

Zahl ha031.2-12/2025-31

Veröffentlichung des Entwurfs einer Verordnung der  
Gemeindevertretung der MG Hard über eine Änderung des  
Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Hard

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

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

Hard, am 17.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Hard hat in ihrer Sitzung vom 18.11.2025 den Entwurf einer Verordnung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Hard, betreffend das Grundstück Gst-Nr 2838, KG 91110 Hard, gemäß § 23 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996 idgF, beschlossen.

Es ist beabsichtigt, folgende Flächen des Grundstückes Gst.-Nr. 2838 KG Hard, umzuwidmen:

Gst.-Nr.	KG Nr.	Widmung alt	Widmung neu	Fläche [m²]
2838	91110	Bauerwartungsfläche- Wohngebiet [(BW)	Baufläche-Wohngebiet, Folgewidmung Bauerwartungsfläche- Wohngebiet [BW F-(BW)]	1723

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 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

BSc Antonia Thaler

Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.

ENTWURF

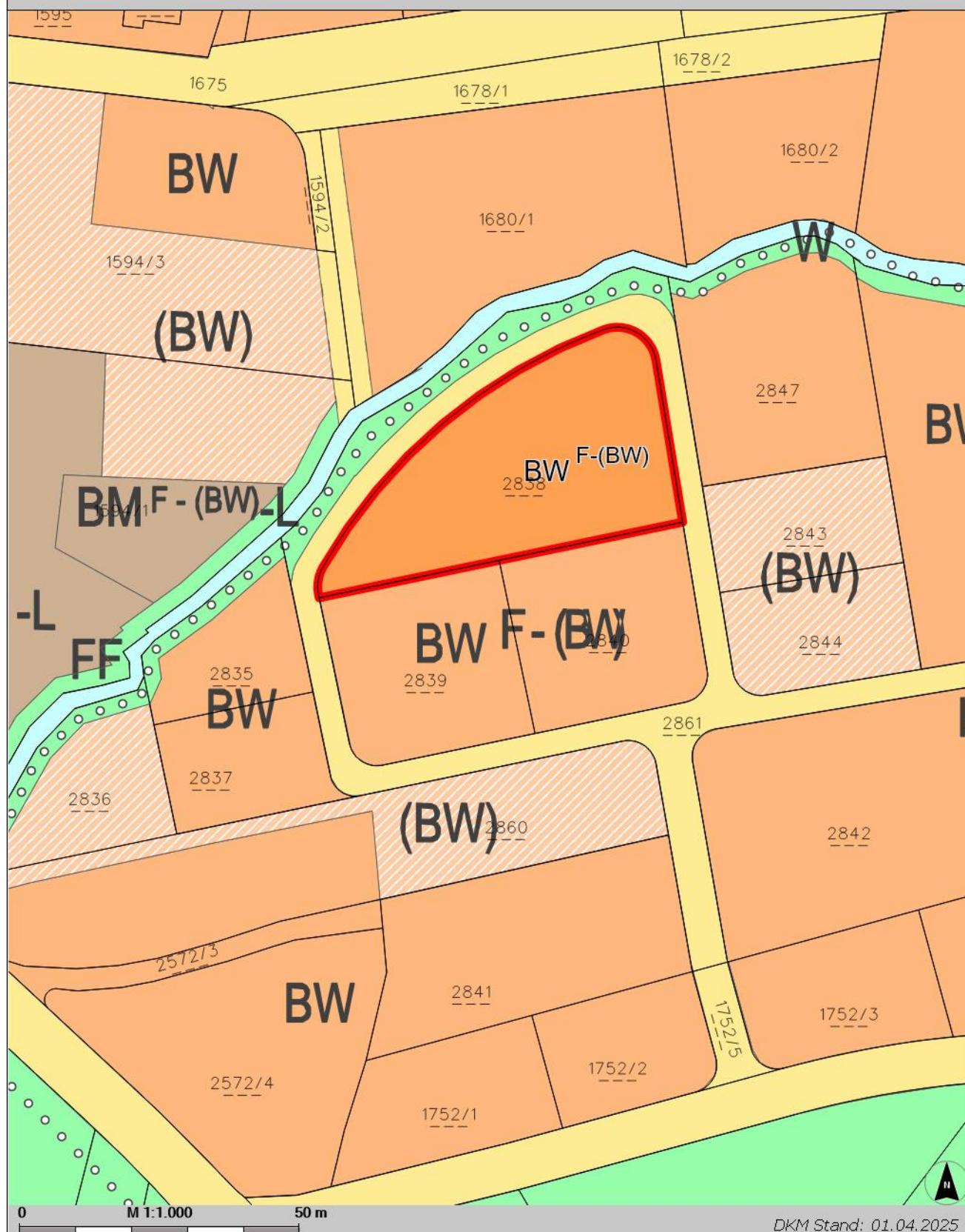
**Verordnung  
der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hard  
über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hard vom **XX.XX.2025** wird gemäß § 23 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, verordnet:

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

**Der Bürgermeister:**  
D r . M a r t i n H . S t a u d i n g e r

# Flächenwidmungsplan Änderung der Gemeinde Hard



Gemeindevorstandsbeschluss vom  
18.11.2025

Von der FWP-Änderung  
erfasster Bereich

Planzahl: ha031.2-12/2025-15  
Plandatum: 06.11.2025

## Planzeichen des Flächenwidmungsplanes

### DARSTELLUNG DER WIDMUNGEN

#### Bauflächen

Baufläche-Kerngebiet (§ 14 Abs. 2 RPG)	<b>BK</b>
Baufläche-Wohngebiet (§ 14 Abs. 3 RPG)	<b>BW</b>
Baufläche-Mischgebiet (§ 14 Abs. 4 RPG)	<b>BM</b>
Baufläche-Betriebsgebiet I (§ 14 Abs. 5 RPG)	<b>BB-I</b>
Baufläche-Betriebsgebiet II (§ 14 Abs. 6 RPG)	<b>BB-II</b>

#### Bauerwartungsflächen

Bauerwartungsfläche-Kerngebiet (§ 17 RPG)	<b>(BK)</b>
Bauerwartungsfläche-Wohngebiet (§ 17 RPG)	<b>(BW)</b>
Bauerwartungsfläche-Mischgebiet (§ 17 RPG)	<b>(BM)</b>
Bauerwartungsfläche-Betriebsgebiet I (§ 17 RPG)	<b>(BB-I)</b>
Bauerwartungsfläche-Betriebsgebiet II (§ 17 RPG)	<b>(BB-II)</b>

#### Zonen und besondere Flächen

Baufläche-Wohngebiet (Roter Punkt): Punktuell und als eigenes Grundstück ausgewiesene Fläche von höchstens 600 m² (§ 14 Abs. 3 RPG)	<b>X-R</b> X = BW
Zone für Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke (§ 14 Abs. 4 RPG)	<b>X-L</b> X = BM
Zone für Produktionsbetriebe (§ 14 Abs. 5 dritter Satz RPG)	<b>X-P#</b> X = BB-I # = a, b oder c
Zone für Seveso-Betriebe (§ 14 Abs. 7 RPG)	<b>X-S#</b> X = BB-I oder BB-II # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)
Verdichtungszone (§ 14 Abs. 9 RPG)	<b>X-V</b> X = Baufläche
Besondere Fläche für Einkaufszentren (§ 15 RPG)	<b>X-E#</b> X = Baufläche # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)

Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe (§ 15a RPG)	<b>X-H#</b> X = Baufläche # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)
Besondere Fläche, in der auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16a Abs. 1 erster Satz RPG)	<b>X-Fa</b> X = Baufläche
Besondere Fläche, in der nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16a Abs. 1 erster Satz RPG)	<b>X-Fn</b> X = Baufläche
Zone für Investorenmodelle (§ 16a Abs. 1 zweiter Satz RPG)	<b>X-xx-IM</b> X = Baufläche xx = Fa oder Fn
Besondere Fläche für publikumsintensive Veranstaltungsstätten (§ 16c Abs. 5 RPG)	<b>X-PV#</b> X = Baufläche # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)

