

<p>§ 29 <i>Berechnungsweise</i></p> <p>Der Regierungsrat regelt das Nähere zur Berechnungsweise der Überbauungs- und der Grünflächenziffer in der Verordnung.</p>	
<i>Erläuterungen</i>	–
<i>PBV</i>	<ul style="list-style-type: none"> – § 11 [Anrechenbare Grundstücksfläche] Dieser Paragraph entspricht Ziffer 8.1 des Anhangs 1 zur IVHB. Die anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) ist für die Bestimmung der ÜZ von Bedeutung. Wie früher zählen nur in der Bauzone liegende Flächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Abs. 1), darunter fallen auch die Hauszufahrten (Abs. 2). Die Grund- und Groberschliessung gemäss Absatz 3 umfasst das übergeordnete Strassennetz, die Feinerschliessung jene Strassen, die Grundstücke erschliessen (z.B. Stichstrasse). Diese Erschliessungsflächen zählen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche, weshalb sie von der Hauszufahrt abzugrenzen sind. Wälder und Gewässer sind ebenfalls nicht Teil der anrechenbaren Grundstücksfläche, auch wenn dies - anders als früher - nicht ausdrücklich erwähnt wird. Für die Abgrenzung der Gewässer gilt die Messweise gemäss § 4 WBG, wonach die Böschungsoberkante oder - bei ausparzellierten Gewässern - die Gewässergrenze massgebend ist. – § 12 Berechnung Die Regelung präzisiert den im § 25 PBG formulierten Grundsatz. Sie entspricht Ziffer 8.4 des Anhangs 1 zur IVHB. Der Begriff der projizierten Fasadelinie ist im § 112a Absatz 2g PBG definiert. Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten und Anbauten sowie die Flächen jener Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen. Bei Vordächern, die mehr als 1,5 m Ausladung aufweisen (§ 112a Abs. 2h PBG), wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt (vgl. Schweizer Norm SN 504 421, Ziff. 6.5 und 6.6). – § 13 Zusätzliche Überbauungsziffern Für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (lit. a.), für Kleinbauten und Anbauten (lit. b.) und für Unterniveaubauten (lit. c.) kann die Gemeinde im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungsplan eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer (ÜZ) festlegen. Ziel dieser Vorschrift ist es, den Gemeinden die Möglichkeit einzuräumen, bestimmte Bauten bei der Anrechenbarkeit zur ÜZ in dem Sinne zu privilegieren, dass sie nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche der zonengemässen Grund-ÜZ zählen. Eine solche zusätzliche ÜZ muss im

Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungsplan vorgesehen werden. Die Gemeinde ist aber frei, auf eine solche Sonderregelung zu verzichten, falls sie für bestimmte Gebiete nicht gänzlich auf die Festlegung einer ÜZ verzichtet (z.B. in Ortsbildschutzzonen).

Absatz 1a: In der am 1. Januar 2014 in Kraft getretenen Fassung war für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4,5 m eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare ÜZ vorgesehen. Es hat sich gezeigt, dass für zusätzliche Bauten (mit Hauptnutzflächen) eine Beschränkung auf 4,5 m Gesamthöhe nicht in jedem Fall sachgerecht ist. Deshalb wurde mit der Änderung der PBV vom 28. Juni 2016 die Formulierung dahingehend angepasst, dass für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe eine separate ÜZ festgelegt werden kann. Es muss z.B. im Rahmen der Nachverdichtung auch möglich sein, Anbauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 4,5 m erstellen zu können. Solche Bauten dürfen auch Hauptnutzflächen (Wohn- und Arbeitsräume) aufweisen.

Absatz 1b: Mit der Änderung der PBV vom 28. Juni 2016 wurde präzisiert, dass auch für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 112a Absatz 2c und d PBG, welche nur Nebennutzflächen enthalten, eine separate Ziffer festgelegt werden kann. Es bleibt der Gemeinde überlassen, ob sie die zusätzliche ÜZ für Kleinbauten und Anbauten auf bestimmte Nebennutzflächen (Garagierung) beschränken will. Solche kommunalen Vorschriften ermöglichen z.B. die Erstellung eines Carports, ohne dass dessen Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche der zonengemässen Grund-ÜZ zählt. Ohne diese Sonderregelung besteht die Gefahr, dass vermehrt unerwünschte offene Parkplätze entstehen (soweit in einer Zone offene Parkplätze im BZR nicht untersagt werden).

