

Zahl ha031.2-3/2026-18

Marktgemeinde Hard

Marktstraße 18
6971 Hard
AUSTRIA
www.hard.at

Raumplanung

Anja Pichler
raumplanung@hard.at
Tel. +43 5574 697243

Hard, am 25.09.2026

**Veröffentlichung des Entwurfs einer Verordnung der
Gemeindevertretung der MG Hard über das Mindestmaß der
baulichen Nutzung für das Grundstück Gst-Nr 29/4, KG 91110 Hard**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hard hat in ihrer Sitzung vom 24.09.2026 den Entwurf einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für das Grundstück Gst-Nr 29/4, KG 91110 Hard gemäß § 31 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996 idgF, beschlossen.

Der Verordnungsentwurf samt Erläuterungsbericht wird für die Dauer von vier Wochen auf dem Veröffentlichungsportal der Marktgemeinde Hard ([Veröffentlichungsportal - Gemeinde Hard am Bodensee](#)) von 25.09.2026 bis 23.10.2026 veröffentlicht (§ 32e Gemeindegesetz).

Während der Zeit der Veröffentlichung kann jede Gemeindebürgerin / jeder Gemeindebürger oder Eigentümerin / Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Verordnungsentwurf bezieht, zum Verordnungsentwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten (§21 Abs 3 RPG).

Mit freundlichen Grüßen,
für den Bürgermeister

Anja Pichler

Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.

**Verordnung
der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hard
über das Mindestmaß der baulichen Nutzung**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hard vom **XX.XX.2026** wird gemäß § 31 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996 idgF, verordnet:

Das Mindestmaß der baulichen Nutzung wird für das Grundstück GST-NRN 29/4, KG Hard gemäß dem Textteil in der angeschlossenen Anlage erlassen.

Der Bürgermeister:

D r . M a r t i n H . S t a u d i n g e r

**Verordnung
der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hard
über das Mindestmaß der baulichen Nutzung**

§ 1

Diese Verordnung gilt nur für Flächen, die als Bauflächen gewidmet sind.

§ 2

Für das Grundstück Gst.-Nr. 29/4, KG Hard wird das Mindestmaß der baulichen Nutzung mit einer Mindestgeschosszahl von 2 festgelegt.

§ 3

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft

Zahl ha031.2-3/2026-18

Marktgemeinde Hard

Marktstraße 18
6971 Hard
AUSTRIA
www.hard.at

Raumplanung

Anja Pichler
raumplanung@hard.at
Tel. +43 5574 697243

Hard, am 25.09.2026

ENTWURF ERLÄUTERUNGSBERICHT

**Verordnung über ein Mindestmaß der baulichen Nutzung, gemäß § 31 Abs. 1
Raumplanungsgesetz, LGBI.Nr. 39/1996 idgF, für das Grundstück Gst.-Nr. 29/4 KG
Hard**

Sachverhalt und Angaben zur Art der Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die Eigentümerin der Liegenschaft Gst.-Nr. 29/4, KG 91110 Hard, sucht um Umwidmung des genannten Grundstückes von Bauerwartungsfläche-Wohngebiet [(BW)] in Baufläche-Wohngebiet [BW] an.

Das gegenständliche Gst.-Nr. 29/4 KG Hard hat ein Ausmaß von 645,78 m². Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Einfamilienhauses in Holzrahmenbauweise mit Carport und integriertem Fahrradraum vorgesehen. Das geplante Gebäude weist zwei oberirdische Geschosse und eine Baunutzungszahl (BNZ) von 21,91 auf. Angesucht wurde die Änderung des Flächenwidmungsplanes von Bauerwartungsfläche-Wohngebiet [(BW)] in Baufläche-Wohngebiet [BW]. Als Folgewidmung wird Bauerwartungsfläche-Wohngebiet [(BW)] festgelegt. Das Mindestmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Mindestgeschosszahl von 2 festgelegt.

Die Marktgemeinde Hard verfügt über einen **räumlichen Entwicklungskonzept (REK)**. Die Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung widerspricht dem REK nicht.

Zone 2: Wohn- und Mischgebiete

Vorrangig der Wohnnutzung unterliegende Quartiere; zT mit betrieblicher Nutzung durchmischt.

