

A1 20 184

**URTEIL VOM 20. APRIL 2021**

**Kantonsgericht Wallis  
Öffentlichrechtliche Abteilung**

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

**in Sachen**

**W** \_\_\_\_\_ **und X** \_\_\_\_\_, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt  
**M** \_\_\_\_\_,

**gegen**

**STAATSRAT DES KANTONS WALLIS**, 1950 Sitten, Vorinstanz,

**STADTGEMEINDE A** \_\_\_\_\_,

**Y** \_\_\_\_\_ **und Z** \_\_\_\_\_, Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt  
**N** \_\_\_\_\_,

(Bauwesen)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 16. September 2020.

## Sachverhalt

**A.** Y \_\_\_\_\_ und Z \_\_\_\_\_ reichten bei der Stadtgemeinde A \_\_\_\_\_ (fortan: Gemeinde) am 2. April 2019 ein Abänderungsgesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle GBV Nr. xx1, Plan Nr. xxx im Orte genannt "B \_\_\_\_\_" ein, welches im Kantonalen Amtsblatt Nr. xxx vom xxx 2019 veröffentlicht wurde. Gegen dieses Bauprojekt sprachen W \_\_\_\_\_ und X \_\_\_\_\_ am 10. Mai 2019 bei der Gemeinde ein. Am 28. Mai 2019 bewilligte die Gemeinde das Bauprojekt mit diversen Auflagen und wies die Einsprache ab.

**B.** W \_\_\_\_\_ und X \_\_\_\_\_ reichten gegen den Entscheid der Gemeinde am 12. September 2019 ein Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung und am 4. Oktober 2019 eine Verwaltungsbeschwerde beim Staatsrat ein. Am 16. September 2020 wies der Staatsrat die Beschwerde ab und schrieb das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung in Folge Gegenstandslosigkeit ab.

**C.** Gegen den Entscheid des Staatsrates erhoben W \_\_\_\_\_ und X \_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) am 21. Oktober 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellten folgende Rechtsbegehren:

" Es sei der vom Staatsrat Wallis am 16. September 2020 gefällte Entscheid wegen unrichtiger Rechtsanwendung, Willkür und Verweigerung des rechtlichen Gehörs an die Vorinstanz zurückzuweisen.

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners (zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer auf die Entschädigung)."

Die Beschwerdeführer rügten vorab eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Die Vorinstanz habe sich mit diversen Rügen nicht auseinandergesetzt. Zudem habe sie den rechtlich relevanten Sachverhalt nicht vollständig festgestellt. Sie führten zudem aus, der Staatsrat habe zwei sich widersprechende Entscheide gefällt: Sie hätten betreffend das Bauprojekt auf Parzelle Nr. xx1 von Y \_\_\_\_\_ und Z \_\_\_\_\_ und das Bauprojekt auf der Parzelle Nr. xx2 von C \_\_\_\_\_ jeweils geltend gemacht, der Grenzabstand von drei Metern zu ihrer Parzelle Nr. xx3 sei nicht eingehalten. Der Staatsrat habe betreffend die Parzelle Nr. xx2 die Beschwerde gutgeheissen, da der Grenzabstand nicht eingehalten sei, betreffend die Parzelle Nr. xx1 jedoch die Beschwerde abgewiesen, obwohl der Grenzabstand gemäss den Plänen ebenfalls nicht eingehalten sei. Zudem machten die Beschwerdeführer eine willkürliche Auslegung von Art. 20 Abs. 3 des Bau- und Zonenreglements der Stadtgemeinde A \_\_\_\_\_ vom 22. Mai 2006 (letzte Änderung genehmigt durch den Staatsrat am 23. Juni 2010; fortan: BZR) geltend.

Gemäss dieser Bestimmung müsse jede Garage den Abstand von 5 m einhalten, es dürfe keine Schnittfläche aus zwei Grundstücken gebildet werden. Daran ändere auch die Löschung der Dienstbarkeit zu Gunsten der Parzelle Nr. xx2 nichts. Die Beschwerdeführer kritisierten ausserdem, die Vorinstanz habe Art. 11a der Verordnung über elektrische Leitungen vom 30. März 1994 (LeV; SR 734.31) falsch angewandt: Die Gemeinde hätte vor Erteilung der Baubewilligung die Betreiberin der Hochspannungsleitung anhören müssen, da die magnetische Flussdichte der 220 kV-Hochspannungsleitung beim projektierten Einfamilienhaus den vorsorglichen Anlagegrenzwert wahrscheinlich überschreite.

