|  |
| --- |
| GEMEINDE: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | REGLEMENT ÜBER DIE FINANZIERUNG DER FEINERSCHLIESSUNG IN DEN BAUZONEN |
|  |  | Die Gemeindeversammlung, |
|  |  | gestützt auf das Gesetz vom 25. September 1980 über die Gemeinden (GG; SGF 140.1);  gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (RPBG; SGF 710.1);  gestützt auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR 843) sowie dessen Ausführungsverordnung vom 30. November 1981 (SR 843.1), |
|  |  | erlässt: |
|  |  | I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN |
| Zweck |  | **Art. 1.** Das vorliegende Reglement bezweckt die Festlegung:  a) eines allfälligen Gemeindebeitrags an die Kosten der von den Grundeigentümern erstellten Feinerschliessung (Art. 97 Abs. 2 RPBG);  b) der Grundeigentümerbeiträge an die Kosten der von der Gemeinde (Art. 97 Abs. 4 RPBG) oder eines Dritten (Art. 100 Abs. 2 RPBG) erstellten Feinerschliessung. |
| Geltungsbereich |  | **Art. 2.** Dieses Reglement bezieht sich auf den Bau und die Instandsetzung der Feinerschliessung in den Bauzonen. Die Feinerschliessung umfasst die für die Überbauung der Grundstücke und ihrer Verbindung mit den Einrichtungen der Groberschliessung notwendigen Erschliessungsstrassen, Fusswege, Leitungen und Kanalisationen (Art. 94 Abs. 2 RPBG). |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Plangenehmi-gung und Baubewilligung |  | **Art. 3.** Die Genehmigung der Pläne durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion und die Erteilung der Baubewilligung durch den Oberamtmann gemäss Raumplanungs- und Baugesetz bleiben vorbehalten. |
|  |  | II. GEMEINDEBEITRAG |
| Gemeindebeitrag |  | **Art. 4.** 1 Auf Begehren der Grundeigentümer entscheidet der Gemeinderat über die Gewährung eines Gemeindebeitrags gemäss vorliegendem Reglement. Der Beitrag wird gewährt, wenn das geplante Werk in allen Punkten den technischen Anforderungen und den von der Gemeinde gestellten Bedingungen entspricht.  2 Richtet die Gemeinde an die von den Grundeigentümern erstellte Feinerschliessung einen Beitrag aus, so gelten folgende Ansätze:  …. % für Erschliessungsstrassen;  …. % für Fusswege;  …. % für Trinkwasserleitungen;  …. % für Abwasserleitungen;  …. % für Energieversorgungsleitungen.  3 Für die Nebenanlagen einer Strasse (Trottoirs, Radstreifen oder Radwege) gelten die gleichen Ansätze wie für die Strasse, zu der sie gehören.  4 Die für den Beitrag massgeblichen Kosten werden gemäss Artikel 8 Absatz 1 dieses Reglements festgelegt.  5 Die Ausrichtung des Gemeindebeitrags erfolgt nach Vorlegung der Schlussabrechnung. |
| Verweigerung oder Rückerstattung des Gemeindebei-trags |  | **Art. 5.** Der Gemeindebeitrag (Art. 4) kann verweigert werden oder muss zurückerstattet werden, wenn sich die Grundeigentümer nicht an die Bedingungen der Gemeinde oder an die technischen Anforderungen halten. |
|  |  | III. GRUNDEIGENTüMERBEITRÄGE |
| Erstellung der Feinerschlies-sung |  | **Art. 6.** Verwirklichen die Grundeigentümer die Erschliessung nicht, so kann sie die Gemeinde auf deren Kosten ausführen. |
| Finanzierung |  | **Art. 7.** Die Kosten der durch die Gemeinde erstellten Feinerschliessung wird über den entsprechenden Posten im Voranschlag, durch allfällige Subventionen und durch die Beiträge der beteiligten Grundeigentümer finanziert. |
| Massgebliche Kosten |  | **Art. 8.** 1 Der Nettobetrag der Kosten setzt sich aus sämtlichen durchden Bau oder die Instandsetzung des Werks notwendig gewordenen  Ausgaben zusammen. Es sind dies insbesondere die Kosten für Projektierung, Bauleitung, Landerwerb, Geometerarbeiten, Vermessung und Vermarkung, Administratives und Gebühren, Bauzinsen sowie die Kosten allfälliger Nebenanlagen.  2 Der massgebliche zu verteilende Nettobetrag ist der zu Lasten der Gemeinde verbleibende Saldo nach Abzug allfälliger Subventionen. |
