

A1 22 159

URTEIL VOM 11. APRIL 2023

**Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung**

Es wirken mit: Christophe Joris, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Thomas Brunner,
Richter, Vanessa Brigger, Gerichtsschreiberin,

in Sachen

X _____, vertreten durch Rechtsanwältin Evelyne Noth,

gegen

SCHÄTZUNGSKOMMISSION, Vorinstanz,

EINWOHNERGEMEINDE Y _____, vertreten durch Dr. Rechtsanwalt Hans-Peter
Jaeger,

(Enteignung)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid der Schätzungskommission
vom 15. Juli 2022.

Sachverhalt

A. X _____, Eigentümer der Grundstücke Nrn. xxx1 und xxx2 im Ortsteil "A _____" in der Gemeinde Y _____, stellte am 21. August 2020 ein Gesuch um Entschädigung aus materieller Enteignung aufgrund des Erlasses und der Verlängerung der Planungszone für das Gebiet B _____ durch die Einwohnergemeinde Y _____ (Gemeinde). Die Schätzungskommission des Kantons Wallis entschied am 15. Juli 2022, dass keine materielle Enteignung vorliege und folglich keine Entschädigung zugesprochen werde.

B. Gegen den Entscheid der Schätzungskommission erhob X _____ (Beschwerdeführer) am 14. September 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlich-rechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellte folgende Rechtsbegehren:

" Anträgen

1. Es sei der Entscheid und der Bericht der Schätzungskommission des Staatsrates des Kantons Wallis vom 15. Juli 2022 betreffend Entschädigung aus materieller Enteignung aufzuheben und es sei dem Beschwerdeführer eine Entschädigung aus materieller Enteignung in der Höhe von CHF 1'894'365.00, eventualiter nach Ermessen, seiner innerhalb der verfügten Planungszone erfassten Grundstücke mit der Grundstück-Nr. xxx1, Flurname A _____ und Grundstück-Nr. xxx2, Flurname A _____ in der Gemeinde Y _____, zuzusprechen.
2. Eventualiter, sei der Entscheid und der Bericht der Schätzungskommission des Staatsrates des Kantons Wallis vom 15. Juli 2022 betreffend Entschädigung aus materieller Enteignung aufzuheben und zur Neubeurteilung im Sinne der kantonserichtlichen Erwägungen bzw. zur Ergänzung des unrichtig und unvollständig festgestellten Sachverhalts an die Vorinstanz zurückzuweisen. Diese sei anzuweisen, den Sachverhalt und die Rechtsanwendung unter uneingeschränkter Berücksichtigung der verfassungsmässigen Verfahrensgarantien, dem Legalitätsprinzip und der behördlichen Sorgfaltspflicht, insbesondere der Prüfungs- und Begründungsdichte, und den mit dieser Beschwerde verbundenen Erwägungen neu zu beurteilen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen und zusätzlichen Mehrwertsteuerzusatz zulasten der Beschwerdegegnerinnen.

Prozessualen Anträge

1. Die Akten des vorinstanzlichen Enteignungsverfahrens vor der Schätzungskommission des Staatsrates des Kantons Wallis betreffend Entschädigung aus materieller Enteignung seien beizuziehen.
2. Es sei ein unabhängiges Gerichtsgutachten für die Beurteilung des Wertverlustes bzw. der Entschädigung aus materieller Enteignung der innerhalb der verfügten Planungszone erfassten Grundstücke mit der Grundstück-Nr. xxx1, Flurname A _____ und Grundstück-Nr. xxx2, Flurname A _____ in der Gemeinde Y _____, sowie des immer noch bestehenden Bauverbotes einzuholen, welches der Neubeurteilung zugrunde zu legen sei. Dem Beschwerdeführer sei dabei Gelegenheit zu geben, sich zu den Gutachternvorschlägen zu äussern, eigene Vorschläge zu unterbreiten und bei der Erstellung des Gutachtens mitwirken und sich zum Gutachten äussern zu können."

Der Beschwerdeführer legte dar, er habe auf seinen Parzellen Nrn. xxx1 und xxx2 das Projekt "C _____" mit acht Terrassenhäusern à vier Geschossen (ca. 34 - 50 Wohnungen) geplant. Die beiden Parzellen würden sich in der Bauzone W2 befinden und seien erschlossen (2. Erschliessungsetappe). Die Gemeinde habe trotz intensiver Vorprüfung und trotz mündlicher und schriftlicher Zusicherung, dass keine Probleme oder

besondere Umstände vorliegen würden, kurz vor der Einreichung des Baugesuchs ohne Vorankündigung eine Planungszone für seine und weitere Grundstücke erlassen. Er sei rechtlich gegen den Erlass und die Verlängerung der Planungszone und die Verweigerung der Baubewilligung vorgegangen, jedoch ohne Erfolg. Die fünfjährige Planungszone sei am 31. August 2022 abgelaufen, trotzdem könne er seine Parzellen nicht überbauen, da es sich nach Auskunft der Gemeinde nun um Siedlungsgebiet mit einem Bauverbot handle. Diese Anordnungen würden faktisch einer Auszonung gleichkommen. Der Minderwert seiner Parzellen im Vergleich zu überbaubaren Parzellen sei zu entschädigen. Es werde eine Entschädigung aus materieller Enteignung in der Höhe von Fr. 1 894 365.-- verlangt, eventualiter eine Entschädigung nach Ermessen. Das Verhalten der Gemeinde sei widersprüchlich und verletze Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101). Er bemängelte zudem die lange Dauer des Verfahrens vor der Schätzungskommission sowie der Verfahren vor dem Staatsrat betreffend den Erlass und die Verlängerung der Planungszone. Zudem kritisierte er die Ausführungen des Staatsrates betreffend den Entscheid vom 20. Mai 2020, mit welchem auf seine Rechtsverweigerungsbeschwerde nicht eingetreten wurde, sowie die Auffassung der Gemeinde betreffend die Überbaubarkeit seiner Parzellen.

Der Beschwerdeführer rügte weiter, die Schätzungskommission habe den Sachverhalt unrichtig bzw. unvollständig festgestellt. Die Einigungsverhandlung werde im angefochtenen Entscheid nicht erwähnt. Zudem gehe es bei der Frage der materiellen Enteignung nicht bloss um die Verlängerung der Planungszone, wie die Kommission ausgeführt habe, sondern auch um deren Erlass, insgesamt 5 Jahre (1. September 2017 - 31. August 2022). Des Weiteren verkenne die Schätzungskommission, dass es sich bei den beiden Parzellen um erschlossene und baureife Grundstücke handle. Sie habe tatsächlich festgehalten, dass die zukünftige Nutzung noch gar nicht feststehe, die Gemeinde habe klar festgehalten, dass auch in den nächsten Jahren keine baulichen Massnahmen möglich seien. Der Erlass von Planungszone bewirke eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, die mit Art. 26 BV nur vereinbar sei, wenn sie i.S.v. Art. 36 BV auf einer gesetzlichen Grundlage beruhe, in öffentlichen Interesse liege und verhältnismässig sei. Die Gemeinde blockiere mit der Planungszone sowie dem weiterhin bestehenden Bauverbot die Überbaubarkeit der Grundstücke in rechtswidriger Weise. Es sei die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum Sonderopfer zu beachten. Der von ihm erlittene Wertverlust sei vollumfänglich zu entschädigen. Die Vorinstanz habe sich mit diesen Vorbringen nicht auseinandergesetzt, wodurch sie den verfassungsrechtli-

