

Arbeitsversion

Verordnung zur Änderung des Ausführungsreglements zum RPBG (RPBR)

vom ...

Betroffene Erlasse (SGF Nummern):

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

Der Staatsrat

Gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008

beschliesst,

I.

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

Ingress (*geändert*)

Der Staatsrat des Kantons Freiburg

gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (RPBG);

gestützt auf das Gesetz vom 2. September 2008 über den Beitritt des Kantons Freiburg zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe;

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

beschliesst:

Abschnittsüberschrift nach Art. 51 (geändert)

2.5 Mehrwertabgabe (Art. 113a ff. RPBG)

Art. 51^{bis} (neu)

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

¹ Die Anmerkung wird auf Antrag der Kantonalen Steuerverwaltung (nachfolgend: KSTV) gelöscht, sobald die Mehrwertabgabe vollständig bezahlt ist.

Art. 51^{ter} (neu)

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

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

- a) die Kosten für die Studie zur Erstellung eines obligatorischen Detailbauungsplans;
- b) die Kosten für die Feinerschliessung;
- c) die Kosten für eine Baulandumlegung im Sinne von Art. 105 ff. RPBG.

Art. 51a Abs. 1 (geändert)

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

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

Art. 51b

Einnahmen des kantonalen Mehrwertfonds (Artikelüberschrift geändert)

Art. 51b^{bis} (neu)

Betriebsaufwand

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

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

Art. 51c Abs. 3 (geändert)

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

³ Die kantonale Steuerverwaltung sorgt für die Einzahlung der geschuldeten Beträge in den Bodenverbesserungsfonds, in den kantonalen Mehrwertfonds sowie an die Gemeinden, gemäss Artikel 113c Abs. 1, 2 und 5 RPBG.

Art. 51d Abs. 1 (geändert)

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

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

Art. 51e Abs. 1 (geändert)

Finanzierung der Raumplanungsmassnahmen durch den kantonalen Mehrwertfonds (Art. 113c Abs. 2 Bst. b–d RPBG) (*Artikelüberschrift geändert*)

¹ Durch den kantonalen Fonds können finanziert werden:

... (*Aufzählung unverändert*)

Art. 51f

Verfahren für die Finanzierung von Raumplanungsmassnahmen durch den kantonalen Mehrwertfonds (Art. 113c Abs. 2 Bst. b–d RPBG) (*Artikelüberschrift geändert*)

Art. 51g

Auszahlung der durch den kantonalen Mehrwertfonds finanzierten Raumplanungsmassnahmen (Art. 113c Abs. 2 Bst. b–d RPBG) (*Artikelüberschrift geändert*)

Art. 51i (neu)

Gemeindeabgabe - Reglement (Art. 113c Abs. 5 RPBG)

¹ Das Gemeindereglement enthält mindestens die folgenden Elemente:

- a) den Steuersatz;
- b) die Verwendung der Abgabe gemäss Art. 113c Abs. 5 RPBG;
- c) das Finanzierungsverfahren.

Art. 51j (neu)

Fälligkeit (Art. 113e RPBG)

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

Art. 51k (neu)

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

¹ In dem in Art. 113e^{bis} Abs. 2 Bst. a RPBG vorgesehenen Fall wird die Zahlung der Abgabe für den gesamten geschuldeten Betrag aufgeschoben:

- a) wenn die zusätzlichen Flächen, die durch die erteilten Baubewilligungen gewonnen werden, nicht mehr als 10 % der bereits legalisierten Hauptnutzflächen (HNF) auf dem betreffenden Grundstück betragen;
- b) wenn die Arbeiten die energetische Sanierung des Gebäudes betreffen.

² Der in Art. 113e^{bis} Abs. 2 Bst. c RPBG vorgesehene Aufschub der Fälligkeit gilt nicht bei gleichzeitiger oder aufeinanderfolgender Veräusserung von Stockwerkeigentumsanteilen, die der Veräusserung des gesamten Grundstücks gleichkommt.

Art. 51l (neu)

Gesetzliches Pfandrecht (Art. 113g RPBG)

¹ Auf Antrag der KSTV aktualisiert das Grundbuchamt den Betrag des gesetzlichen Pfandrechts bei teilweiser Fälligkeit.

Art. 84 Abs. 1

¹ Nach dem ordentlichen Verfahren sind baubewilligungspflichtig:

- b) (*geändert*) Ausbesserungen und Umbauten, welche die tragende Gebäudestruktur, die schützenswerten Elemente oder die Zweckbestimmung der Räume beeinträchtigen könnten;
- d) *Aufgehoben*
- f) (*geändert*) Tiefbauwerke, wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Lärmschutzmauern und -wände, Leitungen, Kanalisationen, Wasserfassungen, der Ausbau von Wasserläufen sowie die Zugänge zu einer öffentlichen Strasse;
- i) (*geändert*) alle Anlagen und Arbeiten, welche die Bodenform oder das Bild einer Landschaft, eines Ortes oder eines Quartiers merklich verändern;
- k) (*geändert*) Tankstellen, Silos und Behälter jeder Art. Vorbehalten bleiben Artikel 85 Abs. 1 Bst. j und 87 Abs. 1 Bst. e^{bis};

