

**Gesetz**

vom 21. Juni 2018

Inkrafttreten:

.....

**zur Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes  
(regionale Planung und Baupflicht)**

---

*Der Grosse Rat des Kantons Freiburgs*

nach Einsicht in die Botschaft 2018-DAEC-56 des Staatsrats vom 1. Mai 2018;  
auf Antrag dieser Behörde,

*beschliesst:*

**Art. 1**

Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1) wird  
wie folgt geändert:

***Einfügung eines neuen Artikels im 1. Abschnitt des 3. Kapitels  
(vor Art. 23)***

***Art. 22a (neu)***      Grundsatz

<sup>1</sup> Die Regionalplanung ist obligatorisch und obliegt der Region  
(Art. 24).

<sup>2</sup> Die gegründete Region erstellt einen regionalen Richtplan.

<sup>3</sup> Kommt die Region ihren Verpflichtungen nicht nach, so trifft der  
Oberamtmann entsprechend dem Gesetz über die Gemeinden die not-  
wendigen Massnahmen.

***Art. 25 Abs. 1, 1. Satz***

<sup>1</sup> Die Gemeinden derselben Region schliessen sich im Hinblick auf die  
Ausführung der Regionalplanung zu einer Gemeinschaft (Regionsge-  
meinschaft), ausgestaltet als juristische Person des öffentlichen Rechts,  
zusammen. (...).

**Art. 46** Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung

Jede Einzonung muss mit den Ausrichtungen des kommunalen, des überkommunalen und des kantonalen Richtplans übereinstimmen.

**Art. 46a (neu)** Baupflicht  
a) Grundsätze

<sup>1</sup> Die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke müssen innert zwölf Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids gemäss ihrer Nutzungsbestimmung überbaut und verwendet werden. Diese Vorschrift gilt auch für unüberbaute Grundstücke, deren Zuweisung zur Bauzone im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung beibehalten wird.

<sup>2</sup> Wenn die Grundstücke innert der in Absatz 1 festgelegten Frist nicht überbaut und gemäss ihrer Nutzungsbestimmung verwendet werden, verfügt die zuständige Behörde über ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert über die gesamte oder einen Teil der betroffenen Fläche.

<sup>3</sup> Die zuständige Behörde gemäss Absatz 2 ist der Staat für die Grundstücke, die den Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung zugewiesen und vom kantonalen Richtplan als solche anerkannt werden, beziehungsweise die Gemeinde für die anderen Grundstücke in der Bauzone.

<sup>4</sup> Die Gemeinden und der Staat können das Kaufsrecht nach Absatz 3 subsidiär ausüben.

<sup>5</sup> Wenn die von der Behörde erworbenen Grundstücke an Dritte veräusserst werden, wird ein Rückkaufsrecht zugunsten der Behörde mit einer vertraglichen Pflicht zur Überbauung innert einer festgelegten Frist gebildet.

<sup>6</sup> Wenn die Grundstücke nicht innerhalb von fünfzehn Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids überbaut und gemäss ihrer Nutzungsbestimmung verwendet werden, überprüft die Gemeinde, ob ihre Belassung in der Zone zweckmässig ist.

**Art. 46b (neu)** b) Ausübung des Kaufsrechts

<sup>1</sup> Wenn die zuständige Behörde gemäss Artikel 46a Abs. 3 und 4 ihr Kaufsrecht ausüben möchte, trifft sie eine Verfügung, die auf ein überwiegendes öffentliches Interesse gestützt werden muss.

<sup>2</sup> Die zuständige Behörde gemäss Artikel 46a Abs. 3 und 4 muss in ihrer Verfügung:

a) nachweisen, dass die Überbauung des betroffenen Grundstücks eine besondere strategische Bedeutung für die Entwicklung des Kantons beziehungsweise der Region oder der Gemeinde aufweist;

- b) nachweisen, dass der Erwerb das zweckmässigste Mittel zur Erreichung der im kantonalen Richtplan beziehungsweise im regionalen Richtplan oder im Zonennutzungsplan festgelegten Ziele ist;
- c) eine vollumfängliche Abwägung der vorliegenden Interessen vornehmen;
- d) den Kaufpreis des Grundstücks zum Marktwert festlegen.

<sup>3</sup> Die von den Gemeinden getroffenen Verfügungen sind mit Beschwerde beim Oberamt anfechtbar. Die Verfügungen des Staates sind beim Kantonsgesetz anfechtbar.

***Art. 47 Artikelüberschrift***

Verzicht auf eine Auszonung

***Art. 113c Abs. 2 Bst. b***

[<sup>2</sup> Der Saldo des Abgabenertrags wird in den Mehrwertfonds eingezahlt. Dieser finanziert in der nachfolgend definierten Prioritätenordnung:]

- b) die regionalen Richtpläne oder deren Revision und die regionalen und kommunalen Studien zur Siedlungsrevitalisierung und -verdichtung;

***Art. 178b (neu) Frist für die Überbauung***

Für unüberbaute Grundstücke, deren Zuweisung in die Bauzone vor dem Datum des Inkrafttretens der Änderung vom 21. Juni 2018 dieses Gesetzes genehmigt worden ist, läuft die Frist von zwölf Jahren gemäss Artikel 46a Abs. 1 ab dem Datum des Inkrafttretens dieser Änderung.

***Art. 178c (neu) Frist zur Integration einer Region***

<sup>1</sup> Die Gemeinden verfügen ab Inkrafttreten der Änderung vom 21. Juni 2018 dieses Gesetzes über eine Frist von zwei Jahren, um einer Planungsregion beizutreten oder um sich andernfalls zu einer Planungsregion gemäss dem Gesetz zusammenzuschliessen.

<sup>2</sup> Sollte eine Gemeinde nach Ablauf dieser Frist keiner Region angehören oder sollte keine Region gebildet worden sein, so trifft der Staatsrat die notwendigen Massnahmen entsprechend dem Gesetz über die Gemeinden.

**Art. 2**

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem Gesetzesreferendum. Es untersteht nicht dem Finanzreferendum.

<sup>2</sup> Der Staatsrat legt das Inkrafttreten dieses Gesetzes fest.

Der Präsident:

M. ITH

Die Generalsekretärin:

M. HAYOZ