**D.** Der Staatsrat verzichtete am 10. November 2020 auf eine Stellungnahme und beantragte mit Verweis auf den angefochtenen Entscheid die vollumfängliche und kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

**E.** Die Gemeinde reichte am 26. November 2020 eine Stellungnahme ein und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Sie führte aus, der Neubau des Einfamilienhauses Y-Z \_\_\_\_\_ und der Neubau der Garage C \_\_\_\_\_ seien zwei verschiedene Verfahren und die Gemeinde habe zwei verschiedene Bauverfügungen erlassen. Das Bauprojekt C \_\_\_\_\_ sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die von der Gemeinde angeordneten Änderungen im Situationsplan und im Umgebungsplan seien in der Baubewilligung verfügt und in den Plänen eingezeichnet worden. Die Garage weise zur Parzellengrenze und zur Zufahrtsstrasse mehr als 10 m Abstand auf, damit sei Art. 20 BZR eingehalten. Alle die Parzelle Nr. xx3 vereinbarten Dienstbarkeiten seien eingehalten. Ein Wenderecht zu Gunsten der Parzelle Nr. xx3 gebe es nicht. Auf die Privatstrasse sei Art. 11 des Strassengesetzes vom 3. September 1965 (StrG; SGS/VS 725.1) nicht anwendbar. Die Bauzone sei vor Inkrafttreten der LeV ausgeschieden worden. Die Stützmauer sei nicht höher als Art. 43 BZR erlaube bzw. halte den Abstand ein.

**F.** Y \_\_\_\_\_ und Z \_\_\_\_\_ (Beschwerdegegner) reichten ebenfalls am 26. November 2020 eine Stellungnahme ein und beantragten die Abweisung der Beschwerde, sofern darauf eingetreten werde. Ihr Bauvorhaben halte sämtliche baurechtlichen Vorschriften ein. Die Beschwerdeführer würden rein appellatorische Kritik üben. Ihr Projekt habe mit dem Bauvorhaben von C \_\_\_\_\_ nichts zu tun, beide Projekte seien unabhängige Bauvorhaben. Die Stützmauer halte den Abstand von 3 m ein, was auch im Plan handschriftlich eingetragen worden sei. Die D \_\_\_\_\_ AG habe sich in der E-Mail vom 16. Mai 2018 positiv zum Projekt geäussert.

**G.** Die Beschwerdeführer replizierten am 27. Januar 2021 und hielten an ihrem Antrag fest. Sie bestritten erneut, dass das Projekt alle baurechtlichen Vorschriften einhalte. Ihre Kritik sei nicht appellatorisch, sie hätten sich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinandergesetzt. Die Gemeinde dürfe Korrekturen der Baupläne nicht selbst vornehmen, es sei Aufgabe der Bauherrschaft, die Baupläne zu überarbeiten. Die Bauprojekte Y-Z \_\_\_\_\_ und C \_\_\_\_\_ seien eng miteinander verbunden. Würden die Grenzabstände eingehalten, so könnten nicht beide Projekte gleichzeitig realisiert werden. Betreffend die Hochspannungsleitung sei nicht auf die E-Mail der D \_\_\_\_\_ AG vom 16. Mai 2018 abzustellen, sondern auf die Stellungnahme der kantonalen Dienststelle für Umwelt (DU) vom 29. Mai 2018, wonach die magnetische Flussdichte beim projektierten Haus den vorsorglichen Anlagegrenzwert wahrscheinlich überschreiten werde. Die Schlussfolgerung des Staatsrats, die Immissionsgrenzwerte seien eingehalten, sei willkürlich und aktenwidrig. Die magnetische Flussdichte hätte vor Erteilung der Baubewilligung durch eine Fachstelle abgeklärt werden müssen. Für den zeitlichen Aufwand seien die Beschwerdegegner selbst verantwortlich, sie hätten bereits das dritte Baugesuch eingereicht.

Der Gemeinde entgegneten die Beschwerdeführer, auch bei zwei separaten Verfahren seien gleiche Sachverhalte - wie Grenzabstände - gleich zu behandeln. Da eine Vielzahl von Dienstbarkeiten wie Näher-, Grenzbau-, Durchgangs- und Durchfahrtsrechte bestünden, müssten die Eigentümer der Nachbargrundstücke und die Gemeinde der Aufhebung einer zivilrechtlichen Dienstbarkeit zu Lasten der Parzelle Nr. xx1 und Zugunsten der Parzelle Nr. xx4 zustimmen. Die Zufahrt zur Garage C \_\_\_\_\_ sei durch die Löschung nicht mehr gewährleistet. Die Gemeinde verkenne, dass jede einzelne Garage Art. 20 Abs. 3 BZR einhalten müsse, es sei keine gemeinsame Zufahrts- und Wendefläche vorgesehen.

**H.** Das Kantonsgericht forderte die Gemeinde am 5. Februar 2021 auf, bis zum 22. Februar 2021 die von den Parteien erwähnte Stellungnahme der D \_\_\_\_\_ AG vom 16. Mai 2018 einzureichen.

**I.** Die Beschwerdegegner duplizierten am 22. Februar 2021 und bestritten die Tatsachenbehauptungen der Beschwerdeführer.

