

A1 14 150

URTEIL VOM 19. DEZEMBER 2014

**Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung**

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

in Sachen

X_____ AG

gegen

STAATSRAT DES KANTONS WALLIS

EINWOHNERGEMEINDE A_____

Y_____, vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. B_____ und C_____

(Bauwesen)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 2. April 2014.

Sachverhalt

A. Y_____ stellte am 29. April 2011 bei der Gemeinde A_____ (fortan: Gemeinde) zwei Gesuche für den Bau je eines Mehrfamilienhauses auf den Parzellen GBV Nr. xxx1 und GBV Nr. xxx2, je Plan Nr. xxx, im Orte genannt „D_____“. Die Bauparzelle GBV Nr. xxx1 befindet sich gemäss Bau- und Zonenreglement vom 28. September 1975 (homologiert vom Staatsrat am 30. November 1977; aBZR) in der Wohnzone W3 und gemäss neuem Bau- und Zonenreglement vom 15. Dezember 2008 (homologiert vom Staatsrat am 20. Juni 2012; nBZR) teils in der Wohnzone W3 und teils in der Freifläche W3S (Skipiste). Die Parzelle GBV Nr. xxx2 liegt in der Wohnzone W4 (aBZR) und gemäss nBZR teils in der Wohnzone W4 und teils in der Freifläche W4S (Skipiste). Die beiden Baugesuche wurden im Amtsblatt Nr. xxx vom xxx 2011 publiziert und zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Gemeindekanzlei aufgelegt. Gegen die beiden Bauprojekte gingen zwei Einsprachen ein, darunter jene der X_____ AG (fortan: X_____), Eigentümerin der Nachbarparzelle GBV Nr. xxx3. Die beiden Bauparzellen befinden sich am Rande der Skipiste bei den beiden Trainerliften und dem Skischulsammelplatz der „E_____“.

B. Am 8. Juni 2011 stellte die Gemeinde die Einsprache dem Baugesuchsteller zu, welcher am 20. Juni 2011 eine Stellungnahme einreichte. Am 11. Juli 2011 wurde der Gemeinde der Synthesebericht der konsultierten kantonalen Instanzen übermittelt. Am 10. August 2011 fragte der Baugesuchsteller die Gemeinde per E-Mail an, wann die Einladung zur Einigungssitzung erfolgen werde. Die Gemeinde antwortete ihm gleichentags, dass in der letzten Gemeinderatssitzung entschieden worden war, „verschiedene rechtliche Aspekte extern abklären zu lassen“. Sobald dieser Bericht vorliege, würden die Parteien zur Einigungssitzung eingeladen. Am 17. Februar 2012 reichte die X_____ ein sicherheitstechnisches Gutachten von F_____ als Ergänzung zur Einsprache ein. Mit Verfügung vom 29. Mai/5. Juni 2012 sistierte die Gemeinde das Baubewilligungsverfahren, wogegen Y_____ am 15. Juni 2012 eine Beschwerde einreichte. Die Gemeinde hob die Sistierung am 3. August 2012 auf und führte das Baubewilligungsverfahren fort. In der Folge holte die Gemeinde ein Kurzgutachten zu den sicherheitstechnischen Aspekten von Rechtsanwalt G_____ ein, welches am 23. Oktober 2012 bei der Gemeinde einging. Die Gemeinde erteilte dann am 5. November 2012 (eröffnet am 15. November 2012) die beiden Baubewilligungen mit verschiedenen Auflagen und wies die Einsprachen ab.

C. Die X_____ focht diese Baubewilligungen am 17. Dezember 2012 mit Beschwerde beim Staatsrat an und machte insbesondere eine Verletzung des Verfassungsartikels über den Zweitwohnungsbau (Art. 75b der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]), die Rechtsverletzung durch Anwendung eines nicht homologierten Zonenplans auf die geplanten Bauvorhaben, die Verletzung von Sicherheitsbestimmungen und die Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Die Gemeinde reichte am 14. Januar 2013 die Akten ein und verzichtete auf eine Stellungnahme, während Y_____ (fortan: Bauherr) mit Beschwerdeantwort vom 1. Februar 2013 beantragte, primär auf die Beschwerde mangels Legitimation nicht einzutreten und subsidiär die Beschwerde abzuweisen.

Der Staatsrat wies die Beschwerde mit Entscheid vom 2. April 2014 ab, mit der Begründung, dass allfällige Mängel bei der Gewährung des rechtlichen Gehörs als geheilt zu betrachten seien, die Bauobjekte auch nach dem aBZR bewilligungsfähig seien sowie das lange Zuwarten der Gemeinde unnötig und somit nicht rechtmässig gewesen sei, so dass Art. 75b BV vorliegend nicht zur Anwendung komme. Die Bauparzellen seien hinreichend erschlossen, die Ästhetikvorschriften nicht verletzt und die Sicherheit der Skifahrer auf der angrenzenden Piste nicht gefährdet, zumal eine Baulinie von sechs Metern von den beiden Bauvorhaben eingehalten werde.