| Grundeigentümer-beiträge |  | **Art. 9.** 1 Der Gesamtbeitrag der Grundeigentümer berechnet sich wie folgt:  …. % für Erschliessungsstrassen;  …. % für Fusswege;  …. % für Trinkwasserleitungen;  …. % für Abwasserleitungen;  …. % für Energieversorgungsleitungen.  2 Der Gesamtbeitrag der Grundeigentümer an die Nebenanlagen einer Strasse entspricht dem für die Strasse geltenden Ansatz. |
| Verteilungs-grundsätze |  | **Art. 10.** 1 Zur Festlegung der Grundeigentümerbeiträge wird ein Perimeter erstellt, welcher alle Grundstücke umfasst, deren Eigentümer aus dem Werk einen Vorteil ziehen.  2 Der einzelne Grundeigentümerbeitrag wird aufgrund folgender Kriterien festgelegt:  a) Parzellenfläche;  b) Nutzungsart der Parzelle;  c) Geschossflächen- oder Baumassenziffer;  d) Lage der Parzelle in Bezug auf das Werk. |
|  |  | IV. VERFAHREN |
| Öffentliche Auflage |  | **Art. 11.** 1 Die Beitragstabelle, die den Perimeter und alle die Höhe der Gebühr beeinflussenden Elemente enthält, wird vom Gemeinderat während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Dieser informiert die Eigentümerschaft schriftlich. |
| Einsprache |  | **Art. 12.**  Der interessierte Grundeigentümer kann während der Auflagedauer Einsprache erheben. Die Einsprache ist schriftlich formuliert und begründet an den Gemeinderat zu richten. |
| Einsprache entscheid, Beschwerdemö-glichkeit |  | **Art. 13.** 1 Der Gemeinderat entscheidet innert einer Frist von 60 Tagen über die Einsprachen. Er teilt seinen begründeten Entscheid den Einsprechern mit eingeschriebenem Brief mit. Der Einspracheentscheid enthält ferner eine Rechtsmittelbelehrung über die Frist und die Formerfordernisse für die Einreichung einer Beschwerde.  2 Der Einspracheentscheid kann innert 30 Tagen ab dessen Eröffnung direkt beim Kantonsgericht angefochten werden.  3 Werden infolge von Einsprachen oder Beschwerden gewisse Elemente der öffentlichen Auflage geändert, müssen die interessierten Grundeigentümer darüber unterrichtet werden. Ihr Einsprache- und Beschwerderecht beschränkt sich auf die geänderten Punkte. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Vollstreckbarkeit |  | **Art. 14.** Die in den Auflageakten festgelegte Kostenverteilung wird mit Ablauf der Auflagefristoder, bei einer Einsprache oder Beschwerde, mit dem rechtskräftigen Entscheid vollstreckbar. |
|  |  | V. BEITRAGSERHEBUNG (Art. 103 RPBG) |
| Entstehung und Fälligkeit |  | **Art. 15.** 1 Die Grundeigentümerbeiträge sind im Zeitpunkt derFertigstellung der Erschliessung geschuldet.  2 Ab Beginn der Bauarbeiten kann der Gemeinderat Anzahlungen verlangen. Die Höhe der Anzahlungen wird aufgrund der veranschlagten Baukosten und nach Massgabe des Baufortschritts festgelegt.  3 Auf jedem Grundeigentümerbeitrag, der bis zum angegebenen Zahlungstermin nicht bezahlt ist, wird ein Verzugszins erhoben. Anwendbar ist der Verzugszinssatz der Einkommens- und Vermögenssteuer. |
| Beitragsschuld-ner |  | **Art. 16.** Beitragsschuldner ist der Eigentümer des Grundstücks im Zeitpunkt der Auflegung der Beitragstabelle. |
| Zahlungserleichte-rungen |  | **Art. 17.** Stellt die Bezahlung des Beitrags für den Schuldner eine unzumutbare wirtschaftliche Härte dar, kann der Gemeinderat eine Ratenzahlung bewilligen oder einen Zahlungsaufschub gewähren. In diesen Fällen wird ein Verzugszins erhoben; anwendbar ist der Verzugszinssatz der Einkommens- und Vermögenssteuer*.* |
| Gesetzliches Grundpfandrecht |  | **Art. 18.** Die Bezahlung der Beiträge und Zinsen wird nach Art. 103 Abs. 5 RPBG durch ein im Grundbuch eingetragenes gesetzliches Grundpfandrecht gesichert. |
|  |  | VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN |
| Aufhebung früherer  Bestimmungen |  | **Art. 19.** Das Reglement vom … betreffend … sowie allfällige andere diesem Reglement vorangehende Bestimmungen sind aufgehoben. |
| Inkrafttreten |  | **Art. 20.**  Das vorliegende Reglement tritt mit Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) in Kraft. |
| So angenommen an der Gemeindeversammlung vom …  Der (die) Gemeindeschreiber(in) : Der Ammann/Die Gemeindepräsidentin  Genehmigt von der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion, am  Freiburg, Der Staatsrat, Direktor | | |