

TE Vwgh Erkenntnis 2008/12/18 2008/06/0043

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.12.2008

Index

L80008 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan

Vorarlberg;

L82000 Bauordnung;

Norm

BauRallg;

RPG VlbG 1996 §45;

RPG VlbG 1996 §46 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde 1. des Dr. A S in R und 2. des K S in H, beide vertreten durch Simma Rechtsanwälte GmbH in 6850 Dornbirn, Marktplatz 9, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Vorarlberg vom 7. April 2006, Zl. UVS-302-003/K3-2005, betreffend eine Umlegung nach dem Raumplanungsgesetz (mitbeteiligte Parteien: 1. Gemeinde R, vertreten durch den Bürgermeister, 2. D G, 3. H L,

4. M G und 5. O G, 6. G A G, 7. R P und 8. A P, 9. F P, 10. G S und 11. M S, 12. H E, 13. A E, 14. H M, 15. R K, 16. H B, 17. Mag. Dr. H F, 18. J P, 19. V AG in B, 20. V L Aktiengesellschaft in B, 21. B gem. reg. GenmbH in S, 22. R reg. GenmbH in S, 23. V P, 24. Verlassenschaft nach M S, vertreten durch den Erstbeschwerdeführer; weitere Partei: Vorarlberger Landesregierung), zu Recht erkannt: 4. M G und 5. O G, 6. G A G, 7. R P und 8. A P, 9. F P, 10. G S und 11. M S, 12. H E, 13. A E, 14. H M, 15. R K, 16. H B, 17. Mag. Dr. H F, 18. J P, 19. römisch fünf AG in B, 20. römisch fünf L Aktiengesellschaft in B, 21. B gem. reg. GenmbH in S, 22. R reg. GenmbH in S, 23. römisch fünf P, 24. Verlassenschaft nach M S, vertreten durch den Erstbeschwerdeführer; weitere Partei: Vorarlberger Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Vorarlberg Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 je zur Hälfte binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Im Beschwerdefall geht es um ein Umlegungsverfahren nach dem Raumplanungsgesetz im Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde. Das Umlegungsgebiet, welches eine unregelmäßige Form hat, wird im Westen und im Nordosten durch Verkehrsflächen (Alte Landstraße bzw. Voralssstraße) begrenzt (kurz: A- bzw. V-Straße), im Osten und im Süden durch

bebaute Grundstücke bzw. ebenfalls durch bebauten Grundstücken vorgelagerte Verkehrsflächen. Im Westen (zur Verkehrsfläche A-Straße) und im Nordosten (zur Verkehrsfläche V-Straße) sind jeweils zwei bebaute Grundstücke ausgenommen, im südlichen Bereich ein weiteres bebautes Grundstück. Das Umlegungsgebiet besteht aus zahlreichen Grundstücken, die bereits zum Teil mit Gebäuden bebaut sind. Die Grundstücke stehen im Eigentum bzw. Miteigentum vieler Personen, darunter der Beschwerdeführer, aber auch der mitbeteiligten Gemeinde.

Das gesamte Umlegungsgebiet ist in dem am 12. Mai 1997 beschlossenen (und nach Genehmigung durch die Vorarlberger Landesregierung im Jahr 1998 rechtswirksam gewordenen) Flächenwidmungsplan der Gemeinde teils als Bauland und teils als Bauerwartungsland gewidmet (Bauland-Wohngebiet und Bauerwartungsland-Wohngebiet).