Absatz 1c: Eine separate ÜZ für Unterniveaubauten war bisher schon vorgesehen. Sie dürfte allerdings in der Praxis zumindest in der Regelbauweise kaum von Bedeutung sein. Bei massgeschneiderten Lösungen im Rahmen von Bebauungsplänen kann eine solche Ziffer allerdings Sinn machen.

Zu klären ist das Verhältnis der einzelnen, nur für bestimmte Bauten verwendbaren Überbauungsziffern untereinander zur Grund-ÜZ sowie zur Regelung zu den Einstellhallen in § 13a bei Überlagerungen:

Die Grund-ÜZ und die ÜZ für zusätzliche Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (§ 13 Abs. 1a) sind als Erstes zu ermitteln. Der Fussabdruck der Mantelflächen der für diese Ziffern massgeblichen Bauten reicht in der Projektion in den Untergrund hinein. Die unter diesen Bauten liegenden Teile der Unterniveaubauten und der Einstellhallen fallen bei der Ermittlung der Überbauungsziffer nach § 13 Absatz 1c und der Bestimmung der anrechenbaren Gebäudefläche gemäss § 13a Absatz 1 demzufolge ausser Betracht. In die Berechnung einzubeziehen bleiben mit ande-

ren Worten nur die Flächen, die ausserhalb der anrechenbaren Gebäudefläche zur Bestimmung der Grund-ÜZ und der ÜZ gemäss § 13 Absatz 1a liegen. Die Überbauungsziffer nach § 13 Absatz 1b dagegen ist in jedem Fall separat zu berechnen, auch wenn Kleinbauten und Anbauten die anrechenbaren Gebäudeflächen nach § 13 Absatz 1c oder § 13a Absatz 1 ganz oder teilweise überlagern, denn Kleinbauten und Anbauten sind als eigenständige Baukörper zu betrachten.

– § 13a Einstellhallen

Gemäss der Überbauungsziffer nach altem Recht waren Garagenbauten und Einstellhallen mit Pflichtabstellplätzen, die mit höchstens zwei Dritteln ihrer Aussenflächen aus dem gewachsenen, tiefer gelegten oder aufgeschütteten Terrain herausragen, nicht anrechenbar (§ 18 Abs. 2d Anhang PBV). Neu ist eine solche Nicht-Anrechenbarkeit aufgrund der Definition der IVHB nicht mehr zulässig. Alle Bauten (nicht aber Anlagen), die über das massgebende Terrain hinausragen, zählen zur anrechenbaren Gebäudefläche. Im Rahmen der Neufassungen der Bau- und Zonenordnungen hat sich gezeigt, dass es sehr schwierig ist, eine geeignete Ziffer für Einstellhallen festzulegen. Mit der nun getroffenen Regelung ist die Festlegung einer Ziffer im BZR nicht mehr zwingend erforderlich: Die Überbauungsziffer erhöht sich von Gesetzes wegen (automatisch) um das erforderliche Mass, wenn eine Einstellhalle die in § 13a Absatz 1 aufgeführten Voraussetzungen erfüllt. Diese Regelung hat den gleichen Effekt, wie wenn die relevante Gebäudefläche der Einstellhalle nicht angerechnet werden muss.

