

Zahl ha031.2-3/2026-20

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 MG Hard über
eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Hard**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Hard hat in seiner Sitzung vom 15.09.2026 den Entwurf einer Verordnung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Hard, betreffend das Grundstück Gst-Nr 29/4, KG 91110 Hard, gemäß § 23 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, 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](#)) vom 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.

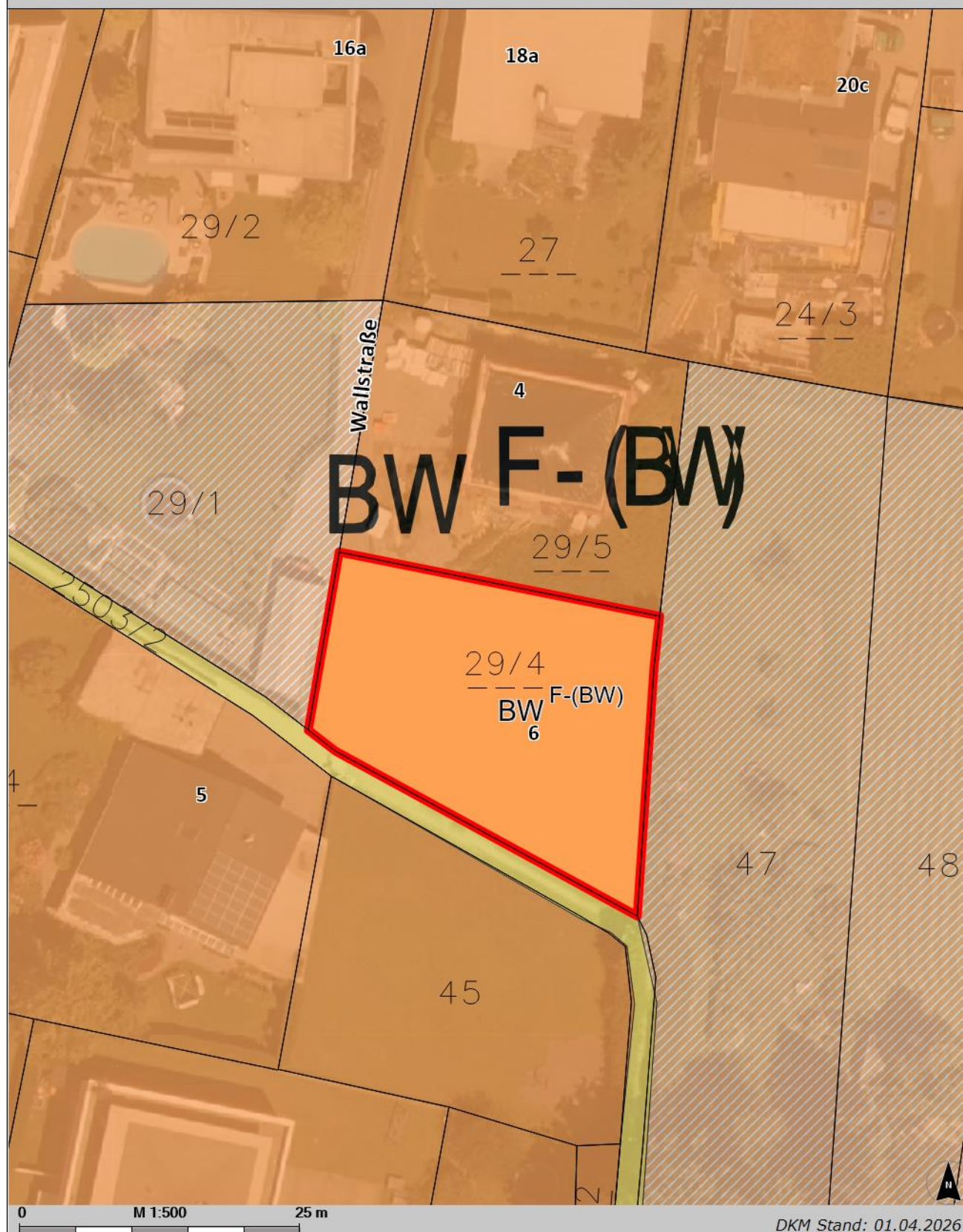
**Verordnung
der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hard
über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hard vom **XX.XX.2026** wird gemäß § 23 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996 idgF., verordnet:

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Hard wird gemäß dem Plan in der angeschlossenen Anlage geändert.

