

1. Vorwort

2. Allgemeiner Teil

- I. Geschichtlicher Rückblick
- II. Rechtlicher und technischer Rahmen
  - III. Bewilligungspflicht
  - IV. Verfahren
  - V. Baupolizei
  - VI. Bauvorschriften
- VII. Bauten ausserhalb der Bauzone

3. Richtlinien für Baubewilligungsgesuche

- I. Erklärungen
- II. Vorprüfungsgesuchsdossier
  - III. Ordentliches Verfahren
  - IV. Vereinfachtes Verfahren
  - V. Beispiele

4. Vereinfachtes Verfahren

- I. Einleitung
- II. Anwendungsbereich
- III. Vorprüfungsgesuch
- IV. Ablauf des vereinfachten Verfahrens
- V. Tabelle

5. Verfahrensschemas

- I. Ordentliches Verfahren
- II. Vereinfachtes Verfahren

6. Abkürzungsverzeichnis



## EIN LEITFADEN FÜR DAS BAUWESEN WOZU ?

«Die Verwirklichung eines Bauprojekts ist ein wahrer Hindernislauf!», hört man zuweilen von Leuten, welche ein solches Vorhaben in Angriff genommen haben.

Es gilt Finanzierungsfragen zu klären, Fristen einzuhalten und über die rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen im Bauwesen Bescheid zu wissen. Der Umgang mit den unterschiedlichen Akteuren wie Architekten, Ingenieuren, juristischen und technischen Fachleuten, Bauunternehmungen sowie den Gemeinden und staatlichen Dienststellen ist komplex, zumal diese voneinander abweichende Interessen vertreten. Für Bauwillige sind die unterschiedlichen Anforderungen deshalb nicht einfach zu meistern und erfordern viel Geduld.

Das öffentliche Baurecht verhindert das Bauen nicht, sondern erlaubt zahlreiche Möglichkeiten, wie Bauobjekte realisiert werden können. Den Entscheidbehörden steht ausserdem ein Beurteilungsspielraum zu, welcher flexible Lösungen erlaubt, die möglichst allen involvierten Interessen optimal gerecht werden.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des neuen, am 1. Januar 2010 in Kraft getretenen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, ist die RUBD verpflichtet, Mittel zur Verfügung zu stellen, die zu einer Qualitätssteigerung beitragen. Angestrebt wird eine qualitative Verbesserung der eingereichten Gesuche und der Bearbeitung durch die zuständigen Behörden und Verwaltungsstellen. Ziel ist unter anderem eine effiziente Erledigung der eingegangenen Gesuche unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Interessen.

Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (RPBG) und dessen Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 (RPBR) sowie die in der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) definierten Begriffe bilden die rechtliche Grundlage für Bauvorhaben und die Bearbeitung von Baugesuchen. Rechtstexte sind nicht immer einfach zu verstehen, weshalb zusätzliche Unterlagen erforderlich sind. Der vorliegende Leitfaden für das Bauwesen ist ein solches Dokument und ermöglicht den Betroffenen den Zugang zu den notwendigen Informationen.

Der Leitfaden ist für einen breiten Leserkreis bestimmt; er versteht sich als Hilfsmittel sowohl für Private und deren Auftragnehmer, als auch für Fachleute des Bauwesens sowie für Gemeinden, staatliche Dienststellen und Kantonsbehörden.

Zweck des Leitfadens ist, allgemeine Grundsätze in Erinnerung zu rufen, Begriffe zu erläutern und Verfahrensfragen zu beantworten sowie eine Übersicht über die unterschiedlichen Abläufe im Zusammenhang mit Baugesuchen zu geben. Der Leitfaden wird regelmässig aktualisiert und bei Bedarf durch neue Richtlinien und/oder Themenbereiche ergänzt.

Es freut mich, dass der Kanton Freiburg nun über einen Leitfaden zum Bauwesen verfügt. Ich bin mir sicher, dass die interessierten Kreise darin nützliche Informationen für ihre Bauvorhaben oder ihren Arbeitsbereich finden werden.

Georges Godel



Staatsrat, Direktor für Raumplanung, Umwelt und Bau

- I. Geschichtlicher Rückblick
- II. Rechtlicher und technischer  
Rahmen
- III. Bewilligungspflicht
- IV. Verfahren
- V. Baupolizei
- VI. Bauvorschriften
- VII. Bauten ausserhalb der Bauzone

## I. GESCHICHTLICHER RÜCKBLICK

Oft hört man von Leuten, dass früher alles besser war, weil damals jeder bauen konnte, wie er wollte und sich Städte und Dörfer ohne Vorschriften frei entwickeln konnten.

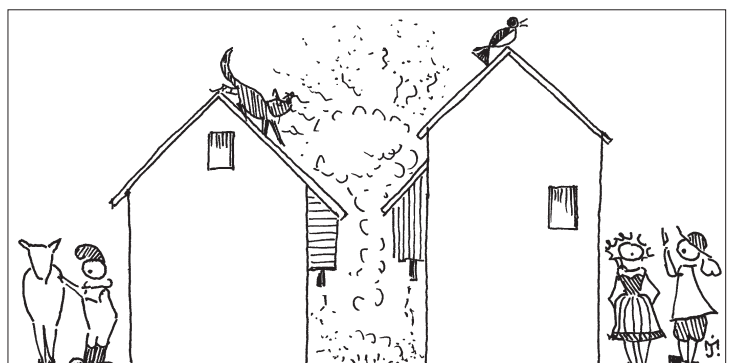
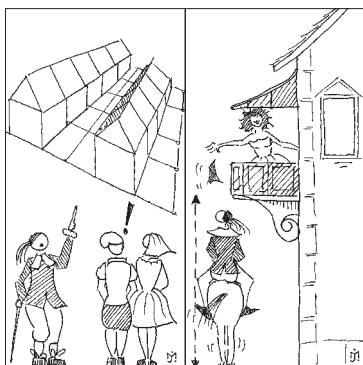
Dieser weitverbreitete Eindruck entspricht nicht den Tatsachen. Regeln werden aufgestellt, sobald sich Menschen zu Gemeinschaften oder in einem Staat zusammenfinden. Im Gegensatz zu früher, als Regeln mündlich überliefert wurden, werden Rechtsregeln in der modernen Gesellschaft üblicherweise schriftlich in Gesetzen festgehalten und gelten für eine Gemeinde, einen Kanton oder den ganzen Staat. Rechtsregeln wurden namentlich definiert um ein gütliches Zusammenleben und eine gerechte Behandlung der einzelnen Personen sicherzustellen. Weil die gesellschaftlichen Strukturen immer komplexer werden, gibt es heute mehr Gesetze als früher. Die Globalisierung mit ihrer grenzenlosen Informationsflut und Zunahme der Mobilität von Personen und Gütern führt beispielsweise zum Erlass neuer Gesetze.

Bereits in der Zeit, als die Menschen als Sammler und Jäger lebten und noch nicht sesshaft waren, haben sie Verhaltensregeln aufgestellt um das Überleben der Sippe und ihrer Mitglieder zu sichern.

Regeln ändern sich im Verlauf der Zeit, trotzdem sind Leit motive erkennbar, wenn man berücksichtigt zu welchem Zweck die Vorschriften erlassen wurden:

- Schutz gegen Raubtiere, Angreifer, Naturgefahren und Feuer;
- Lebensmittelsicherheit;
- Bereitstellung von Bauten und Räumen für gesellschaftliche Aktivitäten;
- Gesundheitsschutz für Mensch und Tier durch die Schaffung oder Bewahrung eines gesunden Umfelds, welcher auch eine ästhetische Komponente enthalten kann.

In den Städten des Mittelalters verfolgten Regeln hauptsächlich den Zweck, die Stadt vor Angreifern zu schützen und möglichst vielen Leuten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Es gab Sicherheits- und Hygienevorschriften und es wurde dafür gesorgt, dass der Gesellschaft genügend Raum für ihre sozio-ökonomischen und kulturellen Interessen bereitgestellt wurden wie ein Schloss, Wohn- und Arbeitsorte, Strassen, Plätze, Märkte und Kirchen. Es bestanden damals beispielsweise Vorschriften über die Aufteilung des Stadtgebiets in längliche Parzellen und obligatorische Baulinien. Auch Vorgaben, wie viele Stockwerke errichtet und welches Baumaterial verwendet werden durfte, waren üblich. Dies diente der Verhinderung von Schäden durch Feuersbrünste. Bekannt sind auch Bestimmungen über die Abwasserbeseitigung und die Freihaltung von Durchgangswegen für Pferde und Wagen.



Oft waren die Vorschriften nicht schriftlich festgehalten, sondern mündlich vereinbart und überliefert wie beispielsweise, dass Händler, Verkaufseinrichtungen und Werkstätten sich im Erdgeschoss einzurichten und die darüber liegenden Stockwerke der Wohnnutzung zu dienen hatten. Wo welche Nutzung stattfand wurde aber auch durch die natürliche Umgebung beeinflusst. Die Nähe zu Fließgewässern war Voraussetzung für die Energieproduktion mit Wasserrädern für Mühlen und Sägereien oder das Waschen der Wäsche. Zünfte kontrollierten in den Städten des Mittelalters die handwerklichen Berufe wie Metzger, Goldschmiede, Tuchfabrikanten usw. und stellten Zunftordnungen auf, in denen sie die Wahrung gemeinsamer Interessen regelten.

Bauherren hatten sich bei ihren Bauvorhaben an bestehende Bauregeln zu halten und waren verpflichtet, ihre Gebäude gebührend zu unterhalten. Bei Verstößen drohte die Beschlagnahmung des Eigentums. Für die baupolizeiliche Überwachung der Bauordnung waren sogenannte «Maisonnières» zuständig.



### **Zusammenfassung**

**Baunormen und -regeln können die Freiheit des Einzelnen einschränken, sie dienen jedoch der Sicherheit und dem Wohlergehen der Menschen und ermöglichen ein harmonisches Siedlungsgefüge. Die Vorschriften sind heute zahlreicher und komplexer als in der Vergangenheit, und die Geltung ist nicht mehr nur auf einzelne Städte oder Gemeinden beschränkt, sondern auf das Gebiet eines Kantons oder der gesamten Schweiz. Im Gegensatz zu den strikten Gesetzen von früher, sind die Vorschriften heute flexibler formuliert und lassen den Behörden mehr Spielraum in der Anwendung.**

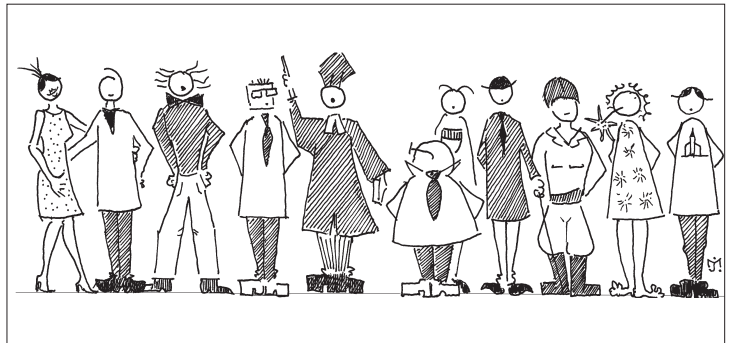


## II. RECHTLICHER UND TECHNISCHER RAHMEN

### 1. ALLGEMEINES

Bei einem Bauvorhaben sind zahlreiche Akteure verschiedener Bereiche beteiligt. Sie nehmen im komplexen rechtlichen Rahmen rund um das Bauen unterschiedliche Rollen ein.

Während der Bauherr sein Eigentumsrecht geltend machen will um sein Grundstück zu bebauen, verteidigen die übrigen Akteure ihre eigenen Interessen. Diese Interessen können mit denjenigen des Bauherrn übereinstimmen oder diesen entgegenstehen. Zu den Akteuren gehören Architekten, Bauingenieure, Gemeindeangestellte, staatliche Dienststellen, technische und juristische Fachleute (z.B. Geometer, Grundbuchverwalter, Rechtsanwälte, Notare), Bauträger und Bauunternehmen. Auch Eigentümer der Nachbarparzellen sowie verschiedene Vereinigungen, die allenfalls Beschwerde einreichen können, sind zu den Beteiligten zu zählen. Sie alle können ein Bauprojekt auf unterschiedlichen Ebenen beeinflussen. Rechtliche Grundlage für die Einflussnahme sind verschiedene



und oft komplexe gesetzliche Vorgaben. Angesichts der Vielzahl an Beteiligten sowie der zahlreichen rechtlichen und technischen Normen ist es für einen Bauherrn nicht immer einfach, die richtigen Schritte zu unternehmen und Probleme, die im Verlauf eines Projekts auftauchen, in den Griff zu kriegen.

Der rechtliche Rahmen wird im Bauwesen manchmal als Hilfe und manchmal als Hürde wahrgenommen: Einerseits unterstützen gesetzliche Bestimmungen den Bauherrn bei der Wahrnehmung seiner Rechte. Andererseits können die zahlreichen Vorgaben, das komplexe und zeitlich lange dauernde Verfahren sowie die Einflussnahme der verschiedenen privaten und öffentlichen Akteure in gewissen Fällen dazu führen, dass ein Bauherr sein Projekt schliesslich aufgibt.

Um den Überblick zu wahren ist es wichtig zu wissen, in welchem Bereich welche Vorschriften anwendbar sind. Bei der Verwirklichung eines Bauprojekts kommen in aller Regel Vorgaben des öffentlichen Rechts (Verfahren, Bauvorschriften usw.), aber auch Vorgaben des Privatrechts (Dienstbarkeiten und Grundlasten, Nachbarrecht, Verträge) zur Anwendung. Es müssen verschiedene Schritte mit unterschiedlichen Ansprechpartnern und Akteuren (Gemeinde, Kantonsverwaltung, Notar, Mitunterzeichner, Nachbarn) unternommen werden.

Häufig kommt hinzu, dass Nachbarn gegen ein Bauvorhaben intervenieren, weil sie privat in einen Streit mit dem Gesuchsteller verwickelt sind oder weil sie, zu Recht oder zu Unrecht, der Meinung sind, dass das Projekt ihre privaten Rechte tangiert (z.B. Nachbarrecht Art. 684 ff. ZGB – Rechte aus einer privatrechtlichen Vereinbarung – Kaufvertrag – Dienstbarkeit usw.). Das Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ist jedoch

ausschliesslich eine Frage des öffentlichen Rechts und entsprechend nicht dafür geeignet, einen Streit, der dem Privatrecht untersteht, zu regeln. Das kantonale Recht behält zivilrechtliche Streitigkeiten lediglich vor (Art. 96 RPBR). Das heisst, Nachbarn oder andere Drittpersonen müssen ihre privaten Rechte parallel zum Baubewilligungsverfahren oder danach vor dem Zivilgericht geltend machen.

Eine Bestimmung aus dem Privatrecht kann somit für sich alleine genommen nicht zu einer Verweigerung der Baubewilligung führen. Die privaten Interessen von Drittpersonen werden jedoch bei der Interessenabwägung berücksichtigt, die die zuständige Behörde vor ihrer Entscheidung vornehmen muss. Es ist zudem denkbar, dass ein Bauprojekt trotz einer rechtsgültigen Baubewilligung aus Gründen des Privatrechts (z.B. Grundstück, das mit einem Bauverbot belastet ist; Fehlen eines Begehungsrechts) nicht realisiert werden kann.

## 2. BAURECHT

### A. BUNDESRECHT

Das Raumplanungs- und Baurecht fällt laut Bundesverfassung in die Zuständigkeit der Kantone (Art. 3 und 43 BV).

Im Bundesrecht sind jedoch wichtige Ziele und Grundsätze definiert (Art. 75 Abs. 1 BV). So sieht das Raumplanungsgesetz des Bundes etwa vor, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen (Art. 22 RPG). Dasselbe Gesetz bestimmt auch, dass Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen müssen, damit eine ordentliche Baubewilligung erteilt werden kann. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass das Bundesrecht eine Unterteilung in Bau-, Landwirtschafts-, und Schutzzonen vorgibt, sowie die Beschaffenheit und den Nutzungszweck dieser Zonen definiert (Art. 14 bis 17 RPG). Die bundesrechtliche Unterteilung in die drei Grundnutzungszonen dient als Grundlage für die von den Kantonen in ihren Gesetzen vorgesehenen Zonen und schliesslich für die in den Gemeinden praktizierte Zonennutzung.

Das Bundesrecht enthält auch weitgehende Regelungen für Bauten ausserhalb der Bauzone, wie beispielsweise in der Landwirtschaftszone (Art. 16a f., 24 ff. RPG, 34 ff. RPV).

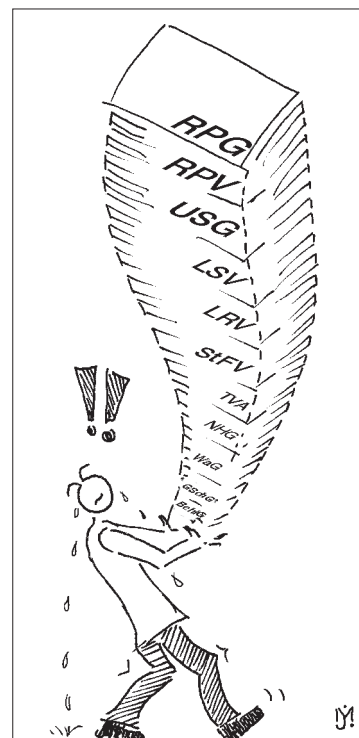
Die Grundsatzgesetzgebung des Bundes wird ergänzt durch zahlreiche Grundsätze, die das Bundesgericht mit seiner Rechtsprechung ausformuliert hat.

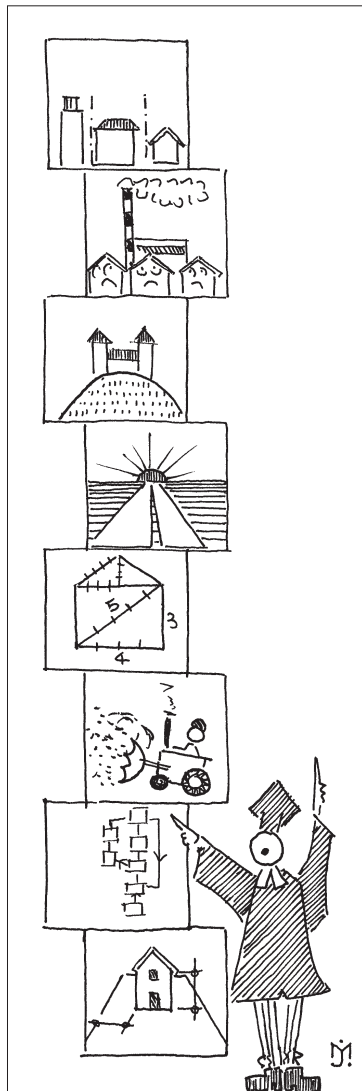
Nebst dem Raumplanungsgesetz enthalten weitere Bundesgesetze Bestimmungen, die je nach Projekt anwendbar sind und somit ebenfalls eingehalten werden müssen (z.B. USG, LSV, LRV, StSV, NHG, WaG, BehiG, Bundesinventare wie BLN, ISOS; siehe auch VI.7).

### B. KANTONALES RECHT

Innerhalb des Rahmens, der durch das Bundesrecht vorgegeben ist, ist es dem Kanton Freiburg beispielsweise nicht erlaubt:

- Bestimmungen zu umgehen, die durch die Einteilung der Zonen im RPG vorgegeben sind;
- Gebäude und Anlagen, die laut Bundesrecht und Rechtsprechung bewilligungspflichtig sind von der Baubewilligungspflicht zu befreien;
- den Neu- und Umbau von Gebäuden und Anlagen nach RPG von der Baubewilligungspflicht zu befreien;





- die im Bundesrecht festgelegten Regeln für Bauten ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone) zu lockern.

Jeder Kanton kann jedoch im Rahmen seiner Kompetenzen spezifische Regeln aufstellen, die in anderen Kantonen nicht unbedingt vorgesehen sind.

Konkret enthalten das *RPBG* und *RPBR* Bestimmungen, die dem Kanton Freiburg eigen sind und folgende Bereiche betreffen:

- den Charakter und die Zweckbestimmung verschiedener Zonen;
- nicht zonenkonforme Gebäude in der Bauzone;
- Schutzmassnahmen für Grundstücke oder isolierte Objekte;
- den Bau von Infrastrukturanlagen;
- die allgemeinen und speziellen Bauvorschriften (Baubegriffe gemäss *IVHB*, Ästhetikklausel, Parkierung, architektonische Vorgaben, Nutzungsübertragung usw.);
- Spezialinstrumente (Standortbewilligung für grosse Projekte, Bewilligung zum vorzeitigen Baubeginn, Kiesabbaubewilligung der Direktion);
- das Verfahren (zuständige Behörden, Ablauf des Verfahrens, Abweichungen).

Der Kanton kann zudem die Mindest- und Höchstwerte für die Ausnutzungsziffern, Abstandsvorschriften, Gebäudehöhen usw. frei festlegen.

### C. GEMEINDERECHT

Im Kanton Freiburg sind die Gemeinden für die Ortsplanung zuständig und somit in diesem Bereich bis zu einem gewissen Grad autonom. Innerhalb dem vom Bund und Kanton festgelegten rechtlichen Rahmen können die Gemeinden die Zonennutzung auf ihrem Gebiet frei bestimmen und in ihren Gemeindebaureglementen die geltenden Bauvorschriften erlassen.

Den Gemeinden steht beispielsweise in diesem Zusammenhang jedoch nicht zu, die im Kantonsrecht definierten Begriffe neu zu definieren. Sie haben aber im Vergleich zum kantonalen Recht die Möglichkeit:

- restriktivere Vorgaben festzulegen;
- weniger strenge Vorgaben festzulegen, sofern dies im kantonalen Recht ausdrücklich vorgesehen ist (*Art. 60 Abs. 3 RPBG*).

In gewissen Bereichen können die Gemeinden spezifische Bauvorschriften erlassen, um den lokalen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Dies ist beispielsweise der Fall bei architektonischen Vorgaben, mit denen eine Harmonisierung der Gebäude innerhalb eines Quartiers angestrebt wird (Art und Neigung der Dächer, Baumaterialien, Farben, Fenster und Türen, Dachlukarne usw.).

Die kommunalen Bauvorschriften müssen nach dem Erlass durch den Kanton genehmigt werden und kommen danach bei sämtlichen Baubewilligungsgesuchen für ein Objekt auf dem betroffenen Gemeindegebiet zum Tragen (vorbehaltlich der Vorwirkung der Pläne, vgl. IV.7.B).

#### *Beispiele für den Gesetzgebungsspielraum der Gemeinden:*

*Eine Gemeinde kann in ihrem Gemeindebaureglement eine Baute oder Anlage, die gemäss Bundesrecht oder kantonalem Recht bewilligungspflichtig ist nicht von der*

*Bewilligungspflicht befreien.*

*Es steht ihr ebenfalls nicht zu, eine andere Berechnungsweise für den Grenzabstand vorzusehen.*

*Eine Gemeinde kann jedoch im Vergleich zum kantonalen Recht einen grösseren Grenzabstand festlegen.*

*Oder sie kann gewisse Nutzungen verbieten, um den Dorfcharakter des Dorfkerns zu bewahren.*



Ist in einer Bauzone eine spezifische Lösung nötig, namentlich um eine optimale Einordnung der Bauten und die architektonische Qualität sicherzustellen, kann die Gemeinde festlegen, dass ein Detailbebauungsplan für diesen Perimeter erstellt werden muss (Art. 62 ff. RPBG). Dieses Instrument ist geeignet, die ortsplanerische Grundordnung für den betroffenen Perimeter zu ergänzen oder zu verfeinern.

### 3. TECHNISCHE NORMEN

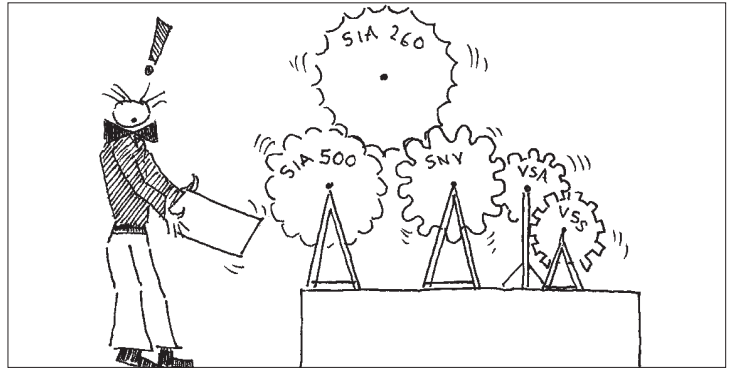
Neben dem öffentlichen Raumplanungs- und Baurecht gibt es zahlreiche technische Normen, die von Berufsverbänden in den Bereichen Bau, Strassen und Umwelt ausgearbeitet wurden. Zum Teil haben diese Normen Vorgaben für die Hygiene und Sicherheit übernommen, welche ursprünglich in Rechtsnormen verankert waren.

Im Baubereich werden wichtige technischen Normen von folgenden Verbänden publiziert:

- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA)
- Schweizerische Normen-Vereinigung (SNV)
- Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA)
- Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS)

Mit der Anwendung dieser Normen soll erreicht werden, dass Bauten und Anlagen den Regeln der Technik entsprechen.

Technischen Normen kommt in der Regel keine Rechtsverbindlichkeit zu. Bauherren und deren Auftragnehmer sind trotzdem gehalten, diese Normen zu berücksichtigen, da sie sonst bei Problemen (Mängel am Gebäude, Unfall usw.) zivil- oder strafrechtlich verfolgt werden können. Wenn das kantonale Recht technische Normen als verbindlich erklärt, müssen die zuständigen Behörden und staatlichen Dienststellen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherstellen, dass die betreffenden Normen eingehalten werden (Art. 127 RPBG, Art. 27, 61 Abs. 1, 67 und 74 RPBR).



### **Zusammenfassung**

**Grundlage des vorliegenden Leitfadens ist die Raumplanungs- und Baugesetzgebung, die Teil des öffentlichen Rechts ist. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die Gesuche einzig unter diesem Gesichtspunkt beurteilt, nicht aber hinsichtlich des Privatrechts – auch wenn Letzteres beispielsweise aus Sicht des Bauherrn oder des Eigentümers des Nachbargrundstücks genauso wichtig ist.**

**Wer ein Baubewilligungsgesuch einreichen will, muss den anwendbaren Bestimmungen des öffentlichen Rechts auf Bundesstufe sowie auf kantonaler und kommunaler Ebene Rechnung tragen.**

**Die Bauherren und deren Auftragnehmer müssen die technischen Normen der Berufsverbände berücksichtigen.**

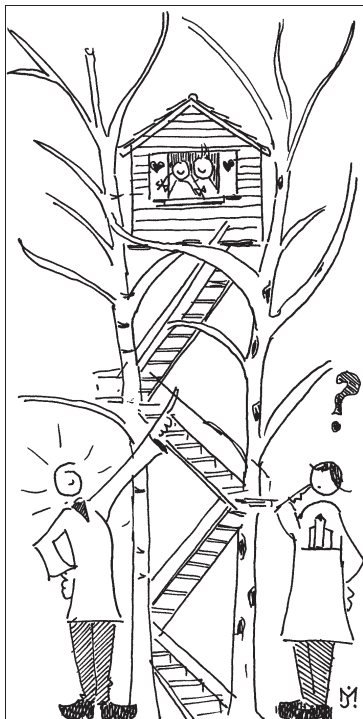
### III. BEWILLIGUNGSPFLICHT

#### 1. GRUNDSATZ

Baubewilligungspflichtige Bauten oder Anlagen können erst im Anschluss an ein Baubewilligungsverfahren verwirklicht werden. Sind bestimmte Einrichtungen wie beispielsweise Kleinstbauten von der Baubewilligungspflicht befreit, bedeutet dies nicht, dass diese erstellt werden dürfen. Denn unabhängig davon, ob die Baubewilligungspflicht gegeben ist oder nicht, müssen Gesetze, Pläne und Gemeindereglemente einschliesslich der baupolizeilichen Vorgaben befolgt werden,

##### *Beispiel*

*Wird das Aufstellen einer privaten Parabolantenne von der Baubewilligungspflicht befreit, bedeutet dies nicht automatisch, dass die Gemeinde die Antenne für zulässig erklärt.*



Das RPG ordnet an, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen (vgl. II.2.a). Es enthält jedoch keine Begriffsbestimmung, was unter «Bauten» und «Anlagen» zu verstehen ist, sondern hat dies der Rechtsprechung überlassen.

Das kantonale Recht stützt sich bei der Definition der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen auf die vom Bundesgericht in mehreren Entscheiden festgelegten Kriterien (Art. 135 RPBG).

In der Praxis ist die Unterscheidung zwischen den baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen und jenen, die es nicht sind, nicht immer einfach:

Der Baubewilligungspflicht unterstehen alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung beeinflussen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Auch mobile, leicht demontierbare Einrichtungen sowie Zweckänderungen, die keine baulichen Massnahmen mit sich bringen, können bewilligungspflichtig sein.

Bestimmte geringfügige Bauten und Anlagen können laut kantonalem Recht von der Baubewilligungspflicht befreit werden, obwohl sie in fester Beziehung zum Erdboden stehen. Es muss jedoch jeweils im Einzelfall geprüft werden, ob diese trotzdem dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen sind. Dies ist der Fall, wenn mit der Realisierung dieser Einrichtungen wichtige Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt verbunden sind, so dass im Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn eine vorgängige Kontrolle erforderlich ist.

Im folgenden einige Beispiele von Objekten, welche der Baubewilligungspflicht unterstellt sind.

- Landepiste für Modellflugzeuge;
- Bienenhaus;
- Werbeträger
- Restaurantterrasse im Freien



Die Vielfalt unterschiedlichster Einrichtungen führt dazu, dass der Entscheid, ob eine Baute oder Anlage bewilligungspflichtig ist oder nicht, und, falls ja, welches Verfahren anzuwenden ist, nicht immer einfach zu treffen ist. Im Zweifelsfall gibt das BPR oder die Oberamtsperson Auskunft.

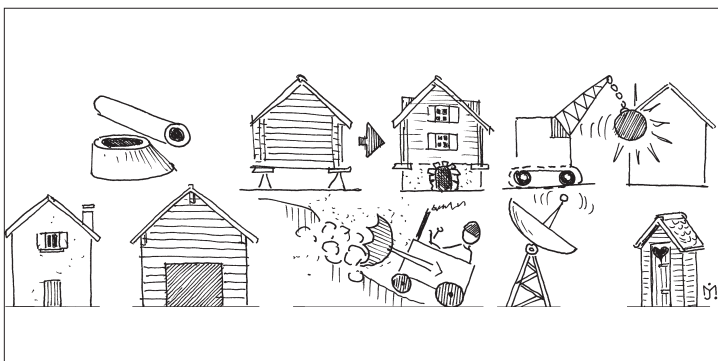
## 2. BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN

Baubewilligungspflichtige Einrichtungen, die nach dem ordentlichen oder vereinfachten Verfahren bewilligt werden, sind in den *Artikeln 84 und 85 RPBR* aufgelistet.

Siehe Kap. 4. V.

Vereinfacht gesagt können folgende Hauptkategorien von bewilligungspflichtigen Vorhaben unterschieden werden:

- Gebäude in Form von Wohnhäusern; Bauten und Anlagen für Industrie, Gewerbe, Freizeitbeschäftigungen und andere Tätigkeiten;
- Öffentliche und private Erschliessungsanlagen wie Leitungen, Kanalisationen, Fusswege usw.;
- landwirtschaftliche Bauten wie Scheunen, Maschinenhallen, Schweineställe, Hühnerställe usw.;
- Terrainveränderungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen;
- Materialabbau, Deponien;



- Nutzungsänderungen mit oder ohne bauliche Massnahmen (namentlich Nutzungsänderungen, die einen Einfluss auf die Umwelt haben);
- technische Anlagen wie Mobilfunkantennen, Verteiler, Sonnenkollektoren, Windkraftwerke, Erdsonden usw.;
- Abbruch von Bauten und Anlagen;
- geringfügige Bauten wie Gartenhäuschen, kleine Schwimmbecken, private Biotope usw



**Nota bene**

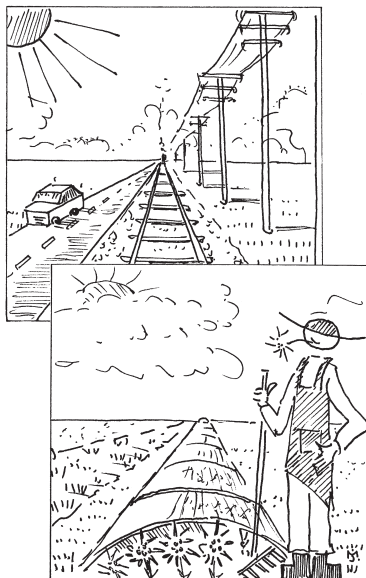
*Ausserhalb der Bauzonen können Bauvorhaben aufgrund ihrer Grösse oder ihrer Auswirkungen auf Raum und Umwelt, ein vorgängiges Planungsverfahren notwendig machen (Einzonung des Grundstücks im Zonennutzungsplan).*

**3. BAUVORHABEN OHNE BEWILLIGUNGSPFLICHT**

Bei Bauvorhaben, welche nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen, lassen sich zwei Kategorien unterscheiden:

- Bauten und Anlagen, die unter ein im Bundesrecht oder kantonalen Recht vorgesehenes Sonderverfahren fallen wie Eisenbahneinrichtungen, Hochspannungsleitungen und Militärbauten sowie Objekte, die beispielsweise unter das kantonale Strassengesetz fallen.
- Einrichtungen, die nach kantonalem Raumplanungs- und Baurecht von der Baubewilligungspflicht befreit sind (Art. 87 RPBR). Es handelt sich um geringfügige Objekte, die die Nutzungsordnung nicht beeinflussen und keine Auswirkungen auf ihre Umwelt haben. Da solche Einrichtungen regelmässig keine öffentlichen Interessen tangieren, ist eine vorgängige Kontrolle nicht erforderlich.

Ebenfalls nicht baubewilligungspflichtig sind provisorische Einrichtungen für zeitlich beschränkte Veranstaltungen wie Ausstellungen, Feste usw. Allerdings müssen unter Umständen andere Vorschriften eingehalten werden (Polizeibewilligung, Patent usw.).



**Zusammenfassung**

**Mit Ausnahme der Einrichtungen, die das kantonale Recht von der Bewilligungspflicht befreit, braucht es für alle Bauten und Anlagen eine Baubewilligung.**

**Das Bauvorhaben ist Gegenstand eines Baubewilligungsgesuchs. Im Baubewilligungsverfahren wird beurteilt, ob das Vorhaben mit den geltenden Vorschriften übereinstimmt. Ist dies der Fall, erteilt die zuständige Behörde im Anschluss daran die Baubewilligung.**

**Ist unklar, ob ein Bauvorhaben bewilligungspflichtig ist oder nicht, gibt das BPRA oder die Oberamtsperson Auskunft.**

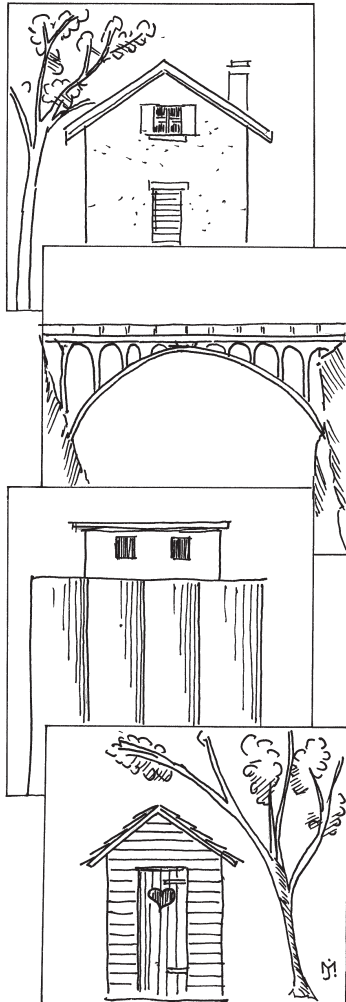


## IV. VERFAHREN

### 1. ZIEL DES BEWILLIGUNGSVERFAHRENS

Die Bau- oder Abbruchbewilligung ist ein administrativer Akt, mit dem ein Bau-, Umbau-, Renovierungs- oder Abbruchprojekt im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens überprüft wird, um sicherzustellen, dass das Projekt dem öffentlichen Recht (Gesetze, Pläne und Reglemente) entspricht, aus baupolizeilicher Sicht verwirklicht werden kann und nicht dem öffentlichen Interesse widerspricht.

Mit dem Bewilligungsverfahren sollen zudem die betroffenen Personen wie die Nachbarn über das Bewilligungsgesuch informiert werden, damit diese von den Behörden angehört werden können und sie ihre Rechte geltend machen können. Die öffentliche Auflage des Projekts gewährleistet diese Mitwirkung und Achtung der Rechte.



Gesuchsteller mit einem Dossier, das die Rechtsordnung und das geltende Recht einhält, haben Anrecht auf eine Bewilligung.

Mit der rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung wird dem Gesuchsteller ein Recht erteilt: Er hat die Gewissheit, dass er unter Vorbehalt des Privatrechts die Bauarbeiten beginnen und sein Projekt verwirklichen kann, wobei er selbstverständlich die allenfalls in der Bewilligung gestellten Bedingungen einhalten muss.

Mit der Baubewilligungspflicht sollen demnach sowohl die Interessen der Bürgerinnen und Bürger als auch die Interessen des Gemeinwesens bewahrt werden.

### 2. VORBEREITUNG DER GESUCHSUNTERLAGEN

#### A. BEFÄHIGUNG FÜR DIE EINREICHUNG VON BAUBEWILLIGUNGSGESUCHEN

Die Frage der Befähigung für die Einreichung von Baubewilligungsgesuchen ist in der Schweiz nicht einheitlich geregelt. In gewissen Kantonen gibt es keine besonderen Anforderungen bezüglich der Befähigung, ein Gesuch einzureichen, was selbstredend nicht bedeutet, dass diese Kantone keine Anforderungen an die Qualität der Dossiers stellen.

Im Kanton Freiburg verlangt das kantonale Recht, dass die Baubewilligungsgesuche von «befähigten» Personen eingereicht werden, wobei folgende Kategorien unterschieden werden (vgl. Art. 8 RPBG und 6 f. RPBR):

- Hochbauten
- Tiefbauwerke

- andere Bauwerke, die nicht unter die ersten beiden Kategorien fallen (z.B. Futtersilos);
- geringfügige Bauten (dem vereinfachten Verfahren unterstellt).

