

TE Lvwg Erkenntnis 2016/3/2 LVwG-302-005/R9-2015

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 02.03.2016

Entscheidungsdatum

02.03.2016

Norm

VwGVG §28 Abs1

VwGVG §28 Abs2

AVG §66 Abs4

RPG VlbG 1996 §41

RPG VlbG 1996 §42

RPG VlbG 1996 §41 Abs1

1. VwGVG § 28 heute
2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

1. VwGVG § 28 heute
2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

1. AVG § 66 heute
2. AVG § 66 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 66 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

Text

Im Namen der Republik!

Erkenntnis

Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg hat durch sein Mitglied Dr. Längle über die Beschwerden 1. des BM Dipl.-Ing. H M, 2. der Mag. Dr. M M, 3. der H M, und 4. des M M, alle F, 3. und 4. vertreten durch Dr. Armin Bonner, Rechtsanwalt in Feldkirch, gegen den Bescheid der Vorarlberger Landesregierung vom 23.04.2015, betreffend Umlegung „K“, GB A, zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der angefochtene Bescheid aufgehoben. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der angefochtene Bescheid aufgehoben.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

Begründung

1. Mit Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides wurde gemäß § 48 Abs 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) die Umlegung „K“ nach dem Umlegungsplan vom 03.12.2013 idF vom 13.01.2015 genehmigt. 1. Mit Spruchpunkt römisch eins. des angefochtenen Bescheides wurde gemäß Paragraph 48, Absatz eins, des Raumplanungsgesetzes (RPG) die Umlegung „K“ nach dem Umlegungsplan vom 03.12.2013 in der Fassung vom 13.01.2015 genehmigt.

Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides kann entnommen werden, dass den Grundeigentümern J und R H gemäß § 45 Abs 1 lit a RPG das Abfindungsgrundstück Nr 2 und dem Erstbeschwerdeführer sowie den Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen das Abfindungsgrundstück Nr 3 zugewiesen wurde. Auf die Schenkung des Hälfteanteils am bisherigen GST-NR XXX, GB A, von J H an R H wurde hingewiesen. Spruchpunkt römisch zwei. des angefochtenen Bescheides kann entnommen werden, dass den Grundeigentümern J und R H gemäß Paragraph 45, Absatz eins, Litera a, RPG das Abfindungsgrundstück Nr 2 und dem Erstbeschwerdeführer sowie den Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen das Abfindungsgrundstück Nr 3 zugewiesen wurde. Auf die Schenkung des Hälfteanteils am bisherigen GST-NR römisch 30, GB A, von J H an R H wurde hingewiesen.

Laut Spruchpunkt III. des angefochtenen Bescheides wurden gemäß § 45 Abs 1 lit f und g RPG die Geldleistungen und Geldabfindungen wie folgt festgelegt: Falls sich bei der Erstellung des Planes nach dem Liegenschaftsteilungsgesetz geringfügige Flächenunterschiede (bis zu +/- 5 m²) zwischen den im Umlegungsplan vom 03.12.2013 idF vom 13.01.2015 angegebenen Flächenausmaßen und den tatsächlichen Ausmaßen in der Natur ergeben sollten, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern in Form von Geldleistungen und Geldabfindungen mit 250 Euro/m² auszugleichen. Laut Spruchpunkt römisch drei. des angefochtenen Bescheides wurden gemäß Paragraph 45, Absatz eins, Litera f und g RPG die Geldleistungen und Geldabfindungen wie folgt festgelegt: Falls sich bei der Erstellung des Planes nach dem Liegenschaftsteilungsgesetz geringfügige Flächenunterschiede (bis zu +/- 5 m²) zwischen den im Umlegungsplan vom 03.12.2013 in der Fassung vom 13.01.2015 angegebenen Flächenausmaßen und den tatsächlichen Ausmaßen in der Natur ergeben sollten, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern in Form von Geldleistungen und Geldabfindungen mit 250 Euro/m² auszugleichen.

Wie aus Spruchpunkt IV. des angefochtenen Bescheides hervorgeht, wurden gemäß § 50 RPG die Rechte Dritter wie folgt neu geregelt bzw neu eingetragen: Die in der Einlagezahl (EZ) YYY, ZZZ und WWW (alle C-LNR 1a) eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbote auf Anteil B-LNR 3 bleiben erhalten und gehen auf das neue Abfindungsgrundstück Nr 3 in EZ YYY auf den Hälfteanteil der H M, geb S, über. Wie aus Spruchpunkt römisch vier. des angefochtenen Bescheides hervorgeht, wurden gemäß Paragraph 50, RPG die Rechte Dritter wie folgt neu geregelt bzw neu eingetragen: Die in der Einlagezahl (EZ) YYY, ZZZ und WWW (alle C-LNR 1a) eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbote auf Anteil B-LNR 3 bleiben erhalten und gehen auf das neue Abfindungsgrundstück Nr 3 in EZ YYY auf den Hälfteanteil der H M, geb S, über.

Nach Spruchpunkt V. des angefochtenen Bescheides sind die Kosten der Umlegung und ihrer Durchführung (Planung, Vermessung und dgl), die der Gemeinde erwachsen, gemäß § 51 Abs 2 RPG von den Beteiligten nach dem im Umlegungsplan vom 03.12.2013 idF vom 13.01.2015 festgelegten Schlüssel unter Punkt VIII. zu tragen. Nach Spruchpunkt römisch fünf. des angefochtenen Bescheides sind die Kosten der Umlegung und ihrer Durchführung (Planung, Vermessung und dgl), die der Gemeinde erwachsen, gemäß Paragraph 51, Absatz 2, RPG von den Beteiligten nach dem im Umlegungsplan vom 03.12.2013 in der Fassung vom 13.01.2015 festgelegten Schlüssel unter Punkt römisch acht. zu tragen.

2. Gegen diesen Bescheid haben die Beschwerdeführer jeweils rechtzeitig Beschwerde erhoben.

2.1. Der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin bringen im Rahmen ihrer Beschwerde im Wesentlichen vor, dass der von Amts wegen mit Datum vom 27.03.2013 eingebrachte Antrag der Stadt F auf Einleitung des Umlegungsverfahrens „K“, KG A, gleich mehrfach substantielle Mängel aufweise: Die Abwägungen hinsichtlich der Abgrenzung des Umlegungsgebietes würden fehlen; weiters seien falsche Angaben hinsichtlich des Einleitungsgrundes gemacht worden; die Erforderlichkeit zur Verwirklichung von Raumplanungszielen sei nicht belegt worden; des Weiteren würden Angaben hinsichtlich des Bebauungsplanes fehlen; ferner gebe es keine Vorstellungen über

Bebauung und Erschließung des Umlegungsgebietes. Diese gravierenden formalen und inhaltlichen Mängel aufgrund fehlender bzw. falscher Angaben im Antrag auf Einleitung eines Umlegungsverfahrens seien mit dem Raumplanungsgesetz (§§ 41 ff RPG) keinesfalls vereinbar. Somit würden gemäß dem Raumplanungsgesetz notwendige Voraussetzungen für eine Verfahrenseinleitung nicht vorliegen. Im weiteren Verlauf werde auf die genannten Mängel des Antrages detailliert eingegangen. Laut Raumplanungsgesetz habe die Landesregierung ein Umlegungsverfahren dann einzuleiten, wenn gemäß § 41 Abs 3 RPG ein entsprechender Antrag darlege, dass das Umlegungsgebiet derart begrenzt worden sei, dass sich die Umlegung zweckmäßig durchführen lasse. Die maßgeblichen Erwägungen für die Abgrenzung des Umlegungsgebietes seien gemäß § 42 Abs 3 RPG im Antrag darzulegen. Der Antrag auf Einleitung eines Umlegungsverfahrens der Stadt F enthalte keine Erwägungen bezüglich der Abgrenzung des Umlegungsgebiets. Die in die Umlegung einbezogenen Grundstücke würden lediglich taxativ aufgezählt, eine etwaige Begründung fehle jedoch gänzlich. Die fehlenden Erwägungen zur Abgrenzung des Umlegungsgebietes würden einen gravierenden formalen, aber auch inhaltlichen Mangel darstellen. So finde sich auch keine Erklärung darüber, weshalb alle Grundstücke der betroffenen Eigentümer ins Umlegungsgebiet einbezogen worden seien, eine nördlich angrenzende, unbebaute Liegenschaft (GST-NR VVV) im Ausmaß von 560 m² jedoch nicht. Mitunter wäre eine Umlegung auch unter Alleinbezug der GST-NR UUU zweckmäßig möglich gewesen bzw. hätte ein Einbezug der GST-NRN TTT und VVV sogar ein besseres Ergebnis erbracht. Ein Ermittlungsverfahren bezüglich der Zweckmäßigkeit der Abgrenzung sei offensichtlich nicht durchgeführt worden, das Umlegungsgebiet demnach von der Antragstellerin frei gewählt worden. Der im Antrag genannte Grund für die Umlegung – „nur mit einer Neugestaltung der Grundstücke könne eine sinnvolle Erschließung des Gebietes erfolgen“ – sei falsch bzw. frei erfunden. Das gesamte Umlegungsgebiet werde von einer Landesstraße und einer Gemeindestraße begrenzt. Gemäß dem Baugesetz des Landes Vorarlberg müsse jedes Baugrundstück eine rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche haben, wobei diese Verbindung und die öffentliche Verkehrsfläche der beabsichtigten Verwendung des Bauwerks entsprechen müssten. Der Anschluss an das öffentliche Gut sei bei jedem in das Umlegungsverfahren einbezogenen Grundstücke von je zwei Seiten gewährleistet. Alle anderen sich im dortigen Bereich befindlichen Grundstücke seien zudem in derselben Weise erschlossen und bebaut worden. Nachdem sich die Antragstellerin für die behördlichen Bewilligungen sämtlicher dortig situierter Bebauungen verantwortlich zeichne, sei die Erschließung des Gebietes über diese beiden Straßen bis dato offensichtlich nicht als Problem gesehen worden. In der Beilage 4 des Antrags werde überdies sogar noch ausgeführt, dass gemäß dem beiliegenden Erschließungsplan das Umlegungsgebiet von der L Kstraße (GST-NR SSS) und der Nstraße (GST-NR RRR) erschlossen werde. Der Antrag sei hinsichtlich des Einleitungsgrundes somit in sich widersprüchlich, der im Antrag genannte Erschließungsplan fehle gänzlich. Dass das Umlegungsgebiet einerseits durch zwei Straßen voll erschlossen sei, andererseits jedoch nur mit einer Neugestaltung der Grundstücke eine „sinnvolle Erschließung“ des Gebietes erfolgen könne, stelle einen inhaltlich schweren Mangel in der Argumentation dar. Gemäß § 42 Abs 4 RPG sei die Erforderlichkeit der Umlegung zur Verwirklichung von Raumplanungszielen darzulegen. Im Antrag werde hierzu lediglich angeführt, dass nur mit einer Neugestaltung der Grundstücke eine sinnvolle Erschließung des Gebietes erfolgen könne, so dass der Antrag auf Umlegung für das Gebiet K gestellt werde. Wie bereits ausgeführt, seien alle Grundstücke erschlossen; im Zuge der Kanalisierung sowie der Gehsteigerrichtung entlang der Kstraße seien bereits Anschlüsse (Wasser, Kanal) auf die Grundstücke gelegt worden. Über die Erschließung des Gebiets könne deshalb mit Sicherheit keine Erforderlichkeit zur Verwirklichung von Raumplanungszielen generiert werden; anderweitige Ziele würden im Antrag jedoch nicht genannt. Gemäß § 41 Abs 4 RPG habe die Gemeinde, sofern im Bebauungsplan oder in sonstigen Planungen gemäß RPG darüber nichts vorgesehen sei, jedenfalls ihre Vorstellungen über die Bebauung und die Erschließung des Umlegungsgebiets bekannt zu geben. Im Antrag werde hierzu ausgeführt, dass es für das Gemeindegebiet von F-G keinen Bebauungsplan gebe, lediglich Bebauungsrichtlinien, nach denen Bauansuchen geprüft würden. Der im Antrag genannte Sachverhalt sei gänzlich falsch; alle in die Umlegung einbezogenen Liegenschaften würden sich gemäß der Baugrundlagenbestimmung der Stadt F vom 09.02.2010 im Bebauungsplangebiet „K“ in G befinden, welches von der Antragstellerin selbst verordnet und vom Amt der Vorarlberger Landesregierung am 20.08.1986 genehmigt worden sei. Auch auf der Homepage der Stadt F werde auf den Bebauungsplan K hingewiesen. Laut § 42 Abs 3 RPG habe die Gemeinde einen Hinweis auf den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan oder Planungen gemäß § 41 Abs 4 RPG im Antrag darzulegen. Im Antrag der Stadt F würden keine Vorstellungen der Gemeinde über die Bebauung und die Erschließung des Umlegungsgebiets gemäß § 42 Abs 3 und § 41 Abs 4 genannt. Der eingebrachte Antrag der Stadt F sei widersprüchlich und substantiell mangelhaft. Die gemäß RPG notwendigen Voraussetzungen für die Einleitung würden fehlen; die

Einleitung des Umlegungsverfahrens „K“, GB A, sei leichtfertig erfolgt. Der Bescheid [des Amtes] der Vorarlberger Landesregierung vom 23.04.2015 weise mehrfach Verstöße gegen das RPG auf: Gemäß § 45 Abs 4 RPG habe ein Umlegungsplan einen Vorschlag für die Neuregelung der Rechte Dritter zu enthalten. Die Behörde sei über bestehende Rechte entlang der Kstraße L informiert worden; im Umlegungsplan finde dies jedoch keinen Niederschlag. Bereits im Vorfeld der Verfahrenseinleitung sei die Abteilung Raumplanung des Landes darüber informiert worden, dass im Zuge einer Enteignung eines 1 m breiten Grundstreifens für den Ausbau der Kstraße L eine Vereinbarung zwischen den Eigentümern und dem Land Vorarlberg als Straßenverwalter abgeschlossen worden sei, welche es den Eigentümern erlaube, zukünftige Bebauungen bis auf 5 m (ehemaliger Grenzverlauf) anstatt der vorgeschriebenen 6 m zur Landesstraße hin zu situieren. Es sei darauf hingewiesen worden, dass dieses damals als Entschädigung für die Grundenteignung durch das Land eingeräumte Recht beim vorgelegten Entwurf des Umlegungsplans teils verloren ginge. In der Stellungnahme der Eigentümer vom 27.02.2014 zum Umlegungsplan sei nochmals auf dieses eingeräumte Recht verwiesen worden und die Behörde erneut darauf aufmerksam gemacht worden, dass der vorgelegte Umlegungsplan dem § 45 Abs 1 RPG widerspreche. Trotz der dezidiert vorgebrachten Einwände sei aber keine Korrektur des Umlegungsplanes erfolgt. Im Umlegungsbescheid werde ausgeführt, dass der Umlegungsplan den Bestimmungen entspreche und das größtmögliche Ausmaß gewahrt worden sei. Das größtmögliche Ausmaß sei jedoch die gesamthafte Zuweisung aller mit Rechten belasteten Grundstücke an die bisherigen Eigentümer. Dies wäre durch die Positionierung der Umlegungsfläche „H“ an die Nstraße problemlos möglich gewesen und wäre auch mit dem Zweck der Umlegung jedenfalls vereinbar. Da entlang der Kstraße Rechte eingeräumt worden seien, erscheine ein Verschieben einer viereckigen Abfindungsfläche an jene Seite, wo keine Rechte eingeräumt worden seien, als planerisch lösbare Aufgabe. Das Beharren der Antragstellerin auf die Positionierung der Umlegungsfläche „H“ an die Landesstraße L sei nicht nachvollziehbar und rechtlich nicht gedeckt. Trotz des Verstoßes gegen § 45 Abs 1 RPG (Rechte Dritter) sei der Bescheid durch die Genehmigungsbehörde erlassen und demgemäß als rechtskonform bewertet worden. Die Genehmigungsbehörde vertrete dabei die Ansicht, dass mit dem Umlegungsplan die mit Rechten belasteten Grundstücke im größtmöglichen Ausmaß den bisherigen Eigentümern zugewiesen worden seien. Außerdem beziehe sich eine Abstandsnachsicht nicht auf ein Grundstück, sondern nur auf ein konkretes Bauwerk. Aus Sicht der betroffenen Eigentümer sei diese Anmerkung abfällig und überflüssig. Eine gewährte Abstandsnachsicht beziehe sich immer auf ein konkretes Bauwerk; jedoch benötige jedes Bauwerk auch ein konkretes Grundstück für seine Errichtung. Ohne Grundstück könne dieses Recht gar keine Entfaltung finden. Im Hinblick auf § 45 Abs 1 RPG werde erwähnt, dass sich die Grundstücke je zu einem Viertel-Anteil im Besitz zweier Geschwister befinden würden. Aufgrund dieser Besitzverhältnisse sei jedenfalls davon auszugehen gewesen, dass weitere Teilungen (Alleinbesitz) erfolgen würden. Auf diesen Umstand sei in der Stellungnahme der Eigentümer vom 27.02.2014 hingewiesen worden. Zudem sei ausgeführt worden, dass eine zukünftige Bebauung mit Einfamilienhaus nur mehr stark eingeschränkt bzw gar nicht mehr möglich wäre. In der Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 06.03.2015 führe dieser bezüglich einer zweckmäßigen zukünftigen Bebauung mit EFH aus, dass eine solche möglich sei, wenn ein Baugrund in die zweite Bautiefe gesetzt würde. Dieser Baugrund in zweiter Bautiefe würde über keine Anbindung zum öffentlichen Gut mehr verfügen. Um eine, für eine Bebauung gemäß dem Baugesetz notwendige, rechtlich gesicherte Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen, müsste bei einem der angrenzenden Grundstücke auf eine Fläche für eine Zufahrt verzichtet bzw entsprechende Rechte vertraglich zugesichert werden. Entgegen der Annahme der Behörde bestehe in einem Umlegungsverfahren keine Mitwirkungspflicht der betroffenen Eigentümer, eine konkrete Angabe über die zukünftige Bebauung vorzulegen. Es obliege einzig den Eigentümern, wann und in welcher Form die Grundstücke bebaut würden; die Behörde habe jedoch gemäß dem Raumplanungsgesetz dafür Sorge zu tragen, dass die neu zugewiesenen Grundstücke ihrer Lage nach den eingebrachten Grundstücken vergleichbar seien. Die Bestandsgrundstücke wären ohne weitere Maßnahmen mit EFH bebaubar gewesen. Die im Umlegungsbescheid neu zugewiesene Fläche sei dies nicht mehr. Eine gleichwertige Bebauung könne nur mehr bei einer Teilung parallel zur Kstraße erfolgen. Der Baugrund in der zweiten Bautiefe sei zwangsläufig über eine zu schaffende Wegparzelle zu erschließen. Ein erschlossener Baugrund sei keinesfalls mit einer nicht erschlossenen Fläche vergleichbar; die zugewiesene Abfindungsfläche folglich keinesfalls vergleichbar. Mit der zugewiesenen Abfindungsfläche sei eine Wertminderung verbunden, da rund 100 m² Fläche für eine der beabsichtigten Verwendung des Bauwerks entsprechende Erschließung verloren ginge. Im Gutachten vom 03.06.2015 vergesse der Amtssachverständige zudem gänzlich auf die Zäsuren des Straßengesetzes, welche besagen würden, dass bei Bebauungen entsprechende Abstände zu Landes- und Gemeindestraßen einzuhalten seien. Unter Berücksichtigung