chen Anspruch auf rechtliches Gehör und die daraus fließende Begründungspflicht verletze. Die Schätzungskommission habe zudem mehrere Verfahrensvorschriften des kantonalen Enteignungsgesetzes vom 8. Mai 2008 (kEntG; SGS/VS 710.1) und des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) sowie die aus Art. 29 Abs. 2 BV fließenden Verfahrensgarantien verletzt. Sie habe ihm das rechtliche Gehör nicht gewährt und ihn über wesentliche Verfahrensschritte und Gespräche mit der Gemeinde nicht informiert. Die Kommission habe Gespräche mit der Gemeinde geführt, ohne ihn einzuladen. Sie habe ihm auch kein Protokoll des Gesprächs zugestellt. Auch die von der Gemeinde erhaltenen Verfahrensakten seien ihm nicht zugestellt worden. Gemäss Art. 38 kEntG könne die Kommission zur Ermittlung des Sachverhalts von den Parteien die Herausgabe von Beweismitteln verlangen, die öffentlichen Register einsehen und Dritte als Auskunftspersonen einvernehmen. Eine informelle Besprechung mit der Gemeinde falle nicht unter diese Bestimmung. Die Kommission habe einseitig zu seinen Ungunsten gehandelt.

C. Die Schätzungskommission nahm am 18. Oktober 2022 Stellung und führte aus, dass sie sich im Rahmen der Sachverhaltsermittlung gemäss Art. 38 kEntG mit Vertretern der Gemeinde getroffen habe, um sich Klarheit über die Planungsabsichten der Gemeinde zu verschaffen. Der Beschwerdeführer sei nachträglich über dieses Treffen informiert worden. Inwiefern der Gemeinde Parteistellung zukomme, sei unklar. Die Kommission halte an ihrem Entscheid fest, wonach die Voraussetzungen für eine materielle Enteignung nicht gegeben seien.

D. Die Gemeinde reichte am 7. Dezember 2022 eine Beschwerdeantwort ein und beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Die Gemeinde habe keine verbindlichen Auskünfte oder Zusagen in Bezug auf ein bestimmtes Bauprojekt abgegeben. Die Grundstücke Nrn. xxx1 und xxx2 des Beschwerdeführers befänden sich in der Zone W2, 2. Erschliessungsetappe. Gemäss Art. 40 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Y _____ vom 9. Juni 1996 (letzte Änderung genehmigt durch den Staatsrat am 9. Juni 2010; fortan: BZR), handle es sich dabei um Bauzonen, die noch nicht erschlossen sind, jedoch in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt und erschlossen werden. Die Grundstücke seien nicht im Sinne der gesetzlichen Vorgaben von Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) und Art. 4 der Bauverordnung vom 22. März 2017 (BauV; SGS/VS 705.100) erschlossen. Der Erlass und die Verlängerung der Planungszone beruhten auf Art. 27 RPG und Art. 19 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom

23. Januar 1987 (KRPG; SGS/VS 701.1), hätten im öffentlichen Interesse gelegen und das Verhältnismässigkeitsprinzip gewahrt, was den beiden vom Beschwerdeführer erwähnten, in Rechtskraft erwachsenen Staatsratsentscheiden zu entnehmen sei. Eine Planungszone von fünf bis zehn Jahren könne nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und der herrschenden Lehre nicht als entschädigungspflichtige Verletzung der Eigentumsgarantie qualifiziert werden. Soweit der Beschwerdeführer die Sistierung der Behandlung eines Baugesuchs beanstande, übersehe er Art. 41 Baugesetz vom 15. Dezember 2016 (BauG; SGS/VS 705.1), wonach dies statthaft sei, falls es im Widerspruch zu einer vorgesehenen Änderung der Nutzungsplanung oder des BZR stehe. Im Übrigen habe der Beschwerdeführer bisher kein formelles und vollständiges Baugesuch eingereicht, das hätte behandelt werden können. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung könne keine Baubewilligung erteilt werden, welche dem Ziel der bereits in die Wege geleiteten Reduktion der Bauzonen zuwiderlaufe. Die Grundstücke des Beschwerdeführers befänden sich am Rande der Bauzone ausserhalb des überbauten Gebietes und seien nicht erschlossen. Daraus könne kein Anspruch auf materielle Enteignung abgeleitet werden. Betreffend das Verfahren der Schätzungskommission sei keine Bevorzugung der Gemeinde erkennbar.

E. Der Beschwerdeführer replizierte am 28. Februar 2023 und hielt an seinen Anträgen vollumfänglich fest. Zudem stellte er den prozessualen Antrag, es seien die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens vor der Schätzungskommission beizuziehen, insbesondere den Bericht und das Protokoll der Ortsschau vom 9. Juli 2021 und die E-Mail-Korrespondenz vom 23. Dezember 2021 samt Anhang zwischen der Gemeinde und der Schätzungskommission. Er brachte vor, die Schätzungskommission habe Verfahrensgrundsätze verletzt, nicht alle Akten eingereicht und Gespräche nicht protokolliert. Er hielt an seinen Argumenten fest, dass die Grundstücke erschlossen seien und die Gemeinde mündlich und schriftlich zugesichert habe, dass keine Probleme betreffend das Bauprojekt bestünden. Diese Korrespondenz über das Bauprojekt und die konkreten Bedingungen, die zu erfüllen seien, würden eine Vertrauensgrundlage bilden. Der Erlass der Planungszone ohne Vorwarnung sei ein widersprüchliches Verhalten; stehe eine Rechtsänderung bevor, so treffe die Auskunft erteilende Behörde nach Treu und Glauben eine Aufklärungspflicht.

Weiter brachte der Beschwerdeführer vor, der Erlass und die Verlängerung der Planungszone sei bundesrechtswidrig, liege nicht im öffentlichen Interesse und sei unverhältnismässig. Die Gemeinde hätte eine Planungszone zur Abgrenzung des Sied-

lungsgebietes gemäss Art. 15 RPG erst nach der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat erlassen dürfen. Die Festlegung des Siedlungsgebietes gemäss dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan xxx3 sei erst durch die am 26. November 2021 erlassenen elf Planungszonen erfolgt. Die Parzellen seien vom Beschwerdeführer erschlossen worden. Die Gemeinde habe eine Vorprüfung des Bauprojekts durchgeführt, eine fehlende Erschliessung sei dabei nie Thema gewesen. Nach den Ausführungen der Gemeinde sei die Planungszone erlassen worden, weil die Gemeinde im Gebiet B _____ eine Umfahrungsstrasse plane und das Bauprojekt "C _____" nicht in dieses Konzept passe. Art. 19 kRPG sei für die am 1. September 2017 erlassene Planungszone keine ausreichende gesetzliche Grundlage, da die RPG-Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung vorgehen würden. Die Verlängerung der Planungszone durch den Gemeinderat sei nicht rechtsgültig, die Urversammlung hätte diese beschliessen müssen. Die letztmals im Jahr 2010 angepassten Zonenpläne der Gemeinde würden keiner Änderung hinsichtlich der Bauzonen bedürfen und auch die geplante Umfahrungsstrasse bedürfe keiner Planungszone. Die Gemeinde habe kein genügend konkretes öffentliches Interesse für den Erlass der Planungszone geltend gemacht. Das Bundesgericht lehne es ab, eine feste zeitliche Begrenzung aufzustellen, bei deren Überschreitung eine materielle Enteignung angenommen werde, massgebend seien die Umstände des Einzelfalles. Für das nach Ablauf der Planungszone immer noch bestehende Bauverbot auf seinen Grundstücken bestehe keine gesetzliche Grundlage. Die Gemeinde habe klar signalisiert, dass aufgrund der am 26. November 2021 erlassenen Planungszone A _____ ein Bauen auf seinen Parzellen in den nächsten 13 Jahren nicht möglich sei, was eine bauliche Einschränkung von 18 Jahren bedeute. Eine Entschädigungspflicht sei daher gegeben.

