A1 25 27

URTEIL VOM 4. SEPTEMBER 2026

Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung

Es wirken mit: Christophe Joris, Präsident, Dr. Thierry Schnyder und Matthieu Sartoretti, Richter, sowie Seraphine Kronig, Gerichtsschreiberin,

in Sachen

X _____, Beschwerdeführerin,

gegen

STAATSRAT DES KANTONS WALLIS, Vorinstanz,

Y _____, vertreten durch Rechtsanwalt Patrick Ruppen, Brig,

EINWOHNERGEMEINDE Z _____, andere Behörde,

(Bauwesen)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 15 Januar 2025.

Sachverhalt

A. Y _____ reichte am 25. Oktober 2022 bei der Einwohnergemeinde Z _____ (Gemeinde) ein Baugesuch für den Neubau eines Resorts mit strukturierter Beherbergung in A _____ auf den Parzellen GBV Nrn. xxx, xxx1, xxx2 und xxx3 ein. Das Bauprojekt sah vier Doppel-Chalets mit insgesamt 14 touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) und 44 Betten vor. Dieses Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. xx vom xx.xx 2022 veröffentlicht.

X _____ erhob u.a. am 24. November 2022 gegen das Projekt Einsprache.

B. Die Gemeinde erteilte Y _____ am 16. August 2023, eröffnet am 20. Oktober 2023, die Baubewilligung mit der Nutzungsbeschränkung «touristisch bewirtschaftete Wohnungen» und wies die Einsprache von X _____ ab. Die dagegen von Letztgenannter am 20. November 2023 beim Staatsrat eingereichte Beschwerde wies dieser am 15. Januar 2025 ab.

C. X _____ (Beschwerdeführerin) erhob am 18. Februar 2025 gegen den Entscheid des Staatsrates des Kantons Wallis Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der Öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellte folgende Rechtsbegehren:

> « Fondée sur ce qui précède, la Recourante, X _____, a l'honneur de conclure, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il plaise au Conseil d'Etat (recte : Tribunal cantonal) du canton du Valais, dire et prononcer:
>
> Préliminairement
>
> I. L'effet suspensif du présent recours est maintenu ;
>
> Principalement
>
> I. Le recours est admis.
>
> II. La décision rendue le 15 janvier 2025 par le Conseil d'Etat valaisan concernant le projet de construction sur les parcelles xxx, xxx1, xxx2 et xxx3 de la Commune de Z _____ est réformée en ce sens que le recours est admis, l'autorisation de construire est refusée, et l'opposition de X _____ est admise.
>
> Subsidiairement
>
> I. Le recours est admis.
>
> II. La décision rendue le 15 janvier 2025 par le Conseil d'Etat valaisan concernant le projet de construction sur les parcelles xxx, xxx1, xxx2 et xxx3 de la Commune de Z _____ est annulée, l'affaire étant renvoyée à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants. »

D. Die Gemeinde bezog am 11. März 2025 Stellung und beantragte die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Kosten von Verfahren und Urteil seien der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

E. Y _____ (Beschwerdegegner) begehrte am 11. April 2025 die Abweisung der Beschwerde sowie den Entzug der aufschiebenden Wirkung. Die Kosten seien der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und ihm sei eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen.

F. Das Kantonsgericht verlangte am 22. April 2026 sowie am 21. Mai 2026 bei den Verfahrensparteien und am 11. Juni 2026 bei der Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) den Quartierplan B _____ samt Quartierplanreglement und Homologationsentscheid ein. Die von der DRE am 18. Juni 2026 übermittelten Unterlagen wurden den Verfahrensparteien am 24. Juni 2026 übermittelt. Der Beschwerdegegner reichte daraufhin am 24. Juli 2026 eine freiwillige Stellungnahme ein. Die Gemeinde ergänzte sodann am 30. Juli 2026 ihre Vernehmlassung.

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 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.

1.1 Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist gemäss Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 VVRG berechtigt, wer durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (lit. a) sowie jede andere Person, Organisation oder Behörde, sofern das Gesetz sie hierzu ermächtigt (lit. b). Wer von der Möglichkeit, vor der unteren Instanz zu handeln, keinen Gebrauch gemacht hat, ist nicht zur Beschwerde berechtigt (Art. 44 Abs. 2 VVRG).