Die Grundstücke, um die es den Beschwerdeführern in diesem Verfahren geht, erstrecken sich, zum Teil gegeneinander versetzt, gleichsam quer durch das gesamte Gebiet, beginnend im Westen bei der A-Straße bis zum äußersten östlichen Ende des Gebietes; auch diese Grundstücke sind als Bauland-Wohngebiet (zum geringeren Teil) und als Bauerwartungsland-Wohngebiet gewidmet. Diese Grundflächen stehen teils im Eigentum der (noch nicht eingetragenen) Verlassenschaft nach M S (das ist nach der Aktenlage die verstorbene Mutter der Beschwerdeführer), teils im Miteigentum der Beschwerdeführer und dieser Verlassenschaft, und teils im Miteigentum der Verlassenschaft und eines der Beschwerdeführer, wobei diesem Unterschied aus dem Blickwinkel des Umlegungsverfahrens und des Beschwerdefalles keine relevante Bedeutung zukam und daher aus Zweckmäßigkeitsgründen in der Folge (wo es auf den Unterschied nicht ankommt) vereinfachend von "den Beschwerdeführern" gesprochen wird. Auf diesen Grundstücken befinden sich (im östlichen Bereich) Gebäude, im Übrigen werden sie landwirtschaftlich genutzt und es befinden sich darauf Obstkulturen (Apfelbäume). Dieser landwirtschaftliche Betrieb wird vom Erstbeschwerdeführer geführt.

Den Verwaltungsakten ist zu entnehmen, dass gemeindeintern die Vorbereitungen für die gegenständliche Umlegung jedenfalls schon im Jahr 1997 begannen. Es gab verschiedene Besprechungen und es wurden auch einige Entwürfe ausgearbeitet, die aber alle keine einhellige Zustimmung fanden. Die Beschwerdeführer lehnten die Einbeziehung ihrer Grundstücke in eine Umlegung unter Hinweis auf die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf ihre Obstkulturen ab, eine Gesamtlösung, die auch den Vorstellungen der Beschwerdeführer entsprochen hätte, kam nicht zu Stande.

Das hier zugrundeliegende Verwaltungsverfahren (Umlegungsverfahren) wurde förmlich durch ein Schreiben der Gemeinde vom 22. Jänner 2002 an die Vorarlberger Landesregierung eingeleitet (dort eingelangt am 24. Jänner 2002). Darin heißt es, vom Gemeindevorstand sei in der Sitzung am 18. Juni 2001 auf Grund der bisherigen Planungen und Besprechungen der "Umlegungsgemeinschaft" beschlossen worden, nach Durchführung einer Anhörung gemäß dem Raumplanungsgesetz (RPG) den Antrag auf Einleitung des Umlegungsverfahrens für den fraglichen Bereich zu stellen. Angeschlossen seien die Unterlagen gemäß § 42 Abs. 3 RPG. Das hier zugrundeliegende Verwaltungsverfahren (Umlegungsverfahren) wurde förmlich durch ein Schreiben der Gemeinde vom 22. Jänner 2002 an die Vorarlberger Landesregierung eingeleitet (dort eingelangt am 24. Jänner 2002). Darin heißt es, vom Gemeindevorstand sei in der Sitzung am 18. Juni 2001 auf Grund der bisherigen Planungen und Besprechungen der "Umlegungsgemeinschaft" beschlossen worden, nach Durchführung einer Anhörung gemäß dem Raumplanungsgesetz (RPG) den Antrag auf Einleitung des Umlegungsverfahrens für den fraglichen Bereich zu stellen. Angeschlossen seien die Unterlagen gemäß Paragraph 42, Absatz 3, RPG.

In einer Beilage heißt es zum Thema "Ortsentwicklungsinteressen - Gebietsbegrenzung", mit der Umlegung solle kurz- bis mittelfristig ein größeres zusammenhängendes nicht erschlossenes Siedlungsgebiet neu parzelliert und bebaut werden. Das Gebiet liege im westlichen Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung bzw. Bebauung werde durch diese Maßnahme von innen nach außen gefördert.

