

Verordnung

vom ...

zur Änderung des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz

Der Staatsrat des Kantons Freiburg

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

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

auf Antrag der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion,

beschliesst:

Art. 1 Änderungen

a) Raumplanung und Bauten

Das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (SGF 710.11) wird wie folgt geändert:

Art. 5 Abs. 2

² Zur Einreichung von Detailbebauungsplänen sind Personen berechtigt, die in den Registern der Raumplaner, Architekten und Ingenieure A oder B des REG oder im Geometerregister des Bundes eingetragen sind.

Art. 6 Bst. b

b) Für Tiefbauwerke, einschliesslich für Bauten mit industriellem Charakter, bei denen der Anteil des Tiefbauingenieurs überwiegt, sind Personen zugelassen, die im Register der Ingenieure A oder B des REG oder im Geometerregister des Bundes eingetragen sind.

Art. 25 Widerruf einer Auszonung (Art. 47 Abs. 2 RPBG)

¹ Die Gemeinde, die einen Widerrufsentscheid im Sinne von Artikel 47 Abs. 2 des Gesetzes fällt, publiziert ihren Entscheid im Amtsblatt und räumt den betroffenen Personen eine Frist von 30 Tagen ein,

eine Stellungnahme einzureichen. Nach dieser Frist übermittelt sie der Direktion die angepassten Pläne, einen zusätzlichen erläuternden Bericht und die allfälligen Stellungnahmen.

² Die Direktion genehmigt die Rückkehr der Grundstücke zu ihrer ursprünglichen Nutzung, wenn diese den rechtlichen Anforderungen sowie den übergeordneten Planungen entspricht und angemessen ist. Sie veröffentlicht ihren Entscheid innert zehn Tagen ab dem Datum der Genehmigung im Amtsblatt.

Art. 27b (neu) Rahmendetailbebauungsplan (Art. 63a RPBG)

Abweichungen gemäss Artikel 65 des Gesetzes sind ebenfalls innerhalb des Perimeters des Rahmendetailbebauungsplans anwendbar, inklusive in den Unterperimetern, die nicht Gegenstand von einem Detailbebauungsplan sind. Der Rahmendetailbebauungsplan legt in diesen Sektoren die zulässigen Abweichungen fest, um die Einheitlichkeit der geplanten Bauten mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept sicherzustellen.

Art. 36 Abs. 1

¹ Der Genehmigungsentscheid zum Gemeinderichtplan, Erschliessungsprogramm, Zonennutzungsplan und dessen Vorschriften sowie zum Rahmendetailbebauungsplan wird von der Direktion ... (*Folge unverändert*).

Kapitel 6a (neu)

Kantonaler Mehrwertfonds

Art. 51a (neu) Prioritätenordnung

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

² Die Objekte von Artikel 113c Abs. 2 Bst. b bis d des Gesetzes können erst finanziell unterstützt werden, wenn die im Fonds kumulierten Beträge 20 Millionen Franken übersteigen.

³ Für den Anteil, der diesen Schwellenwert übersteigt, werden die neu dem Fonds zugewiesenen Beträge wie folgt verteilt:

- a) 60 % für die Finanzierung der geschuldeten Entschädigungen aus materieller Enteignung;
- b) 20 % für die Finanzierung der Studien gemäss Artikel 113c Abs. 2 Bst. b des Gesetzes;

-
- c) 10 % für die Finanzierung der Infrastrukturen gemäss Artikel 113c Abs. 2 Bst. c des Gesetzes;
 - d) 10 % für die Finanzierung der weiteren Raumplanungs-massnahmen gemäss Artikel 113c Abs. 2 Bst. d des Gesetzes.

Art. 51b (neu) Einnahmen

Der Fonds wird gespeisen durch:

- a) die gemäss Artikel 113a Abs. 2 des Gesetzes erhobenen Abgaben;
- b) die Rückerstattungen und -zahlungen der gemäss Artikel 51h zugewiesenen finanziellen Unterstützungen;
- c) der Ertrag des Fondsvermögens.