1.2 Gesamtschweizerischen Organisationen, die sich dem Naturschutz oder verwandten Zielen widmen, steht nach Art. 12 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) die Legitimation zur ideellen Verbandsbeschwerde zu. Der Bundesrat hat der Beschwerdeführerin per Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen vom 27. Juni 1990 (VBO; SR 814.076) dem Grundsatz nach das Verbandsbeschwerderecht eingeräumt. Die Legitimation zur ideellen Verbandsbeschwerde setzt kumulativ voraus, dass die angefochtene Verfügung in Erfüllung einer Bundesaufgabe i.S.v. Art. 78 Abs. 2 BV und Art. 2 NHG erlassen wurde (Bundesgerichtsurteil 1C_429/2023 vom 10. Oktober 2024 E. 2.2). Die Beschwerdeführerin ist mithin zur Beschwerde gegen Verfügungen befugt, die in Erfüllung einer Bundesaufgabe ergehen. Die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus gemäss Art. 75b BV fällt darunter, wobei sie in diesem Zusammenhang auch andere raumplanungsrechtliche Rügen erheben kann (Bundesgerichtsurteile 1C_161/2019 vom 23. Januar 2020 E. 1 [nicht publizierte Erwägung des BGE 146 II 80]; 1C_373/2024 vom 18. Februar 2025 E. 10). Auch die Ausscheidung einer Planungszone – in einer Gemeinde mit überdimensionierten Bauzonen – zwecks Reduktion derselben in Anwendung von Art. 15 RPG, stellt eine Bundesaufgabe dar (vgl. dazu Bundesgerichtsurteil 1C_58/2024 vom 5. März 2025). Die Beschwerdeführerin ist vor diesem Hintergrund beschwerdelegitimiert.

1.3 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). Es können zudem nur Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung 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 Parteien hinterlegten Unterlagen zu den Akten genommen. Die Vorinstanz hat am 12. März 2025 die Akten eingereicht. Die vorhandenen Dokumente umfassen mithin die entscheidrelevanten Belege und Sachverhaltselemente und genügen, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, zur Beurteilung der rechtserheblichen Fragen. Das urteilende Gericht nimmt unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände in antizipierter Beweiswürdigung an,

weitere Beweismittel würden nichts an der zu beurteilenden Sach- und Rechtslage ändern, weshalb auf die vom Beschwerdegegner beantragte Ortsschau sowie die Parteieinvernahme von Y _____ verzichtet wird.

4. Bevor auf die einzelnen Rügen eingegangen wird, ist vorab die Lage der Baugesuchsparzellen zu umreissen.

Die Parzellen GBV Nrn. xxx, xxx1, xxx2 und xxx3 liegen im «B _____», oberhalb des Dorfes A _____, gelegen auf Gebiet der Gemeinde Z _____. Diese vier Liegenschaften weisen insgesamt eine Fläche von 11'080 m^2 bzw. 1.108 ha aus. Das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) veranschaulicht die bestehenden Gebäude mit einem grünen Punkt und die projektierten Gebäude mit einem blauen Punkt. Für das hier interessierende Gebiet ergibt sich folgendes Bild (abrufbar unter https://map.geo.admin.ch/ unter der Rubrik «Dargestellte Karten» und «GWR: Gebäudestatus»):

Die vorliegend vier umstrittenen Doppel-Chalets (blaue Punkte) wurden durch eine orange Umrandung vom Gericht hervorgehoben.

5. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700). Die Baugesuchsparzellen würden sich in der Bauerweiterungszone und teilweise in der Planungszone befinden. Das umstrittene – in der Planungszone liegende – Projekt befinde sich zudem entgegen den Behauptungen der Gemeinde weit entfernt vom Siedlungsgebiet («zone urbanisée»), mitten auf Weideland. Sollte die Gemeinde bestimmte Parzellen auszonen («dézoner») müssen, so werde dies vorrangig in Gebieten wie demjenigen geschehen, in dem sich das umstrittene Projekt befände – dies umso mehr angesichts der in Art. 2 RPG

vorgesehenen Verdichtungsziele. Die Überbauung dieser Parzellen würde mithin die Freiheit des kommunalen Gesetzgebers zur Vornahme seiner Raumplanung erheblich beeinträchtigen. Die betroffenen Parzellen seien entgegen den Angaben der Gemeinde keineswegs im bereits bebauten Gebiet («milieu déjà bâti») – und es sei unglaublich, dass sich der Staatsrat ausschliesslich auf die (völlig einseitigen) Aussagen der Gemeinde verlassen habe, ohne hierzu eine Ortsschau durchzuführen. Die Parzellen befänden sich in peripherer Lage. In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, dass die Änderung des Nutzungsplans der Gemeinde noch im Gange sei und es mithin möglich sei, dass die betroffenen Parzellen ausgezont würden. Angesichts der Lage der Baugesuchsparzellen sei davon auszugehen, dass sich diese nicht im weitgehend überbauten Gebiet befänden und deshalb keine vorläufige Bauzone im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG vorliege.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid diesbezüglich aus, die Gemeinde erachte das Projekt als zonenkonform, da es in der künftigen Wohnzone zu liegen komme. Auch in Bezug auf die Planungszone sei es weiterhin konform. Der Staatsrat kommt gestützt auf die positive Vormeinung der DRE und den Stellungnahmen der Gemeinde zum Schluss, dass das Bauvorhaben den Absichten der Planungszone entspreche und deshalb keine Verletzung von Art. 27 RPG vorliege.