Wie zu § 13 schon ausgeführt, sind die Grund-ÜZ und die ÜZ für zusätzliche Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (§ 13 Abs. 1a) als Erstes zu ermitteln. Der Fussabdruck der Mantelflächen der für diese Ziffern massgeblichen Bauten reicht in der Projektion in den Untergrund hinein. Die unter diesen Bauten liegenden Teile der Unterniveaubauten und der Einstellhallen fallen bei der Ermittlung der Überbauungsziffer nach § 13 Absatz 1c und der Bestimmung der anrechenbaren Gebäudefläche gemäss § 13a Absatz 1 demzufolge ausser Betracht. Ob eine Einstellhalle höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragt, ist aufgrund der Mantelflächen des ganzen Einstellhallengeschosses zu errechnen. Bei der Frage, ob eine Einstellhalle höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragt, sind somit – im Unterschied zur Berechnung der anrechenbaren Gebäudefläche der Einstellhalle – auch diejenigen Mantelflächen mitzurechnen, welche unter den für die Grund-ÜZ bzw. ÜZ für zusätzliche Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (§ 13 Abs. 1a) massgeblichen Bauten liegen. Für die Berechnung der Mantelfläche wurden die Begriffe Oberkante Boden fertig (also nicht Boden roh) und Oberkante der Dachfläche (also nicht Oberkante Deckenplatte) festgelegt. Mit Oberkante Dachfläche ist der Nutzungsbelag des Dachaufbaus (z.B. Humusierung) gemeint.

Die Gemeinden können im BZR auch strengere Vorschriften zur Sichtbarkeit der Einstellhallen erlassen oder vorschreiben, dass diese unterirdisch zu erstellen sind. Sie können im Sinne der Regelung in § 13 Absatz 1a auch eine separate Ziffer für Einstellhallen festlegen, insbesondere wenn eine im Vergleich zu § 13a grosszügigere Regelung zugelassen werden soll (z.B. bezüglich des Hinausragens der Mantelfläche). In diesem Fall findet der Ausgleich von Gesetzes wegen gemäss § 13a Absatz 1 keine Anwendung und die Einstellhalle hat die sich aus der separaten Überbauungsziffer ergebende anrechenbare Gebäudefläche einzuhalten. Sollte die Gemeinde eine separate ÜZ für Einstellhallen festlegen, sind wiederum nur die ausserhalb des Fussabdrucks des Hauptgebäudes bzw. der Baute nach § 13 Absatz 1a liegenden Bauteile an die Gebäudefläche anzurechnen (vgl. Erläuterungen zu § 13). Anrechenbar sind überdies gemäss SIA 421 Ziffer 6.5 nur die das massgebende Terrain überragenden Bauteile einer Garage.

Klargestellt wird in Absatz 2, dass eine zusätzliche sichtdurchlässige Absturzsicherung angebracht werden darf (auch wenn damit die zulässige Gesamthöhe von 3,5 m überschritten wird).

– § 14 Energiebonus

Nach der früheren Regelung ist der Energiebonus (Nichtanrechnung von 5 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen) gewährt worden, wenn ein Gebäude Minergie-zertifiziert ist oder mindestens 75 Prozent des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden (§ 10 Abs. 2 Anhang PBV). Wegen der Aufhebung der Ausnützungsziffer besteht der Bonus neu in einer Erhöhung der zonengemässen ÜZ um 5 Prozent. Neu sind auch die Anforderungen an die Gewährung des Bonus erhöht worden, weil Minergie heute bei Neubauten in vielen Fällen schon dem Stand der Technik entspricht. Zudem ist der Bonus nicht auf das private Label Minergie beschränkt; auch vergleichbare Lösungen können vom Bonus profitieren. Es wird daher unterschieden zwischen Umbauten und Neubauten. Bei Neubauten ist der Zielwert der Schweizer Norm SN 520 380/1 (Ausgabe 2009) zur thermischen Energie im Hochbau oder eine Zertifizierung des Labels Minergie mit dem Zusatz P oder A, bei Umbauten der Neubaugrenzwert der Schweizer Norm SN 520 380/1 (Ausgabe 2009) zur thermischen Energie im Hochbau oder eine Zertifizierung des Labels Minergie massgebend.

Aufgrund der früheren Regelung konnte der Bonus nach § 10 Absatz 2 Anhang PBV mit dem Gestaltungsplanbonus nach § 75 Absatz 2 Anhang PBG (bis zu 15 Prozent zusätzliche Ausnützung) kumuliert werden. Mit § 14 PBV wird der energetisch begründete Bonus beibehalten, aber die bisher problematische Kumulation von Boni verhindert. Wird im Gestaltungsplan eine maximale Erhöhung der ÜZ von 10 Prozent zugelassen, darf diese gestützt auf § 14 PBV nicht um weitere 5 Prozent überschritten werden. Wird im Gestaltungsplan ein Bonus von 5 Prozent festgelegt, kann der Bonus für energetische Bauweise noch hinzukommen.