dieser Zäsuren würden sich zur Landesstraße hin teils Zuschnitte ergeben, welche schmaler seien als jene, welche durch denselben Amtssachverständigen für eine zweigeschossige Bebauung als unbedingt notwendig erachtet würden. Die maximalen Oberwerte in Bezug auf Ausnutzung und Geschoßzahl (2,5 gemäß der Baugrundlagenbestimmung) könnten nicht ausgeschöpft werden. Nachdem aus den genannten Gründen kein vergleichbares Grundstück zugewiesen werden könne, sei eine dadurch bedingte Wertminderung durch die Zuerkennung einer entsprechenden Geldabfindung auszugleichen. Im Umlegungsplan werde überdies ausgeführt, dass alle in die Umlegung einbezogenen Grundstücke durch die Umlegung erheblich aufgewertet würden, so dass für allfällige Darlehensforderungen keine Schmälerung des Pfandgegenstandes eintrete. Dies treffe lediglich für die Abfindungsfläche 2 zu, welche eine überdimensional hohe Wertsteigerung erfahre. Die andere Abfindungsfläche werde erheblich abgewertet; dies würden entsprechende Verkehrswertgutachten auch belegen. Eine bedingt durch die Umlegung notwendige Zufahrtsstraße zu einer nicht mehr ans öffentliche Gut angeschlossenen EFH-Baufläche sei als gemeinsame Anlage zu werten. Hinsichtlich gemeinsamer, für die zweckmäßige Benützung der Grundstücke notwendigen Anlagen sowie deren Herstellungskosten würden sich jedoch keinerlei Angaben im Umlegungsplan finden. Selbst wenn derzeit keine dezidierten Baupläne vorliegen würden, hätte die Genehmigungsbehörde dem genannten Umstand Rechnung tragen müssen. Bei Umlegungen komme auch für die Verwaltung der Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes und des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes (Artikel 7 Abs 2 der Vorarlberger Landesverfassung) besondere Bedeutung zu. Aus dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden sowie der bodensparenden Nutzung von Bauflächen ergebe sich, dass bei raumplanerischen Entscheidungen nicht nur auf die zweckmäßige Bebaubarkeit einzelner Grundstücke, sondern auch benachbarter Baugrundstücke zu achten sei. Obwohl gemäß dem Raumplanungsgesetz bei Grundstücksteilungen eine verpflichtende Sachverhaltsprüfung zu erfolgen habe, sei im Jahr 2006 gleich bei zwei Teilungsverfahren eine unverbaubar verbleibende Geometrie direkt anschließender Grundstücke unbemerkt geblieben. Die Rechtskonformität der damaligen Teilungen sei von den betroffenen Eigentümern oftmals (erstmal schriftlich im Jahr 2011) hinterfragt worden; die Frage sei jedoch seitens der Stadt F vier Jahre lang nicht beantwortet worden. Gemäß der Landesverfassung habe jedes staatliche Handeln des Landes die Gleichheit vor dem Gesetz, die Verhältnismäßigkeit der angewandten Mittel und die Grundsätze von Treue und Glauben zu achten. Bei den genannten Grundteilungen seien diese Grundsätze (Artikel 7 Abs 2 der Vorarlberger Landesverfassung) nicht berücksichtigt worden. Somit werde es der Berufungsbehörde obliegen, im Hinblick auf die Vorgeschichte (Vorfrage?) neben der Rechtmäßigkeit des Verfahrens auch die Verhältnismäßigkeit der eingesetzten Mittel zu bewerten.

2.1. Der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin bringen im Rahmen ihrer Beschwerde im Wesentlichen vor, dass der von Amts wegen mit Datum vom 27.03.2013 eingebrachte Antrag der Stadt F auf Einleitung des Umlegungsverfahrens „K“, KG A, gleich mehrfach substantielle Mängel aufweise: Die Abwägungen hinsichtlich der Abgrenzung des Umlegungsgebietes würden fehlen; weiters seien falsche Angaben hinsichtlich des Einleitungsgrundes gemacht worden; die Erforderlichkeit zur Verwirklichung von Raumplanungszielen sei nicht belegt worden; des Weiteren würden Angaben hinsichtlich des Bebauungsplanes fehlen; ferner gebe es keine Vorstellungen über Bebauung und Erschließung des Umlegungsgebietes. Diese gravierenden formalen und inhaltlichen Mängel aufgrund fehlender bzw falscher Angaben im Antrag auf Einleitung eines Umlegungsverfahrens seien mit dem Raumplanungsgesetz (Paragraphen 41, ff RPG) keinesfalls vereinbar. Somit würden gemäß dem Raumplanungsgesetz notwendige Voraussetzungen für eine Verfahrenseinleitung nicht vorliegen. Im weiteren Verlauf werde auf die genannten Mängel des Antrages detailliert eingegangen. Laut Raumplanungsgesetz habe die Landesregierung ein Umlegungsverfahren dann einzuleiten, wenn gemäß Paragraph 41, Absatz 3, RPG ein entsprechender Antrag darlege, dass das Umlegungsgebiet derart begrenzt worden sei, dass sich die Umlegung zweckmäßig durchführen lasse. Die maßgeblichen Erwägungen für die Abgrenzung des Umlegungsgebietes seien gemäß Paragraph 42, Absatz 3, RPG im Antrag darzulegen. Der Antrag auf Einleitung eines Umlegungsverfahrens der Stadt F enthalte keine Erwägungen bezüglich der Abgrenzung des Umlegungsgebiets. Die in die Umlegung einbezogenen Grundstücke würden lediglich taxativ aufgezählt, eine etwaige Begründung fehle jedoch gänzlich. Die fehlenden Erwägungen zur Abgrenzung des Umlegungsgebietes würden einen gravierenden formalen, aber auch inhaltlichen Mangel darstellen. So finde sich auch keine Erklärung darüber, weshalb alle Grundstücke der betroffenen Eigentümer ins Umlegungsgebiet einbezogen worden seien, eine nördlich angrenzende, unbebaute Liegenschaft (GST-NR VVV) im Ausmaß von 560 m² jedoch nicht. Mitunter wäre eine Umlegung auch unter Alleinbezug der GST-NR UUU zweckmäßig möglich gewesen bzw hätte ein Einbezug der GST-NR TTT und VVV sogar ein besseres Ergebnis erbracht. Ein Ermittlungsverfahren bezüglich der Zweckmäßigkeit der Abgrenzung sei offensichtlich nicht durchgeführt worden, das Umlegungsgebiet demnach von der

Antragstellerin frei gewählt worden. Der im Antrag genannte Grund für die Umlegung – „nur mit einer Neugestaltung der Grundstücke könne eine sinnvolle Erschließung des Gebietes erfolgen“ – sei falsch bzw frei erfunden. Das gesamte Umlegungsgebiet werde von einer Landesstraße und einer Gemeindestraße begrenzt. Gemäß dem Baugesetz des Landes Vorarlberg müsse jedes Baugrundstück eine rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche haben, wobei diese Verbindung und die öffentliche Verkehrsfläche der beabsichtigten Verwendung des Bauwerks entsprechen müssten. Der Anschluss an das öffentliche Gut sei bei jedem in das Umlegungsverfahren einbezogenen Grundstücke von je zwei Seiten gewährleistet. Alle anderen sich im dortigen Bereich befindlichen Grundstücke seien zudem in derselben Weise erschlossen und bebaut worden. Nachdem sich die Antragstellerin für die behördlichen Bewilligungen sämtlicher dortig situierter Bebauungen verantwortlich zeichne, sei die Erschließung des Gebietes über diese beiden Straßen bis dato offensichtlich nicht als Problem gesehen worden. In der Beilage 4 des Antrags werde überdies sogar noch ausgeführt, dass gemäß dem beiliegenden Erschließungsplan das Umlegungsgebiet von der L Kstraße (GST-NR SSS) und der Nstraße (GST-NR RRR) erschlossen werde. Der Antrag sei hinsichtlich des Einleitungsgrundes somit in sich widersprüchlich, der im Antrag genannte Erschließungsplan fehle gänzlich. Dass das Umlegungsgebiet einerseits durch zwei Straßen voll erschlossen sei, andererseits jedoch nur mit einer Neugestaltung der Grundstücke eine „sinnvolle Erschließung“ des Gebietes erfolgen könne, stelle einen inhaltlich schweren Mangel in der Argumentation dar. Gemäß Paragraph 42, Absatz 4, RPG sei die Erforderlichkeit der Umlegung zur Verwirklichung von Raumplanungszielen darzulegen. Im Antrag werde hierzu lediglich angeführt, dass nur mit einer Neugestaltung der Grundstücke eine sinnvolle Erschließung des Gebietes erfolgen könne, so dass der Antrag auf Umlegung für das Gebiet K gestellt werde. Wie bereits ausgeführt, seien alle Grundstücke erschlossen; im Zuge der Kanalisierung sowie der Gehsteigerrichtung entlang der Kstraße seien bereits Anschlüsse (Wasser, Kanal) auf die Grundstücke gelegt worden. Über die Erschließung des Gebiets könne deshalb mit Sicherheit keine Erforderlichkeit zur Verwirklichung von Raumplanungszielen generiert werden; anderweitige Ziele würden im Antrag jedoch nicht genannt. Gemäß Paragraph 41, Absatz 4, RPG habe die Gemeinde, sofern im Bebauungsplan oder in sonstigen Planungen gemäß RPG darüber nichts vorgesehen sei, jedenfalls ihre Vorstellungen über die Bebauung und die Erschließung des Umlegungsgebiets bekannt zu geben. Im Antrag werde hierzu ausgeführt, dass es für das Gemeindegebiet von F-G keinen Bebauungsplan gebe, lediglich Bebauungsrichtlinien, nach denen Bauansuchen geprüft würden. Der im Antrag genannte Sachverhalt sei gänzlich falsch; alle in die Umlegung einbezogenen Liegenschaften würden sich gemäß der Baugrundlagenbestimmung der Stadt F vom 09.02.2010 im Bebauungsplangebiet „K“ in G befinden, welches von der Antragstellerin selbst verordnet und vom Amt der Vorarlberger Landesregierung am 20.08.1986 genehmigt worden sei. Auch auf der Homepage der Stadt F werde auf den Bebauungsplan K hingewiesen. Laut Paragraph 42, Absatz 3, RPG habe die Gemeinde einen Hinweis auf den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan oder Planungen gemäß Paragraph 41, Absatz 4, RPG im Antrag darzulegen. Im Antrag der Stadt F würden keine Vorstellungen der Gemeinde über die Bebauung und die Erschließung des Umlegungsgebiets gemäß Paragraph 42, Absatz 3 und Paragraph 41, Absatz 4, genannt. Der eingebrachte Antrag der Stadt F sei widersprüchlich und substantiell mangelhaft. Die gemäß RPG notwendigen Voraussetzungen für die Einleitung würden fehlen; die Einleitung des Umlegungsverfahrens „K“, GB A, sei leichtfertig erfolgt. Der Bescheid [des Amtes] der Vorarlberger Landesregierung vom 23.04.2015 weise mehrfach Verstöße gegen das RPG auf: Gemäß Paragraph 45, Absatz 4, RPG habe ein Umlegungsplan einen Vorschlag für die Neuregelung der Rechte Dritter zu enthalten. Die Behörde sei über bestehende Rechte entlang der Kstraße L informiert worden; im Umlegungsplan finde dies jedoch keinen Niederschlag. Bereits im Vorfeld der Verfahrenseinleitung sei die Abteilung Raumplanung des Landes darüber informiert worden, dass im Zuge einer Enteignung eines 1 m breiten Grundstreifens für den Ausbau der Kstraße L eine Vereinbarung zwischen den Eigentümern und dem Land Vorarlberg als Straßenverwalter abgeschlossen worden sei, welche es den Eigentümern erlaube, zukünftige Bebauungen bis auf 5 m (ehemaliger Grenzverlauf) anstatt der vorgeschriebenen 6 m zur Landesstraße hin zu situieren. Es sei darauf hingewiesen worden, dass dieses damals als Entschädigung für die Grundenteignung durch das Land eingeräumte Recht beim vorgelegten Entwurf des Umlegungsplans teils verloren ginge. In der Stellungnahme der Eigentümer vom 27.02.2014 zum Umlegungsplan sei nochmals auf dieses eingeräumte Recht verwiesen worden und die Behörde erneut darauf aufmerksam gemacht worden, dass der vorgelegte Umlegungsplan dem Paragraph 45, Absatz eins, RPG widerspreche. Trotz der dezidiert vorgebrachten Einwände sei aber keine Korrektur des Umlegungsplanes erfolgt. Im Umlegungsbescheid werde ausgeführt, dass der Umlegungsplan den Bestimmungen entspreche und das größtmögliche Ausmaß gewahrt worden sei. Das größtmögliche Ausmaß sei jedoch die gesamthafte Zuweisung aller mit Rechten belasteten Grundstücke an die