Art. 51c (neu) Administrative Verwaltung und Kontrolle des Fonds

¹ Die Direktion trifft alle Entscheide gemäss den Bestimmungen des vorliegenden Kapitels.

² Die administrative Verwaltung des Fonds obliegt dem BRPA. Insbesondere:

- a) stellt es die Überwachung des Fonds sicher, so dass dieser regelmässig gespeisen wird, beispielsweise mittels Überprüfung der Einzahlung der Beiträge;
- b) führt es eine eigene Buchführung des Fonds;
- c) tätigt es keine Ausgabe, die durch die Mittel des Fonds nicht gedeckt ist;
- d) nimmt es jedes Jahr eine Schätzung der Ausgaben vor, die künftig für die Finanzierung der Entschädigungen gemäss Artikel 113c Abs. 2 Bst. a des Gesetzes eingesetzt werden können;
- e) nimmt es die Analyse der gemäss Artikel 51f Abs. 1 eingereichten Finanzierungsgesuche vor und unterbreitet der Direktion Vorschläge für die Nutzung der verfügbaren Beträge unter Berücksichtigung der definierten Prioritätenordnung und der bereits vorgenommenen Ausgaben;
- f) nimmt es Kontrollen bezüglich der korrekten Nutzung entsprechend der vorgesehenen Zuweisung der vom Fonds ausbezahlten Beträge vor;

g) kontrolliert es laufend die getroffenen finanziellen Verpflichtungen und übermittelt der Direktion und der Finanzverwaltung jedes Jahr einen Lagebericht über diese.

³ Die kantonale Steuerverwaltung sorgt für die Einzahlung der geschuldeten Beträge in den Bodenverbesserungsfonds und in den Mehrwertfonds gemäss Artikel 113c Abs. 1 und 2 des Gesetzes.

⁴ Der Fonds wird in die Bilanz des Staates aufgenommen.

⁵ Ein jährlicher Bericht über die Verwaltung des Fonds wird vom BRPA an die Direktion übermittelt, der dann in einen Bericht über den Stand der Situation für den Staatsrat integriert wird.

⁶ Die Finanzinspektion nimmt periodisch eine Überprüfung des Fonds vor.

Art. 51d (neu)

Entschädigung aus materieller
Enteignung (Art. 113c Abs. 2 Bst. a
RPBG)

¹ Die den Gemeinden auferlegten Ausgaben im Rahmen der Verfahren auf materielle Enteignung können nur vom Fonds finanziert werden, wenn die zu leistenden Beträge aus einem rechtskräftigen definitiven Entscheid resultieren.

² Die Gemeinde richtet das Finanzierungsgesuch schriftlich an das BRPA, sobald sie Kenntnis vom Begehren auf Entschädigung aus materieller Enteignung hat.

³ Wenn die Bedingung von Abs. 1 erfüllt ist und sofern die Mittel des Fonds es ermöglichen, genehmigt die Direktion das Gesuch und zahlt den Betrag an die Gemeinde aus. Die Gesuche werden in der Reihenfolge des Zeitpunkts der Rechtskraft der Entscheide nach Absatz 1 finanziert.

⁴ Die Gesuche, die aufgrund einer ungenügenden Speisung des Fonds nicht finanziert werden können, werden ausgeführt, sobald die verfügbaren Beträge es ermöglichen. Es wird kein Zins geleistet.

⁵ Das Recht auf Bezahlung des Betrags, der vom Fonds an die Gemeinde geleistet werden muss, verjährt zehn Jahre nach dem der Entscheid nach Absatz 1 rechtskräftig geworden ist.

Art. 51e (neu)

Raumplanungsmassnahmen (Art. 113c
Abs. 2 Bst. b bis d RPBG)

a) Grundsätze

¹ Die in Artikel 113c Abs. 2 Bst. b bis d des Gesetzes genannten Objekte können nicht vom Fonds finanziert werden, wenn sie gemäss der Spezialgesetzgebung subventioniert werden.

