

# VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS FREIBURG

## II. VERWALTUNGSGERICHTSHOF

**Entscheid vom 5. Oktober 2006**

In den Beschwerdesachen  
**(2A 04 19 und 2A 04 20)**

1. **Quartiergenossenschaft Mösli**, 1716 Schwarzsee,
  2. **K.**,
- beide vertreten durch Rechtsanwalt Thomas Meyer, Pérolles 12, Postfach 1701  
Freiburg,

**Beschwerdeführer,**

gegen

1. die **Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion**, Chorherrengasse 17, 1700  
Freiburg,
2. die **Gemeinde Plaffeien**, vertreten durch ihren Gemeinderat, Dorfstrasse 5, 1716  
Plaffeien, vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Joller, av. de Tivoli 3, 1701  
Freiburg,

**Beschwerdegegnerinnen,**

betreffend  
**Revision der Ortsplanung,  
(Entscheide des Gemeinderats der Gemeinde Plaffeien  
vom 25. September 2003 und 9. Oktober 2003)**

**hat sich ergeben:**

- A. Das Quartier "Mösli" im Schwarzsee, Gemeinde Plaffeien, ist eine mit 48 vorwiegend Ferienhäusern und einem Restaurant nahezu vollständig überbaute Siedlung. Die Grundeigentümer sind in einer Quartiergenossenschaft gebunden, die Eigentümerin der Strassen und der Meteorwasserkanalisation ist. K. ist Eigentümer eines im Quartier befindlichen überbauten Grundstücks.
- B. Am 23. April 1997 genehmigte die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (damalige Bezeichnung: Baudirektion; nachfolgend: RUBD) die Zonenutzungspläne Heimland, die Teilplanung Natur und Landschaft (Richtplan), den Richtplan der Bodennutzung Heimland Plaffeien sowie die Strassen- und Verkehrsrichtpläne Heimland und Schwarzsee, unter Vorbehalt der Bemerkungen in den Erwägungen. Gleichzeitig ordnete sie insbesondere an, dass das Gebiet "Mösli" in die rote Zone zu verlegen und mit einem Bauverbot zu belegen sei. Sie stützte sich dabei auf den Bericht (nachfolgend: Batgliss-Bericht) der Naturgefahrenkommission (nachfolgend: NGK), die offenbar im Nachgang der Ereignisse von Ende Winter 1994 vom Staatsrat beauftragt worden war, die Bebaubarkeit von Bauzonen in kritischen Gebieten zu überprüfen. Damals wurde auf dem Gebiet der Gemeinde Plasselb die Ferienhaussiedlung "Falli-Höllli" (rund 30 Gebäude) durch einen Hangrutsch vollständig zerstört. Nach dem Batgliss-Bericht wird Land, das als Rutschgebiet qualifiziert wird, der roten Zone zugewiesen und darf nicht überbaut werden. An bestehenden Gebäuden dürfen nur Unterhalts- und Ausbesserungsarbeiten ausgeführt werden. Um- oder Erweiterungsbauten sind nicht zulässig.
- C. Darauf legte die Gemeinde Plaffeien vom 18. Mai bis 17. Juni 2002 den Zonennutzungsplan Schwarzsee/Zollhaus neu öffentlich auf. Nach diesem Projekt wird entsprechend den Anordnungen der RUBD das Gebiet "Mösli" der roten Zone (Spezialzone) zugewiesen. Art. 26 und 27 des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Plaffeien (PBR) sehen unter anderem vor, dass in der roten Zone eine erhebliche Gefährdung bestehe, dort keine neue Bauten erstellt werden dürfen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, und bestehende Bauten nach einer Zerstörung nicht wieder aufgebaut werden dürfen, ebenso wenig dürfen Umbauarbeiten, Erweiterungsarbeiten und Nutzungsänderungen durchgeführt werden.
- Gegen die Planaufgabe erhoben die Quartiergenossenschaft und K. Einsprachen, die mit separaten Entscheiden vom 25. September 2003 und 9. Oktober 2003 vom Gemeinderat Plaffeien abgewiesen wurden.
- D. Die Quartiergenossenschaft und K. liessen am 27. Oktober 2003 und am 7. Dezember 2003 getrennt gegen die Einspracheentscheide bei der RUBD, der (ersten) ordentlichen Rechtsmittelinstanz (vgl. Art. 80a Abs. 2 des

Raumplanungs- und Baugesetzes vom 9. Mai 1983 [RPBG, SGF 710.1]), Beschwerde führen und folgende, identische Rechtsbegehren stellen.