Die Gemeinde hält dafür, die Baugesuchsparzellen befänden sich in der «Ferienhauszone xx1, Quartierplan B _____» und somit in der Bauzone. Die geplanten Gebäude seien durch die B _____strasse erschlossen und befänden sich im bebauten Gebiet und nicht wie die Beschwerdeführerin glauben machen wolle «auf offenen Weiden fernab von bebauten Gebieten». Sie habe ihre Bauzone überprüft und eine Redimensionierung vornehmen müssen. Der Entwurf des Raumkonzepts, welcher öffentlich aufgelegt worden sei, teile die Parzellen GBV Nrn. xxx, xxx1 und xxx2 in zwei Zonen (Wohnzone und Zone für touristische Aktivitäten) ein, wobei die geplanten Gebäude in der Wohnzone projektiert seien. Die beiden ausgeschiedenen Planungszonen seien erlassen worden, um «grundsätzliche Überlegungen zu Eignung, Nutzung und zum Ortsbild-/Landschaftschutz des Gebiets anzustellen». Das vorliegende Bauvorhaben füge sich gut in das Ortsbild des Quartiers B _____ ein und entspreche den Bestimmungen des kommunalen Bau- und Zonenreglements (BZR, vom Staatsrat am 20. Juni 2012 homologiert [es handelt sich dabei trotz mittlerweile erfolgter Fusion um das nach wie vor gültige BZR der Gemeinde A _____]). Die Beschwerdeführerin würde die Einhaltung der Verdichtungsziele bemängeln. Die geplanten Gebäude würden direkt an der Gemeindestrasse und neben Wohnbauten zu

liegen kommen und dadurch zur Verdichtung des besagten Quartiers führen. Es sei somit das Planungsziel nach Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG eingehalten.

Der Beschwerdegegner vertritt die Ansicht, der Bau von touristischen Bauten und Kleinappartementhäusern sei sowohl in der jetzigen Zone als auch in der künftigen Zone für touristische Aktivitäten sowie der künftigen Wohnzone erlaubt. Das geplante Projekt beeinträchtige die künftige Nutzungsplanung i. S. v. Art. 19 kantonales Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (kRPG; SGS/VS 701.1) nicht. Die Parzellen GBV Nrn. xxx, xxx1, xxx2 und xxx3 würden sich nicht in einem Randgebiet der Gemeinde befinden, sondern mitten in der Bauzone in unmittelbarer Nähe zu weiteren Wohnbauten. Die Parzellen würden auch künftig in der Bauzone verbleiben.

5.1 Bauzonen sind gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG). Der Richtplan legt im Bereich Siedlung fest, wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Art. 15 RPG entsprechen (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Müssen Nutzungspläne angepasst werden (z.B. zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen), so kann die zuständige Behörde gemäss Art. 27 Abs. 1 RPG für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Art. 19 Abs. 1 kRPG bestimmt übereinstimmend, dass in der Planungszone nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung beeinträchtigen könnte. Planungszonen bewirken somit, dass der geplanten Änderung der Nutzungspläne eine negative Vorwirkung zukommt (Bundesgerichtsurteile 1C_396/2024 vom 15. August 2025 E. 3; 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.1 mit Hinweisen). Damit soll die Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden sichergestellt werden (Bundesgerichtsurteil 1C_89/2024 vom 20. September 2024 E. 2.2.2).

5.2 Planungszonen dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen (Art. 27 Abs. 2 RPG). Auf kantonaler Ebene finden sich die entsprechenden Regelungen in Art. 19 ff. kRPG. Nach Art. 19 Abs. 1 kRPG kann der Gemeinderat genau bestimmte Gebiete zu Planungszonen im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung erklären. Innerhalb dieser Zonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung beeinträchtigen könnte. Die Planungszonen werden mit der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses rechtskräftig. Sie können vom Gemeinderat für eine Dauer von fünf Jahren bestimmt werden. Diese Frist kann von der Urversammlung um drei Jahre verlängert werden (Art.

19 Abs. 2 kRPG). Die Schaffung einer Planungszone und die Verlängerung ihrer Gültigkeitsdauer sind öffentlich bekanntzumachen. Die Publikation bezeichnet das betroffene Gebiet und die mit der Planungszone verbundene Planungsabsicht (Art. 19 Abs. 3 kRPG). Parallel dazu sieht Art. 21 Abs. 3 kRPG vor, dass der Staatsrat – um den Art. 8a und 15 RPG zu entsprechen – kantonale Planungszonen für eine Dauer von fünf Jahren ausscheiden kann.

