

## **Gesetz**

*vom ...*

### **zur Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes**

---

#### *Der Grosse Rat des Kantons Freiburgs*

gestützt auf die Änderung vom 15. Juni 2012 des Bundesgesetzes über die Raumplanung;

nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrats vom ...;

auf Antrag dieser Behörde,

*beschliesst:*

#### **Art. 1**      Änderungen

##### a) Raumplanungs- und Baugesetz

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

#### **Art. 10 Bst. c<sup>bis</sup> (neu)**

c<sup>bis</sup>)      konkrete Massnahmen getroffen werden, um die Siedlungsentwicklung in erster Linie nach innen zu lenken. Zu diesem Zweck bevorzugen die für die Raumplanung zuständigen Behörden die Revitalisierung der bereits bebauten Bauzonen einer Ausdehnung der Siedlungsentwicklung.

#### **Art. 35 Abs. 1, 2. Satz (neu)**

<sup>1</sup> (...). Insbesondere muss die Koordination für die Lage und Grösse der geplanten Bauzonen auf überkommunaler Ebene gesichert werden.

#### **Art. 45 Artikelüberschrift und Abs. 1**

Projektbezogene Einzonung

<sup>1</sup> Jede neue Einzonung einer Arbeits- oder Spezialzone (Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung) zur Verwirklichung eines Projekts, die nicht im Rahmen einer Gesamtrevision des Ortsplans vorgenommen wird, erfolgt unter der Bedingung, dass die

---

Rohbauarbeiten innert fünf Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids abgeschlossen sind.

**Art. 46 Verwaltung der Bau- und Spezialzonen**

<sup>1</sup> Jede Einzonung muss mit den Ausrichtungen des kommunalen, überkommunalen und kantonalen Richtplans übereinstimmen.

<sup>2</sup> Die der Bau- oder Spezialzone zugewiesenen Grundstücke müssen innert zehn Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids gemäss ihrer Nutzungsbestimmung verwendet werden. Dieses Gebot gilt auch für unüberbaute Grundstücke, deren Zuweisung in die Bauzone im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung beibehalten wird.

<sup>3</sup> Wenn die Grundstücke in diesem Zeitraum nicht überbaut werden, verfügt die Gemeinde über ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert über deren Gesamt- oder Teilfläche. Wenn die Gemeinde ihr Recht ausüben möchte, erlässt sie eine Verfügung, die auf einem übergeordneten öffentlichen Interesse beruht. Diese Verfügung kann mit Beschwerde vor der Direktion angefochten werden.

<sup>4</sup> Der Staat kann dieses Kaufsrecht für Grundstücke innerhalb der vom Richtplan anerkannten Zonen kantonalen Bedeutung ausüben, wenn die Gemeinde dieses Recht nicht vor Ablauf der in Absatz 2 gesetzten Frist ausgeübt hat.

<sup>5</sup> Wenn die Grundstücke nicht innerhalb von fünfzehn Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids zur Einzonung überbaut werden, überprüft die Gemeinde noch einmal, ob ihre Belassung in der Zone zweckmässig ist.

**Art. 48 Abs. 2**

<sup>2</sup> Diese Verträge können die Finanzierungsmodalitäten zur Erschliessung der einzozonten Grundstücke festlegen. Ein Kaufsrecht kann ebenfalls zugunsten der Gemeinde in einer kürzeren, als die in Artikel 46 Abs. 2 bestimmten Frist in den Verträgen vorgesehen werden. Dieses Kaufsrecht wird im Grundbuch angemerkt.

**Art. 63a (neu) Rahmendetailbebauungsplan**

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann für die Verwirklichung besonderer Projekte gemäss Art. 63 Abs. 2 oder für Grossprojekte zur Umstrukturierung oder Revitalisierung des bestehenden Siedlungsgebiets ein

---

Rahmendetailbebauungsplan einführen. Sie legt die Ziele dieses Plans in ihrem Reglement fest.

