

Zahl ha031.2-12/2023-50

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

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

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

Hard, am 26.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Hard hat in seiner Sitzung vom 06.05.2025 den Entwurf einer Verordnung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Hard, betreffend das Grundstück Gst-Nr 598, 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](#)) von 03. Juni 2025 bis 1. Juli 2025 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



0 M 1:500 25 m

DKM Stand: 01.10.2024

Gemeindevertretungsbeschluss vom


Von der FWP-Änderung
erfasster Bereich

Planzahl:ha031.2-12/2023-45
Plandatum:24.04.2025

Planzeichen des Flächenwidmungsplanes

DARSTELLUNG DER WIDMUNGEN

Bauflächen

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

Bauerwartungsflächen

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

Zonen und besondere Flächen

Baufläche-Wohngebiet (Roter Punkt): Punktuell und als eigenes Grundstück ausgewiesene Fläche von höchstens 600 m ² (§ 14 Abs. 3 RPG)	X-R X = BW
Zone für Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke (§ 14 Abs. 4 RPG)	X-L X = BM
Zone für Produktionsbetriebe (§ 14 Abs. 5 dritter Satz RPG)	X-P# X = BB-I # = a, b oder c
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)
Verdichtungszone (§ 14 Abs. 9 RPG)	X-V X = Baufläche
Besondere Fläche für Einkaufszentren (§ 15 RPG)	X-E# X = Baufläche # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)

Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe (§ 15a RPG)	X-H# 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)	X-Fa X = Baufläche
Besondere Fläche, in der nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16a Abs. 1 erster Satz RPG)	X-Fn X = Baufläche
Zone für Investorenmodelle (§ 16a Abs. 1 zweiter Satz RPG)	X-xx-IM X = Baufläche xx = Fa oder Fn
Besondere Fläche für publikumsintensive Veranstaltungsstätten (§ 16c Abs. 5 RPG)	X-PV# 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 ^F -xx 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 ^F 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 WLW: (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:	[xx]-X
be Bildungseinrichtung	xx = Abk. der Vorbehalts- flächen- Verwendung
ev Entsorgung u. Versorgung	
fh Friedhof	X = Unter- lagswidmung
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	
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
be	Bildungseinrichtung	BE
rs	Bundesgendarmerie	BG
vi	Bushaltestelle	BU
sf	Camping	CA
öf	Dorfplatz	DP
ev	Entsorgung u. Versorgung	
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
fh	Friedhof	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
ge	Gesundheitseinrichtung	
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
ko	Konfessionelle Einrichtung	
ge	Krankenhaus	KH
öv	Krematorium	KR
ke	Kulturelle Einrichtung	
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
öf	Öffentliche Flächen	
öv	Öffentliche Verwaltung	ÖV
öv	Öffentliche Verwaltung u.	

Dienstleistung		
KN	Verwendung	KN-ALT
öf	Öffentlicher Platz	ÖP
öf	Öffentliches Grün	ÖG
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
rs	Rettungs- u. Sicherheitseinrichtung	
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

KN	Verwendung	KN-ALT
se	Soziale Einrichtung	
se	Sozialzentrum	SZ
sf	Sport- u. Freizeiteinrichtung	
sf	Sport und Erholung	SE
sf	Sportanlage	SA
sf	Sportfläche	SP
sf	Stadtgarten	SG
vi	Stellfläche	ST
öv	Telegrafenamnt	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
vi	Verkehr u. Infrastruktur	
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

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

Zahl ha031.2-12/2023-49

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

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

Hard, am 26.05.2025

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Änderung des Flächenwidmungsplans gemäß §§ 21 und 23 Raumplanungsgesetz,
LGBl.Nr. 39/1996 idgF, für das Grundstück Gst-Nr 598, KG 91110 Hard

Sachverhalt und Angaben zur Art der Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Eigentümer der Liegenschaft Gst-Nr. 598, KG 91110 Hard, hat die Umwidmung einer Teilfläche seines Grundstücks beantragt. Konkret soll eine Teilfläche von Baufläche-Wohngebiet – nur Ferienwohnungen dürfen errichtet werden [BW-Fn] in Freifläche – Sondergebiet Gastronomie [FS-Gastronomie] umgewidmet werden. Gleichzeitig wird die Widmung einer bestehenden Fläche von Freifläche – Sondergebiet Gastronomie [FS-Gastronomie] in Baufläche-Wohngebiet – nur Ferienwohnungen dürfen errichtet werden [BW-Fn] beantragt, um die Widmungen an die bestehenden Pachtgrenzen anzupassen.