² Es können finanziert werden:

- a) die in Artikel 113c Abs. 2 Bst. b des Gesetzes erwähnten Studien, bis zu 30 % der eingesetzten Kosten, aber höchstens 50'000 Franken;
- b) die in Artikel 113c Abs. 2 Bst. c des Gesetzes erwähnten Infrastrukturen, bis zu 10 % der eingesetzten Kosten, aber höchstens 100'000 Franken;
- c) die weiteren in Artikel 113c Abs. 2 Bst. d des Gesetzes erwähnten Massnahmen, bis zu 10 % der eingesetzten Kosten, aber höchstens 100'000 Franken.

³ Rahmendetailbebauungspläne gemäss Artikel 63a des Gesetzes gelten als kommunale Studien, die vom Fonds finanziert werden können.

Art. 51f (neu) b) Verfahren

¹ Die Gesuche um Finanzierung der in Artikel 51e genannten Objekte müssen jedes Jahr vor Ende des ersten Quartals von der Gemeinde oder vom regionalen Organ zusammen mit einer Offerte und allen zusätzlichen erforderlichen Dokumenten dem BRPA übermittelt werden. Die nach dieser Frist gestellten Gesuche werden im folgenden Jahr behandelt.

² Das BRPA informiert das betroffene regionale Organ oder die betroffene Gemeinde, wenn die Objekte im Verlauf des Jahres, in dem das Gesuch gestellt worden ist, aufgrund der gesetzlichen Prioritätenordnung und der bereits vorgenommenen Ausgaben nicht vom Fonds finanziert werden können. Das regionale Organ oder die Gemeinde teilt dem BRPA mit, ob das Gesuch zurückgezogen oder im folgenden Jahr behandelt werden soll.

³ Wenn das Finanzierungsgesuch die Anforderung von Absatz 1 erfüllt, übermittelt das BRPA dieses der Direktion, damit diese über den Betrag, der im Rahmen des verfügbaren Anteils gemäss Artikel 51a Abs. 2 und 3 ausbezahlt werden kann, entscheidet.

⁴ Die Direktion entscheidet über das Gesuch und teilt ihren Entscheid dem regionalen Organ oder der Gemeinde mit. Der

Entscheid legt die Modalitäten der Überwachung der Arbeiten und die allenfalls einzuhaltenden Bedingungen fest.

Art. 51g (neu) c) Auszahlung

Die von der Direktion festgelegten Beträge werden nach Vorlage der Schlussabrechnung ausbezahlt.

Art. 51h (neu) Rückerstattung der Beträge und
Strafbestimmungen

¹ Wenn der für die Entschädigung oder Finanzierung von Raumplanungsmassnahmen gemäss Artikel 51e ausbezahlte Betrag nicht bestimmungsgemäss genutzt wird oder falls die damit verbundenen Bedingungen nicht eingehalten werden, kann die Direktion die Rückerstattung des Betrags gemäss einer sinngemässen Anwendung der Artikel 37 und 38 des Subventionsgesetzes vom 17. November 1999 fordern.

² Artikel 41 des Subventionsgesetzes vom 17. November 1999 ist für Gesuche um Finanzierung von Raumplanungsmassnahmen nach Artikel 51e sinngemäss anwendbar.

Art. 51i (neu) b) Mitteilung der Fälligkeit der Abgabe
(Art. 113e Abs. 1 RPBG)

Die Mitteilung an die kantonale Steuerverwaltung wird durch folgendes Amt sichergestellt:

- a) das BRPA in den Fällen von Artikel 113e Abs. 1 Bst. a des Gesetzes;
- b) das Grundbuchamt in den Fällen von Artikel 113e Abs. 1 Bst. b des Gesetzes.