Der größte Teil des Umlegungsgebietes sei als Bauerwartungsfläche gewidmet. Für diese Bauerwartungsflächen fehlten weitestgehend die Erschließungen. Die vorhandene Parzellenstruktur erlaube auch keine optimale Bebauung im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Die Abgrenzung des Umlegungsgebietes sei auf der Grundlage der bestehenden Flächenwidmung, Parzellierung, vorhandenen Erschließung und Bebauung erfolgt. Das Umlegungsgebiet werde weitestgehend durch die A-Straße, die V-Straße und eine weitere näher bezeichnete Verkehrsfläche begrenzt. Fünf Wohngebäude seien auf Grund der notwendigen Einbindung bestehender Einschließungswege bzw. ungünstiger Parzellenstruktur in die Umlegung einbezogen worden.

Auf Grund der zentralen Lage in der Mitte des Umlegungsgebietes hätten die Grundstücksflächen des aktiven Obstbaubetriebes des Erstbeschwerdeführers nicht aus dem Umlegungsgebiet herausgenommen werden können. Auch diese Flächen seien als Bau- bzw. Bauerwartungsflächen gewidmet und langfristig für Wohnnutzungen geeignet. Bei der Umlegungsplanung sei jedoch besonders auf die bestehende (Obstbaumbestand) und zukünftige landwirtschaftliche Nutzungsstruktur (Obstbau) Rücksicht genommen worden, sodass dieser Landwirtschaftsbetrieb auch nach erfolgter Umlegung im Umlegungsgebiet in etwa im bestehenden Umfang Obstbau betreiben könne.

Mit dieser Umlegung könnten die bestehenden derzeit nicht verbaubaren Baulandreserven innerhalb des gewidmeten Siedlungsgebietes kurz- bis mittelfristig optimal genutzt werden (angeschlossen ist unter anderem ein Entwurf eines Umlegungsplanes vom 24. Oktober 2001).

Gemäß den Verwaltungsakten beträgt die Fläche des gesamten Umlegungsgebietes rund 44.400 m²; die Flächen der Gemeinde umfassen rund 13.600 m², jene der Beschwerdeführer (und der Verlassenschaft nach ihrer Mutter) insgesamt 13.249 m².

Dem Antrag angeschlossen waren weiters die ablehnenden Stellungnahmen der Beschwerdeführer, aber auch eine ganze Reihe von Erklärungen betroffener Grundeigentümer, in welchen die Einleitung des Umlegungsverfahrens für diesen Bereich beantragt wurde.

Unter den ablehnenden Äußerungen der Beschwerdeführer befindet sich auch eine von ihnen vorgelegte Stellungnahme der Technischen Universität X (kurz: TU) vom 29. März 2001 zur Frage der Verkehrserschließung. Darin heißt es, eine Verkehrserschließung diene in erster Linie dazu, die Erreichbarkeit aller Grundstücke zu gewährleisten. Diese primäre Funktion solle umweltverträglich und ressourcenschonend realisiert werden. Vom Standpunkt der modernen Verkehrsplanung wäre die Anordnung einer zentralen Abstellmöglichkeit und einer fußläufigen verkehrlichen Erschließung der einzelnen Grundstücke für das Siedlungsgebiet optimal. Sollte dies nicht möglich sein, sollte die Erschließung der Gebiete über sogenannte Anliegerwege empfohlen werden, wobei ein Querschnitt von 3,00 m ausreichend erscheine. Die vorgeschlagenen Vernetzungen (Hinweis auf einen Entwurf des Umlegungsplanes) seien zu überdenken, weil dafür einerseits zusätzliche Verkehrsflächen benötigt würden und andererseits die Gefahr von sogenannten "Schleichweg"-verkehren erhöht werde. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Gebietes mit unerwünschtem Verkehr wäre die Folge. Zusammenfassend sei daher entweder eine fußläufige Verkehrserschließung inklusive zentraler Autoabstellmöglichkeit oder eine Verkehrserschließung mit Stichstraßen mit Querschnitten um 3,00 m und der eventuellen Anbringung von Wendeanlagen für Einsatzfahrzeuge für dieses Gebiet als ausreichend anzusehen. Unter den ablehnenden Äußerungen der Beschwerdeführer befindet sich auch eine von ihnen vorgelegte Stellungnahme der Technischen Universität römisch zehn (kurz: TU) vom 29. März 2001 zur Frage der Verkehrserschließung. Darin heißt es, eine Verkehrserschließung diene in erster Linie dazu, die Erreichbarkeit aller Grundstücke zu gewährleisten. Diese primäre Funktion solle umweltverträglich und ressourcenschonend realisiert werden. Vom Standpunkt der modernen Verkehrsplanung wäre die Anordnung einer zentralen Abstellmöglichkeit und einer fußläufigen verkehrlichen Erschließung der einzelnen Grundstücke für das Siedlungsgebiet optimal. Sollte dies nicht möglich sein, sollte die Erschließung der Gebiete über sogenannte Anliegerwege empfohlen werden, wobei ein Querschnitt von 3,00 m ausreichend erscheine. Die vorgeschlagenen Vernetzungen (Hinweis auf einen Entwurf des Umlegungsplanes) seien zu überdenken, weil dafür einerseits zusätzliche Verkehrsflächen benötigt würden und andererseits die Gefahr von sogenannten "Schleichweg"-verkehren erhöht werde. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Gebietes mit unerwünschtem Verkehr wäre die Folge. Zusammenfassend sei daher entweder eine fußläufige Verkehrserschließung inklusive zentraler Autoabstellmöglichkeit oder eine Verkehrserschließung mit Stichstraßen mit Querschnitten um 3,00 m und der eventuellen Anbringung von Wendeanlagen für Einsatzfahrzeuge für dieses Gebiet als ausreichend anzusehen.