5.3 Der Bundesrat hat am 1. Mai 2019 die Revision des Richtplans des Kantons Wallis genehmigt (BBl 2019 S. 3396 ff.). Das Richtplanblatt C.1 (Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung) sieht eine Einteilung der Gemeinden in vier Kategorien (A bis D) ein. Dabei werden die Kategorien aufgrund der Grösse der Bauzonenreserven für die Wohnnutzung und der Bevölkerungsprognosen festgelegt. Gemeinden mit kleinen Reserven werden in die Kategorie A aufgenommen. Bei mittleren Reserven werden die Gemeinden der Kategorie B zugeteilt. Gemeinden mit grossen Bauzonenreserven werden in die Kategorie C (bei mässigem bis starkem Bevölkerungswachstum) bzw. in die Kategorie D (bei Bevölkerungsrückgang oder -stagnation) eingeteilt (Richtplanblatt C.1 S. 6). Die hier interessierende Gemeinde Z _____ wurde mit einem theoretischen Überschuss der Bauzonen für die Wohnnutzung von 40.5 ha in die Kategorie D aufgenommen (vgl. Entwicklungsabsichten Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung, Arbeitshilfe zuhanden der Gemeinden, Mai 2019, S. 34).

Die Hauptstrategie der Gemeinden der Kategorie C und D besteht in der Regulierung, d.h. sie setzen Massnahmen um, um die Bauzonen für die Wohnnutzung zu reduzieren und der Zersiedelung entgegenzuwirken (Richtplanblatt C.1, S. 6). Die Gemeinden legen innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten des kantonalen Richtplans (d.h. bis Mai 2021) einen Entwurf für das Siedlungsgebiet fest (Richtplanblatt C. 1, S. 6; BBl 2019 S. 3397). Die Gemeinden der Kategorien C und D:

> «- bestimmen mit einer sorgfältigen Analyse potentielle Rückzonungsflächen. Dabei berücksichtigen sie die ortsspezifischen Gegebenheiten, namentlich in Bezug auf das Zersiedelungsrisiko und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Prioritäre Rückzonungsflächen sind insbesondere: Gebiete mit möglichen Beeinträchtigungen durch Naturgefahren, schwierig zu erschliessende Hanglagen, Ferienhauszonen, und falls nötig, grössere, nicht überbaute Flächen, die sich am Rande des überbauten Gebietes befinden;
>
> - nehmen eine Rückzonung der ausserhalb des Siedlungsgebiets liegenden Flächen vor, indem sie diese einer Nichtbauzone, insbesondere der Landwirtschaftszone zuweisen» (Richtplanblatt C. 1, S. 8; BBl 2019 S. 3397).

Bei Gemeinden der Kategorien C und D wird das Siedlungsgebiet kleiner als die bestehende Bauzone sein. Letztgenannte Gemeinden beschliessen innert zwei Jahren ab Inkrafttreten des kantonalen Richtplans für die Flächen, die über den Bedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen, Planungszonen oder ergreifen andere Massnahmen, um die entsprechenden Flächen zu blockieren (Richtplanblatt C. 1, S. 7).

Die Gemeinden passen innerhalb von fünf Jahren nach der Festlegung des Siedlungsgebietsentwurfs (d.h. bis spätestens Mai 2026) oder vor Ablauf der Planungszonen – falls erforderlich – ihren Zonennutzungsplan an (Richtplanblatt C. 1, S. 7). Diese Frist ist mit dem neuen Baugesetz bis Ende Jahr 2030 (31. Dezember 2030) verlängert worden, zumindest was die Revision des BZR betrifft (Art. T1-1 Abs. 2 Baugesetz vom 13. Februar 2025 [BauG; SGS/VS 705.1]; Amtliches Bulletin Grossrat des Kantons Wallis, Februarsession 2025, S. 137).