bisherigen Eigentümer. Dies wäre durch die Positionierung der Umlegungsfläche „H“ an die Nstraße problemlos möglich gewesen und wäre auch mit dem Zweck der Umlegung jedenfalls vereinbar. Da entlang der Kstraße Rechte eingeräumt worden seien, erscheine ein Verschieben einer viereckigen Abfindungsfläche an jene Seite, wo keine Rechte eingeräumt worden seien, als planerisch lösbare Aufgabe. Das Beharren der Antragstellerin auf die Positionierung der Umlegungsfläche „H“ an die Landesstraße L sei nicht nachvollziehbar und rechtlich nicht gedeckt. Trotz des Verstoßes gegen Paragraph 45, Absatz eins, RPG (Rechte Dritter) sei der Bescheid durch die Genehmigungsbehörde erlassen und demgemäß als rechtskonform bewertet worden. Die Genehmigungsbehörde vertrete dabei die Ansicht, dass mit dem Umlegungsplan die mit Rechte belasteten Grundstücke im größtmöglichen Ausmaß den bisherigen Eigentümern zugewiesen worden seien. Außerdem beziehe sich eine Abstandsnachsicht nicht auf ein Grundstück, sondern nur auf ein konkretes Bauwerk. Aus Sicht der betroffenen Eigentümer sei diese Anmerkung abfällig und überflüssig. Eine gewährte Abstandsnachsicht beziehe sich immer auf ein konkretes Bauwerk; jedoch benötige jedes Bauwerk auch ein konkretes Grundstück für seine Errichtung. Ohne Grundstück könne dieses Recht gar keine Entfaltung finden. Im Hinblick auf Paragraph 45, Absatz eins, RPG werde erwähnt, dass sich die Grundstücke je zu einem Viertel-Anteil im Besitz zweier Geschwister befinden würden. Aufgrund dieser Besitzverhältnisse sei jedenfalls davon auszugehen gewesen, dass weitere Teilungen (Alleinbesitz) erfolgen würden. Auf diesen Umstand sei in der Stellungnahme der Eigentümer vom 27.02.2014 hingewiesen worden. Zudem sei ausgeführt worden, dass eine zukünftige Bebauung mit Einfamilienhaus nur mehr stark eingeschränkt bzw gar nicht mehr möglich wäre. In der Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 06.03.2015 führe dieser bezüglich einer zweckmäßigen zukünftigen Bebauung mit EFH aus, dass eine solche möglich sei, wenn ein Baugrund in die zweite Bautiefe gesetzt würde. Dieser Baugrund in zweiter Bautiefe würde über keine Anbindung zum öffentlichen Gut mehr verfügen. Um eine, für eine Bebauung gemäß dem Baugesetz notwendige, rechtlich gesicherte Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen, müsste bei einem der angrenzenden Grundstücke auf eine Fläche für eine Zufahrt verzichtet bzw entsprechende Rechte vertraglich zugesichert werden. Entgegen der Annahme der Behörde bestehe in einem Umlegungsverfahren keine Mitwirkungspflicht der betroffenen Eigentümer, eine konkrete Angabe über die zukünftige Bebauung vorzulegen. Es obliege einzig den Eigentümern, wann und in welcher Form die Grundstücke bebaut würden; die Behörde habe jedoch gemäß dem Raumplanungsgesetz dafür Sorge zu tragen, dass die neu zugewiesenen Grundstücke ihrer Lage nach den eingebrachten Grundstücken vergleichbar seien. Die Bestandsgrundstücke wären ohne weitere Maßnahmen mit EFH bebaubar gewesen. Die im Umlegungsbescheid neu zugewiesene Fläche sei dies nicht mehr. Eine gleichwertige Bebauung könne nur mehr bei einer Teilung parallel zur Kstraße erfolgen. Der Baugrund in der zweiten Bautiefe sei zwangsläufig über eine zu schaffende Wegparzelle zu erschließen. Ein erschlossener Baugrund sei keinesfalls mit einer nicht erschlossenen Fläche vergleichbar; die zugewiesene Abfindungsfläche folglich keinesfalls vergleichbar. Mit der zugewiesenen Abfindungsfläche sei eine Wertminderung verbunden, da rund 100 m² Fläche für eine der beabsichtigten Verwendung des Bauwerks entsprechende Erschließung verloren ginge. Im Gutachten vom 03.06.2015 vergesse der Amtssachverständige zudem gänzlich auf die Zäsuren des Straßengesetzes, welche besagen würden, dass bei Bebauungen entsprechende Abstände zu Landes- und Gemeindestraßen einzuhalten seien. Unter Berücksichtigung dieser Zäsuren würden sich zur Landesstraße hin teils Zuschnitte ergeben, welche schmaler seien als jene, welche durch denselben Amtssachverständigen für eine zweigeschossige Bebauung als unbedingt notwendig erachtet würden. Die maximalen Oberwerte in Bezug auf Ausnutzung und Geschößzahl (2,5 gemäß der Baugrundlagenbestimmung) könnten nicht ausgeschöpft werden. Nachdem aus den genannten Gründen kein vergleichbares Grundstück zugewiesen werden könne, sei eine dadurch bedingte Wertminderung durch die Zuerkennung einer entsprechenden Geldabfindung auszugleichen. Im Umlegungsplan werde überdies ausgeführt, dass alle in die Umlegung einbezogenen Grundstücke durch die Umlegung erheblich aufgewertet würden, so dass für allfällige Darlehensforderungen keine Schmälerung des Pfandgegenstandes eintrete. Dies treffe lediglich für die Abfindungsfläche 2 zu, welche eine überdimensional hohe Wertsteigerung erfahre. Die andere Abfindungsfläche werde erheblich abgewertet; dies würden entsprechende Verkehrswertgutachten auch belegen. Eine bedingt durch die Umlegung notwendige Zufahrtsstraße zu einer nicht mehr ans öffentliche Gut angeschlossenen EFH-Baufläche sei als gemeinsame Anlage zu werten. Hinsichtlich gemeinsamer, für die zweckmäßige Benützung der Grundstücke notwendigen Anlagen sowie deren Herstellungskosten würden sich jedoch keinerlei Angaben im Umlegungsplan finden. Selbst wenn derzeit keine dezidierten Baupläne vorliegen würden, hätte die Genehmigungsbehörde dem genannten Umstand Rechnung tragen müssen. Bei Umlegungen komme auch für die Verwaltung der Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes und des

Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes (Artikel 7 Absatz 2, der Vorarlberger Landesverfassung) besondere Bedeutung zu. Aus dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden sowie der bodensparenden Nutzung von Bauflächen ergebe sich, dass bei raumplanerischen Entscheidungen nicht nur auf die zweckmäßige Bebaubarkeit einzelner Grundstücke, sondern auch benachbarter Baugrundstücke zu achten sei. Obwohl gemäß dem Raumplanungsgesetz bei Grundstücksteilungen eine verpflichtende Sachverhaltsprüfung zu erfolgen habe, sei im Jahr 2006 gleich bei zwei Teilungsverfahren eine unverbaubar verbleibende Geometrie direkt anschließender Grundstücke unbemerkt geblieben. Die Rechtskonformität der damaligen Teilungen sei von den betroffenen Eigentümern oftmals (erstmalig schriftlich im Jahr 2011) hinterfragt worden; die Frage sei jedoch seitens der Stadt F vier Jahre lang nicht beantwortet worden. Gemäß der Landesverfassung habe jedes staatliche Handeln des Landes die Gleichheit vor dem Gesetz, die Verhältnismäßigkeit der angewandten Mittel und die Grundsätze von Treue und Glauben zu achten. Bei den genannten Grundteilungen seien diese Grundsätze (Artikel 7 Absatz 2, der Vorarlberger Landesverfassung) nicht berücksichtigt worden. Somit werde es der Berufungsbehörde obliegen, im Hinblick auf die Vorgeschichte (Vorfrage?) neben der Rechtmäßigkeit des Verfahrens auch die Verhältnismäßigkeit der eingesetzten Mittel zu bewerten.

2.2. Die Drittschwerdeführerin und der Viertschwerdeführer bringen in ihrer Beschwerde im Wesentlichen vor, dass der Bescheid seinem gesamten Inhalte nach angefochten und die Einstellung des Umlegungsverfahrens, in eventu die Abänderung des Bescheides dahingehend beantragt werde, dass die genannte Umlegung nicht genehmigt werde, in eventu die Aufhebung des Bescheides beantragt werde. Die Antragsgrundlagen für die Einleitung eines Umlegungsverfahrens seien nicht gegeben. Im gegenständlichen Fall würden allenfalls die Voraussetzungen für die Einleitung eines „Grenzänderungsverfahrens“ im Sinne der §§ 53 ff RPG vorliegen, die Voraussetzungen für die Einleitung eines Umlegungsverfahrens würden nicht vorliegen. Voraussetzungen für die Einleitung eines Umlegungsverfahrens seien das Erfordernis der Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten. Es müssten also die Voraussetzungen kumulativ vorliegen. Ein Erschließungserfordernis hinsichtlich des Siedlungsgebietes liege nicht vor. Sämtliche beteiligten Grundstücke seien erschlossen, das Erfordernis einer Erschließung liege nicht vor. Das Erfordernis einer Erschließung sei auch nicht im angefochtenen Bescheid begründet. Diesbezüglich liege ein Verfahrensmangel vor. Im Grenzänderungsverfahren sei die Mitsprachemöglichkeit der betroffenen Grundeigentümer qualitativ wesentlich besser. Durch die Wahl des Umlegungsverfahrens sei zum Nachteil in die Gestaltungsmöglichkeiten der Beschwerdeführer eingegriffen worden. Für die Antragsteller nicht nachvollziehbar sei der Zeitpunkt des Umlegungsverfahrens im Jahr 2013. Das Umlegungsverfahren hätte bereits im Jahr 2006 eingeleitet werden müssen. In diesem Zusammenhang werde darauf verwiesen, dass im Jahr 2006 eine Teilung der südlich des Umlegungsgebietes gelegenen Grundstücke erfolgt sei, wobei hier zwei Teilungsverfahren durchgeführt worden seien. Der Geschäftsführer des Vermessungsbüros, Dipl.-Ing. Dr. M, habe offensichtlich bereits im Jahr 2003 gegenüber dem Rechtsvorgänger der Miteigentümer Dipl.-Ing. H M und Mag. M M, I M, anlässlich einer Besprechung darauf hingewiesen, dass eine Unterteilung der im Eigentum der Familien M stehenden Grundstücke nicht ohne Einbeziehung der Grundstücke XXX und PPP genehmigt werden würde. Diesbezüglich liege ein Aktenvermerk des zwischenzeitig verstorbenen I M vor, der von I M an M M zur Kenntnis gebracht worden sei. Es sei davon auszugehen, dass sowohl das Vermessungsbüro als auch die Antragstellerin (Stadt F) in Kenntnis des Umstandes, dass ein Umlegungsverfahren oder Grenzänderungsverfahren zur Bereinigung der Situation erforderlich sein werde, die vorgenannten Teilungen ohne Einbezug in ein allfälliges Umlegungsverfahren durchgeführt habe. Diese Vorgangsweise sei offensichtlich bewusst zum Nachteil der Beschwerdeführer gewählt worden. Hier liege eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes vor. Die belangte Behörde begründe ihren Bescheid unter anderem unter Zugrundelegung der Materialien zum § 36 Abs 1 RPG 1973. Es werde darauf hingewiesen, dass die Rechtsgrundlage des RPG 1973 von der nunmehrigen Rechtsgrundlage des geltenden RPG unterschiedlich sei und sohin eine Bescheidbegründung unter Bezugnahme auf obsoleete Gesetzesbestimmungen nicht statthaft sei. Die von der angefochtenen Behörde gewählte Begründung sei nicht ausreichend, einen Eingriff in das Eigentumsrecht – wie im gegenständlichen Fall vorgesehen – zu rechtfertigen. Darüber hinaus erscheine es evident zu sein, dass hinsichtlich der im Jahr 2006 erfolgten Teilungen der südlich gelegenen Grundstücke eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zu Lasten der nunmehrigen Beschwerdeführer erfolgt sei. Bei richtiger Anwendung des Gesetzes hätte bereits anlässlich dieser Teilungen ein Umlegungs- oder Grenzänderungsverfahren eingeleitet werden müssen und hätten diese Grundstücke in ein derartiges Verfahren einbezogen werden müssen. Dies hätte zu einem für die Beschwerdeführer erträglicheren Ergebnis geführt. Soweit die belangte Behörde argumentiere, dass ureigener Sinn der Umlegung sei, nicht bebaubare Grundstücke in einer Weise neu zu gestalten, dass diese zweckmäßig bebaut werden könnten, so sei diese Begründung im Gesetz nicht gedeckt

und unrichtig. Das Umlegungsverfahren habe primär den Zweck, die Erschließungssituation von Grundstücken zu verbessern, wobei im Zusammenhang mit der Erschließungssituation auch die Optimierung der Bauflächen einhergehe. Hinsichtlich der zweckmäßigen Bebauungsmöglichkeit von bisher nicht bebaubaren Grundstücken stünde das Grenzänderungsverfahren zur Verfügung. Auch hinsichtlich der Zurverfügungstellung „vergleichbarer Grundstücke“ könne den Ausführungen der belangten Behörde nicht gefolgt werden. Ein nahezu quadratischer Grundstückszuschnitt sei mit einem L-förmigen Grundstückszuschnitt nicht vergleichbar. Wie sich auch aus den Ausführungen der Beschwerdeführer im Rahmen des Verfahrens ergebe, sei eine Aufteilung nach den Vorstellungen der Beschwerdeführer nicht mehr in der bisherigen Art möglich, sondern seien Flächenverluste durch die Schaffung von Zufahrtsmöglichkeiten erforderlich. Vergleichbare Grundstücke müssten auch in ihrer Verwendung (wozu auch eine beabsichtigte Teilung gehöre) vergleichbar sein. Die belangte Behörde übergehe die Teilungsvorstellungen der Beschwerdeführerin H M; dies erfolge widerrechtlich. H M habe naturgemäß, da sie „nur“ Miteigentümerin der gegenständlichen Grundstücke sei, keine Durchsetzungsmöglichkeit hinsichtlich ihrer Teilungsvorstellungen. Sie sei in diesem Zusammenhang auf die Mitwirkung der Miteigentümer angewiesen. Allein der Teilungswunsch der Beschwerdeführerin H M sei evident und als solcher natürlich in allfällige Teilungsszenarien miteinzubeziehen. Wenn die belangte Behörde nunmehr ausführe, dass ein konkreter Teilungsvorschlag im Verfahren nicht erstattet worden sei, so impliziere sie natürlich, dass der Teilungsvorschlag unter Einbeziehung des Umlegungsvorhabens zu erstatten gewesen wäre. Ein Teilungsvorschlag unter Ablehnung des Umlegungsplanes sei gar nicht möglich und es wäre ein derartiger Vorschlag von der belangten Behörde gar nicht aufgegriffen worden. Die belangte Behörde verweigere sohin im Ergebnis den Beschwerdeführern, ihr zivilrechtlich seit vielen Jahren festgelegtes Teilungsvorhaben durchzuführen und verunmögliche die seit vielen Jahren festgelegte Teilung durch die nunmehrige Umlegung. Die belangte Behörde habe dem Ersuchen der Beschwerdeführer, mögliche Teilungsvarianten bildlich darzustellen, nicht Folge geleistet. Das Verfahren sei in diesem Zusammenhang unvollständig und damit mangelhaft geblieben. Nur anhand einer grafischen Darstellung wäre es möglich gewesen, die Richtigkeit der Behauptung der Beschwerdeführer, dass die Neugestaltung des Grundstückes der Beschwerdeführer eine schlechtere Bebaubarkeit zur Folge habe, zu be- aber auch zu entkräften. Die Parteien eines Umlegungsverfahrens hätten einen Rechtsanspruch auf eine schlüssige Begründung verfahrenswesentlicher Tatsachen, wozu erforderlichenfalls auch die grafische Darstellung von Planvarianten und Problemaufarbeitungen gehören würden. Die nur sprachliche Begründung von komplexen Sachverhalten reiche nicht aus, sofern es für die Beschwerdeführer nicht möglich sei, den Sachverhalt aus der erklärenden Begründung der belangten Behörde zu verstehen. Bescheide seien so auszufertigen, dass sie allgemein verständlich seien, wozu allenfalls auch grafische Darstellungen hilfreich oder notwendig seien. Im Übrigen widerspreche sich die belangte Behörde, indem sie einerseits vorbringe, dass der Einwand, wonach durch eine Teilung nicht mehr zweckmäßige Baugrundstücke entstehen würden, negiert werde, andererseits aber ausführe, dass sie den Einwand, dass das Grundstück der Beschwerdeführer ohne Umlegung zweckmäßiger benutzbar wäre, durchaus als gegeben annehme und deshalb die Teilungskosten den Eigentümern des Abfindungsgrundstückes 2 auferlegt würden. Dieser Widerspruch sei evident. Dass den Eigentümern des Abfindungsgrundstückes 2 im Zuge dieser Umlegung ein Grundstück mit einer großzügig bemessenen Breite von 15,5 m zugewiesen werde und nicht die Minimalversion in einer Breite von ca 13 m, stelle einen gleichheitswidrigen Eingriff in das Eigentumsrecht der Beschwerdeführer dar. Die Interessen der Beschwerdeführer würden hier in gleichheitswidriger Anwendung missachtet. Auch sei die Lage des Abfindungsgrundstückes 2, an der Kstraße situiert, nicht begründet. Richtigerweise hätte die belangte Behörde über die Kostentragungspflicht der Eigentümer des Abfindungsgrundstückes 2 hinaus einen Geldausgleich festlegen müssen. Die Grundstücke 2713 und 2714, die auf Grund ihres Zuschnittes bisher nahezu wertlos gewesen seien (unbebaubar, lediglich als Garten oder landwirtschaftlich nutzbar) würden auf Grund des Umlegungsergebnisses nunmehr die Qualität eines Baugrundstückes erhalten, dies zu Lasten der Beschwerdeführer bzw der Miteigentümer M. Diese Wertverschiebung sei jedenfalls auszugleichen. Die Wertverschiebung zugunsten H sei zumindest mit 80.000 Euro anzusetzen. Es werde ausdrücklich das bisher im Verfahren erster Instanz erstattete Vorbringen, insbesondere die Äußerungen vom 19.02. und vom 25.03.2015, auch zum Beschwerdevorbringen erhoben. 2.2. Die Drittbeschwerdeführerin und der Viertbeschwerdeführer bringen in ihrer Beschwerde im Wesentlichen vor, dass der Bescheid seinem gesamten Inhalte nach angefochten und die Einstellung des Umlegungsverfahrens, in eventu die Abänderung des Bescheides dahingehend beantragt werde, dass die genannte Umlegung nicht genehmigt werde, in eventu die Aufhebung des Bescheides beantragt werde. Die Antragsgrundlagen für die Einleitung eines Umlegungsverfahrens seien nicht gegeben. Im gegenständlichen Fall würden allenfalls die Voraussetzungen für die