Mit der (undatierten), im Amtsblatt für das Land Vorarlberg, Jahrgang 57, Nr. 7, vom 23. Februar 2002, kundgemachten Verordnung der Vorarlberger Landesregierung wurde, soweit hier erheblich, hinsichtlich der im § 1 der Verordnung näher aufgezählten Grundstücke (das sind alle vom vorgeschlagenen Umlegungsgebiet umfassten Grundstücke) das Umlegungsverfahren eingeleitet. Mit der (undatierten), im Amtsblatt für das Land Vorarlberg, Jahrgang 57, Nr. 7, vom 23. Februar 2002, kundgemachten Verordnung der Vorarlberger Landesregierung wurde, soweit hier erheblich, hinsichtlich der im Paragraph eins, der Verordnung näher aufgezählten Grundstücke (das sind alle vom vorgeschlagenen Umlegungsgebiet umfassten Grundstücke) das Umlegungsverfahren eingeleitet.

In der Folge wurde auf Gemeindeebene ein Umlegungsplan erstellt und zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Der Erstbeschwerdeführer wiederholte seine ablehnende Auffassung. Die vorgesehene Umlegung führe zu einer Zerstückelung seiner Obstkulturen, zur Vernichtung zahlreicher Bäume, und insbesondere die vorgesehenen Verkehrsverbindungen seien abzulehnen. Er legte dazu eine Kopie des aufgelegten Umlegungsplanes mit den von ihm gewünschten Alternativen vor (Abweichungen bei der Verteilung der Grundstücke, anderer Verlauf einer Nord-Süd verlaufenden, vorgeschlagenen Verkehrsfläche, nämlich weiter westlich als vorgesehen und damit außerhalb seines Grundstückes Nr. 1263). Auch sei der Anteil an Verkehrsflächen zu groß, dies sei im Hinblick auf die von ihm vorgelegte Stellungnahme der TU nicht erforderlich.