**K.** Die Gemeinde reichte am 22. Februar 2021 eine Duplik ein und hielt an ihren Rechtsbegehren fest. Sie führte aus, der angepasste Fassadenplan 1:1000 mit Ansicht der Stützmauer sei den Beschwerdeführern mit der Bauverfügung zugestellt worden, der Staatsrat habe die Rückweisung der Angelegenheit zwecks Anpassung des Plans als

prozessualen Leerlauf bezeichnet. Zudem sei Art. 43 BZR eingehalten. Die Privatstrasse sei nicht dem Gemeingebrauch unterstellt und es habe nie ein allgemeiner Wendeplatz bestanden. Entlang einer Privatstrasse könne auf jedem Grundstück gewendet werden. Ausserdem reichte die Gemeinde weitere Akten ein und führte aus, es handle sich bei der Stellungnahme vom 16. Mai 2018 um Korrespondenz zwischen dem Architekturbüro der Beschwerdegegner und der D \_\_\_\_\_ AG im Rahmen des ersten Baugesuchverfahrens der Beschwerdegegner. Dieses Baugesuch sei inzwischen zurückgezogen worden, in der Sache sei keine Verfügung erlassen worden und die Unterlagen dieses Baudossiers seien nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Gemeinde habe keine Korrespondenz mit der D \_\_\_\_\_ AG geführt, Letztere sei über das Bauprojekt informiert gewesen. Der Abstand der Leitung betrage mehr als 20 m zur Parzellengrenze bzw. mehr als 28 m zum Bauvorhaben. Die Gemeinde habe sich auf die positive Stellungnahme der DU verlassen. Die DU habe zum abgeänderten Baugesuch keine neue Stellungnahme abgegeben und auf ihre Stellungnahme aus dem ersten Verfahren verwiesen.

### **Erwägungen**

1. Der angefochtene Entscheid des Staatsrats stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) dar, die mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis Art. 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt. Die Beschwerdeführer sind als Adressaten des angefochtenen Staatsratsentscheids und als Miteigentümer eines an die Bauparzelle grenzenden Grundstücks durch diesen berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung, so dass sie gemäss Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert sind. 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). Es können zudem nur Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitungen oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht

werden. Die Unzweckmässigkeit der Verfügung kann jedoch nur in Fällen, die hier nicht zutreffen (Art. 78 VVRG), überprüft werden.

**3.** Das Kantonsgericht hat die von den Beschwerdeführern eingereichten Beilagen zu den Akten genommen. Der Staatsrat hat am 10. November 2020 die Akten des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens und der Gemeinde eingereicht. Am 26. November 2020 und am 22. Februar 2021 hat die Gemeinde weitere Dokumente hinterlegt. Es wurden keine weiteren Beweismittel beantragt. Die vorhandenen Akten enthalten mithin die entscheiderelevanten Sachverhaltselemente und genügen, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, zur Beurteilung der rechtserheblichen Fragen. Deshalb wird auf zusätzliche Beweisabnahmen verzichtet.

**4.** Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, welche zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids und zur Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Neuurteilung führen müsse. Sie kritisieren, dass der Staatsrat sich mit mehreren in der Verwaltungsbeschwerde und der Replik vorgebrachten Punkten nicht auseinandergesetzt habe. Insbesondere habe sich die Vorinstanz nicht zur Entwässerung der Verkehrsfläche, zu den feuerpolizeilichen Abstands-Vorschriften betreffend Wald und Unterholz, zur Thematik der Wertverminderung der Liegenschaft der Beschwerdeführer und zum Abstand zur Parzelle des Klosters geäußert. Ausserdem sei in der Replik gerügt worden, die Beschwerdegegner und ihr Rechtsanwalt hätten ein Foto des Einfamilienhauses der Beschwerdeführer samt Fahrzeug und Kennzeichen eingereicht, was Art. 13 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101), Art. 179<sup>quater</sup> des Schweizerischen Strafgesetzbuchs vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0) und die anwaltlichen Standesregeln verletze, worauf die Vorinstanz mit keinem Wort eingegangen sei. Schliesslich habe die Vorinstanz kein Beweisverfahren durchgeführt, obwohl dieses zur Klärung des rechtlich erheblichen Sachverhalts unabdingbar sei.

**4.1** Aus dem in Art. 29 Abs. 2 BV garantierten verfassungsrechtlichen Anspruch auf rechtliches Gehör fliesst unter anderem die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird von der Behörde verlangt, 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 und so abgefasst sein, dass der Betroffene die Tragweite des

Entscheidungen erkennen und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Die Behörde muss sich nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen (vgl. zum Ganzen BGE 143 III 65 E. 5.2; 142 III 433 E. 4.3.2; 141 III 28 E. 3.2.4; 136 I 184 E. 2.2.1; 133 III 439 E. 3.3; 123 I 31 E. 2c).