Für Hochbauten und Tiefbauwerke sind laut kantonalem Recht einzig Personen befähigt, die im schweizerischen Register der Fachleute in den Bereichen des Ingenieurwesens und der Architektur eingetragen sind.

Siehe Internetseite des REG Schweiz  
<http://www.reg.ch>

### **Nota bene**

*Das kantonale Recht verlangt unter anderem, dass der Projektverfasser als befähigte Person für die Einreichung des Baubewilligungsdossiers das Baubewilligungsgesuch und die Pläne unterzeichnet. Damit übernimmt der Projektverfasser die Verantwortung für die Unterlagen. Ausserdem wird er so zur Ansprechperson für die Gemeinde- und Kantonsbehörden.*



### **B. INHALT DER BAUBEWILLIGUNGSGESUCHE**

Massgebend für den Mindestinhalt der Baubewilligungsgesuche sind die Richtlinien der RUBD.

Siehe Kap. 3.

Die Richtlinien müssen zwingend befolgt werden.

Für eine speditive Behandlung des Baubewilligungsgesuchs ist es wichtig, dass der Gesuchsteller - über den von ihm beauftragten Architekten oder Ingenieur - der zuständigen Behörde vollständige Unterlagen einreicht, die den Richtlinien der RUBD entsprechen. Bei Fragen oder Unsicherheiten wird deshalb empfohlen, möglichst früh mit der Gemeinde und/oder nötigenfalls mit dem BRPA oder den zuständigen Dienststellen Kontakt aufzunehmen.

Der Inhalt der Unterlagen für die öffentliche Auflage ist von den Eigenheiten des Projekts abhängig. Diese lassen sich bereits im Zeitpunkt der Vorbereitung des Gesuchs ausmachen. Die staatlichen Dienststellen stehen für die Beantwortung technischer Fragen aus ihrem Fachgebiet oder Fragen zum Verfahren zur Verfügung.

Das Vorprüfungsgesuch (vgl. IV.3) bietet die Gelegenheit, sich über die Eigenheiten und offenen Punkte klar zu werden. Will der Gesuchsteller von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch machen, sind die grundlegenden Fragen mit der von ihm beauftragten Fachperson bei der Zusammenstellung der Unterlagen zu klären. Dieses Vorgehen dient dazu, allenfalls fehlende Unterlagen zu ergänzen. Damit wird verhindert, dass die Behandlung des Baubewilligungsgesuchs in einer späteren Phase verzögert wird, weil beispielsweise das AfU eine ergänzende Lärmstudie verlangt.

#### **Beispiele**

- *Handelt es sich um ein Vorhaben ausserhalb der Bauzonen? Wenn dem so ist, ist das Bundesrecht massgebend. Da es sich beim Bauen ausserhalb von Bauzonen um ein komplexes Rechtsgebiet handelt, kann es zweckmässig sein, vorgängig beim BRPA Auskünfte einzuholen. Soll beispielsweise ein nicht-zonenkonformes Gebäude in der Landwirtschaftszone (siehe VII.4.E) umgebaut werden, muss der Gesuchsteller prüfen, ob für das betreffende Gebäude in der Vergangenheit bereits einmal eine Bewilligung ausgestellt wurde. Er wird zudem eine Bestandaufnahme des Gebäudes durchführen und den Gesuchsunterlagen beilegen müssen.*



- *Ist für das Projekt ein Ausnahmegesuch nötig?  
Falls ja, muss in den Unterlagen begründet werden, weshalb eine Ausnahme vorliegt. In den Unterlagen für die öffentliche Auflage muss aufgeführt werden, auf welche Gesetzesbestimmung sich das Ausnahmegesuch bezieht.*
- *Enthält das Gesuch mehrere Bestandteile, die gleichzeitig öffentlich aufgelegt werden müssen?  
Dies ist beispielsweise der Fall bei Vorhaben, für die eine Rodung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen werden muss.*
- *Ist für das Projekt eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder ein Kurzbericht zur Umweltverträglichkeit vorgeschrieben?  
Ist dies der Fall, muss zusammen mit dem AfU das Pflichtenheft für die Prüfung oder der Inhalt des Kurzberichts ausgearbeitet werden.*

### 3. VORPRÜFUNGSGESUCH

Mit dem Vorprüfungsgesuch kann der Gesuchsteller in Erfahrung bringen, ob sein Vorhaben grundsätzlich realisierbar ist und welche Anforderungen allenfalls noch erfüllt werden müssen. Es handelt sich nicht um ein Verfahren im strengen Sinn, da Dritte keine Einsprachen einreichen können und das Vorprüfungsgesuch nicht mit dem Erlass einer Verfügung abgeschlossen wird.

Grundsätzlich sind Vorprüfungsgesuche für baubewilligungspflichtige Vorhaben nicht obligatorisch, es sei denn, die Gemeindevorschriften verlangen ausdrücklich eine Vorprüfung (z.B. bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, bei Arbeiten in einem Schutzgebiet oder an einem geschützten Gebäude (siehe auch die in Art. 88 Abs. 3 RPBR vorgesehene Ausnahme).

Mit einem Vorprüfungsgesuch können die Beurteilung der Gemeinde und Stellungnahmen betreffend technischer Aspekte durch die betroffenen staatlichen Dienststellen eingeholt werden. Die Dienststellen können bei dieser Gelegenheit darlegen, welche Ergänzungen und/oder Änderungen am Projekt nötig sind, damit es im Rahmen des eigentlichen Baubewilligungsverfahrens effizienter behandelt werden kann.

Der Ablauf und Ausgang des Baubewilligungsverfahrens bleiben jedoch unabhängig von den Stellungnahmen der Behörden und Dienststellen anlässlich der Vorprüfung auf jeden Fall vorbehalten. Mit anderen Worten: Eine günstige Stellungnahme der staatlichen Dienststellen bei der Vorprüfung bedeutet nicht zwangsläufig, dass die Baubewilligung später tatsächlich erteilt wird. Trotz einer korrekten Vorprüfung durch die Dienststellen kann es beispielsweise dazu kommen, dass ein Projekt wegen Einsprachen im Rahmen der öffentlichen Auflage abgeändert werden muss oder dass keine Baubewilligung erteilt werden kann.

In den allermeisten Fällen erlaubt die Vorprüfung aber allfällige Probleme schon vor der öffentlichen Auflage zu lösen und unliebsame Überraschungen im Bewilligungsverfahren zu vermeiden.

Sehen die Gemeinden in ihren Reglementen keine Gebühr vor, ist das Vorprüfungsgesuch kostenlos.

### 4. WAHL DES VERFAHRENS

Massgebend für das Baubewilligungsverfahren sind einzig das RPBG und das RPBR. Die Gemeinden sind somit nicht frei, diesbezüglich eigene Regeln aufzustellen. Dadurch werden die Rechtssicherheit, das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in

die Verwaltung und die Gleichbehandlung in den verschiedenen Phasen des Baubewilligungsverfahrens garantiert.

Das kantonale Recht unterscheidet zwischen dem ordentlichen und dem vereinfachten Verfahren (*Art. 139 ff. RPBG, 89 ff. RPBR*).

Das vereinfachte Verfahren erlaubt bei sogenannten «geringfügigen» Bauten wie Gartenhäuschen, Autounterständen, kleine Schwimmbecken, Kaninchenställen, auf gewisse formelle Anforderungen des ordentlichen Verfahrens zu verzichten. Die Gemeindebehörde prüft jeweils, ob ein Vorhaben im vereinfachten Verfahren behandelt werden kann oder nicht. Bestehen Zweifel über das anzuwendende Verfahren, kann sich die Gemeindebehörde an das Oberamt oder allenfalls das BRPA wenden.

Dem Gesuchsteller wird empfohlen vorgängig die Gemeindebehörde anzufragen, ob für sein Projekt das vereinfachte Verfahren in Betracht gezogen werden kann.

Siehe Kap. 4. V

## 5. ORDENTLICHES VERFAHREN

### A. ALLGEMEINES

Das ordentliche Verfahren kommt – wie es sein Name sagt – bei den meisten baubewilligungspflichtigen Vorhaben zur Anwendung. Es erfordert namentlich:

- die systematische Übermittlung des Dossiers durch die Gemeinde an das BRPA;
- die vollständige Konsultation der vom Gesuch betroffenen staatlichen Dienststellen;
- ein Gesamtgutachten des BRPA mit Aussagen zur Machbarkeit des Projekts unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben und einem Vorschlag zuhanden der Oberamtsperson betreffend die Interessenabwägung.

### B. ABLAUF

Der Ablauf des ordentlichen Verfahrens ist im Anhang schematisch abgebildet (siehe Kap. 5.).

#### b.1. Kontrolle durch die Gemeinde

Die Gemeinde prüft das Gesuch formell und materiell; nötigenfalls beantragt sie die erforderlichen Ergänzungen. Dabei ist es ihr möglich den Gesuchsteller auf Aspekte aufmerksam zu machen, die sich auf die weitere Behandlung des Dossiers auswirken können und Verbesserungen oder Ergänzungen zu verlangen. Unter bestimmten Umständen kann die Gemeinde das Gesuch als zurückgezogen betrachten (*Art. 90 RPBR*).

#### b.2. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erlaubt Drittpersonen vom Projekt Kenntnis zu nehmen und gegebenenfalls mit einer Einsprache zu intervenieren, bevor die zuständige Behörde einen Entscheid trifft. Drittpersonen sind beispielsweise Nachbarn, die an der richtigen Umsetzung der zu ihrem Schutz erlassenen rechtlichen Bestimmungen interessiert sind. Diese Interventionsmöglichkeit ist Bestandteil des rechtlichen Gehörs.

Die Gemeinden haben die Aufgabe, die Veröffentlichung des Baugesuchs im Amtsblatt zu veranlassen (*Art. 140 RPBG, 92 RPBR*).

Es ist wichtig, dass die Anzeige für die öffentliche Auflage hinsichtlich der notwendigen Angaben verständlich, vollständig und exakt ist (Bezeichnung des Projekts, Flurname, kartografische Koordinaten, gegebenenfalls formelle Angabe eines



Umweltverträglichkeitsberichts). Das Fehlen einer wesentlichen Information oder eine falsche Angabe stellt einen Formfehler dar, der korrigiert werden muss.

Dies führt unter Umständen zu einer erneuten öffentlichen Auflage, welche die erste Auflage ersetzt.

Interessierte müssen während der gesamten Dauer der öffentlichen Auflage die vollständigen Unterlagen einsehen können.

In der Regel dauert die öffentliche Auflage vierzehn Tage. Das kantonale Recht sieht Fälle vor, bei denen die öffentliche Auflage auf dreissig Tage verlängert wird (Art. 3 Abs. 2 RPBR). Die Berechnung der Fristen richtet sich nach dem kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetz. Einsprachen gegen ein Projekt müssen während der öffentlichen Auflage eingereicht werden, sonst tritt die Behörde nicht darauf ein. Die Einsprache muss in schriftlicher Form, mit Begründung und Unterschrift eingereicht werden.

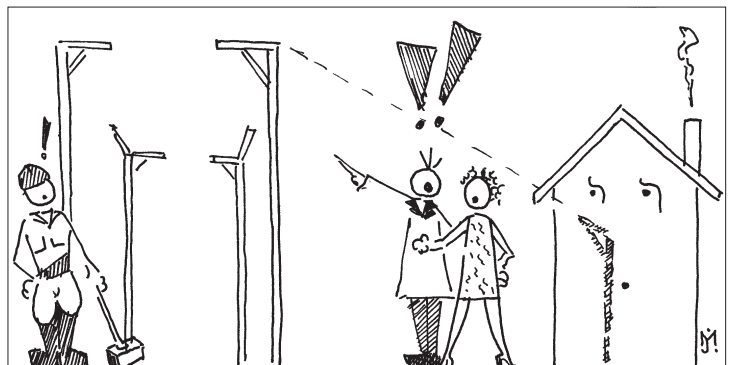


### **Nota bene**

*Die Gemeinde kann die öffentliche Auflage eines bei ihr eingereichten Projekts nicht verweigern, ausser die Unterlagen sind offensichtlich unvollständig, sodass es nicht möglich ist, sich ein genaues Bild über das Vorhaben zu machen. Jede Person kann verlangen, dass ihr Vorhaben zwecks Entscheid öffentlich aufgelegt wird, auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Bewilligung nicht erteilt werden wird. Falls sich die Gemeinde aus spezifischen - beispielsweise politischen - Gründen weigert, ein Baubewilligungsdossier öffentlich aufzulegen, muss sie dies schriftlich begründen. Der Gesuchsteller hat dann die Möglichkeit, die Verfügung der Gemeinde durch Beschwerde an die Oberamtsperson anzufechten (Art. 153 GG).*

### **b.3. Aufstellen von Baugespannen**

Die Baugespanne in Form von Stangen, Ballonen usw. zeigen den Umriss des geplanten Bauvorhabens, für welches das Baubewilligungsgesuch eingereicht wurde.



Die Aufstellung der Baugespanne ist eine wesentliche Bedingung, damit die Veröffentlichung eines Baubewilligungsgesuchs gültig ist. Sie ist - mit Ausnahme des in Artikel 91 Abs. 3 RPBR vorgesehenen Falles - obligatorisch. Die Baugespanne ermöglichen, dass Personen, deren Rechte durch die geplante Baute verletzt werden könnten, sich über das Ausmass des Projekts und dessen mögliche Auswirkungen informieren und gegebenenfalls ihre Einwände kundtun können. Die Baugespanne müssen nicht sämtliche Gebäudeteile darstellen, der Umfang des Vorhabens muss jedoch in ausreichender Weise angezeigt werden. Interessierte, die Einzelheiten des Vorhabens in Erfahrung bringen wollen, müssen sich dafür an den aufgelegten Plänen orientieren. Nachbarn müssen sich beispielsweise darauf verlassen können, dass die wesentlichen Ausmasse des Bauvorhabens durch das Baugespann dargestellt

werden. Erfolgt das Aufstellen der Baugespanne in ungenügender Weise, kann den Nachbarn nicht vorgeworfen werden, die aufgelegten Pläne nicht konsultiert zu haben.

Die Aufstellung der Baugespanne muss selbstverständlich spätestens bei Beginn der öffentlichen Auflage kontrolliert werden. Vor Erteilung der Baubewilligung dürfen die Baugespanne nicht ohne Einwilligung der Oberamtsperson entfernt werden.

#### b.4. Stellungnahme der Gemeinde

Das Baubewilligungsgesuch wird von der lokalen Feuerkommission (Art. 7 des Gesetzes vom 12. November 1964 betreffend die Feuerpolizei und den Schutz gegen Elementarschäden) und vom Gemeinderat begutachtet.

Eine negative Beurteilung muss begründet werden. Baubewilligungsgesuche, welche das ordentliche Verfahren durchlaufen und durch eine gleichzeitig aufgelegte Plan- und/oder Reglementsänderung betroffen sind, bedürfen einer ausdrücklichen und begründeten Stellungnahme der Gemeinde im Zusammenhang mit der Vorwirkung der Pläne (Art. 91 Abs. 2 RPBG; vgl. IV.7.B).

#### **Nota bene**

*Da die Gemeinde laut Gesetz die Kompetenz hat, die Gesuche zu begutachten, kann sie selber keine Einsprache gegen ein Bauvorhaben auf ihrem Gebiet erheben, es sei denn, sie ist als Eigentümerin eines anliegenden Grundstücks wie ein Privater betroffen. Sie ist jedoch zur Beschwerde gegen den Entscheid der Oberamtsperson zum Baubewilligungsgesuch berechtigt.*

*Liegt das Projekt in einer Zone oder einem Quartier, für welche eine Planänderung oder ein neuer DBP ausgearbeitet wird, kann die für die Erteilung der Baubewilligung zuständige Behörde von Amtes wegen oder auf Gesuch hin das Baubewilligungsverfahren aussetzen.*



## 6. VEREINFACHTES VERFAHREN

Im vereinfachten Verfahren müssen nicht alle formellen Vorgaben des ordentlichen Verfahrens eingehalten werden. So kann die Gemeinde davon absehen, bestimmte Dokumente zu verlangen (z.B. bestimmte Pläne). Ausserdem muss die Gemeinde das Baubewilligungsdossier nicht bei allen üblicherweise konsultierten Dienststellen zirkulieren lassen. Es ist beispielsweise möglich, nur das AfU, KGA und Feuerinspektorat oder gar keine Dienststelle zurate zu ziehen, wenn das Vorhaben dies nicht erfordert.

Mit dem vereinfachten Verfahren steht den Gesuchstellern im Vergleich zum ordentlichen Verfahren ein grundsätzlich schnelleres und kostengünstigeres Verfahren zur Verfügung, das auf die geringere Bedeutung des bewilligungspflichtigen Vorhabens zugeschnitten ist. Entscheidbehörde ist die Gemeinde. Bei aller Vereinfachung muss das Verfahren dennoch einige Punkte erfüllen:

- Die Nachbarn müssen durch eine öffentliche oder beschränkte Auflage informiert werden, damit sie ihre Rechte geltend machen können;
- die staatlichen Dienststellen müssen konsultiert werden, wenn die Situation oder das Projekt dies erfordert (z.B. Begutachtung durch das KGA bei geringfügigen Arbeiten an einem geschützten Gebäude);

Siehe Kap. 4.



- bei Projekten ausserhalb der Bauzone muss systematisch um die Sonderbewilligung des RUBD nachgesucht werden (Art. 136 RPBG);
- der Entscheid zu allfälligen Einsprachen muss begründet werden, indem – wenn auch nur summarisch – auf die wichtigsten Kritikpunkte eingegangen wird.

Bei baubewilligungspflichtigen Objekten, die dem vereinfachten Verfahren unterliegen, kann von der Veröffentlichung im Amtsblatt abgesehen werden. In solchen Fällen werden die Betroffenen durch eingeschriebenen Brief in Kenntnis gesetzt. Kann der Kreis der Betroffenen nicht genau definiert werden, namentlich wegen der Art und der Auswirkungen der geplanten Baute oder Anlage wie beispielsweise einem Bienenhaus, Hühnerstall oder Hundezwinger, ist eine öffentliche Auflage vorzuziehen.

Der Ablauf des vereinfachten Verfahrens ist im Anhang schematisch abgebildet (siehe Kap. 5).

## 7. BESONDERE PUNKTE

### A. ABWEICHUNGEN

Widerspricht die strikte Rechtsanwendung in einem Einzelfall dem öffentlichen Interesse oder werden dadurch die Interessen der Grundeigentümerschaft übermässig beeinträchtigt, erlaubt das Gesetz eine Lockerung der kantonalen und kommunalen Vorschriften. Voraussetzung ist, dass dadurch keine Interessen der Allgemeinheit verletzt werden und Nachbarn nicht unzumutbar benachteiligt werden.

Wird ein Ausnahmegesuch eingereicht, müssen die vorhandenen Interessen sorgfältig gegeneinander abgewogen werden.

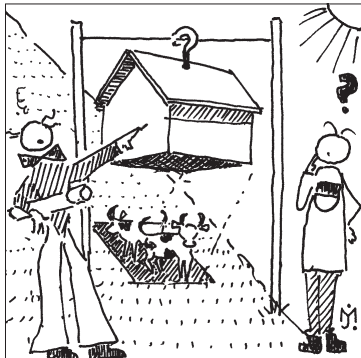
Eine Ausnahmegewilligung darf nur erteilt werden, wenn besondere Verhältnisse und objektive Gesichtspunkte vorliegen, welche für das Abweichen von Vorschriften sprechen. Wirtschaftliche Überlegungen des Bauwilligen sind regelmässig subjektive Gesichtspunkte, die nicht automatisch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigen. Ebenso wenig gerechtfertigt sind Abweichungen von den gesetzlichen Vorschriften, wenn sie dem Bauherrn lediglich dazu dienen eine für ihn möglichst ideale Lösung zu erlangen, eine intensive und optimale Nutzung des Gebäudes zu ermöglichen oder Bestimmungen, welche als hinderlich wahrgenommen werden, zu umgehen.

Mögliche Gründe für eine Abweichung sind gegeben, wenn die Anwendung der Rechtsnormen dazu führen würde, dass:

- das Ergebnis wegen der Topografie des Grundstücks unangemessen ausfällt;
- ein Bauwerk dadurch schlecht integriert wird oder zu einem unharmonischen Gesamtbild führt.

#### **Nota bene**

*Die Gemeinde benachrichtigt die Betroffenen per eingeschriebenem Brief. Diese haben 14 Tage Zeit, um zum Abweichungsbegehren Stellung zu nehmen und einen allfälligen Entschädigungsanspruch geltend zu machen. Ist ein Nachbar der Meinung, dass sich das Ausnahmegesuch nachteilig für sein Grundeigentum auswirkt, kann er den Enteignungsrichter anrufen.*



## B. VORWIRKUNG DER PLÄNE

Die Vorwirkung der Pläne und Reglemente ist eine juristische Folge der öffentlichen Auflage (Art. 91 RPBG).

Grundsätzlich gilt, dass keine Bauten oder Anlagen im Perimeter von Plänen gebaut werden dürfen, wenn diese öffentlich aufgelegt, aber von der zuständigen Behörde (RUBD) noch nicht genehmigt wurden. Mit dieser Regel soll die Rechtssicherheit gewahrt bleiben: Es gilt zu verhindern, dass die Eigentümerschaft Auslagen für ein Projekt hat, dessen Verwirklichung noch nicht sicher ist und vor allem, dass illegale Bauten errichtet werden, welche die Umsetzung der ordentlichen Rechtsordnung gefährden.

Das kantonale Recht sieht vor, dass ausnahmsweise eine Baubewilligung für ein Vorhaben erteilt werden kann, das den öffentlich aufgelegten, aber noch nicht genehmigten Plänen und Reglementen entspricht. Voraussetzung ist, dass gewisse Bedingungen erfüllt sind und sich die Gemeinde sowie das BRPA nach eingehender Prüfung für eine solche vorzeitige Bewilligung aussprechen.

## C. KOORDINATION DER VERFAHREN

Der Grundsatz der Koordination ist sowohl bundesrechtlich als auch im kantonalen Recht verankert (Art. 25a RPG, Art. 7 RPBG, Art. 1 ff. RPBR).

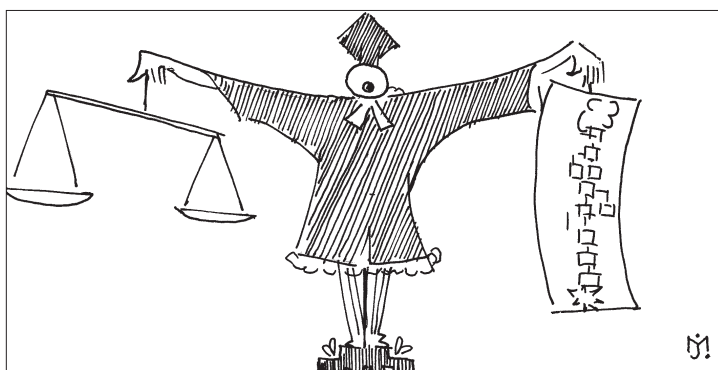
Das Koordinationsgebot wurde eingeführt um Schwierigkeiten bei komplexen Verfahren zu verringern. Komplexe Vorhaben erfordern mehrere Bewilligungen, die gleichzeitig oder nacheinander (Verwirklichung in Etappen) erteilt werden.

### *Beispiele*

- *Einkaufszentren, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstehen;*
- *Errichtung einer neuen Kiesgrube, für die gleichzeitig das Einzonungsdossier und das Baubewilligungsdossier eingereicht werden müssen.*

Der Grundsatz der Koordination umfasst die sogenannte materielle und formelle Koordination:

- Die materielle Koordination soll verhindern, dass unterschiedliche, sich widersprechende Verfügungen erlassen werden. Darüber hinaus dient sie der Prioritätensetzung aller vorhandenen Interessen.
- Die formelle Koordination betrifft die verschiedenen Aspekte des Verfahrensablaufs. Komplexe Projekte sollen so problemlos und rasch wie möglich behandelt werden können. Es soll verhindert werden, dass bestimmte Verfahrensabläufe unnötigerweise wiederholt werden oder bestimmte Vorgaben zu spät festgelegt werden. Dank der formellen Koordination



bewahren die Gesuchsteller und Einsprecher den Überblick über die verschiedenen laufenden Vorgänge. Sie können das Baubewilligungsdossier auf diese Weise nachverfolgen und ihre Rechte bei Problemen besser geltend machen, da sie den Überblick über die Sachlage haben.

Konkret werden mit der Koordination der Verfahren folgende Ziele verfolgt:

- die betroffenen Personen werden vollständig und verständlich über das Projekt in seiner Gesamtheit und dessen Einzelaspekte informiert;
- sämtliche Aspekte eines komplexen Dossiers werden berücksichtigt und die Probleme, die sich aus der Umsetzung von zum Teil gegensätzlichen Spezialgesetzgebungen ergeben, werden identifiziert und vorweggenommen;
- die unterschiedlichen Stellungnahmen werden gegenübergestellt;
- es werden sämtliche vorhandenen Interessen gegeneinander abgewogen (z.B. privates Interesse eines Landwirts, der einen Schweinestall in einer Landwirtschaftszone in der Nähe eines Villenquartiers bauen will; privates Interesse der Villenbewohner, keine Geruchsbelästigungen erdulden zu müssen; sowie öffentliches Interesse des Landschaftsschutzes);
- die Dossiers werden effizient behandelt indem unnötige Wiederholungen von Verfahren und Massnahmen vermieden werden;
- der Gesuchsteller kann die Behandlung seines Dossiers einfach nachverfolgen;
- die verschiedenen Verfügungen, die im Rahmen des Verfahrens erlassen werden, können über ein Rechtsmittel angefochten werden.



### **Nota bene**

*Im Rahmen eines Materialausbeutungsgesuchs (z.B. Kiesabbau) müssen gleichzeitig ein Verfahren zur Änderung des Ortsplans eingeleitet und ein Baubewilligungsgesuch eingereicht werden. Diese beiden Bestandteile des Dossiers müssen gleichzeitig für 30 Tage öffentlich aufgelegt werden. Die Koordination zwischen dem Baubewilligungsverfahren und dem Verfahren zur Ortsplanrevision ist unerlässlich, da beide Bestandteile voneinander abhängig sind.*

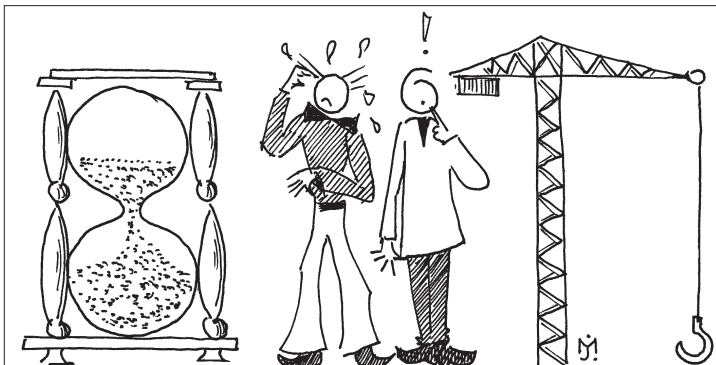
## **D. WIRKUNG UND GÜLTIGKEIT DER BEWILLIGUNG**

Die Arbeiten müssen innerhalb von zwei Jahren nach der Erteilung der Baubewilligung begonnen werden. Ansonsten wird die Bewilligung hinfällig. Der Beginn der Arbeiten ist wesentlich für die Bestimmung der Gültigkeit der Baubewilligung (Art. 145 RPBG und 100 RPBR).

Die Arbeiten gelten als begonnen, wenn der Bauherr erhebliche Kosten für deren Beginn aufgewendet hat und somit zeigt, dass er ernsthaft die Absicht hat sein Projekt zu verwirklichen.

Die Baubewilligung kann auf begründetes Gesuch hin, das vor Ablauf der Baubewilligung einzureichen ist, von der Entscheidbehörde höchstens zweimal verlängert werden.

Dem ist Folgendes anzufügen: Sind mehrere unterschiedliche Bauten, die ein Ganzes bilden, wie beispielsweise eine Villa mit freistehender Garage Gegenstand der Baubewilligung, schliesst der Baubeginn für die eine Baute aus, dass die Baubewilligung für die übrigen Objekte ihre Gültigkeit verlieren kann. Voraussetzung



ist selbstverständlich, dass die Bauarbeiten tatsächlich begonnen haben.

**Nota bene**

*Wird das Bauwerk nicht fertig gebaut, kann die Gemeinde bei Bedarf die Eigentümerschaft auffordern Massnahmen zu treffen, die für die Sicherstellung der Hygiene, der Personensicherheit oder des Kultur- oder Naturgüterschutzes nötig sind (Art. 170 RPBG).*



**E. WIRKUNG DER BESCHWERDEN**

Die Wirkung der Beschwerden gegen behördliche Verfügungen auf kantonaler Ebene richtet sich hauptsächlich nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz. Die Spezialgesetzgebung kann jedoch besondere Vorschriften vorsehen.

Beschwerden haben in der Regel eine aufschiebende Wirkung. Dies führt dazu, dass Personen, welche durch den Erlass einer Verfügung Rechte erteilt bekommen diese erst ausüben dürfen, wenn die Verfügung nicht mehr angefochten werden kann.

Beschwerden gegen Baubewilligungen haben jedoch nach Artikel 140 Abs. 5 RPBG keine aufschiebende Wirkung. Von einer Baubewilligung kann demnach legal Gebrauch gemacht werden, auch wenn eine Beschwerde eingereicht wurde. Die Behörde kann allerdings auf Gesuch des Beschwerdeführers die aufschiebende Wirkung erteilen, wenn öffentliche oder private Interessen dies erfordern.



**Nota bene**

*Im Gegensatz zu den Baubewilligungen kann von einer Abbruchbewilligung erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Beschwerdefrist abgelaufen ist (siehe Art. 150 Abs. 3 RPBG).*



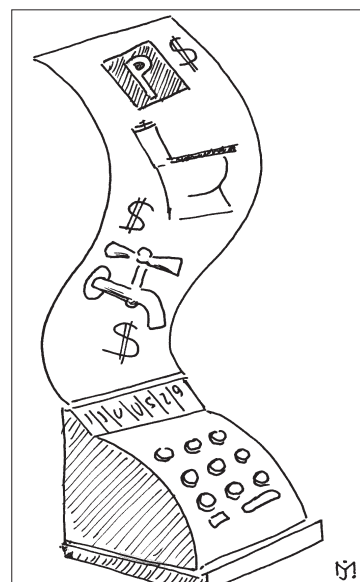
**F. GEBÜHREN UND VERFAHRENSKOSTEN**

Gebühren sind die finanzielle Gegenleistung der Gesuchsteller für Leistungen der Gemeinde oder des Staats im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Baubewilligungsdossiers.

Gesuchsteller müssen die Gebühren zugunsten der Gemeinden oder des Staats für das Baubewilligungsverfahren auch dann bezahlen, wenn die Bewilligung nicht erteilt wird oder sie ihr Gesuch nach dem Verfahren zurückziehen.

Dringen Beschwerdeführer mit ihrer Beschwerde nicht durch, müssen sie die Verfahrenskosten tragen.

Die Gemeindegebühren und -abgaben wie beispielsweise Ersatzabgaben für Parkplätze, Trinkwasser, Abwasserbeseitigung usw. müssen explizit in Gemeindevorschriften enthalten sein und



in einer separaten Verfügung der Gemeinde eingefordert werden.

## G. RECHTLICHES GEHÖR

### Allgemeines

Jede Person hat Anspruch darauf, sich vor Erlass eines sie betreffenden Entscheides zur Sache zu äussern. Die verschiedenen Parteien des Verfahrens können jedoch nicht alle zum selben Zeitpunkt oder aus denselben Gründen von diesem Recht Gebrauch machen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Abhaltung von Einigungsverhandlungen nicht zwingend vorgegeben. Will die Entscheidbehörde eine Einsprache aus Gründen, die bei der öffentlichen Auflage noch nicht bekannt waren, abweisen, muss sie den Einsprecher anhören, bevor sie ihre Verfügung erlässt. Dasselbe gilt, wenn die Entscheidbehörde kurz davor steht, die Baubewilligung nicht zu erteilen, weil Gründe vorliegen, die bei der öffentlichen Auflage noch nicht bekannt sein konnten (z.B. negatives Gutachten einer Dienststelle). Sie muss den Gesuchsteller anhören, bevor sie entscheidet. Das rechtliche Gehör kann auch schriftlich ausgeübt werden.

Die Verletzung des rechtlichen Gehörs kann zur Aufhebung des Entscheids führen, auch wenn dieser an und für sich gerechtfertigt ist und aus rechtlicher Sicht oder aufgrund der Pläne und Reglemente nicht angefochten werden kann.

### Akteneinsichtsrecht

Das Akteneinsichtsrecht ist Teil des Gehörsanspruchs und steht als solches allen Personen zu. Das Auskunftsrecht ist aber kein absolutes Recht und kann bei Vorliegen eines überwiegenden Interesses eingeschränkt werden.

Im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs hat nur der Gesuchsteller, nicht aber Drittpersonen ein Recht auf Auskunft (Zugang zum Dossier, Kenntnisnahme der Gutachten). Im Bewilligungsverfahren haben Gesuchsteller und Einsprecher (Nachbarn oder Vereinigungen) synchron zum Fortschreiten des Verfahrens Recht auf Auskunft (Zugang zum Dossier, zu den Stellungnahmen der konsultierten Dienststellen usw.; Art. 63 Abs. 2 VRG).

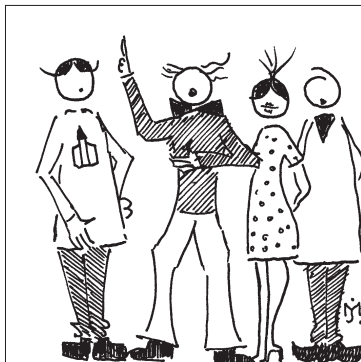
Das Recht auf Akteneinsicht erstreckt sich auf die Akten, die einen direkten Bezug zur Sache haben. Verwaltungsinterne Dokumente wie Auskünfte, Notizen oder interne Berichte hingegen fallen nicht darunter. Damit wird verhindert, dass die interne Meinungsbildung der Behörden über die entscheidenden Aktenstücke und die erlassenen begründeten Verfügungen hinaus vollständig vor der Öffentlichkeit ausgebreitet wird. Im Übrigen wird auf das VRG und das InfoG verwiesen.

### Nota bene

*Das Recht auf Akteneinsicht kann nicht nur während eines Verfahrens, sondern auch unabhängig davon in Anspruch genommen werden, um beispielsweise ein archiviertes Dossier zu konsultieren.*

### Zusammenfassung

**Das Bewilligungsverfahren soll sicherstellen, dass das Bauprojekt dem öffentlichen Recht entspricht. Ausserdem sollen die betroffenen Personen informiert werden, damit sie angehört werden und ihre Rechte geltend machen können. Im Kanton Freiburg müssen die Gesuche für Hochbau- und Tiefbauprojekte von Personen eingereicht werden, die nach kantonalem Recht befähigt sind. Der Mindestinhalt der Baubewilligungsgesuche ist in den**



**Richtlinien der RUBD festgelegt.**

**Das Vorprüfungsgesuch ist ein Hilfsmittel für den Gesuchsteller oder seinen Bevollmächtigten, dank dem die Erfolgsaussichten des Dossiers abgeschätzt werden können und das Auflagedossier vorbereitet werden kann.**

**Im ordentlichen Verfahren ist die Oberamtsperson die Entscheidbehörde. Im vereinfachten Verfahren ist es die Gemeinde. Das kantonale Recht legt den Ablauf des ordentlichen Verfahrens – das in den meisten Fällen anwendbar ist – und des vereinfachten Verfahrens fest (namentlich öffentliche Auflage, Begutachtung durch die verschiedenen Dienststellen, Koordination der Verfahren).**

## V. BAUPOLIZEI

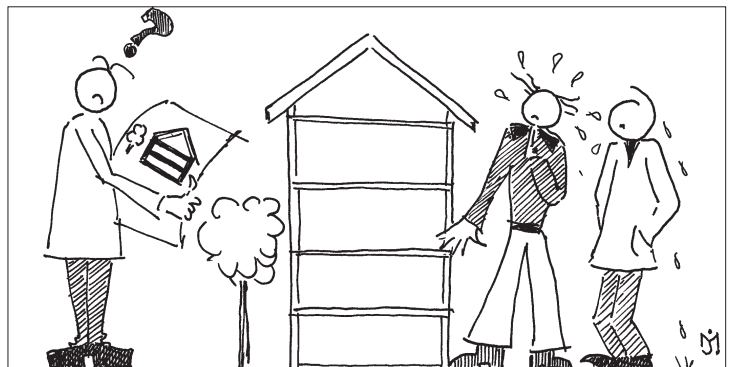
### 1. ALLGEMEINES

Der Begriff «Baupolizei» kann auf verschiedene Weise verstanden werden. Im weiteren Sinne des Wortes umfasst die Baupolizei sämtliche Regeln des öffentlichen Rechts, die bei Bauten anwendbar sind. Im kantonalen Recht wird der Begriff der Baupolizei enger ausgelegt, bezeichnet er doch die Kontrollen und Eingriffe der Behörden im Bereich der Bauten. Das Baubewilligungsverfahren fällt hingegen nicht darunter.

Der Begriff «Baupolizei» nach kantonalem Recht umfasst verschiedene Polizeimassnahmen

Es handelt sich insbesondere um:

- die behördliche Kontrolle der ausgeführten Arbeiten für die Gewährleistung, dass sie dem geltenden Recht entsprechen und gegebenenfalls die offizielle Bestätigung, dass dies der Fall ist;
- das behördliche Einschreiten bei illegalen Bauten, um die Situation abzuklären und die erforderlichen Massnahmen zu ergreifen;
- die übrigen Massnahmen, die die Behörden treffen können, um den Schutz des öffentlichen Interesses (öffentliche Ordnung, Sicherheit, Gesundheit, Reduktion von Immissionen) sicherzustellen.



Die Einhaltung des geltenden Rechts kann nicht alleine durch das Baubewilligungsverfahren gewährleistet werden. Vielmehr müssen auch offizielle Kontrollen durchgeführt werden, um einerseits sicherzustellen, dass einzig genehmigte Projekte verwirklicht werden und andererseits, dass die Umsetzung des Vorhabens der Baubewilligung und den darin formulierten Bedingungen entspricht.

