

# Gemeinde Bildstein

## **Verordnung zur Sicherung einer geordneten Entwicklung des Baugeschehens im Dorf und Unterdorf (Bausperre-Verordnung)**

Auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bildstein vom 05.07.2022 wird gemäß § 37 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, idGF. LGBl.Nr. 4/2019, verordnet:

### **§ 1 Bausperre**

Aufgrund der geplanten Erlassung eines neuen Bebauungsplanes für die in § 2 genannten Teile des Gemeindegebietes wird eine Bausperre gemäß § 37 Raumplanungsgesetz erlassen. Ausnahmen sind lediglich laut § 37 Abs. 2 möglich, wenn das geplante Vorhaben den Zweck der Bausperre nicht beeinträchtigt.

### **§ 2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Verordnung umfasst jene Flächen des Gemeindegebietes, die durch den Teilbebauungsplan Dorf und Unterdorf abgedeckt werden, beschlossen von der Gemeindevertretung Bildstein am 05.07.2022, sowie angrenzende Bauflächen in den Ortsteilen Dorf und Unterdorf. Die Abgrenzung ist im Plan 01/2022 dargestellt.

### **§ 3 Zweck und Ziel der Bausperre**

(1) Die Bausperre wird zur Sicherung der Durchführung der Grundlagenforschung und zur Erstellung eines aktualisierten und erweiterten Bebauungsplanes für die in § 2 genannten Teile des Gemeindegebietes erlassen. Ziel dieser Planungsmaßnahmen ist es, Vorgaben zu einer geordneten, verträglichen und nachhaltigen baulichen Entwicklung auf Grundlage einer gesamtheitlichen Betrachtung der Rahmenbedingungen zu erarbeiten.

(2) Die Notwendigkeit, den Teilbebauungsplan im Geltungsbereich zu überarbeiten, räumlich auszudehnen und zu erlassen, wurde im Zuge der seit 2021 laufenden Erstellung eines Räumlichen Entwicklungsplans gemäß § 11 Raumplanungsgesetz festgestellt. Ein Teilbebauungsplan ist erforderlich, um die Sicherstellung insbesondere der nachfolgenden Raumplanungsziele gemäß § 2 Raumplanungsgesetz weiterhin zu gewährleisten:

- a) Mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen.
- b) Die verschiedenen Möglichkeiten der Raumplanung sind möglichst lange offen zu halten.

- c) Die zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden.
- d) Die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen; die äußeren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden.
- e) Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken.

Die Gemeindevertretung hat nach §28, Abs 1 unter Abwägung der Interessen nach § 3 durch Verordnung einen Bebauungsplan zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist, insbesondere wenn u.a. ein neues Gebiet bebaut wird, ein schon bebautes Gebiet neu gestalten werden soll oder es aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes oder des Schutzes vor Naturgefahren notwendig ist.

(3) Daher ist beabsichtigt, die Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches zu überprüfen und aufbauend auf die Grundlagenforschung erforderliche Bebauungsplan-Festlegungen insbesondere über Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Art der Bebauung, Wohnungsflächenanteil, Geschossfläche für Ferienwohnungen, Höhenentwicklung der Bebauung, Baulinien, Baugrenzen, Erhaltungspflicht von Bestandsgebäuden und äußere Gestaltung der Gebäude sowie erforderliche Freiräume und Freiraumgestaltung zu definieren und zu verordnen und damit die Erreichung der Raumplanungsziele gemäß § 2 Raumplanungsgesetz auch für die Zukunft abzusichern.

(4) Die Verordnung der Bausperre verfolgt den Zweck, die Durchführung aller Bauvorhaben und Bewilligungen zur Teilung von Grundstücken gemäß § 39 Raumplanungsgesetz während der Durchführung der notwendigen Planungsmaßnahmen gemäß Abs. 1 zu unterbinden.

#### **§ 4 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit der Kundmachung in Kraft.
- (2) Die Bausperre ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist.
- (3) Diese Verordnung tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Erlassung außer Kraft.