"1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid der Gemeinde Plaffeien vom 25. September 2003 (beziehungsweise der Entscheid vom 9. Oktober 2003) betreffend die Ortsplanungsrevision Schwarzsee/Zollhaus wird aufgehoben.

2. Die Einsprache wird gutgeheissen und

**primär**

die (recte: der) Zonennutzungsplan Schwarzsee wird zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Plaffeien zurückgewiesen.

**subsidiär**

Art. 26 des Planungs- und Baureglementes wird wie folgt geändert:

2. Neue Bauten und Wiederaufbau bestehender Bauten

Es dürfen keine neuen Bauten erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen. Bestehende Bauten dürfen nach einer Zerstörung im bisherigen Umfang wieder aufgebaut werden.

3. Umbau bestehender Bauten

Umbauarbeiten, Erweiterungsarbeiten und Nutzungsänderungen (mit Ausnahme der in Absatz 5 aufgelisteten Arbeiten) dürfen durchgeführt werden, soweit sie die Bodenstabilität nicht nachteilig beeinflussen.

4. Geringfügige Bauten

Geringfügige Bauten nach Art. 64 und 73 ARRFBG (= Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 [SGF 710.11]) dürfen erstellt werden, sofern sie die Bodenstabilität nicht nachteilig beeinflussen.

5. Unterhalts- und Reparaturarbeiten

In und an den bestehenden Gebäuden dürfen jegliche Unterhalts-, Ausbesserungs- und Renovierungsarbeiten ohne Einschränkung durchgeführt werden."

Mit den Beschwerden wird eine mangelhafte öffentliche Planaufgabe und eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gerügt. In materieller Hinsicht wird unter anderem vorgebracht, dass der Batgliss-Bericht unter erheblichem Zeitdruck innert nur drei Monaten erstellt worden sei. Die Zuteilung des Quartiers in die Gefahrenzone sei ohne eingehende Abklärungen erfolgt und es sei nicht erstellt, dass das "Mösli" stark rutschgefährdet sei. Eine derart weitgehende Eigentumsbeschränkung, wie die Gemeinde Plaffeien es mit der Revision ihrer Ortsplanung vorsehe, sei überhaupt nicht erforderlich und gehe weit über das Notwendige hinaus. Da es sich beim Quartier "Mösli" um ein vollständig überbautes Gebiet handle, widerspreche es den raumplanerischen Grundsätzen, wenn dieses Gebiet auszoniert und mit einer Nutzungseinschränkung, die faktisch einem Bauverbot gleichkomme, belegt werde.

Mit Eingabe vom 10. März 2004 gelangte die RUBD an das Verwaltungsgericht mit dem Antrag, die beiden Beschwerden als Sprungbeschwerden zur Beurteilung zu übernehmen. In der Verfügung vom 23. April 1997 hätte sie den Zonennutzungsplan Schwarzsee sowie das entsprechende Planungsreglement mit der ausdrücklichen Weisung genehmigt, die Grundstücke des Quartiers "Mösli" der roten Zone zuzuweisen.

Der Instruktionsrichter gab gestützt auf andere, identische Verfahren, die das Gebiet der "Metzgera", nördlich des "Mösli", betreffen (vgl. 2A 03 132 und 2A 03 133) mit Verfügung vom 26. April 2004 dem Antrag der RUBD statt. Damit wurde die sachliche und funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung der beiden Beschwerden anerkannt. Gleichzeitig ordnete der Instruktionsrichter die Verbindung der beiden Verwaltungsgerichtsverfahren an und setzte das Verfahren aus. Die Suspendierung erfolgte, weil im Rahmen der flächendeckenden und integralen Gefahrenkartierung die Erarbeitung einer neuen Gefahrenkarte für den Kanton Freiburg im Gange war.