– § 14a Liftanlagen und Wärmedämmung

Bei bestehenden Bauten wird die anrechenbare Gebäudefläche für neue Liftanlagen, die sich nicht im Gebäudeinnern realisieren lassen, und für die nachträgliche Wärmedämmung durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen. Auch hier greift – wie bei Einstellhallen nach § 13a PBV – von Gesetzes wegen eine automatische Erhöhung der ÜZ in dem für die bezeichneten Flächen nötigen Umfang. Hier werden zwei Tatbestände aufgenommen, die bereits bisher bei der Überbauungsziffer nach altem Recht als "nicht anrechenbar" galten (§ 18 Abs. 2e und f Anhang PBV).

– § 15 Wasserbau- und Strassenprojekte

Bisher konnten Flächen, die für Strassen- und Wasserbauprojekte abgetreten wurden, bis zu 10 Prozent der vermessenen Grundstücksfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugezählt werden (§ 12 Abs. 3 Anhang PBV). Damit sollte verhindert werden, dass die Abtretung von Land für öffentliche Infrastrukturprojekte zum Nachteil der betroffenen Grundeigentümerin oder des betroffenen Grundeigentümers erfolgt. Dank dieser Bestimmung hat in der Regel eine gütliche Einigung zur Landabtretung erzielt werden können. Die vom Gemeinwesen zu bezahlende Entschädigung hat sich reduziert, da die Nutzung der abgetretenen Fläche auf dem Grundstück verblieben ist.

Weil die IVHB die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche abschliessend vorgibt (vgl. § 11 PBV), hat das bisherige System nicht beibehalten werden können. Die erwähnten Vorteile der früheren Regelung gelten aber nach der Einführung der ÜZ in den Gemeinden auch bei Realisierung künftiger öffentlicher Infrastrukturvorhaben. Ziel ist es, einer Grundeigentümerin oder einem Grundeigentümer durch eine entsprechende Erhöhung der ÜZ die gleiche Gebäudegrundfläche zu erhalten wie ohne Abtretung von Land zu öffentlichen Zwecken. Verzichtet wurde auf eine Beschränkung des Ausgleichs auf maximal 10 Prozent. Damit wird der Landerwerb für öffentliche Infrastrukturprojekte erleichtert und die bisherige, komplizierte Berechnungsweise fällt dahin. Dies lässt sich rechtfertigen, weil die Bebauung des landabtretenden Grundstücks weiterhin durch Grenzabstände, Gebäudelänge, Höhenvorschriften etc. begrenzt wird. Die ÜZ muss formal im Bau- und Zonenreglement nicht angepasst werden, es handelt sich um eine rechnerische Anpassung direkt gestützt auf das kantonale Recht.

Beispiel:

- anrechenbare Grundstücksfläche: 1'000 m²
- ÜZ: 0.2
- abgetretene Fläche: 160 m²

Es besteht trotz Abtretung ein Anspruch auf eine anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von 200 m². Ohne die Regelung des § 15 PBV hätte der Bauherr nur 168 m² $([1000 \text{ m}^2 - 160 \text{ m}^2] * 0.2)$ zur Verfügung und müsste für den Nutzungsverlust voll entschädigt werden.

– § 16 Übertragung nicht beanspruchter Gebäudeflächen

Die Übertragung der baulichen Nutzung auf ein anderes Grundstück ist mit Blick auf die weiterreichenden Folgen einer solchen Übertragung bei

der ÜZ nur in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplangebiet möglich. Die Regelung in Absatz 1 geht zurück auf den bisherigen § 14 Absätze 1 und 3 Anhang PBV, wobei präzisiert worden ist, dass der Zonencharakter immer zu wahren ist. Absatz 2 entspricht leicht angepasst dem bisherigen § 14 Absatz 4 Anhang PBV.