**4.2** Der Staatsrat hat im angefochtenen Entscheid (S. 410 ff.) zuerst den Ablauf des Beschwerdeverfahrens dargelegt und hat sich anschliessend mit dem gegen den Architekten der Gemeinde gestellten Ausstandsbegehren befasst und dieses als unbegründet abgewiesen. Ferner hat er sich in den Erwägungen 5 und 6 eingehend mit den Rügen der nicht reglementskonformen Profilierung und der Rüge der Verletzung der Grenzabstände befasst. Schliesslich hat die Vorinstanz in den Erwägungen 7 und 8 die Rüge der Verletzung von Dienstbarkeiten und Durchgangsrechten bzw. des Verunmöglichens des Zugangs zum Römerweg behandelt. Weiter hat der Staatsrat ausgeführt, dass die Parzelle Nr. xx2 nicht Gegenstand des Verfahrens sei und die Richtlinien betreffend Abstellplätze gemäss Art. 19 BZR eingehalten seien. Die Rüge betreffend Lärm durch die Luft-Wasser-Wärmepumpe hat der Staatsrat in Erwägung 9 abgehandelt. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer hat sich der Staatsrat in Erwägung 10 zur Rüge der fehlenden Entwässerung der Verkehrsfläche geäussert und ist zum Schluss gelangt, dass das Bauvorhaben entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer die Entsorgung des Oberflächenwassers vorsehe. In Erwägung 11 hat sich der Staatsrat schliesslich mit dem Abstand des Bauprojekts zur Hochspannungsleitung befasst.

**4.3** Auf dem von den Beschwerdegegnern mit ihrer Stellungnahme vom 7. November 2019 eingereichten Foto der Parkplätze mit Absperrung vor dem Haus der Beschwerdeführer ist zwar ein Fahrzeug zu erkennen, das Nummernschild ist jedoch nicht lesbar und es sind keine Personen auf dem Foto zu sehen (S. 329). Der Staatsrat bezieht sich in seinem Entscheid nicht auf dieses Foto. Dem Staatsrat kommt weder Aufsichtsfunktion über die Rechtsanwälte zu (die disziplinarische Aufsicht über die Anwälte wird ausgeübt durch die Aufsichtskammer der Anwälte [Art. 13 Abs. 1 des Gesetzes über den Anwaltsberuf zur Vertretung von Parteien vor den Gerichtsbehörden vom 6. Februar 2001 [AnwG; SGS/VS 177.1]) noch ist er eine Strafgerichts- oder Strafverfolgungsbehörde (Art. 12 ff. der Schweizerischen Strafprozessordnung vom 5. Oktober 2007 [StPO; SR 312.0]; Art. 6 ff. des Gesetzes über die Rechtspflege vom 11. Februar 2009 [RPfIG; SGS/VS 173]). Folglich hat für die Vorinstanz kein Anlass bestanden, sich zu dem im Verwaltungsbeschwerdeverfahren rechtlich nicht relevanten Foto zu äussern. Zudem ist auf den vorhandenen Plänen ersichtlich, dass das umstrittene Bauprojekt nicht an den

Wald grenzt und sowohl das Wohnhaus als auch der Velounterstand einen Abstand von mindestens 3 m zur Grenze der Parzelle des Klosters Nr. xx5 einhalten (S. 66 ff.). Die Vorinstanz ist nicht verpflichtet gewesen, jede rechtlich nicht relevante Tatsachenbehauptung und jedes unbegründete Argument der Beschwerdeführer zu widerlegen. Er hat in seinen Erwägungen ausführlich dargelegt, weshalb er die Rügen der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen hat. Die Beschwerdeführer sind in der Lage gewesen, den Entscheid anzufechten und darzulegen, inwiefern sie diesen für falsch halten. Damit hat der Staatsrat der Begründungspflicht genüge getan.

**4.4** Nach Art. 17 Abs. 1 VVRG ermittelt die Behörde den Sachverhalt von Amtes wegen, ohne an die Vorbringen und Beweisanträge der Parteien gebunden zu sein. Die Parteien sind berechtigt, am Beweisverfahren teilzunehmen und Beweismittel anzubieten. Diese werden berücksichtigt, soweit sie zur Abklärung des Sachverhalts geeignet erscheinen (Art. 17 Abs. 2 VVRG).

**4.5** Die Beschwerdeführer haben in ihrer Verwaltungsbeschwerde vom 4. Oktober 2019 die Edition der Akten der Vorinstanz beantragt (Ziffer 4 der Rechtsbegehren, S. 311). Die Gemeinde hat die Akten des Bauverfahrens am 7. November 2019 bei der für die Verfahrensleitung zuständigen Dienststelle für innere und kommunale Angelegenheiten (DIKA) eingereicht (S. 337 ff.). Die von den Beschwerdeführern eingereichten Belege Nr. 1 bis Nr. 21 sind zu den Akten genommen worden (S. 283 ff. und S. 355 ff.), wozu auch ein als "Feststellungsverfügung" bezeichnetes, von den Beschwerdeführern selbst erstelltes Protokoll der Ortsschau vom 21. März 2019 gehört (Beilage Nr. 10 zur Verwaltungsbeschwerde, S. 283). Die Beschwerdeführer konnten, wie sie selbst ausführen, an der von der Gemeinde durchgeführten Ortsschau teilnehmen. Sie legen nicht dar, welche zusätzlichen Beweismittel der Staatsrat hätte erheben sollen. Eine Verletzung von Art. 17 VVRG oder des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist nicht ersichtlich.