<sup>2</sup> Sie legt gleichzeitig Unterperimeter sowie die Ziele zu deren Siedlungsentwicklung oder Revitalisierung nach innen im Rahmenplan fest.

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsgesuche oder die in einem Unterperimeter eingereichten Detailbebauungspläne können nicht Gegenstand von Einsprachen für bereits im Rahmen der Genehmigung des Rahmenplans geregelten Punkte sein.

***Art. 64 Abs. 2 (neu)***

<sup>2</sup> Die Rahmendetailbebauungspläne haben zum Ziel, innerhalb eines grossen Sektors, der mehrere Baueinheiten umfasst, eine einheitliche Planung der öffentlichen Räume sowie eine optimale Verwaltung der Übergänge zwischen den verschiedenen Baueinheiten vom Siedlungs-, Umwelts- und Mobilitätsstandpunkt sicherzustellen.

***Art. 83 Abs. 1, 3. Satz (neu)***

<sup>1</sup> (...). Die Gemeinde stellt jedem Interessierten die Pläne und deren Bestimmungen über den elektronischen Weg zur Verfügung.

***Titel des Kapitels 7***

Ausgleich und Enteignung

***1. Abschnitt des Kapitels 7 (neu)***

Ausgleich

***Art. 113a (neu) Mehrwertabgabe***

<sup>1</sup> Der Ausgleich der erheblichen Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, erfolgt über eine Mehrwertabgabe.

<sup>2</sup> Als erheblicher Vorteil gilt die Werterhöhung eines Grundstücks, die sich ergibt aus:

- a) der Einzonung eines Grundstücks in eine Nutzungszone gemäss Art. 15 und 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung;
- b) einer Nutzungsänderung der Zone, in der sich das Grundstück befindet;
- c) einer Sonderbewilligung für zonenwidrige Gebäude ausserhalb der Bauzone, mit Ausnahme der gemäss Bundesrecht

---

zugelassenen Bauten für einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb.

**Art. 113b (neu)** Höhe der Abgabe

*Variante 1*

<sup>1</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Mehrwerts.

*Variante 2*

<sup>1</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt:

- a) 30 % des Mehrwerts im Fall von Art. 113a Abs. 2 Bst. a;
- b) 20 % des Mehrwerts im Fall von Art. 113a Abs. 2 Bst. b und c.

<sup>2</sup> Der Mehrwert entspricht:

- a) in den Fällen von Art. 113a Abs. 2 Bst. a und b, der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und nach Rechtskraft der Planungsmassnahme;
- b) in den Fällen von Art. 113a Abs. 2 Bst. c, dem Verkehrswert der neuen zugelassenen Baute oder der durch deren Umbau resultierende Verkehrswerterhöhung.

<sup>3</sup> Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Massnahme gemäss Art. 113a Abs. 2 Bst. a errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

<sup>4</sup> Der Betrag ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom steuerbaren Gewinn in Abzug zu bringen.

**Art. 113c (neu)** Zuweisung der Einnahmen

<sup>1</sup> Vom Abgabenertrag wird ein Betrag, der 4 % des Mehrwerts entspricht, dem Bodenverbesserungsfonds zugewiesen.

*Variante 1*

<sup>2</sup> Der Saldo des Abgabenertrags wird in den kantonalen Mehrwertfonds eingezahlt. Dieser finanziert Entschädigungen aus materieller Enteignung, die sich aus einer Planungsmassnahme ergeben.

*Variante 2*

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

- 
- a) die gewährten Entschädigungen aus materieller Enteignung, die sich aus einer Planungsmassnahme ergeben;
  - b) die kommunalen Studien zur Siedlungsrevitalisierung und -verdichtung.

*Variante 3: identisch zur Variante 2, mit folgendem Zusatz:*

<sup>2</sup> ...

- c) weitere in Artikel 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vorgesehene Raumplanungsmassnahmen.