5.4 Die Gemeinde hat das Siedlungsgebiet (Entwurf Raumkonzept) festgelegt. Der genaue Zeitpunkt lässt sich den Akten nicht entnehmen. Der von der Gemeinde eingereichte «Entwurf Raumkonzept» nennt sowohl das Datum 15. Dezember 2020 als auch 28. Juli 2021 (S. 433). Die Gemeinde gibt in ihrer Stellungnahme an, der «Entwurf Raumkonzept» sei vom 4. Januar bis 19. Februar 2021 im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens öffentlich aufgelegen. Die Parzelle GBV Nr. xxx3 kommt gemäss diesem Entwurf vollständig in der künftigen Wohnzone zu liegen und die Parzellen GBV Nrn. xxx – xxx2 werden teils der Wohnzone, teils der Zone für touristische Aktivitäten und teils der «Reduktion der Bauzone» zugeordnet (S. 433). Die Gemeinde beabsichtigt mithin mit dem Raumkonzept eine Teilfläche der Parzellen GBV Nr. xxx, xxx1 und xxx2 aus der Bauzone zu entlassen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Z _____ hat sodann am 15. Dezember 2020 den Erlass von Planungszonen beschlossen, um die Umsetzung des Raumkonzepts nicht zu präjudizieren. Von der Planungszone werden verschiedene bezüglich Orts- und Landschaftsbild empfindliche, nicht oder nur zum Teil erschlossene Bauzonen abseits der Siedlungsschwerpunkte erfasst (S. 437). Im Gebiet «A _____» werden Planungszonen von insgesamt 5.88 ha ausgeschieden, «um grundsätzliche Überlegungen zu Eignung, Nutzung und zum Ortsbild- / Landschaftsschutz des Gebiets anzustellen» (S. 439). Für C _____-D _____ beträgt die Planungszone 5.26 ha, für E _____-F _____ 11.55 ha, für G _____ 0.04 ha und für H _____ 1.00 ha. Auch in diesen Gebieten wurde die Planungszone erlassen, «um grundsätzliche Überlegungen zu Eignung, Nutzung und zum Ortsbild- / Landschaftsschutz des Gebiets anzustellen». Die Planungszone in

A _____ betrifft auch Teilflächen der Parzellen GBV Nrn. xxx, xxx1 und xxx2. Der Erlass der Planungszonen ist im kantonalen Amtsblatt vom xx.xx1 2021 publiziert worden. Die fünfjährige erste Planungszone hat im xx2 2026 geendet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Z _____ hat am 25. November 2021 eine zweite Planungszone erlassen. Dies sei «aufgrund der Aufarbeitung der Rückmeldungen aus dem Mitwirkungsverfahren und nach diversen Besprechungen mit der zuständigen kantonalen Dienststelle» als zielführend erachtet worden (S. 443). Im «B _____» sind neu zusätzlich 0.89 ha erfasst, darunter auch die gesamte Fläche der Parzelle GBV Nr. xxx3, sowie Teilflächen der Parzellen GBV Nrn. xxx, xxx1 und xxx2. Dies ist im kantonalen Amtsblatt vom xx.xx2 2022 publiziert worden. Die Planungszone gelte für eine Dauer von fünf Jahren, d.h. bis xx3 2027. Die Planungsabsicht und der Planungszweck sind in der Amtsblattpublikation wie folgt umschrieben worden:

> « **Planungsabsicht**
> Um einerseits den Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung, des kantonalen Ausführungsgesetzes sowie des kantonalen Richtplanes in Bezug auf die Dimensionierung der Bauzonen gerecht zu werden und anderseits eine erwünschte räumliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der veränderten Ausgangslage aufgrund des neuen Bundesgesetzes über den Zweitwohnungsbau, erreichen zu können, hat die Gemeinde einen Vorentwurf für ein Raumkonzept erarbeitet. Um die Umsetzung des Raumkonzepts nicht zu präjudizieren, und aufgrund von verschiedenen Besprechungen mit der kantonalen Dienststelle, erachtet es der Gemeinderat als zielführend, für verschiedene bezüglich Orts- und Landschaftsbild empfindliche, nicht oder nur zum Teil erschlossene Bauzonen abseits der Siedlungsschwerpunkte Planungszonen zu erlassen. Innerhalb dieser Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Planungsabsicht beeinträchtigen könnte. In diesem Sinne stellen diese Planungszonen eine vorsorgliche Massnahme dar. (…)
>
> **Planungszweck**
> Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was eine künftige Abgrenzung des Siedlungsgebietes, bzw. eine zweckmässige Nutzung im Sinne von Art. 15 RPG erschweren bzw. verunmöglichen könnte. Insbesondere dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden, welche zu einer zusätzlichen Zersiedelung führen und eine allfällige spätere Zuweisung zu einer anderen Nutzungszone verunmöglichen.»

Die beiden Planungszonen (rot schraffiert) im B _____ ergeben sich aus den nachstehenden Auszügen:

Planungszone vom xx.xx1 2021 *Planungszone vom xx.xx2 2022*

Es ist nicht aktenkundig, ob die am 15. Januar 2021 publizierte Planungszone von der Urversammlung verlängert wurde. Dies ist jedoch nicht entscheidend, weil die Planungszone vom 25. November 2021, publiziert am xx.xx2 2022, nach wie vor gültig ist und sich die projektierten Doppelchalets auf der Fläche der zweiten Planungszone befinden.

Nachfolgend ist in einem ersten Schritt zu überprüfen, ob das geplante Resort nach derzeit gültigem Zonennutzungsplan gebaut werden kann. Ist dies zu bejahen, wird in einem zweiten Schritt die Auswirkung der bestehenden Planungszone zu beurteilen sein. Das Kantonsgericht hat zu kontrollieren, ob das Bauvorhaben auch der künftigen Planung entspricht, bzw. diese nicht erschwert oder dieser entgegenstehen könnte.