Der Bürgermeister:
Dr. Martin H. Staudinger

Flächenwidmungsplan Änderung der Gemeinde
Marktgemeinde Hard



Gemeindevertretungsbeschluss vom
24.09.2026

Von der FWP-Änderung
erfasster Bereich

Planzahl: ha031.2-3/2026-8
Plandatum: 03.09.2026

Anlage 1
(zu § 6 Abs. 2)

Planzeichen für Flächenwidmungspläne

Nr.	Bezeichnung	Darstellung	Beschreibung der Darstellung
-----	-------------	-------------	------------------------------

1. DARSTELLUNG DER WIDMUNGEN

1.1 Bauflächen

1.1.1	Baufläche-Kerngebiet (§ 14 Abs. 2 RPG)		Signatur: BK Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,110,110 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.1.2	Baufläche-Wohngebiet (§ 14 Abs. 3 RPG)		Signatur: BW Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,161,82 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.1.3	Baufläche-Mischgebiet (§ 14 Abs. 4 RPG)		Signatur: BM Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 191,151,111 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.1.4	Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie I (§ 14 Abs. 5 RPG)		Signatur: BB-I Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 232,115,255 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.1.5	Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie II (§ 14 Abs. 6 RPG)		Signatur: BB-II Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 232,115,255 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

1.2 Bauerwartungsflächen

1.2.1	Bauerwartungsfläche-Kerngebiet (§ 17 RPG)		Signatur: (BK) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,156,156 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.2.2	Bauerwartungsfläche-Wohngebiet (§ 17 RPG)		Signatur: (BW) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,189,135 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.2.3	Bauerwartungsfläche-Mischgebiet (§ 17 RPG)		Signatur: (BM) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 191,164,134 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.2.4	Bauerwartungsfläche-Betriebsgebiet Kategorie I (§ 17 RPG)		Signatur: (BB-I) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 238,153,255 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.2.5	Bauerwartungsfläche-Betriebsgebiet Kategorie II (§ 17 RPG)		Signatur: (BB-II) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 238,153,255 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

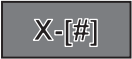
1.3 Zonen und besondere Flächen

1.3.1	Baufläche-Wohngebiet (Roter Punkt): Punktuell und als eigenes Grundstück ausgewiesene Fläche von höchstens 600 m ² (§ 14 Abs. 3 RPG)	X-R X = BW	Signatur: -R Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,161,82 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.2	Zone für Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke (§ 14 Abs. 4 RPG)	X-L X = BM	Signatur: -L Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.3	Zone für Produktionsbetriebe (§ 14 Abs. 5 dritter Satz RPG)	X-P# X = BB-I # = a, b oder c	Signatur: -P# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.4	Zone für Seveso-Betriebe (§ 14 Abs. 7 RPG)	X-S# X = BB-I oder BB-II # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -S# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.5	Verdichtungszone (§ 14 Abs. 9 RPG)	X-V X = Baufläche	Signatur: -V Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 115,0,76 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 225,225,225
1.3.6	Besondere Fläche für Einkaufszentren (§ 15 RPG)	X-E# X = Baufläche # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -E# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.7	Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe (§ 15a RPG)	X-H# X = Baufläche # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -H# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.8	Besondere Fläche, in der auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16a Abs. 1 erster Satz RPG)	X-Fa X = Baufläche	Signatur: -Fa Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.9	Besondere Fläche, in der nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16a Abs. 1 erster Satz RPG)	X-Fn X = Baufläche	Signatur: -Fn Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.10	Zone für Investorenmodelle (§ 16a Abs. 1 zweiter Satz RPG)	X-xx-IM X = Baufläche xx = Fa oder Fn	Signatur: -IM Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.11	Besondere Fläche für publikumsintensive Veranstaltungsstätten (§ 16c Abs. 5 RPG)	X-PV# X = Baufläche # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -PV# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

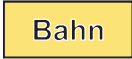
1.4 Freiflächen

1.4.1	Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (§ 18 Abs. 3 RPG)		Signatur: FL Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 232,232,232 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.4.2	Freifläche-Sondergebiet (§ 18 Abs. 4 RPG)		Signatur: FS Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm sowie Zweckbestimmungstext Zeichen: Arial, schwarz, 2.8 mm Füllfarbe: RGB 217,255,102 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.4.3	Freifläche-Freihaltegebiet (§ 18 Abs. 5 RPG)		Signatur: FF Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 115,255,145 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