**Freiflächen**

Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (§ 18 Abs. 3 RPG)	FL
Freifläche-Sondergebiet (§ 18 Abs. 4 RPG)	FS z.B. Schutzhütte
Freifläche-Freihaltegebiet (§ 18 Abs. 5 RPG)	FF

**Vorbehaltsflächen**

Vorbehaltsfläche (§ 20 RPG)	X-[#]  X = Grundwidmung # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)
--------------------------------	--

**Verkehrsflächen**

Straßen (§ 19 RPG)	
Schienenbahn einschließlich Standseilbahn (§ 19 RPG)	Bahn

**Befristungen und Folgewidmungen**

Baufläche oder Freifläche-Sondergebiet (Grundwidmung) mit Befristung (F) und Folgewidmung (§ 12 Abs. 5 RPG)	X <sup>F-xx</sup>  X = Baufläche oder FS xx = Folgewidmung
Besondere Widmung (Punkte 1.3.6 - 1.3.9 und 1.3.11) mit Befristung (F) (§ 12 Abs. 7 RPG)	X-xx <sup>F</sup>  X = Baufläche xx = Besondere Widmung

**Indexierung**

Indexierung (§ 13 Abs. 3 RPG)	X#  X = Baufläche # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)
----------------------------------	--

**DARSTELLUNG DER ERSICHTLICHMACHUNGEN****Verkehrsflächen**

Straßen (§ 12 Abs. 9 RPG)	L 52
Straßen (Planung) (§ 12 Abs. 9 RPG)	S 16
Schienenbahn einschließlich Standseilbahn (§ 12 Abs. 9 RPG)	Bahn
Fußweg, Radweg (§ 12 Abs. 9 RPG)	• • • • •
Fußweg, Radweg (Planung) (§ 12 Abs. 9 RPG)	○ ○ ○ ○ ○

**Flächen mit besonderer Naturgefährdung**

Gefahrenzonenkarte der WLV: (Gefahren-, Intensiv- und Hinweiszonen) (§ 12 Abs. 9 RPG)	
Gefahrenzonen nach WRG: (Gebiete mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko) (§ 12 Abs. 9 RPG)	

**Flächen mit Nutzungsbeschränkungen**

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) (§ 12 Abs. 9 RPG)	F
Gewässer (§ 12 Abs. 9 RPG)	W
Schutzgebiet nach § 26 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung (§ 12 Abs. 9 RPG)	
Wasserrechtlich besonders geschütztes Gebiet (§ 12 Abs. 9 RPG)	
Seveso-Schutzabstand (§ 12 Abs. 7 i.V.m. Abs. 9 RPG)	
Rohstoffplan-Lockergesteine (§ 12 Abs. 9 RPG)	
Bergbauggebiet nach Mineralrohstoffgesetz (§ 12 Abs. 9 RPG)	
Archäologische Fundzonen (§ 12 Abs. 9 RPG)	

**Versorgungsanlagen**

Leitungen mit allfälligem Baubeschränkungsbereich (Hochspannungsleitung, Hauptsammler, Gas-Hochdruckleitung) (§ 12 Abs. 9 RPG)	---
Kraftwerk, Umspannwerk (§ 12 Abs. 9 RPG)	