Der Bürgermeister

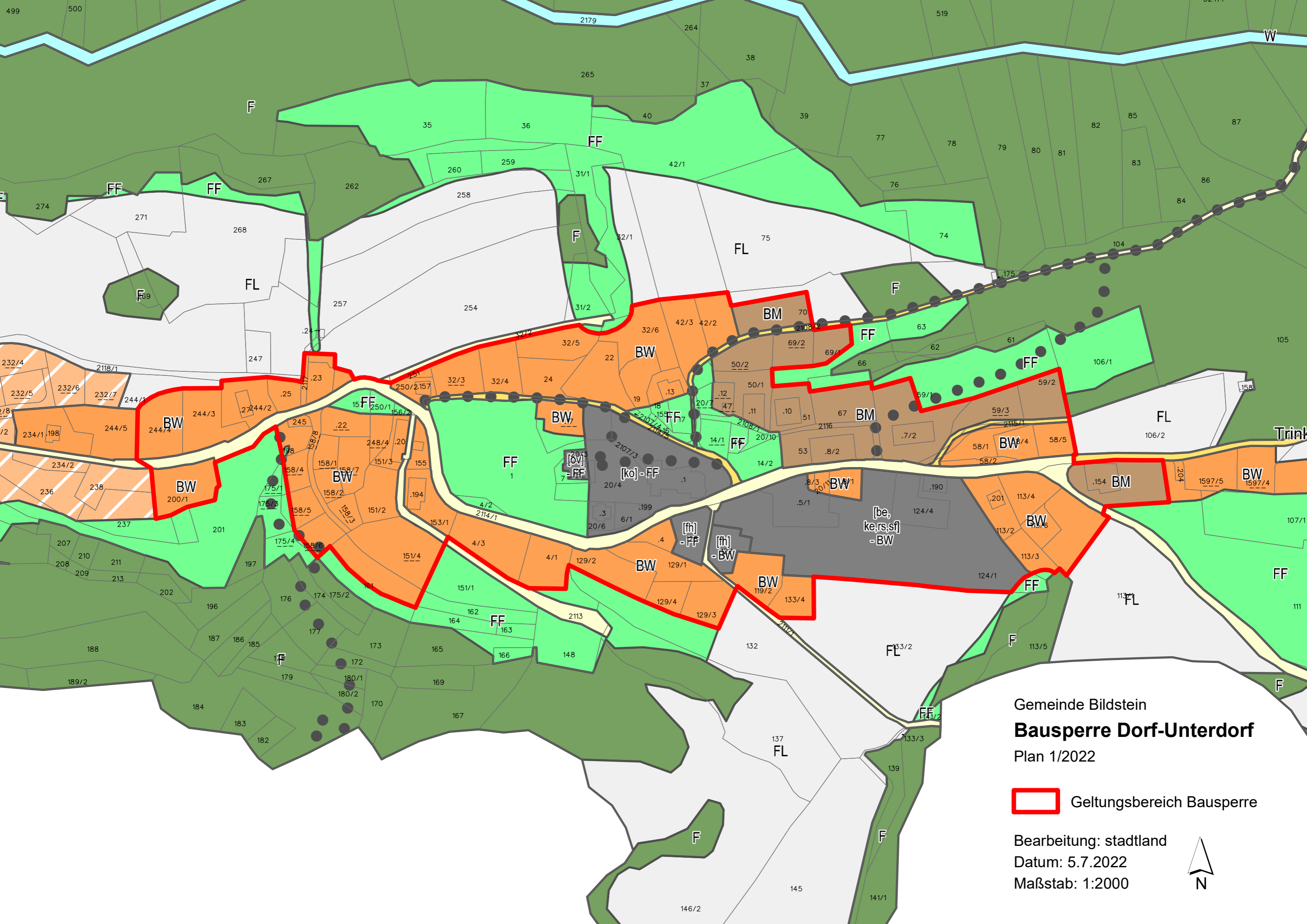
Walter Moosbrugger

An der Amtstafel angeschlagen am:

Von der Amtstafel abgenommen am:

Ergeht nachrichtlich an:

**Bezirkshauptmannschaft Bregenz**  
Bahnhofstraße 41, 6900 Bregenz



Gemeinde Bildstein  
**Bausperre Dorf-Unterdorf**  
Plan 1/2022

 Geltungsbereich Bausperre

Bearbeitung: stadtländ  
Datum: 5.7.2022  
Maßstab: 1:2000





stadtland

Dipl.-Ing.  
Alfred Eichberger  
GmbH

Technisches Büro  
für Raumplanung  
und Raumordnung

A 1070 Wien  
Kirchengasse 19/12  
Tel +43 1 236 1912  
Fax +43 1 236 1912 90

A 6900 Bregenz  
Albert-Bechtold-Weg 2/11  
Tel +43 664 964 6633

bregenz@stadtland.at  
www.stadtland.at

## Erläuterungen zu der Verordnung

In den Bereichen Dorf und Unterdorf von Bildstein wurde bereits im Oktober 2002 ein Teilbebauungsplan verordnet. Als vorrangige Ziele wurden damals die Erhaltung des historischen Ensembles und die Einbindung neuer Entwicklungen in die wertvolle Situation genannt.

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes war das Räumliche Entwicklungskonzept aus dem Jahre 2001, in dem das Schützen und Pflegen des historischen Ortsbilds für die Bereiche Dorf und Unterdorf als ein Grundsatz für die Entwicklung der Gemeinde definiert wurde.

Derzeit wird für die Gemeinde Bildstein der neue Räumliche Entwicklungsplan (REP) erarbeitet. Der künftige Umgang mit dem historischen Erbe und der baulichen Weiterentwicklung des Ortskerns nimmt dabei wiederum eine zentrale Rolle ein, Auswirkungen auf den Teilbebauungsplan sind dabei zu erwarten. Die Erreichung nachfolgender Raumplanungsziele gemäß § 2 Raumplanungsgesetz ist gefährdet:

- a) Mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen.  
Aktuelle Entwicklungen am Immobilienmarkt zeigen sich auch in Bildstein: es besteht ein hohes Interesse in Wohnungen, gleichzeitig ist eine regelrechte Explosion der Grundstückspreise aufgetreten. Der Druck auf eine maximale Verdichtung ist hoch, gleichzeitig muss geklärt werden, wie die vorhandenen Bauflächen aufgrund der tw. steilen Hanglagen und der Erfordernisse für den ruhenden Verkehr auch effizient genutzt werden können.
- b) Die verschiedenen Möglichkeiten der Raumplanung sind möglichst lange offen zu halten.  
Es gilt die langfristig bestmögliche Entwicklung des Ortskerns von Bildstein abzusichern, dazu gehört es auch, Gestaltungsoptionen für künftige Generationen offen zu halten – insbesondere was den Gebäudebestand betrifft. Umnutzungen von ortskernrelevanten Nutzungen und Funktionen sind hierbei besonders zu beachten.
- c) Die zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden.  
Ein erhöhtes Interesse an Ferienwohnungen ist in Bildstein feststellbar, konnte aber bisher noch weitgehend hintan gehalten werden. Auch hierfür ist zu klären, wie im Teilbebauungsplan damit künftig umgegangen werden soll.
- d) Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken.  
Die Erreichung der zuvor genannten Raumplanungsziele sind entscheidend für dieses Ziel: Gestaltung, Funktionen, Freiraum: alles Faktoren, die für einen funktionierenden Ortskern relevant sind und zumindest teilweise über Bebauungsbestimmungen beeinflusst werden können.

Im Dorf und Unterdorf fand in den letzten Jahren eine starke bauliche Entwicklung statt, die zeigten, dass eine Anpassung der Festlegungen im Bebauungsplan notwendig sein werden, um den gesteckten Zielen weiterhin gerecht zu werden – insbesondere was die Gebäudehö-

hen (Geschoßanzahl), Gebäudenutzungen (Funktionen für einen Dorfkern), Erhalt von bestehender Bausubstanz, Energieversorgung und Umgang mit dem Freiraum betreffen.

Eine beträchtliche Ausweitung von Bauflächen im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes sowie stattfindende bzw. zu erwartende Entwicklung im Baubestand, die noch nicht vom Teilbebauungsplan erfasst, aber relevante Auswirkungen auf das Ortsbild von Bildstein erwarten lassen, machen es notwendig, den Geltungsbereich des Teilbebauungsbereich zu überprüfen und auszuweiten.

Die Vielzahl an der zu prüfenden Festlegungen bzw. das Erfordernis zur Überarbeitung und Erweiterung eines detaillierten Bebauungsplanes ergibt sich aus den komplexen Anforderungen an das Ortszentrum und begründet die umfassende Bausperre.