Einleitung eines „Grenzänderungsverfahrens“ im Sinne der Paragraphen 53, ff RPG vorliegen, die Voraussetzungen für die Einleitung eines Umlegungsverfahrens würden nicht vorliegen. Voraussetzungen für die Einleitung eines Umlegungsverfahrens seien das Erfordernis der Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten. Es müssten also die Voraussetzungen kumulativ vorliegen. Ein Erschließungserfordernis hinsichtlich des Siedlungsgebietes liege nicht vor. Sämtliche beteiligten Grundstücke seien erschlossen, das Erfordernis einer Erschließung liege nicht vor. Das Erfordernis einer Erschließung sei auch nicht im angefochtenen Bescheid begründet. Diesbezüglich liege ein Verfahrensmangel vor. Im Grenzänderungsverfahren sei die Mitsprachemöglichkeit der betroffenen Grundeigentümer qualitativ wesentlich besser. Durch die Wahl des Umlegungsverfahrens sei zum Nachteil in die Gestaltungsmöglichkeiten der Beschwerdeführer eingegriffen worden. Für die Antragsteller nicht nachvollziehbar sei der Zeitpunkt des Umlegungsverfahrens im Jahr 2013. Das Umlegungsverfahren hätte bereits im Jahr 2006 eingeleitet werden müssen. In diesem Zusammenhang werde darauf verwiesen, dass im Jahr 2006 eine Teilung der südlich des Umlegungsgebietes gelegenen Grundstücke erfolgt sei, wobei hier zwei Teilungsverfahren durchgeführt worden seien. Der Geschäftsführer des Vermessungsbüros, Dipl.-Ing. Dr. M, habe offensichtlich bereits im Jahr 2003 gegenüber dem Rechtsvorgänger der Miteigentümer Dipl.-Ing. H M und Mag. M M, römisch eins M, anlässlich einer Besprechung darauf hingewiesen, dass eine Unterteilung der im Eigentum der Familien M stehenden Grundstücke nicht ohne Einbeziehung der Grundstücke römisch 30 und PPP genehmigt werden würde. Diesbezüglich liege ein Aktenvermerk des zwischenzeitig verstorbenen römisch eins M vor, der von römisch eins M an M M zur Kenntnis gebracht worden sei. Es sei davon auszugehen, dass sowohl das Vermessungsbüro als auch die Antragstellerin (Stadt F) in Kenntnis des Umstandes, dass ein Umlegungsverfahren oder Grenzänderungsverfahren zur Bereinigung der Situation erforderlich sein werde, die vorgenannten Teilungen ohne Einbezug in ein allfälliges Umlegungsverfahren durchgeführt habe. Diese Vorgangsweise sei offensichtlich bewusst zum Nachteil der Beschwerdeführer gewählt worden. Hier liege eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes vor. Die belangte Behörde begründe ihren Bescheid unter anderem unter Zugrundelegung der Materialien zum Paragraph 36, Absatz eins, RPG 1973. Es werde darauf hingewiesen, dass die Rechtsgrundlage des RPG 1973 von der nunmehrigen Rechtsgrundlage des geltenden RPG unterschiedlich sei und sohin eine Bescheidebegründung unter Bezugnahme auf obsoleete Gesetzesbestimmungen nicht statthaft sei. Die von der angefochtenen Behörde gewählte Begründung sei nicht ausreichend, einen Eingriff in das Eigentumsrecht – wie im gegenständlichen Fall vorgesehen – zu rechtfertigen. Darüber hinaus erscheine es evident zu sein, dass hinsichtlich der im Jahr 2006 erfolgten Teilungen der südlich gelegenen Grundstücke eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zu Lasten der nunmehrigen Beschwerdeführer erfolgt sei. Bei richtiger Anwendung des Gesetzes hätte bereits anlässlich dieser Teilungen ein Umlegungs- oder Grenzänderungsverfahren eingeleitet werden müssen und hätten diese Grundstücke in ein derartiges Verfahren einbezogen werden müssen. Dies hätte zu einem für die Beschwerdeführer erträglicheren Ergebnis geführt. Soweit die belangte Behörde argumentiere, dass ureigener Sinn der Umlegung sei, nicht bebaubare Grundstücke in einer Weise neu zu gestalten, dass diese zweckmäßig bebaut werden könnten, so sei diese Begründung im Gesetz nicht gedeckt und unrichtig. Das Umlegungsverfahren habe primär den Zweck, die Erschließungssituation von Grundstücken zu verbessern, wobei im Zusammenhang mit der Erschließungssituation auch die Optimierung der Bauflächen einhergehe. Hinsichtlich der zweckmäßigen Bebauungsmöglichkeit von bisher nicht bebaubaren Grundstücken stünde das Grenzänderungsverfahren zur Verfügung. Auch hinsichtlich der Zurverfügungstellung „vergleichbarer Grundstücke“ könne den Ausführungen der belangten Behörde nicht gefolgt werden. Ein nahezu quadratischer Grundstückszuschnitt sei mit einem L-förmigen Grundstückszuschnitt nicht vergleichbar. Wie sich auch aus den Ausführungen der Beschwerdeführer im Rahmen des Verfahrens ergebe, sei eine Aufteilung nach den Vorstellungen der Beschwerdeführer nicht mehr in der bisherigen Art möglich, sondern seien Flächenverluste durch die Schaffung von Zufahrtsmöglichkeiten erforderlich. Vergleichbare Grundstücke müssten auch in ihrer Verwendung (wozu auch eine beabsichtigte Teilung gehöre) vergleichbar sein. Die belangte Behörde übergehe die Teilungsvorstellungen der Beschwerdeführerin H M; dies erfolge widerrechtlich. H M habe naturgemäß, da sie „nur“ Miteigentümerin der gegenständlichen Grundstücke sei, keine Durchsetzungsmöglichkeit hinsichtlich ihrer Teilungsvorstellungen. Sie sei in diesem Zusammenhang auf die Mitwirkung der Miteigentümer angewiesen. Allein der Teilungswunsch der Beschwerdeführerin H M sei evident und als solcher natürlich in allfällige Teilungsszenarien miteinzubeziehen. Wenn die belangte Behörde nunmehr ausführe, dass ein konkreter Teilungsvorschlag im Verfahren nicht erstattet worden sei, so impliziere sie natürlich, dass der Teilungsvorschlag unter Einbeziehung des Umlegungsvorhabens zu erstatten gewesen wäre. Ein Teilungsvorschlag unter Ablehnung des Umlegungsplanes sei gar nicht möglich und es wäre ein derartiger Vorschlag von der belangter Behörde gar nicht aufgegriffen worden. Die

belangte Behörde verweigere sohin im Ergebnis den Beschwerdeführern, ihr zivilrechtlich seit vielen Jahren festgelegtes Teilungsvorhaben durchzuführen und verunmögliche die seit vielen Jahren festgelegte Teilung durch die nunmehrige Umlegung. Die belangte Behörde habe dem Ersuchen der Beschwerdeführer, mögliche Teilungsvarianten bildlich darzustellen, nicht Folge geleistet. Das Verfahren sei in diesem Zusammenhang unvollständig und damit mangelhaft geblieben. Nur anhand einer grafischen Darstellung wäre es möglich gewesen, die Richtigkeit der Behauptung der Beschwerdeführer, dass die Neugestaltung des Grundstückes der Beschwerdeführer eine schlechtere Bebaubarkeit zur Folge habe, zu be- aber auch zu entkräften. Die Parteien eines Umlegungsverfahrens hätten einen Rechtsanspruch auf eine schlüssige Begründung verfahrenswesentlicher Tatsachen, wozu erforderlichenfalls auch die grafische Darstellung von Planvarianten und Problemaufarbeitungen gehören würden. Die nur sprachliche Begründung von komplexen Sachverhalten reiche nicht aus, sofern es für die Beschwerdeführer nicht möglich sei, den Sachverhalt aus der erklärenden Begründung der belangten Behörde zu verstehen. Bescheide seien so auszufertigen, dass sie allgemein verständlich seien, wozu allenfalls auch grafische Darstellungen hilfreich oder notwendig seien. Im Übrigen widerspreche sich die belangte Behörde, indem sie einerseits vorbringe, dass der Einwand, wonach durch eine Teilung nicht mehr zweckmäßige Baugrundstücke entstehen würden, negiert werde, andererseits aber ausführe, dass sie den Einwand, dass das Grundstück der Beschwerdeführer ohne Umlegung zweckmäßiger benutzbar wäre, durchaus als gegeben annehme und deshalb die Teilungskosten den Eigentümern des Abfindungsgrundstückes 2 auferlegt würden. Dieser Widerspruch sei evident. Dass den Eigentümern des Abfindungsgrundstückes 2 im Zuge dieser Umlegung ein Grundstück mit einer großzügig bemessenen Breite von 15,5 m zugewiesen werde und nicht die Minimalversion in einer Breite von ca 13 m, stelle einen gleichheitswidrigen Eingriff in das Eigentumsrecht der Beschwerdeführer dar. Die Interessen der Beschwerdeführer würden hier in gleichheitswidriger Anwendung missachtet. Auch sei die Lage des Abfindungsgrundstückes 2, an der Kstraße situiert, nicht begründet. Richtigerweise hätte die belangte Behörde über die Kostentragungspflicht der Eigentümer des Abfindungsgrundstückes 2 hinaus einen Geldausgleich festlegen müssen. Die Grundstücke 2713 und 2714, die auf Grund ihres Zuschnittes bisher nahezu wertlos gewesen seien (unbebaubar, lediglich als Garten oder landwirtschaftlich nutzbar) würden auf Grund des Umlegungsergebnisses nunmehr die Qualität eines Baugrundstückes erhalten, dies zu Lasten der Beschwerdeführer bzw der Miteigentümer M. Diese Wertverschiebung sei jedenfalls auszugleichen. Die Wertverschiebung zugunsten H sei zumindest mit 80.000 Euro anzusetzen. Es werde ausdrücklich das bisher im Verfahren erster Instanz erstattete Vorbringen, insbesondere die Äußerungen vom 19.02. und vom 25.03.2015, auch zum Beschwerdevorbringen erhoben.

3. Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt steht fest:

Die Stadt F hat am 27.03.2013 den Antrag auf Einleitung eines Umlegungsverfahrens für den Bereich „K“, GB A, gemäß § 42 Abs 1 lit a RPG von Amts wegen bei der Vorarlberger Landesregierung eingebracht. Die Stadt F hat am 27.03.2013 den Antrag auf Einleitung eines Umlegungsverfahrens für den Bereich „K“, GB A, gemäß Paragraph 42, Absatz eins, Litera a, RPG von Amts wegen bei der Vorarlberger Landesregierung eingebracht.

Laut der Verordnung der Landesregierung über die Einleitung eines Umlegungsverfahrens im Bereich „K“ in der Stadt F, kundgemacht am 11.05.2013 im Amtsblatt für das Land Vorarlberg, wurde hinsichtlich der GST-NRN XXX, PPP, UUU, MMM, NNN und OOO, alle GB A, das Umlegungsverfahren eingeleitet. Laut der Verordnung der Landesregierung über die Einleitung eines Umlegungsverfahrens im Bereich „K“ in der Stadt F, kundgemacht am 11.05.2013 im Amtsblatt für das Land Vorarlberg, wurde hinsichtlich der GST-NRN römisch 30 , PPP, UUU, MMM, NNN und OOO, alle GB A, das Umlegungsverfahren eingeleitet.

Den gegen diese Verordnung der Landesregierung beim Verfassungsgerichtshof gestellten Individualantrag des Erstbeschwerdeführers auf Aufhebung der genannten Verordnung hat dieser mit Beschluss vom 13.09.2013, V56/2013, mangels Darlegung der aktuellen und unmittelbaren Betroffenheit im Einzelnen sowie von Bedenken zurückgewiesen.

Fest steht, dass der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin je zu einem Viertel sowie die Drittbeschwerdeführerin je zur Hälfte grundbücherliche Miteigentümer der GST-NRN UUU, MMM, NNN und OOO, alle GB A, sind.

Laut Grundbuchsauszug befindet sich die GST-NR XXX, GB A, im Eigentum von J H; die GST-NR PPP, GB A, steht je zur Hälfte im Miteigentum von J H und dessen Ehegattin, R H. Laut Grundbuchsauszug befindet sich die GST-NR römisch 30 , GB A, im Eigentum von J H; die GST-NR PPP, GB A, steht je zur Hälfte im Miteigentum von J H und dessen Ehegattin, R

H.

Mit Schenkungsvertrag vom 11.07.2013 schenkte J H seiner Gattin R H einen Hälfteanteil am GST-NR XXX, GB A; diese Schenkung ist noch nicht im Grundbuch eingetragen. Mit Schenkungsvertrag vom 11.07.2013 schenkte J H seiner Gattin R H einen Hälfteanteil am GST-NR römisch 30, GB A; diese Schenkung ist noch nicht im Grundbuch eingetragen.

Hinsichtlich der in den EZ YYY, ZZZ und WWW in GB A gelegenen Grundstücke ist im Grundbuch jeweils ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten des Viertbeschwerdeführers eingetragen.

Am 18.01.2014 erfolgte im Amtsblatt für das Land Vorarlberg die Kundmachung über die Auflage des Umlegungsplanes „K“ der Stadt F. Demnach wurde in der Zeit vom 03.02.2014 bis zum 03.03.2014 der von der Stadt F vorgelegte Umlegungsplan „K“ im Amt der Stadt F zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Mit dem bekämpften Bescheid hat die Vorarlberger Landesregierung die Umlegung „K“ nach dem Umlegungsplan vom 03.12.2013 idF vom 13.01.2015, genehmigt. Mit dem bekämpften Bescheid hat die Vorarlberger Landesregierung die Umlegung „K“ nach dem Umlegungsplan vom 03.12.2013 in der Fassung vom 13.01.2015, genehmigt.

Laut Eingabe vom 04.02.2016 haben der Erstbeschwerdeführer sowie die Zweit- und die Drittbeschwerdeführerin jeweils zugestimmt, ihr Miteigentum an den GST-NRN UUU, MMM, NNN und OOO, alle GB A, zur Gänze aufzulösen.

4. Dieser Sachverhalt wird auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens, insbesondere auf Grund der mündlichen Verhandlungen vom 12.10.2015 und vom 27.01.2016 sowie auf Grund der Aktenlage, als erwiesen angenommen.

5. Der Amtssachverständige für Raumplanung und Baugestaltung, Dipl.-Ing. F. H hat in seiner Stellungnahme vom 19.01.2015 zur Frage, ob das im Umlegungsplan ausgewiesene Abfindungsgrundstück Nr 2 mit einer Breite von 13,11 m dem Erfordernis des § 41 Abs 1 RPG entspricht und einer zweckmäßigen Bebauung zugeführt werden kann, Folgendes festgehalten: 5. Der Amtssachverständige für Raumplanung und Baugestaltung, Dipl.-Ing. F. H hat in seiner Stellungnahme vom 19.01.2015 zur Frage, ob das im Umlegungsplan ausgewiesene Abfindungsgrundstück Nr 2 mit einer Breite von 13,11 m dem Erfordernis des Paragraph 41, Absatz eins, RPG entspricht und einer zweckmäßigen Bebauung zugeführt werden kann, Folgendes festgehalten:

„Bei der Fragestellung, ob ein Grundstück „zweckmäßig gestaltet“ ist, muss zuerst der „Zweck“ der Nutzung bestimmt werden. Gemäß dem gültigen Flächenwidmungsplan der Stadt F sind die betroffenen und umgebenden Grundstücke als Baufläche-Mischgebiet gewidmet. Das Raumplanungsgesetz definiert Mischgebiete „als Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Demgemäß ergibt sich primär eine Wohnnutzung, die auch durch sonstige Anlagen ergänzt werden kann. Hievon leitet sich als mögliche kleinste Wohneinheit das Einfamilienhaus ab. Vor diesem Hintergrund muss ein zweckmäßig gestaltetes Grundstück im Mischgebiet zumindest jene Größenverhältnisse aufweisen, dass die Errichtung eines Einfamilienhauses möglich ist. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass durch eine individuelle Planung sehr unterschiedliche Mindestmaße ausgeführt werden können und gleichzeitig sehr unterschiedliche Raum- und Wohnkonzepte realisiert werden. Deshalb ist es grundsätzlich nicht einfach, einen Mindeststandard zu formulieren. Für die Beurteilung einer Grundstücksgröße im Hinblick auf seine zweckmäßige Bebauung ist dies aber notwendig. Auch unter Berücksichtigung der Gestaltungsfreiheit im Planungsprozess kann aber in diesem Zusammenhang angeführt werden, dass die Planung eines Einfamilienhauses von mindestens drei Personen auszugehen hat und die Wohnflächen auf zwei Ebenen aufgeteilt werden können sollten. Auch wenn eingeschossige Wohnkonzepte grundsätzlich denkbar sind, so sind sie aus raumplanungsfachlicher Sicht (Flächenverbrauch) und ökonomischer Sicht (Baukosten) zu hinterfragen und können nicht als Standard angesehen werden. Im Weiteren wird deshalb von einem Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen ausgegangen. Als Mindestbreite für ein Wohngebäude werden rund 6 m lichtetes Raummaß angenommen. Hieraus ergibt sich gerade noch die Möglichkeit der Teilung des Grundrisses in zwei Räume mit einer Tiefe von rund 2,9 m. Das Gebäudeaußenmaß ergibt in der Annahme von jeweils rund 50 cm Wandaufbau eine Breite von 7 m. Werden diese Maße unterschritten, ergeben sich nach Einschätzung des Unterfertigten erhebliche Einschränkungen in den Nutzungs- und Möblierungsmöglichkeiten. Wenn wir von einer Mindestraumhöhe von 2,4 m ausgehen (OIB-Richtlinien), ergibt sich eine Geschosshöhe von rund 2,8 m im Erdgeschoss und 2,9 m im Obergeschoss. Unter Berücksichtigung von 15 cm Attikaausbildung (Flachdach) und [einer] erdgeschossigen Fußbodenlage von 15 cm über Terrain ergibt sich eine abstandsflächenwirksame Gebäudehöhe von 6 m. Die Abstandsfläche beträgt somit $6 \text{ m} \times 0,6 = 3,6 \text{ m}$. Die Mindestgrundstücksbreite errechnet sich somit aus den beiden Abstandsflächen zuzüglich der

Gebäudebreite: $3,6\text{ m} + 3,6\text{ m} + 7\text{ m} = 14,2\text{ m}$. In diesem Zusammenhang soll aber entschieden festgehalten werden, dass nach Einschätzung des Unterfertigten diese theoretische Mindestbreite von 14,2 m nicht das Ziel von Baulandumlegungen sein sollten, da der Handlungs- und Nutzungsspielraum erheblich eingeschränkt ist. Die Mindestbreite von 14,2 m ist nur in besonderen Fällen zu rechtfertigen. Wenn die naturräumlichen Verhältnisse es zulassen, sollte unbedingt eine Mindestbreite von 15 m bis 16 m und größer gewählt werden. Vor diesem Hintergrund wird die vorgelegte Grundstückskonfiguration mit einer Mindestbreite von 13,11 m für das Abfindungsgrundstück Nr 2 als nicht zweckmäßig beurteilt“.