**DARSTELLUNG DER GEMEINDEGRENZE**

Gemeindegrenze	
----------------	--

**Planzeichen für Vorbehaltsflächen, die vor der Novelle der Planzeichenverordnung LGBl.Nr. 12/2019 gewidmet wurden:**

Vorbehaltsflächen (Abk. / Text), insbesondere:		<b>[xx]-X</b>
be	Bildungseinrichtung	xx = Abk. der Vorbehalts- flächen- Verwendung
ev	Entsorgung u. Versorgung	
fh	Friedhof	
ge	Gesundheitseinrichtung	
ke	Kulturelle Einrichtung	
ko	Konfessionelle Einrichtung	
öf	Öffentliche Flächen	
öv	Öffentliche Verwaltung u. Dienstleistung	
rs	Rettungs- u. Sicherheitseinrichtung	
se	Soziale Einrichtung	
sf	Sport- u. Freizeiteinrichtung	X = Unter- lagswidmung
vi	Verkehr u. Infrastruktur	

Liste der Vorbehaltsflächen-Kennungen:

KN	Verwendung	KN-ALT
ev	Abfallbeseitigungsanlage	AB
ev	Abwasserreinigungsanlage	AR
se	Altersheim	AH
ev	Altölannahmestelle	AÖ
ev	Altstoffsammelstelle	AS
be	Ausbildungs- u. Ferienhotel	AU
öv	Bauhof	BH
rs	Bergrettung	BR
be	Berufsschule	BS
be	Bibliothek	BI
<b>be</b>	<b>Bildungseinrichtung</b>	BE
rs	Bundesgendarmerie	BG
vi	Bushaltestelle	BU
sf	Camping	CA
öf	Dorfplatz	DP
<b>ev</b>	<b>Entsorgung u. Versorgung</b>	
be	Fachhochschule	FL
be	Fachwerkstätte Landwirtschaft für Menschen mit Behinderung	FS
sf	Ferienheim	FM
ev	Fernheizwerk	FW
ev	Fernmeldeamt	FA
rs	Feuerwehr	FE
vi	Flugplatz	FP
öv	Forsthof	FO
sf	Freibad	FB
sf	Freizeitzentrum	FZ
<b>fh</b>	<b>Friedhof</b>	FH
se	Fürsorge	FR
ev	Gaswerk	GW
ko	Gebetshaus	GB
se	Gehörlosenheim	GH
öv	Gemeindeamt	GA
öv	Gemeindehaus	GE
ke	Gemeindesaal	GS
ke	Gemeindezentrum	GZ
<b>ge</b>	<b>Gesundheitseinrichtung</b>	
be	Gymnasium	GY
sf	Hallenbad	HB

be	Hauptschule	HS
KN	Verwendung	KN-ALT
be	Haushaltsschule	HH
ev	Heizwerk	HW
ev	Hochbehälter	HO
	Hotel	HT
	Internat	IN
	Jagdhaus	JA
	Jugendheim	JH
sf	Jugendspielplatz	JS
ko	Kapelle	KA
	KFZ Prüfhalle	KF
se	Kinderdorf	KD
se	Kindergarten	KG
sf	Kinderspielplatz	KS
ko	Kirche	KI
ev	Klärbecken	KÄ
ko	Kloster	KL
<b>ko</b>	<b>Konfessionelle Einrichtung</b>	
ge	Krankenhaus	KH
öv	Krematorium	KR
<b>ke</b>	<b>Kulturelle Einrichtung</b>	
ke	Kulturheim	KU
ke	Kulturzentrum	KZ
sf	Kunsteisbahn	KB
sf	Kunsteisbahn	KE
öf	Kurpark	KP
be	Landwirtschaftsschule	LW
se	Lebenshilfe	LH
ke	Mehrzwecksaal	MZ
	Messe	ME
be	Mittelschule	MS
ke	Museum	MU
ke	Musikprobelokal	MP
be	Musikschule	MK
ev	Nahwärmeversorgung	NW
öv	Öffentliche Einrichtung	ÖE
<b>öf</b>	<b>Öffentliche Flächen</b>	
öv	Öffentliche Verwaltung	ÖV
<b>öv</b>	<b>Öffentliche Verwaltung u.</b>	