5.5 Nachfolgend wird das Bauvorhaben anhand des derzeit gültigen Zonennutzungsplans beurteilt:

5.5.1 Alle vier Baugesuchsparzellen (GBV Nrn. xxx, xxx1, xxx2 und xxx3) liegen derzeit vollständig in der Ferienhauszone F2 (QP - B _____). Diese Zone (Ferienhauszone F2 [QP - B _____]) wird auf dem (am 20. Juni 2012 homologierten) Zonennutzungsplan hell-orange/grün schraffiert dargestellt und der Perimeter dieses Quartierplans ist mit einer schwarz-gestrichelten Linie abgegrenzt. In diesem Gebiet befindet sich überdies die Ferienhauszone F2 – I _____ (QP - B _____): Diese wird auf dem Zonenplan dunkel-orange/grün schraffiert veranschaulicht und der Perimeter dieses Quartierplans wird mit einer rot-gestrichelten Linie begrenzt.

Diese Ferienhauszone wird in Art. 72 BZR umschrieben, wonach im Zonenplan generell umgrenzte Teile des übrigen Gemeindegebietes bezeichnet sind, welche im Rahmen von Quartierplänen (QP – B _____ und QP – J _____) für den Bau von Ferienwohnungen bestimmt sind, sofern die Quartierpläne nach den Plänen der

Gemeinde bezüglich Erschliessung, Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung durch die Eigentümer gebaut und finanziert werden. Das BZR sieht mithin eine Quartierplanungspflicht vor. Liegen Quartierpläne vor, dürften diese Territorien Bauland darstellen und die Anwendung von Art. 26 ZWG könnte geprüft werden. Die entsprechenden Perimeter befinden sich sonst gemäss Art. 72 BZR im übrigen Gemeindegebiet, welches gemäss Art. 84 BZR keine Bauzone darstellt. Der Gemeinderat könnte gemäss Art. 30 Abs. 1 lit. b BZR freilich selbst Quartierpläne genehmigen, allerdings nur, wenn sich diese bereits im Baugebiet befinden.

Der Quartierplan regelt gemäss übergeordnetem kRPG die Überbauung und Erschliessung, allenfalls auch die Ausstattung bestimmter Teile der Bauzone und der Sonderbauzonen. Er stellt namentlich den Perimeter dar und umschreibt die besonderen Massnahmen betreffend die Organisation, den Schutz sowie die Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen. Der kommunale Gesetzgeber folgt der kantonalen Gesetzgebung in Art. 30 lit. b BZR, wonach die «Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmungen, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnutzung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrassees der im Planungsgebiet zu erstellenden Bauwerke» im Quartierplan definiert würden. Der entsprechende Artikel des BZR enthält freilich Ausführungen zu Bauweise, Geschosszahlen, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Grenzabstand, Ausnutzung, Baumaterial, Lärmempfindlichkeit. Hier geht es jedoch zumindest teilweise um Maximalwerte.

5.5.2 Es ist nachfolgend zwischen zwei aktenkundigen Quartierplänen, einen aus dem Jahr 1978 und einen aus dem Jahr 2012 (der wiederum zwei Teile enthält) zu differenzieren:

Die DRE hat dem Gericht den Quartierplan B _____, welcher vom Staatsrat am 9. August 1978 homologiert wurde, zur Verfügung gestellt. Aus diesem ergibt sich gemäss dem Realisierungsplan im Massstab 1:5’000, dass ein etappenweiser Bau vorgesehen ist. Die hier interessierenden Baugesuchsparzellen befinden sich in der 2. Bauetappe. Diesem Quartierplan liegt ein Situationsplan für die erste Ausbauetappe bei, aus welchem der Standort der Parkplätze und Chalets sowie deren Typ (_____) hervorgehen. Zudem liegen für einige Chalets (_____) Querschnittpläne vor. Für andere Gebäude (_____) beinhalten die Pläne neben dem Querschnitt auch die jeweiligen Grundrisse sowie die vier Ansichten (Nord / Süd / West / Ost). Für die beiden anderen Bauetappen fehlt ein solcher Situationsplan. Der Richtplan (Massstab 1:5000) zeigt jedoch auch für die 2. und 3. Etappe die jeweilige Lage der Gebäude. Die

vorliegend umstrittenen Doppelchalets widersprechen diesem Richtplan. Als Zwischenfazit kann festgehalten werden, dass sich das nachgesuchte Bauvorhaben nicht an die entsprechenden Standorte der Bauten auf besagtem Richtplan hält.