D. Gegen diesen Staatsratsentscheid erhob die X_____ (fortan: Beschwerdeführerin) am 7. Mai 2014 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts mit folgenden Anträgen:

- "1. In Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei der angefochtene Entscheid des Staatsrates des Kantons Wallis vom 2. April 2014 aufzuheben und zur Durchführung eines Augenscheines bzw. Abnahme der beantragten Expertise zurückzuweisen.
2. Für den Fall, dass die angerufene Instanz diesem Antrag nicht entsprechen sollte, seien die Beweismassnahmen, Augenschein und Anordnung einer Expertise, durch das Kantonsgericht anzuordnen. In diesem Fall sei der X_____ als Beschwerdeführerin eine Frist von 20 Tagen anzusetzen, um Gutachter vorzuschlagen und bei der Erarbeitung der Gutachterfragen ein Mitwirkungsrecht einzuräumen.
3. Sofern die angerufene Instanz die beantragten Beweise nicht abnimmt, sei der X_____ eine Frist von 20 Tagen anzusetzen, um zusätzliche Einwendungen gegen die angebliche Untätigkeit des Gemeinderates im Bewilligungsverfahren vorzutragen.
4. Falls den beiden Hauptanträgen Ziffer 1 und 2 wider Erwarten nicht stattgegeben wird, sei in Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Entscheid des Staatsrates aufzuheben und die erteilten Baubewilligungen für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle Nr. xxx1, GBV A_____ und Neubau eines Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. xxx2, GBV A_____, beide vom 15. November 2012, Grundeigentümerin J_____ AG, K_____-L_____, Gesuchsteller Y_____, L_____, aufzuheben bzw. zu verweigern.
5. Die Kostenbelastung der X_____ mit Verfahrenskosten und Parteientschädigung sei in jedem Fall aufzuheben.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegner und Grundeigentümer, eventuell zu Lasten des Staates."

Zur Begründung machte sie geltend, der Staatsrat habe ihr rechtliches Gehör verletzt. Zudem sei die Ablehnung der Anwendung von Art. 75b BV willkürlich und es liege eine Verletzung von Art. 9 BV vor. Der Entscheid des Staatsrats, welcher infolge eines Zeitraums von lediglich 10 Monaten zwischen dem Ablauf der Baueinsprachefrist und der Abstimmung über den Zweitwohnungsbau die Anwendbarkeit des verfassungsrechtlichen Bauverbots wegen einer angeblichen Untätigkeit des Gemeinderates aushebeln wolle, verdiene keinen Rechtsschutz und sei willkürlich. Bei der Realisierung der beiden Bauprojekte sei die Sicherheit der Benutzer des Schneesportübungsgeländes und der Verbindungspiste zwischen H_____ und I_____ nicht mehr gewährleistet, so dass die Anordnung eines Augenscheins und einer Expertise gerechtfertigt sei. Der Staatsrat hätte sich mit den Erwägungen des Experten auseinandersetzen und begründen müssen, weshalb er auf eine Oberexpertise verzichtet. Der Entscheid sei somit mangelhaft begründet. Für die Mehrfachnutzung der Piste (Übungsgelände und Verbindung) reiche eine Breite von 40 m nicht aus. Wie der Experte F_____ festhalte, werde bei einer Realisierung der Bauprojekte die Piste auf eine Breite von 25 bis 30 m reduziert, so dass die Sicherheit der Benutzer nicht mehr gewährleistet sei.

E. Die Gemeinde unterstützte mit Stellungnahme vom 4. Juni 2014 die Beschwerde, weil „nach erneuter Überprüfung sämtlicher auf dem Spiele stehenden Interessen [...] eine Überbauung der fraglichen Parzellen [...] nicht im öffentlichen Interesse“ sei.

Der Staatsrat beantragte am 4. Juni 2014 die vollumfängliche und kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde, verzichtete im Übrigen auf eine Stellungnahme und hinterlegte die Akten des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens und der Gemeinde.

Der Bauherr beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 26. Juni 2014, primär auf die Beschwerde nicht einzutreten und subsidiär diese kostenpflichtig abzuweisen. Die Beschwerdeführerin setze sich nicht rechtsgenügend mit den Erwägungen des Staatsrats auseinander. Das von der Beschwerdeführerin in Auftrag gegebene Gutachten sei nicht als Beweismittel, sondern lediglich als Parteibehauptung zu qualifizieren. Die sicherheitstechnischen Bedenken hätten bei der Zonenplanänderung eingebracht werden sollen und nicht erst jetzt bei Vorliegen eines konkreten Bauprojektes. Die Gemeinde sei am 15. November 2011 an den Staatsrat gelangt, um die umstrittenen Bauparzellen im Gebiet der E_____ von der Homologation auszunehmen, was mit Entscheid vom 20. Juni 2012 abgelehnt worden sei. Durch die Baulinie von sechs Metern werde eine Freifläche für die Piste geschaffen. Baugesuche müssten analog zu Art. 61a Abs. 1 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungs-

rechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) innert sechs Monaten behandelt werden. Vorliegend sei das Baubewilligungsverfahren derart unnötig und querulatorisch verzögert worden, dass der Grundsatz von Treu und Glauben verletzt worden sei. Die Beschwerdeführerin habe aus eigenem Verschulden nicht am Verfahren betreffend die Zonenplanänderung partizipiert. Es sei kein Expertenwissen notwendig um zu erkennen, dass Pisten nach herrschender Lehre im offenen Gelände wenigstens 20 Meter breit sein müssten. Er habe die Baueingabe im Hinblick auf den neuen Zonenplan geplant und berücksichtige die Baulinie von 6 Metern. Das Ansinnen der Gegenpartei, aufgrund der Sicherheitsbedenken das Bauvorhaben zu verunmöglichen, stelle eine Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips und der Eigentumsfreiheit dar.

Mit Schreiben vom 1. Juli 2014 rügte der Bauherr das widersprüchliche Verhalten der Gemeinde und hinterlegte eine Kopie der Einsprache gegen den Erlass der Planungszone, welche die Gemeinde am 13. Juni 2014 zur „Sicherung des E_____ -Areal für Freizeit- und Sportaktivitäten im öffentlichen Interesse“ für vier Parzellen verfügt und im Amtsblatt publiziert hatte.