- E. Am 6. Juni 2005 teilte die NGK dem Verwaltungsgericht mit, dass sie die Ergebnisse der integralen Kartierung der Naturgefahren im Los Schwarzsee in ihrer Sitzung vom 27. April 2005 offiziell zur Kenntnis genommen und gutgeheissen hat. Diese Naturgefahrenkarten würden als Referenz für die vom kantonalen Richtplan vorgesehene Umsetzung der Vorbeugungsstrategie im Bereich der Naturgefahren gelten.

Gemäss den beigelegten Ausschnitten der Naturgefahrenkarte befindet sich das Gebiet "Mösli" nunmehr in den zwei Gefahrenstufen gelb (geringe Gefährdung) und blau (mittlere Gefährdung). In Gebieten mit einer mittleren Gefährdung (blau) sind Personen ausserhalb von Gebäuden gefährdet, innerhalb jedoch kaum oder gar nicht. Im Prinzip ist mit Schäden zu rechnen, doch nicht mit einer raschen Zerstörung, falls gewisse Bauauflagen beachtet werden. Es handelt sich um einen Gebotsbereich, in dem schwere Schäden durch geeignete Vorbeugemassnahmen vermieden werden können. Im gelben Bereich (geringe Gefährdung, Hinweisbereich) sind Personen kaum oder gar nicht gefährdet und ist mit geringen Schäden an Gebäuden zu rechnen. Daneben gibt es noch die Bereiche gelb-weiss, weiss und rosa (Restgefährdung, Hinweisbereich), wo Ereignisse mit sehr geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine oder vernachlässigbare Gefährdung) möglich sind. Im roten Bereich sind Personen innerhalb und ausserhalb von Gebäuden gefährdet und ist mit der raschen Zerstörung von Gebäuden zu rechnen. Es ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich.

Nach den Ausführungen der NGK ersetzt die neue Naturgefahrenkarte den Batgliss-Bericht. Die öffentlich aufgelegte Ortsplanung der Gemeinde Plaffeien beziehe sich daher auf eine veraltete und überholte Grundlage. Die integ-

rale Kartierung der Naturgefahren habe auch Konflikte aufgezeigt, die von anderen Gefahrenarten wie Hochwasser und Murgänge herrühren würden, weshalb zum Teil raumplanerische Massnahmen zu ergreifen seien. Ihrer Ansicht nach sei deshalb die Ortsplanung zumindest für den Abschnitt Schwarzsee in Bezug auf die Problematik der Naturgefahren zu überarbeiten. Dieser Bericht hat der Instruktionsrichter den Parteien zur Stellungnahme unterbreitet.

- F. Mit Eingabe vom 5. Juli 2005 hielten die Quartiergenossenschaft und K. an ihren Rechtsbegehren fest.

Die Gemeinde Plaffeien macht in ihrer Eingabe vom 8. September 2005 darauf aufmerksam, dass die Feststellungen in der neuen Gefahrenkarte zum Teil wesentlich von jenen im Batgliss-Bericht abweichen würden. Das habe zur Folge, dass der Zonennutzungsplan Schwarzsee überprüft, allenfalls neu überarbeitet und öffentlich aufgelegt werden müsse. Sie beantrage daher, dass das Verfahren ausgesetzt bleibe, bis die Neubeurteilung abgeschlossen sei und feststehe, ob und inwieweit eine neue öffentliche Auflage betreffend Zonennutzungsplan im Gebiet Schwarzsee stattfinde.

Die RUBD verzichtete auf eine Vernehmlassung.

- G. Am 18. November 2005 verfügte der Instruktionsrichter die Wiederaufnahme des Verfahrens und setzte der RUBD und der Gemeinde Plaffeien Frist für das Einreichen der Akten und der Beschwerdeantwort.