Im Rahmen seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 06.03.2015 hat der Amtssachverständige Dipl.-Ing. H hat nach Aufnahme eines Befundes und der Projektbeschreibung unter anderem den Standpunkt vertreten, dass „das Abfindungsgrundstück Nr 3 gegenüber der Ausgangslage (GST-NRN UUU, MMM, NNN und OOO) eine deckungsgleiche Fläche von ca 86,5 % aufweist. Aufgrund der ebenen Lage im gesamten Umlegungsgebiet kommt es zu identischen bzw vergleichbaren topographischen Verhältnissen und somit zu keiner signifikanten Änderung gegenüber der Ausgangssituation. Die zweiseitige Anbindung an die Landesstraße und an die Nstraße ist nach wie vor vorgegeben. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Lage als vergleichbar beurteilt wird. Eine Teilung des Abfindungsgrundstückes Nr 3 in vier Teile kann nach Einschätzung des Unterfertigten in nachfolgender Art und Weise erfolgen: Von Süden her könnte die Grundteilung in einer Tiefe von 15,5 m (entspricht der Tiefe des Abfindungsgrundstückes Nr 2) erfolgen. Die restliche Fläche zwischen Kstraße und Nstraße kann nun dreigeteilt werden und ergibt somit vergleichbare Grundstücksgrößen mit durchschnittlich 21,5 m Tiefe und einer Breite von ca 17,6 m. Für das mittlere Grundstück (in zweiter Bautiefe) wäre nunmehr eine Erschließung von der Kstraße oder der Nstraße notwendig. Vor diesem Hintergrund ist eine Teilung der Abfindungsfläche Nr 3 in weitere vier Einheiten gemäß den Eigentumsverhältnissen möglich. Die Fragen („Ist das neue Abfindungsgrundstück Nr 3 für bauliche Nutzungen zweckmäßig gestaltet und ist das Abfindungsgrundstück Nr 3 zweckmäßig bebaubar?“) sollten zusammen beantwortet werden, da die zweckmäßige Gestaltung eines Grundstückes immer auch im Zusammenhang mit der Bebauung gesehen werden muss. Die Zweckmäßigkeit ergibt sich über die Widmung und davon abgeleitet die zulässige Nutzung. Gemäß dem gültigen Flächenwidmungsplan der Stadt F sind die gegenständlichen Flächenbereiche als Baufläche-Mischgebiet gewidmet. Mischgebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürften in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird. Somit kann festgehalten werden, dass der Zweck der Umlegung die Schaffung von Grundstücken zur Errichtung von Wohnraum ist. Der gültige Bebauungsplan hält neben gestalterischen Hinweisen zudem fest, dass die maximale Baunutzungszahl (BNZ) von 50 und eine maximale Geschoszahl von 2,5 nicht überschritten werden darf. Sowohl für die Abfindungsfläche Nr 3 als auch für die geviertelte Variante im Sinne der Teilung der Abfindungsfläche gemäß den Eigentumsverhältnissen kann Wohnraum (Mehrfamilienhaus oder Einfamilienhaus) errichtet werden. Nach Einschätzung des Unterfertigten (genauere Untersuchungen bzw Planungen wären notwendig) können auch die maximalen Oberwerte in Bezug auf die Ausnutzung (BNZ) und die Geschossanzahl ausgeschöpft werden. Vor diesem Hintergrund wird die Gestaltung der Grundstückszuschnitte und deren Bebaubarkeit als zweckmäßig erachtet“.

Derselbe Amtssachverständige (Dipl.-Ing. H) hat auf die vom Landesverwaltungsgericht Vorarlberg an ihn gestellten Fragen am 10.09.2015 schriftlich Stellung genommen. Dabei vertritt er den Standpunkt, dass seine „Stellungnahmen vom 19.01.2015 und vom 06.03.2015 aufrecht erhalten werden. Ergänzungen ergeben sich im Zuge der Beantwortung der vorliegenden Fragestellungen“. Richtig sei, dass die Grundstücke UUU, MMM, NNN und OOO aufgrund ihrer Lage schon vor der Umlegung erschlossen gewesen seien. „Die angeführten Grundstücke der Beschwerdeführer reichen jeweils an die begrenzenden Erschließungsstraßen Kstraße im Westen und Nstraße im Osten und sind somit erschlossen“. Auf die Frage, ob die Einbeziehung der obgenannten Grundstücke zur Verwirklichung der Raumplanungsziele erforderlich sei, gab Dipl.-Ing. H an, dass „aufgrund des Antrages der Beschwerdeführer bei der Stadt F auf Zusammenlegung und Grundteilung dieser Grundstücke die beiden Liegenschaften der Familie H nicht mehr zweckmäßig bebaubar gewesen wären. Deshalb wurde von der Stadt F [um] die Einleitung des Verfahrens zur Umlegung angesucht und [wurden] vor dem Hintergrund des vorangegangenen Teilungswunsches der Beschwerdeführer alle Grundstücke miteinbezogen“. Im Hinblick auf „§ 2 lit a RPG [...] steht die Schaffung von bebaubaren Grundstücken (innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes) unmittelbar im Zusammenhang mit der nachhaltigen Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen. Die Umlegung hätte ohne Einbeziehung der Grundstücke nicht durchgeführt werden können, da die beiden Liegenschaften GST-NR XXX und PPP nicht

selbstständig bebaubar sind. Eine Umlegung mit den südlich angrenzenden Liegenschaften GST-NR LLL und KKK ist nicht möglich. Die Abgrenzung des Umlegungsgebietes wurde unter Berücksichtigung des Teilungsantrages der Beschwerdeführer so begrenzt, dass die Umlegung zweckmäßig durchgeführt werden konnte“. Zur Frage, ob eine gesetzliche Deckung für die Einbeziehung der Grundstücke der Beschwerdeführer in das Umlegungsverfahren gegeben sei, „kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass ausschließlich die Liegenschaften der Familie H nicht zweckmäßig bebaubar sind. Um diesen Sachverhalt aufzulösen, wäre die Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Liegenschaft GST-NR UUU ausreichend gewesen. Das Ergebnis dieser Umlegung würde aber kein nennenswert anderes Ergebnis liefern. Die Grundstücksbreite würde sich gegenüber dem vorliegenden Ergebnis um ca 80 cm auf 16,3 m ausweiten. Die Grundstückstiefe - von der Kstraße aus gemessen - würde sich von rund 27 m auf 25,7 m reduzieren. Von einer zweckmäßigen Bebaubarkeit erheblich beeinträchtigt waren lediglich die Grundstücke der Familie H, unter der Voraussetzung, dass die Grundstücke der Beschwerdeführer zusammengelegt und neu aufgeteilt werden. Eine wesentlich bessere Bebaubarkeit ist lediglich für die Grundstücke der Familie H gegeben, da eine Bebaubarkeit erst durch die Umlegung geschaffen wurde. Für die verbleibenden Grundstücke im Umlegungsgebiet kann festgehalten werden, dass sie im ursprünglichen Zuschnitt aufgrund der zu geringen Grundstücksbreiten von maximal 8,5 m ebenfalls nicht selbstständig bebaubar sind, allerdings zusammengelegt und in selbstständig bebaubare Grundstücksgrößen geteilt werden können. Die Feststellung“, wonach eine Umlegung auch unter Alleinbezug der GST-NR UUU zweckmäßig möglich gewesen wäre, „ist richtig, allerdings wäre kein nennenswert anderes Ergebnis die Folge gewesen. Die Einbeziehung der GST-NR VVV als nördlich angrenzende Liegenschaft hat keinerlei Einfluss auf das Ergebnis der vorliegenden Umlegung und ist aus fachlicher Sicht nicht begründbar und notwendig. Der Einbezug der GST-NR TTT und VVV ist nicht zu rechtfertigen und auch nicht notwendig. Dass ein substantiell besseres Ergebnis hätte erzielt werden können, kann nicht erkannt werden, abgesehen davon, dass die Liegenschaften bereits bebaut sind und praktisch kein Handlungsspielraum gegeben ist. Die Abfindungsgrundstücke sind in Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltet und für eine zukünftige Bebauung geeignet. Die Abfindungsflächen 2 und 3 sind der Größe und Lage nach vergleichbar. Das Abfindungsgrundstück Nr 3 weist“ (s „Auszug aus dem Gutachten vom 06.03.2015“) „gegenüber der Ausgangslage eine deckungsgleiche Fläche von 86,5 % auf. Aufgrund der ebenen Lage im gesamten Umlegungsgebiet kommt es zu identischen bzw vergleichbaren topographischen Verhältnissen und somit zu keiner signifikanten Änderung gegenüber der Ausgangssituation. Die Flächengröße ist identisch“. Zum Vorbringen, wonach ein nahezu quadratischer Grundstückszuschnitt mit einem L-förmigen Grundstückszuschnitt nicht vergleichbar sei, gab er an, dass „im Zuge einer Umlegung eingebrachte Liegenschaften eine Änderung in Bezug des Zuschnittes erfahren, in der Natur einer Umlegung liegt. Die zentrale Fragestellung hierbei ist aber, ob durch die Neukonfiguration eine substantielle Benachteiligung gegenüber der Ausgangslage einhergeht oder nicht. Eine Benachteiligung oder Wertminderung kann nicht erkannt werden. Die Einschätzung, wonach die Umlegung nur der Abfindungsfläche Nr 2 diene, wird geteilt“. Wenn vorgebracht wird, dass die Positionierung der Umlegungsfläche H an die Nstraße problemlos möglich und mit dem Zweck der Umlegung vereinbar gewesen wäre, wird festgehalten, dass „grundsätzlich die Umlegungsfläche der Fam H auch an die Nstraße gelegt werden kann“. Auf die Frage, was die Hintergründe für die Lage des Abfindungsgrundstückes Nr 2 an der Kstraße seien, meinte Dipl.-Ing. H, dass ihm „die Intention der Stadt F als Antrag- und Planersteller der Umlegung nicht bekannt ist. Aus raumplanungsfachlicher Sicht kann“ er „diese Entscheidung aber unterstützen, da grundsätzlich versucht wird, den motorisierten Individualverkehr so rasch als möglich auf den übergeordneten Verkehrsträger zu leiten. An dieser Stelle sei aber angemerkt, dass eine Bewertung der Lage auch aus lärmtechnischer Sicht betrachtet werden sollte und entlang der Kstraße ein sicherlich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist als an der Nstraße, was subjektiv bewertet zu einer anderen Einschätzung der Attraktivität der Lage an der Kstraße führen kann. Durch die Schaffung einer eigenständigen Bebauungsmöglichkeit werden die Liegenschaften der Fam H nutzbar und somit aufgewertet. Eine Abwertung der Abfindungsfläche 3 kann im gegenwärtigen Zuschnitt nicht erkannt werden. Solange die Abfindungsfläche 3 nicht weiter geteilt wird, kann durch die Lage bzw Bebauung in der zweiten Bautiefe keine Wertminderung erkannt werden. Dies liegt darin begründet, dass bei einer gemeinsamen Verwertung der Abfindungsfläche 3 unterschiedliche Erschließungskonzepte denkbar sind. Möglicherweise zielt die Fragestellung auf den bekannten Sachverhalt ab, dass bei einer Aufteilung der Abfindungsfläche 3 auf die anteiligen Eigentumsverhältnisse eine Teilung in weitere vier Flächen notwendig wird. In diesem Falle wäre eine Feinerschließung für das in der zweiten Bautiefe zu liegende Grundstück notwendig. Die Teilungsfrage wurde aber von den Beschwerdeführern nie abschließend beantwortet, da man sich den Planungsspielraum offen halten wollte. Vor diesem Hintergrund wurde von einer Teilung im Umlegungsplan Abstand

genommen. Eine eventuelle Wertverschiebung bzw Berechnung kann seitens des Unterfertigten, kompetenz- und ausbildungsbedingt, nicht durchgeführt werden. Das Umlegungsziel hätte bei einer weiteren Aufteilung der Abfindungsfläche 3" [gemeint: in vier Teile] „gleichfalls erreicht werden können. Allerdings wäre eine zusätzliche Erschließungsstraße bzw Fahrrecht notwendig geworden, welche bewertet und ins Verfahren hätte aufgenommen werden müssen“. Zum Vorwurf, wonach das Gutachten nicht auf die Zäsuren des Straßengesetzes (Einhaltung entsprechender Abstände zu Landes- und Gemeindestraßen) eingegangen sei, gab der Sachverständige an, dass er „nicht explizit auf die Landesgesetze eingegangen ist, welche im Zuge einer etwaigen Bauführung zu beachten sind“. In der [...] Skizze 1 wurden in einer Schnittdarstellung die Maßverhältnisse zur Realisierung von zwei Vollgeschoßen (grün) sowie die Bebauungsmöglichkeiten bei einer Grundstücksbreite von 15,5 m (rot) dargestellt. Die Skizze zeigt, dass bei einer Grundstücksbreite von 15,5 m eine 2,5 geschossige Bebauung realisierbar ist“. Bei einer „Vierteilung der Abfindungsfläche 3 ergeben sich Grundstücksbreiten von 16,2 m, 17,2 m und 19,2 m. Sowohl für die Abfindungsfläche 2 und 3 als auch bei einer Aufteilung der Abfindungsfläche 3 in weitere vier Teile ist eine Bebauung mit 2,5 Geschossen möglich, da hier immer Grundstücksbreiten von mindestens 15,5 m erreicht werden“. Hinsichtlich einer Grundstücksbreite von 13 m „wird grundsätzlich auf die Stellungnahme vom 19.01.2015 verwiesen. Die [...] Skizze 2 soll den Sachverhalt verbildlichen. Aus planungsfachlicher Sicht kann festgehalten werden, dass die Belichtung nur mit erhöhtem Aufwand erfolgen kann und diese Grundstücksbreite nur als absolute Notlösung angestrebt werden sollte“. Derselbe Amtssachverständige (Dipl.-Ing. H) hat auf die vom Landesverwaltungsgericht Vorarlberg an ihn gestellten Fragen am 10.09.2015 schriftlich Stellung genommen. Dabei vertritt er den Standpunkt, dass seine „Stellungnahmen vom 19.01.2015 und vom 06.03.2015 aufrecht erhalten werden. Ergänzungen ergeben sich im Zuge der Beantwortung der vorliegenden Fragestellungen“. Richtig sei, dass die Grundstücke UUU, MMM, NNN und OOO aufgrund ihrer Lage schon vor der Umlegung erschlossen gewesen seien. „Die angeführten Grundstücke der Beschwerdeführer reichen jeweils an die begrenzenden Erschließungsstraßen Kstraße im Westen und Nstraße im Osten und sind somit erschlossen“. Auf die Frage, ob die Einbeziehung der obgenannten Grundstücke zur Verwirklichung der Raumplanungsziele erforderlich sei, gab Dipl.-Ing. H an, dass „aufgrund des Antrages der Beschwerdeführer bei der Stadt F auf Zusammenlegung und Grundteilung dieser Grundstücke die beiden Liegenschaften der Familie H nicht mehr zweckmäßig bebaubar gewesen wären. Deshalb wurde von der Stadt F [um] die Einleitung des Verfahrens zur Umlegung angesucht und [wurden] vor dem Hintergrund des vorangegangenen Teilungswunsches der Beschwerdeführer alle Grundstücke miteinbezogen“. Im Hinblick auf „§ 2 Litera a, RPG [...] steht die Schaffung von bebaubaren Grundstücken (innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes) unmittelbar im Zusammenhang mit der nachhaltigen Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen. Die Umlegung hätte ohne Einbeziehung der Grundstücke nicht durchgeführt werden können, da die beiden Liegenschaften GST-NR 30 und PPP nicht selbstständig bebaubar sind. Eine Umlegung mit den südlich angrenzenden Liegenschaften GST-NR LLL und KKK ist nicht möglich. Die Abgrenzung des Umlegungsgebietes wurde unter Berücksichtigung des Teilungsantrages der Beschwerdeführer so begrenzt, dass die Umlegung zweckmäßig durchgeführt werden konnte“. Zur Frage, ob eine gesetzliche Deckung für die Einbeziehung der Grundstücke der Beschwerdeführer in das Umlegungsverfahren gegeben sei, „kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass ausschließlich die Liegenschaften der Familie H nicht zweckmäßig bebaubar sind. Um diesen Sachverhalt aufzulösen, wäre die Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Liegenschaft GST-NR UUU ausreichend gewesen. Das Ergebnis dieser Umlegung würde aber kein nennenswert anderes Ergebnis liefern. Die Grundstücksbreite würde sich gegenüber dem vorliegenden Ergebnis um ca 80 cm auf 16,3 m ausweiten. Die Grundstückstiefe - von der Kstraße aus gemessen - würde sich von rund 27 m auf 25,7 m reduzieren. Von einer zweckmäßigen Bebaubarkeit erheblich beeinträchtigt waren lediglich die Grundstücke der Familie H, unter der Voraussetzung, dass die Grundstücke der Beschwerdeführer zusammengelegt und neu aufgeteilt werden. Eine wesentlich bessere Bebaubarkeit ist lediglich für die Grundstücke der Familie H gegeben, da eine Bebaubarkeit erst durch die Umlegung geschaffen wurde. Für die verbleibenden Grundstücke im Umlegungsgebiet kann festgehalten werden, dass sie im ursprünglichen Zuschnitt aufgrund den zu geringen Grundstücksbreiten von maximal 8,5 m ebenfalls nicht selbstständig bebaubar sind, allerdings zusammengelegt und in selbstständig bebaubare Grundstücksgrößen geteilt werden können. Die Feststellung“, wonach eine Umlegung auch unter Alleinbezug der GST-NR UUU zweckmäßig möglich gewesen wäre, „ist richtig, allerdings wäre kein nennenswert anderes Ergebnis die Folge gewesen. Die Einbeziehung der GST-NR VVV als nördlich angrenzende Liegenschaft hat keinerlei Einfluss auf das Ergebnis der vorliegenden Umlegung und ist aus fachlicher Sicht nicht begründbar und notwendig. Der Einbezug der GST-NRN TTT und VVV ist nicht zu rechtfertigen und auch nicht notwendig. Dass ein