<sup>3</sup> Im Rahmen der Verfügbarkeit werden die Beträge, die für den in Absatz 2 vorgesehenen Verwendungszweck bestimmt sind, vom kantonalen Mehrwertfonds ausbezahlt.

<sup>4</sup> Der Staatsrat regelt die Grundsätze der Verwaltung des kantonalen Mehrwertfonds.

*Variante 3*

<sup>4</sup> Der Staatsrat regelt die Grundsätze der Verwaltung des kantonalen Mehrwertfonds und bestimmt die Raumplanungsmassnahmen, die gegebenenfalls durch diesen Fonds gemäss Art. 113c Abs. 2 Bst. c finanziert werden.

#### **Art. 113d (neu) Besteuerung**

<sup>1</sup> Die Direktion nimmt auf Antrag der Kommission für Grundstückserwerb die Besteuerung mit einer begründeten Verfügung vor. Diese Verfügung kann mit Beschwerde vor dem Kantonsgericht angefochten werden.

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe wird auf Verlangen der Direktion im Grundbuch angemerkt.

<sup>3</sup> Das Recht auf Vornahme der Besteuerung verjährt nach fünf Jahren ab Rechtskraft der Planungsmassnahme gemäss Art. 113a Abs. 2, aber in jedem Fall nach spätestens zehn Jahren ab diesem Tag. Für den Stillstand und die Unterbrechung der Verjährung gilt Art. 151 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die direkten Kantonssteuern sinngemäss.

#### **Art. 113e (neu) Fälligkeit**

<sup>1</sup> Die Abgabe wird fällig:

- a) ab Rechtskraft der Baubewilligung, die nach dem ordentlichen Bewilligungsverfahren für die Detailerschliessung oder für die erste auf dem betroffenen Grundstück zulässige Baute erteilt wurde, oder

---

b) im Falle der Veräusserung des Grundstücks, somit jeder Rechtsakt, der zu einer Erhebung einer Grundstücksgewinnsteuer führen kann.

<sup>2</sup> Der Schuldner oder die Schuldnerin der Mehrwertabgabe ist der oder die Eigentümer/in des Grundstücks im Zeitpunkt:

a) der öffentlichen Auflage der gemäss Art. 113a Abs. 2 Bst. a und b vorgesehenen Planungsmassnahme;

b) der Rechtskraft der Baubewilligung im Falle von Art. 113a Abs. 2 Bst. c.

<sup>3</sup> Wenn mehrere Personen Eigentümer eines Grundstücks sind, haften sie solidarisch gegenüber dem Staat.

<sup>4</sup> Die kantonale Steuerverwaltung ist zur Erhebung der Mehrwertabgabe zuständig.

<sup>5</sup> Das Recht, die Abgabe zu erheben, verjährt nach fünf Jahren ab ihrer Fälligkeit, aber in jedem Fall nach spätestens zehn Jahren ab diesem Tag. Für den Stillstand und die Unterbrechung der Verjährung gilt Art. 151 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die direkten Kantonssteuern sinngemäss.

<sup>6</sup> Unter Vorbehalt anderslautender Bestimmungen dieses Gesetzes, sind die einschlägigen Bestimmungen über die Erhebung der kantonalen Steuern auf die Erhebung der Mehrwertabgabe sinngemäss anwendbar.

#### **Art. 113f (neu)** Gesetzliches Pfandrecht

<sup>1</sup> Die Zahlung der geschuldeten Abgabe wird mit einem gesetzlichen Pfandrecht sichergestellt (Art. 73 EG-ZGB), welches gleichzeitig mit der garantierten Forderung und ohne Eintragung entsteht.

<sup>2</sup> Auf einfachen Antrag der Direktion wird das Pfandrecht deklarativ mit der Veranlagungsverfügung im Grundbuch eingetragen.

<sup>3</sup> Das Pfandrecht wird nach vollständiger Zahlung der Abgabe von Amtes wegen gelöscht.