F. Die Gemeinde duplizierte am 21. März 2023 und hielt an ihren Rechtsbegehren fest. Sie erwiderte, die Schlussfolgerung des Beschwerdeführers, es handle sich um baureife Parzellen, sei verfehlt: Die Grundstücke Nrn. xxx1 und xxx2 würden sich unstrittig in der Bauzone W2, 2. Erschliessungsetappe befinden. Gemäss Art. 40 BZR handle es sich bei Bauzonen in der 2. Erschliessungsetappe um noch nicht erschlossene Bauzonen. Die in Art. 40 Abs. 2 BZR genannten Voraussetzungen für eine Erschliessung seien nicht erfüllt. Die Parzellen des Beschwerdeführers seien weder durch die von der Gemeinde erstellte D _____strasse erschlossen noch durch die von E _____ erstellte private Zufahrtsstrasse, welche die Mindestbreite einer Quartier-Erschliessungsstrasse ohnehin nicht erreiche. Auch die notwendigen Infrastrukturleitungen für Trinkwasser, Abwasser sowie Strom und Medien seien nicht vorhanden. Das kommunale Bauamt habe eine Auskunft gemäss Art. 37 BauG erteilt, welche die Behörde nicht binde. Ein Gesuch

um Auskunft sei kein Baugesuch; aus den Akten gehe hervor, dass das Bauamt wiederholt darauf hingewiesen habe, dass noch kein Baugesuch eingereicht worden sei.

Erwägungen

1. Der angefochtene Entscheid der Schätzungskommission stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 VVRG dar, die mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis Art. 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt. Der Beschwerdeführer ist als Adressat des angefochtenen Entscheids und als Eigentümer durch diesen berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung, so dass er gemäss Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert ist. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG).

2. Das Gericht hat die Angelegenheit nicht unter allen Gesichtspunkten zu überprüfen, sondern kann sich im Wesentlichen auf die gerügten Punkte beschränken (Art. 48 Abs. 2 i.V.m. Art. 80 Abs. 1 lit. c VVRG). Das kEntG weicht dahingehend vom VVRG ab, dass das Kantonsgericht volle Kognitionsbefugnis hat und über die Begehren der Parteien zu deren Lasten oder zu deren Gunsten hinausgehen kann (Art. 42 Abs. 2 lit. a und b kEntG).

3. Der Beschwerdeführer beantragt als Beweismittel den Beizug der Akten der Schätzungskommission (insbesondere das Protokoll der Ortsschau vom 9. Juli 2021 und die E-Mail-Korrespondenz vom 23. Dezember 2021 mit Anhang), die Einholung eines Gerichtsgutachtens betreffend den Wertverlust der Grundstücke Nrn. xxx1 und xxx2; die Zeugenbefragung eines Mitarbeiters der kommunalen Bauverwaltung sowie des Projektverantwortlichen für das Bauprojekt "C _____" sowie eine Parteibefragung.

3.1 Das Recht, Beweise zu beantragen, ist ein Teilgehalt des rechtlichen Gehörs und die Parteien haben das Recht, die Abnahme relevanter Beweise zu verlangen (BGE 146 IV 218 E. 3.1.1; 145 I 167 E. 4.1). Das Beweisverfahren kann nach der Rechtsprechung und der herrschenden Lehre geschlossen werden, ohne damit das rechtliche Gehör zu verletzen, wenn die entscheidende Instanz sich ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, der rechtsrelevante Sachverhalt würde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (BGE 147 IV 534 E. 2.5.1; 144 II 427 E. 3.1.3 mit Hinweisen; ZWR 2009 S. 46 E. 3b; Alfred Kölz/Isabelle

Häner/Martin Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. A., 2013, N. 153 und N. 537). Dies trifft u.a. zu, wenn eine Beweisführung über einen nicht rechtlich relevanten Sachverhalt verlangt wird (Art. 80 Abs. 1 lit. d, Art. 56 und Art. 17 Abs. 2 VVRG; BGE 147 IV 534 E. 2.5.1). Führen die von Amtes wegen vorzunehmenden Abklärungen die Verwaltung oder den Richter bei pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung, ein bestimmter Sachverhalt sei als überwiegend wahrscheinlich zu betrachten und es könnten weitere Beweismassnahmen an diesem feststehenden Ergebnis nichts mehr ändern, ist auf die Abnahme weiterer Beweise zu verzichten (BGE 144 V 361 E. 6.5; 136 I 229 E. 5.3; Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, a.a.O., N. 153, 154 und 537).

3.2 Die Schätzungskommission hat am 18. Oktober 2022 die Akten des Schätzungsverfahrens eingereicht. Die Gemeinde hat am 7. Dezember 2022 und am 21. März 2023 zusätzliche Unterlagen hinterlegt. Die vorhandenen Akten enthalten mithin die entscheiderelevanten Sachverhaltselemente und genügen, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, zur Beurteilung der rechtserheblichen Fragen (siehe unten E. 4.5.2). Deshalb wird auf zusätzliche Beweisabnahmen - insbesondere die Edition zusätzlicher Dokumente, Partei- und Zeugenbefragungen sowie die Erstellung von Gutachten - verzichtet.

4. Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die Schätzungskommission habe ihn über wesentliche Verfahrensschritte nicht informiert. Sie habe Gespräche mit der Gemeinde geführt ohne ihn einzuladen. Sie habe ihm auch kein Protokoll des Gesprächs zugestellt. Auch Telefongespräche seien nicht protokolliert worden. Eine informelle Besprechung mit der Gemeinde falle nicht unter Art. 38 kEntG betreffend die Ermittlung des Sachverhalts. Zudem habe die Schätzungskommission ihm die von der Gemeinde erhaltenen Verfahrensakten nicht zugestellt und dem Kantonsgericht nicht alle Akten eingereicht, insbesondere fehle der Bericht und das Protokoll der Ortsschau vom 9. Juli 2021 und die E-Mail-Korrespondenz vom 23. Dezember 2021 samt Anhang zwischen der Gemeinde und der Schätzungskommission. Die Kommission habe zudem die Begründungspflicht verletzt, sie habe sich mit seinen Vorbringen betreffend die Unrechtmässigkeit der Planungszone und die Voraussetzungen der materiellen Enteignung nicht auseinandergesetzt.

4.1 Art. 29 Abs. 2 BV garantiert den Anspruch auf rechtliches Gehör; er stellt einen Teilgehalt des allgemeinen Grundsatzes des fairen Verfahrens nach Art. 6 Ziff. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten vom 4. November 1950 (EMRK; SR 0.101) und Art. 29 Abs. 1 BV dar (Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi,

a.a.O., N. 214). Er dient einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien im Verfahren, soweit dies Einfluss auf ihre Rechtsstellung haben kann. Die Gehörsgarantie ist somit ein verfassungsmässig geschütztes Individualrecht, hat also den Charakter eines selbständigen Grundrechts (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., 2020, N. 1001 und N. 1003). Der Anspruch auf rechtliches Gehör wird in erster Linie durch das kantonale Verfahrensrecht bestimmt. Nur wo dieses nicht genügend erscheint, greift die verfassungsrechtliche Bestimmung mit ihren subsidiären und minimalen Garantien ein (BGE 135 I 279 E.2.2; 127 III 193 E. 3; Urteil des Bundesgerichts 1A.87/2006 vom 12. September 2006 E. 2.2). Er dient einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien im Verfahren, soweit dies Einfluss auf ihre Rechtsstellung haben kann. Die Gehörsgarantie ist somit ein verfassungsmässig geschütztes Individualrecht, hat also den Charakter eines selbständigen Grundrechts (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., 2020, N. 1001 und N. 1003).