substanziell besseres Ergebnis hätte erzielt werden können, kann nicht erkannt werden, abgesehen davon, dass die Liegenschaften bereits bebaut sind und praktisch kein Handlungsspielraum gegeben ist. Die Abfindungsgrundstücke sind in Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltet und für eine zukünftige Bebauung geeignet. Die Abfindungsflächen 2 und 3 sind der Größe und Lage nach vergleichbar. Das Abfindungsgrundstück Nr 3 weist“ (s „Auszug aus dem Gutachten vom 06.03.2015“) „gegenüber der Ausgangslage eine deckungsgleiche Fläche von 86,5 % auf. Aufgrund der ebenen Lage im gesamten Umlegungsgebiet kommt es zu identischen bzw vergleichbaren topographischen Verhältnissen und somit zu keiner signifikanten Änderung gegenüber der Ausgangssituation. Die Flächengröße ist identisch“. Zum Vorbringen, wonach ein nahezu quadratischer Grundstückszuschnitt mit einem L-förmigen Grundstückszuschnitt nicht vergleichbar sei, gab er an, dass „im Zuge einer Umlegung eingebrachte Liegenschaften eine Änderung in Bezug des Zuschnittes erfahren, in der Natur einer Umlegung liegt. Die zentrale Fragestellung hiebei ist aber, ob durch die Neukonfiguration eine substanzielle Benachteiligung gegenüber der Ausgangslage einhergeht oder nicht. Eine Benachteiligung oder Wertminderung kann nicht erkannt werden. Die Einschätzung, wonach die Umlegung nur der Abfindungsfläche Nr 2 diene, wird geteilt“. Wenn vorgebracht wird, dass die Positionierung der Umlegungsfläche H an die Nstraße problemlos möglich und mit dem Zweck der Umlegung vereinbar gewesen wäre, wird festgehalten, dass „grundsätzlich die Umlegungsfläche der Fam H auch an die Nstraße gelegt werden kann“. Auf die Frage, was die Hintergründe für die Lage des Abfindungsgrundstückes Nr 2 an der Kstraße seien, meinte Dipl.-Ing. H, dass ihm „die Intention der Stadt F als Antrag- und Planersteller der Umlegung nicht bekannt ist. Aus raumplanungsfachlicher Sicht kann“ er „diese Entscheidung aber unterstützen, da grundsätzlich versucht wird, den motorisierten Individualverkehr so rasch als möglich auf den übergeordneten Verkehrsträger zu leiten. An dieser Stelle sei aber angemerkt, dass eine Bewertung der Lage auch aus lärmtechnischer Sicht betrachtet werden sollte und entlang der Kstraße ein sicherlich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist als an der Nstraße, was subjektiv bewertet zu einer anderen Einschätzung der Attraktivität der Lage an der Kstraße führen kann. Durch die Schaffung einer eigenständigen Bebauungsmöglichkeit werden die Liegenschaften der Fam H nutzbar und somit aufgewertet. Eine Abwertung der Abfindungsfläche 3 kann im gegenwärtigen Zuschnitt nicht erkannt werden. Solange die Abfindungsfläche 3 nicht weiter geteilt wird, kann durch die Lage bzw Bebauung in der zweiten Bautiefe keine Wertminderung erkannt werden. Dies liegt darin begründet, dass bei einer gemeinsamen Verwertung der Abfindungsfläche 3 unterschiedliche Erschließungskonzepte denkbar sind. Möglicherweise zielt die Fragestellung auf den bekannten Sachverhalt ab, dass bei einer Aufteilung der Abfindungsfläche 3 auf die anteiligen Eigentumsverhältnisse eine Teilung in weitere vier Flächen notwendig wird. In diesem Falle wäre eine Feinerschließung für das in der zweiten Bautiefe zu liegende Grundstück notwendig. Die Teilungsfrage wurde aber von den Beschwerdeführern nie abschließend beantwortet, da man sich den Planungsspielraum offen halten wollte. Vor diesem Hintergrund wurde von einer Teilung im Umlegungsplan Abstand genommen. Eine eventuelle Wertverschiebung bzw Berechnung kann seitens des Unterfertigten, kompetenz- und ausbildungsbedingt, nicht durchgeführt werden. Das Umlegungsziel hätte bei einer weiteren Aufteilung der Abfindungsfläche 3“ [gemeint: in vier Teile] „gleichfalls erreicht werden können. Allerdings wäre eine zusätzliche Erschließungsstraße bzw Fahrrecht notwendig geworden, welche bewertet und ins Verfahren hätte aufgenommen werden müssen“. Zum Vorwurf, wonach das Gutachten nicht auf die Zäsuren des Straßengesetzes (Einhaltung entsprechender Abstände zu Landes- und Gemeindestraßen) eingegangen sei, gab der Sachverständige an, dass er „nicht explizit auf die Landesgesetze eingegangen ist, welche im Zuge einer etwaigen Bauführung zu beachten sind“. In der [...] Skizze 1 wurden in einer Schnittdarstellung die Maßverhältnisse zur Realisierung von zwei Vollgeschoßen (grün) sowie die Bebauungsmöglichkeiten bei einer Grundstücksbreite von 15,5 m (rot) dargestellt. Die Skizze zeigt, dass bei einer Grundstücksbreite von 15,5 m eine 2,5 geschossige Bebauung realisierbar ist“. Bei einer „Verteilung der Abfindungsfläche 3 ergeben sich Grundstücksbreiten von 16,2 m, 17,2 m und 19,2 m. Sowohl für die Abfindungsfläche 2 und 3 als auch bei einer Aufteilung der Abfindungsfläche 3 in weitere vier Teile ist eine Bebauung mit 2,5 Geschossen möglich, da hier immer Grundstücksbreiten von mindestens 15,5 m erreicht werden“. Hinsichtlich einer Grundstücksbreite von 13 m „wird grundsätzlich auf die Stellungnahme vom 19.01.2015 verwiesen. Die [...] Skizze 2 soll den Sachverhalt verbildlichen. Aus planungsfachlicher Sicht kann festgehalten werden, dass die Belichtung nur mit erhöhtem Aufwand erfolgen kann und diese Grundstücksbreite nur als absolute Notlösung angestrebt werden sollte“.

Der beigezogene Amtssachverständige für Raumplanung Dipl.-Ing. H hat im Rahmen der mündlichen Verhandlung insbesondere Folgendes ausgeführt: „Die objektive Bebaubarkeit bedeutet nicht, dass alle denkbaren Bebauungen oder alle Optionen möglich sind. Die objektive Bebaubarkeit meint nicht sämtliche Bebauungsmöglichkeiten, die

generell innerhalb einer Planung vorstellbar sind. Objektive Bebaubarkeit meint Kriterien, die einer Bebaubarkeit als Grundlage dienen, wie zB Grundstücksgrößen, Berücksichtigung natürlicher Verhältnisse (Gefahrenzonenpläne), etc. Die genannten Gründe sind objektive Gründe und nicht subjektive Wünsche der Bebaubarkeit und der unterschiedlichen Möglichkeiten. Solange der Behörde nicht mitgeteilt wird, dass das Grundstücks-Miteigentum aufgelöst werden soll und das Grundstück geteilt werden soll, gibt es keinen Anlass, es zu teilen, zumal durch die Gesamtkonfiguration auch mehrere Möglichkeiten gegeben sind“.

Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes sind die Ausführungen des beigezogenen Amtssachverständigen (zu der zum Zeitpunkt der Abgabe dieser Gutachten bzw Stellungnahmen vorliegenden Sachlage) schlüssig und nachvollziehbar. Die Beschwerdeführer haben kein Gegengutachten vorgelegt.

6.1. Gemäß § 41 Abs 1 RPG können zur Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für bauliche oder sonstige Nutzungen zweckmäßig gestaltete und erschließbare Grundstücke entstehen (Umlegung). 6.1. Gemäß Paragraph 41, Absatz eins, RPG können zur Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für bauliche oder sonstige Nutzungen zweckmäßig gestaltete und erschließbare Grundstücke entstehen (Umlegung).

Nach § 41 Abs 2 RPG umfasst das Umlegungsgebiet Bauflächen oder Flächen, die für eine Widmung gemäß § 13 in Frage kommen. Es können auch andere Flächen einbezogen werden, wenn es zur Verwirklichung der Raumplanungsziele oder sonstiger Planungen nach diesem Gesetz erforderlich ist oder sonst der Umlegungszweck nicht erreicht werden kann. Nach Paragraph 41, Absatz 2, RPG umfasst das Umlegungsgebiet Bauflächen oder Flächen, die für eine Widmung gemäß Paragraph 13, in Frage kommen. Es können auch andere Flächen einbezogen werden, wenn es zur Verwirklichung der Raumplanungsziele oder sonstiger Planungen nach diesem Gesetz erforderlich ist oder sonst der Umlegungszweck nicht erreicht werden kann.

Gemäß § 41 Abs 3 erster Satz RPG ist das Umlegungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Umlegung zweckmäßig durchführen lässt. Gemäß Paragraph 41, Absatz 3, erster Satz RPG ist das Umlegungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Umlegung zweckmäßig durchführen lässt.

Gemäß § 41 Abs 4 RPG hat die Gemeinde, sofern im Bebauungsplan oder in sonstigen Plänen nach diesem Gesetz darüber nichts vorgesehen ist, jedenfalls ihre Vorstellungen über die Bebauung und die Erschließung des Umlegungsgebiets (§ 42 Abs 3 lit d) bekannt zu geben. Gemäß Paragraph 41, Absatz 4, RPG hat die Gemeinde, sofern im Bebauungsplan oder in sonstigen Plänen nach diesem Gesetz darüber nichts vorgesehen ist, jedenfalls ihre Vorstellungen über die Bebauung und die Erschließung des Umlegungsgebiets (Paragraph 42, Absatz 3, Litera d,) bekannt zu geben.

Der Antrag auf Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist von der Gemeinde von Amts wegen oder auf Ersuchen von den Eigentümern mindestens der Hälfte der umzulegenden Grundfläche zu stellen (§ 42 Abs 1 RPG). Der Antrag auf Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist von der Gemeinde von Amts wegen oder auf Ersuchen von den Eigentümern mindestens der Hälfte der umzulegenden Grundfläche zu stellen (Paragraph 42, Absatz eins, RPG).

Wenn alle betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann überdies Miteigentum im Verhältnis der Anteile ganz oder teilweise aufgelöst werden (§ 45 Abs 2 lit b RPG). Wenn alle betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann überdies Miteigentum im Verhältnis der Anteile ganz oder teilweise aufgelöst werden (Paragraph 45, Absatz 2, Litera b, RPG).

§ 46 RPG (Gemeinsame Anlagen) Paragraph 46, RPG (Gemeinsame Anlagen)

(1) Im Umlegungsplan müssen die erforderlichen Flächen für gemeinsame Anlagen vorgesehen werden, die für eine zweckmäßige Benützung der Grundstücke notwendig sind (zB Straßen, Abstellplätze, Kinderspielplätze, Grünflächen).

(2) Die für gemeinsame Anlagen vorgesehenen Flächen sowie die Herstellungskosten dieser Anlagen sind von den Eigentümern der Grundstücke, die in die Umlegung einbezogen sind, im Verhältnis der Größe ihrer eingebrachten Grundstücke aufzubringen. Nicht einzurechnen sind jene Grundstücke oder Teile von Grundstücken, die ohne Umlegung zweckmäßig benützbar gewesen wären. Grundeigentümer, die nach der Neuverteilung keine Grundstücke erhalten, sind von ihrer Aufbringungspflicht befreit.

(3) Die Kosten für die Erhaltung der gemeinsamen Anlagen sind von den Grundeigentümern im Verhältnis des Werts ihrer aufgrund der Entscheidung über die Umlegung zugewiesenen Grundstücke und des Vorteils der gemeinsamen

Anlagen für diese Grundstücke zu tragen.

(4) Stimmen die betroffenen Eigentümer zu, können die Aufbringung der Fläche für gemeinsame Anlagen sowie die Aufteilung der Kosten für die Herstellung und Erhaltung nach anderen Kriterien erfolgen.

Gemäß § 48 Abs 1 RPG ist die Umlegung von der Landesregierung zu genehmigen, wenn
Gemäß Paragraph 48, Absatz eins, RPG ist die Umlegung von der Landesregierung zu genehmigen, wenn

a)

sie die Schaffung von nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestalteten und erschließbaren Grundstücken gewährleistet und den städtebaulichen siedlungs- und verkehrstechnischen Interessen entspricht,

b) sie die erforderlichen Flächen für gemeinsame Anlagen vorsieht,

c)

die zweckmäßige Erschließung des Umlegungsgebiets durch Verkehrsflächen gesichert ist,

d)

sie den gesetzlichen Vorschriften, einem Landesraumplan, dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder sonstigen Planungen nach diesem Gesetz entspricht.

Gemäß § 48 Abs 2 RPG hat der Umlegungsbescheid zu enthalten
Gemäß Paragraph 48, Absatz 2, RPG hat der Umlegungsbescheid zu enthalten:

a) eine Aufstellung über die Geldleistungen und Geldabfindungen (§ 45)
a) eine Aufstellung über die Geldleistungen und Geldabfindungen (Paragraph 45,),

b)

die Aufbringung der Flächen für gemeinsame Anlagen und den Beitragsschlüssel für die Kosten für gemeinsame Anlagen (§ 46), die Aufbringung der Flächen für gemeinsame Anlagen und den Beitragsschlüssel für die Kosten für gemeinsame Anlagen (Paragraph 46,),

c) die Neuregelung der Rechte Dritter (§ 50),
c) die Neuregelung der Rechte Dritter (Paragraph 50,),

d) den Beitragsschlüssel für die Kosten der Umlegung (§ 51)
d) den Beitragsschlüssel für die Kosten der Umlegung (Paragraph 51,).

§ 50 (Rechte Dritter): Paragraph 50, (Rechte Dritter):

(1) Soweit in den Abs 2 bis 6 nichts anderes bestimmt wird, treten hinsichtlich aller Rechtsbeziehungen zu dritten Personen an die Stelle der Grundstücke, an denen diese Rechte bestanden hatten, nunmehr die dem betreffenden Eigentümer für diese Grundstücke zugewiesenen neuen Grundstücke bzw die hierfür zuerkannten Geldabfindungen.
(1) Soweit in den Absatz 2 bis 6 nichts anderes bestimmt wird, treten hinsichtlich aller Rechtsbeziehungen zu dritten Personen an die Stelle der Grundstücke, an denen diese Rechte bestanden hatten, nunmehr die dem betreffenden Eigentümer für diese Grundstücke zugewiesenen neuen Grundstücke bzw die hierfür zuerkannten Geldabfindungen.

(2) Soweit Grunddienstbarkeiten, Reallasten, persönliche Dienstbarkeiten, unregelmäßige und Scheinservituten durch die Umlegung entbehrlich werden, ist im Umlegungsbescheid ihre entschädigungslose Aufhebung auszusprechen. Soweit solche Rechte bestehen bleiben, ist im Umlegungsbescheid darüber abzusprechen, welche der zugewiesenen Grundstücke sie belasten.

(3) Wenn es zur Wahrung der Rechte dritter Personen erforderlich ist, ist im Umlegungsbescheid auszusprechen, dass Baurechte sowie Vor- und Wiederkaufsrechte auf die Grundstücke übergehen, die nach ihrer Lage den Grundstücken entsprechen, an denen sie bestellt waren.

(4) Bestandrechte, ausgenommen solche an Gebäuden, gelten mit dem Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung über die Umlegung als aufgelöst. Soweit dies jedoch der Erreichung des Umlegungszwecks nicht entgegensteht, ist im Umlegungsbescheid auf Antrag eines Vertragspartners der Weiterbestand eines Bestandverhältnisses festzustellen. Erwächst einem Vertragspartner des aufgelösten Bestandvertrags aus der vorzeitigen Auflösung des Vertrags ein Schaden, so ist ihm eine entsprechende Geldabfindung zuzuerkennen.

(5) Die durch die Aufhebung und Neubestellung der in den Abs 2 bis 4 angeführten Rechte bedingten Wertunterschiede sind durch Geldabfindungen und Geldleistungen nach Maßgabe des § 45 Abs 1 lit g

auszugleichen.(5) Die durch die Aufhebung und Neubestellung der in den Absatz 2 bis 4 angeführten Rechte bedingten Wertunterschiede sind durch Geldabfindungen und Geldleistungen nach Maßgabe des Paragraph 45, Absatz eins, Litera g, auszugleichen.

(6) Den Parteien des Umlegungsverfahrens steht es frei, mit Genehmigung der Landesregierung durch Vertrag Regelungen über die Rechte Dritter zu treffen, die von den Bestimmungen der Abs 1 bis 5 abweichen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Regelung dem Umlegungszweck nicht entgegensteht.(6) Den Parteien des Umlegungsverfahrens steht es frei, mit Genehmigung der Landesregierung durch Vertrag Regelungen über die Rechte Dritter zu treffen, die von den Bestimmungen der Absatz eins bis 5 abweichen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Regelung dem Umlegungszweck nicht entgegensteht.