F. Die Beschwerdeführerin replizierte am 9. September 2014 und hielt ihre Rechtsbegehren aufrecht. Die Planungszone als Sicherungsmittel sei vom Kantonsgericht im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu berücksichtigen. Das E_____ -Areal sei ein Kernstück des Skitourismus auf der A_____, welches zu erhalten und zu sichern sei. Der Bauherr habe die Baugesuche im Hinblick auf die Annahme der Zweitwohnungsinitiative eingereicht. Der Gemeinderat habe die Homologation der neuen Zonenordnung richtigerweise für alle Bauvorhaben abgewartet. Er habe nicht in querulatorischer Weise Verzögerungen herbeigeführt. Der Staatsrat habe zu Unrecht die Übereinstimmung der geplanten Bauvorhaben mit Art. 75b BV nicht geprüft.

Mit Schreiben vom 24. September 2014 verzichtete der Staatsrat auf die Einreichung einer Duplik.

G. Der Bauherr duplizierte am 1. Oktober 2014 und hielt seine Rechtsbegehren aufrecht. Durch den Erlass der Planungszone könne die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Der Erlass der Planungszone verletze das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens der Verwaltungsbehörden. Darüber sei in einem anderen Verfahren zu urteilen. Planungszone könnten nur erlassen werden, wenn Nutzungspläne angepasst werden müssten, was vorliegend angesichts der erst im Januar 2013 in Rechtskraft erwachsenen Zonenplanänderung nicht der Fall sei. Die Verhältnisse hätten sich nicht wesentlich geändert und ein Zonenplan könne seinen Zweck nur erfüllen,

wenn er eine Beständigkeit aufweise. Der umstrittene Pistenabschnitt weise auch nach dem Neubau ein Mindestmass von 20 Metern Breite aus, so dass der Erlass einer Planungszone auch nicht verhältnismässig sei.

Es wurden keine weiteren Rechtsschriften eingereicht.

Weitere Sachverhaltsdarstellungen, Parteibehauptungen sowie Begründungen sind, soweit rechtlich von Bedeutung, in den nachfolgenden Erwägungen aufgeführt.

Erwägungen

1. Der angefochtene Entscheid des Staatsrats 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 Erlass der Planungszone bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, da diesbezüglich kein letztinstanzlicher Entscheid vorliegt und er vorerst vor dem Staatsrat angefochten werden muss. Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin des angefochtenen Staatsratsentscheids sowie als Nachbarin zu den beiden Bauprojekten durch diesen berührt und hat 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 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. 80 Abs. 1 lit. c i.V.m. Art. 48 Abs. 2 VVRG). Die Beschwerdeführerin hat demnach grundsätzlich die Rügen, die sie geltend machen will, in der Beschwerde vollständig und genau anzugeben. Die Beschwerdeführerin hat sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen. Insbesondere muss zumindest aus der Beschwerdebegründung ersichtlich sein, was die Beschwerdeführerin verlangt und auf welche Tatsachen sie sich beruft. Die Begründung braucht nicht zuzutreffen. Das Bundesgericht verlangt, dass die Vorbringen sachbezogen sind und aus der Beschwerde ersichtlich wird, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird (BGE 134 I 303 E. 1.3 mit Hinweisen). Beruht der angefochtene Entscheid auf mehreren selbständigen Begründungen, muss für jede von ihnen einzeln dargelegt werden, inwieweit sie Recht verletzt (Urteil des Bundesgerichts 2C_1096/2012 vom 7. November

2012 E. 2.1). Eine appellatorische Kritik genügt nicht. Es reicht nicht aus, wenn sich die Beschwerdeführerin darauf beschränken würde, den angefochtenen Entscheid als „ausserordentlich hart“ oder „rechtswidrig“ zu bezeichnen (Urteil des Bundesgerichts 2C_617/2010 vom 26. November 2010 E. 2.2; vgl. Laurent Merz, in: Niggli/Uebersax/Wiprächtiger [Hrsg.], BSK Bundesgerichtsgesetz, 2. A., Basel 2011, N. 53 zu Art. 42). Ebenso wenig genügt es, dass die Beschwerdeführerin nur angeben würde, welche Norm verletzt sein soll, ohne aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz dagegen verstossen oder die Bestimmung falsch angewendet haben soll (Urteil des Bundesgerichts 1C_39/2010 vom 1. Februar 2010 E. 3). Es muss unter Bezugnahme auf den angefochtenen Entscheid dargelegt werden, worin die behauptete Verletzung besteht beziehungsweise inwiefern der angefochtene Entscheid gegen Recht verstösst (Urteil des Bundesgerichts 2C_686/2014 vom 8. August 2014 E. 4; 8C_481/2014 vom 14. Juli 2014; 8C_861/2013 vom 22. Mai 2014 je mit Verweisen). Die Beschwerde enthält offensichtlich eine hinreichende Begründung und auf die einzelnen Rügen ist grundsätzlich einzutreten.

3. Die Beschwerdeführerin beantragt als Beweismittel einen Augenschein, die Edition der Akten der Vorinstanzen und Expertisen betreffend Sicherheitsaspekte auf der Skipiste. Dazu ist festzuhalten, was folgt:

3.1 Das Recht, Beweise zu beantragen, ist ein Teilgehalt des rechtlichen Gehörs. Die Parteien haben daher das Recht, die Abnahme relevanter Beweise zu verlangen, wenn die Beweise die Entscheidung beeinflussen können (BGE 137 III 324 E. 3.2.2; 127 I 54 E 2b; 124 I 241 E. 2). Das Beweisverfahren kann nach der Rechtsprechung und der herrschenden Lehre aber 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 (Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. A., Zürich 2013, N. 153 und N. 537; BGE 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 E. 5.3; 131 I 153 E. 3; ZWR 2009 S. 46 E. 3b). Dies trifft u.a. zu, wenn eine Beweisführung über einen nicht rechtlich relevanten Sachverhalt verlangt wird (Art. 80 Abs. 1 lit. d, 56 und 17 Abs. 2 VVRG; Urteil des Bundesgerichts 1A.87/2006 vom 12. September 2006 E. 2.2; BGE 131 I 153 E. 3; 130 II 425 E. 2.1; 122 II 464 E. 4a mit Hinweisen). 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 Be-

weismassnahmen an diesem feststehenden Ergebnis nichts mehr ändern, ist auf die Abnahme weiterer Beweise zu verzichten (Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, a.a.O., N. 153, 154 und 537; BGE 124 I 274 E. 5b; 122 II 464 E. 4a).