Nach § 68 Abs. 2 PBV verfallen altrechtliche AZ-Übertragungen mit der gemeindeweisen Einführung der Überbauungsziffer. Das ist eine Folge des mit der Revision des PBG vom 17. Juni 2013 vorgenommenen Systemwechsels. Eine Umrechnung der übertragenen AZ in die neue Ordnung ist nicht zweckmässig und wurde deshalb nicht in die Revision des PBG aufgenommen. Da die neuen Bau- und Zonenordnung in der Regel ohnehin eine grössere Nutzung zulassen, ist diese Rechtsfolge für die betroffenen Grundeigentümer tragbar. Zu bedenken ist auch, dass die Neuordnung in den Gemeinden nicht sofort greift und die Nutzung der Reserve bis dahin somit noch möglich wäre. Jede Revision der Nutzungsplanung kann dazu führen, dass bestehende Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr im gleichen Umfang bestehen bleiben.

– § 17 Verbot mehrfacher Berücksichtigung der gleichen Grundstücksfläche

– § 18 Berechnung [der Grünflächenziffer]

Wie in § 27 Absatz 1 PBG definiert, entspricht die GZ der Verhältniszahl der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Absatz 1 der Regelung in § 18 PBV entspricht Ziffer 8.5 des Anhangs 1 zur IVHB, wobei im ersten Teilsatz die Wendung "natürliche und bepflanzte Bodenflächen" anstelle der unüblichen Schreibweise "und/oder" verwendet wird. Erklärend wird in Absatz 2 ausgeführt, was als begrünzte und bepflanzte Bodenfläche gilt. Dabei wurde die in der Ziffer 7.3 der Schweizer Norm SN 504 421 verwendete Umschreibung übernommen. Als anrechenbare Grünflächen gelten also - wie schon bisher (vgl. § 24 Abs. 1 Anhang PBV) - Wiesen, Hecken, Rabatten, offene Flächen für Spiel und Erholung, Gärten, Parks sowie Teiche und Weiher. Als Grünflächen können auch Freizeitanlagen, Wege, begrünzte Tiefgaragen, Flächen mit Rasengittersteinen und dergleichen (z.B. Retentionsbecken) gelten, wenn diese Flächen den Zweck der ordentlichen Grünflächen erfüllen und entsprechend wirken. Absatz 3 entspricht der bisherigen Regelung (vgl. § 24 Abs. 3 Anhang PBV). Mit der Regelung in Absatz 4 soll die bundesrechtlich vorgegebene Offenlegung von eingedolten Gewässern begünstigt werden. Da eingedolte Gewässer nach ihrer Offenlegung nicht mehr zur anrechenbaren Grünfläche zählen, würde derjenige bestraft, der auf seinem Grundstück eine Offenlegung realisiert. Die Regelung in Absatz 4 soll diesen Fehlanreiz beseitigen.

– § 68 Übergangsbestimmung

Nach dem am 1. August 2016 mit der Änderung der PBV vom 28. Juni 2016 in Kraft getretenen neuen Absatz 2 verfallen altrechtliche AZ-Übertragungen mit der gemeindeweisen Einführung der Überbauungsziffer.