4.1.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht all jene Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 135 II 293 E. 5.1 mit Hinweisen). Die von einer Verfügung betroffene Person hat insbesondere das Recht, zu den wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können, bevor der Entscheid gefällt wird; dazu muss sie vorweg Einsicht in die massgeblichen Akten nehmen können (BGE 132 II 485 E. 3.2). Die Minimalgarantien gewähren die Möglichkeit, zu den entscheiderelevanten Tatsachen vor dem Erlass des Entscheids Stellung zu nehmen, Kenntnis von den Akten zu erhalten und an der Erhebung wesentlicher Beweise mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 127 I 54 E. 2b; 124 V 180 E. 1a; Urteil des Bundesgerichts 2P.275/2005 vom 1. März 2006 E. 2.1).

4.1.2 Aus Art. 29 Abs. 2 BV folgt insbesondere auch ein Mindestanspruch auf Begründung eines hoheitlichen Aktes. Die Begründungspflicht für kantonale und kommunale Behörden ergibt sich aus dem kantonalen Verfahrensrecht, vorliegend aus Art. 29 Abs. 3 VVRG, welcher ausdrücklich festhält, dass Verfügungen zu begründen sind. Der Sinn und Zweck der Begründungspflicht liegt darin, dass der Bürger wissen soll, warum eine Behörde entgegen seinen Anträgen entschieden hat. Die Begründung eines Entscheids muss deshalb so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere

Instanz weiterziehen kann. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt von der Behörde, dass sie die Vorbringen der Betroffenen tatsächlich hört, ernsthaft prüft und in ihrer Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt. Dies gilt für alle form- und fristgerechten Äusserungen, Eingaben und Anträge, die zur Klärung der konkreten Streitfrage geeignet und erforderlich erscheinen. Die Begründung des Entscheids muss die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich jedoch nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen (BGE 148 III 30 E. 3.1 mit Hinweisen; BGE 136 I 184 E. 2.2.1; Urteil des Bundesgerichts 8C_460/2020 vom 4. September 2020 E. 5.1; Urteil des Kantonsgerichts A1 18 174 vom 8. Februar 2019 E. 4.1). Die Begründungsdichte und der Umfang der Begründung richten sich nach den Umständen. Sind Sachlage und Normen klar, so können Hinweise auf die Rechtsgrundlagen genügen (Gerold Steinmann, in: Bernhard Ehrenzeller et. al. [Hrsg.], Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. A., 2014, N. 49 zu Art. 29 BV). Ob die Begründung rechtlich zutreffend und haltbar ist, ist wiederum keine Frage des formellen Anspruchs auf rechtliches Gehör, sondern der materiellen Beurteilung der Streitfrage (Urteil des Kantonsgerichts A1 21 123 vom 29. September 2021 E. 6.2).

4.2 Die Schätzungskommission fasst in ihrem Entscheid die Begehren des Beschwerdeführers sowie die von der Gemeinde durchgeführten Planungsarbeiten zusammen. Sie legt dar, dass die Gemeinde im Hinblick auf die notwendige Überprüfung der Bauzone zur Festlegung des Siedlungsgebietes (Art. 15 RPG) und zur Prüfung einer Umfahrungsstrasse eine Planungszone erlassen und verlängert habe, deren Rechtmässigkeit der Staatsrat bestätigt habe. Die Arbeiten zur Abgrenzung des Siedlungsgebietes seien inzwischen weit fortgeschritten. Die Kommission schlussfolgert, dass die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Parzellen des Beschwerdeführers noch nicht definitiv festgelegt seien, da die Revision der Nutzungsplanung noch nicht erfolgt sei. Die Voraussetzungen für eine Entschädigung aus materieller Enteignung seien aufgrund der Planungszone und der Rahmenbedingungen derzeit nicht gegeben. Die vom Beschwerdeführer zitierten Bundesgerichtsentscheide hätten nicht eine Planungszone zum Gegenstand gehabt bzw. hätten nicht zu einer Entschädigung aus materieller Enteignung geführt.

Im Bericht vom 15. Juli 2022, welcher der Rechtsanwältin des Beschwerdeführers per Einschreiben zusammen mit dem Entscheid zugestellt worden ist, schildert die Schätzungskommission zudem den Ablauf des Schätzungsverfahrens und legt ausführlich die

raumplanungsrechtlichen Grundlagen und die Planungsabsichten der Gemeinde dar. Die Schätzungskommission gibt in diesem Zusammenhang auch Aussagen der Gemeindevertreter wieder, welche diese anlässlich einer Sitzung im April 2021 betreffend die Planungsabsichten der Gemeinde und das Bauprojekt des Beschwerdeführers gemacht haben: Gemäss Gemeinde habe der Beschwerdeführer kein Baugesuch eingereicht, sondern lediglich ein Gesuch um Auskunft betreffend sein Bauvorhaben gestellt. Die Kommission führt betreffend die Zonennutzungsplanung zusammengefasst aus, dass die Gemeinde beabsichtige, die Parzellen des Beschwerdeführers der zweiten Erschliessungsetappe im Siedlungsgebiet zuzuweisen, was bedeute, dass ein Bauverbot gelte, bis die Parzellen bei Bedarf in die Bauzone überführt würden. Die Gemeinde habe das Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 33 kRPG für die Änderung des Nutzungsplans eingeleitet, die Dokumente seien seit dem 26. November 2021 für die Bevölkerung einsehbar. Schliesslich weist die Kommission darauf hin, dass unnütz gewordenen Investitionen und Planungskosten auf dem zivilrechtlichen Weg zu regeln seien.

4.3 Der Beschwerdeführer hat nach dem Gesagten erkennen können, mit welcher Begründung die Schätzungskommission keine Entschädigung aus materieller Enteignung zugesprochen hat und ist auch in der Lage gewesen, den Entscheid der Schätzungskommission beim Kantonsgericht sachgerecht anzufechten. Die Schätzungskommission ist nicht verpflichtet gewesen, sich zu jedem einzelnen vom Beschwerdeführer zitierten Bundesgerichtsurteil zu äussern (siehe oben E. 4.1.2). Die Rechtmässigkeit der kommunalen Planungszone ist im vorliegenden Verfahren nicht Streitgegenstand, die Kommission hat diesbezüglich mit Recht auf die hierzu ergangenen Staatsratsentscheide verwiesen (siehe unten E. 7 ff.).

4.4 Art. 29 Abs. 2 BV vermittelt den Verfahrensparteien auch den Anspruch auf Teilnahme an der Beweiserhebung. Dazu gehört das Recht, an der Erhebung von Beweisen entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 137 II 266 E. 3.2; Bernhard Waldmann, in: Basler Kommentar BV, Bernhard Waldmann, Eva Maria Belser, Astrid Epiney [Hrsg.], Basel 2015, N. 51 zu Art. 29 BV). Im Hinblick auf die Wahrnehmung der Mitwirkungsrechte vermittelt Art. 29 Abs. 2 BV den Parteien das Recht auf Orientierung und Akteneinsicht. Zum Recht auf Orientierung gehört der Anspruch, über entscheidenderhebliche Beweismittel in Kenntnis gesetzt zu werden und sich dazu äussern zu können und das Recht, dass die Erhebung von Beweisen rechtzeitig bekannt gemacht wird. Das Recht auf Akteneinsicht erfasst sämtliche Akten, die geeignet sind, Grundlage des be-

vorstehenden Entscheids zu bilden, unabhängig davon, ob sie für den Verfahrensausgang tatsächlich von Belang sind. Korrelat des Akteneinsichtsrechts bildet die Aktenführungspflicht der Behörden; die Behörde muss alle entscheiderelevanten Informationen und Vorgänge aktenkundig machen (zum Ganzen Bernhard Waldmann, a.a.O., N. 53 f. zu Art. 29 BV).