3.2 Das Kantonsgericht hat die von der Beschwerdeführerin eingereichten Unterlagen zu den Akten genommen. Die Akten des Vorverfahrens und des Einspracheverfahrens wurden vom Staatsrat am 4. Juni 2014 eingereicht. Diese Akten enthalten auch die Expertise vom 12. Februar 2012 und die Ergänzungsexpertise vom 3. Mai 2012 von F_____ sowie das Kurzgutachten vom 22. Oktober 2012 von G_____.

3.3 Die Beschwerdeführerin verlangt eine Ortsschau im Hinblick auf die Beurteilung, dass die E_____ das Kerngebiet der Anfängerkurse und die Verbindung auf dem Plateau darstelle. Die vorhandenen Akten enthalten Situationspläne, Fotos (in der Expertise) sowie Pisten- und Werbeprospekte. Eine Ortsschau würde diesbezüglich zu keinen neuen Erkenntnissen führen. Auch hinsichtlich der Sicherheit auf der Skipiste ist eine Ortsschau durch das urteilende Gericht nicht nötig: Fachleute haben die Gefährdungssituation vor Ort beurteilt und es liegen zu dieser Frage die Stellungnahmen von zwei Gutachtern vor. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, was in einer weiteren Expertise noch zusätzlich untersucht werden sollte.

3.4 Die vorhandenen Akten enthalten die entscheiderelevanten Sachverhaltselemente und genügen – wie aus den nachfolgenden rechtlichen Erwägungen hervorgeht – zur Beurteilung der rechtserheblichen Fragen. Das Kantonsgericht nimmt unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände in antizipierter Beweiswürdigung an, weitere Beweismittel – insbesondere eine Ortsschau und eine Expertise – würden an der zu beurteilenden Sach- und Rechtslage nichts ändern, weshalb auf zusätzliche Beweisabnahmen verzichtet wird.

4. Die Beschwerdeführerin rügt des Weiteren eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gemäss Art. 29 Abs. 2 BV, weil der Staatsrat sie nicht auf das „beabsichtigte Umschwenken auf eine neue Rechtsprechung“ bezüglich der Zweitwohnungsinitiative aufmerksam gemacht und zur Stellungnahme aufgefordert habe. Der Bauherr habe keine Anträge wegen übermässig langer Untätigkeit des Gemeinderates gestellt.

4.1 Art. 29 Abs. 2 BV räumt einer betroffenen Partei den Anspruch ein, nach Einsicht in die massgeblichen Akten zu den wesentlichen Punkten einer Streitsache Stellung zu nehmen, bevor der Entscheid gefällt wird. Der Anspruch betrifft in erster Linie den rechtserheblichen Sachverhalt (BGE 132 II 485 E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_277/2012 vom 16. November 2012 E. 4). Er verlangt indes grundsätzlich nicht,

dass sich die betroffene Partei zu jedem möglichen Ergebnis soll äussern können, das die entscheidende Behörde unter Beachtung des Grundsatzes "iura novit curia" ins Auge fasst (BGE 132 II 257 E. 4.2; vgl. auch 130 III 35 E. 5). Nur in Ausnahmefällen bezieht sich der Anspruch auf rechtliches Gehör auch auf Rechtsnormen oder in Betracht gezogene rechtliche Begründungen (BGE 132 II 485 E. 3.2). Das kann im Sinne einer verfahrensrechtlichen Kompensation zutreffen bei grosser Unbestimmtheit der anzuwendenden Norm (BGE 127 V 431 E. 2b/cc) oder wenn sich die Behörde auf völlig neue, bisher in keiner Weise angesprochene Normen und Erwägungen abstützen will, mit denen die Parteien in keiner Weise rechnen mussten (BGE 115 Ia 94 E. 1b; 114 Ia 97 E. 2a und b).

4.2 Im vorliegenden Fall gewährte der Staatsrat der Beschwerdeführerin vollständige Akteneinsicht. Die Dienststelle für innere und kommunale Angelegenheiten hatte der Beschwerdeführerin, bevor der Staatsrat den angefochtenen Entscheid fällt, am 13. Februar 2013, am 5. April 2013 und 5. Juni 2013 Gelegenheit gegeben, sich zu den Stellungnahmen des Bauherrn und der Gemeinde zu äussern. Während die Gemeinde am 24. Januar 2013 auf eine Stellungnahme verzichtete und auf die Akten verwies, setzte sich der Bauherr in der Eingabe vom 1. Februar 2013 mit der Verletzung des Verfassungsartikels über den Zweitwohnungsbau auseinander. Die Beschwerdeführerin nahm am 27. März 2013 zu den Argumenten des Bauherrn Stellung und beantragte die Anwendung von Art. 75b BV. Dass noch wesentliche Umstände, welche die Beschwerdeführerin nicht kennen konnte, eingebracht wurden, ist nicht belegt. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt nicht, dass eine Partei die Gelegenheit erhalten muss, sich zu jedem möglichen Ergebnis, das von der entscheidenden Behörde ins Auge gefasst wird, zu äussern. Die Behörde hat in diesem Sinne nicht ihre Begründung den Parteien vorweg zur Stellungnahme zu unterbreiten. Es genügt, dass sich die Parteien zu den Grundlagen des Entscheids, insbesondere zum Sachverhalt sowie zu den anwendbaren Rechtsnormen, vorweg äussern und ihre Standpunkte einbringen können (BGE 132 II 485 E. 3.4; 132 II 257 E. 4.2). Über diese Gelegenheit hat die Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren vollumfänglich verfügt. Der angefochtene Entscheid beruht weder auf unbekanntem tatsächlichen Umständen noch auf neuen, unvorhersehbaren Rechtsgrundlagen.