Verantwortlich für die Baupolizei sind die Gemeinden und Oberamtspersonen, die auch für die Erteilung der Baubewilligungen zuständig sind.

Auch die staatlichen Dienststellen haben in diesem Zusammenhang eine Aufgabe zu erfüllen: Wann immer sie eine Rechtsverletzung (z.B. Nichteinhaltung der mit der Baubewilligung gestellten Bedingungen) feststellen, müssen sie die Gemeinde oder die Oberamtsperson davon in Kenntnis setzen, damit die erforderlichen Massnahmen getroffen werden können und die Situation bereinigt werden kann.

Dessen ungeachtet haben die Nachbarn selbstverständlich jederzeit die Möglichkeit bei der zuständigen Behörde vorstellig zu werden, wenn sie eine Rechtsverletzung vermuten.

## 2. KONTROLLE DER ARBEITEN

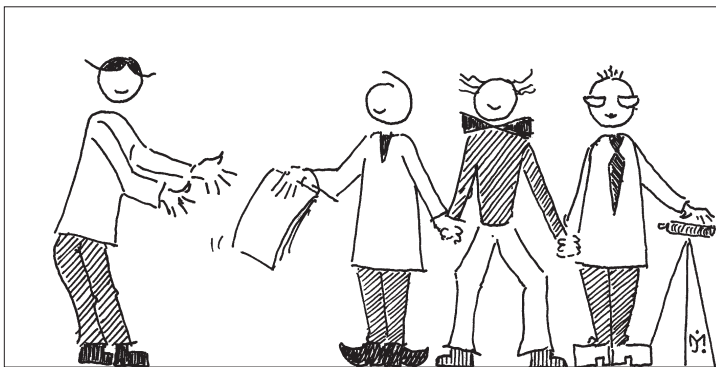
Bei der Kontrolle der Arbeiten werden die tatsächlich ausgeführten Arbeiten mit der Baubewilligung und den genehmigten Plänen verglichen. Damit soll hauptsächlich geprüft werden, ob die Vorgaben der Baubewilligung eingehalten sind. Darüber hinaus wird das Voranschreiten der Arbeiten kontrolliert um die Gesundheit und Sicherheit der künftigen Bewohner zu gewährleisten und es wird sichergestellt, dass die erforderlichen Einrichtungen dem Umweltschutzrecht und den technischen Normen entsprechen.

Die Kontrolle der Arbeiten obliegt der Gemeinde. Diese kann bei Bedarf staatliche Dienststellen und externe Fachpersonen hinzuziehen.

Die von den Behörden ausgeführten Kontrollen befreien die Bauherrschaft oder deren Beauftragte in keiner Weise von ihrer Verantwortung (Art. 109 ff. RPBR).

## 3. ÜBEREINSTIMMUNGSNACHWEIS UND BEZUGSBEWILLIGUNG

Nach dem Abschluss der Arbeiten bestätigt die Eigentümerschaft, dass das Bauwerk den Plänen und Bedingungen der Baubewilligung entspricht. Damit übernimmt sie die volle Verantwortung als Bauherrin. Der Übereinstimmungsnachweis muss von der Eigentümerschaft zusammen mit dem Projektverfasser oder einer anderen qualifizierten Person erstellt und durch eine Erklärung des Geometers ergänzt werden.



Bei gewissen Gebäuden ist die Baubewilligung nicht ausreichend, um das Gebäude nach dessen Fertigstellung benutzen zu dürfen. So dürfen etwa zu Wohn- oder Aufenthaltszwecken vorgesehene Räume eines neuen Gebäudes nur bezogen werden, nachdem die Gemeinde eine Bezugsbewilligung ausgestellt hat. Damit sollen die Sicherheit und Gesundheit der Besucher und Bewohner in diesen Räumen sichergestellt werden. Das komplett fertiggestellte Gebäude muss den Vorgaben des Rechts und der Baubewilligung entsprechen.

Die Bezugsbewilligung kann nur erteilt werden, wenn der Übereinstimmungsnachweis erstellt wurde.

### **Nota bene**

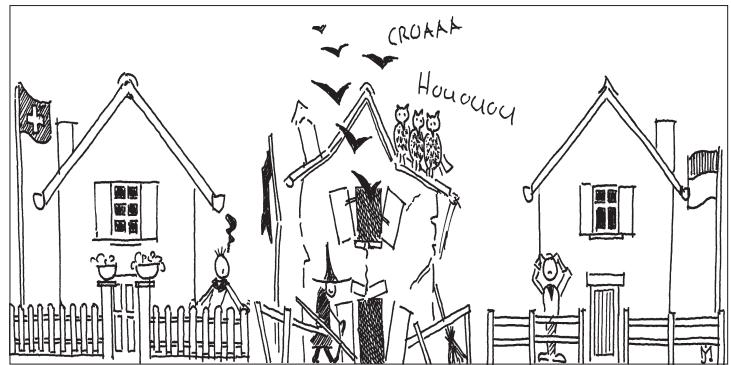
*Die Bezugsbewilligung kann provisorisch erteilt werden, wenn gewisse Bedingungen erfüllt sind (Art. 168 Abs. 2 RPBG).*

*Die Oberamtsperson oder die Gemeinde kann die Bewilligung entziehen, wenn die Räume nicht mehr den Sicherheits- und Hygienevorschriften entsprechen, beispielsweise bei mangelhaftem Brandschutz in einer öffentlichen Gaststätte.*



## 4. UNTERHALTSPFLICHT

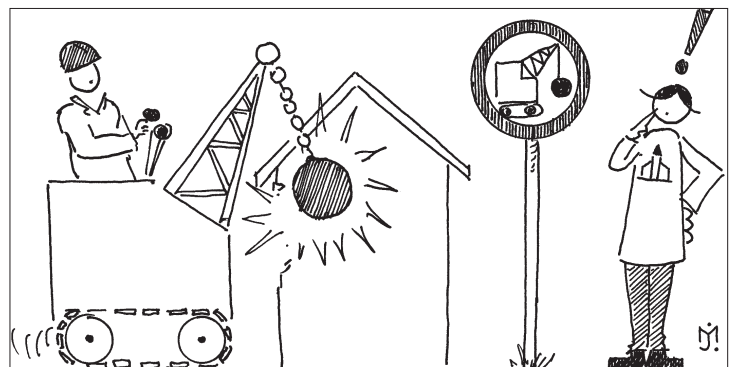
Die Eigentümerschaft hat die Pflicht sowohl die bebauten als auch die unbebauten Liegenschaften zu unterhalten. Diese baupolizeiliche Vorschrift soll sicherstellen, dass die überwiegenden öffentlichen Interessen (öffentliche Sicherheit und Hygiene, Kulturgüterschutz) gewahrt werden. Allfällige privatrechtliche Folgen für die Nachbarimmobilien eines mangelhaften Unterhalts bleiben natürlich vorbehalten.



## 5. ILLEGALE BAUTEN UND ANLAGEN

### A. ALLGEMEINES

Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen, Umbauten oder Abbrüche dürfen erst verwirklicht werden, nachdem sie bewilligt wurden (vorbehältlich der in den *Artikeln 144 RPBG* und *99 RPBR* vorgesehenen Ausnahmen). Werden Bauten und Anlagen erstellt, umgebaut oder abgebrochen ohne diese Regel einzuhalten, ist dies illegal.



Verschiedene Szenarien sind hier denkbar:

- Die Bauarbeiten wurden ausgeführt, ohne dass ein Baubewilligungsverfahren in die Wege geleitet worden ist oder bevor die Baubewilligung vorlag.
- Die Bauarbeiten wurden ausgeführt obwohl die Baubewilligung nicht erteilt wurde.
- Die ausgeführten Arbeiten entsprechen nicht der Baubewilligung.

Wenn die geltenden Gesetze, Pläne oder erteilten Baubewilligungen nicht eingehalten werden, muss die öffentliche Hand reagieren. Sie muss über effiziente Instrumente zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verfügen und bei Bedarf die betroffenen Personen zwingen können, die Vorgaben einzuhalten. Nur so bleibt das Rechtssystem anwendbar und bricht nicht zusammen. Dies ist nicht nur für den Schutz des öffentlichen Interesses, sondern

auch aus Sicht der Gleichbehandlung der Bürgerinnen und Bürger unabdingbar.

In erster Linie müssen die Gemeinden sicherstellen, dass die auf ihrem Gebiet errichteten Anlagen und Bauten rechtskonform sind. Bei widerrechtlichen Arbeiten muss die Gemeinde die Oberamtsperson informieren. Die Oberamtsperson kann aber auch von sich aus eingreifen, beispielsweise wenn die Gemeinde nichts unternimmt.

Wer zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht einhält, hat die weiter unten aufgeführten administrativen und strafrechtlichen Massnahmen zu gegenwärtigen.

### B. EINSTELLUNG VON BAUARBEITEN

Erhält die Oberamtsperson Kenntnis von widerrechtlichen Aktivitäten oder Bauarbeiten ordnet sie die Einstellung dieser Arbeiten an bzw. verbietet die Benützung der Baute oder Anlage.

### C. LEGALISIERUNGSVERFAHREN

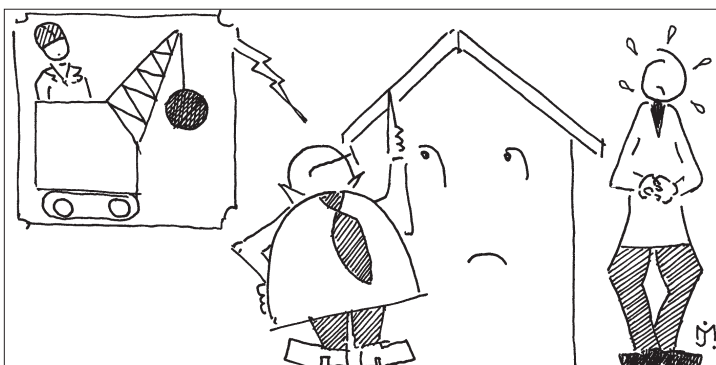
Die Feststellung, dass eine illegale Baute oder Anlage vorliegt, hat nicht automatisch einen Wiederherstellungsentscheid (Änderung, Abbruch der Baute) zur Folge. Die Behörde kann der Eigentümerschaft die Gelegenheit geben die ausgeführten Arbeiten der Rechtmässigkeit zuzuführen (Einreichung eines nachträglichen Baubewilligungsgesuchs oder Einreichung eines Änderungsgesuchs bei einer Baute, die nicht den genehmigten Plänen entspricht). Dies ist auch in Fällen möglich, in denen die Gesetzesübertretung wissentlich erfolgte (Art. 167 Abs. 2 RPBG).

Selbstverständlich kann auf die nachträgliche Einreichung des Gesuchs verzichtet werden, wenn die Erteilung einer Bewilligung von vornherein ausgeschlossen werden kann.

Dem ist anzufügen, dass die Eigentümerschaft, die gegen das Recht verstossen hat, auch dann strafrechtlich belangt werden kann (vgl. V.5.F), wenn die illegalen Arbeiten durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung legalisiert werden.

### D. WIEDERHERSTELLUNG DES RECHTMÄSSIGEN ZUSTANDS

Falls die Eigentümerschaft der Aufforderung die Arbeiten einzustellen nicht nachkommt, oder falls die Arbeiten nicht im Nachhinein legalisiert werden können, muss eine Verfügung über eine allfällige Wiederherstellung erlassen werden. Dabei wird entschieden, ob die Grundeigentümerschaft den Zustand, der vor den illegalen Arbeiten herrschte, wiederherstellen muss oder ob der veränderte Zustand toleriert und somit beibehalten werden kann. Die Möglichkeit die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzudornen ist und bleibt das Fundament des Kontroll- und Regulierungssystems. Die Behörden müssen dabei vorrangig den Grundsatz der Rechtsgleichheit und die Rechtsordnung befolgen, ohne dabei die nachteiligen Folgen für den betroffenen Besitzer übermässig zu berücksichtigen.



Der Entscheid, ob eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu erfolgen hat, ist unter Berücksichtigung aller involvierten Interessen zu treffen. Die Tatsache, dass die Baute illegal ist, rechtfertigt für sich alleine genommen weder einen Abbruchbefehl noch die Anordnung von Anpassungen. Die öffentlichen und privaten Interessen – namentlich das Interesse der Eigentümerschaft, die Baute beizubehalten – müssen gegeneinander abgewogen werden. Die Behörde muss auch prüfen, ob die teilweise oder vollständige Wiederherstellung im betroffenen Fall verhältnismässig ist. Ein leichtfertiges Tolerieren illegaler Bauten belohnt rechtswidriges Verhalten, führt zu weiteren Rechtsverletzungen und schliesslich zu wirkungslosen Bauvorschriften.

Falls die Behörde nach dem Abwägen aller Interessen entscheidet, dass Bauten oder Anlagen bestehen bleiben können, führt dies nicht automatisch dazu, dass diese dadurch legalisiert werden, sondern sie gelten nach wie vor als illegal. Sie werden lediglich toleriert. Die Eigentümerschaft hat somit kein Recht erworben, das sie geltend machen könnte. Diese Unterscheidung ist namentlich wichtig, wenn die Baute zu einem späteren Zeitpunkt abgerissen wird, oder wenn die Eigentümerschaft die tolerierte Baute umbauen will.

Auch wenn die Bauten oder Arbeiten letztlich toleriert werden, kann die Eigentümerschaft dennoch strafrechtlich belangt werden (vgl. V.5.F).



### **Nota bene**

*Wurden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (meistens in der Landwirtschaftszone) ohne Bewilligung oder in Verletzung der in diesem Bereich anwendbaren Bestimmungen erstellt oder verändert, so ist die RUBD zuständig die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen. Die Zuständigkeit der Direktion beschränkt sich dabei auf die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Die Oberamtsperson ist für die übrigen Massnahmen wie Baustopp, Festlegung einer Frist für ein Legalisierungsgesuch usw. zuständig.*

### **E. ERSATZVORNAHME**

Es besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse, dass die rechtskräftigen Verfügungen der Behörden ihre volle Wirkung entfalten. Führen Eigentümer die angeordneten Massnahmen nicht aus, oder fehlen ihnen die finanziellen Mittel dafür, würden rechtswidrige Zustände weiter bestehen. Das Rechtssystem wird dadurch geschwächt. Um dies zu verhindern besteht das Instrument der Ersatzvornahme.

Der klassische Fall einer Ersatzvornahme ist ein illegal erstelltes Gebäude, welches nachträglich nicht bewilligt werden kann. Falls die Behörde nach Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im konkreten Fall den Abbruch des Gebäudes anordnet (vgl. V.5.D) und die Eigentümerschaft dieser Anordnung



nicht nachkommt, muss die Behörde die notwendigen Arbeiten auf Kosten und anstelle der Eigentümerschaft von einer qualifizierten Drittperson ausführen lassen können.

Die Verfügung für eine Ersatzvornahme (Art. 171 RPBG):

- stellt zuerst fest, dass der Verpflichtete eine angeordnete baupolizeiliche Massnahme nicht ausgeführt hat;
- räumt dem Verpflichteten eine letzte Erfüllungsfrist ein;
- droht dem Verpflichteten an, dass die Behörde die angeordnete Massnahme nach Ablauf der Frist an einem von ihr festgelegten Datum durch ein Unternehmen ihrer Wahl ausführen lassen werde.

Die Erfüllungsfrist muss angemessen sein. Falls der Verpflichtete die angeordnete Massnahme nach Ablauf dieser Frist immer noch nicht ausgeführt hat, stellt die Behörde diesen Umstand fest und ordnet die Ersatzvornahme an. Die Kosten, die Gegenstand einer separaten Verfügung sein müssen, werden vom Verpflichteten getragen.

Da es sich um eine Ersatzvornahme handelt, muss die Behörde die Angelegenheit nicht behandeln, wie wenn sie von der Grundeigentümerschaft beauftragt worden wäre. Entsprechend muss sie auch nicht nach der sinnvollsten oder günstigsten Lösung suchen, um den vom Verpflichteten verursachten illegalen Zustand ein Ende zu bereiten. Die Behörde muss lediglich ein Unternehmen beauftragen, das über das notwendige Wissen verfügt, in groben Zügen die auszuführende Leistung definieren sowie sicherstellen, dass der Kostenvoranschlag und die Rechnung des Unternehmens dem Auftrag entsprechen und nicht offensichtlich zu hohe Beträge aufweisen.

### Beispiele

*Eine Ersatzvornahme ist denkbar, wenn die Betroffenen einer Anordnung nicht nachkommen, die verlangt, dass:*

- *Abfälle und Materialien nach einem Brand vom Grundstück entfernt werden;*
- *Arbeiten wie Aufschüttungen, Verstärkungen der Böschung, Stützmauern, der Abbruch von Räumlichkeiten oder Wänden und das Zumauern von Fenstern usw. ausgeführt werden, damit eine Baute oder Anlage der ursprünglich ausgestellten Baubewilligung entspricht;*
- *Ein Gebäude aus Sicherheitsgründen abgerissen wird.*

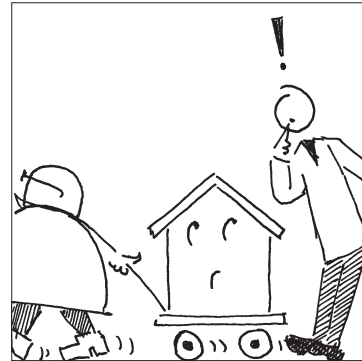
## F. STRAFMASSNAHMEN

Die Nichteinhaltung des geltenden Rechts hat nicht nur baupolizeiliche, sondern unter Umständen auch strafrechtliche Konsequenzen. Im Allgemeinen wird eine Busse von bis zu 50 000 Franken, in schweren Fällen gar bis zu 500 000 Franken ausgesprochen werden (Art. 172 RPBG). Die Oberamtsperson, die für die Verhängung der Strafe zuständig ist, kann die aus dem Verstoß resultierenden Vermögenswerte einziehen oder eine entsprechende Ersatzforderung des Staates beschliessen.

### Zusammenfassung

**Die Gemeinde, Oberamtsperson und RUBD sind die für die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften zuständigen Behörden.**

**Die staatlichen Dienststellen können ebenfalls an die Behörden gelangen, wenn sie eine Rechtsverletzung feststellen.**



***Das kantonale Recht bestimmt die Regeln und das Verfahren für illegale Bauten und Anlagen. Die Nichteinhaltung des geltenden Rechts hat nicht nur baupolizeiliche, sondern unter Umständen auch strafrechtliche Konsequenzen.***

## VI. BAUVORSCHRIFTEN

### 1. SICHERHEIT DER PERSONEN UND SCHUTZ DER GESUNDHEIT

#### A. ALLGEMEINES

Wie bereits erwähnt (siehe Kapitel I), wurden Bauvorschriften eingeführt, um die im öffentlichen Interesse stehende Personensicherheit sowie den Schutz der öffentlichen Gesundheit zu gewährleisten.

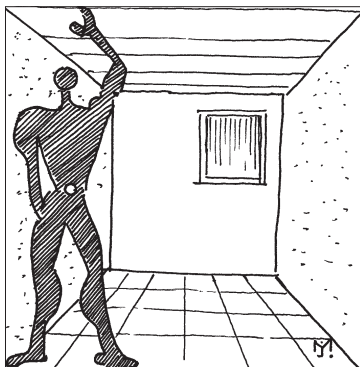
Ein allgemeiner Grundsatz des Baurechts ist, dass Bauten und Anlagen, deren Umgebung und die verwendeten Materialien die für ihren Zweck notwendigen Erfordernisse der Festigkeit und Sicherheit erfüllen. Dadurch wird verhindert, dass Personen, Tiere oder Sachen gefährdet werden. Bauten und Anlagen müssen ausserdem so erstellt werden, dass der Gesundheitsschutz von Personen (z.B. vor Radon) und Tieren gewährleistet ist. Dies bedeutet, dass auch die Gestaltung den Sicherheitsregeln und dem Gesundheitsschutz zu entsprechen hat.



Während ihres Fortbestands sind Bauten und Anlagen ständig so zu unterhalten, dass sie und die darin ausgeführten Tätigkeiten den Sicherheits- und Schutzanforderungen genügen.

#### **Nota bene**

*Zum Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz hat die SUVA als wichtigster Versicherer der Arbeitnehmenden Richtlinien über die Beleuchtung, Lüftung und den Lärmschutz an Arbeitsplätzen veröffentlicht.*



Im Rahmen eines Baubewilligungsgesuchs wird geprüft, ob das Vorhaben gesamthaft den Anforderungen an die Sicherheit und den Schutz der Gesundheit genügt. Berücksichtigt werden dabei der Standort des Vorhabens, seine Lage zur Umgebung und den öffentlichen Einrichtungen sowie die Pläne und verfügbaren technischen Daten. Bauvorhaben werden besonders auf feuerpolizeilich vorgeschriebene Schutzvorrichtungen und den Schutz vor Naturgefahren geprüft. Je nach dem Zweck des Vorhabens werden auch die Arbeitssicherheit, der Tierschutz, Lärmschutz, Schutz vor nichtionisierender Strahlung, die Erdbebensicherheit und/oder der Schutz vor Störfällen in die Prüfung einbezogen.

#### *Beispiele*

- *Wohnräume müssen bestimmte Mindestflächen und -höhen aufweisen, natürlich belichtet und ihrem Zweck entsprechend ausgerichtet sein. Sie müssen entweder natürlich durch Türen oder Fenster oder durch ein mechanisches Ventilationssystem belüftet werden.*
- *Die maximal zulässige Radongaskonzentrationen in Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie im Arbeitsbereich ist*

*in der StSV festgelegt. Die Einhaltung dieser Höchstwerte ist mit geeigneten baulichen Massnahmen sicherzustellen und mit Kontrollmessungen zu überprüfen.*

- *Die Bezugsbewilligung für Arbeitsräume kann entzogen werden, wenn die Hygienevorschriften nicht mehr erfüllt sind.*
- *Bauten für die Pferdehaltung müssen die Vorgaben des Tierschutzes erfüllen.*
- *In einer Zone mit erheblicher Gefährdung durch beispielsweise Erdbeben oder Hochwasser wird ein neues Wohngebäude auf keinen Fall errichtet werden können.*
- *Eine Baute für grössere Menschenansammlungen muss den spezifischen technischen Vorschriften zur Erdbebensicherheit genügen.*
- *Die Bezugsbewilligung für eine Discothek kann verweigert werden, wenn Mängel im Bereich des Brandschutzes und der Fluchtwege bestehen.*

Die Kontrolle durch die kommunalen und kantonalen Behörden erfolgt:

- bei der Prüfung des Projekts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens;
- während der Bauarbeiten;
- bei der Erteilung der Bezugsbewilligung von Wohn- und Arbeitsräumen;
- wenn die Behörde davon Kenntnis erhält, dass die anwendbaren Sicherheits- und Hygienevorschriften nicht mehr erfüllt sind.

Die Kontrolltätigkeit der Behörden hat Grenzen. Die Kontrollen erfolgen ausschliesslich innerhalb des vom öffentlichen Baurecht festgelegten Rahmens. Kommunale und kantonale Behörden können beispielsweise auf Grundlage der eingereichten Pläne prüfen, ob die Zufahrten den Anforderungen an die Sichtweiten und Verkehrssicherheit genügen. Ist dies nicht der Fall, müssen die Behörden verlangen, dass die Pläne entsprechend geändert oder ergänzt werden und später sicherstellen, dass die Zufahrten wie verlangt ausgeführt wurden.

Enthält das kantonale Recht keine Vorgaben bezüglich Sicherheitsmassnahmen, wie beispielsweise bei privaten Schwimmbecken (Umzäunung, Alarm), ist es hingegen nicht Aufgabe der Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen, dass solche Massnahmen vorgesehen werden.

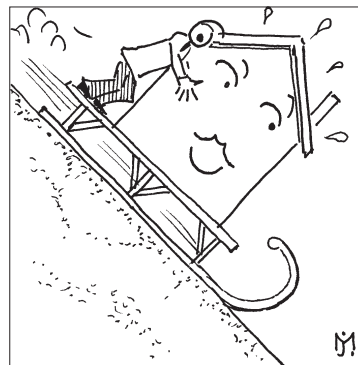
Die privatrechtliche Haftung des Bauherrn (Art. 58 OR) bleibt trotz der behördlichen Kontrollen vorbehalten. Das heisst, die Kontrolle der Arbeiten durch die Gemeinde oder durch die Dienststellen des Staats entbindet den Bauherrn nicht von seiner Verantwortung.

Der Übereinstimmungsnachweis (vgl. V.3) wird vom Bauherrn zusammen mit einer Fachperson erstellt und ist für die Gemeinde in keiner Weise verbindlich.

### **Nota Bene**

*Im Kanton Freiburg hat die Naturgefahrenkommission die Aufgabe, die allgemeinen Probleme in Verbindung mit den Naturgefahren zu prüfen und die Planungsprojekte sowie die Gesuche für Bauten, die sich in gefährdeten Gebieten befinden, zu begutachten.*

*Das kantonale Recht legt die Grundsätze für die Erdbebensicherheit*



*fest, die sowohl für neue Bauten und Anlagen als auch bei wesentlichen Änderungen bestimmter Einrichtungen wie Universitäten, Schulgebäuden und Fabriken gelten (Art. 127 RPBG).*

## 2. BAUWEISE

Laut kantonalem Recht werden Bauten entweder in geschlossener oder in offener Bauweise errichtet.

### A. GESCHLOSSENE BAUWEISE

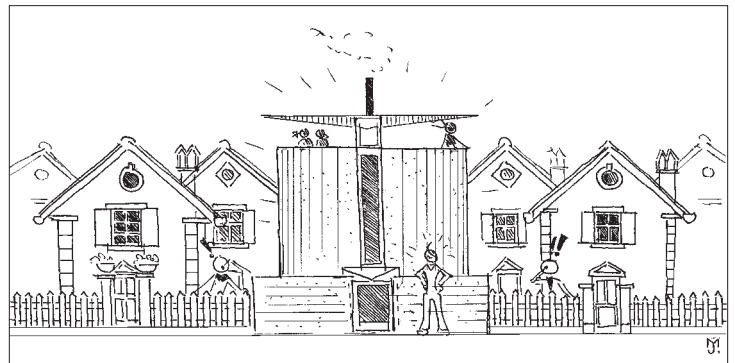
Die geschlossene Bauweise dient der Aufteilung zwischen öffentlichem und privatem Raum. Die an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Gebäude und Vorgaben über Gebäudetiefen, vertikale Profile und Baulinien erlauben, den für das gesellschaftliche Leben notwendigen öffentlichen Raum zu bewahren. Mit weiteren baulichen Vorschriften – insbesondere bezüglich der zu verwendenden Materialien – wird im Fall von Bränden ein Übergreifen eines Feuers auf andere Gebäude oder Gebäudeabschnitte verhindert.

### B. OFFENE BAUWEISE

Bei der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichen Mindestabständen als freistehende Einzelbauten errichtet. Die Mindestabstände dienen einerseits dem Schutz vor Brandausbreitung und andererseits der freien privaten Nutzung des verbleibenden Raums auf der Parzelle. Der Raum zwischen den Bauten ist formell nicht eindeutig zugeteilt und hat auch keinen spezifisch öffentlichen Charakter.

## 3. ÄSTHETIK DER BAUTEN

*Artikel 125 RPBG* («Abstimmung und Gestaltung») bestimmt, dass Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmt sind. Sie müssen so gestaltet und unterhalten werden, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.



Dabei steht nicht die Frage der persönlichen Vorlieben im Vordergrund; denn über Geschmack lässt sich bekanntlich nicht streiten. Auch wenn subjektive Kriterien bei einem solch offenen Begriff wie der Ästhetik nie ganz ausgeschlossen werden können, muss die Beurteilung nach konkreten objektiven Gesichtspunkten erfolgen.

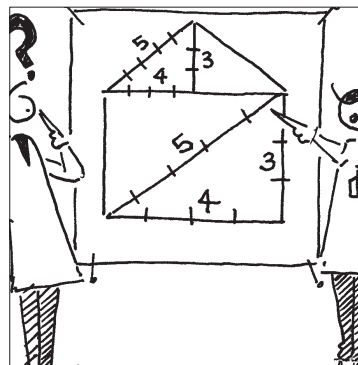
Ziel ist allgemein die Qualitätswahrung, sei es in der Umgebung im Allgemeinen oder bis hin zum kleinsten Detail des Gebäudes im Besonderen. Anzustreben ist ein harmonisches Ganzes, von der Landschaft über die unmittelbare Umgebung bis hin zur Baute und deren charakteristischen Bestandteilen. Die Siedlungsqualität wird durch verschiedene Methoden erzielt, wie raumplanerische Massnahmen, Bauvorschriften sowie Massnahmen zum Schutz der Natur, Landschaft, Umwelt und Kulturgüter.

Die Gemeinden können in ihren Reglementen Gestaltungsanforderungen wie etwa Vorgaben zu Dachneigungen, Dachlukarnen, vorspringenden Gebäudeteilen, Materialien oder Farben festlegen.

Da die Gemeinden zuständig sind für die Umsetzung der Nutzungsplanung, ist es ihre Aufgabe bei Baugesuchen neben der Berücksichtigung anderer Gemeindevorschriften die Einhaltung einer guten Gesamtwirkung zu prüfen. Dabei verfügt die Gemeindebehörde über einen gewissen Ermessensspielraum. Hat eine Gemeinde keine konkreten Gestaltungsregeln erlassen, wird sie jedoch kaum ein Bauvorhaben aus ästhetischen Gründen ablehnen können.

**Nota bene**

*Bei Bauvorhaben, die wegen ihrer architektonischen Ausgestaltung, Lage oder Grösse einen bedeutenden Einfluss auf ihre Umgebung haben, kann die Gemeinde oder das Bau- und Raumplanungsamt die Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung um Auskunft bitten. Diese Kommission nimmt – einzig unter dem Gesichtspunkt der Ästhetik und der Integration der Baute in das Landschaftsbild – Stellung zum Bauvorhaben zuhanden der Entscheidbehörde.*



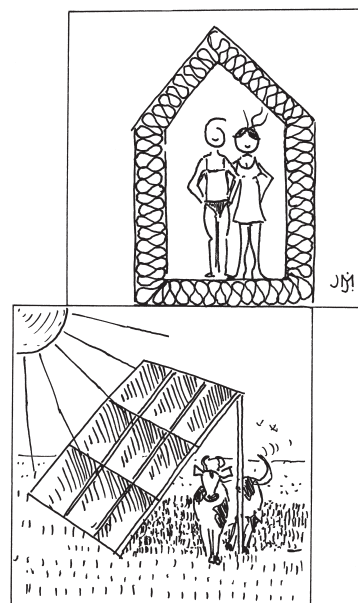
#### 4. RATIONELLE ENERGIENUTZUNG

Der Grundsatz der Nachhaltigkeit verlangt, dass Gebäude heute zwingend Vorgaben der sparsamen und rationellen Energienutzung einhalten und entsprechend betrieben und unterhalten werden. Das in der Energie- und Raumplanungsgesetzgebung verankerte Prinzip kommt nicht nur bei Neubauten zum Tragen, sondern auch bei bestehenden baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen, die umgebaut, instand gesetzt oder umgenutzt werden.

Neben den Massnahmen für die allgemeine Ausgestaltung können solche in den Bereichen Wärmedämmung, Heizungsanlagen, Warmwasseraufbereitung, Lüftung und Klimatisierung sowie Wärmerückgewinnung getroffen werden, wobei Letztere insbesondere bei Industrie- und Gewerbeanlagen vorgesehen werden können. Der Staat fördert die sparsame und rationelle Energienutzung sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien: Bei Gebäuden gewährt er Finanzhilfen, indem er beispielsweise unter gewissen Bedingungen thermische Solaranlagen subventioniert oder Gebäuden mit kantonalem Gebäudeenergieausweis Kantone (GEAK) einen Bonus auf der Geschossflächenziffer gewährt (Art. 80 Abs. 6 RPBR).

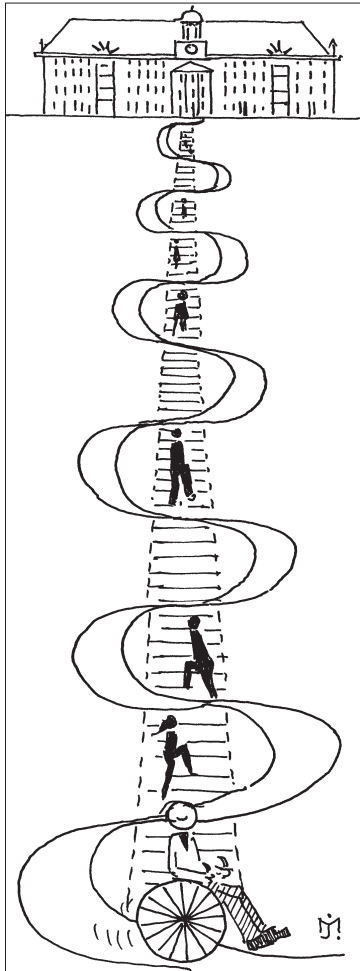
**Nota bene**

*Die Vorgaben im Energiebereich können den Zielen des Kulturgüterschutzes entgegenstehen. In solchen Fällen obliegt es der zuständigen Behörde eine Interessenabwägung vorzunehmen.*



#### 5. ZUGANG FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN

Gestützt auf den in der Bundesverfassung verankerten Grundsatz der Rechtsgleichheit dürfen Menschen mit Behinderungen nicht anders behandelt oder ohne sachliche Rechtfertigung schlechter gestellt werden als Menschen ohne Behinderung (Art. 8 BV). Menschen mit Behinderungen haben ein Anrecht auf eine Behandlung, die zur tatsächlichen Gleichstellung zwischen Behinderten und nicht Behinderten notwendig ist.



Eine Benachteiligung liegt vor, wenn der Zugang zu einer Baute, Anlage, Wohnung oder Einrichtung aus baulichen Gründen oder wegen fehlender technischer Anlagen für Menschen mit Behinderungen nicht oder nur unter erschwerenden Bedingungen möglich ist.

Heute besteht die Tendenz für eine gebaute Umgebung zu sorgen, die in ihrer Gesamtheit für alle zugänglich und benutzbar ist. Die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» setzt diesen Grundsatz im Baubereich um. Das BehiG und die BehiV müssen auf kantonaler und kommunaler Ebene umgesetzt werden. Die Gesetzgebung bestimmt, wer die Norm SIA 500 in welchen Fällen und für welche Bedürfnisse anwenden muss (Art. 129 RPBG und 74 RPBR).

Die Zugänglichkeit für Personen mit Behinderungen wird oft vernachlässigt. Dabei geht es nicht nur um den Zugang mit dem Rollstuhl, sondern auch um den Zutritt mit Gehgestellen und Rollatoren sowie die Zugangsmöglichkeiten für Personen mit einer Seh- oder Hörbehinderung. Ziel ist mit anderen Worten nicht bloss der physische Zugang zu einem Gebäude mit all seinen Räumen und Gängen, sondern auch der Zugang zu Dienstleistungen, die in öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen wie beispielsweise Universitätsaulas, Restaurants, Theater, Kinos usw. angeboten werden.

Vorzusehen sind sichere, einfache und effiziente Einrichtungen, welche keine unnötigen Umwege verursachen. Bauliche Hindernisse wie Stufen oder Absätze sind zu vermeiden, Lifte sind entsprechend zu bemessen und Parkfelder für Menschen mit Behinderungen bereitzustellen. Für Personen mit einer Seh- oder Hörbehinderung müssen akustische oder visuelle Signale vorgesehen werden. Die entsprechenden Massnahmen müssen am und im Gebäude sowie in seiner näheren und weiteren Umgebung getroffen werden. Technische Komponenten, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht kontrolliert werden können, müssen nach Abschluss der Arbeiten – noch vor der Erteilung der Bezugsbewilligung – inspiziert werden (siehe V.3). Fehlen die notwendigen Einrichtungen, gilt die Baute als nicht gesetzeskonform.

### **Nota bene**

*Bauliche Massnahmen zur Beseitigung von Hindernissen, die im Rahmen eines Umbaus oder einer Renovierung getroffen werden, können äusserst kostspielig sein. Das Gesetz erlaubt deshalb in solchen Fällen die Anwendung des Verhältnismässigkeitsprinzips um einen für alle akzeptablen Kompromiss zu erzielen. Berücksichtigt werden sowohl die legitimen Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen als auch das Interesse des Bauherrn, sein Vorhaben so verwirklichen zu können, dass die Kosten in einem erträglichen Rahmen bleiben. Die Bedürfnisse der Menschen mit Behinderungen sollen möglichst in einem ganzheitlichen Mobilitätskonzept auf verschiedenen Stufen (Gebäude, Quartier, Dorf/Stadt) berücksichtigt werden.*

## 6. VOLUMEN

Die Bedeutung von Bauten und deren Auswirkungen auf die Bauzone können mit verschiedenen Indikatoren wie Dichte, Höhe, Abstände, Profile usw. erfasst und dargelegt werden. Dadurch können die Bebauung und Besiedlung auf dem Kantonsgebiet festgestellt, kontrolliert und harmonisiert werden. Dank der Indikatoren können namentlich die mittel- und langfristigen Bedürfnisse in den Bereichen Wohnen, Erschliessung und Infrastrukturen quantitativ festgelegt werden.

>

Siehe Website des BRPA

[http://www.fr.ch/seca/files/pdf34/DAEC08007B\\_AIHC\\_mes-sage\\_ANNEXE\\_A.pdf](http://www.fr.ch/seca/files/pdf34/DAEC08007B_AIHC_mes-sage_ANNEXE_A.pdf)

## A. DICHTE UND NUTZUNGSÜBERTRAGUNG

Mit der Dichte lassen sich für gewisse Arten von Bauten auf einer bestimmten Parzelle die Grundfläche sowie Geschossflächen für Wohnen, Arbeiten oder Freizeitbetätigungen berechnen. Die Dichte für die Grundfläche des Gebäudes kann mit der Überbauungsziffer (*Ziff. 8.4 Anhang IVHB; Art. 81 RPBR*), jene für die Geschossflächen, die für menschliche Tätigkeiten genutzt werden, mit der Geschossflächenziffer (*Ziff. 8.2 Anhang IVHB; Art. 80 RPBR*) angegeben werden. Je grösser die Geschossflächenziffer, desto grösser ist das Gebäude, denn es handelt sich beim Wert um das Verhältnis zwischen der Geschossfläche, die auf mehrere Geschosse verteilt sein kann, und der überbaubaren Grundstücksfläche laut Grundbuch. Eine andere Berechnungsweise bietet die Baumassenziffer, die das Verhältnis zwischen dem Bauvolumen in m<sup>3</sup> gemäss SIA-Norm und der überbaubaren Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> angibt (*Ziff. 8.3 Anhang IVHB; Art. 80 Abs. 4 RPBR*). Über die Dichte können die Baumassen in einer gegebenen Zone vereinheitlicht werden. Vor allem aber kann so die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner berechnet werden. Dadurch lassen sich die Grösse und Kapazität der Infrastrukturen und Einrichtungen für die Bewohner einer Zone bzw. eines ganzen Gebiets ermitteln.

