

Verordnung zur Änderung des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz

vom 12.12.2023

Betroffene Erlasse (SGF Nummern):

Neu: –
Geändert: 122.93.12 | **710.11**
Aufgehoben: –

Der Staatsrat des Kantons Freiburg

gestützt auf die Änderung vom 15. Dezember 2022 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008;

auf Antrag der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt,

beschliesst:

I.

Der Erlass SGF [710.11](#) (Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), vom 01.12.2009) wird wie folgt geändert:

Art. 30a (neu)

Befreiung von der Vorprüfung (Art. 77 Abs. 2 RPBG)

¹ Der Sektor, dem der Abtausch in der Bauzone zugutekommt, muss:

- a) in Fortsetzung der bestehenden rechtmässigen Bauzone liegen;
- b) in einem Sektor liegen, der eine Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr von mindestens Niveau D aufweist, und
- c) über eine Geschossflächenziffer (Art. 130 Abs. 1 RPBG und Ziff. 8.2 Anhang IVHB), die im Gemeindebaureglement auf mindestens 1,0 festgelegt ist, oder über reglementarische Bestimmungen verfügen, die eine gleichwertige Dichte ermöglichen.

Abschnittsüberschrift nach Art. 51 (geändert)

2.5 Mehrwertabgabe (Art. 113a ff. RPBG)

Art. 51^{bis} (neu)

Anmerkung (Art. 113a^{bis} Abs. 3 RPBG)

¹ Die Anmerkung wird auf Antrag der Kantonalen Steuerverwaltung (KSTV), mit Einverständnis der Direktion, in folgenden Fällen gelöscht:

- a) nach vollständiger Bezahlung der Mehrwertabgabe;
- b) wenn die Bearbeitung des Dossiers zu dem Schluss führt, dass keine Abgabe geschuldet wird.

Art. 51^{ter} (neu)

Schätzung des Mehrwertes (Art. 113b Abs. 2b RPBG)

¹ Als notwendige Ausgaben für die Aufwertung des Grundstücks gemäss Artikel 113b Abs. 2b RPBG gelten:

- a) die Kosten für die Studie zur Erstellung eines obligatorischen Detailbauungsplans;
- b) die Kosten für die Feinerschliessung;
- c) die Kosten, die notwendig sind, um die Anforderungen von Artikel 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV) erfüllen zu können, mit Ausnahme der Kosten, die für die Überwaschung und die Sanierung von belasteten Standorten gemäss der Verordnung über die Abgabe zur Sanierung von Altlasten (VASA) entschädigt werden können;
- d) die Kosten für eine Baulandumlegung und Grenzberreinigung im Sinne von Artikel 105 ff. RPBG.

Art. 51a Abs. 1 (geändert)

Prioritätenordnung des kantonalen Mehrwertfonds (Art. 113c RPBG) (*Artikelüberschrift geändert*)

¹ Der kantonale Mehrwertfonds dient in erster Linie dazu, die Finanzierung aller geschuldeten Entschädigungen wegen materieller Enteignung gemäss Artikel 113c Abs. 2 Bst. a RPBG höchstens bis zu den verfügbaren Beträgen zu decken.

Art. 51b

Einnahmen des kantonalen Mehrwertfonds (*Artikelüberschrift geändert*)

Art. 51b^{bis} (neu)

Betriebsaufwand

¹ Im Betriebsaufwand nach Artikel 113c Abs. 2 RPBG sind insbesondere enthalten:

- a) die Personalkosten;
- b) die Kosten für die Informatik;
- c) Mandate für die Schätzung des Verkehrswerts, der für die Berechnung des Beitrags nach Artikel 113d Abs. 1b RPBG zu bestimmen ist.

Art. 51c Abs. 3 (geändert)

Administrative Verwaltung und Kontrolle des kantonalen Mehrwertfonds (*Artikelüberschrift geändert*)

³ Die KSTV sorgt für die Einzahlung der geschuldeten Beträge in den Bodenverbesserungsfonds, in den kantonalen Mehrwertfonds und an die Gemeinden.