4.3 Die Beschwerdeführerin rügt auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil die Vorinstanz auf ihren Antrag für die Durchführung einer Oberexpertise und eines Augenscheins nicht eingegangen sei. Bei der Realisierung der beiden Bauprojekte sei die Sicherheit der Benutzer des Schneesportübungsgeländes und der Verbindungspis-

te zwischen H_____ und I_____ nicht mehr gewährleistet. Der angefochtene Entscheid sei nicht nur willkürlich, weil die Beweismittel nicht abgenommen worden seien, sondern auch mangelhaft begründet, weil dem Entscheid keine nachvollziehbare Begründung entnommen werden könne, weshalb die Oberexpertise nicht abgenommen worden sei.

4.3.1 Wie bereits dargelegt (E. 3.1), liegt keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde. Von der Behörde verlangt der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, 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 136 I 184 E. 2.2.2; 133 III 439 E. 3.3; 123 I 31 E. 2c; 112 Ia 1 E. 3c).

4.3.2 Der Staatsrat hat aufgrund der antizipierten Beweiswürdigung ebenfalls auf die Abnahme weiterer Beweismittel verzichtet. Er verweist auf die hinterlegten Gutachten und setzt sich mit diesen auseinander (E. 9). Er kommt zum Schluss, dass das Eigentum der Beschwerdeführerin nicht beeinträchtigt werde, zumal die Baulinie von sechs Metern von beiden Bauvorhaben eingehalten werde. Auch die Sicherheit der Pistenbenützer werde durch die Bauvorhaben, welche ausschliesslich in die Wohnzone und damit nicht in der Freifläche für die Skipiste zu stehen kommen, nicht gefährdet (E. 9.3). Auf die beantragte Ortsschau und die Oberexpertise hat er gestützt auf den Grundsatz der freien Beweiswürdigung verzichtet (E. 11). Dem Staatsrat lagen insbesondere die Baugesuche, die Bewilligungen der Gemeinde vom 5. November 2012, die Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen, der alte und der neue Zonenplan, Fotos aus den Prospekten und auch die Gutachten von F_____ und das Kurzgutachten vom Büro G_____ vom 22. Oktober 2012 vor. F_____ hält im Gutachten vom 12. Februar 2012 fest, dass bei einer Überbauung der fraglichen Parzellen „die Sicherheit der Benützer des Schneesportübungsgeländes mit Fug und Recht nicht mehr ge-

währleistet“ sei (S. 8). Aus den Plänen ergebe sich, dass das Übungsgelände mit einer Länge von 179 m im unteren Bereich auf eine Breite von ca. 31 Meter und im oberen Bereich auf ca. 28 Meter reduziert würde. Die Beschwerdeführerin stützt sich auf dieses Gutachten. Sie legt aber nicht dar, was in einer Oberexpertise noch zusätzlich abgeklärt werden sollte. Der Umstand, dass der Staatsrat diesem Gutachten nicht folgte, bedeutet nicht, dass als Beweismassnahme eine weitere Expertise erforderlich ist. Es zeigt sich zum einen, dass aus dem Bericht von F_____ hervorgeht, dass die Sicherheit und die Bedeutung des Übungsgeländes im Raum stehen. Zum andern geht es aber um die baurechtliche Frage der Bewilligungsfähigkeit von zwei Neubauten innerhalb der Bauzone. Bei dieser Sachlage durfte die Vorinstanz ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs von zusätzlichen Beweismassnahmen absehen. Die vorhandenen Akten enthielten mithin die entscheiderelevanten Sachverhaltselemente. Die Vorinstanz konnte in antizipierter Beweiswürdigung annehmen, weitere Beweismittel würden an der zu beurteilenden Sach- und Rechtslage nichts ändern, weshalb zu Recht auf zusätzliche Beweisabnahmen verzichtet wurde.

4.3.3 Die Beschwerdeführerin hat in der Beschwerde vom 17. Dezember 2012 vor dem Staatsrat die Annullierung der Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen verlangt. Sie hat ihre Rechtsauffassung präzisiert, dass die Sicherheit in der Skiarena gefährdet sei. Ausserdem hat sie Bedenken bezüglich der Erhaltung der Skiarena geäussert und dazu zusätzliche Ausführungen gemacht. Die Vorinstanz ist im angefochtenen Entscheid auf die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Rügen eingegangen und hat begründet, weshalb die Beschwerde abgelehnt wurde. Das Vorgehen der Vorinstanz ist korrekt gewesen: Die Beschwerdeführerin konnte zu allen Eingaben der Gegenpartei Stellung nehmen und der Entscheid ist ausreichend begründet gewesen, so dass die Beschwerdeführerin in der Lage war, denselben anzufechten. Der Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführerin wurde nicht verletzt und die entsprechenden Rügen sind abzuweisen.

5. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Ablehnung der Anwendung von Art. 75b BV sei willkürlich und es liege eine Verletzung von Art. 9 BV vor. Der Gemeinderat habe eine Vielzahl von Einwendungen sowie die Sicherheitsbedenken überprüfen müssen und eine mehrjährige Verfahrensdauer liege nicht vor, so dass kein Vertrauensschutz gegeben sei, welcher die Nichtanwendung der Verfassungsbestimmung über den Zweitwohnungsbau rechtfertige. Die Gemeinde sei vor der Abstimmung der Zweitwohnungsinitiative von Baugesuchen überschwemmt worden. Erst zwei Monate nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative habe der Gemeinderat das Baubewilli-

gungsverfahren im Hinblick auf den Homologationsentscheid des nBZR sistiert. Das Baugesuch hätte nach dem aBZR beurteilt werden müssen.