In gewissen Fällen ist es von Vorteil oder wünschenswert, Nutzungsübertragungen durch eine Verlagerung der Dichte zu fördern. So kann eine bessere Nutzung des Bodens oder eine bessere Aufteilung zwischen Baumasse und Raum erreicht werden. Übertragungen der Ausnützung können entweder im DBP oder nach den Vorgaben des Gesetzes von einer Parzelle zu einer anderen vorgesehen werden (vgl. *Art. 131 RPBG*).

Unter Umständen kann es sinnvoll sein, im Reglement eine Grünflächenziffer (*Ziff. 8.5 Anhang IVHB; Art. 81 Abs. 3 RPBR*) vorzusehen und damit die weiter oben erwähnte Überbauungsziffer zu ergänzen oder zu ersetzen. Die Grünflächenziffer gibt den Grünflächenanteil an, der auf einer bebauten Parzelle beibehalten werden muss.

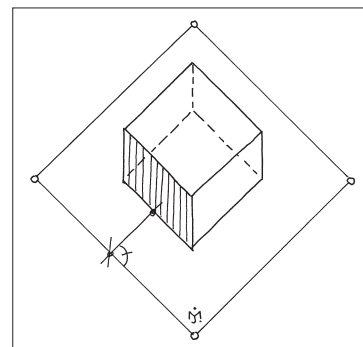
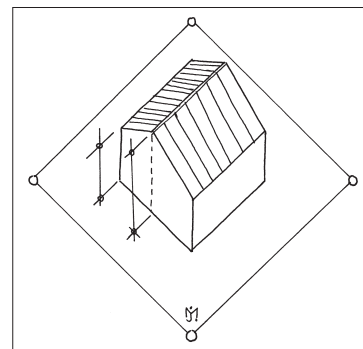
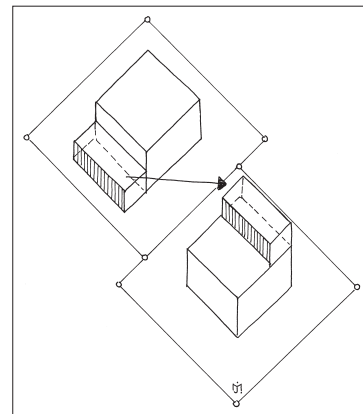
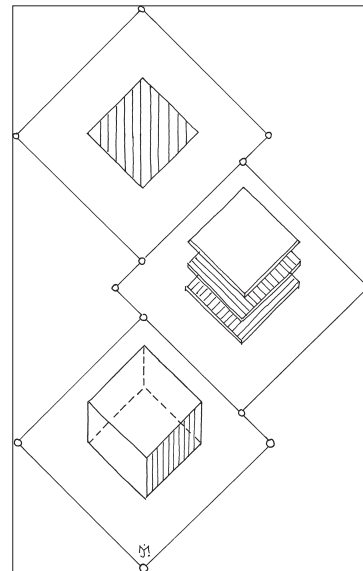
## B. HÖHE

In bestimmten Zonen wie beispielsweise für Villen, Mietshäuser usw. gelten bestimmte Maximalhöhen, wodurch sich ein harmonischer Gesamteindruck ermöglichen lässt. Die Höhe kann vom natürlich gewachsenen oder fertig gestalteten Geländeverlauf bis zur Traufe oder dem First (*Ziff. 5.1 ff. Anhang IVHB* definiert die verschiedenen Höhenbegriffe).

## C. ABSTAND

Bei der offenen Bauweise tragen die Grenzabstände dazu bei, dass im Umkreis der Gebäude genügend Raum vorhanden und somit das Wohlbefinden sichergestellt ist. Die Abstände sollen beispielsweise verhindern, dass die Bewohner eines Hauses durch den Schattenwurf der umliegenden Bauten gestört werden. Bei den Abständen wird unterschieden zwischen Grenzabstand (Grundregel), verringertem Abstand bei geringfügigen Bauten und erhöhtem Abstand bei grossen Gebäuden (*Art. 132 ff. RPBG und 81 f. RPBR*).

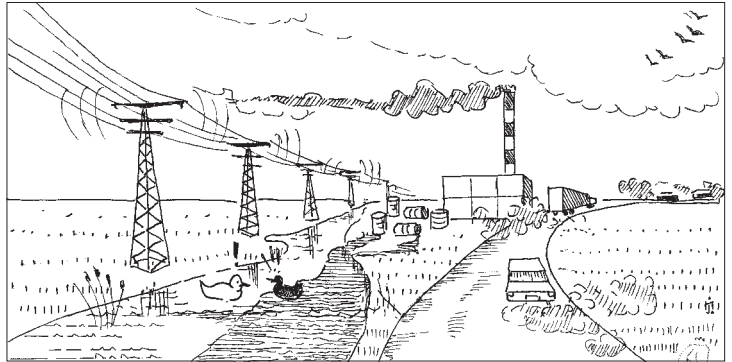
Die Einhaltung des Abstands ermöglicht zusammen mit den Höhenvorgaben eine gewisse Harmonie in den Quartieren.



## 7. WEITERE ANWENDBARE RECHTSNORMEN

Bauwillige haben sich nicht nur am Raumplanungs- und Baurecht zu orientieren, sondern auch die übrigen Bestimmungen der

Rechtsordnung einzuhalten. Zum Schutz der öffentlichen Interessen sind Regeln, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ebenfalls beachtet werden müssen, in verschiedenen Gesetzen enthalten.



Um zwischen dem Raumplanungs- und Baurecht und den übrigen Rechtsnormen, die bei Bauvorhaben vorbehalten bleiben, zu unterscheiden, bezeichnet man Letztere auch als Spezialgesetzgebung.

Es kann in Einzelfällen vorkommen, dass eine Bestimmung in einem Spezialgesetz die Verwirklichung eines Bauvorhabens verunmöglicht, obwohl dieses die Vorgaben der Raumplanungs- und Baugesetzgebung (*RPG, RPBG, RPBR*, Pläne, Gemeindereglemente) vollständig erfüllt. Der Gesuchsteller kann aufgrund der Spezialgesetzgebung auch gehalten sein, sein Projekt anzupassen oder das Vorhaben auf eine ganz bestimmte Weise zu verwirklichen (Arbeitsablauf, Kontrollen, technische Vorgaben, Material, technische Normen).

Die Bestimmungen der Spezialgesetzgebung sind zusätzlich zu den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baurechts anwendbar, ausser ein Gesetz sieht ausdrücklich etwas anderes vor (z.B. Art. 83 Abs. 4 *RPBR* über den Abstand zwischen Gebäude und öffentlicher Strasse).

Nachfolgend werden einige Spezialgesetze aufgelistet, die bei der Behandlung von Baubewilligungsgesuchen immer wieder eine Rolle spielen. Die Liste ist nicht vollständig.

### Umweltschutzgesetzgebung

Die Umweltschutzgesetzgebung enthält Bestimmungen über den Lärmschutz, den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, die Luftreinhaltung, die Abfallbewirtschaftung, die belasteten Standorte, den Gewässerschutz sowie die Verhütung von Störfällen.

#### *Beispiel*

*Sämtliche Deponien unterliegen der Bewilligungspflicht in Form einer Errichtungs- und Betriebsbewilligung (TVA).*

*Notwendigkeit eines Gutachtens über das Vorhandensein von gefährlichen Stoffen (z.B. Asbest, Schwermetalle) um die Entsorgungswege der Abfälle, die beim Abbruch und Renovation entstehen, festzulegen (vgl. auch Gesetzgebung über den Arbeitnehmerschutz).*

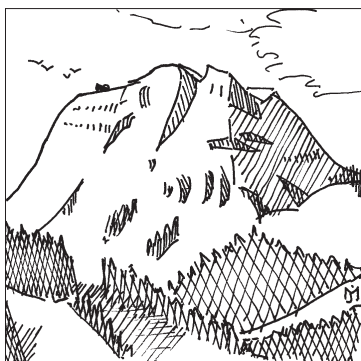
### Strahlenschutzgesetzgebung (StSG; StSV)

In der Strahlenschutzgesetzgebung sind insbesondere die Grenz- und Richtwerte für die Radongaskonzentrationen in Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie im Arbeitsbereich festgelegt.

### Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung

#### *Beispiel*

*Bundesinventare wie beispielsweise das Bundesinventar*



der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung oder das Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung enthalten Listen geschützter Objekte.

#### Waldgesetzgebung

*Beispiel*

*Rodungen erfordern eine Rodungsbewilligung; Bauten und Anlagen haben den Waldabstand einzuhalten.*

#### Kulturgüterschutzgesetzgebung

*Beispiel*

*Zum Schutz eines betroffenen Gebäudes können in der Baubewilligung spezielle Massnahmen getroffen werden; dasselbe gilt bei Vorhandensein eines geschützten Ortsbildes, in welchem sich das Gebäude befindet.*



#### Strassengesetzgebung

*Beispiel*

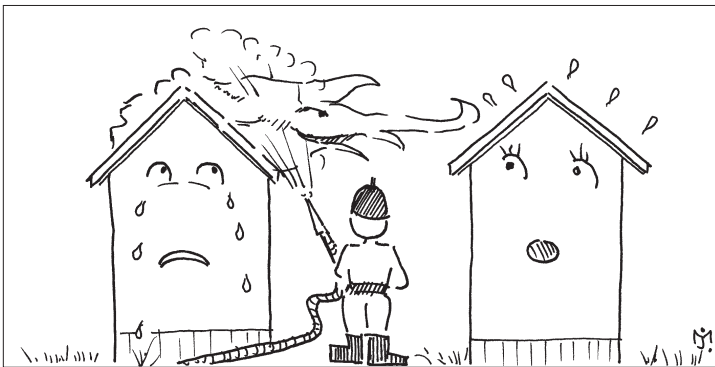
*Es ist ein Mindestabstand zwischen einer Mauer oder einem Zaun und einer öffentlichen Strasse einzuhalten.*

#### Energiegesetzgebung (siehe VI.4).

#### Feuerpolizeigesetzgebung

*Beispiel*

*Gebäudeabstand.*



#### Hygienegesetzgebung (Lebensmittel)

Diese Gesetzgebung definiert namentlich Anforderungen an die Räume und Einrichtungen von Betrieben, in denen mit Lebensmitteln gearbeitet wird. Ausserdem enthält sie Vorgaben für die Planung, die Ausgestaltung, den Standort und die Grösse dieser Räume.

#### Gesetzgebung über den Schutz von Arbeitnehmern und Arbeitnehmerinnen Tierschutzgesetzgebung.

Gemäss den geltenden rechtlichen Verpflichtungen in dieser Sache (UVG, VUV, BauAV...), müssen sämtliche Massnahmen getroffen werden um die Gesundheit der Arbeitnehmenden zu schützen, vor allem im Falle eines Verdachts von schädlichen Stoffen wie Asbest, PCB, Schwermetalle, usw. Vom Vorhandensein von Asbest muss in jedem Gebäude, welches vor 1993 gebaut wurde, ausgegangen werden. Das ausführliche Gutachten eines Fachbüros (entsprechend den Angaben der Vereinigung Asbest-Berater Schweiz VABS), welches sich auf die für die Arbeiten betroffenen Materialien bezieht, ist erforderlich um den Beizug einer Fachfirma für die Sanierung zu veranlassen.





### **Nota bene**

Im Baubewilligungsverfahren müssen - entsprechend dem Grundsatz der Koordination - auch diejenigen Bestimmungen berücksichtigt werden, deren Nichterfüllung zwar kein Hinderungsgrund für die Erteilung der Baubewilligung ist, jedoch die Ausübung einer gewünschten Tätigkeit verunmöglichen kann. Zum Beispiel: Gewerbepolizeiliche Vorschriften (Patent), Vorgaben für Reklamen oder für die Benützung der öffentlichen Sachen (Konzession).



### **Zusammenfassung**

**Baubewilligungspflichtige Bauten müssen die allgemeinen Bauvorschriften einhalten, insbesondere die Sicherheitsvorschriften zum Schutz von Personen, den Gesundheitsschutz sowie Vorgaben zur Ästhetik der Bauten, der rationellen Energienutzung und betreffend die Volumen.**

**Das kantonale Gesetz legt fest, in welchen Fällen ein Gebäude für Personen mit Behinderungen zugänglich sein muss.**

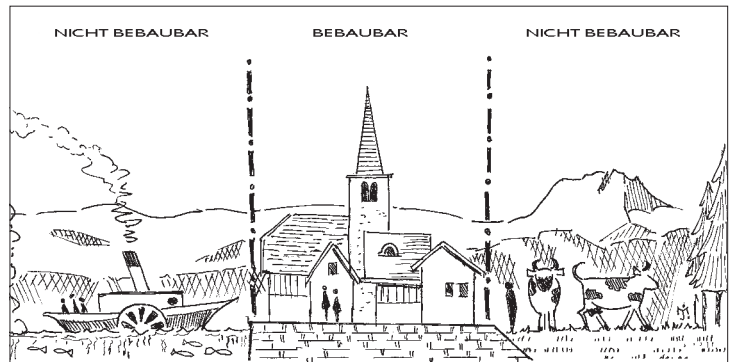
**Neben dem Raumplanungs- und Baurecht müssen je nach Bereich und Fall weitere Gesetzgebungen (Umweltschutz, Wald, Kulturgüterschutz, Feuerpolizei usw.) eingehalten werden.**

## VII. BAUTEN AUSSERHALB DER BAUZONE

### 1. EINFÜHRUNG

#### A. TRENNUNG VON BAUGEBIET UND NICHTBAUGEBIET

Früher konnten Eigentümer ihre Grundstücke unter Beachtung allenfalls geltender Bauregeln grundsätzlich immer überbauen. Mit Inkrafttreten des ersten Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer am 1. Juli 1972 wurde diese Möglichkeit und die daraus resultierende Zersiedelung eingeschränkt. Mit dem Erlass dieses Gesetzes und des RPG wurde das in der Bundesverfassung verankerte Prinzip der zweckmässigen und haushälterischen Bodennutzung sowie der geordneten Besiedlung des Landes auf Gesetzesebene umgesetzt. Bauaktivitäten wurden grundsätzlich auf die Bauzonen beschränkt, was zu einer Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet führte. Der Gesetzgeber wollte damit verhindern, dass ungeordnet und verstreut gebaut wurde und damit die landwirtschaftlichen Nutzflächen, Landschaften und Ortsbilder besser schützen.



#### **Nota bene**

*Die Nichtbaugebiete umfassen nicht nur die Landwirtschaftszonen, sondern auch die Waldflächen, die Natur und Landschaftsschutzszonen sowie die Flächen ohne Nutzung (z.B. Seen, Fließgewässer, Felswände). Die meisten Baubewilligungsgesuche für Vorhaben ausserhalb der Bauzone betreffen in der Praxis allerdings die Landwirtschaftszone.*

#### B. RECHTLICHER RAHMEN MIT STRENGEN AUFLAGEN

Heute ist das Bauen ausserhalb der Bauzone weitgehend durch die Bundesgesetzgebung zur Raumplanung geregelt und mit strengen Auflagen verbunden. Entsprechend hat der kantonale Gesetzgeber in diesem Bereich einen äusserst geringen Spielraum.

Zahlreiche Grundeigentümer von Gebäuden, die sich ausserhalb der Bauzone befinden, möchten die Wohnfläche erhöhen, ein Nebengebäude wie beispielsweise eine Garage erstellen oder eine bereits bestehende Baute umnutzen. Die Eigentümer berufen sich regelmässig auf das von der Verfassung garantierte Eigentumsrecht. Sie verstehen nicht immer, weshalb sie ihr Vorhaben gar nicht oder nur teilweise verwirklichen können, zumal Grundeigentümer von in der Bauzone gelegenen Grundstücken viel mehr Möglichkeiten haben, was das Bauen betrifft.

Weshalb besteht diese restriktive Reglementierung? Das Hauptziel ist, unbebaute Gebiete so weit wie möglich von nicht zonenkonformen Gebäuden frei zu halten. Zumindest soll der Zustand nicht dadurch verschlimmert werden, dass neue Bauten, für die keine Notwendigkeit besteht, in der Nichtbauzone erstellt

werden. Genehmigungsfähig sind demnach einzig Neubauten, die aufgrund ihrer Funktion am vorgesehenen Standort unentbehrlich sind. Aus demselben Grund schränkt das Bundesrecht auch die Möglichkeiten einer Vergrösserung oder Zweckänderung bereits bestehender Gebäude stark ein. Der Bund hat eine Rechtsordnung geschaffen, die auf dem gesamten Gebiet der Schweiz angewendet werden muss. Die Umsetzung kann in den Kantonen teilweise unterschiedlich ausfallen, weil es eine Unzahl an möglichen Spezialfällen gibt. Trotzdem wird dank der landesweit geltenden Rechtsordnung und der Kontrollen durch die übergeordneten Instanzen wie kantonale Behörden und Gerichte eine gewisse Einheitlichkeit erreicht.

Allgemein kann festgehalten werden, dass das Bundesrecht zwischen «zonenkonformen» und «zonenwidrigen» Bauten unterscheidet. Während die zonenkonformen Bauten der ordentlichen Regelung unterliegen und somit grundsätzlich zu genehmigen sind, sofern gewisse Voraussetzungen erfüllt sind, unterliegen die zonenwidrigen Bauten der Ausnahmeregelung: Grundsätzlich dürfen zonenwidrige Bauten nicht genehmigt werden, ausser sie fallen unter die vom Bundesrecht vorgesehenen Ausnahmen wie beispielsweise Neubauten, die aus objektiven und technischen Gründen auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sind und bestehende Bauten, welche aufgrund einer früher rechtmässig erteilten Genehmigung erstellt wurden (Bestandesschutz). Dabei sind strenge Anforderungen zu erfüllen.

Bei der überwiegenden Mehrheit der Fälle steht die Zonenkonformität des Vorhabens in der Landwirtschaftszone in Frage.

Verfahrensrechtlich bedürfen Vorhaben ausserhalb der Bauzone wie Erweiterungen, Zweckänderungen oder Umbauten einer Sonderbewilligung der RUBD. Diese bundesrechtlich vorgeschriebene Bewilligung muss vor der Ausstellung der Baubewilligung durch die Gemeinde oder Oberamtsperson eingeholt werden. Damit soll eine einheitliche Umsetzung des Bundesrechts sichergestellt werden.

Die weiteren Eigenheiten von Baubewilligungsverfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone werden im Kapitel IV behandelt.

### **Nota bene**

*Die Begriffe zonenkonform/zonenwidrig bedeuten nicht dasselbe wie das Begriffspaar legal/illegal. Eine nicht zonenkonforme Baute kann durchaus Gegenstand einer gültigen Baubewilligung sein.*

*In bestimmten Nichtbaugebieten können auch nichtlandwirtschaftliche Gebäude oder Anlagen zonenkonform sein. Dies ist beispielsweise der Fall bei einem Turm für die Vogelbeobachtung in einer Natur- und Landschaftsschutzzone, der gemäss Gemeindevorschriften zulässig ist. Allerdings ist auch bei zonenkonformen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone die Sonderbewilligung der RUBD erforderlich.*

## **2. LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUTEN**

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass der Begriff «Baute» in den folgenden Paragraphen in einem umfassenden Sinn zu verstehen ist und sowohl Einrichtungen als auch die Bodennutzung umfasst.

### **A. ALLGEMEINES**

Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich. Sie sollen entsprechend dieser verschiedenen Funktionen von Überbauungen

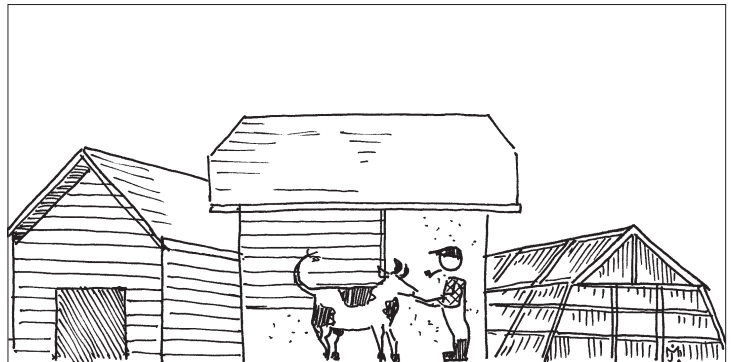


weitgehend frei gehalten werden. Landwirtschaftszonen sind Bauten und Anlagen vorbehalten, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind, weshalb einzig solche zonenkonform sind.

## B. KATEGORIEN

Die zonenkonformen Bauten in der Landwirtschaftszone lassen sich wie folgt unterteilen:

- Bauten und Anlagen, die für die Bewirtschaftung von naturnahen Flächen und für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung nötig sind; der Boden wird in diesem Zusammenhang als primärer Produktionsfaktor verwendet.



### *Beispiele*

*Scheunen, Ställe, Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen, Gewächshäuser.*

- Bauten und Anlagen zur Aufbereitung, Lagerung und zum Verkauf der Landwirtschafts- und Gartenbauprodukte; diese Bauten dienen der Verwertung der Produkte aus Landwirtschaft und Gartenbau.

### *Beispiele*

*Kleinmetzgereien, Kleinbrennereien, Verkaufsstände für Gemüse.*



### **Nota bene**

*Produktionsstätten und Verkaufslöke sind nur bis zu einem bestimmten Ausmass zonenkonform. Erhält die Tätigkeit eine industrielle Dimension, verliert die Baute ihren für die Landwirtschaft oder den Gartenbau typischen Charakter und ist nicht mehr zonenkonform. Dies ist beispielsweise der Fall bei einer Fabrik, in der Kartoffelchips hergestellt werden, einem Markt für Landwirtschaftsprodukte oder einem Gartencenter.*



- Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (oft «Stöckli» genannt); der Wohnbedarf wird aufgrund der Grösse des Betriebs berechnet (Fläche des Guts, Anzahl Tiere usw.).
- Bauten zur Produktion von Energie mittels Biomasse. Biomasse ist sämtliches durch Fotosynthese direkt oder indirekt erzeugtes organisches Material, das nicht über geologische Prozesse verändert wurde. Biomasse gehört zu den erneuerbaren und klimaneutralen Energieträgern. Die Energieproduktion erfolgt über einen Vorgang, in welchem die in der Biomasse gespeicherte Energie in eine leicht nutzbare, transportierbare,

lagerfähige und/oder qualitativ bessere Energie umgewandelt wird.

### Beispiele

#### *Biogasanlage oder damit verbundene Kompostierungsanlage.*

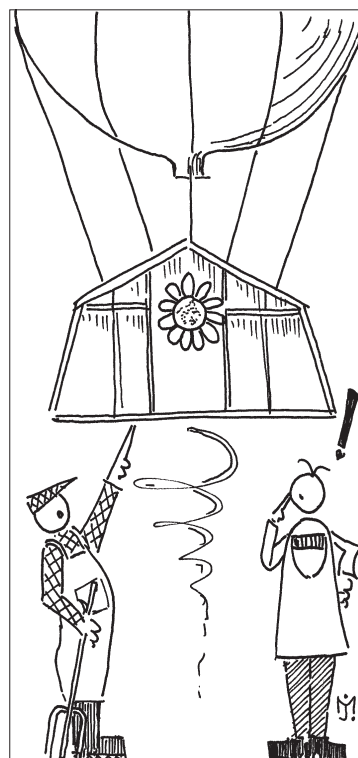
- Gemeinschaftliche Stallbauten.

Wenn mehrere Landwirte beschliessen gemeinsam einen Stall zu errichten, um ihre Nutztiere gemeinschaftlich zu halten, können sie, wenn sie nicht bereits über eine ausreichend grosse Baute verfügen, eine Gemeinschaft bilden. Entweder baut einer der Landwirte einen Stall auf seinem Grundstück und stellt ihn den anderen Landwirten gegen Bezahlung zur Verfügung, oder die Landwirte bauen den Stall gemeinsam auf dem Grundstück eines der Gemeinschaftsmitglieder und wählen eine aus Sicht des Sachenrechts angebrachte Lösung.

- Bauten, die der inneren Aufstockung eines Betriebs dienen. Damit sind Bauten für die bodenunabhängige Nutztierhaltung sowie den Gemüse- und Gartenbau gemeint. Dieser Produktionssektor ist dem bodenabhängigen Produktionssektor beigeordnet.

### Beispiele

#### *Geflügelmastställe, Schweineställe, Hors-sol-Gewächshäuser.*



## C. BEDINGUNGEN

Die Tatsache, dass eine unter Buchstabe B erwähnte Baute zonenkonform ist, bedeutet nicht automatisch, dass eine Bewilligung erteilt werden muss. Die Bauten haben über die Zonenkonformität hinaus bestimmten bundesrechtlichen Voraussetzungen zu genügen. Eine zonenkonforme Baute kann nur bewilligt werden, wenn sämtliche der folgenden Voraussetzungen gegeben sind: die Baute ist für die Bewirtschaftung unentbehrlich; der Betrieb wird voraussichtlich längerfristig bestehen bleiben; der Baute stehen am vorgesehenen Standort keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegen. Öffentliche Interessen, die entgegenstehen können sind etwa der Umweltschutz, der Natur- und Landschaftsschutz oder Vorgaben im Bereich der Raumplanung.

Im Bundesrecht sind für die unter Buchstabe b erwähnten Bauten noch weitere Voraussetzungen festgelegt wie beispielsweise spezifische Bedingungen für Bauten zum Verkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, zur Produktion von Energie mittels Biomasse, zur inneren Aufstockung eines Betriebs und zur gemeinschaftlichen Nutztierhaltung usw.

## D. PERIMETER FÜR DIVERSIFIZIERTE LANDWIRTSCHAFT

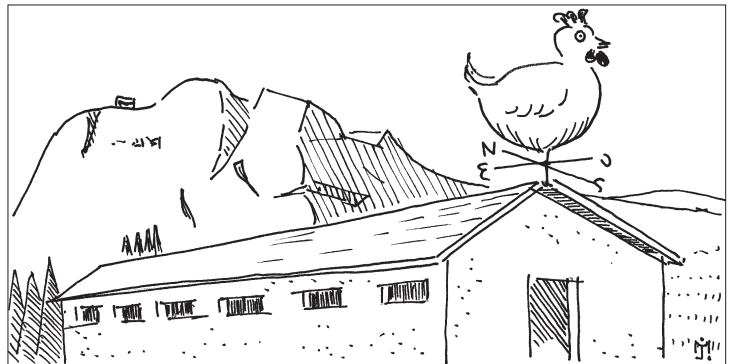
Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen (siehe VII.2.B), können nur bewilligt werden, wenn sie in einem speziellen Perimeter – dem Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft – vorgesehen sind. Die Perimeter sind von der Gemeinde in einem Planungsverfahren (OP) zu bestimmen. Innerhalb der festgesetzten Gebiete ist nicht ausschlaggebend, ob die Produktion bodenabhängig erfolgt. Bauten für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen sind demnach unabhängig von der Produktionsmethode zonenkonform. Die Kriterien für die Ausscheidung eines solchen Perimeters, der gegebenenfalls auch über die Gemeindegrenze hinausreichen kann, sind im kantonalen Richtplan festgehalten.

### Beispiele

#### *Hors-sol-Gewächshäuser, industrielle Aufzuchtställe.*

Bauten zur Aufbereitung, Lagerung und zum Verkauf der

Landwirtschaftsprodukte sowie Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, gelten innerhalb des Perimeters für die diversifizierte Landwirtschaft ebenfalls als zonenkonform.



### 3. BAUTEN FÜR DIE FREIZEITLANDWIRTSCHAFT

Solange keine Bauten oder Anlagen erstellt werden, ist es zulässig, Schafe oder Ziegen in der Landwirtschaftszone weiden zu lassen. Sobald jedoch ein Bedarf für die Erstellung neuer Bauten aufkommt, muss geprüft werden, ob die Schaf- oder Ziegenhaltung als Haupt- bzw. Nebentätigkeit betrieben wird oder ob es sich dabei lediglich um eine Freizeitbeschäftigung handelt. Im letzten Fall können keine neuen Bauten bewilligt werden.

Die Frage der Unterscheidung zwischen einem Landwirtschaftsbetrieb und einer als Hobby betriebenen Landwirtschaft stellt sich in der Praxis immer häufiger. Zahlreiche Landwirtschaftsbetriebe mit bescheidenen Strukturen können nicht ausschliesslich von den Erzeugnissen des landwirtschaftlichen Gewerbes leben, die Haupteinkünfte stammen immer häufiger aus einer anderen Tätigkeit. In diesen Fällen bilden die Einkünfte aus der Landwirtschaft das Nebeneinkommen. Die Frage, inwieweit eine Beschäftigung als landwirtschaftlich und somit zonenkonform gilt, muss von Fall zu Fall und unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien beantwortet werden. Die Unterscheidung zwischen landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Tätigkeit hat Auswirkungen auf das Bewilligungsverfahren. Landwirtschaftliche Tätigkeiten unterliegen dem ordentlichen Bewilligungsverfahren.

### 4. ZONENWIDRIGE BAUTEN IN DER LANDWIRTSCHAFTSZONE

#### A. ALLGEMEINES

Als zonenwidrig gelten Bauten, die sich ausserhalb der Bauzone befinden und nicht unter die Kategorie der landwirtschaftlichen Bauten (vgl. VII.2) fallen. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen sind nur in ganz bestimmten Fällen und gemäss den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen möglich.

#### B. STANDORTGEBUNDENE BAUTEN

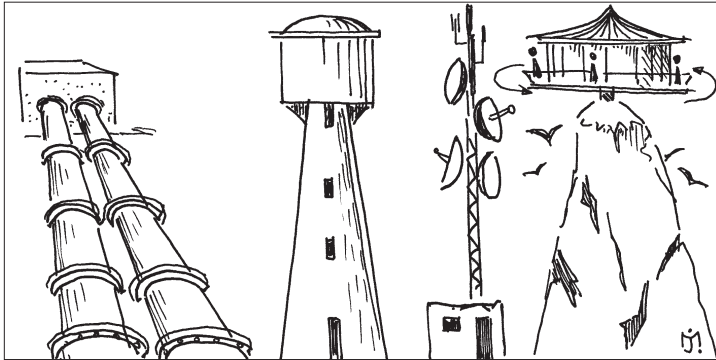
Gehen Neubauten und Änderungen über die durch das Bundesrecht erlaubten Möglichkeiten hinaus, können sie nur bewilligt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 RPG). Nur objektive Gründe beispielsweise technischer oder topografischer Art vermögen die Standortgebundenheit zu begründen. Persönliche, praktische oder finanzielle Gründe kommen nicht in Betracht.

Es lassen sich zwei Arten der Standortgebundenheit unterscheiden:

- Die Baute kann nur am vorgesehenen Standort errichtet werden, weil Zweck und Funktion genau diesen Standort erfordern (positive Standortgebundenheit).

*Beispiele*

*Wasserreservoir, bauliche Hochwasserschutzmassnahmen, öffentlicher Picknickplatz im Wald, Bergrestaurant, Mobilfunkantenne, Anlage zur Elektrizitätsversorgung.*



- Die geplante Baute kann nicht in der Bauzone errichtet werden, weil die von ihr ausgehenden Auswirkungen übermässig sind oder die Baute dort nicht angemessen betrieben werden kann (negative Standortgebundenheit). In einem solchen Fall muss geprüft werden, ob die Baute stattdessen nicht in einer anderen Bauzone der Region gebaut werden könnte..

*Beispiele*

*Schiessstand, Hundezucht.*

**Nota bene**

*In der Rechtsprechung gibt es eine grosse Anzahl von Entscheidungen, welche sich zur Zulässigkeit und Standortgebundenheit neuer Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone äussern.*

*Projekte mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt wie beispielsweise Golfplätze, Kiesgruben, Deponien, unterliegen der Planungspflicht.*



**C. ZWECKÄNDERUNGEN OHNE BAULICHE MASSNAHMEN**

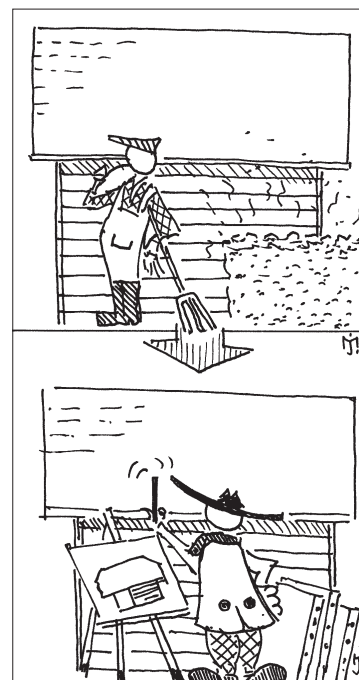
Der Zweck eines nicht mehr benutzten Gebäudes kann vollständig geändert werden, sofern dafür keine baulichen Massnahmen notwendig sind und die Zweckänderung keine Auswirkungen auf Raum, Erschliessung oder Umwelt hat.

Jede Zweckänderung ist aber bewilligungspflichtig, unabhängig davon, ob damit bauliche Massnahmen verbunden sind oder nicht.

In der Praxis kommen diese Fälle nur selten vor, weil eine Zweckänderung oft ein Mindestmass an Eingriffen am Gebäude erfordert. Die Bestimmung kommt beispielsweise nicht zur Anwendung wenn der Bau einer Feuerschutzwand oder die Vergrösserung der Eingangstüre mit der Zweckänderung einhergeht.

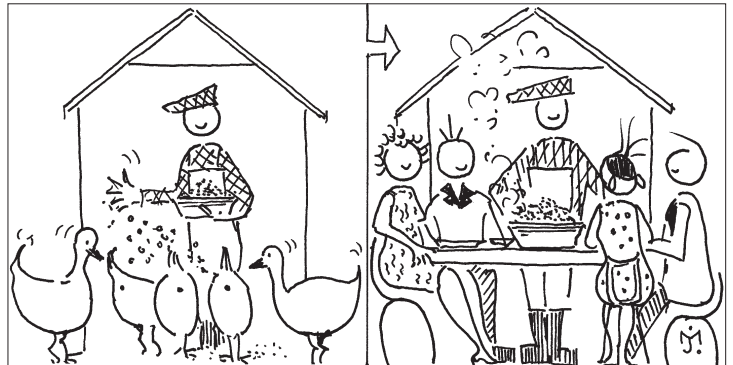
*Beispiele*

*Verwendung einer alten Scheune als Lagerplatz für Oldtimer oder Antiquitäten, Nutzung eines Raums in einer ehemaligen Landwirtschaftswohnung für ein Versicherungsbüro.*



#### D. NICHTLANDWIRTSCHAFTLICHER NEBENBETRIEB

Viele Landwirte gehen neben ihrem landwirtschaftlichen Haupterwerb einem ausserlandwirtschaftlichen Nebenerwerb nach. Das Nebeneinkommen kann namentlich auch aus einer selbstständigen Erwerbstätigkeit stammen, die auf dem Betrieb ausgeübt wird. Die landwirtschaftlichen Betriebe haben also unter gewissen Bedingungen die Möglichkeit, einem ausserlandwirtschaftlichen Nebenerwerb nachzugehen. Diese Möglichkeit wurde eingeführt, damit Landwirte dank des Nebenerwerbs das Überleben des Betriebs sichern können.



#### Nota bene

Es muss unterschieden werden zwischen Nebenbetrieben mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe wie beispielsweise Besenwirtschaften, Gästezimmer auf dem Bauernhof, Schlafen im Stroh, Physiotherapie auf Pferden und Nebenbetrieben ohne diesen Bezug wie beispielsweise eine Schreinerei im alten Pferdestall oder eine Reparaturwerkstatt für landwirtschaftliche Maschinen. Die bundesrechtlichen Voraussetzungen für eine Bewilligung sind im ersten Fall weniger streng. So können Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens bewilligt werden. Darüber hinaus können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht und es darf Personal angestellt werden, das ausschliesslich für den fraglichen Nebenbetrieb tätig ist.

#### E. ÄNDERUNGEN AN ZONENWIDRIG GEWORDENEN BAUTEN

Hier müssen drei Fälle unterschieden werden:

1. Bauten und Anlagen, die seinerzeit rechtmässig erstellt wurden, im Zusammenhang mit einer Rechtsänderung aber zonenwidrig geworden sind. Dies ist der Fall bei Bauten, die rechtmässig vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden und durch das Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer an diesem Tag zonenwidrig geworden sind oder bei Auszonungen von bebauten Grundstücken.
2. Landwirtschaftliche Wohnbauten, die wegen tatsächlicher Änderungen nicht mehr zonenkonform sind (Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit).
3. Nicht mehr zonenkonforme Bauten, die gemäss Kulturgüterschutzgesetzgebung unter Schutz gestellt sind (A oder B).

Je nach Fall lässt die einschlägige Gesetzgebung beim Umbau mehr oder weniger weitgehende Änderungen zu.

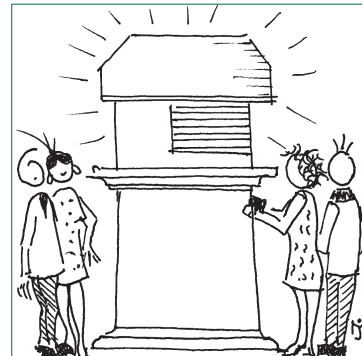
In den ersten beiden Fällen sind einzig teilweise Nutzungsänderungen zulässig. So ist es etwa nicht möglich, eine Wohnung in einem



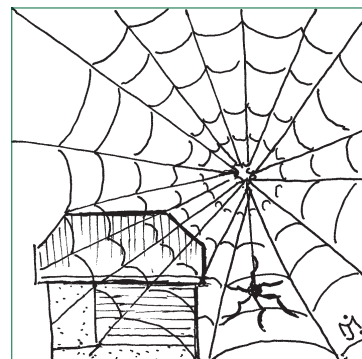
Gebäude ohne Wohnnutzung einzurichten oder ein ehemaliges Ökonomiegebäude für eine andere kommerzielle Tätigkeit zu nutzen (Nutzungsänderungen ohne bauliche Massnahmen sind vorbehalten).