4.5 Die Schätzungskommission hat gemäss Ziffer 3.2 ihres Berichts vom 15. Juli 2022 mit Vertretern der Gemeinde eine Sitzung in der Gemeindeganzlei durchgeführt, an welcher der Beschwerdeführer und seine Rechtsanwältin nicht haben teilnehmen können und hat auch kein Protokoll der Sitzung erstellt. Die Kommission vertritt die Auffassung, dieses Vorgehen sei gemäss Art. 38 kEntG zulässig und wirft zudem ein, es sei unklar, inwiefern der Gemeinde Parteistellung zukomme.

4.5.1 Sofern keine Einigung unter den Parteien zustande kommt, hat jener, der eine Entschädigung aus materieller Enteignung geltend macht, ein begründetes Gesuch mit bezifferten Anträgen an den Präsidenten des Expertenkollegiums zu richten (Art. 62 Abs. 1 EntG). Die Forderung richtet sich gegen das öffentliche Gemeinwesen, welches die Eigentumsbeschränkung verursacht (Art. 62 Abs. 2 EntG). Nach Art. 63 EntG entscheidet über das Recht auf eine Entschädigung und gegebenenfalls deren Höhe eine Schätzungskommission. Die Regeln des Schätzungsverfahrens sind sinngemäss anwendbar. Gemäss Art. 38 Abs. 1 kEntG ermittelt die Kommission den Sachverhalt von Amtes wegen, sie kann zu diesem Zweck von den Parteien die Herausgabe von Beweismitteln verlangen, die öffentlichen Register einsehen und Dritte als Auskunftspersonen einvernehmen.

4.5.2 In casu richtet sich die Entschädigungsforderung des Beschwerdeführers gegen die Gemeinde, welche eine auch seine Grundstücke umfassende Planungszone erlassen und diese verlängert hat, weshalb die Gemeinde gemäss Art. 63 kEntG als Partei zu betrachten ist. Die Schätzungskommission kann in der Tat gestützt auf Art. 38 kEntG die Herausgabe von Beweismitteln verlangen - in casu betreffend die Planungszone und die Planungsabsicht der Gemeinde - sie hätte diese Informationen jedoch aktenkundig machen müssen und den Beschwerdeführer über das erhobene Beweismittel in Kenntnis setzen müssen. Indem die Schätzungskommission die gewünschten Informationen von der Gemeinde an einer Sitzung erhoben hat, ohne dem Beschwerdeführer und seiner Rechtsanwältin die Teilnahme zu ermöglichen und ohne ein Protokoll über das Beweisergebnis zu erstellen, hat sie den Anspruch auf rechtliches Gehör des Beschwerdeführers verletzt. Im Übrigen enthalten die von der Schätzungskommission hinterlegten Akten auch kein Protokoll der Ortsschau, was ebenfalls die Aktenführungspflicht verletzt.

Gemäss dem angefochtenen Entscheid und dem dazugehörigen Bericht hat die Schätzungskommission jedoch anlässlich der Ortsschau keine rechtserheblichen Tatsachen festgestellt und der Beschwerdeführer macht dergleichen auch nicht geltend. Der Beschwerdeführer weist zudem mit Recht darauf hin, dass sich die Anlage der E-Mail Nachricht vom 23. Dezember 2021 der Bauverwaltung der Gemeinde an das Architekturbüro des Präsidenten der Schätzungskommission nicht in den Akten befindet (Beleg Nr. 18 der Kommission), wobei es sich um eine unbeantwortet gebliebene Frage der Bauverwaltung an den Präsidenten der Kommission handelt; inwiefern dies zum rechtlich relevanten Sachverhalt beitragen soll, wird vom Beschwerdeführer indessen nicht dargelegt und ist auch nicht ersichtlich.

4.6 Die Frage, ob ein Entscheid aufzuheben ist, oder ob das Verfahren mit "heilender" Wirkung fortgeführt wird, ist im Einzelfall und unter Abwägung der entscheiderelevanten Umstände zu beantworten. Die Rechtsmittelinstanz hat zu prüfen, ob sie den Verfahrensmangel tatsächlich kompensieren kann (Gerold Steinmann, a.a.O., N. 60 zu Art. 29 BV). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, welche über die strittige Frage über eine gleich weite Kognition verfügt wie die Vorinstanz, so dass sie eine Prüfung in gleichem Umfang vornehmen kann (Alain Griffel, Kommentar VVRG, 3. A., N. 38 zu § 8). Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus - im Sinne einer Heilung des Mangels - selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf („...une vaine formalité“: Urteil des Bundesgerichts 8C_792/2016 vom 24. Oktober 2017 E. 3.2) und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (Urteile des Bundesgerichts 1C_203/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 2.5 und 1C_184/2016 vom 14. November 2016 E. 2.4.1; BGE 142 II 218 E. 2.8.1; 137 I 195 E. 2.3.2; 132 V 387 E. 5.1; 116 V 187 E. 3d). Ausnahmsweise kann die Rechtsmittelinstanz selbst dann heilen, wenn die Kognition der Vorinstanz umfassender ist; dies dann, wenn die strittigen Punkte im Bereich ihrer eigenen Prüfungsbefugnis liegen (BGE 116 Ia 95 4 E. 2; Urteile des Bundesgerichts 1C_128/2022 vom 19. Januar 2023 E. 3.1 ff. und 2P.61/2001 vom 18. Juni 2001 E. 3.b.cc; Lorenz Kneubühler, Die Begründungspflicht: Eine Untersuchung über die Pflicht der Behörden zur Begründung ihrer Entscheide, Diss. Bern 1998, Bern 1998, S. 213 f.). Die Heilung einer Gehörsverletzung ist ausserdem nur dann zulässig,

wenn der Standpunkt des Betroffenen trotz des Verfahrensmangels hinreichend eingebracht werden kann und diesem daraus kein Nachteil erwächst (Gerold Steinmann, a.a.O., N. 60 zu Art. 29 BV).

4.7 Der Beschwerdeführer hat mit dem Entscheid und dem Bericht der Schätzungskommission vom 15. Juli 2022 Kenntnis erhalten über die von der Schätzungskommission bei der Gemeinde eingeholten Informationen betreffend die Planungszone und die Planungsabsichten. Er hat sich in seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde und anschliessend in der Replik umfassend dazu äussern können. Das Kantonsgericht verfügt im vorliegenden Verfahren über volle Kognitionsbefugnis (Art. 42 Abs. 2 lit. a kEntG, siehe oben E. 2). Dem Beschwerdeführer sind keine Rechtsnachteile entstanden; die Verletzung des rechtlichen Gehörs ist daher im vorliegenden Verfahren vor Kantonsgericht geheilt worden (BGE 133 I 204 E. 2.2 f.; 130 II 530 E. 7.3; 127 V 431 E. 3d/aa; 126 I 68 E. 2, Urteil des Kantonsgerichts A1 09 227 vom 30. April 2010;). Zudem würde eine Rückweisung der Angelegenheit an die Schätzungskommission zu einem formalistischen Leerlauf führen, der mit dem Beschleunigungsgebot nicht vereinbar wäre (siehe nachfolgend E. 5 ff.). Der Verletzung des rechtlichen Gehörs kann bei der Kostenregelung Rechnung getragen werden (BGE 126 II 111 E. 7b; Gerold Steinmann, a.a.O., N. 61 zu Art. 29 BV).