5.1 Der verfassungsmässige Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 BV) verleiht in der Form des Vertrauensschutzes einen Anspruch auf Schutz berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten, sofern sich dieses auf eine konkrete, die betreffende Bürgerin oder den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht (BGE 132 II 240 E. 3.2.2, 130 I 26 E. 8.1; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich 2010, N. 623 und 627). Neben dem behördlichen Verhalten als Vertrauensgrundlage setzt der Anspruch auch eine Vertrauensbetätigung voraus: In der Regel kann Vertrauensschutz nur geltend machen, wer gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition getätigt hat, die ohne Nachteil nicht wieder rückgängig gemacht werden kann. Zwischen Vertrauen und Disposition muss zudem ein Kausalzusammenhang gegeben sein. Selbst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, bleibt eine Interessenabwägung im Einzelfall vorbehalten (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, a.a.O., N. 660 und 664 f.; vgl. auch Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., Bern 2014, § 22 N. 11 ff.).

5.2 Der Grundsatz von Treu und Glauben bindet zwar auch den Gesetzgeber (Verbot der Rückwirkung), er verschafft jedoch keinen Anspruch auf Schutz vor Gesetzesänderungen. Es ist eine Folge des Demokratieprinzips, dass das Gesetz jederzeit geändert werden kann (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, a.a.O., N. 641; Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, a.a.O., § 24 N. 12 ff.). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist - vorbehältlich zwingender öffentlicher Interessen - dann auf das alte, für die Bauherrschaft günstigere Recht abzustellen, wenn die Baubehörde den Entscheid unnötig verzögert oder eine Nachbarin oder ein Nachbar in querulatorischer Weise Verfahrensverzögerungen herbeiführt, um so die Anwendung des neuen, strengeren Rechts zu erwirken (BGE 139 II 263 E. 8.2). Denn es geht mit Blick auf den Grundsatz von Treu und Glauben bzw. das Rechtsmissbrauchsverbot nicht an, Private in diesen Fällen die Nachteile des neuen Rechts tragen zu lassen (BGE 119 Ib 174 E. 3, 112 Ib 39 E. 1c; vgl. auch Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, a.a.O., § 24 N. 20). Ist die Verfahrensverzögerung auf das Verhalten der Behörde zurückzuführen, genügt es, wenn ihr diese aus objektiven Gründen anzulasten ist. Ist die Verzögerung hingegen auf das Verhalten der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchstellers zurückzuführen, bleibt es dabei, dass das im Zeitpunkt der Gesuchsbeurteilung geltende Recht anzuwenden ist (BGE 139 II 263 E. 8.2; 110 Ib 332 E. 2c und 3; Alfred Kölz,

Intertemporales Verwaltungsrecht, in ZSR 1983 II S. 101 ff., 207 f.). Es ist davon auszugehen, dass eine Verfahrensverzögerung unter den gleichen Voraussetzungen zu bejahen ist wie eine Rechtsverzögerung im Sinn von Art. 29 Abs. 1 BV. Eine solche liegt vor, wenn sich die zuständige Behörde zwar bereit zeigt, einen Entscheid zu fällen, dies aber nicht binnen der Frist tut, welche die Gesetzgebung vorschreibt, oder, sofern diese keine Fristbestimmungen enthält, welche nach der Natur der Sache und nach der Gesamtheit der übrigen Umstände als angemessen erscheint (BVR 2008 S. 523 E. 2.1 mit Hinweisen). Was als vertretbare Behandlungsfrist anzusehen ist und aus welchen Gründen allenfalls eine Verzögerung gerechtfertigt werden kann, beurteilt sich nach den Umständen des konkreten Falls. Massgebend sind dabei namentlich Schwierigkeit und Umfang der Sache, ihre Dringlichkeit und Bedeutung für die Parteien und das Verhalten der Beteiligten (BGE 124 I 139 E. 2c [Pra 87/1998 Nr. 117]; BVR 2002 S. 571 E. 2a). Zu berücksichtigen sind auch die für die Sache spezifischen Entscheidungsabläufe (Urteil des Bundesgerichts 1A.169/2004 vom 18. Oktober 2004 E. 2; Thomas Merkli/ Arthur Aeschlimann/Ruth Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, Bern 1997, Art. 49 N. 69 f.). Die Dauer des Verfahrens vor einer Behörde bemisst sich vom Zeitpunkt an, in dem das Verfahren vor der Behörde rechtshängig geworden ist (Thomas Merkli/Arthur Aeschlimann/Ruth Herzog, a.a.O., Art. 49 N. 71).

5.3 Wie sich vorliegend aus dem dargestellten Verfahrensablauf ergibt (Sachverhalt A und B), hat die Gemeinde das Baugesuch vom 29. April 2011 zügig an die Hand genommen. Nach der Einsprache, der Stellungnahme und dem Erhalt des Syntheseberichts war die Gemeinde bereits am 11. Juli 2011 im Besitze der notwendigen Unterlagen. Zu der Darlegung der Beschwerdeführerin, der Gemeinderat habe eine Vielzahl von Einwendungen überprüfen müssen, ist folgendes festzuhalten: Bezüglich fehlender Erschliessung des Gebietes D_____ konnte sich die Gemeinde auf Urteile des Kantonsgerichts abstützen (vgl. Urteile A1 11 122 vom 30. September 2011 und A1 12 161 vom 16. November 2012). Betreffend die Verletzung von Ortsbildschutz- und Ästhetikbestimmungen wurde die Stellungnahme des Ortsplaners eingeholt. Für den Erhalt des Übungsgeländes und die Sicherheit der Skifahrer hat die Gemeinde die Problematik wohl erkannt. Aus den Akten geht nicht hervor, dass die Gemeinde hier zusätzliche Abklärungen getroffen hat. Diesbezüglich hat dann erst am 17. Februar 2012 die Beschwerdeführerin das sicherheitstechnische Gutachten von F_____ eingereicht. Es stellt sich die Frage, ob die Gemeinde die Baubewilligung ordentlicherweise vor dem Abstimmungstermin vom 11. März 2012 hätte ausstellen können. Verfahrensverzögerungen nach der Abstimmung wie die Sistierungsverfügung der Gemeinde vom 29. Mai/5. Juni 2012 sind dafür nicht mehr von Belang.