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde am 18.04.2024 der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Landes Vorarlberg zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorgelegt. Im Zuge der Prüfung wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass im laufenden Verfahren ein Fehler vorliegt. Gemäß §12 Abs.4 RPG ist bei Änderungen bestimmter Widmungen – insbesondere, wenn eine zuvor befristete Widmung gemäß lit. a in eine andere Bauflächen- oder Sondergebietswidmung übergeführt werden soll und keine entsprechende Vereinbarung nach §38a Abs.2 lit.a besteht – verpflichtend eine lediglich ersichtlich zu machende Befristung und eine zulässige Folgewidmung festzulegen.

In der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde als Folgewidmung Baufläche-Wohngebiet – nur Ferienwohnungen dürfen errichtet werden [BW-Fn] festgelegt. Diese Folgewidmung ist jedoch gemäß §12 Abs.4 RPG nicht zulässig, da als Folgewidmung ausschließlich Freiflächen oder Bauerwartungsflächen vorgesehen werden dürfen. Eine Widmung als Baufläche oder Sondergebiet kann in diesem Zusammenhang nicht als zulässige Folgewidmung definiert werden. Aufgrund der unzulässigen Festlegung der Folgewidmung ist das Verfahren fehlerhaft und muss daher neu durchgeführt werden. Der ursprüngliche Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung wurde zurückgezogen, und das Verfahren wird entsprechend neu eingeleitet.

Das gegenständliche Grundstück Gst.-Nr. 598 KG Hard hat ein Ausmaß von rund 84.463 m² und beinhaltet das gesamte Gebiet In der Schanz, 6971 Hard. Die umzuwidmenden Flächen befinden sich im Bereich, In der Schanz 93, 6971 Hard.

Es sollen folgende Flächen des Grundstücks Gst.-Nr. 598 KG Hard umgewidmet werden:

- Insgesamt werden 125 m² von Baufläche Wohngebiet–nur Ferienwohnungen dürfen errichtet werden [BW-Fn] in Freifläche Sondergebiet–Gastronomie [FS-Gastronomie] umgewidmet. Als Folgewidmung wird Bauerwartungsfläche-Wohngebiet [(BW)] ausgewiesen.
- Insgesamt werden 23 m² von Freifläche Sondergebiet–Gastronomie [FS-Gastronomie] in Baufläche Wohngebiet–nur Ferienwohnungen dürfen errichtet werden [BW-Fn] umgewidmet.

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

Gst.-Nr.	KG Nr.	Widmung alt	Widmung neu	Fläche [m ²]
598	91110	BW-Fn	FS-Gastronomie ^{F-(BW)}	125
598	91110	FS-Gastronomie	BW-Fn	23

Die oben genannten Änderungen des Flächenwidmungsplanes stellen eine Anpassung an den bestehenden Natur- bzw. Nutzungsbestand dar. Aktuell ist der Gastgarten des Gasthauses Mövenblick auf einer Fläche gelegen, die als Baufläche-Wohngebiet – nur Ferienwohnungen dürfen errichtet werden [BW-Fn] gewidmet ist. Der Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde vom Grundeigentümer eingebracht, um eine bauliche Anpassung des bestehenden Gastgartens im Einklang mit den raumplanerischen Vorgaben und rechtlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen.

Der Standort In der Schanz 93, 6971 Hard befindet sich inmitten des Ferienhausgebiets Schanz und weist damit eine besondere Eignung für eine gastronomische Nutzung auf. Diese trägt wesentlich zur Erholungs- und Versorgungsfunktion des Quartiers bei und wertet das Aufenthaltsangebot für Gäste und Besucher nachhaltig auf. Am Standort besteht bereits ein Gastronomiebetrieb; mit der angestrebten Widmungserweiterung durch die Sondergebietswidmung soll der bestehende Gastgarten baulich nutzbar gemacht werden. Dadurch kann die vorhandene Infrastruktur sinnvoll ergänzt und besser genutzt werden.

Die Voraussetzungen für die Widmung als Sondergebiet gemäß §18 Abs. 4 RPG sind erfüllt. Dieser Paragraph sieht vor, dass Sondergebiete für Nutzungen vorgesehen werden können, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an diesem in besonderer Weise eignen.