Im ersten Fall sind die Möglichkeiten für eine Erweiterung eingeschränkt.

- Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die Bruttogeschossfläche höchstens um 60 % erweitert werden; Flächen, die weder fürs Wohnen noch fürs Arbeiten genutzt werden können (Nebennutzfläche nach SIA-Norm 416), werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.
- Ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar, kann sie ausserhalb erfolgen. Die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30 % der genutzten Fläche noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden auch hier nur zur Hälfte angerechnet.
- Der absichtliche Abbruch mit anschliessendem Wiederaufbau oder der Wiederaufbau eines durch eine höhere Gewalt zerstörten Gebäudes kann bewilligt werden, sofern das Gebäude zum Zeitpunkt des Abbruchs oder der Zerstörung noch bestimmungsgemäss nutzbar war. Ein Gebäude, das während 30 Jahren nicht bewohnt war, kann somit nicht abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Genauso wenig kann ein Gebäude, das bereits eine Ruine war, ganz abgebrochen und wiederaufgebaut werden.



Im zweiten Fall sind Erweiterungen ebenfalls möglich, jedoch nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens und höchstens um 60 % der bewohnbaren Geschossfläche. Mit anderen Worten, das Volumen eines ehemaligen Hofes, auf dem der Betrieb nach dem 1. Juli 1972 aufgegeben wurde, kann nicht erhöht werden. Ein Wiederaufbau kann nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt bewilligt werden.



In den ersten beiden Fällen muss die Identität des Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleiben. Damit will der Gesetzgeber den architektonischen Charakter der bestehenden Gebäude in Verbindung mit deren ursprünglicher Funktion bewahren, da sie Teil der Identität der ländlichen Gebiete sind. So ist es beispielsweise nicht möglich, ein altes traditionelles Bauernhaus abzubauen, um eine Villa mit modernen architektonischen Zügen zu bauen, die absolut keinen Bezug mehr hat zum ursprünglichen Gebäude (Referenzgebäude).

Im dritten Fall ist eine vollständige Nutzungsänderung möglich. Ausserdem gibt es keine Begrenzung für eine Erweiterung der Fläche, sofern die Erweiterung innerhalb des bestehenden Volumens erfolgt. Die Vorgaben des Kulturgüterschutzes bleiben vorbehalten. Ein Wiederaufbau nach einem absichtlich ausgeführten Abbruch ist ausgeschlossen.

### **Nota bene**

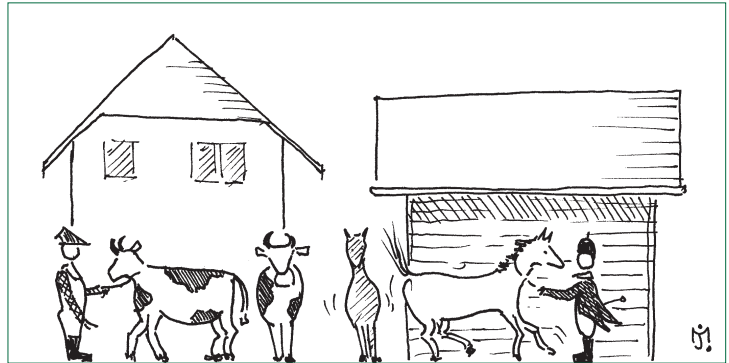
*Die relativen und absoluten Obergrenzen für Erweiterungen sind im Bundesrecht definiert. Somit sind keine Abweichungen möglich.*



### **F. HOBBYTIERHALTUNG**

Unter gewissen Bedingungen (siehe Art. 24d Abs. 1 RPG sowie 42b und 42c RPV) ist es möglich, unbewohnte Gebäude oder Gebäudeteile für eine hobby-mässige Tierhaltung zu benutzen und hierfür bauliche Massnahmen zu treffen (z.B. Umbau in einen Stall oder in eine Sattlerei). Neue (nicht gedeckte) Aussenanlagen wie beispielsweise ein Allwetterauslauf für Pferde können zugelassen

werden, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. Bei der hobbymässigen Pferdehaltung kann unter Berücksichtigung der Tierschutzgesetzgebung demnach ein Auslauf bewilligt werden, nicht aber ein Paddock oder eine Reitbahn. Die hobbymässige Tierhaltung muss durch Bewohnerinnen oder Bewohner einer nahe gelegenen Wohnbaute erfolgen. Der Hobbytierhalter muss sich zudem selber um die Tiere kümmern können, was die zulässige Anzahl Tiere beschränkt. Eine Erweiterung in dem für die Tierhaltung vorgesehenen Gebäude wird bei allfälligen Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnbaute angerechnet.



#### H. UMBAU VON GEWERBLICH GENUTZTEN GEBÄUDEN

Für zonenwidrig gewordene gewerbliche Bauten und Anlagen gelten ebenfalls privilegierte Bestimmungen. Damit will das Bundesrecht einerseits den Unternehmen, die nach dem alten Recht gebaut wurden, die Flexibilität bieten, die sie für die Bewahrung der Wettbewerbsfähigkeit brauchen und andererseits die Schaffung von Kleinstbauzonen verhindern. Für Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten des Bundesgesetzes (1. Januar 1980) errichtet wurden, können vollständige Zweckänderungen sowie Erweiterungen bewilligt werden. Die zonenwidrig genutzte Fläche darf um höchstens 30 % erweitert werden, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden.

Die unter Buchstabe E erwähnte Obergrenze von 100 m<sup>2</sup> für Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt nicht, sofern die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

Zu beachten ist, dass die Auswirkungen auf Raum und Umwelt und die notwendige Erschliessung von der Art des Betriebs abhängig sind. Zweckänderungen können nur bewilligt werden, wenn keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen und höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist.

#### **Nota bene**

*Da vollständige Zweckänderungen unter Einhaltung der oben erwähnten Voraussetzungen möglich sind, können in Gebäuden, welche bis anhin keine Wohnflächen enthielten, neue Wohnungen errichtet werden.*



### **Zusammenfassung**

**Die Regeln für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sind im Bundesrecht festgelegt (RPB, RPV). Die Kantone haben in diesem Bereich keinen Spielraum.**

**Für Vorhaben ausserhalb der Bauzone muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in jedem Fall vorgängig um eine Sonderbewilligung der RUBD ersucht werden.**

**Das Bundesrecht (RPG, RPV) bestimmt, ob eine Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone zonenkonform oder zonenwidrig ist und inwieweit ein bestehendes zonenwidrig gewordenes Gebäude umgenutzt oder erweitert werden kann.**



I. Erklärungen

II. Vorprüfungsgesuchsdossier

III. Ordentliches Verfahren

IV. Vereinfachtes Verfahren

V. Beispiele

## I. ERKLÄRUNGEN

### 1. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH DES VORLIEGENDEN DOKUMENTS

*Artikel 89 Abs. 2 RPBR* sieht vor, dass im Gesuch sämtliche zur Prüfung erforderlichen Angaben und Dokumente gemäss den Richtlinien der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) enthalten sein müssen.

Nach *Artikel 90 RPBR* prüft die Gemeinde das Gesuch formell und materiell und beantragt nötigenfalls die erforderlichen Ergänzungen. Die staatlichen Dienststellen tun dies ebenfalls (*Art. 94 Abs. 2 RPBR*).

Die vorliegenden Richtlinien gelten für bewilligungspflichtige Objekte nach der Bau- und Raumplanungsgesetzgebung (*Art. 135 RPBG* und *84 ff. RPBR*), nicht aber für Planungsdossiers (Ortspläne, Detailbebauungspläne) und Dossiers, für die eine Spezialgesetzgebung anwendbar ist (z.B. Strassenprojekte nach dem Strassengesetz, Arbeiten nach dem Gesetz über die Bodenverbesserungen usw.).

Die Richtlinien sollen in dem von ihnen geregelten Bereich auf strukturierte und detaillierte Weise angeben, welche Elemente ein vollständiges Dossier enthalten muss und dabei den Eigenheiten von spezifischen Gesuchen (beispielsweise zusätzliche Anforderungen bei grossen Verkehrserzeugern, Kiesgruben oder einem Umbau eines Wohnhauses ausserhalb der Bauzone) Rechnung tragen.

Die Richtlinien sollen den Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern sowie den Projektverfasserinnen und -verfassern dabei helfen, ein Dossier zusammenzustellen, das alle für das Verständnis und die Behandlung des Gesuchs notwendigen Angaben enthält (Prüfung des Dossiers durch die Dienststellen und zuständigen Behörden auf dessen Rechtmässigkeit sowie Abwägung der betroffenen Interessen). Ein vollständiges und den vorliegenden Richtlinien entsprechendes Dossier ist wesentlich für den guten Ablauf des Verfahrens und eine zügige Behandlung des Gesuchs.

In aller Regel werden allenfalls fehlende Unterlagen von der Gemeinde oder vom BRPA verlangt. Es kann aber auch vorkommen, dass ein bestimmtes Dokument im Rahmen des Verfahrens direkt von einer anderen Dienststelle verlangt wird.

In Anwendung von *Artikel 89 Abs. 2 RPBR* sind die Richtlinien **verbindlich**.

Das heisst:

- Wer ein den vorliegenden Richtlinien entsprechendes Dossier einreicht, kann davon ausgehen, dass das Gesuch vollständig ist und von den zuständigen Behörden entsprechend behandelt wird.
- Baubewilligungsgesuche, die nicht den Richtlinien entsprechen, müssen korrigiert und/oder vervollständigt werden. Als mangelhaft eingestufte Gesuche gehen zurück an die Verfasserin bzw. den Verfasser.

Die *Artikel 90* und *94 Abs. 2 RPBR* bleiben vorbehalten.

## 2. STRUKTUR

Die Richtlinien sind nach Verfahren und innerhalb der Verfahren nach Dokumententyp aufgeteilt und werden im Kapitel V durch Beispiele ergänzt.

### **Verfahren**

Die Richtlinien geben in Abhängigkeit von den im *RPBG* definierten Verfahren an, welche Unterlagen eingereicht werden müssen.

Bei diesen Verfahren handelt es sich um:

- das Vorprüfungsgesuch;
- das Baubewilligungsgesuch im ordentlichen Verfahren;
- das Baubewilligungsgesuch im vereinfachten Verfahren.

### **Dokumenten Kategorien**

Die Dokumente, aus denen ein Baubewilligungsdossier besteht, haben alle eine eigene Funktion. Entsprechend gross sind denn auch die Unterschiede unter ihnen. Die Richtlinien enthalten in Abhängigkeit vom Verfahren Angaben zu jeder Dokumentenkategorie.

Die Richtlinien legen die Mindestanforderungen an ein Dossier fest (so müssen etwa die Gesuchsformulare für alle Verfahren und Objekte ausgefüllt werden; im ordentlichen Verfahren muss das Dossier in jedem Fall einen Katastersituationsplan enthalten). Je nach geplanter Baute oder Anlage werden nicht alle Dokumente erforderlich sein.

### **Achtung**

*Die Richtlinien geben einzig Auskunft über die Dokumente, die ein Dossier enthalten muss, damit es als vollständig gilt. Sie greifen jedoch in keiner Weise dem Ausgang des Bewilligungsverfahrens vor: Die Tatsache, dass ein Dossier vollständig ist, bedeutet nicht, dass die zuständige Behörde zwangsläufig eine Bewilligung ausstellen wird. Das Baubewilligungsverfahren (mit den allfälligen Einsprachen, den Gutachten der verschiedenen Dienststellen, den Vor- und endgültigen Entscheiden) bleibt in jedem Fall vorbehalten.*

*Die Richtlinien können zudem nicht alle erdenklichen Einzelfälle abdecken. In Abhängigkeit vom Bauvorhaben und von den konkreten Umständen (z.B. Umbau eines Gebäudes, das nach der Umweltschutzgesetzgebung saniert werden muss) werden die Gemeinde und/oder die staatlichen Dienststellen von der Gesuchstellerin, vom Gesuchsteller oder vom Auftraggeber, der Auftraggeberin gegebenenfalls zusätzliche Unterlagen anfordern, die nicht in den vorliegenden Richtlinien aufgeführt sind.*

## II. VORPRÜFUNGSGESUCHSDOSSIER

Das Vorprüfungsgesuch ist in den *Artikeln 137 RPBG* und *88 RPBR* beschrieben.

Es ist fakultativ ausser:

- bei Vorhaben, für die eine Abbaubewilligung erforderlich ist (*Art. 155 RPBG*);
- wenn das Gemeindebaureglement ein Vorprüfungsgesuch vorsieht (z.B. für Bauten ausserhalb der Bauzone; für Vorhaben, die geschützte Gebäude betreffen; für Vorhaben innerhalb von Schutzzonen und Schutzperimetern).

Allgemein gilt: Wer grundsätzliche Fragen hat oder zusätzliche Informationen benötigt (Rechtsverweise, geltendes Recht, Auslegung von Rechtstexten und Reglementen, Verfahrensablauf usw.), kann sich informell an die Verwaltung wenden.

Ein Vorprüfungsgesuch hingegen ist mehr als ein blosses Auskunftsbegehren, da es darum geht, die Zulässigkeit eines Projekts zu beurteilen. Entsprechend muss für ein Vorprüfungsgesuch ein Dossier eingereicht werden, das es den betroffenen Stellen erlaubt, das Projekt zu verstehen und vorzuprüfen.

Die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller haben selbstverständlich auch die Möglichkeit, bereits für die Vorprüfung ein vollständiges Dossier einzureichen, das dieselben Dokumente und Angaben enthält wie ein Baubewilligungsgesuch. Je vollständiger das Dossier, desto detaillierter und präziser werden Prüfung und Antwort der Gemeinde und der staatlichen Dienststellen sein.

Es wird empfohlen, in Abhängigkeit von der Bedeutung des Projekts genügend Exemplare des Dossiers einzureichen, um die Behandlung des Gesuchs zu vereinfachen.

### **Mindestinhalt der Gesuche**

Ein Vorprüfungsgesuch muss im Minimum Folgendes enthalten:

- eine (auch summarische) Beschreibung des Projekts;
- die kartografischen Koordinaten;
- den Katastersituationsplan oder ein anderes Dokument, das die Lokalisierung des Objekts ermöglicht;
- die für das Verständnis des Projekts erforderlichen Pläne.

### **Achtung**

*Ist das Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt, ist dem Vorprüfungsgesuch ein Voruntersuchungsbericht beizulegen (Art. 9 UVPVV).*

*Betrifft das Projekt ein Gebäude, das geschützt ist oder in einer Schutzzone bzw. einem Schutzperimeter liegt, muss das Objekt und die Situation mit Fotos dokumentiert werden.*

*Bei Terrainveränderungen muss das Dossier die Begründung des Vorhabens sowie Angaben zum Volumen, zur Materialherkunft, zur voraussichtlichen Dauer der Arbeiten sowie die Quer- und Längensprofile (vor und nach den Arbeiten) enthalten.*

### III. BAUBEWILLIGUNGSGESUCH: ORDENTLICHES VERFAHREN

#### 1. ALLGEMEINES

Massgebend für das ordentliche Verfahren sind die *Artikel 139 ff. RPBG* und *89 ff. RPBR*. Die nach dem ordentlichen Verfahren baubewilligungspflichtigen Arbeiten sind in *Artikel 84 RPBR* definiert.

Das Gesuch ist mit einem Dossier in mindestens **fünffacher** Ausführung einzureichen. Eines der Exemplare bleibt bei der Gemeinde.

Die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller kann mit dem BRPA vereinbaren zusätzliche Exemplare einzureichen.

Nach Möglichkeit sollten die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller die Dokumente auch in elektronischer Form als PDF-Dokumente abgeben. Massgebend sind allerdings die Originale auf Papier.

Sind mehrere identische Bauten auf demselben Grundstück vorgesehen, kann für jedes einzelne Projekt ein vollständiges Baubewilligungsgesuch eingereicht werden.

Heizungsanlagen müssen zusammen mit dem Neubau, für den die Heizungsanlage vorgesehen ist, öffentlich aufgelegt werden. Das heisst, dass das Baubewilligungsgesuch für den Neubau auch die Angaben zur Heizungsanlage enthalten muss. Ausnahmen sind möglich für bedeutende Projekte (neues öffentliches Gebäude, Industriegebäude, Einkaufszentrum). Doch auch in diesen Fällen ist die Heizungsanlage nach dem ordentlichen Verfahren bewilligungspflichtig (vgl. *Art. 84 Bst. d RPBR*).

#### 2. FORMULARE

##### a. Gesuchsformular

Das Gesuchsformular ist ein amtliches Dokument des Staats und bildet die Grundlage des eingereichten Baubewilligungsgesuchs. Mit diesem Formular sollen alle nötigen Angaben zur Gesuchstellerin bzw. zum Gesuchsteller, zur Projektverfasserin bzw. zum Projektverfasser, zur Projektnatur und -situation (de facto und de jure) sowie zur Einhaltung des rechtlichen Rahmens erfasst werden.

Siehe Website des BRPA  
<http://www.fr.ch/brpa>

Siehe Website des AfU  
<http://www.fr.ch/afu>

##### b. Spezifische Formulare

In Abhängigkeit vom Bauwerk müssen weitere Formulare, die ebenfalls amtliche Dokumente des Staats sind, in Anwendung der Spezialgesetzgebung ausgefüllt und eingereicht werden.

Siehe Website der KGV  
<http://www.ecab.ch/ecab/de>

Siehe Website des VEA  
<http://www.fr.ch/vea>

##### **Achtung**

*Bei gewissen Formularen müssen zusätzlich noch Tabellenblätter ausgefüllt werden (z.B. bei den Formularen für den Energienachweis).*

### 3. PLÄNE

#### a. Allgemeines

In diesem Teil der Richtlinien werden die Pläne aufgeführt, die im Rahmen eines Baubewilligungsgesuchs im ordentlichen Verfahren verlangt werden können. Es müssen nicht zwangsläufig bei allen Gesuchen alle Pläne eingereicht werden. Welche Pläne genau erforderlich sind, ist von der Art des Bauwerks abhängig (Bau eines Einfamilienhauses, Nutzungsänderung, Ausbau eines öffentlichen Wanderwegs, Abbruch eines Gebäudes usw.). Einzig der **Katastersituationsplan** (Punkt 3.b) muss bei allen Baubewilligungsgesuchen im ordentlichen Verfahren eingereicht werden.

#### **Masstab**

Die Pläne sind grundsätzlich im Masstab 1:100.

Je nach Projekt ist auch ein anderer Masstab zulässig.

In Bezug auf den **Katastersituationsplan** wird auf den Punkt 3.b weiter unten verwiesen.

#### **Darstellung**

Bei Umbauten, Vergrößerungen und Aufstockungen sind folgende Regeln zu beachten:

- beibehaltener Zustand: in grauer oder schwarzer Farbe;
- Abbruch: in gelber Farbe;
- projektierter Bau: in roter Farbe.

In Bezug auf den **Katastersituationsplan** wird auf den Punkt 3.b weiter unten verwiesen.

#### **Achtung**

*Wird ein Projekt während des Verfahrens geändert, müssen sämtliche Exemplare der zu Beginn eingereichten Pläne angepasst und der Gemeinde überreicht werden.*

#### b. Katastersituationsplan

#### **Masstab**

Der Katastersituationsplan ist im Masstab 1:500 oder 1:1000.

**Darstellung**

Für den Katastersituationsplan gelten folgende Vorgaben: (provisorisch)



Das Beispiel ist frei erfunden.

Objekt	Farbe	RGB	ZMGS
Neues Gebäude	Rot	255, 0, 0	0, 95, 94, 0
Neue Überdachung	Rosa	255, 130, 130	0, 62, 36, 0
Innenumbau	Rot schraffiert	255, 0, 0	0, 95, 94, 0
Unterirdisches Gebäude	Rosa	255, 130, 130	0, 62, 36, 0
Abgebrochenes Gebäude	Gelb	255, 255, 0	9, 0, 93, 0
Abgebrochenes Gebäude unter neuem Gebäude	Gelb schraffiert	255, 255, 0	9, 0, 34, 0
Platz, Zufahrt, Strasse	Hellorange	255, 245, 190	1, 1, 33, 0
Parkplatz	Orange	255, 190, 0	0, 29, 93, 0
Schwimmbad, Rückhaltebecken	Hellblau	125, 230, 255	47, 0, 3, 0
Projektierte Grenze	Schwarz gestrichelt	0, 0, 0	0, 0, 0, 100
Kanalisation Sauberwasser	Blau	0, 0, 255	88, 77, 0, 0
Kanalisation Schmutzwasser	Braun	200, 100, 0	17, 67, 100, 5
Sonnenkollektoren	Hellrosa	255, 200, 200	0, 31, 14, 0
Neue Gebäudenummer	Blau	0, 100, 140	89, 55, 25, 5
Stützmauer	Rot	255, 0, 0	0, 95, 94, 0
Neue Treppe	Rot	255, 0, 0	0, 95, 94, 0

### **Verfasser/in und Unterschrift**

Der Katastersituationsplan ist von einer **patentierten Geometerin bzw. einem patentierten Geometer** gemäss geltendem Grundbuchplan zu erstellen.

Der Plan muss **datiert sein**, die **Nummer der Bewilligung** zur Verbreitung von Katasterdaten sowie **den Namen und die Originalunterschrift der Geometerin bzw. des Geometers** enthalten.

### **Angaben**

Der Katastersituationsplan muss alle erforderlichen Angaben über den Standort und das Ausmass des Projekts enthalten. Aus dem Plan muss namentlich Folgendes ersichtlich sein:

- die Katastersituation des fraglichen Grundstücks und der Nachbargrundstücke mit den Strassen und Wegen;
- der Name der Eigentümerinnen und Eigentümer des Grundstücks und der Nachbargrundstücke (nicht nur der unmittelbaren Nachbarn, sondern aller betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer);
- der Ortsname oder die Adresse dieser Grundstücke und die Benennung und rechtliche Stellung der bestehenden oder zu erstellenden Strassen und Wege;
- die Adresse der geplanten Gebäude;
- die Fläche des Grundstücks, das Gegenstand des Gesuchs ist;
- die kartografischen Koordinaten aus der Landeskarte für den Standort des Objekts des Bewilligungsgesuchs;
- die projektierten Gebäude und Anlagen mit Angabe der Aussenmasse;
- die Abstände zu den Grenzen und zu den bestehenden Häusern;
- die Baugrenzen und/oder Baulinien;
- der/die Höhenfixpunkt(e) im Gelände.

Unter Umständen müssen auf dem Plan zusätzlich noch folgende Angaben enthalten sein:

- die Anmerkung BV (Bodenverbesserungen), BLU (Baulandumlegung), die erworbene oder abgetretene Ausnützung nach *Artikel 131 RPBG*;
- die Kanalisationen;
- der Waldabstand;
- die Gemeindegrenzen, die durch die Neubauten oder Vergrösserungen verlaufen, mit Angabe der beiden Gemeinden;
- die Katastersituation der öffentlichen Gewässer;
- die bestehenden oder vorgesehenen Anlagen im öffentlichen Bereich;
- der Baubereich (für die Fälle, die unter *Art. 82 RPBR* fallen).

### **Achtung**

*Enthält der Grundbuchplan keine Angaben zu den Bauten oder Naturobjekten (z. B. Bau- und Waldgrenzen, elektrische und unterirdische Leitungen), die die Lage des Baus in Bezug auf die einzuhaltenden Abstände beeinflussen könnten, so beauftragt der Projektverfasser oder die Projektverfasserin die Geometerin bzw. den Geometer mit der Ergänzung des*

### *Katastersituationsplans.*

*Ist der Massstab oder die Genauigkeit des Grundbuchplans ungenügend, muss die Geometerin bzw. der Geometer mit der Ausarbeitung eines vergrösserten Plans und nötigenfalls einer genauen Aufnahme der massgebenden Elemente beauftragt werden.*

### **c. Umgebungsplan**

Der Umgebungsplan enthält Angaben über die Aussenanlagen wie:

- die Höhenfixpunkte im Gelände;
- Gebäudeabstände bezüglich der Grundstücksgrenzen;
- die Höhenkoten des Gebäudes sowie des natürlich gewachsenen und fertig gestalteten Geländes an den Gebäudeecken und auf der Höhe des Firstes;
- die Höhekote der Marksteine des Geländes.

Unter Umständen müssen auf dem Plan zusätzlich noch folgende Angaben enthalten sein:

- Spiel- und Parkplätze mit Höhenangabe;
- Geländeänderungen mit Profilen bis zur Grundstücksgrenze;
- Einfriedungsmauern mit Angabe der Höhe ab Boden;
- die Stützmauern;
- die Böschungen;
- bestehende, zu erhaltende, zu entfernende und zu schaffende Bepflanzung (Hecken, Sträucher, Bäume);
- die oberirdischen Abwasseranlagen (z. B. Rückhaltebecken);
- die Leitungen von kommunalen und privaten Wasserversorgungen.

### **d. Pläne der Geschosse**

Auf den Plänen der verschiedenen Geschosse (Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschosse) müssen die Nutzung sämtlicher Räume sowie die Cheminées, Heiz- und Sanitäranlagen aufgeführt sein.

Gegebenenfalls müssen auch die Lüftungskanäle und -apparate sowie die Kältemittelanlagen eingezeichnet werden.

Auf den Plänen sind ausserdem sämtliche Koten und Informationen anzugeben, die für das Verständnis des Projekts und die Beurteilung der Rechtskonformität nötig sind.

### **e. Schnittplan**

Die Schnittpläne geben Auskunft über das natürlich gewachsene und fertig gestaltete Gelände, die zum natürlich gewachsenen Gelände gleichlaufende Fläche sowie über die Abgrabungen und Auffüllungen.

Auf den Plänen sind ausserdem sämtliche Koten und Informationen anzugeben, die für das Verständnis des Projekts und die Beurteilung der Rechtskonformität nötig sind.

### **f. Fassadenpläne**

Die Fassadenpläne geben Auskunft über das natürlich gewachsene und fertig gestaltete Gelände bis zur Grundstücksgrenze sowie über die Höhen.

Auf den Plänen sind ausserdem sämtliche Koten und Informationen anzugeben, die für das Verständnis des Projekts und die Beurteilung der Rechtskonformität nötig sind.

#### g. Plan zur Grundstückentwässerung

Dieser Plan, der für jeden Neubau und für jeden bedeutenden Umbau eingereicht werden muss, enthält Angaben zur Grundstückentwässerung:

- die Entwässerungsanlagen im Innern des Gebäudes;
- die Entwässerungsanlagen ausserhalb des Gebäudes bis zum Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal oder bis zu einer privaten Anlage zur Behandlung, Ableitung oder Versickerung des Oberflächenwassers.

In Bezug auf die Darstellung wird auf die Norm SN 592000 (VSA) verwiesen.

#### h. Spezifische Pläne

Je nach Objekt können weitere Pläne verlangt werden. Als Beispiel seien Geländeprofilpläne (Längs- und Querprofil) bei Vorhaben genannt, die Fusswege, Abbaubewilligungs- oder Terrainveränderungsgesuche umfassen.

#### i. Aufnahme des tatsächlichen Zustandes

Wenn es für das Verständnis des Projekts nötig ist, muss das Dossier Aufnahmepläne enthalten. Dies ist namentlich bei einem Umbau von Gebäuden ausserhalb der Bauzonen, bei geschützten, bei schützenswerten oder in einer Schutzzone gelegenen Gebäuden der Fall. Dem Plan ist ein Fotodossier beizulegen.

In Abhängigkeit von den geplanten Arbeiten müssen auf dem Plan auch die bestehenden Aussenanlagen mit Mauern sowie Art und Fläche der Vegetation eingezeichnet sein. Die Aufnahme des tatsächlichen Zustands ist nach Bedarf durch Schnittpläne zu ergänzen.

### 4. BERICHT

Bei gewissen Gesuchen ist ein mehr oder weniger detaillierter Zusatzbericht erforderlich.

Ein solcher Bericht kann einen **erläuternden Charakter** haben; insbesondere bei komplexen Projekten oder Projekten in einer sensiblen Umgebung kann dies nützlich sein, um im Detail das Bauwerk und die geplanten Arbeiten zu beschreiben, den Eingriff zu begründen (z. B. eine Terrainveränderung) sowie darzulegen, was bisher unternommen wurde (eingeholte Auskünfte, Nachforschungen, Kontakt mit betroffenen Personen usw.). Der erläuternde Bericht kann kurz gefasst sein, etwa in Form eines Briefes, sofern die darin enthaltenden Angaben ausreichen.

Der Bericht zum Baubewilligungsgesuch kann auch einen **technischen Charakter** haben, namentlich wenn das Projekt besonders komplex ist (z. B. bei grossen Verkehrserzeugern oder Kiesgruben). Je nach Projekt und Situation (z. B. Baute in einer Naturgefahrenzone mit mittlerer Gefährdung) wird nach Spezialgesetzgebung oder Gemeindevorschriften ein Bericht verlangt werden. (z. B. Gutachten über das Vorhandensein von gefährlichen Stoffen vor Abbruch- oder Renovationsarbeiten)

Gegebenenfalls muss der Bericht durch folgende spezifische Studien/Berichte ergänzt werden:

- Verkehrsstudie, Lärmstudie, Erklärung über die Luftschadstoffemissionen, hydrogeologische oder geotechnische Studie;
- Erdbebenkonzept für Bauwerke der Klasse II und III (gemäss SIA-Norm 261 Ziff. 16);

- Betriebskonzept für einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb ohne sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe;
- technischer Bericht über die Auswirkungen einer Bewässerungsanlage auf den Haushalt des Oberflächenwassers;
- technischer Bericht über die Konformität der in der Gemeindeplanung vorgesehenen Entwässerungsanlagen (Genereller Entwässerungsplan);
- Im Falle von Abbruch oder Renovation: Gutachten über das Vorhandensein von gefährlichen Stoffen (Asbest, Schwermetalle in Farben, usw.) in den Elementen, die rückgebaut werden müssen (BauAV, TVA, VeVA).
- Kontrollbericht über die Unterstellung unter die StAV.

### 5. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSBERICHT UND KURZBERICHT ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Ist für ein bestimmtes Projekt eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben, muss ein Umweltverträglichkeitsbericht erstellt werden.

Für Objekte, die der UVP-Pflicht nicht unterstehen, aber die Umwelt voraussichtlich erheblich belasten, kann von der Gesuchstellerin bzw. vom Gesuchsteller die Erstellung eines Kurzberichts zur Umweltverträglichkeit verlangt werden (Art. 13 UVPVV).

Diese beiden Dokumente müssen gemäss «UVP-Handbuch: Richtlinie des Bundes für die Umweltverträglichkeitsprüfung (Art. 10b Abs. 2 USG und Art. 10 Abs. 1 UVPV)» von 2009 erstellt werden.

<http://www.bafu.admin.ch/publikationen/00022/> ◀

### 6. WEITERE DOKUMENTE

Da die Vielfalt der Bauwerke, für die ein Baubewilligungsgesuch eingereicht wird, äusserst gross ist, müssen fallweise noch weitere Dokumente eingereicht werden.

<http://www.fr.ch/seca/de/pub/dokumentation.htm> ◀

Beispiele wären:

- Formular für eine Abweichung hinsichtlich der Grenzabstandsvorschriften
- Vereinbarung für eine Nutzungsübertragung
- Berechnung der Nutzungsziffern
  - Bei Gebäuden, die Wohn- und/oder Arbeitszwecken dienen, muss das Gesuch, sofern in der Zone Nutzungsziffern anwendbar sind, die Flächenberechnungen enthalten:
    - Geschossflächenziffer GFZ oder Baumassenziffer BMZ (Art. 80 RPBR);
    - Überbauungsziffer ÜZ (Art. 81 RPBR).
- Berechnung der Parkplätze
- Begründung eines Abweichungsgesuchs (Art. 147 ff. RPBG)
- Fotodokumentation

Sollen bedeutende Arbeiten an einem bestehenden Gebäude oder einer bestehenden Anlage ausgeführt werden, so wird empfohlen, dem Gesuch Fotos des Gebäudes bzw. der Anlage (Innen- und Aussenzustand) sowie der Umgebung beizulegen, damit sich die Behörden unmittelbar ein Bild des Gesuchsgegenstands und der Umgebung machen können.

>

Siehe Website des BRPA  
<http://www.fr.ch/brpa>

Bei Gebäuden, die im Sinne der Gesetzgebung über den Kulturgüterschutz geschützt sind, ist die fotografische Dokumentation obligatorisch.

- Technische Pläne

Damit die Behörden die Bedeutung und die Auswirkungen einer technischen Anlage beurteilen können, können solche Pläne bei gewissen Projekten unerlässlich sein (z.B. Freizeitpark im Wald).

- Betriebsreglement für Aufschüttungen

In Anwendung von *Artikel 109 RPBR* muss die Betreiberin oder der Betreiber dem Gesuch für einen neuen oder für die Erweiterung eines bestehenden Abbaus ein Betriebsreglement für die Aufschüttung beilegen.

Ein Musterreglement ist beim BRPA erhältlich. Ausserdem kann eine elektronische Version von der Website des Amts heruntergeladen werden.

- Privatrechtliche Dokumente

Auch wenn beim Baubewilligungsverfahren geprüft werden soll, ob ein Gesuch dem öffentlichen Recht im Bereich Bau und Raumplanung entspricht, kann es vorkommen, dass das Dossier mit privatrechtlichen Dokumenten vervollständigt werden muss (z. B. Auszüge aus dem Grundbuch, notarielle Urkunden, Vollmachten usw.).

## 7. UNTERSCHRIFTEN

Das Bewilligungsgesuch und die Pläne werden von der Gesuchstellerin bzw. vom Gesuchsteller und von der Projektverfasserin bzw. vom Projektverfasser unterzeichnet.

Ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer Drittperson, so hat sie oder er ebenfalls das Bewilligungsgesuch zu unterzeichnen. *Artikel 140 Abs. 4 RPBG* bleibt vorbehalten.

Die Unterzeichnung von Plänen, die von anderen Drittpersonen als von den Mitarbeitern und der Mitarbeiterinnen oder den Teilhaberinnen und Teilhabern einer ermächtigten Person ausgearbeitet wurden, ist untersagt.

Wird die Gültigkeit einer Unterschrift angefochten, so ist dafür ausschliesslich das Privatrecht anwendbar beziehungsweise (wenn ein Gemeinwesen das Gesuch eingereicht hat) die Gesetzgebung im Bereich der Haftpflicht der Gemeinwesen und der Amtsträger.

## IV. BAUBEWILLIGUNGSGESUCH: VEREINFACHTES VERFAHREN

### 1. RECHTLICHER RAHMEN

Massgebend für das vereinfachte Verfahren sind die *Artikel 139 ff. RPBG* und *89 ff. RPBR*.

Die nach dem vereinfachten Verfahren baubewilligungspflichtigen Arbeiten sind in *Artikel 85 RPBR* definiert.

Das vereinfachte Verfahren ist definitionsgemäss ein erleichtertes Verfahren, das für Objekte geringer Bedeutung anwendbar ist. In einem solchen Verfahren sind die formellen Anforderungen geringer als im ordentlichen Verfahren. Mit dem vereinfachten Verfahren steht den Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern ein schnelleres und kostengünstigeres Verfahren zur Verfügung, das auf den bewilligungspflichtigen Gegenstand zugeschnitten ist.

Dennoch muss das Gesuch alle Angaben enthalten, die für das Verständnis und die Behandlung des Gesuchs durch die Gemeinde und durch die allenfalls zurate gezogenen Dienststellen und Behörden nötig sind.

Auch hier gilt, dass das Gesuch je nach Projekt und Situation durch spezifische Dokumente vervollständigt werden muss. Als Beispiel seien die Aufnahmepläne (weiter oben III.3.i) und die Fotodokumentation (weiter oben III.6) bei schützenswerten oder ausserhalb der Bauzone gelegenen Gebäuden erwähnt.

### 2. FORMULARE

Für Objekte, die nach dem vereinfachten Verfahren bewilligungspflichtig sind, muss die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller das Gesuchsformular sowie allfällige weitere spezifische Formulare ausfüllen.

Siehe Website des BRPA  
<http://www.fr.ch/brpa>



### 3. PLÄNE

Das Gesuch enthält:

- einen nachgeführten Situationsplan;
- die kartografischen Koordinaten;
- die Namen der Eigentümerinnen und Eigentümer der Nachbargrundstücke;
- die Nutzung des Bauwerks;
- einen Plan mit den Abmessungen des Bauwerks;
- die Abstände zu den Grenzen und andere Distanzen (z. B. zum Wald).

Für gewisse Anlagen kann dem Dossier ein technischer Prospekt oder eine Fotomontage beigefügt werden.

In Abhängigkeit vom Vorhaben werden allenfalls noch weitere Dokumente verlangt.

Die Grundsätze in Bezug auf die Unterschrift (siehe Punkt III.7 weiter oben) sind sinngemäss anwendbar.

> Die Beispiele sind frei erfunden

## V. BEISPIELE

### 1. EINZELWOHNHAUS IN EINER WOHNZONE MIT SCHWACHER DICHTÉ

#### *Gesuchsformular*

#### *Spezifische Formulare*

#### *Berechnungen:*

- kubische Berechnung SIA;
- Berechnung der Geschossfläche, der Geschossflächenziffer und der Überbauungsziffer.

#### *Gegebenenfalls:*

- Bewilligung für eine Abweichung hinsichtlich der Grenzabstandsvorschriften.

#### *Pläne:*

- Katastersituationsplan;
- Umgebungsplan;
- Plan der Geschosse;
- Schnittplan;
- Fassadenpläne;
- Plan zur Grundstückentwässerung.

#### *Wichtige Bemerkung*

*Die Heizungsanlage und der Neubaumüssen gleichzeitig öffentlich aufgelegt werden (siehe III.1).*

ARCHITEKTURBÜRO  
**Hans Muster**

Chorherrengasse 1  
1700 Freiburg

Tel.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.muster@muster.ch  
Internet: www.muster.ch

**Hr. und Fr. Meyer**  
Bau eines Einfamilienhauses mit  
Autounterstand

Juraweg 8 - 3186 Düdingen

**Baugesuch**  
**Fassade Nord-West**

**PLAN 100-10**

<b>Format:</b> A3	<b>Mst.:</b> 1/100
<b>Gezeichnet:</b> HM	<b>Datum:</b> 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....