	<p>Das ist eine Folge des mit der Revision des PBG vom 17. Juni 2013 vorgenommenen Systemwechsels. Eine Umrechnung der übertragenen AZ in die neue Ordnung ist nicht zweckmässig, weshalb dafür im Rahmen der Revision des PBG keine gesetzliche Grundlage geschaffen wurde. Da die neue Bau- und Zonenordnung in der Regel ohnehin eine grössere Nutzung zulässt, ist diese Rechtsfolge für die betroffenen Grundeigentümer tragbar. Zu bedenken ist auch, dass die Neuordnung in den Gemeinden nicht sofort greift und die Nutzung der Reserve bis dahin noch möglich wäre. Jede Revision der Nutzungsplanung kann dazu führen, dass bestehende Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr im gleichen Umfang bestehen bleiben (vgl. praktische Folgen unter Hinweise).</p> <p>► Der Regierungsrat setzt die §§ 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 und 18 gemeindeweise in Kraft (vgl. § 69 PBV).</p>
Urteile	<ul style="list-style-type: none"> – Eine Ausnutzungsübertragung von einem Grundstück auf ein anderes ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, die nur gestützt auf eine rechtskräftige Verfügung der zuständigen Behörde im Grundbuch angemerkt werden darf. Der Gemeinderat hat zu prüfen, ob die Voraussetzungen von § 14 PBV erfüllt sind. Gesuche um Anmerkung einer Ausnutzungsübertragung sind in jedem Fall legitimierten Drittmittelinteressierten vorgängig bekannt zu machen (KGU V 02 159_1 vom 16.04.2004, E. 6.4.2, E. 3). – Der Regierungsrat hat mit § 29 PBG eine umfassende Kompetenz erhalten, die Berechnungsweise der Bauziffern zu regeln (VGU P 96 4 vom 9. Oktober 1996, E. 4, in: LGVE 1996 II Nr. 4). – Vgl. LGVE 2016 IV Nr. 3 [7H 14 364/7H 15 1]) bei § 25.
Hinweise	<p><i>Übertragung Ausnutzungsziffer (AZ)</i></p> <p>Es stellt sich die Frage, wie eine Übertragung von AZ unter dem am 1. Januar 2014 revidierten PBG zu behandeln ist. Nach § 68 Abs. 2 PBV verwirkt das Recht auf Realisierung übertragener Ausnutzung im Sinn von § 14 der aufgehobenen Planungs- und Bauverordnung mit der gemeindeweisen Einführung der Überbauungsziffer gemäss IVHB. Solange die AZ in einer Gemeinde noch Geltung hat, kann die Übertragung noch beansprucht werden. Allfällige bis zur Einführung der ÜZ nicht konsumierte AZ-Übertragungen verfallen mit Einführung der ÜZ. Die anrechenbare Grundstücksfläche des Grundstücks, das AZ abgegeben hat, wird für die Berechnung der neuen Dichteziffer (ÜZ) nicht mit altrechtlichen Übertragungen belastet sein. Bei den erwerbenden Grundstücken sind vier Fälle zu unterscheiden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. AZ-Übertragung genutzt (Baute realisiert) und Neuordnung der Gemeinde lässt auf dem fraglichen Grundstück das gleiche oder zusätzliches Volumen zu: ⇒ problemlos 2. AZ-Übertragung genutzt (Baute realisiert) und Neuordnung der Gemeinde lässt auf dem fraglichen Grundstück aufgrund der Überbauungssituation

	<p>in der Umgebung (in der betroffenen Zone) weniger als das heutige Volumen zu:</p> <p>⇒ Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG greift / problemlos</p> <p>3. AZ-Übertragung nicht (vollständig) genutzt und Neuordnung der Gemeinde lässt auf dem fraglichen Grundstück das gleiche (einschliesslich Übertragung) oder zusätzliches Volumen (Dichte) zu:</p> <p>⇒ problemlos</p> <p>4. AZ-Übertragung nicht (vollständig) genutzt und Neuordnung der Gemeinde lässt auf dem fraglichen Grundstück – aufgrund der Überbausituation in der Umgebung (in der betroffenen Zone) – weniger Volumen (Dichte) als vorher (Übertragung eingerechnet) zu</p> <p>⇒ AZ-Übertragung verfällt; dieser Fall ist im Gesetz oder in der Verordnung (abstrakt) nicht sachgerecht regelbar, da eine Umrechnung/Einbezug der übertragenen AZ in die neue Ordnung nicht möglich ist. Zu bedenken ist, dass die Neuordnung in den Gemeinden nicht sofort greift und die Nutzung der Reserve bis dahin somit noch möglich wäre. Jede Revision der Nutzungsplanung kann dazu führen, dass bestehende Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr im gleichen Umfang bestehen bleiben (vgl. Erläuterungen zu § 68 Abs. 2 PBV).</p>
<i>Verweise</i>	– §§ 25 (Überbauungsziffer) und 27 PBG (Grünflächenziffer)
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–