**5.** Die Beschwerdeführer machen geltend, der Staatsrat habe betreffend die Bauprojekte Y-Z \_\_\_\_\_ und C \_\_\_\_\_, welche eng miteinander verbunden seien, zwei sich widersprechende Entscheide gefällt.

**5.1** Gemäss Art. 34 des Baugesetzes vom 15. Dezember 2016 (BauG; SGS/VS 705.1) sind die Errichtung, Umgestaltung, Erweiterung, Erneuerung, Zweckänderung und der Abbruch sämtlicher künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die eine Auswirkung auf die Raumplanung, den Umweltschutz oder das Baupolizeiwesen haben, baubewilligungspflichtig. Erfordert die Errichtung einer Baute Verfügungen mehrerer Behörden, so sind die Bewilligungen formell und materiell zu koordinieren. Dieser Koordinationsgrundsatz ist in Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) verankert. Die Koordinationspflicht erstreckt sich auf Bauten oder Anlagen, die nicht nur einer Bewilligung, sondern Verfügungen mehrerer Behörden bedürfen (hierzu und nachfolgend René Wiederkehr, *Ausgewählte Fragen der Koordinationspflicht nach Art. 25a RPG aus der Sicht der Praxis*, AJP 2015, S. 599 ff., S. 600). Die Rechtsanwendung muss materiell koordiniert, d. h. inhaltlich abgestimmt erfolgen, wenn zwischen den verschiedenen Bewilligungen bzw. den anzuwendenden materiell-rechtlichen Vorschriften ein derart enger Sachzusammenhang besteht, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen (BGE 137 II 182 E. 3.7.4.1, BGE 126 II 26 E. 5d; Urteile des Bundesgerichts 1C\_242/2019 vom 7. April 2020 E. 2.1 und 1C\_236/2013 vom 4. Februar 2014 E. 3.1; Peter Hänni, *Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht*, 5. A., Bern 2008, S. 459; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, *Raumplanungsgesetz*, 2006, Art. 25a RPG N. 32 f.). Das Erfordernis des engen Sachzusammenhanges wird bejaht, wenn Rechtsfragen derart untrennbar miteinander verbunden sind, dass eine verfahrensrechtlich getrennte Behandlung zu sachlich unhaltbaren Ergebnissen führen könnte (BGE 117 Ib 35 E. 3e). Ohne Koordination dieser materiellen Fragen besteht die Gefahr, dass widersprüchliche Entscheide ergehen könnten, was einer willkürlichen Rechtsanwendung gleich käme (BGE 137 II 182 E. 3.7.4.1; Urteil des Kantonsgerichts A1 17 216 vom 11. Oktober 2019 E. 4.3.1). Spezialbewilligungen von untergeordneter Bedeutung, die separat erteilt werden können, fallen dagegen nicht unter die Koordinationspflicht. Das ist dann der Fall, wenn eindeutig feststeht, dass die Bewilligungen mit den übrigen Entscheiden nicht abgestimmt werden müssen, die Rechte des Baugesuchstellers und der Drittbetroffenen nicht tangiert werden und die Abtrennung aufgrund des kantonalen Rechts zulässig ist (Andreas Baumann, in: Baumann/van den Bergh/Gossweiler/ Hüntli/Sommerhalder/Forestier [Hrsg.], *Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau*, Bern 2013, N. 6 f. zu § 64 BauG/AG mit Hinweis).

**5.2** Vorliegend handelt es sich um zwei verschiedene Bauprojekte, welche beide an die Parzelle der Beschwerdeführer angrenzen. Weder die Tatsache, dass es sich um drei benachbarte Parzellen handelt, noch die Tatsache, dass die Beschwerdeführer gegen beide Bauvorhaben jeweils Einsprachen und Beschwerden eingereicht haben, stellt einen derart engen Sachzusammenhang dar, dass die beiden Bauvorhaben nicht getrennt voneinander beurteilt werden können. Jedes Bauprojekt kann unabhängig vom jeweils anderen realisiert werden. Der Staatsrat hat folglich mit Recht festgehalten, dass nur der Bauentscheid der Gemeinde betreffend den Neubau des Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. xx1 Anfechtungsobjekt sei und auf Rügen betreffend das Bauprojekt auf der Parzelle Nr. xx2 nicht eingetreten werden könne (vgl. E. 8 ff. des angefochtenen Entscheids).

**5.3** Soweit die Beschwerdeführer sich auf das Bestehen verschiedener Dienstbarkeiten zwischen den drei benachbarten Parzellen beziehen, kann auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids verwiesen werden, wonach durch das geplante Bauprojekt keine Dienstbarkeiten verletzt werden (S. 410 ff.). Die Beschwerdeführer legen diesbezüglich nicht substantiiert dar, inwiefern die Ausführungen der Vorinstanz Recht verletzen sollten.

**6.** Die Beschwerdeführer kritisieren weiter, die Gemeinde sei nicht berechtigt gewesen, die Planänderung betreffend den Grenzabstand der Mauer selbst vorzunehmen.