Der Staatsrat hat sodann am 20. Juni 2012 neben dem Teilquartierplan J _____ auch den Quartierplan B _____ homologiert (509 f.). Das Kantonsgericht hat bei den zuständigen Behörden den vollständigen Quartierplan eingefordert und kann Folgendes festhalten: Der erstgenannte Teilquartierplan ist ausführlich gestaltet, indem er neben einer Karte, auf welcher die Bauten eingezeichnet sind, auch spezifische Normen enthält (Ziff. 5.1 erklärt Art. 72 BZR wieder rechtskräftig und die Basis des neuen Quartierplanes J _____, S. 486). Diesem Quartierplan liegt auch ein Verkehrsplan und verschiedene Schnitte der projektierten Gebäude bei. Er erfüllt somit – prima vista und soweit hier relevant – die Voraussetzungen gemäss Art. 72 BZR. Der Quartierplan B _____ besteht hingegen einzig aus einer Karte mit darauf aufgezeichneten Bauten, ohne Reglement oder sonstigen Konkretisierungen (S. 495). Er bestimmt die Standorte der projektierten Gebäude der 2. und 3. Ausbauetappe. Es kann – wie nachfolgend ersichtlich – offen bleiben, ob besagter Plan die Anforderungen an einen Quartierplan erfüllt – welcher gemäss Art. 72 BZR erforderlich wäre. Selbst bei Vorliegen eines entsprechenden Quartierplans ist Folgendes festzuhalten: Der Quartierplan B _____ im Massstab 1:2'000 (S. 495) sieht die Anordnung verschiedener Einzel- und Doppelchalets vor und weist überdies verschiedene Bereiche – darunter auch Teilflächen der Parzellen GBV Nrn. xxx2, xxx1 und xxx – einer Freihaltezone zu. Es fällt in Bezug auf das hier diskutierte Bauvorhaben auf, dass die geplanten Gebäude nicht den gemäss Quartierplan projektierten Gebäuden entsprechen. So sind, laut aktenkundigem Plan, insbesondere auf den Parzellen GBV Nrn. xxx und xxx1 Einzelchalets (und nicht Doppelchalets wie vom Beschwerdegegner projektiert) vorgesehen. Das geplante Projekt verstösst mithin gegen die Vorgaben der Karte, welche den Quartierplan bilden würde.

Die geplanten Gebäude lassen sich demnach nicht mit den aktenkundigen Quartierplänen in Einklang bringen, sofern diese überhaupt ausreichen.

5.6 Alternativ stellt sich die Frage, ob das projektierte Resort der künftigen Planung entspricht.

5.6.1 Die Gemeinde Z _____ ist eine Fusionsgemeinde, die sich seit dem 1. Januar 2017 aus den ehemaligen Gemeinden H _____, A _____, G _____, E _____-F _____ und C _____-D _____ zusammensetzt. Sie ist –

wie bereits erwähnt – mit einem theoretischen Überschuss der Bauzonen für die Wohnnutzung von 40.5 ha überdimensioniert (Kategorie D). Die derzeit gültige Planungszone sichert mithin den Handlungsspielraum der Planungsbehörde für die Reduktion überdimensionierter Bauzonen gemäss Art. 15 RPG. Diese Entscheidungsfreiheit wird durch die Erteilung der strittigen Baubewilligung eingeschränkt, zumal diese in casu vier noch gänzlich unüberbaute Parzellen von insgesamt 11'080 m^2 betrifft, die mit ihrer Überbauung als mögliche Rückzonungsfläche (zumindest was die überbaute Fläche betreffen würde) entfallen würden (Bundesgerichtsurteil 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.4).

5.6.2 Der Beschwerdegegner verweist bezüglich dieser Rüge (Verletzung der Planungszone) explizit auf die sich in den Akten befindende positive Vormeinung der DRE vom 24. Mai 2023.

Die DRE hat für das vorliegende Bauvorhaben zwei Vormeinung erlassen, wobei ihre erste Vormeinung vom 1. Dezember 2022 negativ ausgefallen ist (S. 129). Sie ist darin zum Schluss gelangt, dass gemäss Art. 72 BZR nur Ferienhäuser und keine Hotels zulässig seien. Das Vorhaben komme in der Planungszone zu liegen und beeinträchtige die zukünftige Nutzungsplanung. Besagte kantonale Fachstelle hat sich in ihrer zweiten Vormeinung vom 24. Mai 2023, welche positiv ausgefallen ist, dahingehend korrigiert, dass es sich aufgrund der zusätzlich eingereichten Unterlagen um touristisch bewirtschaftete Wohnungen handle und nicht um ein klassisches Hotel. Somit sei die geplante Nutzung mit Art. 72 BZR konform. Die DRE hat sich in dieser zweiten Stellungnahme jedoch nicht zur Problematik der Überdimensionierung geäussert. Sie hat lediglich festgehalten, dass es an der Gemeinde zu prüfen sei, ob das Bauvorhaben den Absichten der Planungszone entspreche (S. 41). Der Verweis des Beschwerdegegners auf besagte positive Vormeinung ist vorliegend mithin nicht einschlägig, da sich die DRE weder mit der Planungszone noch mit der Überdimensionierung der Bauzonen befasst hat.