Art. 51d Abs. 1 (geändert)

Entschädigung wegen materieller Enteignung durch den kantonalen Mehrwertfonds (Art. 113c Abs. 2 Bst. a RPBG) (*Artikelüberschrift geändert*)

¹ Die den Gemeinden auferlegten Ausgaben im Rahmen der Verfahren für materielle Enteignung können nur vom kantonalen Mehrwertfonds finanziert werden, wenn den zu leistenden Beträgen ein rechtskräftiger Entscheid der Enteignungskommission zugrunde liegt. Die Anwendung von Artikel 113c Abs. 2 Bst. a RPBG bleibt vorbehalten.

Art. 51e Abs. 1 (geändert)

Raumplanungsmassnahmen (Art. 113c Abs. 2 Bst. b–d RPBG) - Grundsätze (*Artikelüberschrift geändert*) [FR: (unverändert)]

¹ Durch den kantonalen Mehrwertfonds können finanziert werden:

... (*Aufzählung unverändert*)

Art. 51f

Raumplanungsmassnahmen (Art. 113c Abs. 2 Bst. b–d RPBG) - Verfahren (*Artikelüberschrift geändert*) [FR: (unverändert)]

Art. 51g

Raumplanungsmassnahmen (Art. 113c Abs. 2 Bst. b–d RPBG) - Auszahlung (*Artikelüberschrift geändert*) [FR: (unverändert)]

Art. 51i (neu)

Reglement über die Verwendung der Gemeindeabgabe (Art. 113c Abs. 5 RPBG)

¹ Das Gemeindereglement enthält mindestens die folgenden Elemente:

- a) den Satz;
- b) die Verwendung der Abgabe.

Art. 51j (neu)

Kommunikation der Daten (Art.113d^{bis} Abs. 2, 113e, 113e^{bis} RPBG)

¹ Die Grundbuchämter informieren die Direktion und die KSTV über Änderungen der Parzellen, die eine Übertragung der Anmerkung über die Unterstellung unter die Mehrwertabgabe zur Folge haben.

² Das BRPA meldet der KSTV Fälle, die unter die Artikel 113e Abs. 1 Bst. a und 113e^{bis} Abs. 2 Bst. a und b RPBG fallen.

Art. 51k (neu)

Aufgeschobene Fälligkeit (Art. 113e^{bis} Abs. 2 RPBG)

¹ Im Fall nach Artikel 113e^{bis} Abs. 2 Bst. a RPBG wird die Zahlung der Abgabe für den gesamten geschuldeten Betrag aufgeschoben, wenn:

- a) die zusätzlichen Flächen, die durch die erteilten Baubewilligungen nach der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme gewonnen werden, nicht mehr als 20 % der bereits legalisierten Hauptnutzflächen (HNF) auf dem betreffenden Grundstück betragen;
- b) die Arbeiten die Sanierung und/oder energetische Verbesserung des Gebäudes betreffen.

² Der Aufschub der Fälligkeit nach Artikel 113e^{bis} Abs. 2 Bst. c RPBG ist nicht anwendbar bei gleichzeitiger oder aufeinanderfolgender Veräusserung von Stockwerkeigentumsanteilen, die der Veräusserung des gesamten Grundstücks gleichkommt.

Art. 51l (neu)

Gesetzliches Pfandrecht (Art. 113g RPBG)

¹ Bei einer Änderung der Parzelle (z. B. Teilung von Grundstücken) nimmt das Grundbuchamt auf Antrag der KSTV die Teilung der Hypothek und die notwendigen Entlastungen vor.

² Bei Veräusserung eines gemeinschaftlichen Eigentums und bei teilweiser Bezahlung der Abgabe beantragt die KSTV beim Grundbuchamt die Herabsetzung des Hypothekarkapitals.