Die RUBD beantragt mit Eingabe vom 8. Februar 2006, den Zonennutzungsplan zur Überarbeitung an die Gemeinde Plaffeien zurückzuweisen. Zur Begründung lehnt sie sich an die Feststellungen der NGK an. Das Quartier "Mösli" sei bereits weitgehend überbaut, weshalb es grundsätzlich der Bauzone zugeführt werden könne. Es befinde sich am Rande des aktiven bis sehr aktiven Rutschgebietes und somit erscheine die Gefahr einer Reaktivierung des Boden im Vergleich zum Gebiet "Obere Metzgera" als viel geringer. In Anbetracht der heutigen Erkenntnisse könne einer Einzonierung des "Mösli" in die Bauzone unter Vorbehalt einer sehr restriktiven Reglementierung zugestimmt werden. Diesbezüglich sei aber noch ein definitives Gutachten der NGK einzuholen.

Die Gemeinde Plaffeien schliesst mit Eingabe vom 5. April 2006 auf Abweisung der Beschwerden und stellt den Antrag, das Quartier "Mösli" "in einer dem Gefahrenpotenzial tragenden Spezialzone zu belassen. Gleichzeitig beantragt sie, dass aufgrund der geänderten Situation die Angelegenheit an die RUBD, der ersten ordentlichen Rechtsmittelinstanz, zur Beurteilung zurückzuweisen sei. Es liege eine von den zuständigen kantonalen Behörden erarbeitete neue Gefahrenkarte vor. Der Batgliss-Bericht sei von der Natur-

gefahrenkarte ersetzt worden und dieser komme Behördenverbindlichkeit zu. Bei der materiellen Beurteilung der Beschwerden sei auf diese neue Karte und nicht mehr auf die Anweisungen der RUBD abzustellen. Mithin seien die Voraussetzungen der Sprungbeschwerde nicht mehr gegeben und auch aus Gründen des rechtlichen Gehörs schein sich eine Beurteilung durch die RUBD zu rechtfertigen, weil sie (die Gemeinde Plaffeien) Anspruch auf Prüfung der streitigen Fragen durch zwei kantonale Instanzen habe.

Mit Verfügung vom 6. Juli 2006 wies der II. Verwaltungsgerichtshof den Antrag der Gemeinde auf Rückweisung der Angelegenheit an die RUBD ab und am 19. September 2006 schloss der Instruktionsrichter den Schriftenwechsel und das Beweisverfahren.

## **Der II. Verwaltungsgerichtshof zieht in Erwägung:**

1. a) Das Verwaltungsgericht hat in seinen Entscheiden vom 26. April 2004 und 6. Juli 2006 seine Zuständigkeit anerkannt sowie die Vereinigung der beiden Verfahren verfügt. Darauf ist hier nicht mehr zurückzukommen.

Immerhin ist zu wiederholen, dass das Verwaltungsgericht im Rahmen einer Sprungbeschwerde die gleichen Überprüfungsbefugnisse wie die RUBD hat und ihm mithin die gleiche Kognition zusteht wie der übersprungenen Instanz. In dieser Hinsicht bestimmt Art. 33 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700), dass eine volle Überprüfung der angefochtenen Verfügungen und Nutzungspläne durch wenigstens eine Beschwerdebehörde vorgenommen werden muss. Diese Aufgabe nimmt im Kanton Freiburg grundsätzlich die RUBD wahr, die als erste Instanz über Beschwerden entscheidet (Art. 80a RPBG; vgl. dazu auch BGE 119 Ia 321 E. 5c S. 328). Die RUBD hat somit auch eine Ermessenskontrolle vorzunehmen (BERNHARD WALDMANN / PETER HÄNNI, Handkommentar, RPG 2006, N 76 zu Art. 33). Ermessen (Angemessenheit) ist "die den Umständen angepasste Lösung im rechtlich nicht normierten Handlungsspielraum" (BGE 118 Ib 317 E. 3c S. 324). Frage ist, welche unter mehreren von Ermessensspielraum abgedeckten - rechtlich also gleichermassen zulässigen Lösungen - am ehesten angezeigt erscheint. Dabei gilt die Verhältnismässigkeit einer Massnahme (ihre Eignung und Erforderlichkeit, sowie die Ausgewogenheit der Zweck/Mittel-Relation) noch als Teil der Rechtsfrage (PIERRE TSCHANNEN, Kommentar RPG, N 64 zu Art. 2). Die Wahl unter mehreren zur Verfügung stehenden angemessenen Vorkehren soll grundsätzlich der Planungsbehörde überlassen bleiben. Muss eine Lösung als unangemessen bezeichnet werden, so darf die übergeordnete Behörde nicht das Ermessen der plankompetenten Behörde durch ihr eigenes Ersetzen; viel-