5. Der Beschwerdeführer kritisiert weiter die lange Dauer des Verfahrens vor der Schätzungskommission.

5.1 Die allgemeinen Verfahrensgarantien gemäss Art. 29 Abs. 1 BV beinhalten unter anderem den Anspruch auf Beurteilung innert angemessener Frist. Das Verbot der Rechtsverzögerung als besondere Ausprägung des Verbots der Rechtsverweigerung untersagt es der rechtsanwendenden Behörde, ein Verfahren über Gebühr zu verzögern und vermittelt einen Anspruch auf Beurteilung "innert angemessener Frist" (sog. Beschleunigungsgebot; Bernhard Waldmann, in: Basler Kommentar BV, Bernhard Waldmann/ Eva Maria Belser/ Astrid Epiney [Hrsg.], 2015, N. 26 zu Art. 29 BV). Die Beurteilung der angemessenen Verfahrensdauer entzieht sich starren Regeln. Ob sich die Dauer als angemessen erweist, ist in jedem Einzelfall unter Würdigung aller konkreten Umstände zu prüfen (BGE 143 IV 373 E. 1.3.1; 130 I 312 E. 5.2 mit Hinweisen). Es sind insbesondere die Art und Natur des Verfahrens, der Umfang und die Komplexität der aufgeworfenen Sachverhalts- und Rechtsfragen, das Verhalten der betroffenen Privaten und der Behörden, die Bedeutung der Sache für die Betroffenen sowie die für die Sache spezifischen Entscheidungsläufe zu berücksichtigen (BGE 135 I 265 E. 4.4; Bernhard Waldmann, a.a.O., Art. 29 BV N. 27).

5.2 Aus den Akten geht hervor, dass die Schätzungskommission nach dem Eingang des Gesuchs des Beschwerdeführers vom 21. August 2020 im April 2021 eine Ortsschau sowie eine Sitzung mit Gemeindevertretern durchgeführt und sich im November 2021 über Vergleichspreise erkundigt hat. Ihren Entscheid hat sie am 15. Juli 2022 gefällt. Es ist kein Schriftenwechsel durchgeführt worden und der Kommission haben sich keine komplexen Rechtsfragen gestellt. Bereits im April 2021 hat die Kommission über alle relevanten Informationen verfügt, die sie zur Schlussfolgerung geführt haben, dass die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung nicht erfüllt seien. Weshalb die Kommission trotzdem Vergleichspreise eingeholt und erst 18 Monate nach der Ortsschau und der Sitzung mit Gemeindevertretern einen Entscheid gefällt hat, ist nicht ersichtlich. In Anbetracht der genannten Umstände ist die Dauer des Verfahrens als nicht mehr angemessen zu beurteilen. Die durch die Vorinstanz begangene Verletzung des Beschleunigungsgebots ist im Dispositiv festzustellen und bei der Verteilung der Verfahrenskosten zu berücksichtigen (BGE 138 II 513 E. 6.5; 130 I 312 E. 5.3).

6. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Schätzungskommission habe den Sachverhalt betreffend die Einigungsverhandlung gemäss Art. 62 Abs. 1 kEntG, die Verlängerung der Planungszone sowie die Erschliessung der Grundstücke und deren zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten falsch dargestellt und sei zu Unrecht zur Schlussfolgerung gelangt, dass keine materielle Enteignung vorliege.

6.1 Gemäss dem angefochtenen Entscheid und dem Bericht vom 15. Juli 2022 hat am 9. April 2021 eine Ortsschau stattgefunden, jedoch keine Einigungsverhandlung. Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass er am 9. April 2021 mit seiner Rechtsvertreterin an einer Ortsschau mit der Schätzungskommission teilgenommen hat. Er behauptet auch nicht, dass es eine Einigungsverhandlung gegeben hat, sondern kritisiert - mit Recht - eine nichtprotokollierte Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde und der Schätzungskommission sowie das fehlende Protokoll der Ortsschau (Replik N. 18 ff.; siehe oben E. 4.5 ff.). Inwiefern die Schätzungskommission den Sachverhalt falsch dargestellt haben soll, ist nicht ersichtlich. Im Übrigen ist diesbezüglich auch keine Verletzung von Art. 62 kEntG oder von anderen Verfahrensbestimmungen ersichtlich: Art. 63 kEntG hält betreffend das Verfahren bei materieller Enteignung fest, dass eine Schätzungskommission über das Recht auf eine Entschädigung und gegebenenfalls deren Höhe entscheidet und dass die Regeln des Schätzungsverfahrens sinngemäss anwendbar sind. Gemäss Art. 36 und 37 kEntG betreffend das Schätzungsverfahren werden die Parteien zu einer Ortsschau vorgeladen, von einer Einigungsverhandlung ist nicht die Rede. Gemäss Art. 62 Abs. 1 kEntG hat jener, der eine Entschädigung aus materieller

Enteignung geltend macht, ein begründetes Gesuch mit bezifferten Anträgen an den Präsidenten des Expertenkollegiums zu richten, sofern keine Einigung unter den Parteien zustande kommt. Aus dieser Bestimmung ergibt sich keine Pflicht der Schätzungskommission auf Durchführung einer Einigungsverhandlung; aus der Bestimmung geht vielmehr hervor, dass die Kommission erst tätig werden soll, nachdem der Eigentümer und das Gemeinwesen keine Einigung über eine Entschädigung erzielen konnten.

6.2 Die Schätzungskommission hat im Entscheid und ebenso im Bericht vom 15. Juli 2022 in Ziffer 9.1 zur Ausgangslage festgehalten, dass die Gemeinde am 21. August 2017 eine Planungszone erlassen und diese Planungszone am 23. August 2019 verlängert hat. Auch in Ziffer 8.3.6 wird festgehalten, dass die Planungszone am 23. August 2019 um drei Jahre verlängert worden ist. Inwiefern diese Sachverhaltsfeststellung der Kommission dem vom Beschwerdeführer dargelegten Sachverhalt (vgl. Ziff. 3 N. 31 ff. der Beschwerde) sowie den eingereichten Staatsratsentscheiden betreffend den Erlass und die Verlängerung der Planungszone (Beilagen Nr. 17 und 21 des Beschwerdeführers) und den übrigen Akten widersprechen soll, ist nicht erkennbar.

6.3 Betreffend die Erschliessung der Grundstücke Nrn. xxx1 und xxx2 hat die Schätzungskommission im angefochtenen Entscheid ausgeführt, dass sich die Grundstücke in der Bauzone W2, 2. Erschliessungsetappe befinden, was der Beschwerdeführer nicht bestreitet (N. 2 der Beschwerde und Beilagen Nrn. 3 und 4). Die Kommission hält weiter fest, dass die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke noch nicht definitiv festgelegt seien, da die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde noch nicht erfolgt sei. Eine falsche Sachverhaltsfeststellung ist diesbezüglich nicht ersichtlich; weder die Gemeinde noch der Beschwerdeführer selbst behaupten, dass eine Änderung des Zonennutzungsplans der Gemeinde von der Urversammlung angenommen und vom Staatsrat genehmigt worden wäre (vgl. Art. 36 ff. kRPG).