Architekt  
**Hans Muster**

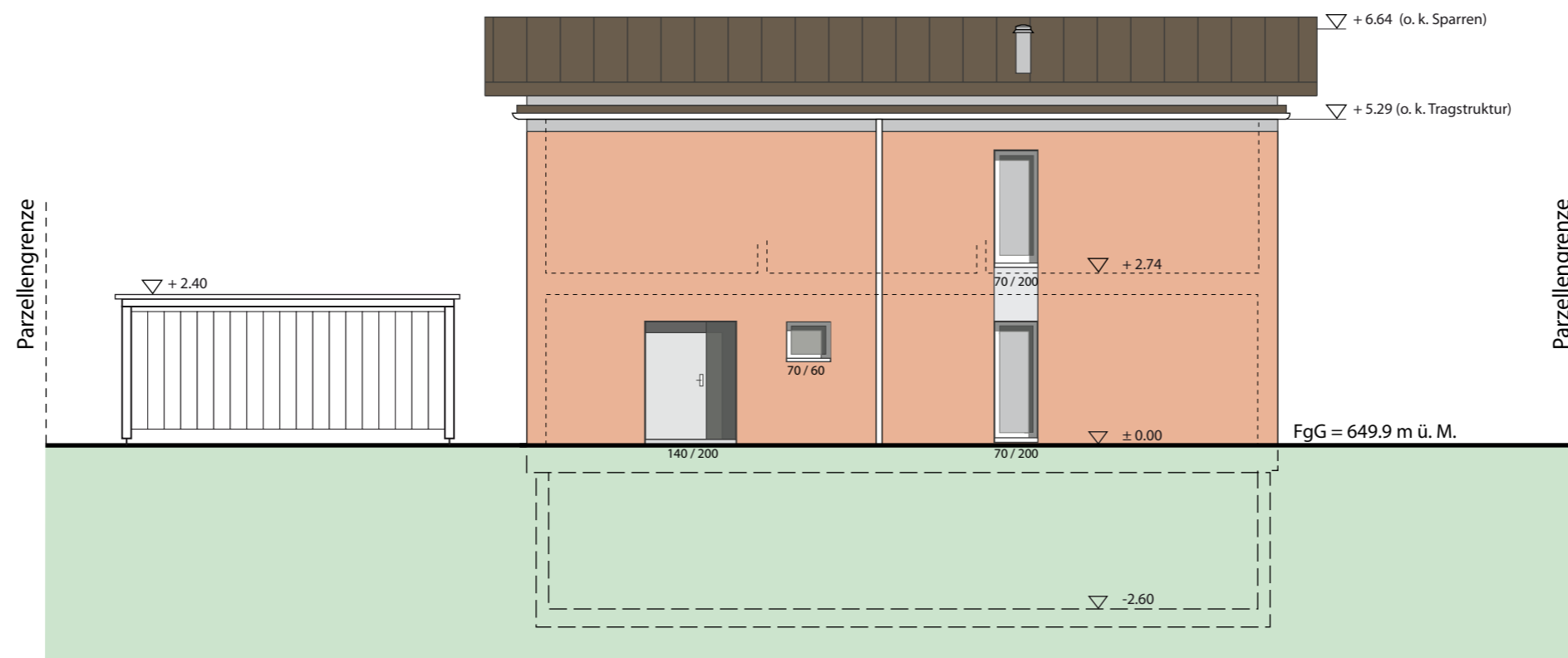
Unterschrift

Gesuchstellerin  
**Frau Meyer**

Unterschrift

Gesuchsteller  
**Herr Meyer**

Unterschrift



ARCHITEKTURBÜRO  
**Hans Muster**

Chorherrengasse 1  
1700 Freiburg

Tel.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.muster@muster.ch  
Internet: www.muster.ch

**Hr. und Fr. Meyer**  
Bau eines Einfamilienhauses mit  
Autounterstand  
Juraweg 8 - 3186 Düdingen

**Baugesuch  
Fassade Nord-Ost**

**PLAN 100-09**

<b>Format:</b> A3	<b>Mst.:</b> 1/100
<b>Gezeichnet:</b> HM	<b>Datum:</b> 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....

Architekt  
**Hans Muster**

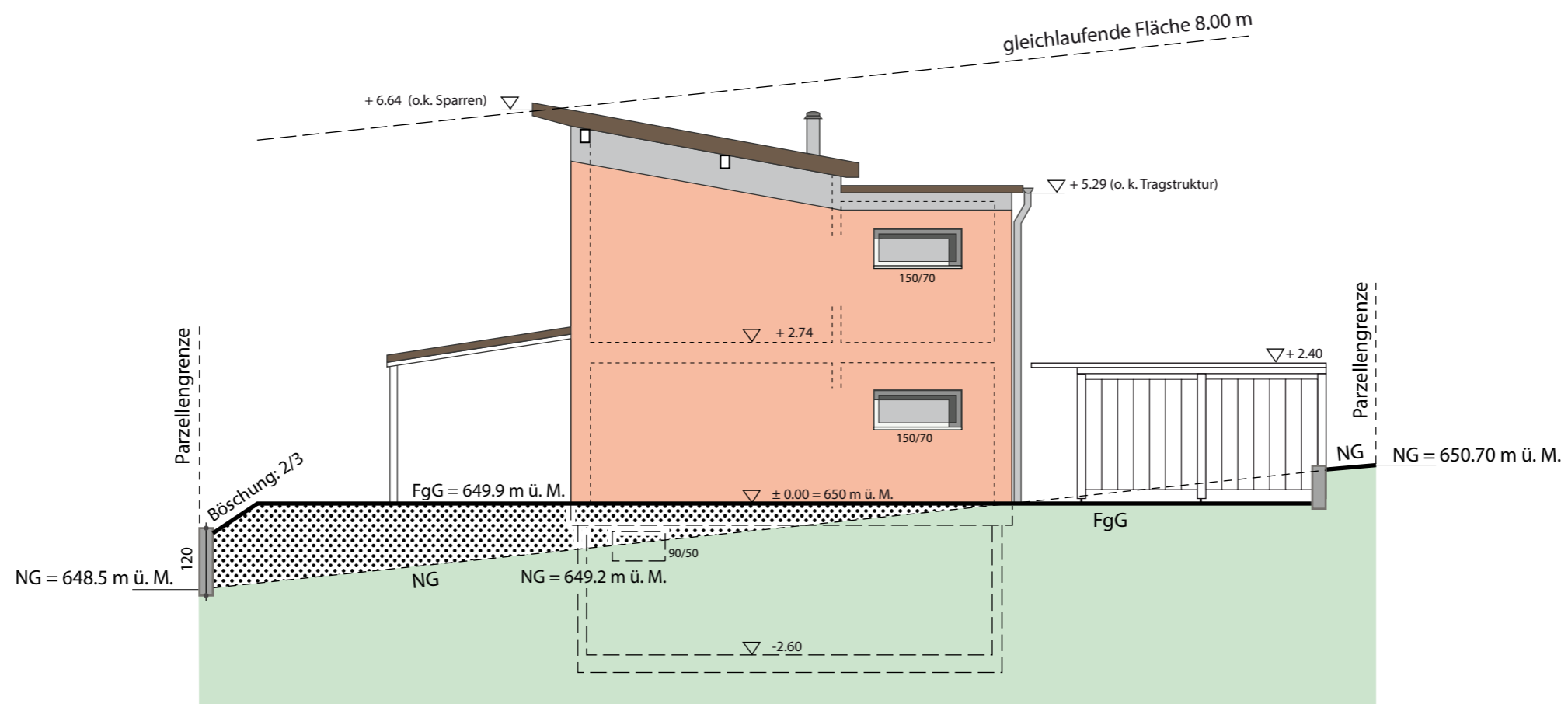
Unterschrift

Gesuchstellerin  
**Frau Meyer**

Unterschrift

Gesuchsteller  
**Herr Meyer**

Unterschrift



ARCHITEKTURBÜRO  
**Hans Muster**

Chorherrengasse 1  
1700 Freiburg

Tel.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.muster@muster.ch  
Internet: www.muster.ch

**Hr. und Fr. Meyer**  
Bau eines Einfamilienhauses mit  
Autounterstand  
Juraweg 8 - 3186 Düdingen

**Baugesuch  
Fassade Süd-Ost**

**PLAN 100-08**

<b>Format:</b> A3	<b>Mst.:</b> 1/100
<b>Gezeichnet:</b> HM	<b>Datum:</b> 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....

Architekt  
**Hans Muster**

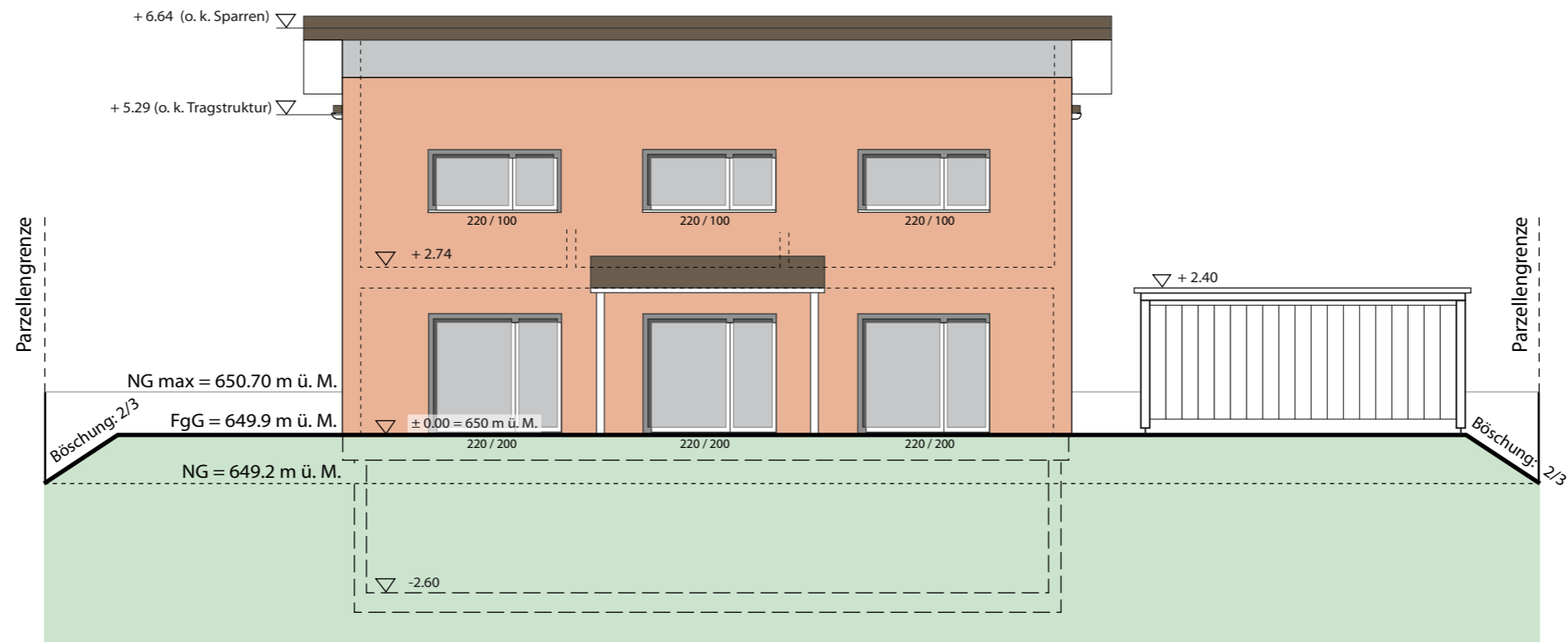
Unterschrift

Gesuchstellerin  
**Frau Meyer**

Unterschrift

Gesuchsteller  
**Herr Meyer**

Unterschrift



ARCHITEKTURBÜRO  
**Hans Muster**

Chorherrengasse 1  
1700 Freiburg

Tel.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.muster@muster.ch  
Internet: www.muster.ch

**Hr. und Fr. Meyer**  
Bau eines Einfamilienhauses mit  
Autounterstand  
Juraweg 8 - 3186 Düdingen

**Baugesuch  
Fassade Süd-West**

**PLAN 100-07**

<b>Format:</b> A3	<b>Mst.:</b> 1/100
<b>Gezeichnet:</b> HM	<b>Datum:</b> 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....

Architekt  
**Hans Muster**

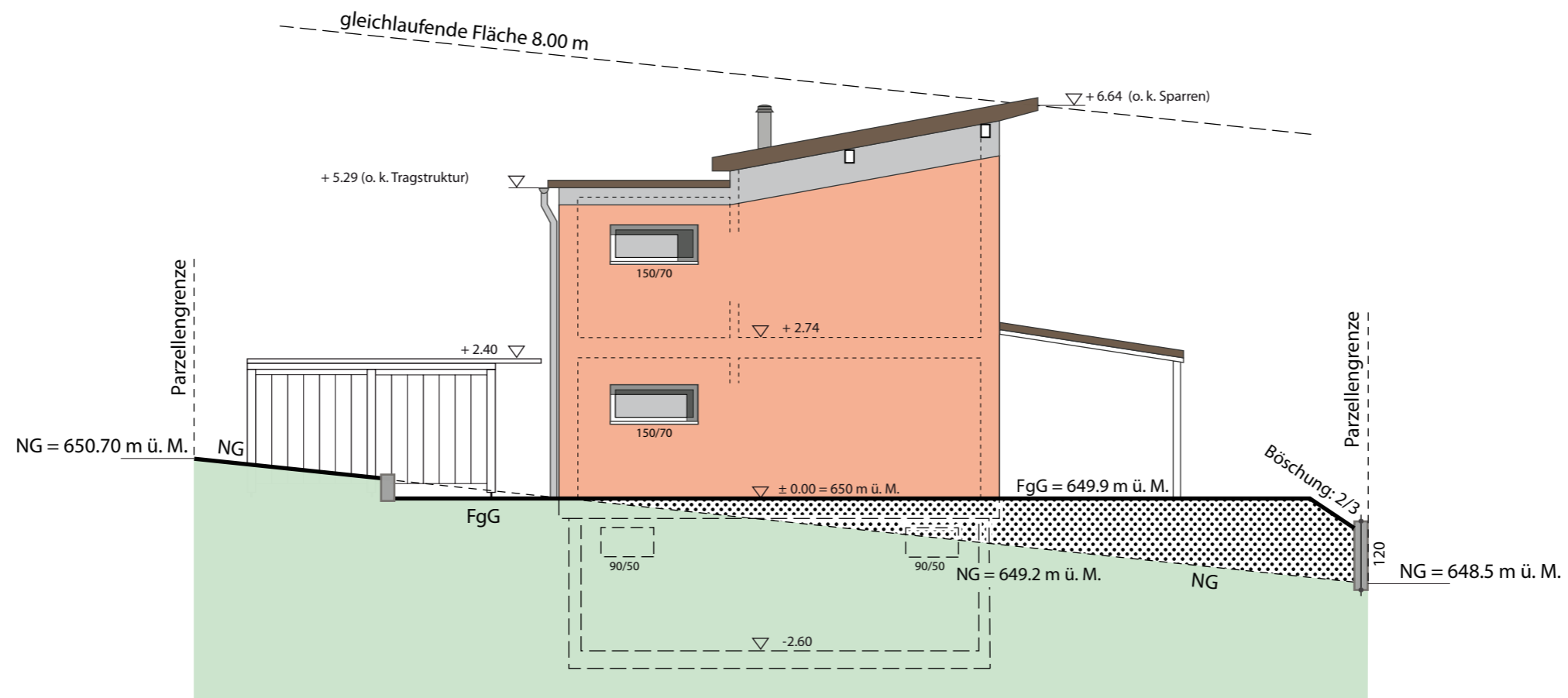
Unterschrift

Gesuchstellerin  
**Frau Meyer**

Unterschrift

Gesuchsteller  
**Herr Meyer**

Unterschrift



ARCHITEKTURBÜRO  
**Hans Muster**

Chorherrengasse 1  
1700 Freiburg  
Tel.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.muster@muster.ch  
Internet: www.muster.ch

**Hr. und Fr. Meyer**  
Bau eines Einfamilienhauses mit  
Autounterstand  
Juraweg 8 - 3186 Düdingen

**Baugesuch  
Schnitt A-A**

**PLAN 100-06**

<b>Format:</b> A3	<b>Mst.:</b> 1/100
<b>Gezeichnet:</b> HM	<b>Datum:</b> 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....

Architekt  
**Hans Muster**

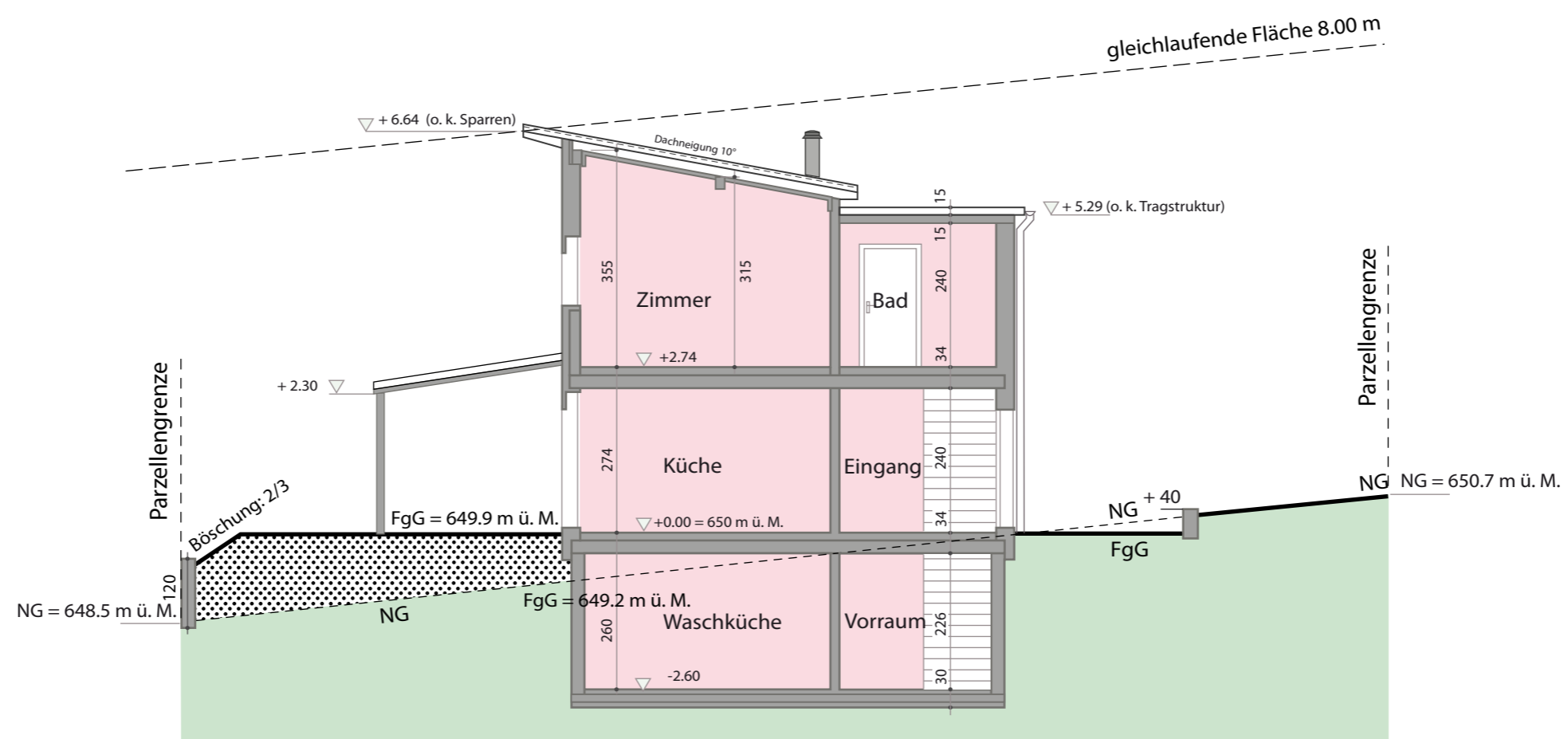
Unterschrift

Gesuchstellerin  
**Frau Meyer**

Unterschrift

Gesuchsteller  
**Herr Meyer**

Unterschrift



Schnitt A-A

ARCHITEKTURBÜRO  
**Hans Muster**

Chorherrengasse 1  
1700 Freiburg  
Tel.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.muster@muster.ch  
Internet: www.muster.ch

**Hr. und Fr. Meyer**  
Bau eines Einfamilienhauses mit  
Autounterstand  
Juraweg 8 - 3186 Düringen

**Baugesuch  
Obergeschoss**

**PLAN 100-05**

<b>Format:</b> A3	<b>Mst.:</b> 1/100
<b>Gezeichnet:</b> HM	<b>Datum:</b> 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....

Architekt  
**Hans Muster**

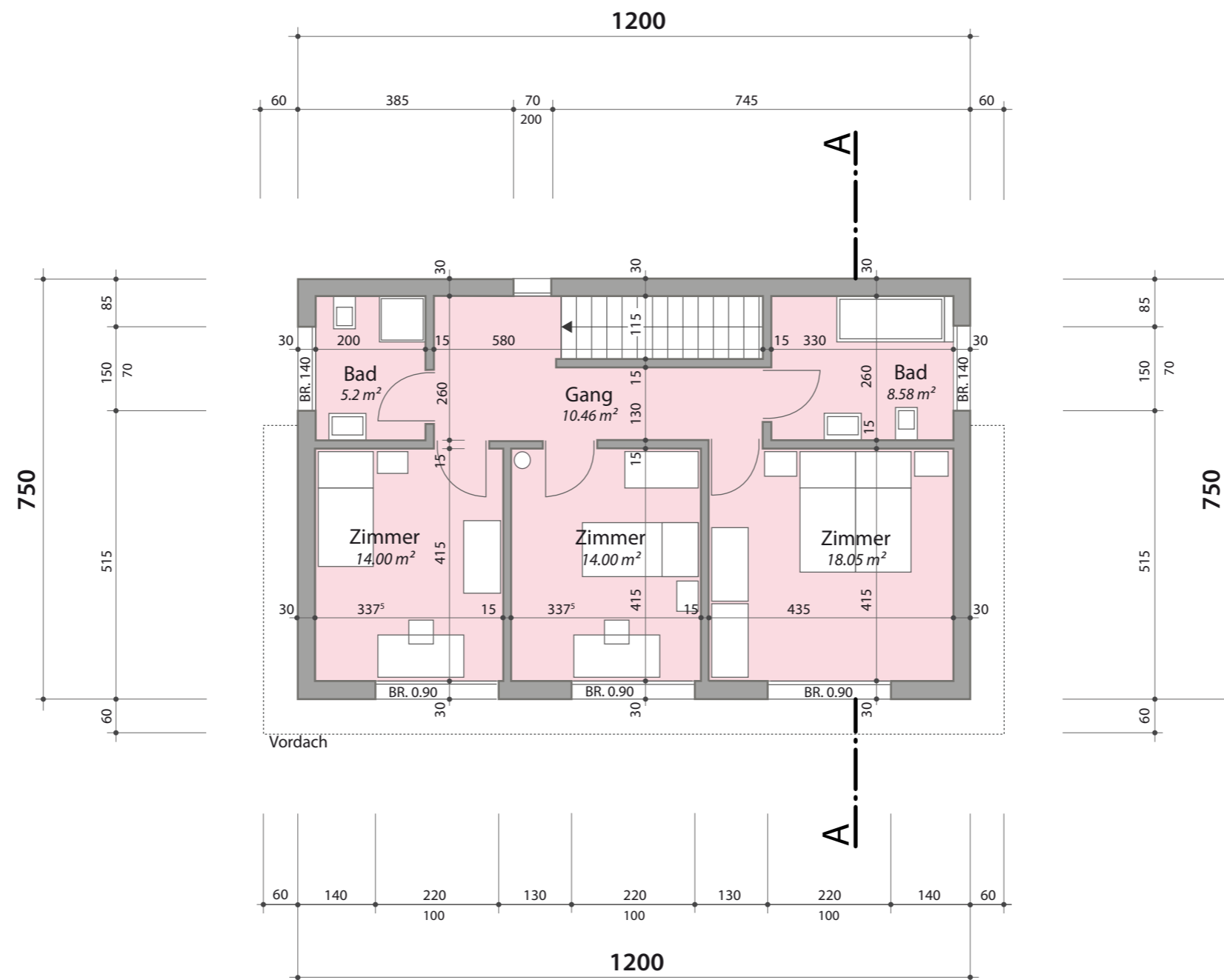
Unterschrift

Gesuchstellerin  
**Frau Meyer**

Unterschrift

Gesuchsteller  
**Herr Meyer**

Unterschrift



BR.: Brüstung

ARCHITEKTURBÜRO  
**Hans Muster**

Chorherrengasse 1  
1700 Freiburg

Tel.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.muster@muster.ch  
Internet: www.muster.ch

**Hr. und Fr. Meyer**  
Bau eines Einfamilienhauses mit  
Autounterstand  
Juraweg 8 - 3186 Düdingen

**Baugesuch  
Erdgeschoss**

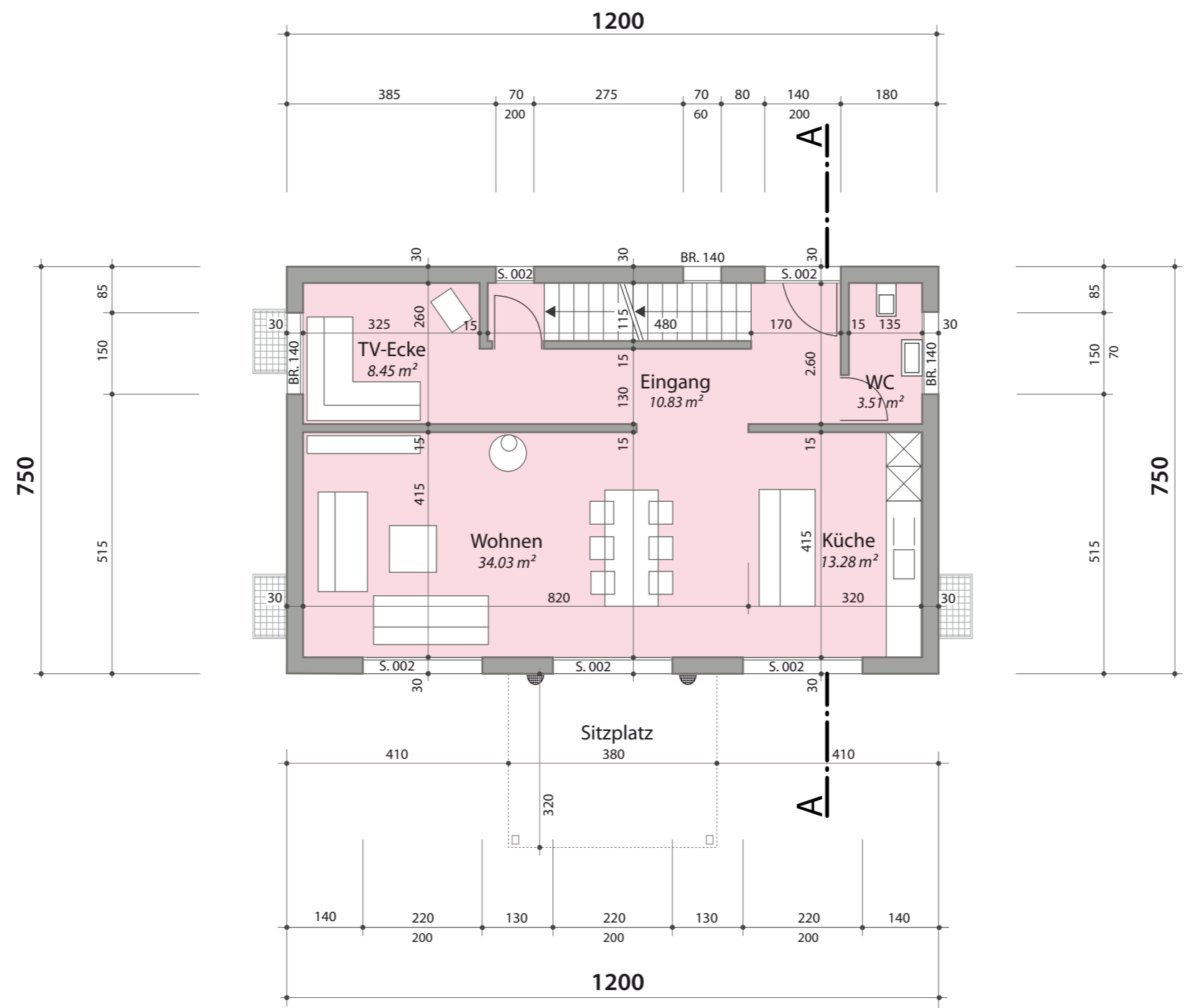
**PLAN 100-04**

<b>Format:</b> A3	<b>Mst.:</b> 1/100
<b>Gezeichnet:</b> HM	<b>Datum:</b> 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....

Architekt  
**Hans Muster**  
*Unterschrift*

Gesuchstellerin  
**Frau Meyer**  
*Unterschrift*

Gesuchsteller  
**Herr Meyer**  
*Unterschrift*



BR.: Brüstung  
S.: Schwelle

ARCHITEKTURBÜRO  
**Hans Muster**

Chorherrengasse 1  
1700 Freiburg  
Tel.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.muster@muster.ch  
Internet: www.muster.ch

**Hr. und Fr. Meyer**  
Bau eines Einfamilienhauses mit  
Autounterstand  
Juraweg 8 - 3186 Düdingen

**Baugesuch  
Untergeschoss**

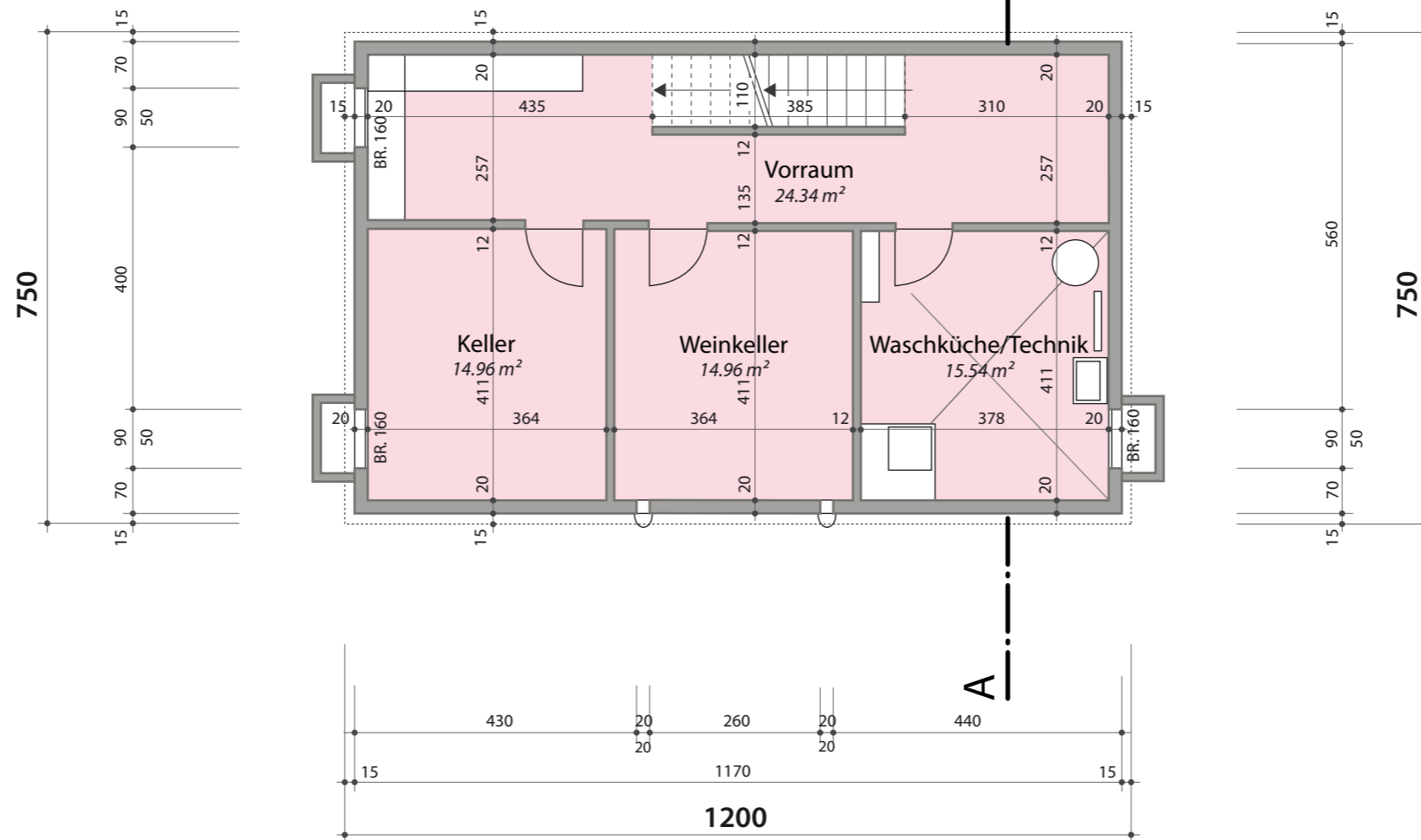
**PLAN 100-03**

<b>Format:</b> A3	<b>Mst.:</b> 1/100
<b>Gezeichnet:</b> HM	<b>Datum:</b> 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....

Architekt  
**Hans Muster**  
Unterschrift

Gesuchstellerin  
**Frau Meyer**  
Unterschrift

Gesuchsteller  
**Herr Meyer**  
Unterschrift



BR.: Brüstung

ARCHITEKTURBÜRO  
**Hans Muster**

Chorherrengasse 1  
1700 Freiburg

Tel.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.muster@muster.ch  
Internet: www.muster.ch

**Hr. und Fr. Meyer**  
Bau eines Einfamilienhauses mit  
Autounterstand  
Juraweg 8 - 3186 Düdingen

**Baugesuch**  
**Grundstückentwässerungsplan**

**PLAN 100-02**

<b>Format:</b> A3	<b>Mst.:</b> 1/100
<b>Gezeichnet:</b> HM	<b>Datum:</b> 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....

Architekt  
**Hans Muster**

Unterschrift

Gesuchstellerin  
**Frau Meyer**

Unterschrift

Gesuchsteller  
**Herr Meyer**

Unterschrift

Parzelle 1535

Parzelle 1534 490 m<sup>2</sup>

Parzelle 1533

Parzelle 1511

Quartierstrasse



620

750

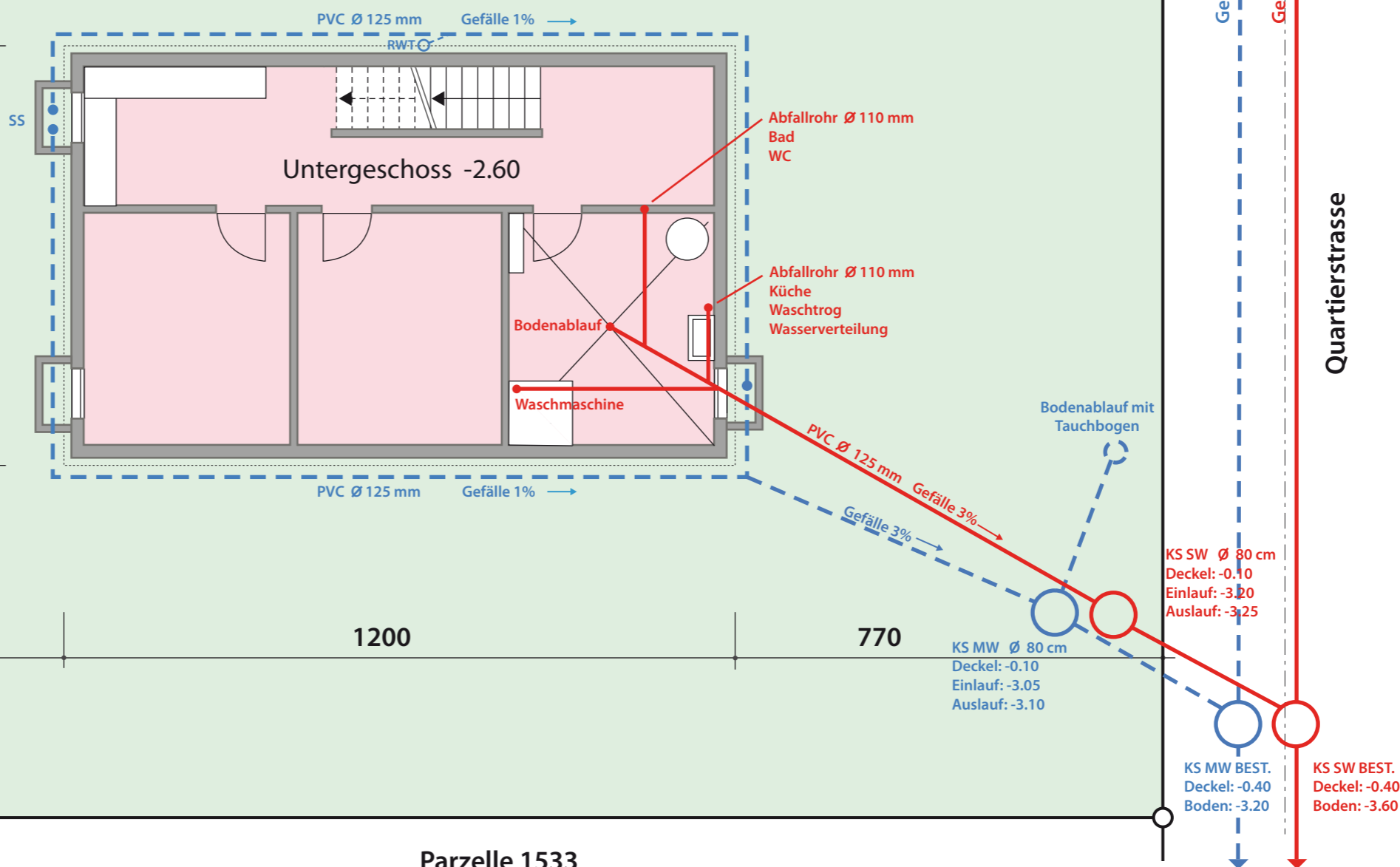
630

540

1200

770

- KS MW : Kontrollschacht Meteorwasser
- KS SW : Kontrollschacht Schmutzwasser
- SS : Spühlstutzen
- RWT : Regenwassertank



ARCHITEKTURBÜRO  
**Hans Muster**

Chorherrengasse 1  
1700 Freiburg  
Tel.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.muster@muster.ch  
Internet: www.muster.ch

**Hr. und Fr. Meyer**  
Bau eines Einfamilienhauses mit  
Autounterstand  
Juraweg 8 - 3186 Düdingen

**Baugesuch  
Umgebungsplan**

**PLAN 100-01**

Format: A3	Mst.: 1/100
Gezeichnet: HM	Datum: 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....