Art. 84 Abs. 1

¹ Nach dem ordentlichen Verfahren sind baubewilligungspflichtig:

- b) (*geändert*) Umbauten, welche die Festigkeit der tragenden Struktur eines Gebäudes oder seine schützenswerten Elemente beeinträchtigen könnten;

- c) (*geändert*) Nutzungsänderungen von Räumen und die Änderungen von Anlagen, die die Umwelt beeinträchtigen könnten, insbesondere neue Anlagen im Sinne von Artikel 2 Abs. 4 Bst. a der Luftreinhalte-Verordnung (LRV), wesentlich geänderte Anlagen im Sinne von Artikel 8 Abs. 2 und 3 der Lärmschutz-Verordnung (LSV), geänderte Anlagen im Sinne von Artikel 9 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV), Anlagen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne von Artikel 10a des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) unterstehen, und wassergefährdende Anlagen. Vorbehalten bleibt Artikel 85 Abs. 1 Bst. d;
- d) *Aufgehoben*
- f) (*geändert*) Tiefbauwerke, wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Lärmschutzwände, Leitungen, Kanalisationen, Wasserfassungen, der Ausbau von Wasserläufen sowie die Zugänge zu einer öffentlichen Strasse;
- i) (*geändert*) alle Anlagen und Arbeiten, welche die Bodenform oder das Bild einer Landschaft, eines Ortes oder eines Quartiers merklich verändern;
- k) (*geändert*) Tankstellen, Silos und Behälter jeder Art. Vorbehalten bleiben die Artikel 85 Abs. 1 Bst. j und 87 Abs. 1 Bst. e2 Ziff. 1;

Art. 85 Abs. 1

¹ Nach dem vereinfachten Verfahren sind baubewilligungspflichtig:

- a) (*geändert*) Stützmauern, einschliesslich der mit ihrer Errichtung verbundenen Erdverschiebungen, Einfriedungsmauern sowie Zäune, unter Vorbehalt von Artikel 87 Abs. 1 Bst. e2 Ziff. 3;
- b) (*geändert*) Renovationsarbeiten an Dach und Fassade, die das Aussehen des Bauwerkes wesentlich verändern;
- b1) (*neu*) Umbauten im Innern, welche die Festigkeit der tragenden Struktur eines Gebäudes nicht beeinträchtigen können;
- d) (*geändert*) Lüftungs-, Klima- und Heizungsanlagen, einschliesslich der Ersatz von Heizungs- und/oder Warmwassersystemen, sowie die damit verbundenen Arbeiten;
- d1) (*neu*) unterirdische Leitungen, die dem Anschluss von Gebäuden an das Hauptverteilungsnetz dienen;
- e) *Aufgehoben*
- f1) (*neu*) Ladestationen für Elektrofahrzeuge unter Vorbehalt von Artikel 87 Abs. 1 Bst. b1;

- j) (*geändert*) die übrigen geringfügigen Bauten und Anlagen, die nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden und auch nicht als solche nutzbar sind, wie Radioantennen, Hütten für Kleintiere (Hühnerställe, Kaninchenställe...), Garagen, Autounterstände oder Parkplätze, Gartenhäuser, Holzschuppen, Pergolen, Unterstände, unbeheizte Wintergärten, Biotop, Behälter für die Sammlung von Regenwasser, private Schwimmbäder und Gewächshäuser. Vorbehalten bleibt Artikel 87 Abs. 1 Bst. b und e2 Ziff. 1 und 2.

Art. 87 Abs. 1, Abs. 2 (*geändert*), **Abs. 3** (*geändert*)

¹ Keine Baubewilligung ist nötig für:

- a) (*geändert*) Unterhalts- und Ausbesserungsarbeiten sowie Renovationsarbeiten an Dach und Fassade, die das Aussehen des Bauwerkes nicht wesentlich verändern;
- b) (*geändert*) kleinere Nebenanlagen wie Parabolantennen, nicht überdachte Gartenterrassen, private Gartenkamine, private Kinderspielplätze und Schwimmbäder mit saisonalem Charakter, die bei Saisonende wieder abgebaut werden;
- b1) (*neu*) Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Zusammenhang mit einem Einzelwohnhaus gemäss Artikel 55 und 56;
- c1) (*neu*) Gipfelkreuze mit einer maximalen Höhe von 2 Meter;
- d) *Aufgehoben*
- e1) (*neu*) Bauten und Anlagen, die vorübergehend für einen Zeitraum von höchstens drei Monaten zu touristischen oder Freizeitzwecken errichtet werden;
- e2) (*neu*) innerhalb der Bauzone:
1. Holzschuppen, Gartenhäuser, Behälter für die Sammlung von Regenwasser und private Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 2,50 m, sofern sie in einem Abstand zum Nachbargrundstück errichtet werden, der mindestens der Hälfte ihrer Höhe entspricht;
 2. begrünte Pergolen von 12 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 2,50 m, sofern sie in einem Abstand zum Nachbargrundstück errichtet werden, der mindestens der Hälfte ihrer Höhe entspricht;
 3. Flecht- und Gitterzäune;
- g) (*neu*) Solaranlagen auf Gebäuden in Arbeitszonen, die gemäss Absatz 3 dem Meldeverfahren unterliegen.

² Das vereinfachte Verfahren ist indessen anwendbar, wenn sich die in den Buchstaben b–e2 aufgezählten Bauten und Anlagen an folgender Lage befinden:

- a) *(neu)* in einer Entfernung von weniger als 20 Meter oder jeder anderen rechtmässigen Distanz von einer Uferzone (See und Wasserläufe), vom Wald, von einem Naturschutzgebiet, von einem geschützten Naturobjekt;
- b) *(neu)* in einem geringeren Abstand gegenüber einer öffentlichen Strasse als jenem, der gemäss dem Mobilitätsgesetz vom 5. November 2021 anwendbar ist;
- c) *(neu)* im Gewässerraum;
- d) *(neu)* in einem Gebiet, das Gegenstand einer Schutzmassnahme bildet;
- e) *(neu)* in einem archäologischen Perimeter;
- f) *(neu)* in einem Wildtierkorridor;
- g) *(neu)* in der Nähe eines geschützten Gebäudes.

³ Bewilligungsfreie Solaranlagen nach dem Bundesrecht und solche auf Gebäuden in Arbeitszonen müssen dreissig Tage vor Baubeginn der Gemeinde gemeldet werden. Welche Pläne und Unterlagen der Meldung beigelegt werden müssen, wird in den Richtlinien der Direktion (Art. 89 Abs. 2) festgelegt.

Art. 89 Abs. 4 *(geändert)*

⁴ Im Gesuch müssen sämtliche zur Prüfung erforderlichen Angaben und Dokumente gemäss den Richtlinien der Direktion enthalten sein. Diese stellt sicher, dass sich die Formerfordernisse für das vereinfachte Verfahren auf die Angaben beschränken, die für die Bearbeitung des Gesuchs erforderlich sind. In diesen Richtlinien wird auch die Anzahl der in Papierform einzureichenden Dossiers festgelegt.

Art. 113a *(neu)*

Übergangsrecht - Änderung vom 12. Dezember 2023 - Gemeindeabgabe

¹ Für Planungsmassnahmen, die ab dem 1. Oktober 2023 genehmigt werden, überweist der Kanton der Gemeinde den Anteil der Mehrwertabgabe, der ihr zusteht, wenn das Gemeindereglement vor dem 1. Januar 2026 in Kraft tritt.

² Ab dem 1. Januar 2026 kann die Gemeindeabgabe nur auf Planungsmassnahmen erhoben werden, die nach dem Inkrafttreten des Gemeindereglements genehmigt werden.

II.

Der Erlass SGF [122.93.12](#) (Reglement betreffend die Kommission für Grundstückserwerb, vom 28.12.1984) wird wie folgt geändert:

Art. 2 Abs. 1, Abs. 2 (geändert)

¹ Die Kommission besteht aus höchstens dreizehn Mitgliedern, darunter:

- a) (geändert) Vertreterinnen oder Vertreter der verschiedenen landwirtschaftlichen Betriebsformen;
- b) (geändert) Vertreterinnen oder Vertreter des Bau- und Raumplanungswezens und der Immobilienbranche;
- c) (geändert) mindestens eine Juristin oder ein Jurist;
- d) (geändert) Vertreterinnen oder Vertreter von Grangeneuve und des Tiefbauamts.