Art. 53 Abs. 2 (neu)

² Wenn eine Übertragung der Ausnützung gleichzeitig mit einer Änderung oder Teilung der Parzelle vorgesehen wird, erstellen die betroffenen Eigentümer dazu eine Vereinbarung. Der patentierte Geometer oder die patentierte Geometerin unterbreitet diese Vereinbarung mit dem Verbalplan der Gemeinde zur Begutachtung. Bei einem günstigen Gutachten der Gemeinde stellt der patentierte Geometer oder die patentierte Geometerin den Antrag für eine Eintragung in das Grundbuch. Dem Antrag wird das Verbal, die Vereinbarung über die Übertragung der Ausnützung und das Gemeindegutachten in drei Exemplaren beigelegt. Sobald das Grundbuchamt die Eintragung vorgenommen hat, übermittelt es je

ein Exemplar der Vereinbarung mit seiner Bescheinigung an das Oberamt und an das BRPA.

Art. 56 b) Zusammengebaute Einzelwohnhäuser

¹ Als zusammengebaute Einzelwohnhäuser gelten nebeneinander oder übereinander stehende Bauten mit mindestens vier Wohnungen und mit folgenden Eigenschaften:

- a) der Zugang zu jeder Wohnung muss ebenerdig auf der Ebene des natürlichen oder gestalteten Geländes sein;
- b) mindestens ein wesentliches Wohnungselement jeder Wohnung muss direkt und ebenerdig auf der Ebene des natürlichen oder des gestalteten Geländes mit einem privaten äusseren Raum für den Freizeitgebrauch verbunden sein.

² Als wesentliche Wohnungselemente gelten:

- a) ein Wohnzimmer;
- b) ein Esszimmer;
- c) eine Küche;
- d) ein Zimmer;
- e) ein Büro.

³ Für jede Hauptwohnung kann eine zusätzliche Wohnung auf einem anderen Geschoss vorgesehen werden, mit der Bedingung, dass die Nutzfläche der zusätzlichen Wohnung die Hälfte der Nutzfläche der Hauptwohnung nicht übersteigt.

Art. 59 Abs. 1, 2. Satz

¹ [(...) oder von der Krone der Stützmauer für steigende Böschungen bzw. ab Mauersockel für abfallende Böschungen] (Abbildung 1 bis 3). (...).

Art. 60 Abs. 1, 1. Satz

¹ [(...) nicht höher als 1,20 m sein] (Abbildung 2 und 3). (...).

Art. 63 Abs. 1, 1. Satz

¹ Jedes Mehrfamilienhaus muss über Spiel- oder Erholungsplätze verfügen, die wenigstens 10 % der Summe der Hauptnutzflächen (HNF) der Wohnungen aufweisen. (...).

Art. 68 Abs. 3^{bis} (neu)

^{3bis} Ausnahmen von Abs. 3 Bst. a betreffend die Höhe der Brüstungen können im Falle eines Umbaus im Dachgeschoss eines Gebäudes gestattet werden, wenn diese aufgrund der architektonischen Eigenart oder des Zustands erforderlich sind.

Art. 72 Küchen und Sanitärräume

Jede Wohnung muss über eine Küche und Sanitärräume verfügen, deren Grösse zur Wohnungsfläche angemessen sein muss.

Art. 76 Abs. 1

Als vorspringende Gebäudeteile gelten Gebäudeteile:

- a) die den Abstand zur Grenze nicht mehr als 1 m überschreiten;
- b) deren Tiefe 3 m, respektive 1,50 m für Dachvorsprünge, bis zur Projektion der Fassadenlinie nicht überschreitet und
- c) deren Länge, mit Ausnahme derjenigen der Dachvorsprünge, ein Drittel der entsprechenden Fassade nicht überschreitet.

Art. 78 Abs. 2 (neu)

² Wo das Gemeindereglement asymmetrische Giebedächer oder Pultdächer erlaubt, können differenzierte Kniestockhöhen zur Ausgestaltung der Dachgeschosse festgelegt werden. Die kleine Kniestockhöhe darf den im Absatz 1 festgelegten Wert nicht überschreiten, wobei die grosse Kniestockhöhe frei bestimmt werden kann.