	<b>Dienstleistung</b>	
öf	Öffentlicher Platz	ÖP
<b>KN</b>	<b>Verwendung</b>	<b>KN-ALT</b>
öf	Öffentliches Grün	ÖG
	Ortsteilzentrum	OZ
vi	Österreichischer Rundfunk	ÖR
be	Pädagogisches Förderzentrum	PÄ
öf	Park	PK
vi	Parkgarage	PG
vi	Parkhaus	PA
vi	Parkplatz	PP
ko	Pfarrheim	PR
ko	Pfarrhof	PH
se	Pflegeheim	PF
be	Polytechnische Schule	PS
be	Polytechnischer Lehrgang	PL
öv	Postamt	PT
ev	Pumpwerk	PW
ev	Quellfassung	QF
	Rasthaus	RH
öv	Rathaus	RT
ev	Regenrückhaltebecken	RB
<b>rs</b>	<b>Rettungs- u. Sicherheitseinrichtung</b>	
rs	Rettungsabteilung Rotes Kreuz	RA
rs	Rettungsgebäude	RG
sf	Schießstand	SS
öv	Schlachthaus	SH
ev	Schmutzwasserpumpwerk	SW
ev	Schöpfwerk (am See)	SK
rs	Schutzraum	SR
vi	Seilbahn	SB
rs	Sicherheitszentrum	SI
be	Sonderschule	SO

<b>KN</b>	<b>Verwendung</b>	<b>KN-ALT</b>
<b>se</b>	<b>Soziale Einrichtung</b>	
se	Sozialzentrum	SZ
<b>sf</b>	<b>Sport- u. Freizeiteinrichtung</b>	
sf	Sport und Erholung	SE
sf	Sportanlage	SA
sf	Sportfläche	SP
sf	Stadtgarten	SG
vi	Stellfläche	ST
öv	Telegrafnamt	TA
sf	Tennishalle	TE
sf	Tennisplatz	TP
be	Textilschule	TX
ke	Theater	TH
se	Therapiestation	TS
	Tiefgarage	TG
öv	Tourismusinformation	TI
ev	Übergabestation Gas	ÜG
ev	Umspannwerk	UW
ke	Veranstaltungs- und Kommunikationsz.	VK
ke	Veranstaltungszentrum	VZ
ke	Vereinshaus	VH
<b>vi</b>	<b>Verkehr u. Infrastruktur</b>	
öv	Viehhalle	VI
be	Volksschule	VS
öv	Wählamt	WT
ev	Wasseraufbereitungsanlage	WA
ev	Wasserwerk	WW
öv	Werkhof	WH
öv	Wildbach- u. Lawinenverbauung	WL
öv	Zollamt	ZA

## Kategorien, Zonen und besondere Flächen

<b>Besondere Fläche für Einkaufszentren</b>		
Hard	-E1	Gesamtverkaufsfläche 1812,50 m <sup>2</sup> (gemäß § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG) höchstens 300 m <sup>2</sup> für Lebensmittel
Hard	-E2	Gesamtverkaufsfläche 1047 m <sup>2</sup> (Waren gemäß § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG) hievon max 597 m <sup>2</sup> für Lebensmittel
Hard	-E3	Gesamtverkaufsfläche 2.400 m <sup>2</sup> (Waren gemäß § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG) hievon höchstens 750 m <sup>2</sup> für Lebensmittel
Hard	-E4	Gesamtverkaufsfläche 900 m <sup>2</sup> (Waren gemäß § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG) hievon 600 m <sup>2</sup> für Lebensmittel
Hard	-E5	Verkaufsfläche von 1.700 m <sup>2</sup> für sonstige Waren (§ 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG), hievon maximal 200 m <sup>2</sup> für Lebensmittel
<b>Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe</b>		
Hard	-H1	Gesamtverkaufsfläche 599 m <sup>2</sup> (Waren gem § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG idF LGBI Nr 23/2006), ausgenommen Lebensmittel
Hard	-H2	Gesamtverkaufsfläche 599 m <sup>2</sup> (Waren gem § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG idF LGBI Nr 23/2006)
Hard	-H3	Gesamtverkaufsfläche 599 m <sup>2</sup> (Waren gem § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG idF LGBI Nr 23/2006)
Hard	-H4	Gesamtverkaufsfläche 599 m <sup>2</sup> (Waren gem § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG idF LGBI Nr 23/2006)



Zahl ha031.2-12/2025-42

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. +435574697175

Hard, am 22.12.2025

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Änderung des Flächenwidmungsplans gemäß §§ 21 und 23 Raumplanungsgesetz,  
LGBl.Nr. 39/1996 idgF, für das Grundstück Gst-Nr 2838, KG 91110 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>.