Architekt  
**Hans Muster**

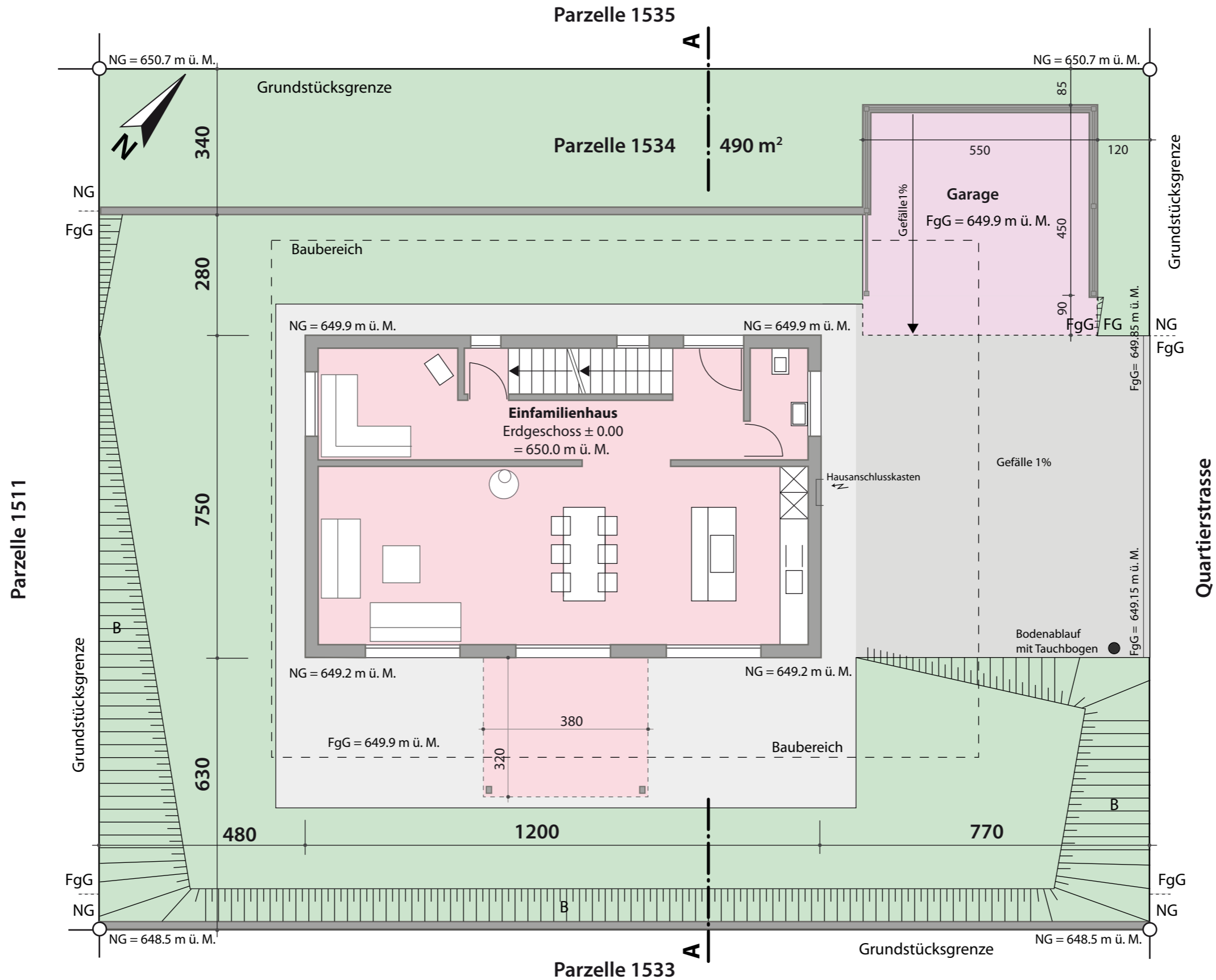
Unterschrift

Gesuchstellerin  
**Frau Meyer**

Unterschrift

Gesuchsteller  
**Herr Meyer**

Unterschrift



NG : Natürliches Gelände  
FgG : Fertig gestaltetes Gelände  
B : Böschungen

## 2. ABBAUBEWILLIGUNGSGESUCH

### Beschrieb

Ein Gesuchsteller oder eine Gesuchstellerin reicht ein Gesuch für die Einrichtung einer Kiesgrube von etwas mehr als 280'000 m<sup>3</sup> ein.

### Gesuchsformular

#### Vorprüfungsgesuch

##### *Erforderliche Unterlagen:*

- Auszug der Karte im Massstab 1:25'000 des gesamten Gemeindegebiets mit Angabe des Projektperimeters und des Anschlusses an das Kantonsstrassennetz.
- Situationsplan, aus dem die Geländeprofile hervorgehen, mit Angabe des Projektperimeters. Auf dem Plan müssen auch die Landeskoordinaten (mindestens drei Bezugspunkte) angegeben sein.

Der technische Bericht zum Gesuch muss Folgendes enthalten:

- den Bedürfnisnachweis;
- eine Schätzung des ausgebeuteten Volumens, die Fläche und das Volumen jeder Etappe sowie eine Schätzung des Abbaurythmus und dessen Dauer;
- eine Schätzung der Fahrzeugbewegungen pro Tag und die vorgesehene Route.

#### Bewilligungsgesuch

##### *Erforderliche Unterlagen:*

- |   |  |   |
|---|--|---|
| > | Siehe Planbeispiel Nr. 25'000-01             | · Auszug der Karte im Massstab 1:25'000 des gesamten Gemeindegebiets mit Angabe des Projektperimeters und des Anschlusses an das Kantonsstrassennetz;   |
| > | Siehe Planbeispiel Nr. 2'000-01              | · Katastersituationsplan, aus dem die Geländeprofile hervorgehen, mit Angabe des Projektperimeters. Auf dem Plan müssen auch die Landeskoordinaten (mindestens drei Bezugspunkte) angegeben sein; |
| > | Siehe Planbeispiele Nr 1'000-01 und 1'000-02 | · Geländeprofil mit Angabe des Geländeprofils vor der Ausbeutung, nach der Ausbeutung und nach der Wiederherstellung;   |
| > | Siehe Planbeispiel Nr. 2'000-02              | · Ausbeutungsplan mit den Etappen der Ausbeutung, den Standorten allfälliger Anlagen, den Standort der Erd-Deponie, und den Zufahrten zur Ausbeutung;   |

##### *Technischer Bericht:*

Der technische Bericht zum Gesuch muss Folgendes enthalten:

- den Nachweis, dass die Ausbeutung mit der kantonalen Planung vereinbar ist;
- den Nachweis, dass die Ausbeutung mit der kommunalen Planung vereinbar ist;
- den Bedürfnisnachweis des Betreibers oder der Betreiberin;
- die vorgesehenen Anlagen und Ausbeutungsmethoden;
- eine Schätzung des ausgebeuteten Volumens, die Fläche, das Volumen und die Materialien für jede Etappe sowie eine Schätzung des Abbaurythmus und dessen Dauer;
- eine Schätzung der Fahrzeugbewegungen pro Tag und die vorgesehene Route;

- die vorgesehenen Massnahmen zugunsten des Natur- und Umweltschutzes.

Der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin muss dem technischen Bericht sämtliche Daten beilegen, die zeigen, dass der Perimeter, der Gegenstand des Gesuchs ist, ausgebeutet werden kann und dass ein Bedürfnis gegeben ist.

Mögliche Daten:

- Resultate der Sondierungen;
- Korngrössenverteilungsanalysen;
- Widerstandskartierung oder geoelektrische Tiefensondierung;
- Grundwasserstände;
- usw.

### **Weitere mögliche Dokumente:**

- Umweltverträglichkeitsbericht
- Rodungsdossier
- Lärmstudie
- hydrogeologische Studie
- geologische Studie
- Pläne und Bewilligungen für ökologische Ausgleichsmassnahmen
- pedologische Studie
- allfälliges Dossier für eine neue Zufahrt

### **Weitere zur berücksichtigende Aspekte**

In aller Regel wird das Bewilligungsgesuch von einem Dossier zur Änderung des Zonennutzungsplans und des Gemeindebaureglements begleitet.

Im Allgemeinen begleiten der Umweltverträglichkeitsbericht (obligatorisch für Ausbeutungen von über 300'000 m<sup>3</sup>) und das Rodungsdossier das Dossier zur Änderung der Ortsplanung.

Die öffentliche Auflage erfolgt gleichzeitig und dauert 30 Tage.

Werden Einsprachen eingereicht, so muss die Gemeinde im Detail prüfen, ob diese nach dem Ortsplanungsverfahren (Einigungsverhandlung, Protokoll, Verfügung der Gemeinde) oder nach dem Baubewilligungsverfahren (Gutachten der Gemeinde, Behandlung der Einsprache durch die Oberamtsperson) behandelt werden müssen.

**INGENIEURBÜRO  
Hans Quartz**

Route de la Gravière 1  
1700 Freiburg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.quartz@quartz.ch  
Internet: www.quartz.ch

**Pierre Cailloux SA**

Betrieb eines Kiesabbaus

Les sablions - 1634 La Roche

**Auflagedossier  
Gesamtsituation**

**PLAN 25'000-01**

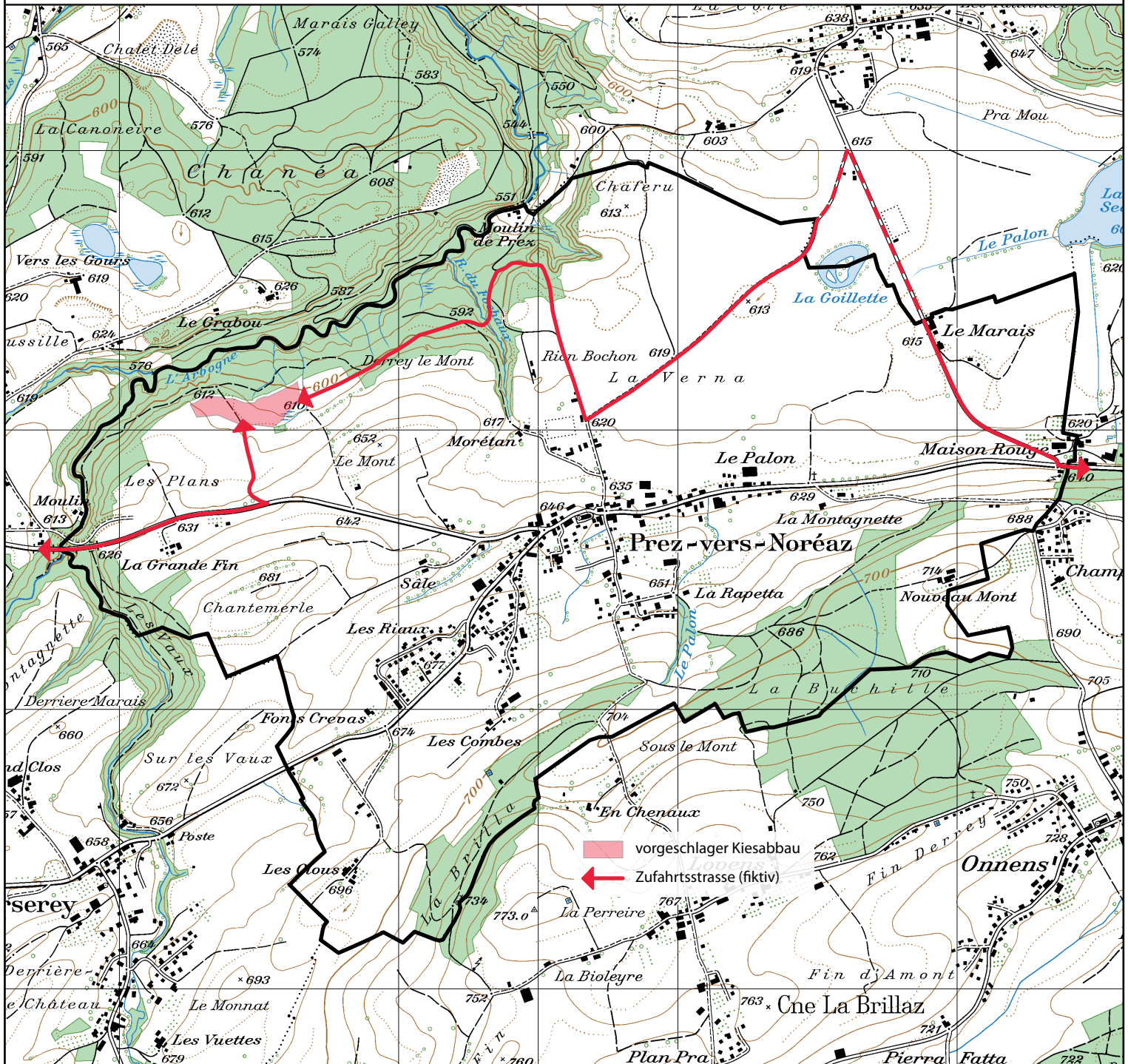
Format: A4	Mst.: 1/25'000
Gezeichnet: HQ	Datum: 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....

Ingenieurbüro  
**Hans Quartz**

(Unterschrift)

Gesuchstellerin  
**Pierre Cailloux SA**

(Unterschrift)



INGENIEURBÜRO  
**Hans Quartz**

Route de la Gravière 1  
1700 Freiburg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.quartz@quartz.ch  
Internet: www.quartz.ch

**Pierre Cailloux SA**  
Betrieb eines Kiesabbaus

Les sablions - 1634 La Roche

**Auflagedossier  
Bodenschnitte**

**PLAN 1'000-02**

<b>Format:</b> A3	<b>Mst.:</b> 1/2'000
<b>Gezeichnet:</b> HQ	<b>Datum:</b> 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....

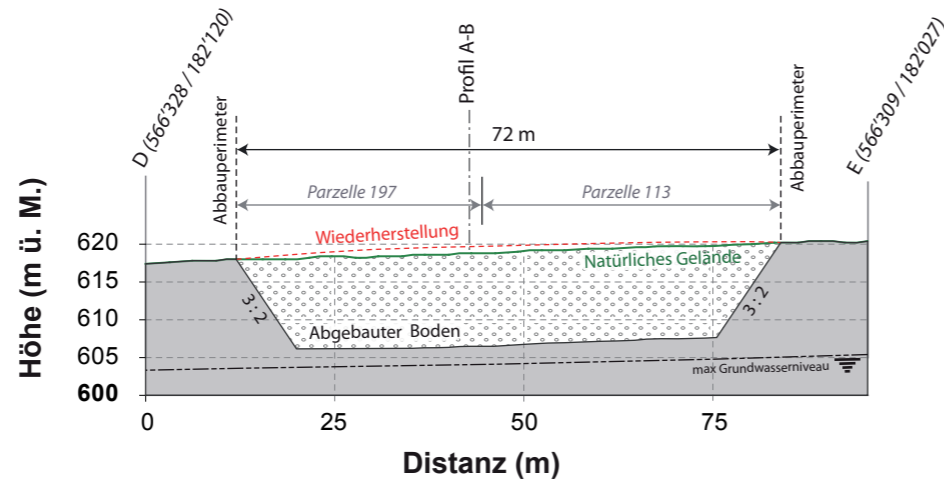
Ingenieurbüro  
**Hans Quartz**

(Unterschrift)

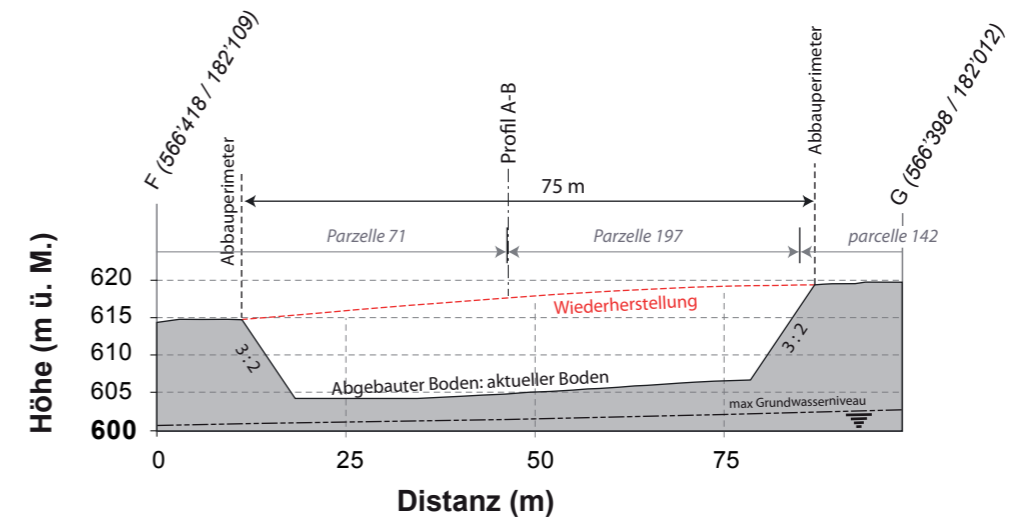
Gesuchsteller  
**Pierre Cailloux SA**

(Unterschrift)

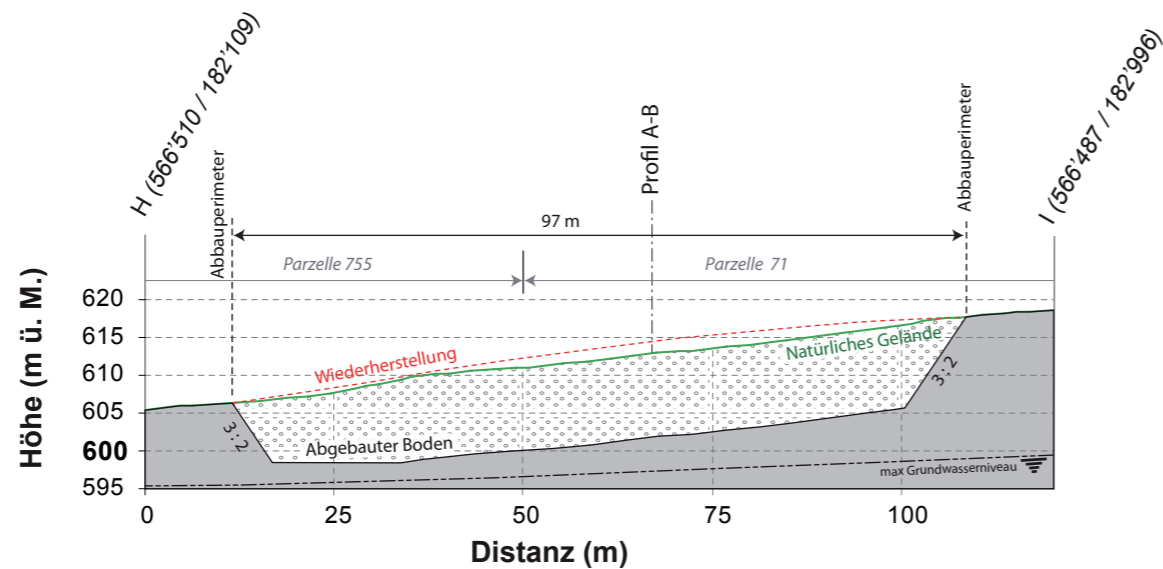
**Querprofil D-E**



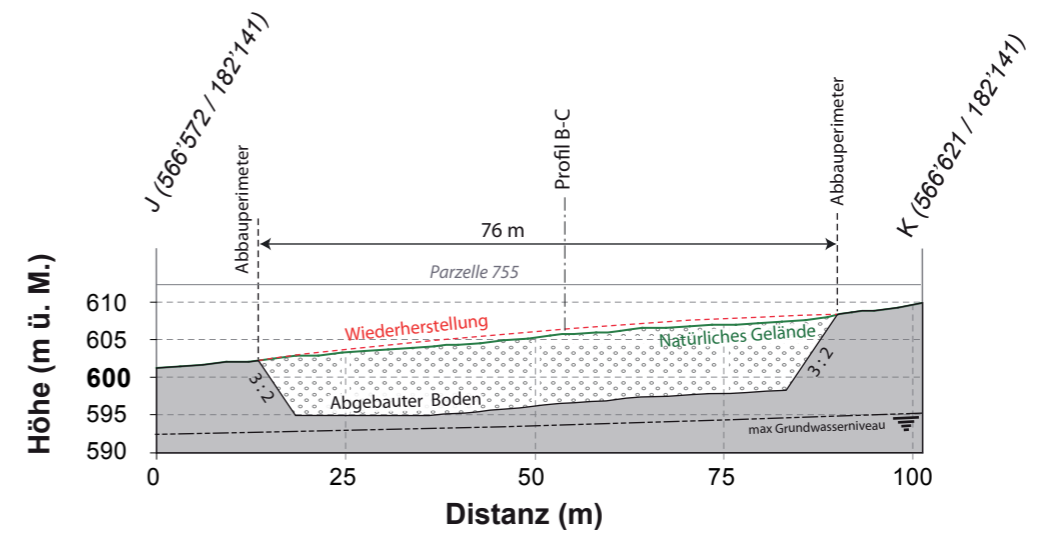
**Querprofil F-G**



**Querprofil H-I**



**Querprofil J-K**



INGENIEURBÜRO  
**Hans Quartz**

Route de la Gravière 1  
1700 Freiburg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.quartz@quartz.ch  
Internet: www.quartz.ch

**Pierre Cailloux SA**  
Betrieb eines Kiesabbaus

Les sablions - 1634 La Roche

**Auflagedossier  
Bodenschnitte**

**PLAN 1'000-01**

<b>Format:</b> A3	<b>Mst.:</b> 1/2'000
<b>Gezeichnet:</b> HQ	<b>Datum:</b> 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....

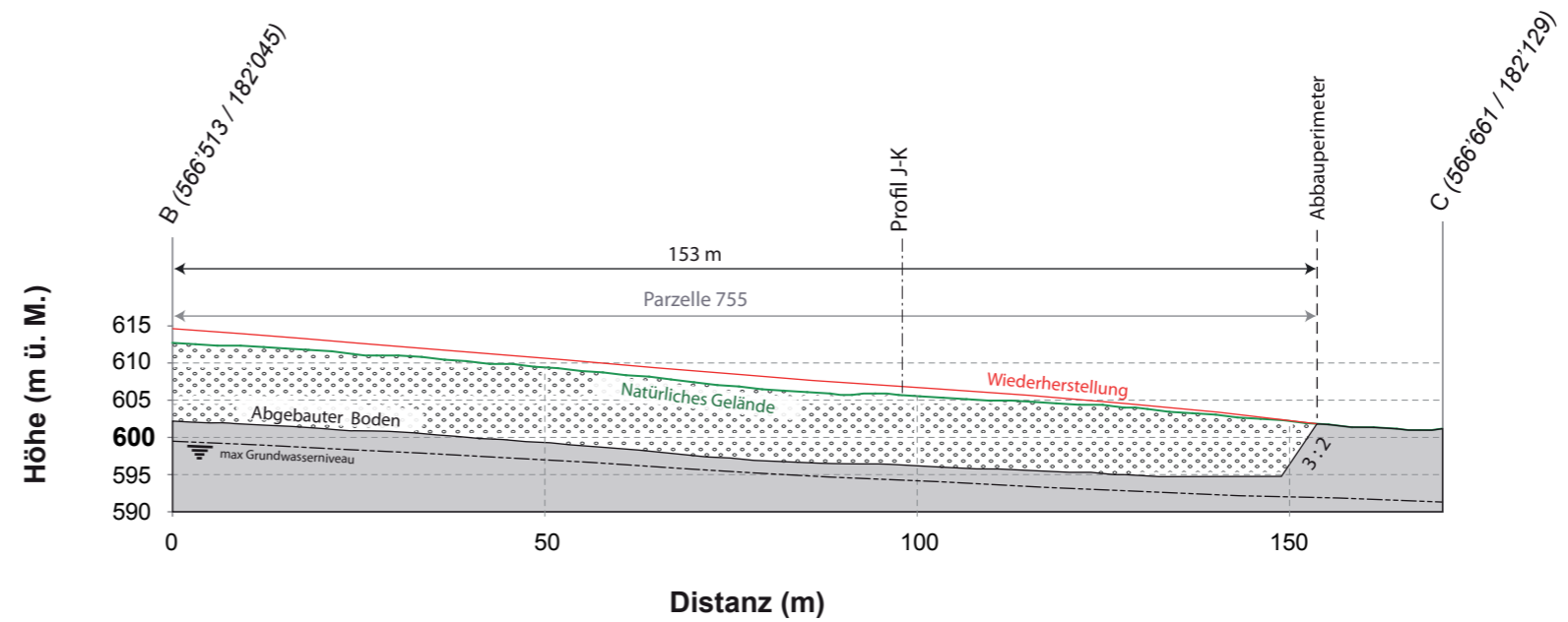
Ingenieurbüro  
**Hans Quartz**

(Unterschrift)

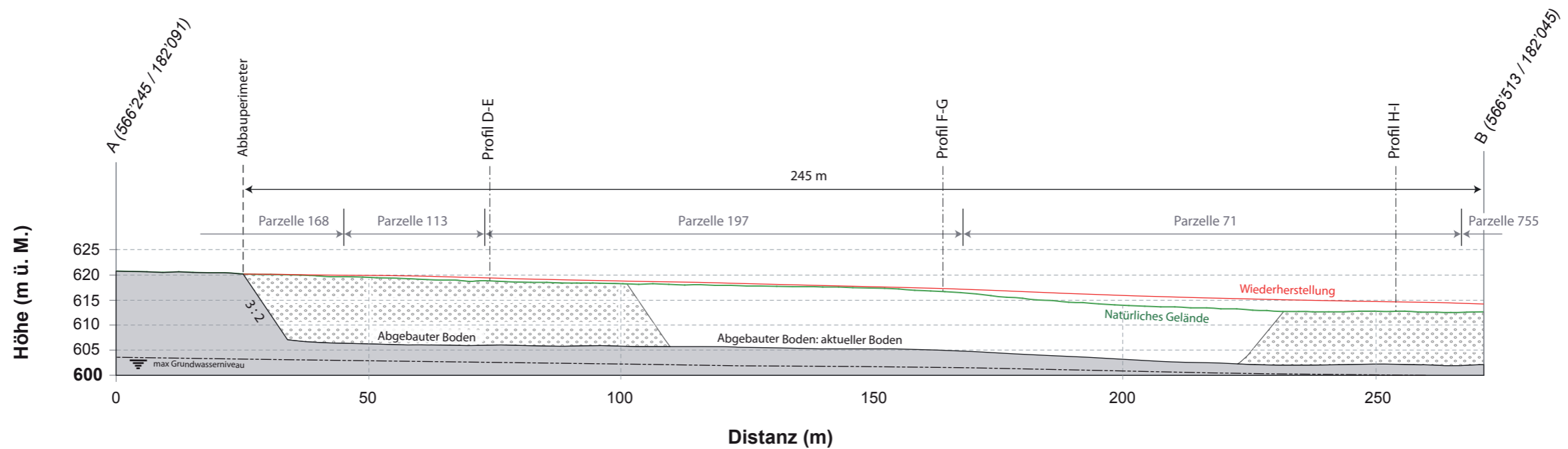
Gesuchsteller  
**Pierre Cailloux SA**

(Unterschrift)

**Querprofil B-C**



**Querprofil A-B**



**INGENIEURBÜRO  
Hans Quartz**

Route de la Gravière 1  
1700 Freiburg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.quartz@quartz.ch  
Internet: www.quartz.ch

**Pierre Cailloux SA**  
Betrieb eines Kiesabbaus

Les sablions - 1634 La Roche

**Auflagedossier  
Abbauplan**

**PLAN 2'000-02**



<b>Format:</b> A3	<b>Mst.:</b> 1/2'000
<b>Gezeichnet:</b> HQ	<b>Datum:</b> 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....



Ingenieurbüro  
**Hans Quartz**



(Unterschrift)

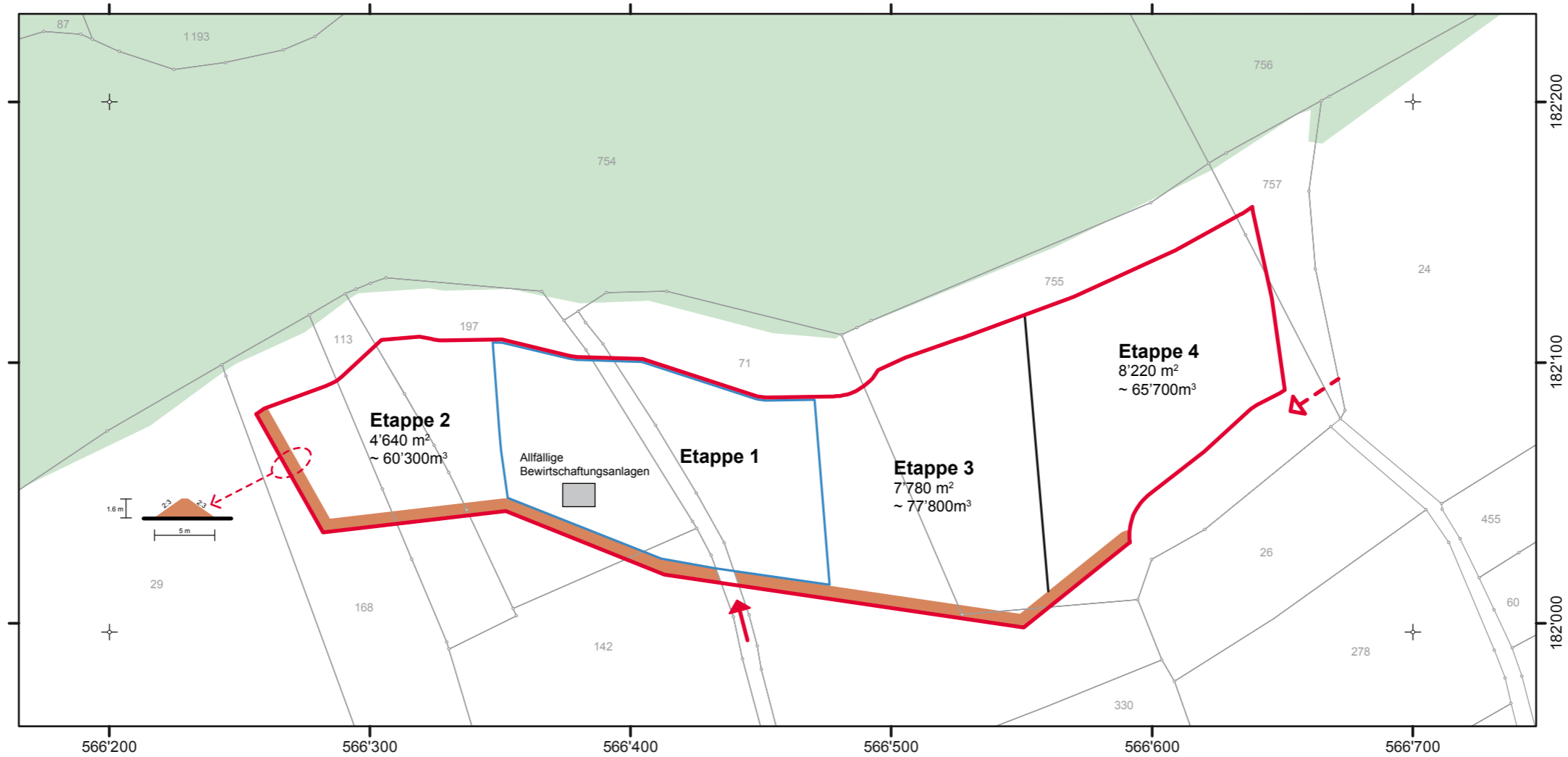
Gesuchsteller  
**Pierre Cailloux SA**

(Unterschrift)

-  Abbauperimeter gemäss Bewilligung Nr. ....
-  Erweiterter Perimeter gemäss Gesuch

-  Abbauetappen
-  Deckschichtablagerung

-  Bestehende Zugangsstrasse
-  Zu erstellende Zugangsstrasse



**INGENIEURBÜRO  
Hans Quartz**

Route de la Gravière 1  
1700 Freiburg

Tél.: 026 300 00 00 - Fax.: 026 300 00 00

Email: hans.quartz@quartz.ch  
Internet: www.quartz.ch

**Pierre Cailloux SA**  
Betrieb eines Kiesabbaus

Les sablions - 1634 La Roche

**Auflagedossier  
Katastersituationsplan**

**PLAN 2'000-01**



<b>Format:</b> A3	<b>Mst.:</b> 1/2'000
<b>Gezeichnet:</b> HQ	<b>Datum:</b> 30.09.10
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....
Geändert: .....	Geändert: .....


Ingenieurbüro  
**Hans Quartz**


(Unterschrift)

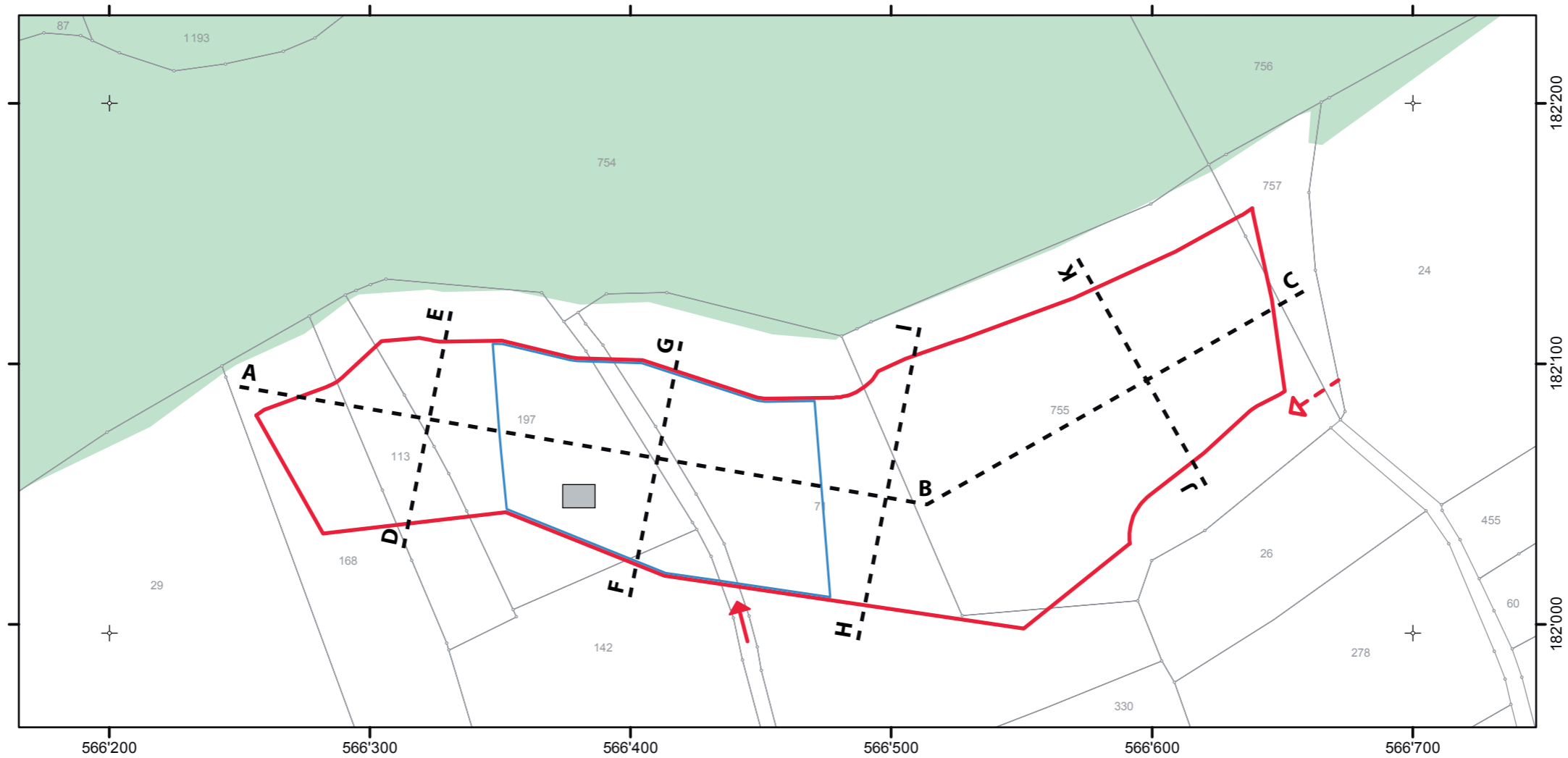
Gesuchsteller  
**Pierre Cailloux SA**

(Unterschrift)

-  Abbauperimeter gemäss Bewilligung Nr. ....
-  Erweiterter Perimeter gemäss Gesuch

-  Bestehende Zugangsstrasse
-  Zu erstellende Zugangsstrasse

 Querprofil A - K



I. Einleitung

II. Anwendungsbereich

III. Vorprüfungsgesuch

IV. Ablauf des vereinfachten  
Verfahrens

V. Tabelle

## I. EINLEITUNG

Ziel der vorliegenden Richtlinien ist, die Gemeinden bei der Bearbeitung derjenigen Bauvorhaben zu unterstützen, welche nach kantonalem Recht im vereinfachten Verfahren zu bewilligen sind. Die Richtlinien zeigen die wesentlichen Verfahrensgrundsätze auf und enthalten sowohl Informationen über **die Unterschiede zwischen dem ordentlichen und vereinfachten Verfahren** als auch über Fälle, in denen zwingend staatliche Dienststellen zugezogen werden müssen.

Die Richtlinien werden durch eine Tabelle mit Beispielen zu Bauvorhaben im ordentlichen und vereinfachten Verfahren und zu Bauvorhaben, für die keine Baubewilligung erforderlich ist, ergänzt.

## II. ANWENDUNGSBEREICH

*Artikel 139 Abs. 1* zweiter Satzteil RPBG bestimmt, dass für «Bauvorhaben mit geringfügiger Bedeutung» der Gemeinderat zuständig ist. In diesen Fällen ist das Baubewilligungsverfahren dem vereinfachten Verfahren unterstellt.