6.4 Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt (Art. 26 Abs. 2 BV; Art. 5 Abs. 2 RPG; ebenso Art. 6 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Wallis vom 8. März 1907 [KV; SGS/VS 101.1] und Art. 2 Abs. 2 kEntG). Gemäss Art. 61 EntG ist bei Eigentumsbeschränkungen, die nicht von einem formellen Enteignungsverfahren herrühren, volle Entschädigung zu leisten, sofern sie einer Enteignung gleichkommen.

6.4.1 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt eine materielle Enteignung im Sinne von Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 RPG vor, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer

Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit der Überbauung eines Grundstücks zu verstehen (zum Ganzen BGE 131 II 728 E. 2 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019 E. 2.1).

6.4.2 Die vom Grundeigentümer behauptete bessere Nutzung muss tatsächlich und rechtlich möglich gewesen sein. Dies wird im Allgemeinen angenommen, wenn es sich um erschlossenes und nach der entsprechenden Nutzungsplanung sofort überbaubares Land handelt (BGE 131 II 151 E. 2.4.1; 118 Ib 38 E. 2b, jeweils mit Hinweisen; Klaus A. Vallender/ Peter Hettisch, in: St. Galler Kommentar BV, 3. A., 2014, N. 70 zu Art. 26 BV). Die für das Vorliegen einer Entschädigungspflicht hinreichend hohe Realisierungswahrscheinlichkeit beurteilt sich gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung anhand aller rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, welche die künftige Nutzungsmöglichkeit beeinflussen können. Dazu gehören die eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bauvorschriften, der Stand der kommunalen und kantonalen Planung, die Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, die Erschliessungsverhältnisse und die bauliche Entwicklung in der Umgebung, wobei in erster Linie auf die rechtliche Ausgangslage abzustellen ist. Gegen die mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwartende Überbauung eines Grundstücks in naher Zukunft spricht namentlich das Erfordernis einer Ausnahmebewilligung, einer Änderung in der Zonenplanung, eines Erschliessungs-, Überbauungs- oder Gestaltungsplans, einer Baulandumlegung oder weitgehender Erschliessungsarbeiten (zum Ganzen BGE 131 II 72 E. 3.3 mit Hinweisen).

6.4.3 Die Parzellen des Beschwerdeführers befinden sich unbestritten in der Bauzone W2, 2. Erschliessungsetappe (vgl. Beilage Nr. 3 des Beschwerdeführers sowie den angefochtenen Entscheid und den Bericht vom 15. Juli 2022). Gemäss Art. 40 Abs. 1 lit. b BZR handelt es sich bei Bauzonen in der 2. Erschliessungsetappe um Bauzonen, die noch nicht erschlossen sind, jedoch innert der nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt und erschlossen werden. Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungs-Etappe ein

Grundstück von Privateigentümern nach Art. 41 BZR erschlossen wird, kann der Gemeinderat unter Vorbehalt der übrigen rechtlichen Bestimmungen eine Baubewilligung erteilen. Durch Privateigentümer ausgeführte Erschliessungsanlagen müssen der generellen Planung entsprechen und durch den Gemeinderat genehmigt werden. Ein Grundstück gilt gemäss Art. 41 BZR als erschlossen, wenn alle Anlagen für den Verkehr (Strasse, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt (vgl. auch Art. 19 RPG). Die Erschliessung muss rechtlich sichergestellt und soweit nötig bei Baubeginn spätestens aber bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen vollendet sein (vgl. auch Art. 10 BauV).

6.4.4 Die Gemeinde führt aus, die beiden Grundstücke des Beschwerdeführers seien weder durch die von der Gemeinde erstellte D _____strasse noch durch die von E _____ erstellte private Zufahrtsstrasse erschlossen und die notwendigen Infrastrukturleitungen für Trinkwasser, Abwasser sowie die Energieversorgung seien nicht vorhanden (Ziff. 2 ff. der Duplik der Gemeinde mit Beilage 1). Aus den vom Beschwerdeführer eingereichten Projektplänen (vgl. Beilage Nr. 6 des Beschwerdeführers) und den übrigen Akten geht nicht hervor, dass die Grundstücke erschlossen sind; es liegt kein Situationsplan gemäss Art. 28 BauV vor, der unter anderem Aufschluss über die Baulanderschliessung, insbesondere die Zufahrt oder der Fussgängerzugang, die Trinkwasser-, Abwasserleitungen und Leitungen für nicht verschmutztes Abwasser sowie die Versorgung mit Energie und das Vorhandensein eines Fernwärmenetzes oder eines Gasnetzes gibt (Art. 28 Abs. 1 lit. k BauV). Der Staatsrat hat in seinem Entscheid vom 20. Mai 2020 betreffend Verweigerung einer Baubewilligung an den Beschwerdeführer für den Neubau der Überbauung "C _____" auf den Parzellen Nrn. xxx3, xxx2, xxx4 und xxx5 in der Erwägung 2.5 festgehalten, dass entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers eine Baugesucheingabe nicht aktenkundig sei und auch kein Gesuch um Vorentscheid gemäss Art. 38 BauG gestellt worden sei; der Beschwerdeführer habe gemäss Art. 37 BauG um Auskunft ersucht (Beilage Nr. 25 des Beschwerdeführers). Dieser Entscheid des Staatsrats ist unangefochten geblieben. Der Beschwerdeführer hat auch im vorliegenden Verfahren keine Belege eingereicht, wonach er bei der Gemeinde ein ausgefülltes Baugesuchformular samt Unterlagen gemäss den formellen Voraussetzungen von Art. 24 ff. BauV eingereicht hätte.

6.5 Eine Planungszone kann nur dann die Entschädigungspflicht des Gemeinwesens wegen materieller Enteignung auslösen, wenn die vorübergehende Veränderungssperre einen schweren Eingriff ins Grundeigentum bewirkt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts stellen Planungszone sachlich und zeitlich beschränkte Eigentumsbeschränkungen dar, die in der Regel keine Entschädigungspflicht nach sich ziehen. Dem Eigentümer wird bloss zugemutet, mit einer Überbauung seiner Liegenschaft, die die Ausarbeitung und den Erlass eines Nutzungsplans oder neuer Nutzungsvorschriften erschweren könnte, bis zur Rechtskraft der Rechtsänderung zuzuwarten (BGE 109 Ib 20 E. 4a; Urteil des Bundesgerichts 1C_317/2007 vom 14. März 2008 E. 2; Alexander Ruch, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 27 RPG N. 64). Auch ein nur vorübergehendes Bauverbot kann jedoch zu einer schweren Einschränkung des Eigentumsrechts führen, wenn es sich auf eine lange Dauer bezieht (BGE 121 II 317 E. 12d/bb mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_510/2009 vom 14. Juli 2010 E. 4.1). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung legt nicht schematisch und allgemein fest, was unter einer langfristigen Eigentumsbeschränkung zu verstehen ist, diese Frage ist im Einzelfall anhand der konkreten Umstände zu prüfen. Abgelehnt wird eine Entschädigungspflicht für bis zu fünf Jahre dauernde Bauverbote und auch eine Dauer von fünf bis zehn Jahren bewirkt im Allgemeinen keine materielle Enteignung; Planungszone mit der in Art. 27 Abs. 2 RPG vorgesehenen (Maximal-)Dauer lösen daher in aller Regel keine Entschädigungspflicht aus (BGE 123 II 481 E. 9 ff.; 120 Ib 465 E. 5e; 112 Ib 496 E. 3a ff. und 109 Ib 20 E. 4a; Alexander Ruch, a.a.O. Art. 27 RPG N. 65; Urteil des Kantonsgerichts A1 22 11 vom 6. Oktober 2022 E. 8.2.3).

