

Zahl ha031.2-12/2025-32

Marktgemeinde Hard  
Marktstraße 18  
6971 Hard  
AUSTRIA  
www.hard.at

Veröffentlichung des Entwurfs einer Verordnung der  
Gemeindevertretung der MG Hard über das Mindestmaß der  
baulichen Nutzung für das Grundstück Gst-Nr 2838, KG 91110 Hard

Raumplanung  
BSc Antonia Thaler  
raumplanung@hard.at  
Tel. +435574697260

Hard, am 17.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hard hat in ihrer Sitzung vom 06.11.2025 den Entwurf einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für das Grundstück Gst-Nr 2838, KG 91110 Hard gemäß § 31 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBI.Nr. 39/1996 idgF, beschlossen.

Für das Grundstück wird per Verordnung folgendes Mindestmaß der baulichen Nutzung festgelegt: Mindestgeschosszahl von 2

Der Verordnungsentwurf samt Erläuterungsbericht wird für die Dauer von vier Wochen auf dem Veröffentlichungsportal der Marktgemeinde Hard ([Veröffentlichungsportal - Gemeinde Hard am Bodensee](#)) von 23.12.2025 bis 20.01.2026 veröffentlicht (§ 32e des Gemeindegesetzes).

Während der Zeit der Veröffentlichung kann jede Gemeindegärtnerin / jeder Gemeindegärtner 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

BSc Antonia Thaler  
Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.

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

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevorvertretung der Marktgemeinde Hard vom **XX.XX.XXXX**  
wird gemäß § 31 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 39/1996, verordnet:

Das Mindestmaß der baulichen Nutzung wird für das Grundstück GST-NRN 2838, KG Hard der  
Marktgemeinde Hard gemäß dem Textteil in der angeschlossenen Anlage erlassen.

**Der Bürgermeister:**  
Dr. Martin H. Staudinger

Verordnung  
der Gemeindevorvertretung 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. 2838, 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

Der Bürgermeister:  
Dr. Martin H. Staudinger

Zahl ha031.2-12/2025-34

Marktgemeinde Hard  
Marktstraße 18  
6971 Hard  
AUSTRIA  
[www.hard.at](http://www.hard.at)

Raumplanung  
BSc Antonia Thaler  
[raumplanung@hard.at](mailto:raumplanung@hard.at)  
Tel. +435574697260

Hard, am 17.12.2025

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Verordnung über ein Mindestmaß der baulichen Nutzung, gemäß § 31 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBI.Nr. 39/1996 idgF, für das Grundstück 2838, KG Hard

ENTWURF

## Sachverhalt und Angaben zur Art der Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Eigentümer der Liegenschaft Gst-Nr 2838, KG 91110 Hard sucht auf Umwidmung des genannten Grundstückes von Bauerwartungsfläche-Wohngebiet [(BW)] in Baufläche-Wohngebiet [BW] an. Das gegenständliche Grundstück hat ein Ausmaß von rund 1.723 m<sup>2</sup>.

Für das Grundstück wird per Verordnung folgendes Mindestmaß der baulichen Nutzung festgelegt: Mindestgeschosszahl von 2

Zur Sicherung einer städtebaulich angemessenen Ausnutzung des oben genannten Grundstückes wird ein Mindestmaß der baulichen Nutzung in Form einer Geschosszahl von zwei festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer lediglich eingeschossigen bzw. ebenerdigen Bebauung, die den angestrebten raumplanerischen Zielen widersprechen würde. Gleichzeitig wird durch diese Regelung eine effizientere Flächennutzung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Der Eigentümer plant eine Wohnanlage mit 3 oberirdischen Geschossen und einem unterirdischen Geschoss entstehen. Insgesamt sollen rund 16 Wohneinheiten entstehen. Das Gebäude weist eine Baunutzzahl von rund 58 auf.

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes lässt sich in einer Übersicht wie folgt darstellen:

Gst.-Nr.	KG Nr.	Widmung alt	Widmung neu	Fläche [m <sup>2</sup> ]
2838	91110	Bauerwartungsfläche-Wohngebiet [(BW)]	Baufläche-Wohngebiet, Folgewidmung Bauerwartungsfläche-Wohngebiet [BW F-(BW)]	1723

Die Marktgemeinde Hard verfügt über einen räumlichen Entwicklungskonzept (REK). Die Festlegung des Mindestmaßes der baulichen Nutzung widerspricht dem REK nicht.

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der Zone 1: Randgebiete

Wohngebiete am Rand des Siedlungsgebietes gegen die Bregenzerach im Nordosten und das Ried im Süden sowie isolierte Baulandsplitter im Ried.

- Maximale Baunutzungszahl (BNZmax) 50 + maximal 10 Bonuspunkte = BNZmax 60
- Maximal 3 Geschoße
- In den isolierten Bauflächensplittern im Ried sowie zwischen Bregenzerach und Oberem Achdamm maximal 2 Geschoße, bei geneigtem Dach maximal 2,5 Geschoße
- Um den Entwicklungsräum Bahnhof ist ein größerer Spielraum hinsichtlich BNZ und Geschoßanzahl denkbar – entsprechend den Rahmenbedingungen für Zone 2. Grundlage hierfür ist eine eingehende raumplanungsfachliche Überprüfung im Rahmen einer Gesamtkonzeption.

## 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.

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

Mit freundlichen Grüßen  
für den Bürgermeister

BA Rosalie Schweninger, BSc  
Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.

Ergeht an:

Jäger Bau GmbH, z.H. Dipl.-Ing. Nico Jenny, Herrengasse 27, 6700 Bludenz, Brief: RSb Republik Österreich - öffentliches Wassergut Amt der Vorarlberger Landesregierung - Abteilung Wasserwirtschaft, Josef-Huter-Straße 35, 6901 Bregenz, E-Mail: An wasserwirtschaft@vorarlberg.at

Gemeinde Fußach, Baumgarten 2, 6972 Fußach, E-Mail: An gemeindeamt@fussach.at Landeshauptstadt Bregenz, Rathaus, 6900 Bregenz, E-Mail: An rathaus@bregenz.at Marktgemeindeamt Lauterach, Hofsteigstraße 2a, 6923 Lauterach, E-Mail: An marktgemeinde@lauterach.at

Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht VIIa, z.H. DI Vanessa Schöps, Römerstraße 15, 6901 Bregenz, E-Mail: An raumplanung@vorarlberg.at