Die Jäger Bau GmbH plant eine Wohnanlage mit 3 oberirdischen Geschossen und einem unterirdischen Geschoss. 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

Der Bauwerber ist bereit zur Verbesserung der lokalen Infrastruktur auf eigene Kosten eine Fuß- und Radbrücke zur Schule Mittelweiherburg zu schaffen. Diese Vereinbarung soll mittels einem Raumplanungsvertrag nach §38a Abs. 2 lit. c RPG umgesetzt werden.

Das Grundstück Gst.-Nr. 2838, KG Hard war bereits Bestandteil des Umlegungsverfahrens „Umlegung Rotach“ aus dem Jahr 2016. Im Zuge dieses behördlich genehmigten Verfahrens erfolgte eine Neuordnung der Grundstücke mit dem Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des betreffenden Siedlungsbereichs sicherzustellen. - Durch die Umlegung wurde die Erschließung der Grundstücke ermöglicht und die bauliche Nutzbarkeit der Parzellen in Übereinstimmung mit den örtlichen Entwicklungszielen vorbereitet. Damit wurde bereits damals die grundsätzliche Eignung des Gebiets für eine künftige Wohnnutzung planerisch festgelegt.

## 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:

Das Ziel des § 2 Abs. 3 lit. a RPG wird durch das Vorhaben erfüllt, da die Situierung der Wohnanlage die Grundstücksform optimal ausnutzt und eine kompakte, flächensparende Bebauung ermöglicht. Ein zusätzlicher Bodenverbrauch wird vermieden, wodurch zugleich einer Zersiedelung entgegengewirkt wird. Die Anbindung an bestehende Infrastruktur kann effizient erfolgen, während ausreichend Freiflächen erhalten bleiben. Damit wird ein haushälterischer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Dem Ziel des § 2 Abs. 3 lit. g RPG wird entsprochen, da mit der geplanten Wohnanlage dauerhaft nutzbarer Wohnraum geschaffen wird, der dem ganzjährigen Wohnbedarf dient.

Dem Ziel des § 2 Abs. 3 lit. h RPG wird entsprochen, da die geplante Wohnanlage innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets errichtet wird und keine Ausdehnung der äußeren Siedlungsränder erfolgt. Dadurch werden unbebaute Freiflächen geschont, die bestehende Infrastruktur kann effizient genutzt werden, und eine kompakte, nach innen orientierte Siedlungsentwicklung wird gefördert.

Dem Ziel des § 2 Abs. 3 lit. i RPG wird entsprochen, da im Zuge der Bebauung eine Brücke für Fuß- und Radverkehr errichtet wird, die einen direkten Zugang zum Schulcampus Mittelweiherburg gewährleistet. Dadurch wird die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel (Fuß- und Radverkehr) gefördert und unnötiger motorisierter Individualverkehr vermieden. Die Maßnahme trägt zu einer umweltverträglichen, nachhaltigen Siedlungsstruktur bei.

Die Marktgemeinde Hard verfügt über einen räumlichen Entwicklungskonzept (REK). Die Änderung des Flächenwidmungsplanes 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 (BNZ<sub>max</sub>) 50 + maximal 10 Bonuspunkte = BNZ<sub>max</sub> 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 Entwicklungsraum 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 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 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 vom Gemeindevorstand 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, LGBI. Nr. 39/1996 idgF, für die Änderung des Flächenwidmungsplanes für das Grundstück Gst-Nr 2838, KG 91110 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.