Art. 85 Abs. 1

¹ Nach dem vereinfachten Verfahren sind baubewilligungspflichtig:

- a) (*geändert*) Stütz- und Einfriedungsmauern sowie nicht durchbrochene Zäune;
- b^{bis}) (*neu*) Ausbesserungen und Umbauten im Innern, welche die tragende Gebäudestruktur nicht beeinträchtigen können;
- d) (*geändert*) Lüftungs-, Klima- und Heizungsanlagen, einschliesslich der Ersatz von Heizungs- und/oder Warmwassersystemen, sowie die damit verbundenen Arbeiten;
- d^{bis}) (*neu*) unterirdische Leitungen, die dem Anschluss von Gebäuden an das Hauptverteilungsnetz dienen;
- e) (*geändert*) neue Sanitäranlagen und Küchen;
- f^{bis}) (*neu*) Ladestationen für Elektrofahrzeuge unter Vorbehalt von Artikel 85 Abs. 1 Bst. b;
- j) (*geändert*) die übrigen geringfügigen Bauten und Anlagen, die nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden und auch nicht als solche nutzbar sind, wie Radioantennen, Hütten für Kleintiere (Hühnerställe, Kaninchenställe...), Garagen, Autounterstände oder Parkplätze, Gartenhäuser, Holzschuppen, Pergolen, Unterstände, unbeheizte Wintergärten, Biotope, Behälter für die Sammlung von Regenwasser, private Schwimmbäder und Gewächshäuser. Vorbehalten bleibt Artikel 87 Abs. 1 Bst. b und g.

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

¹ Keine Baubewilligung ist nötig für:

- b) (*geändert*) kleinere Nebenanlagen wie Parabolantennen, nicht überdachte Gartenterrassen, private Gartenkamine, private Kinderspielplätze sowie zerlegbare oder aufblasbare Schwimmbäder ohne Wasseraufbereitungssystem, die nicht überdeckt und nicht beheizt sind;
- b^{bis}) (*neu*) Behälter für die Sammlung von Regenwasser;
- b^{ter}) (*neu*) Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Verbindung mit einem Einzelwohnhaus;
- c^{bis}) (*neu*) Gipfelkreuze mit einer maximalen Höhe von 2 Meter;
- d) *Aufgehoben*
- e^{bis}) (*neu*) innerhalb der Bauzone und in den Grenzen, die sich aus der Anwendung von Art. 84 Abs. 1 Bst. i ergeben:
 1. Holzschuppen, Gartenhäuser, Behälter für die Sammlung von Regenwasser und private Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 2,50 m, sofern sie in einem Abstand zum Nachbargrundstück errichtet werden, der mindestens der Hälfte ihrer Höhe entspricht;

2. begrünte Pergolen von 12 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 2,50 m, sofern sie in einem Abstand zum Nachbargrundstück errichtet werden, der mindestens der Hälfte ihrer Höhe entspricht;
3. durchbrochene Zäune;
4. Bauten und Anlagen, die vorübergehend für touristische oder Freizeitwecke für eine Dauer von höchstens drei Monaten errichtet werden.

² Das vereinfachte Verfahren ist indessen anwendbar, wenn sich die in den Buchstaben a bis e^{bis} aufgezählten Bauten und Anlagen in einer Entfernung von weniger als 20 Meter oder jeder anderen rechtmässigen Distanz von einer Uferzone (See und Wasserläufe), vom Wald, von einem Naturschutzgebiet, von einem geschützten Naturobjekt oder in einer Entfernung von weniger als 10 Meter von einer öffentlichen Strasse befinden, im Gewässerraum oder in einem Gebiet, das Gegenstand einer Schutzmassnahme bildet, liegen oder wenn sie mit einem geschützten Gebäude in Verbindung stehen.

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

Art. 113a (neu)

Übergangsrecht - Änderung vom xx.xx.2023 - Gemeindeabgabe

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

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

II.

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

Ingress (geändert)

Der Staatsrat des Kantons Freiburg

gestützt auf das Mobilitätsgesetz vom 5. November 2021;

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

beschliesst:

Art. 2 Abs. 1, Abs. 2 (geändert)

¹ Die Kommission besteht aus höchstens dreizehn Mitgliedern, darunter:

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

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

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

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

² Die Kommission bestimmt ihre Vizepräsidentin oder ihren Vizepräsidenten selbst.

Art. 5 Abs. 1 (geändert)

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

Art. 6 Abs. 1 (geändert)

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

Art. 7 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2**

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

² Im Rahmen ihrer Befugnisse:

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

Art. 11 Abs. 1 (*geändert*)

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

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

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

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

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

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

III.

Keine Aufhebung von Erlassen in diesem Abschnitt.

IV.

Schlussbestimmungen

Die vorliegende Änderung tritt in Kraft am ...

[Signaturen]