Gemäß § 4 Abs 2 erster Satz Baugesetz muss jedes Baugrundstück eine rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche haben.Gemäß Paragraph 4, Absatz 2, erster Satz Baugesetz muss jedes Baugrundstück eine rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche haben.

6.2. Soweit das Verwaltungsgericht nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, hat es den angefochtenen Bescheid, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt und die angefochtene Weisung auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs 1 Z 3 und 4) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (§ 9 Abs 3) zu überprüfen (§ 27 VwGVG).6.2. Soweit das Verwaltungsgericht nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, hat es den angefochtenen Bescheid, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt und die angefochtene Weisung auf Grund der Beschwerde (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 3 und 4) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (Paragraph 9, Absatz 3,) zu überprüfen (Paragraph 27, VwGVG).

Dem Argument der Drittbeschwerdeführerin und des Viertbeschwerdeführers, wonach „ausdrücklich das bisher im Verfahren erster Instanz erstattete Vorbringen, insbesondere die Äußerungen vom 19.02. und vom 25.03.2015, auch zum Beschwerdevorbringen erhoben“ werde, ist entgegenzuhalten, dass ein Verweis auf ein Vorbringen in früheren Schriftsätzen unzulässig ist (s Eder/Martschin/Schmid, Das Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte, § 9, Kommentar K6).Dem Argument der Drittbeschwerdeführerin und des Viertbeschwerdeführers, wonach „ausdrücklich das bisher im Verfahren erster Instanz erstattete Vorbringen, insbesondere die Äußerungen vom 19.02. und vom 25.03.2015, auch zum Beschwerdevorbringen erhoben“ werde, ist entgegenzuhalten, dass ein Verweis auf ein Vorbringen in früheren Schriftsätzen unzulässig ist (s Eder/Martschin/Schmid, Das Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte, Paragraph 9,, Kommentar K6).

7. Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg teilt die in den Beschwerden geltend gemachte Ansicht, wonach im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nicht gegeben waren, nur schon aus folgenden Gründen nicht:

Wie der Sachverständigen für Raumplanung und Baugestaltung, Dipl.-Ing. H, in seiner Stellungnahme vom 10.09.2015 gegenüber dem Landesverwaltungsgericht Vorarlberg festgehalten hat, sind die beiden Liegenschaften GST-NRN XXX und PPP [GB A, aufgrund der geringen Tiefe] nicht selbständig bebaubar. Wie der Sachverständigen für Raumplanung und Baugestaltung, Dipl.-Ing. H, in seiner Stellungnahme vom 10.09.2015 gegenüber dem Landesverwaltungsgericht Vorarlberg festgehalten hat, sind die beiden Liegenschaften GST-NRN römisch 30 und PPP [GB A, aufgrund der geringen Tiefe] nicht selbständig bebaubar.

Laut dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes (VfGH) vom 29.09.1990, B 1014/89, „ist es im Hinblick auf die Eigentumsgarantie des Artikel 11 der Vorarlberger Landesverfassung verfassungsrechtlich zulässig, auch ein – für sich allein zur Bebauung geeignetes – Grundstück in die Umlegung einzubeziehen, wenn dies zur Erreichung des mit der Umlegung angestrebten, im öffentlichen Interesse liegenden Zieles erforderlich ist“ (s Rechtssatz). Wie der Verfassungsgerichtshof weiters in diesem Erkenntnis dargelegt hat, „verlangt es der Gesetzgeber keineswegs, alle in dem Gebiet liegenden Grundstücke müssten wegen ihrer konkreten Lage, Form oder Größe gar nicht oder wesentlich erschwert bebaubar sein“ (s dazu den Rechtssatz, SlgNr 12472).

Im Hinblick auf das Vorbringen, wonach die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Umlegung nicht vorgelegen seien, da die Grundstücke bereits erschlossen gewesen seien, ist darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht nicht von der Prämisse ausgeht, dass das im § 41 Abs 1 RPG (in der Wortfolge „Zur Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten“) enthaltene Wort „und“ kumulativ zu verstehen wäre (s auch VfGH 10.12.2001, G123/98; in diesem

Erkenntnis betreffend ein Verfahren nach dem Apothekengesetz vertritt dieser die Ansicht, dass das Wort „und“ nicht kumulativ, sondern alternativ zu deuten ist). Im Hinblick auf das Vorbringen, wonach die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Umlegung nicht vorgelegen seien, da die Grundstücke bereits erschlossen gewesen seien, ist darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht nicht von der Prämisse ausgeht, dass das im Paragraph 41, Absatz eins, RPG (in der Wortfolge „Zur Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten“) enthaltene Wort „und“ kumulativ zu verstehen wäre (s auch VfGH 10.12.2001, G123/98; in diesem Erkenntnis betreffend ein Verfahren nach dem Apothekengesetz vertritt dieser die Ansicht, dass das Wort „und“ nicht kumulativ, sondern alternativ zu deuten ist).

Dem Vorbringen der Beschwerdeführer, die im Rahmen ihrer Beschwerden die Einbeziehung ihrer Grundstücke in das Umlegungsverfahren bekämpft haben, kann auch entgegengehalten werden, dass der Umfang des Umlegungsgebietes durch die Einleitungsverordnung der Vorarlberger Landesregierung determiniert ist und daher ihre Grundstücke in das Umlegungsverfahren einzubeziehen waren. Soweit der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin in deren Vorbringen inhaltlich Bedenken gegen diese Einleitungsverordnung vortragen, ist ihnen zu erwidern, dass der Erstbeschwerdeführer diese Bedenken bereits erfolglos an den Verfassungsgerichtshof herangetragen hat (VwGH 18.12.2008, 2008/06/0043). Aus der Ablehnung durch den Verfassungsgerichtshof kann geschlossen werden, dass dieser keine Bedenken gegen die Einleitungsverordnung hatte (s VwGH 03.09.1998, 98/06/0005).

Der behauptete Verstoß gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz liegt nicht vor: Die Beschwerdeführer stützen ihre Gleichheitsbedenken ua auf die vorhandene verkehrsmäßige Erschließung ihrer in die Verordnung einbezogenen Grundstücke. Die Lage von Grundstücken ist jedoch nur eines der im Vorarlberger RPG enthaltenen Kriterien, welche die Bebaubarkeit verhindern oder wesentlich erschweren können. Der gegenständliche Sachverhalt ist mit jenem vergleichbar, der dem - bereits oben erwähnten - Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 29.09.1990 zugrunde lag. Auch dort ging es um langgezogene Grundstücksstreifen, die teilweise die für die Bebauung erforderliche Breite nicht aufwiesen. Laut Verfassungsgerichtshof zeigte sich auch dort, dass „- abgesehen von der Lage (verkehrsmäßige Erschließung) - bereits aufgrund der Form der Grundstücke eine gesetzliche Deckung für die Einbeziehung der Grundstücke in das Umlegungsverfahren [...] vorhanden war“.

Die von den Beschwerdeführern angeführten (in der Vergangenheit durchgeführten) Teilungsverfahren betreffend andere, an das Umlegungsgebiet direkt angrenzende Grundstücke sind rechtskräftig; daher war es sowohl der belangten Behörde als auch dem Verwaltungsgericht verwehrt, diese Verfahren auf deren Richtigkeit hin zu überprüfen.

Im Hinblick auf das Beschwerdevorbringen, wonach die belangte Behörde zT fehlerhafte Zitate von Erläuterungen bzw Erläuterungen zu nicht mehr geltenden Bestimmungen in die Begründung des bekämpften Bescheides aufgenommen habe (hiebei wurden die Materialien zum § 36 Abs 1 des Raumplanungsgesetzes 1973 (Regierungsvorlage, 10. Beilage im Jahr 1972 zu den Sitzungsberichten des XXI. Landtages angeführt), ist anzuführen, dass die Erläuternden Bemerkungen zur genannten Regierungsvorlage betreffend das Raumplanungsgesetz, LGBl Nr 15/1973, im Bericht auf Seite 175 (bei Pkt 4. „Inhalt des Gesetzes“) auszugsweise mehrere Wortfolgen enthalten, die von der belangten Behörde zitiert wurden (demnach „kann eine zweckmäßige Neueinteilung von Baugrundstücken auch gegen den Willen einzelner Grundeigentümer durchgeführt werden. Das öffentliche Interesse an der bestmöglichen Nutzung des vorhandenen, aber immer knapper werdenden Baulandes lässt die hiezu nötigen Eigentumseingriffe gerechtfertigt erscheinen“. Da (die Regierungsvorlage noch vor der Beschlussfassung durch den Landtag abgeändert wurde, s dazu den zuvor vorgeschlagenen § 34 Abs 1 lit a RPG, und) die damalige Fassung des § 37 Abs 1 lit b RPG (sodann) vorsah, dass „ein Antrag auf Durchführung eines Umlegungsverfahrens von der Gemeinde“ nur „mit Zustimmung der Eigentümer von mindestens einem Drittel der umzulegenden Grundfläche gestellt“ werden konnte, ist der Einwand zutreffend, wonach „das gegenständliche Umlegungsverfahren gemäß den damaligen rechtlichen Bestimmungen nicht gegen den Willen der Eigentümer“ [M] „eingeleitet werden hätte können“. Ungeachtet dessen bewirkt eine Fehlzitierung noch nicht die Rechtswidrigkeit des Bescheides: Der in der Fehlzitierung liegende Verfahrensmangel würde (erst) dann zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides führen, wenn er wesentlich in dem Sinne ist, dass die Behörde bei seiner Vermeidung zu einem anderen Bescheid hätte kommen können (vgl dazu VwGH 07.03.2003, 98/06/0017, und das darin zitierte Erkenntnis des VwGH vom 17.10.1990, 90/01/0068). Im Hinblick auf das Beschwerdevorbringen, wonach die belangte Behörde zT fehlerhafte Zitate von Erläuterungen bzw Erläuterungen zu nicht mehr geltenden Bestimmungen in die Begründung des bekämpften Bescheides aufgenommen habe (hiebei

wurden die Materialien zum Paragraph 36, Absatz eins, des Raumplanungsgesetzes 1973 (Regierungsvorlage, 10. Beilage im Jahr 1972 zu den Sitzungsberichten des römisch 21. Landtages angeführt), ist anzuführen, dass die Erläuternden Bemerkungen zur genannten Regierungsvorlage betreffend das Raumplanungsgesetz, Landesgesetzblatt Nr 15 aus 1973,, im Bericht auf Seite 175 (bei Pkt 4. „Inhalt des Gesetzes“) auszugsweise mehrere Wortfolgen enthalten, die von der belangten Behörde zitiert wurden (demnach „kann eine zweckmäßige Neueinteilung von Baugrundstücken auch gegen den Willen einzelner Grundeigentümer durchgeführt werden. Das öffentliche Interesse an der bestmöglichen Nutzung des vorhandenen, aber immer knapper werdenden Baulandes lässt die hiezu nötigen Eigentumseingriffe gerechtfertigt erscheinen“. Da (die Regierungsvorlage noch vor der Beschlussfassung durch den Landtag abgeändert wurde, s dazu den zuvor vorgeschlagenen Paragraph 34, Absatz eins, Litera a, RPG, und) die damalige Fassung des Paragraph 37, Absatz eins, Litera b, RPG (sodann) vorsah, dass „ein Antrag auf Durchführung eines Umlegungsverfahrens von der Gemeinde“ nur „mit Zustimmung der Eigentümer von mindestens einem Drittel der umzulegenden Grundfläche gestellt“ werden konnte, ist der Einwand zutreffend, wonach „das gegenständliche Umlegungsverfahren gemäß den damaligen rechtlichen Bestimmungen nicht gegen den Willen der Eigentümer“ [M] „eingeleitet werden hätte können“. Ungeachtet dessen bewirkt eine Fehlzitation noch nicht die Rechtswidrigkeit des Bescheides: Der in der Fehlzitation liegende Verfahrensmangel würde (erst) dann zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides führen, wenn er wesentlich in dem Sinne ist, dass die Behörde bei seiner Vermeidung zu einem anderen Bescheid hätte kommen können vergleiche dazu VwGH 07.03.2003, 98/06/0017, und das darin zitierte Erkenntnis des VwGH vom 17.10.1990, 90/01/0068).

Richtig ist, dass in den dem Antrag der Stadt F beigelegten Unterlagen (s Beilage 4) fälschlicherweise angeführt wurde, dass es im Gemeindegebiet von G keinen Bebauungsplan gebe. Doch auch diese Unrichtigkeit ist weder im Sinne der soeben getätigten Ausführungen als so wesentlich einzustufen, dass die Behörde bei dessen Vermeidung zu einem anderen Bescheid hätte kommen müssen noch stellt diese Unrichtigkeit einen Grund dar, der – wie vom Erstbeschwerdeführer und von der Zweitbeschwerdeführerin (im letzten Satz der Beschwerde) gefordert – dazu führen würde, den angefochtenen Bescheid als nichtig zu erklären, da eine Nichtigerklärung nur in den im § 68 Abs 4 Z 1 bis 4 AVG genannten Gründen zulässig wäre (wobei auch im Falle des Vorliegens einer dieser Gründe § 17 VwGVG der sinnngemäßen Anwendung dieser Bestimmung entgegen stehen würde). Richtig ist, dass in den dem Antrag der Stadt F beigelegten Unterlagen (s Beilage 4) fälschlicherweise angeführt wurde, dass es im Gemeindegebiet von G keinen Bebauungsplan gebe. Doch auch diese Unrichtigkeit ist weder im Sinne der soeben getätigten Ausführungen als so wesentlich einzustufen, dass die Behörde bei dessen Vermeidung zu einem anderen Bescheid hätte kommen müssen noch stellt diese Unrichtigkeit einen Grund dar, der – wie vom Erstbeschwerdeführer und von der Zweitbeschwerdeführerin (im letzten Satz der Beschwerde) gefordert – dazu führen würde, den angefochtenen Bescheid als nichtig zu erklären, da eine Nichtigerklärung nur in den im Paragraph 68, Absatz 4, Ziffer eins bis 4 AVG genannten Gründen zulässig wäre (wobei auch im Falle des Vorliegens einer dieser Gründe Paragraph 17, VwGVG der sinnngemäßen Anwendung dieser Bestimmung entgegen stehen würde).

Diese Ausführungen gelten im Übrigen sinngemäß sowohl hinsichtlich der gerügten fehlenden Vorstellungen der Stadt F gemäß § 41 Abs 4 RPG als auch hinsichtlich des Vorbringens zu Pkt IX.3 des Berichtes zum Umlegungsplan sowie zu der dem Antrag der Stadt F beigelegten Beilage 5, Pkt 2. (wobei die Prüfung zweifelhafter oder mangelhafter Formulierungen laut höchstgerichtlicher Judikatur jeweils anhand den dem Antrag beigelegten Planunterlagen zu erfolgen hat; wie dies aus dem oben zitierten Urteil des Verfassungsgerichtshofes vom 29.09.1990 hervorgeht, bilden auch schon ungünstige Grundstücksformen einen Grund zur Einleitung eines Umlegungsverfahrens). Diese Ausführungen gelten im Übrigen sinngemäß sowohl hinsichtlich der gerügten fehlenden Vorstellungen der Stadt F gemäß Paragraph 41, Absatz 4, RPG als auch hinsichtlich des Vorbringens zu Pkt römisch neun.3 des Berichtes zum Umlegungsplan sowie zu der dem Antrag der Stadt F beigelegten Beilage 5, Pkt 2. (wobei die Prüfung zweifelhafter oder mangelhafter Formulierungen laut höchstgerichtlicher Judikatur jeweils anhand den dem Antrag beigelegten Planunterlagen zu erfolgen hat; wie dies aus dem oben zitierten Urteil des Verfassungsgerichtshofes vom 29.09.1990 hervorgeht, bilden auch schon ungünstige Grundstücksformen einen Grund zur Einleitung eines Umlegungsverfahrens).

„Sind Grundstücke auf Grund der rechtskräftigen Einleitungsverordnung Teil des Umlegungsgebietes, kann es nur mehr darum gehen, die Umlegung in Anwendung der im RPG (insbesondere in den §§ 45 und 46) normierten Grundsätze sachgerecht durchzuführen“ (so der VwGH wörtlich in dessen Erkenntnis vom 18.12.2008,

2008/06/0043). „Sind Grundstücke auf Grund der rechtskräftigen Einleitungsverordnung Teil des Umlegungsgebietes, kann es nur mehr darum gehen, die Umlegung in Anwendung der im RPG (insbesondere in den Paragraphen 45 und 46) normierten Grundsätze sachgerecht durchzuführen“ (so der VwGH wörtlich in dessen Erkenntnis vom 18.12.2008, 2008/06/0043).

8. Ungeachtet der Ausführungen in Pkt 7. war den vorliegenden Beschwerden dennoch aus folgenden Gründen Folge zu geben:

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 22.01.2015, Ra 2014/06/0055, ausgeführt hat, „ist „Sache“ des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht - ungeachtet des durch § 27 VwGVG 2014 vorgegebenen Prüfumfangs - jedenfalls nur jene Angelegenheit, die den Inhalt des Spruchs der vor dem Verwaltungsgericht belangten Verwaltungsbehörde gebildet hat“. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 22.01.2015, Ra 2014/06/0055, ausgeführt hat, „ist „Sache“ des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht - ungeachtet des durch Paragraph 27, VwGVG 2014 vorgegebenen Prüfumfangs - jedenfalls nur jene Angelegenheit, die den Inhalt des Spruchs der vor dem Verwaltungsgericht belangten Verwaltungsbehörde gebildet hat“.