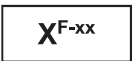
1.5 Vorbehaltsflächen

1.5.1	Vorbehaltsfläche (§ 20 RPG)	 X = Grundwidmung # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -[#] Zeichen: Arial, schwarz, 3.2 mm Füllfarbe: RGB 128,128,128 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
-------	--------------------------------	--	---

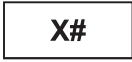
1.6 Verkehrsflächen

1.6.1	Straßen (§ 19 RPG)		Füllfarbe: RGB 255,229,112 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.6.2	Schienenbahn einschließlich Standseilbahn (§ 19 RPG)		Signatur: Bahn Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,229,112 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

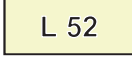
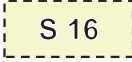
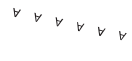
1.7 Befristungen und Folgewidmungen

1.7.1	Baufläche oder Freifläche-Sondergebiet (Grundwidmung) mit Befristung (F) und Folgewidmung (§ 12 Abs. 5 RPG)	 X = Baufläche oder FS xx = Folgewidmung	Signatur: ^F -xx Zeichen: Arial, schwarz, 3 mm Füllfarbe: entsprechend der Grundwidmung Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.7.2	Besondere Widmung (Punkte 1.3.6 - 1.3.9 und 1.3.11) mit Befristung (F) (§ 12 Abs. 7 RPG)	 X = Baufläche xx = Besondere Widmung	Signatur: ^F Zeichen: Arial, schwarz, 3 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

1.8 Indexierung

1.8.1	Indexierung (§ 13 Abs. 3 RPG)	 X = Baufläche # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: # Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
-------	----------------------------------	--	---

2. DARSTELLUNG DER ERSICHTLICHMACHUNGEN**2.1 Verkehrsflächen**

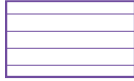
2.1.1	Straßen (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: A, L, S (Straßenkurzbezeichnung z.B. Landesstraße Nr. 52) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 253,255,209 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.1.2	Straßen (Planung) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: A, L, S (Straßenkurzbezeichnung z.B. Schnellstraße Nr. 16) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 253,255,209 Randlinie: strichliert, 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.1.3	Schienenbahn einschließlich Standseilbahn (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: Bahn Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 191,191,191 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.1.4	Fußweg, Radweg (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: Kreise mit 1.5 mm D und vollflächig Füllfarbe: RGB 75,75,75
2.1.5	Fußweg, Radweg (Planung) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: Kreise mit 1.5 mm D Farbe: RGB 75,75,75

2.2 Flächen mit besonderer Naturgefährdung

2.2.1	Gefahrenzonenkarte der WLV: (Gefahren-, Intensiv- und Hinweiszonen) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: vertikale Linien, Abstand 4 mm, 0.2 mm breit Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 255,122,0
2.2.2	Gefahrenzonen nach WRG: (Gebiete mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: 45° SO-NW Linien, Abstand 8 mm, 0.2 mm breit, Versatz 2 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 0,77,168

2.3 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen

2.3.1	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: F Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 118,161,96 Randlinie: 0.4 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.3.2	Gewässer (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: W Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 181,255,254 Randlinie: 0.4 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.3.3	Schutzgebiet nach § 26 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: 45° SW-NO Linien, Abstand 8 mm, 0.2 mm breit Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 76,230,0

2.3.4	Wasserrechtlich besonders geschütztes Gebiet (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: vertikale Linien, Abstand 8 mm, 0,2 mm breit, Versatz 2 mm Randlinie: 0,35 mm breit Linienfarbe: RGB 0,112,255
2.3.5	Seveso-Schutzabstand (§ 12 Abs. 8 i.V.m. Abs. 9 RPG)		Schraffur: horizontale Linien, Abstand 4 mm, 0,2 mm breit, Versatz 2 mm Randlinie: 0,35 mm breit Linienfarbe: RGB 169,0,230
2.3.6	Rohstoffplan-Lockergesteine (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: 45° SW-NO Linien, Abstand 8 mm, 0,2 mm breit, Versatz 1 mm Randlinie: 0,35 mm breit Linienfarbe: RGB 78,78,78
2.3.7	Bergbauegebiet nach Mineralrohstoffgesetz (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: 45° SO-NW Linien, Abstand: 6 mm, 0,2 mm breit Versatz: 5 mm Randlinie: 0,35 mm breit Linienfarbe: RGB 168,112,0
2.3.8	Archäologische Fundzonen (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: vertikale Linien, Abstand 4 mm, 0,2 mm breit, Versatz 2 mm Randlinie: 0,35 mm breit Linienfarbe: RGB 115,38,0