² Die Vertreterinnen oder die Vertreter der Verwaltung sind verpflichtet, an den Sitzungen teilzunehmen, an denen Probleme ihrer Dienststelle behandelt werden.

Art. 3 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert)

¹ Der Staatsrat ernennt die Mitglieder und die Sekretärin oder den Sekretär der Kommission. Er bezeichnet die Präsidentin oder den Präsidenten.

² Die Kommission bestimmt ihre Vizepräsidentin oder ihren Vizepräsidenten selbst.

Art. 5 Abs. 1 (geändert)

¹ Die Präsidentin oder der Präsident, die Vizepräsidentin oder der Vizepräsident und die Sekretärin oder der Sekretär bilden das Kommissionsbüro.

Art. 6 Abs. 1 (geändert)

¹ Die Sekretärin oder der Sekretär ist, Ausnahmen vorbehalten, eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter des Staats, die oder der verwaltungsmässig der Direktion durch eine ihrer Dienststellen unterstellt ist.

Art. 7 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2**

¹ Die Kommission erfüllt die Aufgaben, die das Gesetz in ihren Zuständigkeitsbereich legt, insbesondere diejenigen, die ihr das Mobilitätsgesetz und das Reglement über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen anvertrauen, sowie gleich geartete Aufgaben, die ihr der Staat durch seine Direktionen und Dienststellen überträgt.

² Im Rahmen ihrer Befugnisse:

- d) *(geändert)* macht sie Vorschläge zur Höhe der Mehrwertabgabe gemäss Artikel 20 des Gesetzes vom 2. März 1999 über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen.

Art. 11 Abs. 1 *(geändert)*

¹ Die Präsidentin oder der Präsident oder die Vizepräsidentin oder der Vizepräsident, mit der Sekretärin oder dem Sekretär, unterzeichnen die Korrespondenz und die wichtigen Dokumente.

Art. 15 Abs. 1 *(geändert)*, **Abs. 2** *(geändert)*

Aufgaben der Sekretärin oder des Sekretärs *(Artikelüberschrift geändert)*

¹ Die Sekretärin oder der Sekretär übernimmt die Verantwortung für folgende Aufgaben:

- a) *(geändert)* Sie oder er nimmt die Aufträge entgegen und bereitet das Dossier zuhanden der Kommission vor.
- b) *(geändert)* Sie oder er beruft die Mitglieder zu den Kommissionssitzungen und die in die Delegationen der Kommission ernannten Personen ein.
- c) *(geändert)* Sie oder er führt das Sitzungsheft der Kommission und ihrer Delegationen, wobei sie oder er den Auftrag, die bei einer Ortsbesichtigung festgestellten Elemente, die verwendeten Grundlagen und Unterlagen sowie die Schlussfolgerungen festhält.
- d) *(geändert)* Sie oder er verfasst das Protokoll der Sitzungen der Kommission und ihrer Delegationen gestützt auf das Sitzungsheft.
- e) *(geändert)* Sie oder er bewahrt das laufende Archiv und das Zwischenarchiv und die für die Arbeit der Kommission notwendigen Unterlagen auf.
- f) *(geändert)* Sie oder er führt einen Katalog der Grundstückpreise, der Entschädigungen und der Bedingungen des Immobilienhandels.
- g) *(geändert)* Sie oder er unternimmt alle für die Arbeit der Kommission zweckdienlichen Schritte.
- h) *(geändert)* Sie oder er verfasst und verschickt die laufende Korrespondenz der Kommission.
- i) *(geändert)* Sie oder er verfolgt die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben, vergleicht sie mit dem Budget der Kommission und informiert das Büro darüber.

² Sie oder er kann mit anderen Aufgaben, die im Zusammenhang mit ihrer oder seiner Tätigkeit stehen, beauftragt werden.

III.

Keine Aufhebung von Erlassen in diesem Abschnitt.

IV.

Diese Änderung tritt am 1. Januar 2024 in Kraft.

Der Präsident: D. CASTELLA

Die Kanzlerin: D. GAGNAUX-MOREL