Die Berufungsinstanz darf nicht über anderes entscheiden, als Gegenstand der Entscheidung der Vorinstanz war (s dazu auch VwGH 08.09.1994, 94/18/0013, zu § 66 Abs 4 des Allgemeinen Verfahrensgesetzes (AVG); da die Bestimmungen des VwGVG sich zT sehr stark an den Bestimmungen des AVG orientieren, die meiste Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum Begriff der selben „Sache“ zu § 66 Abs 4 AVG ergangen ist und § 28 Abs 1 VwGVG die für Verwaltungsgerichte maßgebliche Bestimmung ist, die im Wesentlichen das vorsieht, was schon bisher im § 66 Abs 4 AVG normiert war, wird ua auch auf Judikate zu § 66 Abs 4 AVG Bezug genommen). Die Berufungsinstanz darf nicht über anderes entscheiden, als Gegenstand der Entscheidung der Vorinstanz war (s dazu auch VwGH 08.09.1994, 94/18/0013, zu Paragraph 66, Absatz 4, des Allgemeinen Verfahrensgesetzes (AVG); da die Bestimmungen des VwGVG sich zT sehr stark an den Bestimmungen des AVG orientieren, die meiste Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum Begriff der selben „Sache“ zu Paragraph 66, Absatz 4, AVG ergangen ist und Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG die für Verwaltungsgerichte maßgebliche Bestimmung ist, die im Wesentlichen das vorsieht, was schon bisher im Paragraph 66, Absatz 4, AVG normiert war, wird ua auch auf Judikate zu Paragraph 66, Absatz 4, AVG Bezug genommen).

9. Grundsätzlich haben die Verwaltungsgerichte über Bescheidbeschwerden in Administrativsachen in der Sache selbst zu entscheiden (VwGH 09.09.2015, Ro 2015/03/0032). In einem Administrativverfahren hat das Verwaltungsgericht – im Gegensatz zu einem Verwaltungsstrafverfahren – jene Sach- und Rechtslage zugrunde zu legen, die im Zeitpunkt seiner Entscheidung gilt (ZVG 2014/1, Seite 68; VwGH 16.12.2015, Ro 2014/03/0083).

Wie aus Pkt 3. hervorgeht, liegen nunmehr vonseiten der Miteigentümer M Zustimmungserklärungen zur Auflösung des Miteigentums vor. Dadurch hat sich die Sachlage derart geändert, dass nicht mehr jene „Sache“ vorliegt, die den Inhalt des Spruchs der belangten Behörde gebildet hat: Zum Zeitpunkt der Erlassung des behördlichen Bescheides haben der Erstbeschwerdeführer sowie die Zweit- und die Drittbeschwerdeführerin noch keine Erklärung abgegeben, ihr Miteigentum aufzulösen. Somit umfasst die zu überprüfende Entscheidung der belangten Behörde (s dazu den Spruch des bekämpften Bescheides) weder den Umstand der nun vorliegenden Zustimmungserklärungen im Sinne des § 45 Abs 2 lit b RPG noch (nunmehr allenfalls notwendige) Regelungen über die Aufbringung der Flächen für gemeinsame Anlagen oder einen Beitragsschlüssel für die Kosten für gemeinsame Anlagen im Sinne des § 46 iVm § 48 Abs 2 lit b RPG (die belangte Behörde hat in ihrer Bescheidbegründung lediglich angeführt, dass „im Zuge des Umlegungsverfahrens einer Unterteilung des Abfindungsgrundstückes 3 nur dann nähergetreten werden kann, wenn hier die konkrete Zustimmung aller Miteigentümer vorliegt“. [...] Von den Grundeigentümern M „wurde eine Unterteilung ihrer Abfindungsfläche nie konkret gefordert, sondern immer nur als Andeutung in den Raum gestellt“). Wie aus Pkt 3. hervorgeht, liegen nunmehr vonseiten der Miteigentümer M Zustimmungserklärungen zur Auflösung des Miteigentums vor. Dadurch hat sich die Sachlage derart geändert, dass nicht mehr jene „Sache“ vorliegt, die den Inhalt des Spruchs der belangten Behörde gebildet hat: Zum Zeitpunkt der Erlassung des behördlichen Bescheides haben der Erstbeschwerdeführer sowie die Zweit- und die Drittbeschwerdeführerin noch keine Erklärung abgegeben, ihr Miteigentum aufzulösen. Somit umfasst die zu überprüfende Entscheidung der belangten Behörde (s dazu den Spruch des bekämpften Bescheides) weder den Umstand der nun vorliegenden Zustimmungserklärungen im Sinne des Paragraph 45, Absatz 2, Litera b, RPG noch (nunmehr allenfalls notwendige) Regelungen über die Aufbringung der Flächen für gemeinsame Anlagen oder einen Beitragsschlüssel für die Kosten für gemeinsame Anlagen im Sinne des Paragraph 46, in Verbindung mit Paragraph 48, Absatz 2, Litera b, RPG (die belangte Behörde hat in ihrer

Bescheidbegründung lediglich angeführt, dass „im Zuge des Umlegungsverfahrens einer Unterteilung des Abfindungsgrundstückes 3 nur dann nähergetreten werden kann, wenn hier die konkrete Zustimmung aller Miteigentümer vorliegt“. [...] Von den Grundeigentümern M „wurde eine Unterteilung ihrer Abfindungsfläche nie konkret gefordert, sondern immer nur als Andeutung in den Raum gestellt“).

Fest steht, dass die belangte Behörde mit dem bekämpften Bescheid die Umlegung „K“ auf der Grundlage des Umlegungsplanes vom 03.12.2013 idF vom 13.01.2015, genehmigt hat (s dazu VwGH 20.05.2015, Ra 2015/04/0033, wonach es zulässig ist, im Spruch eines Bescheides auf vom Bescheid getrennte Schriftstücke oder Pläne Bezug zu nehmen, deren Aussagen und Darstellungen in den normativen Bescheidinhalt zu integrieren und solcherart zum Inhalt des Bescheides zu machen). Diese Pläne sind aufgrund der erwähnten Zustimmungserklärungen (zur Auflösung des Miteigentums der Grundeigentümer M) nicht mehr aktuell. Die Umlegungsfläche hat sich zwar gesamthaft betrachtet nicht geändert; es müssen jedoch aufgrund dieser Zustimmungserklärungen die dem Erstbeschwerdeführer sowie der Zweit- und der Drittbeschwerdeführerin zuzuweisenden Abfindungsflächen neu geplant und sodann entsprechend aufgeteilt werden (der nunmehr vorliegende Sachverhalt findet jedenfalls keine Deckung mehr in der Abfindungsfläche Nr 3, wie sie sich aus dem von der belangten Behörde genehmigten Umlegungsplan ergibt und welche laut dem bekämpften Bescheid den drei Miteigentümern M zugewiesen wurde). Fest steht, dass die belangte Behörde mit dem bekämpften Bescheid die Umlegung „K“ auf der Grundlage des Umlegungsplanes vom 03.12.2013 in der Fassung vom 13.01.2015, genehmigt hat (s dazu VwGH 20.05.2015, Ra 2015/04/0033, wonach es zulässig ist, im Spruch eines Bescheides auf vom Bescheid getrennte Schriftstücke oder Pläne Bezug zu nehmen, deren Aussagen und Darstellungen in den normativen Bescheidinhalt zu integrieren und solcherart zum Inhalt des Bescheides zu machen). Diese Pläne sind aufgrund der erwähnten Zustimmungserklärungen (zur Auflösung des Miteigentums der Grundeigentümer M) nicht mehr aktuell. Die Umlegungsfläche hat sich zwar gesamthaft betrachtet nicht geändert; es müssen jedoch aufgrund dieser Zustimmungserklärungen die dem Erstbeschwerdeführer sowie der Zweit- und der Drittbeschwerdeführerin zuzuweisenden Abfindungsflächen neu geplant und sodann entsprechend aufgeteilt werden (der nunmehr vorliegende Sachverhalt findet jedenfalls keine Deckung mehr in der Abfindungsfläche Nr 3, wie sie sich aus dem von der belangten Behörde genehmigten Umlegungsplan ergibt und welche laut dem bekämpften Bescheid den drei Miteigentümern M zugewiesen wurde).

Der Bescheidinhalt ist im vorliegenden Fall rechtlich nicht trennbar (VwGH 17.11.2015, 2013/03/0019): Die Umlegung der Altgrundstücke von J und R H hängt von der Neusituierung der Altgrundstücke der Grundeigentümer M ab. Die belangte Behörde hat mit dem bekämpften Bescheid die Umlegung genehmigt; wird von der Gesamtanzahl der die Umlegung betreffenden Quadratmeter (bisher 1.943 m², aufgrund der sog Natur-Katasterdifferenz (hier: + 4 m²) danach: 1.947 m²) ausgegangen, betreffen deutlich mehr als Dreiviertel der Altgrundstücke (genau: 1.526 m²) bzw der Abfindungsflächen (genau: 1.528 m²) die Grundeigentümer M.

Aufgrund der vorliegenden Zustimmungserklärungen ist auch nicht von einer einschränkenden Projektsänderung oder einer Einschränkung (Reduktion) des Antrages (der Stadt F) auszugehen, über welche das Verwaltungsgericht zu entscheiden hätte (vgl VwGH 22.10.1992, 92/06/0096, wonach bei einer Reduzierung des Projekts eine Änderung der „Sache“ nicht eingetreten ist). Aufgrund der vorliegenden Zustimmungserklärungen ist auch nicht von einer einschränkenden Projektsänderung oder einer Einschränkung (Reduktion) des Antrages (der Stadt F) auszugehen, über welche das Verwaltungsgericht zu entscheiden hätte vergleiche VwGH 22.10.1992, 92/06/0096, wonach bei einer Reduzierung des Projekts eine Änderung der „Sache“ nicht eingetreten ist).

Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes darf sachlich nicht über etwas anderes entschieden werden, als Gegenstand der Entscheidung der unteren Instanz war; aufgrund dessen (s dazu - wie bereits oben zitiert - VwGH 22.01.2015, Ra 2014/06/0055) muss sich zunächst die belangte Behörde mit den nunmehr vorliegenden Zustimmungserklärungen zur Auflösung des Miteigentums befassen (vgl sinngemäß auch VwGH 21.02.1989, 88/05/0205, zum Begriff „derselben Sache“ im Sinne des§ 66 Abs 4 AVG). Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes darf sachlich nicht über etwas anderes entschieden werden, als Gegenstand der Entscheidung der unteren Instanz war; aufgrund dessen (s dazu - wie bereits oben zitiert - VwGH 22.01.2015, Ra 2014/06/0055) muss sich zunächst die belangte Behörde mit den nunmehr vorliegenden Zustimmungserklärungen zur Auflösung des Miteigentums befassen vergleiche sinngemäß auch VwGH 21.02.1989, 88/05/0205, zum Begriff „derselben Sache“ im Sinne des Paragraph 66, Absatz 4, AVG).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Aufgrund der Aufhebung des angefochtenen Bescheides erübrigt es sich,

auf das (weitere) Beschwerdevorbringen näher einzugehen.

10. Zur weiteren Vorgangsweise ergeben sich aus Sicht des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg folgende Bemerkungen: Die Stadt F als Antragstellerin wird ein Vermessungsbüro zu beauftragen haben, neue Planunterlagen im Hinblick auf den neuen Sachverhalt (Zustimmungserklärungen zur Realteilung) auszuarbeiten. Hinsichtlich der zweckmäßigen Gestaltung von Abfindungsgrundstücken ist zwar – rechtlich gesehen – lediglich deren objektive Bebaubarkeit maßgebend und nicht die besonderen Verhältnisse und Bedürfnisse einzelner Grundeigentümer. Angesichts der vorliegenden Zustimmungserklärungen schiene es jedoch unangemessen zu sein, bei der erforderlichen Neuplanung nicht (auch) den Umstand mit zu berücksichtigen, dass vonseiten der bisherigen Miteigentümer M eine (weitere) Unterteilung ihrer Abfindungsfläche (= in vier gleich große Einheiten) erwünscht ist, zumal der Sachverständige für Raumplanung in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 06.03.2015 den Standpunkt vertreten hat, dass „eine Teilung der Abfindungsfläche Nr 3 in vier Einheiten möglich ist“.

Sofern es unumgänglich ist, ein Abfindungsgrundstück in zweiter Bautiefe zu situieren, wird Folgendes zu beachten sein: Die Neubildung von Grundstücken (Abfindungsflächen), die als Ergebnis der Umlegung keine Anbindung an ein Wegenetz haben, ist nicht zulässig (vgl VwGH 18.12.2008, 2008/06/0043). Die Aufbringung der Flächen für gemeinsame Anlagen sowie die Berechnung des Beitragsschlüssels für die Herstellungskosten einer gemeinsamen Anlage haben nach § 46 Abs 2 RPG zu erfolgen. Grundeigentümer, deren Altgrundstücke bereits erschlossen sind, dürfen keine Kosten bezüglich der Herstellung eines Zufahrtsweges (für die Erschließung einer allfälligen Grundfläche in zweiter Bautiefe) auferlegt werden. Auf der Grundlage des § 46 Abs 3 RPG wird die belangte Behörde zu prüfen haben, in welchem Verhältnis die Grundeigentümer die Kosten für die Erhaltung eines solchen Zufahrtsweges zu tragen haben. Sofern es unumgänglich ist, ein Abfindungsgrundstück in zweiter Bautiefe zu situieren, wird Folgendes zu beachten sein: Die Neubildung von Grundstücken (Abfindungsflächen), die als Ergebnis der Umlegung keine Anbindung an ein Wegenetz haben, ist nicht zulässig (vergleiche VwGH 18.12.2008, 2008/06/0043). Die Aufbringung der Flächen für gemeinsame Anlagen sowie die Berechnung des Beitragsschlüssels für die Herstellungskosten einer gemeinsamen Anlage haben nach Paragraph 46, Absatz 2, RPG zu erfolgen. Grundeigentümer, deren Altgrundstücke bereits erschlossen sind, dürfen keine Kosten bezüglich der Herstellung eines Zufahrtsweges (für die Erschließung einer allfälligen Grundfläche in zweiter Bautiefe) auferlegt werden. Auf der Grundlage des Paragraph 46, Absatz 3, RPG wird die belangte Behörde zu prüfen haben, in welchem Verhältnis die Grundeigentümer die Kosten für die Erhaltung eines solchen Zufahrtsweges zu tragen haben.

Der sodann aktuelle Umlegungsplan wird nach erfolgter Prüfung und Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahmen durch den Amtssachverständigen für Raumplanung - im Rahmen des Parteiengehörs - sämtlichen betroffenen Grundeigentümern und dinglich Berechtigten zur Kenntnis und Abgabe einer allfälligen Stellungnahme zu bringen sein. Sobald der Sachverhalt entscheidungsreif ist, wird über den (nach wie vor aufrechten) Antrag der Stadt F auf Umlegung der Grundstücke im Gebiet „K“, GB A, neuerlich bescheidmäßig abzusprechen sein (inklusive jener Punkte, die ein Umlegungsbescheid gemäß § 48 Abs 2 RPG zu enthalten hat, wie Geldleistungen und Geldabfindungen gemäß § 45 RPG, Flächenaufbringung für eine allfällige gemeinsame Anlage und in diesem Zusammenhang Festsetzung eines Beitragsschlüssels gemäß § 46 iVm § 48 Abs 2 lit b RPG, Neuregelung der Rechte Dritter (also hinsichtlich des Viertbeschwerdeführers) gemäß § 50 RPG sowie Festlegung eines neuen Beitragsschlüssels für die Kosten der Umlegung gemäß § 51 Abs 2 iVm § 48 Abs 2 lit d RPG). Der sodann aktuelle Umlegungsplan wird nach erfolgter Prüfung und Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahmen durch den Amtssachverständigen für Raumplanung - im Rahmen des Parteiengehörs - sämtlichen betroffenen Grundeigentümern und dinglich Berechtigten zur Kenntnis und Abgabe einer allfälligen Stellungnahme zu bringen sein. Sobald der Sachverhalt entscheidungsreif ist, wird über den (nach wie vor aufrechten) Antrag der Stadt F auf Umlegung der Grundstücke im Gebiet „K“, GB A, neuerlich bescheidmäßig abzusprechen sein (inklusive jener Punkte, die ein Umlegungsbescheid gemäß Paragraph 48, Absatz 2, RPG zu enthalten hat, wie Geldleistungen und Geldabfindungen gemäß Paragraph 45, RPG, Flächenaufbringung für eine allfällige gemeinsame Anlage und in diesem Zusammenhang Festsetzung eines Beitragsschlüssels gemäß Paragraph 46, in Verbindung mit Paragraph 48, Absatz 2, Litera b, RPG, Neuregelung der Rechte Dritter (also hinsichtlich des Viertbeschwerdeführers) gemäß Paragraph 50, RPG sowie Festlegung eines neuen Beitragsschlüssels für die Kosten der Umlegung gemäß Paragraph 51, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 48, Absatz 2, Litera d, RPG).

11. Die Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen

Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.¹¹ Die Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Raumplanung, Umlegungsverfahren, selbe Sache, Beschwerdeverfahren, Auslegung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGVO:2016:LVwG.302.005.R9.2015

Zuletzt aktualisiert am

15.03.2016

Quelle: Landesverwaltungsgericht Vorarlberg LVwG Vorarlberg, <http://www.lvwg-vorarlberg.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at