5.6.3 Die Baugesuchsparzellen GBV Nrn. xxx, xxx1 und xxx2 grenzen an der östlichen Seite an eine Landschaftsschutzzone von kommunaler Bedeutung (Lko14) an und liegen mithin am Bauzonenrand des selbst bereits peripher gelegenen «B _____s». Die Parzelle GBV Nr. xxx3 grenzt im Südwesten an eine unbebaute Parzelle (GBV Nr. xx3) an. Sie ist nicht von bebauten Grundstücken umringt. Die Ansicht des Beschwerdegegners, die Baugesuchsparzellen würden sich nicht in einem Randgebiet der Gemeinde befinden, sondern mitten in der Bauzone in unmittelbarer Nähe zu weiteren Wohnbauten, kann vorliegend nicht geteilt werden. Der künftige Verbleib in der

Bauzone ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sichergestellt, umso weniger als Teilflächen der Parzellen GBV Nrn. xxx, xxx1 und xxx2 gemäss dem «Entwurf Raumkonzept» aus der Bauzone entlassen werden sollen. Der Richtplan (vgl. E. 5.3 oben) sieht zudem explizit vor, dass Ferienhauszonen – wie die vorliegende – prioritäre Rückzonungsflächen darstellen würden. Eine Rückzonung der vier unbebauten Baugesuchsparzellen ist aufgrund ihrer peripheren Lage, ihrer Grösse (insgesamt 11'080 m^2), ihrer Zugehörigkeit zu einer Ferienhauszone und aufgrund der überdimensionierten Bauzone der Gemeinde nicht ausgeschlossen. Die Abweisung der Beschwerde bzw. die Bestätigung der umstrittenen Baubewilligung hätte zur Folge, dass die vom Bauvorhaben betroffenen Parzellen (bzw. Teilflächen davon) in der Bauzone verblieben und damit das aus Art. 15 RPG und dem kantonalen Richtplan fliessende Planungsziel der Reduktion der Bauzonen negativ präjudizieren (vgl. zu dieser Überlegung das Bundesgerichtsurteil 1C_451/2022 vom 13. Mai 2024 E. 2.8).

5.7 Die erteilte Bewilligung läuft zusammengefasst dem Ziel der Planungszone (Reduktion der Bauzone) entgegen bzw. kann dessen Erreichung erschweren. Die Rüge erweist sich auch vor diesem Hintergrund als begründet, was zur Gutheissung der Beschwerde führt.

5.8 Die Rüge der Umgehung der Zweitwohnungsgesetzgebung braucht vorliegend nicht mehr überprüft zu werden.

6.

6.1 Nach dem Gesagten wird die Beschwerde gutgeheissen. Bei diesem Verfahrensausgang gilt die Beschwerdeführerin als obsiegend, mit den entsprechenden Folgen für die Tragung der Kosten und für die Zusprechung einer Parteientschädigung.

6.2 Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 89 Abs. 1 VVRG). Der Beschwerdegegner hat mithin für das Verfahren vor dem Kantonsgericht die Kosten zu tragen. 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 Gerichtskosten 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. 280.00 und Fr. 5’000.00 (Art. 25 GTar). Aufgrund der Bedeutung des Falles sowie seines Umfangs und Schwierigkeitsgrads wird die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 1'500.00 festgesetzt und

dem Beschwerdegegner auferlegt. Die Gerichtskosten werden mit dem von der Beschwerdeführerin bezahlten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 verrechnet.

6.3 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). 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. 1'100.00 und Fr. 11'000.00 betragen (Art. 39 Abs. 1 GTar). Der Beschwerdeführerin sind in casu keine Anwaltskosten angefallen, da sie nicht durch einen mandatierten externen Anwalt vertreten wurde, sondern durch ihre Co-Direktorin. Der obsiegenden Beschwerdeführerin wird für das Verfahren vor dem Kantonsgericht eine pauschale Aufwandsentschädigung in der Höhe von Fr. 50.00 zugesprochen, welche vom Beschwerdegegner zu tragen ist.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Staatsratsentscheid vom 15. Januar 2025 aufgehoben.

2. Die Gerichtskosten von Fr. 1'500.00 werden Y _____ auferlegt und mit dem von der X _____ geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Y _____ schuldet X _____ für den geleisteten Kostenvorschuss Fr. 1'500.00.

3. X _____ wird eine Parteientschädigung von Fr. 50.00 zugesprochen, welche von Y _____ zu tragen ist.

4. Das Urteil wird Y _____, der X _____, der Einwohnergemeinde Z _____, dem Staatsrat des Kantons Wallis und dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 4. September 2026