2.4 Versorgungsanlagen

2.4.1	Leitungen mit allfälligem Baubeschränkungs- bereich (Hochspannungsleitung, Hauptsammler, Gas-Hochdruckleitung) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Achsenlinie: strichpunktierte Linie, 0,35 mm breit Außenlinie: strichliert, 0,2 mm Linienfarbe: RGB 255,0,197
2.4.2	Kraftwerk, Umspannwerk (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: horizontale Linien, Abstand 4 mm, 0,2 mm breit, Versatz 1 mm Randlinie: 0,35 mm breit Linienfarbe: RGB 255,0,197

3. DARSTELLUNG DER GEMEINDEGRENZE

3.1	Gemeindegrenze		Begleitlinie: strichliert, 1 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
-----	----------------	---	--

- Die angegebenen RGB-Farbwerte beziehen sich auf den Wertebereich von **0 bis 255**.
- Bei den angegebenen Randlinien (z.B. Strichstärke 0,3 mm) ist für die Feststellung der Widmungsgrenze die Mitte des Striches maßgeblich.

	Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ verfügbar. Ausdrucke des Dokuments können beim Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: land@vorarlberg.at überprüft werden.
---	---

Zahl ha031.2-3/2026-20

Marktgemeinde Hard

Marktsstraße 18
6971 Hard
AUSTRIA
www.hard.at

Raumplanung

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

Hard, am 25.09.2026

ENTWURF ERLÄUTERUNGSBERICHT

**Änderung des Flächenwidmungsplans gemäß §§ 21 und 23 Raumplanungsgesetz,
LGBl.Nr. 39/1996 idgF, für das Grundstück Gst-Nr 29/4, KG 91110 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 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 Änderung des Flächenwidmungsplans lässt sich in einer Übersicht wie folgt darstellen:

Gst.-Nr.	KG Nr.	Widmung alt	Widmung neu	Fläche [m ²]
29/4	91110	Bauerwartungsfläche-Wohngebiet [(BW)]	Baufläche Wohngebiet [BW]	646

Ergänzende Angaben zur Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die **Raumplanungsziele nach § 2 RPG** werden definiert als die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit, einschließlich der Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft, die Erhaltung der Natur- und Landschaftsvielfalt und der Schutz des Klimas, sowie der bestmögliche Ausgleich der sonstigen Anforderungen an das Gebiet. Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes widerspricht den Zielen nach § 2 RPG nicht.

Bei der angestrebten Umwidmung wurden auf die weiteren **Ziele nach §2 Abs 3 RPG** ebenfalls Bedacht genommen:

- Auf den haushälterischen Umgang mit Grund und Boden wurde Bedacht genommen, da eine bereits als Bauerwartungsfläche gewidmete Fläche im Anschluss an bestehende Bauflächen für eine Bebauung genutzt werden soll. (§ 2 Abs. 3 lit. a RPG)
- Die Umwidmung entspricht dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen, da es sich um eine Fläche handelt, die an bestehende Bauflächen angrenzt und zur sinnvollen Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes beiträgt, ohne die äußeren Siedlungsränder weiter auszudehnen (§2 Abs. 3 lit. h RPG).

Die Marktgemeinde Hard verfügt über ein **räumliches Entwicklungskonzept (REK)**. Die Änderung des Flächenwidmungsplanes widerspricht dem REK nicht.

Zone 2: Wohn- und Mischgebiete

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

- Maximale Baunutzungszahl (BNZmax) 50 + maximal 20 Bonus = BNZmax 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 BNZmax 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 Flächenwidmungsplanänderung 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 § 21 Abs. 1 bis 5 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 ist aufgrund seiner Größe, Form und Lage zu einer geordneten Bebauung geeignet. Als Folgewidmung wird **für das Grundstück Gst.-Nr. 29/4 KG Hard Bauerwartungsfläche-Wohngebiet [(BW)]** festgelegt. Das **Mindestmaß der baulichen Nutzung** wird mit einer **Mindestgeschosszahl von 2** festgelegt.