Art. 79

[Als Attikageschosse gelten Geschosse, bei denen mindestens eine ganze Fassade gegenüber dem] bewohnbaren Teil des darunter liegenden Geschosses um 2,50 m zurückversetzt ist.

Art. 79a (neu)

Ziffern

a) Massgebende Grundstücksfläche

Die Fussgängerverbindungen, die Fahrrad-, Fuss- und Wanderwege (Art. 94 Abs. 1 Bst. a, e und Abs. 2 RPBG) werden an die massgebende Grundstücksfläche angerechnet.

Art. 80 Artikelüberschrift, Abs. 1, 2, 3, 4, 5^{bis} (neu)

- b) Geschossflächenziffer (Ziff. 8.2 Anhang IVHB)

¹ In Wohnzonen mit offener Bauweise darf die durch das Gemeindereglement festgelegte Geschossflächenziffer nicht unter 0,6 sein.

² In Arbeitszonen, für welche keine Baumassenziffer gilt (Ziff. 8.3 Anhang IVHB), darf die Geschossflächenziffer nicht unter 0,75 sein.

³ *Aufgehoben.*

⁴ In Zonen mit geschlossener Bauweise kann das Gemeindereglement auf die Festlegung der Geschossflächenziffer verzichten, sofern die anderen Vorschriften genügen.

^{5^{bis}} Flächen, deren Stockwerkhöhe kleiner als 1,50 m ist, werden für die Berechnung der Geschossflächenziffer nicht berücksichtigt.

Art. 81 c) Überbauungsziffer (Ziff. 8.4 Anhang IVHB)

¹ In Zonen mit offener Bauweise kann das Gemeindereglement auf die Festlegung der Überbauungsziffer verzichten, sofern die anderen Vorschriften genügen.

² In Zonen mit geschlossener Bauweise ist die Überbauungsziffer nicht anwendbar.

Art. 83 Abs. 1

¹ Wenn die Gesamthöhe eines Gebäudes 10 m und eine Fassadenlänge dieses Gebäudes 30 m übersteigt, beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze der betroffenen Fassade wenigstens ein Fünftel dieser Fassadenlänge.

Art. 83a (neu) Ausnahmen für energetische Sanierungen

Es wird eine Überschreitung von höchstens 30 cm der anwendbaren Abstände, einschliesslich derjenigen der Spezialgesetzgebung, für die Sanierung von Gebäuden, die mindestens der Klassierung B des GEAK entsprechen, gewährt.

Art. 84 Bst. c

«Artikel 9» *durch* «Artikel 10» *ersetzen.*

...

Art. 112 Abs. 3 (neu)

³ Die Eigentümerin oder der Eigentümer wird mit der Aktualisierung der Katasterdaten beauftragt.

Art. 2 c) Subventionen

Das Subventionsreglement vom 22. August 2000 (SGF 616.11) wird wie folgt geändert:

Art. 2 Bst. g (neu)

(...);

g) die aus dem Mehrwertfonds finanzierten Beiträge.

Art. 3 d) Kommission für Grundstückerwerb

Das Reglement vom 28. Dezember 1984 betreffend die Kommission für Grundstückerwerb (SGF 122.93.12) wird wie folgt geändert:

Art. 1 Abs. 2

² Sie ist der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (die Direktion) administrativ zugewiesen.

Art. 2 Abs. 1 Bst. b und d

b) Vertreter des Bau- und Raumplanungswesens;

...

d) 2. *Aufgehoben.*

3. *Aufgehoben.*

Art. 7 Abs. 1 und 2 Bst. d

¹ [Die Kommission erfüllt die Aufgaben, die das Gesetz in ihren Zuständigkeitsbereich legt, insbesondere diejenigen, die ihr] das Raumplanungs- und Baugesetz, (...).

² [Im Rahmen ihrer Befugnisse]:

d) [macht sie Vorschläge zur Höhe der Mehrwertabgabe in Anwendung von Artikel] 113a Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes und von Artikel 20 des Gesetzes über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen.

Art. 4

Die vorliegende Verordnung tritt am ...2017 in Kraft.