- Maximale Baunutzungszahl (BNZ_{max}) 50 + maximal 20 Bonus = BNZ_{max} 70
- Grundsätzlich maximal 3 Geschosse (generelle Leitlinie)
- 4 Geschosse bei Quartiersbetrachtung mit positivem Ergebnis, dh bei umfassender Prüfung der Wirkungen auf die Standortumgebung denkbar. Damit kann bei gleichbleibender BNZ_{max} ein größerer Freiflächenanteil erzielt werden.
- Spielraum für höhere Bebauungsdichten (innerhalb der o.a. Bandbreite) und eine viergeschossige Bebauung ist insbesondere auf größeren zusammenhängenden Flächen und beim Entwicklungsraum Bahnhof gegeben. Sofern die Standortbedingungen (Lage, Nachbarschaft, Ortsbild, Grundstückszuschnitt etc) eine Einbindung in das Siedlungsgefüge ermöglichen, können hier auch 5 Geschosse angedacht zu werden. Die Forderung nach umfassender Prüfung der Wirkungen auf die Standortumgebung (Quartiersbetrachtung) gilt hier insbesondere.

Angaben zum Verfahren

Die geplante Festlegung des Mindestmaßes der baulichen Nutzung hat keine raumrelevanten Auswirkungen über die Gemeindegrenze hinaus. Für die Änderung ist zudem keine Umwelterheblichkeitsprüfung und auch keine strategische Umweltprüfung erforderlich.

Es erfolgt ein Auflageverfahren gemäß § 29 RPG

Befristung und Folgewidmung Flächenwidmungsplan

Gemäß §12 Abs 5 RPG gilt, dass die Gemeindevertretung gleichzeitig mit der Widmung eine vorerst lediglich ersichtlich zu machende Befristung und Folgewidmung festzulegen hat, wenn es sich gemäß §12 Abs 5 lit. a RPG um eine Neuwidmung als Baufläche oder Sondergebiet handelt, keine diese Fläche betreffende Vereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a vorliegt und im Falle einer Neuwidmung als Baufläche die Fläche für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer geordneten Bebauung geeignet ist; die Frist beträgt sieben Jahre; **im Falle einer Neuwidmung als Baufläche ist ein Mindestmaß der baulichen Nutzung (§§ 28 Abs. 3 lit. b bzw. 31 Abs. 1) festzulegen**, es sei denn, die Errichtung von oberirdischen Gebäuden ist aufgrund von Festlegungen im Bebauungsplan (§ 28) nicht möglich; oder es sich gemäß §12 Abs 5 lit b RPG um eine Änderung einer nach lit. a befristeten Widmung in eine andere Bauflächenwidmung (Grundwidmung) oder Sondergebietswidmung handelt und keine diese Fläche betreffende Vereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a vorliegt; lit. a gilt sinngemäß.

Im vorliegenden Antrag zur Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde keine Vereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a abgeschlossen. Die umzuwidmende Fläche des Grundstückes Gst.-Nr. 29/4 ist aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer geordneten Bebauung geeignet. Die aufsichtsbehördliche Genehmigung für die Änderung des Flächenwidmungsplanes darf daher nur erteilt werden, wenn auch ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festgelegt worden ist bzw. spätestens gleichzeitig mit der Widmung festgelegt und zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorgelegt wird. Als Folgewidmung wird Bauerwartungsfläche-Wohngebiet [(BW)] festgelegt. Das Mindestmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Mindestgeschosszahl von 2 festgelegt.

Verfahren, Allgemeines

Für die Verfahren zur Erlassung und Änderung von Planungen gemäß den §§ 31 bis 34a gelten die Bestimmungen der §§ 12 Abs. 10 und 29 bis 30 sinngemäß.

Demnach gilt, dass gemäß §29 Abs. 1 RPG der von der Gemeindevertretung beschlossene Entwurf eines Bebauungsplanes samt allgemein verständlichem Erläuterungsbericht mindestens vier Wochen auf dem Veröffentlichungsportal im Internet (Veröffentlichungsportal - Gemeinde Hard am Bodensee) zu veröffentlichen ist (§ 32e des Gemeindegesetzes). Weiters ist die Landesregierung von der Veröffentlichung zu verständigen. In der Veröffentlichung und der Verständigung ist auf die Möglichkeit zur Stellungnahme nach Abs. 2 hinzuweisen. Die Unterlassung der Verständigung hat auf die Wirksamkeit der Verordnung keinen Einfluss.

Nach §29 Abs. 2 gilt, dass während der Zeit der Veröffentlichung jeder Gemeindebürger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Bebauungsplan bezieht, zum Entwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten kann. Eingelangte Änderungsvorschläge und Äußerungen der Landesregierung sind der Gemeindevertretung vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zur Kenntnis zu bringen.

Bis zum XX sind XX Stellungnahmen eingelangt.

Resümee

Die gegenständliche Verordnung widerspricht nicht den Raumplanungszielen nach § 2 RPG.

Mit freundlichen Grüßen
für den Bürgermeister

Anja Pichler

Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.