**6.1** Gemäss Art. 42 Abs. 3 BauG kann für unbedeutende Arbeiten und Projektänderungen, die keine Interessen Dritter betreffen, von einer öffentlichen Auflage abgesehen werden. Der Gesuchsteller wird über den Verzicht auf die öffentliche Auflage schriftlich benachrichtigt.

**6.2** Die Gemeinde hat in Ziffer 5.8 der Baubewilligung betreffend die Stützmauer Nord verfügt, dass die Pläne wie folgt angepasst werden (S. 215): "Zur Grenze der Parzelle Nr. xx3 ist ein Abstand von 3.0 m einzuhalten. Der Bereich zwischen der Parzellengrenze und der Stützmauer ist zu böschen." Diese Änderung ist in den von der Gemeinde bewilligten Plänen eingezeichnet worden (S. 71 und 74). Der Staatsrat hat dazu erwogen, es handle sich um eine Planänderung von geringer Bedeutung und eine Rückweisung der Angelegenheit an die Gemeinde zur Ergänzung des Situationsplanes durch die Beschwerdegegner wäre überspitzt formalistisch und würde einen prozessualen Leerlauf bedeuten (E. 6.3 des angefochtenen Entscheids).

**6.3** Eine erneute öffentliche Auflage der Pläne aufgrund dieser unbedeutenden Änderung, welche zudem einzig im Interesse der Beschwerdeführer vorgenommen wurde, ist gemäss Art. 42 Abs. 3 BauG nicht zwingend. Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann einen Mangel durch eine Bedingung oder Auflage beheben (Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. A., 2020, N. 15 zu Art. 9/10). Eine solche Auflage hat die Gemeinde vorliegend betreffend den Abstand der Stützmauer Nord verfügt. Dem Staatsrat ist zuzustimmen, dass eine Rückweisung der Angelegenheit an die Gemeinde zur Anpassung bzw. Neuauflage der Pläne einen formalistischen Leerlauf bedeuten würde.

**7.** Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung von Art. 11a LeV geltend.

**7.1** Art. 11a LeV regelt den Schutz vor nichtionisierender Strahlung bei bestehenden Leitungen. Die für die Erteilung einer Baubewilligung oder die Genehmigung von Nutzungsänderungen von Grundstücken zuständige kommunale oder kantonale Behörde muss nach Art. 11a LeV vor der Erteilung einer Baubewilligung oder der Genehmigung einer Nutzungsänderung die Betreiberin einer Hochspannungsleitung anhören, wenn die zulässige Nutzung von Flächen in bestehenden Bauzonen so erweitert oder geändert wird, dass neue Orte mit empfindlicher Nutzung (Art. 3 Abs. 3 Bst. a und b der Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung [NISV; SR 814.710]) entstehen können innerhalb des Bereiches um eine bestehende Hochspannungsleitung, in welchem der Anlagegrenzwert (Anhang 1 Ziff. 14 NISV) im massgebenden Betriebszustand (Anhang 1 Ziff. 13 NISV) erreicht oder überschritten ist, oder wenn Gebäude so erstellt oder geändert werden, dass neue Orte mit empfindlicher Nutzung (Art. 3 Abs. 3 Bst. a und b NISV) innerhalb des Bereiches um eine bestehende Hochspannungsleitung entstehen, in welchem der Anlagegrenzwert (Anhang 1 Ziff. 14 NISV) im massgebenden Betriebszustand (Anhang 1 Ziff. 13 NISV) erreicht oder überschritten ist.

**7.2** Die DU hat am 29. Mai 2018 eine positive Vormeinung unter Auflagen und Bedingungen zum Bauprojekt abgegeben, an der sie am 27. Mai 2019 festgehalten hat (S. 198 ff.). Die DU führt betreffend nichtionisierende Strahlung aus, das Projekt befinde sich in einer Bauzone, welche vor Inkrafttreten der NISV ausgeschieden worden sei und als bestehend zu betrachten sei. Das geplante Einfamilienhaus befinde sich in einem Abstand von ca. 28 m zur 220 kV-Hochspannungsleitung E \_\_\_\_\_ - F \_\_\_\_\_ - G \_\_\_\_\_. Weiter legt die DU dar, die NISV enthalte keine speziellen Vorschriften für NIS-belastete Neubauten innerhalb von vor dem 1. Februar 2000 ausgeschiedenen Bauzonen. Allenfalls seien die Anforderungen von Art. 13 NISV einzuhalten; gemäss