Nach Ablauf der Frist nach § 12 Abs. 5 ist gemäß §21 b Abs. 1 lit a RPG die Folgewidmung im Flächenwidmungsplan auszuweisen; die Ausweisung der Folgewidmung hat nur zu erfolgen, wenn nicht spätestens bis Ablauf der Frist eine der Widmung sowie gegebenenfalls dem Mindestmaß der baulichen Nutzung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist und eine solche Bebauung auch nicht begonnen wurde bzw. innerhalb der Frist eine rechtmäßige Verwendung des Sondergebiets nicht begonnen wurde; Zeiträume, in denen aufgrund von Bestimmungen nach diesem Gesetz eine solche Bebauung nicht zulässig ist oder die Fläche als Vorbehaltsfläche gewidmet ist, sind in diese Frist nicht mit einzurechnen; die Ausweisung der Folgewidmung hat nicht zu erfolgen, wenn gegen eine die Fläche betreffende Baubewilligung Beschwerde an das Verwaltungsgericht, Revision an den Verwaltungsgerichtshof oder Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof erhoben wurde, solange darüber nach Ablauf der Frist noch nicht entschieden wurde; die bisherige Widmung gilt bis zur Ausweisung der Folgewidmung als rechtmäßige Widmung; oder gemäß §21 21b Abs 1 lit b RPG die Ersichtlichmachung der Befristung und der Folgewidmung zu löschen, sofern die Voraussetzungen für die Ausweisung der Folgewidmung nach lit. a nicht gegeben sind; steht dies bereits vor Ablauf der Frist fest, kann die Löschung auch schon vor Ablauf der Frist erfolgen.

Verfahren, Allgemeines

Gemäß §21 Abs 1 RPG ist der von der Gemeindevertretung beschlossene Entwurf des Flächenwidmungsplanes samt allgemein verständlichem Erläuterungsbericht mindestens vier Wochen auf dem Veröffentlichungsportal im Internet (Veröffentlichungsportal - Gemeinde Hard am Bodensee) zu veröffentlichen (§ 32e des Gemeindegesetzes). Auf die Möglichkeit zur Stellungnahme nach Abs. 3 ist hinzuweisen. Gemäß §21 Abs 2 sind die Landesregierung, alle angrenzenden Gemeinden und, sofern deren Belange durch den Flächenwidmungsplan wesentlich berührt werden, die Sektion Vorarlberg des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung und sonstige öffentliche Dienststellen von der Veröffentlichung zu verständigen. In der Verständigung ist auf die Möglichkeit zur Stellungnahme nach Abs. 3 hinzuweisen. Die Unterlassung der Verständigung hat auf die Wirksamkeit der Verordnung keinen Einfluss.

Nach §21 Abs 3 gilt, dass während der Zeit der Veröffentlichung jeder Gemeindebürger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Flächenwidmungsplan bezieht, zum Entwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten kann. Eingelangte Änderungsvorschläge und Äußerungen der im Abs. 2 erster Satz genannten Stellen sind der Gemeindevertretung vor der Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan zur Kenntnis zu bringen. Gemäß §21 Abs 4 sind die Eigentümer von Grundstücken, die umgewidmet werden sollen, vor der Beschlussfassung nachweislich darüber in Kenntnis zu setzen; ihnen ist eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen; wenn beabsichtigt ist, Flächen als Sondergebiete oder Betriebsgebiete zu widmen, sind auch die Eigentümer der an diese Flächen anrainenden Grundstücke vor der Beschlussfassung nachweislich darüber in Kenntnis zu setzen und ihnen ist eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen.

Bis zum XX sind XX Stellungnahmen eingelangt.

Resümee

Die Voraussetzungen für die **Bauflächenwidmung** gemäß § 13 RPG sind gegeben. Laut §13 Abs 1 RPG gilt, dass als Bauflächen nur bereits bebaute Flächen und Flächen festgelegt werden dürfen, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen und in absehbarer Zeit, längstens aber innert sieben Jahren, als Bauflächen benötigt werden und innerhalb dieser Frist erschlossen werden können.

Aus fachlicher Sicht spricht sich die Abteilung Ortsentwicklung und Raumplanung gemäß § 23 Abs. 1 RPG, LGBL Nr. 39/1996 idgF, für die Änderung des Flächenwidmungsplanes für das Grundstück Gst.-Nr. 29/4 KG Hard von Bauerwartungsfläche-Wohngebiet [(BW)] in Baufläche-Wohngebiet [BW] aus. Diese Empfehlung umfasst die Befristung von 7 Jahren sowie die Festlegung einer Folgewidmung als Bauerwartungsfläche-Wohngebiet [(BW)].

Die geplante Widmungsänderung steht im Einklang mit dem Raumplanungsgesetz sowie dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Marktgemeinde Hard.

Mit freundlichen Grüßen
für den Bürgermeister

Anja Pichler

Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.