Das Gesetz selbst stellt nicht klar, was unter einem Bauprojekt mit geringfügiger Bedeutung zu verstehen ist. Es verweist diesbezüglich auf das Ausführungsreglement (*Art. 139 Abs. 2 RPBG*). Dieses enthält in *Artikel 84 RPBR* die Aufzählung der Bauvorhaben, welche dem ordentlichen Verfahren unterstellt sind. Die Aufzählung der Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren behandelt werden, befindet sich in den *Artikeln 85 und 87 Abs. 2 RPBR*. Es handelt sich dabei grundsätzlich um abschliessende Aufzählungen. Es liegt jedoch auf der Hand, dass nicht sämtliche möglichen Bauvorhaben, die der Baubewilligungspflicht unterliegen, ausdrücklich erwähnt werden. Daraus folgt, dass Bauvorhaben und Nutzungsänderungen, für welche eine Baubewilligung erforderlich ist und welche keiner der in dieser Liste aufgeführten Kategorie zugeordnet werden können, im ordentlichen Verfahren behandelt werden müssen (selbst wenn dies nicht ausdrücklich wie in *Art. 84 RPBR* erwähnt ist).

Das vereinfachte Verfahren ist auch für Bauvorhaben anwendbar, welche nach *Artikel 87 Abs. 1 RPBR* von der Bewilligung befreit sind, sofern sie sich in einer Schutzzone befinden oder in Verbindung zu einem geschützten Gebäude stehen (*Art. 87 Abs. 2 RPBR*).

Je nach Bau-, Sanierungsvorhaben oder einer Nutzungsänderung ist nicht immer offensichtlich, ob die Oberamtsperson oder die Gemeinde für den Entscheid des entsprechenden Bewilligungsgesuchs zuständig ist. Im Zweifelsfall muss die Gemeinde vorgängig die Meinung der Oberamtsperson einholen (*Art. 85 Abs. 2 RPBR*). Es liegt dann an der Oberamtsperson zu bestimmen, ob der Entscheid in ihre Zuständigkeit oder diejenige der Gemeinde fällt.

**Der Tabellenanhang** (siehe V.) zu diesen Richtlinien klärt in diesem Zusammenhang häufig vorkommende und komplexe Fragestellungen.

Eine **elektronische Arbeitshilfe** zur Nachverfolgung von Bewilligungsgesuchen befindet sich zur Zeit noch in der Entwicklungsphase. Sobald die Lösung bereit gestellt ist, stehen weitere Einzelheiten im Bauhandbuch zur Verfügung.

### III. VORPRÜFUNGSGESUCH

Die Bearbeitung der Vorprüfungsgesuche fallen in die Zuständigkeit der Gemeinde (vgl. Art. 88 RPBR).

### IV. ABLAUF DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS

#### 1. PRÜFUNG DES DOSSIERS

Die Gemeinden sind verpflichtet das Gesuch formell zu prüfen (Art. 90 RPBR). Auch die materielle Überprüfung erfolgt durch die Gemeinden. Dabei ist die Einhaltung der kantonalen und kommunalen gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften zu kontrollieren.

Was die formellen Anforderungen eines Bewilligungsgesuches im vereinfachten Verfahren betrifft, wird auf die von der Raumplanungs-, Umwelt und Baudirektion (RUBD) erlassenen Vorschriften verwiesen.

[http://www.fr.ch/seca/de/pub/dokumentation/dokumentation/verfahren/berechnung\\_fristen.htm](http://www.fr.ch/seca/de/pub/dokumentation/dokumentation/verfahren/berechnung_fristen.htm)

#### 2. AUFSTELLEN VON BAUGESPANNEN

Es gilt Artikel 91 RPBR. Absatz 3 dieser Bestimmung erlaubt der Gemeinde, den Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin in gewissen Fällen von der Pflicht Baugespanne aufzustellen, zu befreien.

#### 3. AUFLAGE

Die Gemeinde hat die Wahl, ob die Auflage öffentlich im Amtsblatt publiziert wird, oder in der Form der eingeschränkten Auflage erfolgen soll, welche durch Benachrichtigung der Nachbarn mittels eingeschriebenem Brief vorgenommen wird. Nachbarn sind nicht nur die unmittelbaren Nachbarn eines Bauvorhabens, sondern auch Personen, die in der Nähe wohnhaft sind und allenfalls durch Auswirkungen betroffen sein können.

Wird die beschränkte Auflage vorgezogen, muss dies, oder zumindest die Bestätigung, dass die Auflage statt gefunden hat, im Dossier verzeichnet sein.

Die Dauer der Auflage beträgt 14 Tage. Artikel 3 RPBR bleibt vorbehalten, obwohl dessen Anwendung für Bauten und Anlagen im vereinfachten Verfahren sehr unwahrscheinlich ist (es sei denn das Bauvorhaben erfordert eine Rodung).

Artikel 27 ff. VRG legen die Bestimmungen zu den Fristen fest (Zeitrechnung, Einhaltung, Verlängerung, usw.).

#### 4. ANHÖRUNG DER BETREFFENDEN AMTSSTELLEN

##### 4.1 Allgemeines

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens **ist die Gemeinde** vor der Fällung ihres Entscheids zum Bewilligungsgesuch **verpflichtet, die Stellungnahmen der betreffenden Ämter einzuholen** (Art. 95 RPBR). Sie muss zudem sicher stellen, dass sämtliche Vorentscheide wie beispielsweise Sonderbewilligungen, Rodungsbewilligungen, Fanggenehmigungen, Bewilligungen zur Nutzung des öffentlichen Grundes und Gewässer usw. vorliegen.

Bei Bauvorhaben, welche das vereinfachte Verfahren durchlaufen, kann die Zahl der anzuhörenden kantonalen Ämter eingeschränkt sein. Ausschlaggebend, welche Ämter anzuhören sind, ist weniger die Grösse des Bauvorhabens, sondern die Anzahl Sachbereiche, welche hinsichtlich der Einhaltung von besonderen Vorschriften von der zuständigen Amtsstelle geprüft werden müssen. Unter gewissen Umständen müssen bei Bauvorhaben mit geringfügiger Bedeutung mehr Amtsstellen angehört werden als bei grösseren Bauvorhaben, welche im ordentlichen Verfahren beurteilt werden.

Die Gemeinde muss auch die vom Gesuch betroffenen kommunalen Amtstellen wie beispielsweise den ortsansässigen feuerkommissionen anhören.

Die Gemeinde hört die betroffenen kantonalen Ämter selbst an.

**Wichtige Anmerkung:**

*Die Gemeinde kann Dossiers im vereinfachten Verfahren nicht direkt dem BRPA zustellen, damit dieses die betroffenen Amtstellen selber und unabhängig von der Gemeinde anhört.*

*Dies gilt sowohl bei Gesuchen für Bauvorhaben innerhalb als auch ausserhalb der Bauzonen, wobei bei Letzteren eine Sonderbewilligung der RUBD benötigt wird.*

*Reichen Gemeinden dem BRPA Dossiers ein, ohne selbst die Anhörung durchgeführt zu haben, werden diese retourniert und die Gemeinden dazu aufgefordert, zuerst die notwendige Anhörung der Amtstellen vorzunehmen.*

Hört die Gemeinde mehr als eine Amtstelle an, leitet sie der oder den übrigen Amtstellen eine Kopie des Schreibens weiter, mit dem sie bereits eine Stellungnahme beantragt hat.

Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone muss die Gemeinde das Gesuch nach dem Einholen der Stellungnahmen dem BRPA einreichen. Neben dem Gesuch einschliesslich der Stellungnahmen der von ihr angehörten Amtstellen sendet die Gemeinde dem BRPA auch ein Begleitschreiben, in welchem sie die Sonderbewilligung seitens der RUBD beantragt.

**Wichtige Anmerkung:**

*Artikel 170 Abs. 1bis des alten RPBG, welcher geringfügige landwirtschaftliche Bauten von der Sonderbewilligung der Direktion befreite, wurde aufgehoben.*

Sollten Zweifel an der Notwendigkeit einer Amtsanhörung oder an der Einreichung des Dossiers an eine Behörde zwecks Einwilligung (z. Bsp. Sonderbewilligung durch die RUBD) bestehen, holt die Gemeinde vorgängig die Meinung der betroffenen Amtstelle und/oder des BRPA ein.

**4.2 Objekttypen und Identifikation der anzuhörenden Amtstellen**

Artikel 95 RPBR erwähnt Gegebenheiten, in welchen die Anhörung der staatlichen Amtstellen zwingend durchzuführen ist. Da die Formulierung sehr allgemein gehalten ist und mögliche Bauvorhaben, die darunter fallen sehr zahlreich sind, ist es für die Gemeinden nicht immer einfach zu entscheiden, wann welche Ämter angehört werden müssen. Es ist deshalb nicht möglich, hier eine abschliessende Aufzählung der unterschiedlichen Szenarien aufzuführen.

Nachfolgend einige *Beispiele* zu Bauvorhaben, welche in den Anwendungsbereich von Artikel 85 RPBR fallen. Für diese ist eine Anhörung eines oder mehrerer kantonalen Ämter zwingend (mit Angabe der Rechtsgrundlage).

*Einfriedungsmauer von 1,20 m Höhe im Gebiet eines Fliessgewässers oder dessen Ufer:*

- Artikel 85 Abs. 1 lit.a RPBR
- Gew (Art. 95 RPBR)

*Stützmauer von 1,20 m Höhe in einem Naturgefahrengebiet:*

- Artikel 85 Abs. 1 lit.a RPBR
- NGK (Art. 4 RPBG und 95 RPBR)

*Dachrenovation an einem geschützten oder in einem Verzeichnis aufgenommenen Gebäude:*

- Artikel 85 Abs. 1 lit.b RPBR

→ KGA (Art. 95 RPBR)

*Umwandlung eines ehemals als Scheune genutzten Gebäudes in ein Holzlager, ohne dass damit Änderungsarbeiten verbunden sind (Nutzungsänderung):*

· Artikel 85 Abs. 1 lit.c RPBR

→ KGV, (Feuerinspektorat, Art. 5 Abs.1e der Verordnung betreffend die Feuerpolizei und den Schutz gegen Elementarschäden)

*Ersatz einer Heizungsinstallation durch ein anderes Heizsystem:*

· Artikel 85 Abs. 1 lit.d RPBR

→ KGV, AfE, AfU (nur in Fällen, in denen die vormalige Einrichtung durch eine Holzheizung oder durch eine Erdwärmesonde ersetzt wird)

*Ausstattung eines für die Öffentlichkeit zugänglichen Gebäudes mit einer Sanitäreanlage:*

· Artikel 85 Abs. 1 lit.e RPBR

→ Kommission für behindertengerechtes Bauen (Art. 6 RPBG)

*Solaranlage mit einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> auf einem Gebäude, welches sich in einer Schutzzone des kantonalen Richtplans befindet:*

· Artikel 85 Abs. 1 lit.f RPBR

→ KGA (Art.95 RPBR), KGV, AfE (falls es sich um Solar Kollektoren zur Erzeugung von Warmwasser handelt)

*Aufschüttung von 1 m Höhe und 300 m<sup>2</sup> Fläche in einem inventarisierten Biotop:*

· Artikel 85 Abs. 1 lit.g RPBR

→ NLS, LwA (falls die Aufschüttung in einer Landwirtschaftszone geplant ist, gilt Artikel 6 Abs. 2 der Verordnung über den Bodenschutz)

*Reklameträger entlang einer Gemeindestrasse:*

· Artikel 85 Abs. 1 lit.h RPBR

→ MobA (Art. 11 Abs. 2 des Gesetzes über die Reklamen)

*Aufstellen von Automaten:*

· Artikel 85 Abs. 1i RPBR

→ Kommission für behindertengerechtes Bauen (Art. 6 RPBG)

*Tierhütten für Kleintiere (Hühner, Kaninchen):*

· Artikel 85 Abs. 1 lit.j RPBR

→ Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen (Veterinäramt)

*Gartenhäuschen mindestens 20 Meter vom Wald entfernt:*

· Artikel. 85 Abs. 1 lit.j RPBR

→ WaldA ( Art. 26 Abs. 2 WSG)

*Garage neben einem Wohnhaus mit Unterschreitung des erforderlichen Grenzabstands:*

· Artikel 85 Abs. 1 lit.j RPBR

- KGV (Feuerinspektorat, Art. 5 Abs.1 lit.e und 23 Abs. 2 der Verordnung betreffend die Feuerpolizei und den Schutz gegen Elementarschäden)

**Privates Schwimmbaden neben einem geschützten Gebäude:**

- Artikel 85 Abs. 1 lit.j RPBR
- KGA (Art. 95 RPBR), AfE(wenn das Schwimmbaden beheizt wird)

[http://www.fr.ch/sen/files/pdf20/directive\\_piscine\\_d1.pdf](http://www.fr.ch/sen/files/pdf20/directive_piscine_d1.pdf)

Das AfU muss bei privaten Schwimmbädern, Spas und Jacuzzis nicht mehr angehört werden. Es hat diesbezüglich spezielle Vorschriften erlassen, die zu beachten sind. Es ist Sache der Gemeinden die Einhaltung dieser Bestimmungen zu überprüfen und dabei insbesondere auf korrekt installierte Wasseranschlüsse zu achten.

**Zwei Parkplätze bei einem Gebäude, das in einem archäologischen Perimeter liegt:**

- Artikel 85 Abs. 1 lit.j RPBR
- AAFR (Art. 95 RPBR)

**Anmerkung:**

**Es ist möglich, dass die Gemeinde je nach Bauvorhaben und dessen Örtlichkeit auch andere Ämter oder Organe anhören muss, wie beispielsweise die SBB, Gruppe e, usw. Im Zweifelsfall informiert sich die Gemeinde vorgängig bei dem in Frage kommenden Amt oder Organ.**

## 5. GEMEINDEBEWILLIGUNG

Sobald das Dossier bereit ist für den Entscheid, kann die Gemeinde über das Bewilligungsgesuch befinden.

Die Gemeinde ist auch kompetent über ein Baugesuch zu befinden, das sie selber eingereicht hat.

Sie befindet in einem gesonderten Entscheid über die unerledigten Einsprachen(Art. 96 RPBG).

In Anwendung von Artikel 147 RPBG, entscheidet die Gemeinde ebenfalls über ein allfälliges Gesuch um Abweichungen von den Bestimmungen des Gesetzes. Es gilt das in Artikel 101 ff. RPBR beschriebene Verfahren.

Nach der Einholung der amtlichen Gutachten stellt die Gemeinde allfällige von den Amtsstellen vorgebrachte Auflagen fest. Diese sind in die Bewilligung aufzunehmen. Sollte die Gemeinde entscheiden solche Bedingungen nicht zu übernehmen, hat sie dies in ihrem Entscheid zu begründen (Art. 1 Abs. 3 RPBR).

Sind Vorentscheide gefällt worden wie beispielsweise eine Sonderbewilligung der RUBD, so hat die Gemeinde diese den Empfängern gleichzeitig mit der eignen Entscheid über die Bewilligung mitzuteilen.

### Vorzeitiger Baubeginn

In Anwendung von Artikel 99 RPBR und unter den darin genannten Voraussetzungen kann die Gemeinde den vorzeitigen Baubeginn bewilligen.

### Rechtsweg

Sollte gegen das Bewilligungsgesuch Einsprache erhoben werden, teilt die Gemeinde ihren Entscheid über die Einsprache unter Angabe des Rechtsweges den folgenden Amtsstellen mit:

- der Oberamtsperson, wenn es sich um ein Bauvorhaben innerhalb der Bauzone handelt oder wenn es sich ausse-

rhalb der Bauzone befindet und wenn gegen den sich ausserhalb der Zone befindlichen Inhalt (z. Bsp. Einhaltung oder Nicht-Einhaltung der Zonenkonformität, Berechnung der für Vergrösserungen zugelassenen Flächen, etc.) keine Beschwerde geführt wird,

- dem Kantonsgericht, wenn es sich um ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone handelt und der Entscheid der Direktion über die Sonderbewilligung ebenfalls angefochten wird (*Art. 141 Abs. 3 RPBG*).

Die Beschwerdefrist beträgt in allen Fällen 30 Tage (*Art. 79 Abs. 1 VRG*). Für die Berechnung der Frist wird auf das vom BRPA herausgegebene Dokument verwiesen.

[http://www.fr.ch/seca/de/pub/dokumentation/dokumentation/verfahren/berechnung\\_fristen.htm](http://www.fr.ch/seca/de/pub/dokumentation/dokumentation/verfahren/berechnung_fristen.htm)

### **Mitteilung**

Der Gemeinderat, übermittelt eine Kopie über seinen Entscheid der Oberamtsperson, den konsultierten Amtsstellen und - für Bauten ausserhalb der Bauzone - dem BRPA (*Art. 98 Abs. 2 RPBR*).

## **6. VORWIRKUNG DER PLÄNE**

Grundsätzlich gilt, dass Gemeinden keine Bewilligungen für Bauten oder Anlagen im Perimeter von Plänen erteilen dürfen, wenn die Pläne und zugehörigen Vorschriften öffentlich aufgelegt, aber von der zuständigen Behörde (RUBD) noch nicht genehmigt worden sind (*Art. 91 Abs. 1 RPBG*). Falls eine Gemeinde eine Bewilligung für Projekte, welche den öffentlich aufgelegten Plänen und/oder deren Vorschriften entsprechen erteilen möchte, benötigt sie die ausdrückliche Zustimmung des BRPA. Nur Bauvorhaben, welche nicht durch die geplante Änderung im öffentlich aufgelegten Plan und/oder der Vorschriften berührt werden, können ohne Zustimmung des BRPA durch die Gemeinde bewilligt werden.

## **7. PROJEKTÄNDERUNG NACH ERTEILEN DER BEWILLIGUNG**

Wird ein Bauvorhaben nach Erteilen der Bewilligung geändert, so zieht dies in allen Fällen eine neue Auflage nach sich (*Art. 97 Abs. 1 RPBR*). Zuständig für den Entscheid über die Projektänderung ist je nach vorliegender Situation die folgende Behörde:

- Handelt es sich um eine Änderung eines Bauvorhabens, welches im ordentlichen Verfahren bewilligt wurde, kommt für die Änderung ebenfalls das ordentliche Verfahren zur Anwendung. Damit ist die Oberamtsperson zuständig für die Beurteilung, selbst wenn die Änderungen als solche von geringfügiger Bedeutung sind und für sich genommen im vereinfachten Verfahren hätten behandelt werden können.
- Handelt es sich um eine Änderung eines Bauvorhabens, welches im vereinfachten Verfahren bewilligt wurde, werden die Änderungen ebenfalls im vereinfachten Verfahren behandelt. Zuständig ist der Gemeinderat unter der Voraussetzung, dass das Projekt als Ganzes noch ein geringfügiges Bauvorhaben ist. Sollte dies auf Grund der Änderung nicht mehr der Fall sein, ist das ordentliche Verfahren anwendbar.

Wenn ein Bauvorhaben nach Erteilung der Baubewilligung durch ein zusätzliches Element ergänzt wird wie beispielsweise ein Gesuch für einen Fahrradunterstand, welches nach Erteilung der Baubewilligung für ein Wohnhaus eingereicht wird, hat der Bauherr folgende Wahl:

- für das zusätzliche Element wird ein neues Gesuch eingereicht. Das separate Gesuch wird nicht als Projektänderung behandelt, sondern im vereinfachten Verfahren bewilligt, wenn die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Dies ist möglich, auch wenn das Hauptprojekt das ordentliche Verfahren durchlaufen hat.

## 8. VERLÄNGERUNG DER BAUBEWILLIGUNG

Für allfällige Verlängerungen der im vereinfachten Verfahren erteilten Baubewilligung ist die Gemeinde zuständig (*Art. 145 RPBG*).

## 9. ÜBEREINSTIMMUNGSNACHWEIS

In Anwendung von *Artikel 166 RPBG* erstellt der Bauherr einen Übereinstimmungsnachweis mit der Bestätigung, dass die Baute oder Anlage den Plänen und den Auflagen der Baubewilligung entspricht.

## 10. KONTROLLE DER ARBEITEN UND POLIZEIMASSNAHMEN

*Artikel 110 RPBR* sowie *Artikel 165* und *167 RPBG* bleiben vorbehalten.

## V. TABELLE

### ORDENTLICHES VERFAHREN (Art. 84 RPBR), VEREINFACHTES VERFAHREN (Art. 85 RPBR) UND BEFREIUNG VON DER BEWILLIGUNG (Art. 87 RPBR)

#### BEISPIELE

Untenstehende Tabelle soll eine Hilfe zur Anwendung des Gesetzes sein. Die Tabelle zeigt Fallbeispiele aus der Praxis, in welchen die zuständige Behörde im Sinn von Artikel 139 RBPG die Baubewilligung oder die Befreiung von der Bewilligung auf Grund aller im Dossier aufgeführten Elemente, insbesondere der eingereichten Pläne, erteilt hat. Die Analyse der den Gemeinden eingereichten Gesuche sollte deshalb Verallgemeinerungen vermeiden. Vielmehr müssen die konkreten Umstände zu jedem Spezialfall überprüft werden.

GEGENSTAND DER BAUBEWILLIGUNG	VERFAHREN	BEMERKUNGEN
1. Vergrösserung einer bestehenden Lukarne und Aufhebung von zwei Dachfenstern	<b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 lit. b RPBR)	Ordentliches Verfahren, wenn mit diesen Arbeiten ein zusätzlicher Raum zu Wohnzwecken geschaffen wird und gleichzeitig die Ausweitung keine Auswirkung auf die Berechnung der Geschossflächenziffer hat (Nutzungsänderung, Art. 84 lit. b RPBR).
2. Einbau einer Küche in einem bestehenden Zimmer	<b>Ordentliches</b> Verfahren (Art. 84 lit. b RPBR und 85 und 87 RPBR a contrario)	Es handelt sich um eine Nutzungsänderung verbunden mit Arbeiten (Art. 84 lit. b RPBR).  Die Aufhebung einer Tür für sich allein bedarf keiner Bewilligung (Art. 87 Abs. 1 lit. a RPBR).
3. Umnutzung eines Raumes eines Bauernhofes als Restaurations-Raum und Einbau von Küche und WC	<b>Ordentliches</b> Verfahren (Art. 84 lit. b und 85 Abs. 1 lit. c RPBR a contrario)	Erfordert eine Nutzungsänderung keine Arbeiten (also z. Bsp. ohne Einbau von Küche und/oder WC), ist das vereinfachte Verfahren anwendbar (Art. 85 Abs. 1 lit. c RPBR).
4. Einbau eines zusätzlichen WCs in einem Restaurant	<b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. e RPBR)	
5. Durchbruch einer tragenden Mauer, um einen Durchgang zwischen zwei Klassenzimmern zu schaffen.	<b>Keine Bewilligung</b> (Art. 87 Abs. 1 lit. a RPBR)	Es handelt sich um einen Umbau, welcher die Gebäudestruktur nicht in massgeblicher Weise ändert.  Dient der Durchgang dazu, aus einem bisher (unbeheizten) Nebenraum ein Klassenzimmer zu

		machen (Nutzungsänderung), so ist das ordentliche Verfahren anwendbar (Art. 84 lit .b und 85 Abs. 1 lit .c RPBR a contrario).
6. Aufhebung einer nicht tragenden Mauer	<b>Keine Bewilligung</b> (Art. 87 Abs. 1 lit. a RPBR)	Bei einem Ausbruch oder einer Verschiebung einer tragenden Mauer ist jedoch die Gebäudestruktur betroffen, so dass das ordentliche Verfahren anwendbar ist (Art. 84 lit. b RPBR).
7. Ersetzung einer Holzfassade eines Bauernhofes durch eine Mauerfassade und Einfügung von Fenstern	<b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. b RPBR)	Artikel 85 Abs. 1 lit. b RPBR ist anwendbar auf Arbeiten, die das Aussehen des Bauwerkes wesentlich verändern oder wenn die Arbeiten als solche erkennbar sind.  Ist dies nicht der Fall, braucht es keine Bewilligung.
8. Aussenisolation eines Gebäudes mit Veränderungen betreffend die Fenster sowie Erhöhung des Aufzugsschachtes im Dachgeschoss und auf dem Dach	<b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. b RPBR)	Diese Arbeiten verändern das Aussehen des Bauwerkes wesentlich.  Das vereinfachte Verfahren ist unabhängig davon anzuwenden, wie hoch die Kosten der Arbeiten veranschlagt sind.
9. Aussenisolation eines Wohnhauses	<b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. b RPBR)	Diese Arbeiten gelten als Umbau (Mehrwert des Gebäudes) und stellen eine wesentliche Veränderung des Aussehens des Bauwerkes dar (Auswirkung bei den Abständen, ja sogar bei der Höhe des Gebäudes).
10. Anbau eines offenen Balkons	<b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. j RPBR)	Insofern, als der Balkon offen ist, handelt es sich nicht direkt um einen zusätzlichen Raum zu Wohnzwecken.
11. Bau einer Veranda / eines Wintergartens	<b>Ordentliches oder vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 84 lit. a oder 85 Abs. 1 lit. j RPBR)	Das vereinfachte Verfahren ist nur anwendbar, wenn die Veranda (oder der Wintergarten) nicht beheizt sind und demzufolge nicht als bewohnbarer Raum zu betrachten sind.
12. Bau einer privaten Terrasse, einer Stützmauer von 1.40 m Höhe	<b>Ordentliches</b> Verfahren (Art. 84 lit. f RPBR)	Auch wenn mehrere dem vereinfachten Verfahren unterstehende Arbeiten zusammenfallen (oder keine Bewilligung erfordernde), bleibt das vereinfachte

		<p>Verfahren anwendbar. Unterliegen hingegen gewissen Arbeiten dem ordentlichen Verfahren, so ist dieses auch für Arbeiten anwendbar, die normalerweise im vereinfachten Verfahren behandelt würden.</p> <p>Der Bau einer Stützmauer von mehr als 1.20 m Höhe ab gewachsenem Boden unterliegt dem ordentlichen Verfahren.</p> <p>Der Bau einer privaten nicht überdachten Gartenterrasse bedarf keiner Bewilligung (Art. 87 Abs. 1 lit. b RPBR).</p>
13. Einfriedung einer Parzelle	<b>Keine Bewilligung</b> (Art. 87 Abs. 1 lit. d RPBR)	Sollte eine Einfriedungsmauer das Bild der Landschaft, eines Ortes oder eines Quartiers merklich verändern, so ist das ordentliche Verfahren anwendbar (Art. 84 lit. i RPBR). Dasselbe gilt für eine Einfriedungsmauer, welche eine Nutzungsänderung des Terrains mit sich zieht (z. Bsp. zur Pferdehaltung).
14. Bau einer Terrasse vor einem Restaurant	<b>Ordentliches</b> Verfahren (Art. 84 lit. i RPBR)	In diesem Fall handelt es sich um den Bau einer öffentlichen Terrasse, welche die Bodennutzung verändert. Achtung: ein Gastwirtschaftspatent ist erforderlich.
15. Bau eines Parkplatzes vor einem Wohngebäude	<b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. j RPBR)	Die Art des Baumaterials (Kies, Teer, Pflasterstein, Pflaster-Rasen) spielt keine Rolle.
16. Bau eines Gartenhauses	<b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. j RPBR)	Das vereinfachte Verfahren ist nur anwendbar, wenn das Gartenhaus nicht als bewohnbarer Raum zu betrachten ist.
17. Bau einer Hütte für Tiere	<b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. j RPBR)	Das vereinfachte Verfahren ist nur anwendbar, wenn der Bau für Kleintiere, wie Kaninchen oder Hühner vorgesehen ist. Massgebliches Kriterium ist also die Zweckbestimmung.
18. Bau eines Pferdestalles mit zwei Boxen	<b>Ordentliches</b> Verfahren (Art. 84 lit. a und 85 Abs. 1 lit. j RPBR a contrario)	Pferde gelten nicht als Kleintiere. Dasselbe gilt für Ponys und Schafe.

19. Bau eines mit einem Wohnhaus verbundenen Teiches	<b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. j RPBR)	
20. Bau eines privaten beheizten Schwimmbades von 5 x 10 m	<b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. j RPBR)	<p>Das vereinfachte Verfahren ist anwendbar für private Schwimmbäder (unabhängig von der Grösse).</p> <p>Auf den Bau eines öffentlichen Schwimmbades (Art. 84 lit. h RPBR) oder eines privaten Schwimmbades, dessen Grösse die Bodenform oder das Bild der Landschaft, eines Ortes oder Quartiers merklich verändert (Art. 84 lit. i RPBR), ist das ordentliche Verfahren anwendbar.</p> <p>Zerlegbare oder aufblasbare Schwimmbäder ohne Wasseraufbereitungssystem, die nicht überdeckt und nicht beheizt sind, bedürfen keiner Bewilligung (Art. 87 Abs. 1 lit. b RPBR).</p> <p>Demnach unterliegen dem vereinfachten Verfahren die privaten Schwimmbäder (ob im Boden verankert oder demontierbar), die ein Wasseraufbereitungssystem haben und/oder beheizt und/oder überdeckt sind.</p> <p>Hingegen ist auf private Schwimmbäder, welche sich im Untergeschoss einer Villa oder in einem Privatgebäude befinden, das ordentliche Verfahren anwendbar (Art. 84 lit. a RPBR).</p> <p>Die Tatsache, dass das Schwimmbad beheizt ist, rechtfertigt nicht die Anwendung von Artikel 84 lit. d RPBR.</p>
21. Einrichtung eines Technik-Raumes (Heizungsraum) in einem ehemaligen Stall	<b>Ordentliches</b> Verfahren (Art. 84 lit. b und d RPBR)	In diesem Fall liegt sowohl eine Nutzungsänderung vor wie auch eine Installation eines neuen Heizsystems.
22. Aufbau einer Ausseneinheit einer Heizung auf einer bereits bestehenden Überdachung als Ersatz des bisherigen Heizsystems	<b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. b und lit. d RPBR)	Die Änderung eines Heizsystems einschliesslich der zur Planung der neuen Heizungseinrichtung oder der zur Planung des neuen sekundären Heizsystems (Nebenheizung) erforderlichen Arbeiten unterliegen dem vereinfachten Verfahren.

<p>23. Bohrung für eine Erdsonde und Aufbau von Sonnenkollektoren von einer Fläche von 10 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. 1d und 85 Abs. 1 lit. f RPBR)</p>	<p>Der Wechsel von einem Ölheizsystem zu einem System mit Erdsonde unterliegt dem vereinfachten Verfahren.</p> <p>Sonnenkollektoren von einer Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> unterliegen dem ordentlichen Verfahren (Art. 84 lit. e RPBR).</p>
<p>24. Bau eines privaten Windrades in der Bauzone</p>	<p><b>Vereinfachtes</b> oder <b>ordentliches</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. j RPBR); in Analogie mit Radioantennen)</p>	<p>Es ist notwendig die konkreten Umstände eines Einzelfalls in Bezug auf die Höhe der Anlage und in Bezug auf die Eigenheiten des Gebietes /Quartiers, in Betracht zu ziehen. Ist ein Windrad wesentlich höher als die umgebenden Gebäude, muss das ordentliche Verfahren angewendet werden (Art. 84 lit. i RPBR).</p>
<p>25. Aufstellen von Reklameträgern an Dorfeingängen, entlang eines Gehsteiges und/oder an einer Wohnfassade</p>	<p><b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. h RPBR)</p>	<p>Diese Bestimmung betrifft die Reklametafeln und anderen Reklameträger, so beispielsweise diejenigen der verschiedenen Plakatgesellschaften, sowie Tafeln und Träger für Firmenschilder, unter Vorbehalt von Artikel 84 lit. i RPBR (ordentliches Verfahren, wenn die Bodenform oder das Bild der Landschaft, des Ortes oder Quartiers merklich verändert wird).</p> <p>Das Gesetz über die Reklamen (SGF 941.2) bestimmt, ob für eine Reklame (und nicht den Träger) eine Bewilligung erforderlich ist.</p> <p>Gemäss Artikel 4 Abs. 1 des Gesetzes über die Reklamen, bezeichnet die Gemeinde im Einvernehmen mit dem MobA und auf Gutachten des BRPA die Standorte für Reklamen Innerorts (Anschlagtafeln, Gebäudefassaden usw.).</p> <p>Angeschlagene oder auf Ständern angebrachte Reklamen an den dafür vorgesehenen Standorten gemäss Artikel 4 des Gesetzes über die Reklamen, bedürfen keiner Bewilligung (Art. 3 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Reklamen). Hingegen ist für die Reklameträger als solche eine Bewilligung erforderlich (Art. 85 Abs. 1 lit. h RPBR). Vorbehalten bleibt die</p>

		<p>Spezialgesetzgebung (Art. 86 RPBR).</p> <p>Dasselbe gilt für unbeleuchtete Firmenschilder an einer Gebäudefassade oder an einer allein-stehenden Tafel, sofern es sich nicht um eine Strassenreklame handelt und sofern die verwendeten Buchstaben an der Fassade und die Tafelfläche das im Ausführungsreglement fest-gelegte Ausmass nicht übersteigen (Art. 3 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über die Reklamen).</p>
26. Vorübergehend aufgestellte Tafeln in einem Ort, welche eine Veranstaltung ankündigen	<b>Keine Bewilligung</b> (Art. 135 Abs. 1 RPBG a contrario)	<p>Nur vorübergehend aufgestellte Tafeln bedürfen keiner Bewilligung, da sie nur provisorisch, d.h. vorübergehend aufgestellt sind.</p> <p>Hingegen bedürfen diese Tafeln einer Reklamebewilligung nach Reklamegesetz (Art. 2 und 9 oder 10) seitens der Oberamtsperson oder der Gemeinde.</p> <p>Das Reklamegesetz bestimmt, ob für eine Reklame eine Bewilligung erforderlich ist.</p>
27. Bau eines Getränkeunterstandes in unmittelbarer Nähe von Boule-Spielplätzen	<b>Vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. j RPBR)	<p>Das vereinfachte Verfahren ist anwendbar, wenn das Lokal lediglich zur Material- und Getränkelagerung und unter Ausschluss jeglicher Nutzung für eine Veranstaltung vorgesehen ist, weder beheizt ist noch ein WC hat. Massgebliches Kriterium zur Verfahrensbestimmung ist also nicht die Benennung des Bauwerkes, sondern die Zweckbestimmung.</p>
28. Einrichtung einer Raucherstube (Fumoir) in einem Restaurant	<b>Keine Bewilligung</b> (Art. 87 Abs. 1 lit. a RPBR), <b>vereinfachtes</b> Verfahren (Art. 85 Abs. 1 lit. c RPBR) oder <b>ordentliches</b> Verfahren (Art. 84 lit. a oder lit. b RPBR) abhängig von der Art und vom Umfang der Arbeiten	<p>Zunächst ist auf die Richtlinien der Direktion für Gesundheit und Soziales für Fumoirs hinzu-weisen.</p> <p>Für die Ventilation von Fumoirs sind namentlich die SIA-Norm 382/1 sowie die einschlägigen Bestimmungen der Energiegesetzgebung zu beachten. Ebenso sind die Brandschutzvorschriften einzuhalten.</p> <p>Geht es nur um die Einrichtung eines Ventilations-systems und einer automatisch schliessenden Tür, ist keine Bewilligung erforderlich.</p> <p>Sind hingegen Bauarbeiten erforderlich (Trenn-wand oder mehr), muss je nach Bedeutung der Bauarbeiten</p>

		die Gemeinde oder die Oberamtsperson eine Bewilligung erteilen Achtung: Die Spezialgesetzgebung bleibt vorbehalten (Art. 86 RPBR).
--	--	---

I. Ordentliches Verfahren

II. Vereinfachtes Verfahren



## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AAFR	Amt für Archäologie
ABG	Gesetz vom 13. November 1996 über die Abfallbewirtschaftung (SGF 810.2)
AfE	Amt für Energie
AfU	Amt für Umwelt
BauAV	Verordnung vom 29. Juni 2005 über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten (SR 832.311.141)
BehiG	Bundesgesetz vom 13. Dezember 2002 über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (SR 151.3)
BehiV	Verordnung vom 19. November 2003 über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (SR 151.31)
BGer	Bundesgericht
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
BMZ	Baummassenziffer
BPR	Bau- und Planungsreglement
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101)
DBP	Detailbebauungsplan
EGZGB	Einführungsgesetz vom 22. November 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch für den Kanton Freiburg (SGF 210.1)
GBO	Gesetz vom 30. Mai 1990 über die Bodenverbesserungen (SGF 917.1)
GBR	Gemeindebaureglement
Gew	Gewässer
GF	Geschossflächen
GewG	Gewässergesetz vom 18. Dezember 2009 (SGF 812.1)
GFZ	Geschossflächenziffer
GG	Gesetz vom 25. September 1980 über die Gemeinden (SGF 140.1)
GSchG	Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (SR 814.20)
GZ	Grünflächenziffer
InfoG	Gesetz vom 9. September 2009 über die Information und den Zugang zu Dokumenten (SGF 17.5)
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (SGF 710.7)
KGA	Amt für Kulturgüter
KGSG	Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter (SGF 482.1)

KGV	Kantonale Gebäudeversicherung
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1)
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
LwA	Amt für Landwirtschaft
MobA	Amt für Mobilität
NGK	Naturgefahrenkommission
NHG	Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (SR 451)
NLS	Natur und Landschaftsschutz
OP	Ortsplan
OR	Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht – SR 220)
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1)
RPBR	Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (SGF 710.11)
RPG	Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
StAV	Verordnung vom 7. Dezember 1998 über die Sicherheit der Stauanlagen (SR 721.102)
StfV	Störfallverordnung vom 27. Februar 1991 (SR 814.012)
StrG	Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (SGF 741.1)
StSV	Strahlenschutzverordnung vom 22. Juni 1994 (SR 814.501)
StSG	Strahlenschutzgesetz vom 22. März 1991 (SR 814.50)
TBA	Tiefbauamt
TVA	Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (SR 814.600)
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
UVG	Bundesgesetz vom 20. März 1981 über die Unfallversicherung (SR 832.20)
UVPV	Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SR 814.011)
UVPVV	Verordnung vom 2. Juli 2002 über die Umweltverträglichkeitsprüfungen und die massgeblichen Verfahren (SGF 810.15)
ÜZ	Überbauungsziffer
VBBo	Verordnung vom 1. Juli 1998 über Belastungen des Bodens (SR 814.12)
VeVA	Verordnung vom 22. Juni 2005 über den Verkehr mit Abfällen (SR 814.610)

VRG	Gesetz vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege (SGF 150.1)
VUV	Verordnung vom 19. Dezember 1983 über die Verhütung von Unfällen und Berufskrankheiten (SR 832.30)
WaG	Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (SR 921.0)
WaldA	Amt für Wald, Wild und Fischerei
WSG	Gesetz vom 2. März 1999 über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen (SGF 921.1)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZNP	Zonennutzungsplan