Anhang 2 zur NISV müssten die Immissionsgrenzwerte (IGW) überall eingehalten werden, wo sich Menschen aufhalten können. Gemäss Vollzugshilfe des BAFU seien die IGW für die magnetische Flussdichte bzw. für die elektrische Feldstärke bei allen Leitungen mit tieferen Spannungen als 220 kV eingehalten. Potentiell erreicht oder überschritten werden könne hingegen der IGW für die elektrische Feldstärke bei 380 kV Freileitungen sowie bei 220 kV Freileitungen, die vor dem Inkrafttreten der LeV genehmigt wurden; wobei erfahrungsgemäss Orte mit kurzfristigem Aufenthalt (OKA) im Freien direkt unter den Leitern kritisch seien. Vorliegend könne angenommen werden, dass die Vorschriften von Art. 13 NISV in Anbetracht der Abstände zu den mit dem Projekt verbundenen OKA eingehalten würden. Unter Auflagen und Bedingungen führt die DU betreffend die nichtionisierende Strahlung zwei Punkte auf: Zum einen werden die Baugesuchsteller und die Vollzugsbehörde darauf aufmerksam gemacht, dass die magnetische Flussdichte der nächststehenden 220 kV-Hochspannungsleitung beim projektierten Einfamilienhaus den vorsorglichen Anlagegrenzwert wahrscheinlich überschreitet. Zum anderen müsse unter diesen Umständen und gemäss Art. 11a LeV die für die Erteilung der Baubewilligung zuständige kommunale Behörde vor der Erteilung der Baubewilligung die Betreiberin der oben erwähnten Hochspannungsleitung anhören.

**7.3** Der Staatsrat hat hierzu auf die aus Art. 21 Abs. 1 RPG folgende Planbeständigkeit verwiesen: Gemäss dem BZR der Gemeinde sei das Grundstück der Beschwerdegegner der Wohnzone W2 zugewiesen und eine Überprüfung des Nutzungsplans sei nicht angezeigt. Die DU habe sich mit den Folgen der nichtionisierenden Strahlung auf der Parzelle Nr. xx1 auseinandergesetzt und eine positive Vormeinung abgegeben. Die DU komme zum Schluss, dass sich das Projekt ca. 27 m von der 220 kV Hochspannungsleitung E \_\_\_\_\_ - F \_\_\_\_\_ - G \_\_\_\_\_ sowie in einer Bauzone befinde, welche vor dem Inkrafttreten der NISV bestanden habe. Für NIS-belastete Neubauten in bestehenden Bauzonen gebe es keine speziellen Vorschriften in der NISV. Art. 13 NISV sei eingehalten.

**7.4** Wenn eine Bauzone angrenzend an eine Leitung beim Inkrafttreten der NISV bereits rechtmässig ausgeschieden war, macht die NISV für diese Parzellen – mangels gesetzlicher Grundlage im Umweltschutz- und Raumplanungsgesetz – keine Einschränkung an die zulässigen Bauten (Bundesamt für Umwelt BAFU, Hochspannungsleitungen: Vollzugshilfe zur NISV vom Juni 2007, Ziff. 3.3 S. 36). In der Vollzugshilfe wird weiter festgehalten, dass aus Sicht der NISV auf einer solchen Parzelle ein Gebäude errichtet werden darf, selbst wenn darin der Anlagegrenzwert überschritten sein wird. Weder die Bau-

herrschaft noch der Leitungsinhaber müssen um eine Ausnahmegewilligung nachsuchen. Für den Inhaber der Leitung besteht einzig die Pflicht, die Phasenbelegung zu optimieren. Schliesslich weist die Vollzugshilfe darauf hin, es sei wünschbar, auch in diesem Fall durch die geeignete Anordnung der Baute und der einzelnen Räume und allenfalls durch technische Massnahmen am neuen Gebäude die Magnetfeldbelastung an den neuen OMEN unter den Anlagegrenzwert zu reduzieren. Dies liege jedoch allein in der Verantwortung der Bauherrschaft.

**7.5** Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer schreibt die NISV für die Errichtung von Bauten, welche sich in bei Inkrafttreten der NISV bestehenden Bauzonen befinden und an eine Leitung angrenzen, keine Anlagegrenzwerte vor. Die Beschwerdegegner sind folglich auch nicht verpflichtet gewesen, zusätzliche Messungen zu veranlassen. Die DU hat die kommunale Baubehörde in ihrer positiven Vormeinung vom 29. Mai 2018 mit Verweis auf Art. 11a LeV angewiesen, die Betreiberin der Hochspannungsleitung vor der Erteilung der Baubewilligung anzuhören, was die Gemeinde unterlassen hat. Dieses Versäumnis kann jedoch mangels gesetzlicher Grundlage (vgl. oben E. 7.4) nicht zur Verweigerung der Baubewilligung führen, zumal die Beschwerdegegner die D \_\_\_\_\_ AG im Rahmen des ersten, abgebrochenen Baubewilligungsverfahrens selbst kontaktiert haben: Gemäss E-Mail-Nachricht vom 16. Mai 2018 hat die D \_\_\_\_\_ AG dem Architekturbüro der Beschwerdegegner mitgeteilt, dass auf ihrer bereits vor dem Jahr 2000 eingezonten Parzelle lediglich ein Mindestabstand von 5 m gemäss Art. 38 LeV einzuhalten sei (S. 533). Aus den Bauplänen geht hervor, dass das Bauvorhaben diesen Abstand einhält.

**8.** Die Beschwerdeführer rügen schliesslich eine willkürlich falsche Auslegung von Art. 20 Abs. 3 BZR durch die Vorinstanz.