6.6 Nach dem Gesagten lösen Bauverbote mit einer Dauer von weniger als zehn Jahren gemäss Rechtsprechung und herrschender Lehre in der Regel keine Entschädigungsansprüche aus. Besondere Umstände, welche ein Abweichen von dieser Regel gebieten würden, vermag der Beschwerdeführer nicht darzutun. Vielmehr hat der Beschwerdeführer nicht nachgewiesen, dass seine Grundstücke erschlossen sind und bei Erlass der Planungszone am 21. August 2017 mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft hätten überbaut werden können; es obliegt dem Gesuchsteller, seinen behaupteten Entschädigungsanspruch zu begründen und zu belegen (Art. 62 Abs. 1 kEntG; vgl. auch Art. 18 Abs. 1 lit. a VVRG). Die Schätzungskommission hat zusammenfassend mit Recht festgehalten, dass zum heutigen Zeitpunkt keine materielle Enteignung vorliegt: Die Planungszone bzw. das Bauverbot besteht erst seit fünf Jahren und einigen Monaten und es ist noch offen, wann die definitive Änderung des Nutzungsplans der Gemeinde erfolgen wird und ob die Grundstücke des Beschwerdeführers der Bauzone 2. Erschliessungsetappe oder einer anderen Zone zugeordnet werden.

7. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Planungszone sei rechtswidrig und die Gemeinde habe sich durch deren Erlass sowie deren Verlängerung treuwidrig verhalten.

7.1 Es handelt sich beim Entschädigungsanspruch gemäss Art. 26 Abs. 2 BV um einen in der Verfassung selbst geregelten Fall der Ersatzpflicht des Gemeinwesens für rechtmässiges Handeln. Die Anwendung der Wertgarantie setzt voraus, dass es sich um einen Entschädigungsanspruch infolge von rechtmässigen Eingriffen in die Eigentums-garantie handelt. Als rechtmässig gelten nicht nur Eigentumsbeschränkungen, die in einem Beschwerdeverfahren geschützt werden, sondern auch solche, die unangefochten geblieben sind (zum Ganzen Bernhard Waldmann, in: Basler Kommentar BV, Bernhard Waldmann, Eva Maria Belser, Astrid Epiney [Hrsg.], Basel 2015, N. 82 zu Art. 26 BV). Will der Eigentümer eine Ersatzpflicht für Schäden aufgrund rechtswidriger Eingriffe des Staates in seine Eigentumsrechte geltend machen, hat er mittels Staatshaftungsklage gegen den Staat vorzugehen (Urteil des Bundesgerichts 1C_121/2012 vom 12. Juli 2012 E. 5).

7.2 Der Beschwerdeführer verkennt, dass weder die Rechtmässigkeit der von der Gemeinde erlassenen und verlängerten Planungszone noch die Bewilligungsfähigkeit eines konkreten Bauprojekts Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden. Streitgegenstand ist in casu einzig die Frage, ob der Beschwerdeführer Anspruch auf Entschädigung aus materieller Enteignung gemäss Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 61 ff. kEntG hat. Der Staatsrat hat die Einsprachen des Beschwerdeführers und diverser weiterer Eigentümer gegen den Erlass der Planungszone für das Gebiet "B _____" mit Entscheid vom 20. Juli 2019 abgewiesen (Beilage Nr. 17 des Beschwerdeführers) und ist auf die Einsprache des Beschwerdeführers gegen die Verlängerung dieser Planungszone mit Entscheid vom 24. März 2021 nicht eingetreten (Beilage Nr. 21 des Beschwerdeführers). Der Beschwerdeführer hat diese Staatsratsentscheide nicht innert der jeweiligen Beschwerdefrist bei der öffentlich-rechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts angefochten. Auf seine Rügen betreffend Rechtswidrigkeit der Planungszone und Rechtsverzögerung durch den Staatsrat kann daher im vorliegenden Verfahren nicht mehr eingetreten werden. Dasselbe gilt für die Rügen des Beschwerdeführers betreffend den Staatsentscheid vom 20. Mai 2020, mit welchem auf seine Rechtsverweigerungsbeschwerde (Verweigerung einer Baubewilligung für das Projekt "C _____") nicht eingetreten wurde (Beilage Nr. 25 des Beschwerdeführers); auch dieser Staatsratsentscheid ist vom Beschwerdeführer nicht angefochten worden (siehe oben E. 6.4.4).

7.3 Soweit der Beschwerdeführer der Gemeinde ein rechtswidriges Handeln vorwirft, übersieht er, dass der Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung einen rechtmässigen Eingriff des Gemeinwesens in die Eigentumsgarantie voraussetzt. Klagen gegen den Kanton oder die Gemeinden auf Schadenersatz aufgrund amtlicher widerrechtlicher Tätigkeit oder aufgrund falscher Auskunft fallen in die Zuständigkeit des Zivilrichters (Art. 4 i.V.m. Art. 19 des Gesetzes über die Verantwortlichkeit der öffentlichen Gemeinwesen und ihrer Amtsträger vom 10. Mai 1978 [SGS/VS 170.1]; Art. 84 Abs. 1 lit. a VVRG). Der Beschwerdeführer wird daher betreffend die Rüge, die Gemeinde oder allenfalls der Staatsrat habe ihm durch rechtswidriges und treuwidriges Handeln einen finanziellen Schaden verursacht, auf die Zivilgerichtsbarkeit verwiesen, wie es bereits die Schätzungskommission getan hat (siehe oben E. 4.2).

8. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird nach dem Gesagten abgewiesen. Bei diesem Verfahrensausgang gilt der Beschwerdeführer als unterliegende Partei mit den entsprechenden Folgen für die Tragung der Kosten und für die Zusprechung einer Parteientschädigung.

8.1 Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 89 Abs. 1 VVRG). Ausnahmsweise können die Kosten ganz oder teilweise erlassen werden (Art. 89 Abs. 2 VVRG). Vorliegend bestehen keine Gründe, von der Grundregel abzuweichen, weshalb der Beschwerdeführer die Gerichtsgebühr bezahlen muss. Gemäss Art. 3 des Gesetzes betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 (GTar; SGS/VS 173.8) setzen sich die Kosten aus den Auslagen der Entscheidbehörde sowie der Gerichtsgebühr zusammen. Die Gerichtsgebühr für Beschwerdeverfahren vor der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts beträgt in der Regel zwischen Fr. 280.-- und Fr. 5 000.-- (Art. 25 GTar). Aufgrund der Bedeutung des Falles sowie seines Umfangs und Schwierigkeitsgrads ist vorliegend eine Gerichtsgebühr in der Höhe von Fr. 3 000.-- angemessen. Angesichts der festgestellten Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie des Beschleunigungsgebots durch die Vorinstanz wird die Gerichtsgebühr auf Fr. 2 000.-- reduziert.

8.2 Der Beschwerdeführer hat als in der Sache unterliegende Partei keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 91 Abs. 1 VVRG e contrario). Den Behörden oder mit öffentlichen Aufgaben betrauten Organisationen, welche obsiegen, wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 91 Abs. 3 VVRG). Es besteht vorliegend kein Grund, von dieser Regel abzuweichen.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
3. Die aufgrund der festgestellten Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie des Beschleunigungsgebots reduzierten Gerichtskosten von Fr. 2 000.-- werden X _____ auferlegt.
4. Das Urteil wird X _____, der Einwohnergemeinde Y _____ und der Schätzungskommission schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 11. April 2023