Der Standort In der Schanz 93, 6971 Hard befindet sich im Zentrum eines bestehenden Ferienhausgebietes. Eine gastronomische Nutzung an dieser Stelle trägt wesentlich zur Erholungs- und Versorgungsfunktion des Gebiets bei. Sie bietet nicht nur eine Aufenthaltsqualität für Urlaubsgäste und Besucher, sondern unterstützt auch die nachhaltige Nutzung der vorhandenen Infrastruktur im Feriengebiet. Die Lage innerhalb der Freifläche eignet sich daher in besonderer Weise für eine Gastronomienutzung, da sie unmittelbar an die bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen anknüpft. Die geplante Nutzung steht damit im Einklang mit den im Gesetz genannten Zwecken – insbesondere Einrichtungen, die der Erholung dienen, wie etwa Ausflugsgasthöfe oder ähnliche Anlagen.

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 der Fläche wurden die relevanten Ziele des §2 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) umfassend berücksichtigt, um eine nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets sicherzustellen.

Im Hinblick auf den haushälterischen Umgang mit Grund und Boden (§2 Abs. 3, a RPG) trägt die geplante Umwidmung dem Prinzip Rechnung, indem sie eine bestehende Nutzung (Gastronomie) baulich ergänzt, anstatt neue Flächen für die Bebauung zu beanspruchen. Durch diese Maßnahme wird der vorhandene Raum effizient genutzt und eine zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen vermieden. Die Umwidmung fördert zudem die Innenentwicklung und vermeidet eine Ausdehnung an die äußeren Siedlungsränder (§2 Abs. 3, h RPG). Sie erfolgt innerhalb eines bereits bestehenden Ferienhausgebiets, wodurch die nachhaltige Entwicklung des bestehenden Siedlungsraums unterstützt wird, ohne neue Gebiete in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus trägt die geplante Widmung zur Stärkung des Ferienhausgebietes bei. Die gastronomische Nutzung im Zentrum des Feriengebiets erweitert das bestehende Angebot und stärkt die Funktion des Standortes als zentralen Punkt für Erholung und Versorgung. Die Zuordnung von Gebieten für verschiedene Nutzungen (§2 Abs. 3, k RPG) wurde ebenfalls berücksichtigt. Die gastronomische Nutzung wird sinnvoll in das bestehende Quartier integriert und fördert eine harmonische Nutzungsmischung. Dabei wird auf die Vermeidung von Belästigungen und Konflikten mit benachbarten Nutzungen geachtet, sodass sie den Bedürfnissen der Ferienhausbewohner und Gäste gerecht wird. Nicht zuletzt wird auch die Förderung umweltverträglicher Mobilität (§2 Abs. 3, l RPG) berücksichtigt. Der Standort ist gut an bestehende Fußgänger- und Radwege sowie an den öffentlichen Verkehr angebunden, wodurch die Nutzung des Gebiets eine umweltfreundliche Mobilität begünstigt. Gäste können gastronomische Angebote bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichen, ohne auf motorisierte Fortbewegungsmittel angewiesen zu sein.

Die geplante Umwidmung stellt somit sicher, dass die Ziele des §2 Abs. 3 RPG berücksichtigt werden, was zu einer ressourcenschonenden, nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung des Feriengebiets beiträgt.

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

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/Gemeindevorstand 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 die FS-Gastronomie Widmung [FS-Gastronomie] eine Bauerwartungsfläche-Wohngebiet [(BW)] Widmung 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 dem 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.

Resümee

Die zentrale Lage innerhalb der Freifläche sowie die unmittelbare Nähe zu bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen unterstreichen die funktionale Eignung des Standortes. Die beantragte Widmung entspricht somit den Bestimmungen des §18 Abs.4 RPG, insbesondere im Hinblick auf Anlagen mit Erholungscharakter, wie Ausflugs-gasthöfe oder vergleichbare Einrichtungen, die standortgebunden oder -spezifisch besonders geeignet sind.

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 die oben genannten Teilflächen des Grundstückes Gst-Nr 598, KG 91110 Hard von Baufläche-Wohngebiet - nur Ferienwohnungen dürfen errichtet werden [BW-Fn] in Freifläche-Sondergebiet - Gastronomie [FS-Gastronomie], sowie die Bereinigung der Widmung an die

Zahl ha031.2-12/2023-49

bestehenden Pachtgrenzen 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