**8.1** Willkür in der Rechtsanwendung liegt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht; zudem ist erforderlich, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 144 III 368 E. 3.1; 144 I 113 E. 7.1; 142 V 513 E. 4.2; 140 III 16 E. 2.1; 140 I 201 E. 6.1; 138 I 49 E. 7.1).

**8.2** Nach Art. 20 Abs. 3 BZR müssen Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe, gemessen vom Strassen-, respektive Trottoirrand aufweisen. Längs einer Nebenstrasse kann diese Distanz auf 4 m reduziert werden. Im Übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes (Art. 20 Abs. 4 BZR).

**8.3** Gemäss den Bauplänen soll die Garage im südlichen Erdgeschoss erstellt werden und die Ausfahrt ist nach Süden über die Zufahrtsstrasse am westlichen Rand der Parzelle Nr. xx3 vorgesehen (S. 66 ff). Es besteht keine Garagenausfahrt zum xxxweg (Parzelle Nr. xx6) im Norden der Parzelle Nr. xx1. Bei der Zufahrtstrasse auf der Parzelle Nr. xx3 handelt es sich gemäss Aktenlage nicht um eine Strasse im Gemeingebrauch (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Art. 11 StrG). Da Art. 20 Abs. 4 BZR auf das StrG verweist und vorliegend keine Garagenausfahrt gegen eine Strasse im Sinne des StrG besteht, ist Art. 20 Abs. 3 BZR gar nicht einschlägig. Art. 20 Abs. 3 BZR verlangt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht, dass Garagen in jedem Fall einen Mindestabstand von 4 bzw. 5 m zu Privatstrassen oder zu Parzellengrenzen einhalten müssen, die Willkürüge geht fehl. Im Übrigen weist der Vorplatz ohnehin mehr als das Doppelte der in Art. 20 Abs. 3 BZR verlangten Tiefe auf: Auf dem Plan im Massstab 1:500 (S. 74) und dem Plan "GR\_E98 Umgebung-A4" (S. 71) ist ersichtlich, dass der Vorplatz zwischen der Garagenausfahrt und der Strasse auf der Parzelle Nr. xx3 mehr als 12 Meter misst.

**8.4** In der Verwaltungsbeschwerde vom 4. Oktober 2019 (S. 283 ff.) wird eine Verletzung von Art. 20 BZR gerügt (S. 313). In der Replik vom 12. Januar 2020 an den Staatsrat wird ausgeführt, der Vorplatz zu einer Garage müsse 4 m "frei sein" (S. 391). Der Staatsrat hat sich im angefochtenen Entscheid eingehend mit den Grenz- und Gebäudeabständen befasst (siehe oben E. 4.3), er hat sich jedoch nicht zu Art. 20 BRZ geäußert. Dies ist nicht zu beanstanden; da diese Bestimmung nach dem Gesagten nicht einschlägig ist, musste sich die Vorinstanz damit auch nicht auseinandersetzen (siehe oben E. 6.2).

**9.** Die Beschwerde wird nach dem Gesagten vollumfänglich abgewiesen. Dieser Ausgang des Verfahrens bestimmt nach Art. 89 VVRG die Kostentragung und ist nach Art. 91 VVRG für den Entscheid über die Zusprechung einer Parteientschädigung massgebend.

**9.1** 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 die Beschwerdeführer die Gerichtsgebühr bezahlen müssen. 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 wird die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 1 500.-- festgesetzt und den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

**9.2** Die Beschwerdeführer haben als unterliegende Partei keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 91 Abs. 1 VVRG e contrario). Die Beschwerdeinstanz gewährt der ganz oder teilweise obsiegenden Partei auf Begehren die Rückerstattung der notwendigen Kosten, die ihr entstanden sind (Art. 91 Abs. 1 VVRG). Die Entschädigung wird im Dispositiv beziffert und der Staats- oder Gemeindekasse auferlegt, soweit sie aus Billigkeitsgründen nicht der unterliegenden Partei auferlegt werden kann (Art. 91 Abs. 2 VVRG). Sie ist global festzusetzen und umfasst die Entschädigung an die berechnete Partei sowie ihre Anwaltskosten (Art. 4 GTar) die in Anwendung der Art. 27 ff. GTar festzusetzen sind und im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren zwischen Fr. 1 100.- - und Fr. 11 000.-- betragen (Art. 39 GTar). Aufgrund des Umfangs, des geschätzten Aufwands, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles wird den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2 000.-- zugesprochen (Mehrwertsteuer inklusive), die den Beschwerdeführern auferlegt wird.

**Demnach erkennt das Kantonsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdegegnern wird zu Lasten der Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 2 000.-- zugesprochen.
3. Die Gerichtskosten von Fr. 1 500.-- werden unter solidarischer Haftbarkeit den Beschwerdeführern auferlegt.
4. Das Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Staatsrat des Kantons Wallis, den Beschwerdegegnern und der Stadtgemeinde A \_\_\_\_\_ schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 20. April 2021