mehr hat sie die Sache zur neuen Entscheidung an diese Behörde zurückzuweisen (BGE 120 Ib 207 E. 3 S. 210 f.; WALDMANN / HÄNNI, N 71 zu Art. 2).

Im vorliegenden Fall fällt die Überprüfung durch die RUBD wegen der Sprungbeschwerde weg. Infolgedessen hat das Verwaltungsgericht auch eine Kontrolle der Angemessenheit der beanstandeten Planungsmassnahmen vorzunehmen und im Zusammenhang mit der Auslegung der massgeblichen unbestimmten Rechtsbegriffe grundsätzlich keine Zurückhaltung auszuüben.

- b) Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer der vom Nutzungsplan betroffenen Grundstücke zur Beschwerdeerhebung befugt (Art. 80 Abs. 1 i.V.m. Art. 80a RPBG und Art. 76 Abs. a des Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG, SGF 150.1]).
- c) In der Vernehmlassung vom 8. September 2005 scheint die Gemeinde Plaffeien die Meinung zu vertreten, dass das Verfahren mit der neuen Gefahrenkarte gegenstandslos geworden ist. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Als durch Gegenstandslosigkeit erledigt ist ein Prozess nur dann abzuschreiben, wenn das Objekt wegfällt, um das sich der Streitgegenstand dreht, oder wenn der angefochtene Verwaltungsakt förmlich aufgehoben wird (MERKLI / AESCHLIMANN / HERZOG, 1997, N 2 zu Art. 39). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht eingetreten: Weder wurden die Anträge der Beschwerdeführer von den Behörden erfüllt noch haben diese einen neuen Entscheid gefällt. Das Verfahren nimmt somit seinen Fortgang.
- d) Die Gemeinde Plaffeien ersucht um Suspendierung des Verfahrens bis die Neubeurteilung abgeschlossen sei und feststehe, ob und inwieweit eine neue öffentliche Auflage betreffend Zonennutzungsplan im Gebiet Schwarzsee stattfindet.

Nach Art. 42 Abs. 1 lit. a VRG kann die Behörde aus wichtigen Gründen ein Verfahren aussetzen, insbesondere wenn der zu treffende Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängt oder davon massgeblich beeinflusst werden könnte.

Es ist nicht nachvollziehbar, was die Gemeinde mit "Neubeurteilung" meint. Das Verfahren ist vor Verwaltungsgericht hängig, weshalb es der Gemeinde im Rahmen der Devolutivwirkung der Beschwerde (vgl. Art. 85 VRG) verwehrt ist, Massnahmen zu ergreifen. Sie behauptet auch nicht, auf ihre Einspracheentscheide zurückkommen zu wollen oder gestützt auf die neue Naturgefahrenkarte eine erneute Revision ihrer Ortsplanung eingeleitet zu haben. Das Gesuch um Suspendierung ist somit als unbegründet abzuweisen.

- e) Die Beschwerden entsprechen im Übrigen formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen; auf die Beschwerden ist einzutreten.

2. Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, die öffentliche Planaufgabe sei ungenügend gewesen und/oder ihr rechtliches Gehör sei verletzt worden, ist auf diesen Einwand nicht einzutreten, weil die Beschwerden ohnehin gutzuheissen sind.
3. a) Der hier angefochtene Zonenplan (Revision der Ortsplanung) ist ein Nutzungsplan im Sinne von Art. 14 RPG. Als solcher legt er in einem bestimmten Perimeter Art, Ort und Mass der Bodennutzung allgemein verbindlich und parzellenscharf fest. Er gibt Aufschluss über die zulässige Nutzung des Bodens und zeigt auf, was auf einem bestimmten Grundstück erlaubt ist (WALDMANN / HÄNNI, N 3 und 4 zu Art. 14). Er weist Land der Bau- oder der Landwirtschaftszone zu. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 lit. a und b RPG). Die Kriterien für die Zuteilung von Land in die Landwirtschaftszone sind in Art. 16 RPG umschrieben. Solche Zonen umfassen im Wesentlichen Land, das sich für die landwirtschaftliche Benutzung eignet.

- b) Erste und absolute Voraussetzung für die Bejahung der Überbauung von Land bildet die bautechnische Möglichkeit der Überbauung. Lässt die Beschaffenheit des Bodens eine Überbauung nicht zu, fehlt es zum Vornherein an der Eignung. Land ist zur Überbauung geeignet, wenn die Eigenschaften des betreffenden Gebiets den Anforderungen genügen, die aus Sicht der dafür vorgesehenen Nutzung zu stellen sind. Die Eignung als Bauland ergibt sich somit zunächst aus den natürlichen Gegebenheiten wie Beschaffenheit des Bodens sowie die tatsächliche Situation in Bezug auf Topografie, Exposition, Klima usw. Wenn die Sicherheit der Bewohner, der Bauten oder der Infrastrukturanlagen durch Erschütterungen, Hangrutsch oder Lawinen gefährdet erscheint, ist das Land für eine Überbauung ungeeignet (BGE 114 Ia 252 E. 5c S. 251 f.; WALDMANN / HÄNNI, N 16 zu Art. 15).

Weitgehende Überbauung heisst Zugehörigkeit des fraglichen Gebietes zum geschlossenen Siedlungsbereich. Dazu gehören neben bereits überbauten Grundstücken auch Baulücken. Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine geringe Fläche aufweisen. Sie sind zum weitgehend überbauten Gebiet zu zählen, wenn sie von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sind, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt (WALDMANN / HÄNNI, N 21 ff. zu Art. 15).

- c) Die Parteien qualifizieren das Quartier "Mösli" als weitgehend überbautes Gebiet. Nach dem dem Gericht vorliegenden Plan sind, soweit nachvollziehbar, 49 Parzellen überbaut und 12 nicht überbaut. Letztere liegen mehrheitlich innerhalb des Perimeters und erwecken nicht den Eindruck von unmotivierten Lücken innerhalb der Überbauung. Das Gebiet scheint vollständig er-



geschlossen zu sein. Vor diesem Hintergrund kann das Quartier ohne weiteres als zum weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a RPG gerechnet werden. Mithin gehört es grundsätzlich der Bauzone zugewiesen.

- d) In ihren Einspracheentscheiden vom 25. September und 9. Oktober 2003 führt die Gemeinde Plaffeien aus, dass der Untergrund des Gebietes "Mösli" aus Gurniegelfliesch und Wildfliesch bestehe und dass die Überbauungen in einer Rutschzone lägen. Die Bodenbewegungen seien manifest, wissenschaftlich erfasst und an den Gebäuden sichtbar. Es handle sich um ein grundsätzlich nicht bebaubares Gebiet.

Seit dem Vorliegen der neuen Gefahrenkarte verhält sich die Gemeinde Plaffeien widersprüchlich. In ihrer Eingabe vom 8. September 2005 vertritt sie die Auffassung, dass ihr Zonennutzungsplan überprüft und allenfalls neu überarbeitet werden müsse; eine Neubeurteilung dränge sich auf. In der Beschwerdeantwort vom 5. April 2006 nimmt sie auf die neue Gefahrenkarte keinen Bezug mehr, insbesondere auch nicht auf deren Folgen, und schliesst auf Abweisung der Beschwerde und das Belassen des Quartiers "Mösli" in einer Spezialzone. Zur Begründung bringt sie vor, dass der Batgliss-Bericht für sie verbindlich war.