Die vom Gemeinderat zu beurteilenden beiden Baugesuche waren nicht von grosser Komplexität. Einerseits stellten sich, wie die Erwägungen zeigen, nicht sehr schwierige und ungelöste Sachverhaltsfragen. Zwar lagen zwei Einsprachen vor und der Gemeinderat war mit der Problematik der Sicherheit und der Bedeutung des Übungsgeländes konfrontiert. Mit diesen Fragen setzte sich der Gemeinderat aber bereits bei der neuen Zonenplanung auseinander. Indem die umstrittenen Parzellen in der Bauzone blieben und eine Baulinie von 6 Metern geschaffen wurde, waren die diesbezüglichen Entscheide grundsätzlich gefallen. Das Zuwarten der Gemeinde nach dem 11. Juli 2011 war somit nicht gerechtfertigt, zumal keine weiteren Abklärungen getroffen wurden. Dass die Gemeinde von Baugesuchen überschwemmt worden ist, wurde von dieser nicht bestätigt und ergibt sich nicht aus den Akten.

Andererseits kann angenommen werden, dass die Baubewilligungen für den Bauherrn von grosser Bedeutung und Tragweite sind. Das Verzögern der Bewilligungen ist nicht auf das Verhalten des Bauherrn zurückzuführen und seine Rückfrage am 10. August 2011 bei der Gemeinde zeigt, dass er an einer baldigen Erledigung der Baugesuche interessiert war. Berechtigterweise erwartet er deshalb, dass Baugesuche innert nützlicher Frist behandelt werden. Analog zu Art. 61a VVRG habe der Bauentscheid innert sechs Monaten zu erfolgen und die Kantonale Baukommission müsse ihre Entscheide gestützt auf Art. 49 der Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 (BauV; SGS/VS 705.100) gar innert zwei Monaten fällen. Diese gesetzlichen Vorgaben sind vorliegend nicht eingehalten. Bei dieser Sachlage kann nicht gesagt werden, dass die Gemeinde die von Art. 29 BV vorgeschriebene angemessene Verfahrensdauer beachtet hat. Es ist demnach festzuhalten, dass der diesbezügliche Entscheid des Staatsrats nicht zu beanstanden ist.

6. Die Beschwerdeführerin macht weiter eine Verletzung von Art. 27 des Baugesetzes vom 8. Februar 1996 (BauG; SGS/VS 705.1) geltend. Für die Mehrfachnutzung der Piste als Übungsgelände und Verbindung von Skigebieten reiche eine Breite von 40 m nicht aus. Wie der Experte F_____ festhalte, werde bei einer Realisierung der Bauprojekte die Piste auf eine Breite von 25 bis 30 m reduziert, so dass die Sicherheit der Benutzer nicht mehr gewährleistet sei. Die Meinung des Staatsrats, dass mit der Baulinie den Sicherheitsaspekten Genüge getan werde, sei falsch. Der Bauherr seinerseits macht geltend, dass auch nach der Überbauung der besagten Parzellen der fragliche Pistenabschnitt von 40 Meter Breite doppelt so breit sei wie von der herrschenden Lehre verlangt. Er sei erstaunt, dass die Beschwerdeführerin in dem während Jahren dauernden Zonenplanungsverfahren untätig geblieben sei. Er habe die Baueingabe im

Hinblick auf den neuen Zonenplan geplant und berücksichtige die Baulinie von 6 Metern. Im Schneesportübungsgelände würden die Anfänger ohnehin nur gemächlich im Stemmbogen talwärts rutschen. Die Verbindungspiste von H_____ zu I_____ verlaufe östlich der Trainerlifte.

6.1 Die Rechtsprechung hat sich mehrfach mit der Sicherheit eines Schneesportgebietes und Verkehrssicherungspflicht, insbesondere im Zusammenhang mit Unfällen auf Skipisten befasst. Wie weit die Verkehrssicherungspflicht im Einzelnen reicht, hängt von den Gegebenheiten des konkreten Falles ab. Als Massstab zieht das Bundesgericht jeweils die von der Schweizerischen Kommission für Unfallverhütung auf Schneesportanlagen ausgearbeiteten Richtlinien für Anlage, Betrieb und Unterhalt von Schneesportabfahrten (SKUS-Richtlinien) und die von der Kommission Rechtsfragen auf Schneesportabfahrten der Seilbahnen Schweiz herausgegebenen Richtlinien bei (SBS-Richtlinien, ehemals SVS-Richtlinien). Obwohl diese Richtlinien kein objektives Recht darstellen, erfüllen sie eine wichtige Konkretisierungsfunktion im Hinblick auf die inhaltliche Ausgestaltung der Verkehrssicherungspflicht. Die Gerichte sind an die Richtlinien nicht gebunden, sondern entscheiden selbst, welche Sorgfalt im Einzelfall geboten war, wobei das Sorgfaltsmass eine flexible, sich stets nach den tatsächlichen Gegebenheiten zu richtende Grösse bildet (vgl. BGE 130 III 193 E. 2.3). Eine Schranke der Verkehrssicherungspflicht liegt in der Selbstverantwortung des einzelnen Pistenbenützers. Gefahren, die dem Schneesport inhärent sind, soll derjenige tragen, der sich zur Ausübung des Schneesports entschliesst (BGE 130 III 193 E. 2.3; 111 IV 15 E. 2).