#### **Art. 113g (neu)** Befreiung

<sup>1</sup> Öffentlichrechtliche Körperschaften werden von der Mehrwertabgabe befreit, wenn sie Eigentümer von Grundstücken sind, über welche eine in Art. 113a Abs. 2 vorgesehene Planungsmassnahme getroffen wird und wenn diese Grundstücke der Erfüllung von Aufgaben im öffentlichen Interesse dienen, welche sie selbst oder durch Zuständigkeitsdelegation ausführen.

---

<sup>2</sup> Die nach einer Planungsmassnahme gemäss Art. 113a Abs. 2 erfolgte Werterhöhung eines Grundstücks wird von der Mehrwertabgabe befreit, wenn diese einen Gesamtbetrag von 6'000 Franken nicht übersteigt.

## **2. Abschnitt des Kapitels 7 (neu)**

### **Enteignung**

**Art. 2** b) Gesetz über die direkten Kantonssteuern

Das Gesetz vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuern (SGF 631.1) wird wie folgt geändert:

#### **Art. 48 Abs. 3, 2. Satz**

<sup>3</sup> (...). [In diesem Fall werden die Aufwendungen der letzten 4 Jahre berücksichtigt]; die Mehrwertabgabe kann jedoch zeitlich unbegrenzt in Abzug gebracht werden. (...).

#### **Art. 49 Abs. 1 Bst. d (neu)**

[<sup>1</sup> Als Aufwendungen sind anrechenbar:]

d) die gemäss dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz geleistete Mehrwertabgabe.

**Art. 3** c) Gesetz über die Steuer zum Ausgleich der Verminderung des Kulturlandes

Das Gesetz vom 28. September 1993 über die Steuer zum Ausgleich der Verminderung des Kulturlandes (SGF 635.6.1) wird wie folgt geändert:

#### **Art. 1, 2. Satz (neu)**

[Der Staat erhebt eine Steuer, die dazu bestimmt ist, die Verminderung des Kulturlandes] auf Grundstücken, dessen Einzonung vor dem Inkrafttreten des Gesetzes vom ... zur Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) genehmigt worden ist, auszugleichen (die Steuer).

#### **Art. 3 Abs. 3 (neu)**

<sup>3</sup> Die Steuer wird nicht erhoben, wenn die Veräusserung des Grundstücks nicht vor dem Inkrafttreten einer Zonennutzungsänderung, die einen Mehrwert gemäss Art. 113a Abs. 2 Bst. b RPBG verursacht, stattgefunden hat.

#### **Art. 51 Artikelüberschrift und Abs. 2 (neu)**

Geltungsdauer

---

<sup>2</sup> Dieses Gesetz ist bis zu seiner Ausserkraftsetzung am ...  
anwendbar.

**Art. 4** d) Gesetz über die Bodenverbesserungen

Das Gesetz vom 30. Mai 1990 über die Bodenverbesserungen (SGF 917.1)  
wird wie folgt geändert:

**Art. 190 Bst. a**

[Der Fonds wird gespiesen durch:]

a)<sup>bis</sup> die Mehrwertabgabe, die gemäss dem kantonalen  
Raumplanungs- und Baugesetz erhoben wird;

**Art. 5** d) Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen

Das Gesetz vom 2. März 1999 über den Wald und den Schutz vor  
Naturereignissen (SGF 921.1) wird wie folgt geändert:

**Art. 20 Abs. 6 (neu)**

<sup>6</sup> Die Mehrwertabgabe ist nicht geschuldet, wenn die erteilte  
Rodungsbewilligung mit einer der in Art. 113a Abs. 2 Bst. a und c  
RPBG vorgesehenen Raumplanungsmassnahmen verbunden ist.

**Art. 6** Inkrafttreten und Referendum

<sup>1</sup> Der Staatsrat bestimmt das Inkrafttreten dieses Gesetzes.

<sup>2</sup> Dieses Gesetz untersteht dem Gesetzesreferendum. Es untersteht nicht  
dem Finanzreferendum.