- e) Der Gemeinde Plaffeien ist insofern zuzustimmen, dass eine Gefahrenkarte für die Behörden verbindlich ist (vgl. Art. 6 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c sowie Art. 9 Abs. 1 RPG; E. 4 des Urteils in Sachen "Metzgera"). Nunmehr liegt eine neue Gefahrenkarte vor, die den Batgliss-Bericht ersetzt. Sie weist das "Mösli" von der roten Zone in den blauen und gelben Bereich. Es liegt insofern ein erheblicher Unterschied zum Batgliss-Bericht vor.

Die Erkenntnisse der NGK, die zu dieser neuen Zuordnung führten, lassen nach Auffassung der RUBD eine Überarbeitung der Zonennutzungsplanung zu und mithin die Rückweisung der Angelegenheit an die Gemeinde Plaffeien. Diesem Antrag ist zu folgen. Der Sachverhalt ist nicht mehr der gleiche wie anlässlich der Planaufgabe im Jahre 2002, weshalb es analog zu Art. 21 Abs. 2 RPG angezeigt ist, eine Planänderung vorzunehmen. Die Verhältnisse haben sich in einer Weise geändert, dass kein öffentliches Interesse mehr an der Einzonierung des "Mösli" in eine rote Zone besteht.

- f) Die Ortsplanung, dazu gehört auch deren Revision, ist Sache der Gemeinde (Art. 33 Abs. 1 RPBG; vgl. oben E. 1a). Es ist, vorbehältlich der bundes- und kantonsrechtlichen Vorschriften, deren Aufgabe, Nutzungspläne und Nutzungsvorschriften zu erlassen und mithin das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen einzuteilen sowie Art und Mass der Nutzung zu bestimmen. Welche Folgen die Gemeinde Plaffeien aus der neuen Naturgefahrenkarte ziehen will, ist nicht bekannt. Aufgrund dieser Sachlage muss die Angelegenheit an sie zurückgewiesen werden, damit sie eine neue Einzonierung vornehmen kann; dies kann nicht Aufgabe des Verwaltungs-

gerichts sein. Für die entsprechenden Änderungen der Pläne und Reglemente muss gestützt auf Art. 82 Abs. 1 RPBG ein neues Auflage- und Einspracheverfahren durchgeführt werden. Dieses Vorgehen verzögert die Genehmigung der Nutzungsplanung Schwarzsee/Zollhaus nur insofern, als bloss gegen die Änderungen Einsprache wird erhoben werden können.

4. Nach dem Gesagten sind die Beschwerden insofern gutzuheissen, dass die Gemeinde Plaffeien aufgrund der neuen Naturgefahrenkarte eine neue Beurteilung der Zuteilung des Quartiers "Mösli" und, sofern notwendig, die entsprechenden Reglementsänderungen vorzunehmen hat. In diesem Sinne sind die Rechtsbegehren 1 gutzuheissen. Auf die Rechtsbegehren 2 ist hier nicht einzutreten. Es ist, wie schon gesagt, Aufgabe der Gemeinde zu entscheiden, wie sie ihr Reglement gestalten will.
5. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf die anderen Einwände der Beschwerdeführer einzutreten. Ob die zuständigen Behörden mit dem neuen Zonenplan allenfalls den Beschwerdeführern die Benützung ihrer Grundstücke beschränken werden und infolgedessen eine materielle Enteignung beziehungsweise eine enteignungsähnliche Eigentumsbeschränkung vorliegen wird, ist hier nicht zu prüfen. Dies ist Sache der Enteignungskommission (vgl. Art. 129 ff. des Gesetzes vom 23. Februar 1984 über die Enteignung [EntG, SGF 76.1]).

201.9