6.2 Eine Piste ist eine allgemein zugängliche, für die Abfahrt mit Ski oder Snowboard vorgesehene und geeignete Strecke, welche vom Verkehrssicherungspflichtigen angelegt, markiert, hergerichtet, unterhalten, kontrolliert und vor alpinen Gefahren geschützt wird (Hans-Kaspar Stiffler, Schweizerisches Schneesportrecht, 3. A., Bern 2002, § 4 N. 305). Pisten sind gemäss Ziff. 18 ff. der SKUS-Richtlinien zu markieren. Die Markierung bezweckt die Orientierung und Sicherung der Schneesportler. Massgebend für die Markierungspflicht ist das Bestehen einer Piste. Im Bereich von Piste und Pistenrand haben die Verantwortlichen durch geeignete Sicherungs- beziehungsweise Warnmassnahmen dafür zu sorgen, dass Pistenbenützern aus Gefahren kein Schaden erwächst. So sind alle Hindernisse, welche die Benützer bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt nicht zu erkennen vermögen und die sich ihm damit als eigentliche Fallen präsentieren, zu beseitigen oder zu signalisieren, wenn sie nicht weggeräumt werden können (vgl. BGE 121 III 358 E. 4a; SKUS-Richtlinien Ziff. 28; SVS-Richtlinien Ziff. 86-88). Die Verkehrssicherungspflicht erstreckt sich gleichermassen auf den unmittelbaren Grenzbe-

reich der Piste, wenn sich dort fallenartige Hindernisse oder andere besondere Gefahrenherde befinden. Bei diesem unmittelbaren Grenzbereich einer Piste handelt es sich höchstens um ein eng begrenztes Gebiet von etwa Schwungbreite (rund zwei Meter) neben dem Pistenrand (SKUS-Richtlinien Ziff. 27; Hans-Kaspar Stiffler, a.a.O., § 4 N. 574). Zweck der Sicherung dieses zusätzlichen Randbereichs ist es, den Pistenbenützern ein gefahrloses Abschwingen und Stehenbleiben unmittelbar am Pistenrand zu ermöglichen. Zudem sollen Pistenbenützer, die infolge eines Sturzes in der Nähe des Pistenrandes geringfügig über die Piste hinaus geraten, vor Gefahrenstellen geschützt werden, die nicht erkennbar oder selbst für verantwortungsbewusste Pistenbenützer schwer vermeidbar sind. Die Verkehrssicherungspflicht endet grundsätzlich mit dem zwei Meter breiten Randstreifen. Auf den Pistennebenflächen beziehungsweise im freien Skigelände bleibt es im Allgemeinen bei der ausschliesslichen persönlichen Verantwortlichkeit des Schneesportlers (Urteil des Kantonsgerichts Graubünden ZF 07 58 vom 2. Oktober 2007 E. 4a).

6.3 Aufgrund dieser Darlegungen ergibt sich, dass die Pistensicherungspflicht einzig den Pistenbetreiber und nicht den Grundeigentümer der angrenzenden Bauparzelle betrifft. Wie der Staatsrat richtig festhält, wird die Piste durch die beiden Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, zumal eine Baulinie von sechs Metern von beiden Bauvorhaben eingehalten wird (Staatsratsentscheid E. 9.3). Die Sicherheit der Pistenbenützer wird durch die beiden Bauvorhaben in der Bauzone nicht gefährdet, so dass Art. 27 BauG nicht verletzt ist. Wie dem Situationsplan, welchen der Bauherr am 29. August 2012 eingereicht hatte, entnommen werden kann, ist diese Skipiste auf der Parzelle GBV Nr. 1465 ca. 40 m breit und entspricht damit der Lehrmeinung (Hans-Kaspar Stiffler, a.a.O., § 4 N. 329). Das Gericht ist sich der Bedeutung des Übungsgeländes in der Skiarena bewusst. Selbst wenn die Piste den Mindestanforderungen entspricht, wird das Übungsgelände durch die beiden Überbauungen verkleinert, was bedauert werden kann, jedoch keine Rechtsverletzung darstellt. Wie der Staatsrat ebenfalls angemessen festhält, hätte die Pistenreduzierung im Umzonungsverfahren verhindert werden können, in welchem die Gemeinde und die Beschwerdeführerin untätig geblieben sind.

7. Aufgrund des Gesagten ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang gilt die Beschwerdeführerin als unterliegende Partei mit den entsprechenden Folgen für die Tragung der Kosten und für die Zusprechung einer Parteientschädigung.

7.1 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 besteht kein Grund, von der Regel abzuweichen, weshalb die Gerichtsgebühr von der Beschwerdeführerin zu bezahlen ist. 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. 4 000.-- (Art. 25 GTar). Aufgrund der Bedeutung des Falles sowie seines Umfangs und Schwierigkeitsgrads wird die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 1 500.-- festgesetzt.

7.2 Die Beschwerdeführerin hat als unterliegende Partei keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 91 Abs. 1 VVRG e contrario). Abgesehen von hier nicht interessierenden Ausnahmen gewährt die Beschwerdeinstanz 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). Diese ist global festzusetzen und umfasst die Entschädigung an die berechtigte 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 die dem anwaltlich vertretenen Bauherr für das Verfahren vor dem Kantonsgericht zuzusprechende Parteientschädigung vorliegend auf Fr. 1 800.-- festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführerin bezahlt dem Bauherrn eine Parteientschädigung von Fr. 1 800.--.
3. Die Gerichtskosten von Fr. 1 500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

4. Das Urteil wird der Beschwerdeführerin, dem Staatsrat des Kantons Wallis, dem Bauherr und der Einwohnergemeinde schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 19. Dezember 2014