In einem Schreiben vom 27. Juni 2002 legte die Gemeinde der Landesregierung eine Stellungnahme des Raumplaners R. vom 18. Juni 2002 zu den Einwänden der Beschwerdeführer vor: Soweit sie sich gegen die gesamte Einbeziehung ihrer landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in die Umlegung wendeten, sei dem zu entgegnen, dass das gesamte Umlegungsgebiet zur Gänze von Bau- und Bauerwartungsflächen umgeben sei. Diese große unverbaute Fläche sei mittelfristig für die Gemeinde ein wichtiges Siedlungsentwicklungsgebiet. Auf Grund der bestehenden Parzellenstruktur, Besitzverhältnisse und der vorhandenen Verbauung sei es notwendig, die nicht erschlossenen bzw. schwer erschließbaren Flächen innerhalb der bestehenden Verkehrswege in eine "gesamte Umlegung" einzubeziehen. Die Grundstücke der Beschwerdeführer seien teilweise als Bauwohngebiet und zum größeren Teil als Bauerwartungsfläche-Wohngebiet gewidmet. Die gesamte oder teilweise Herausnahme dieser Grundstücke aus der Umlegung sei aus "planlicher Sicht" nicht möglich, weil es auf Grund der bestehenden teilweise nicht verbaubaren Parzellenstruktur immer notwendig sei, die Nachbargrundstücke bzw. die Grundstücke der Beschwerdeführer für eine Baureifmachung mitzuintegrieren. Außerdem wäre - im Sinne des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden - bei einer späteren Erschließung der Gründe der Beschwerdeführer die Verbauung einzelner Grundstücksteile nur schwer möglich und der Erschließungsanteil insgesamt viel höher.

Grundsätzlich sei versucht worden, die Verkehrsflächen möglichst gering zu halten. Die Breite der Verkehrsflächen betrage für die Hupterschließungswege 4,5 m bzw. 3,8 m. Dies seien verkehrstechnische Lösungen mit sehr geringem Flächenverbrauch, wo eine Begegnung Pkw - Pkw bzw. Pkw - Rad in langsamer Fahrt möglich sei. Bei Stichstraßen betrage die parzellierte Straßenbreite 3,5 m (verkehrstechnisch notwendige Breite für Einzelzufahrten). Aus verkehrsorganisatorischen Gründen und unter Berücksichtigung, dass möglichst der größte Teil der Verkehrsfläche nach der Umlegung in das öffentliche Gut übernommen werde (Wunsch der meisten Grundeigentümer), seien durchgehende flächensparende Erschließungswege (Spangenerschließungen) geplant. Die Errichtung von mehreren größeren Sackgassen mit Umkehrmöglichkeit (Wendehammer) hätte die Verkehrsflächen nicht reduziert und außerdem wäre die Nutzung der Bauflächen im Nahebereich der Wendehammer nicht mehr optimal möglich. Der Vorschlag der TU - fußläufige Erschließung der einzelnen Grundstücke - sei allein aus rechtlicher Sicht nicht umsetzbar (gemäß dem Baugesetz sei eine Zufahrt für jedes Baugrundstück notwendig). Bei dieser Umlegung betrage der Wegerschließungsanteil nur 9,158 % der belastbaren Flächen (ein geringer Verkehrserschließungsanteil).

Zum Vergleich: Bei anderen Umlegungen betrage der Erschließungsanteil zwischen 10 % und 13 %. Für die gesamte Fläche des Grundbesitzes der Beschwerdeführer betrage dieser Anteil nur 5,52 % (ein sehr geringer Verkehrserschließungsanteil). Der haushälterische Umgang mit Grund und Boden sei bei dieser Umlegungsplanung daher gegeben.

Zu einem attraktiven größeren Wohnsiedlungsgebiet gehörten auch öffentliche Kinderspielplätze. Die Errichtung des Spielplatzes am südwestlichen Rand des Umlegungsgebietes sei für das gesamte Siedlungsgebiet notwendig. Daher würden nur ca. die Hälfte der Spielplatzfläche als gemeinsame Grünanlage von den Grundeigentümern des Umlegungsgebietes aufgebracht, das seien 1,06 % der belastbaren Fläche. Für das gesamte Umlegungsgebiet betrage der öffentliche Anteil (Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche) nur 6,718 % bzw. 2977 m². Dies sei ein geringer Anteil im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Gemäß dem RPG sei es notwendig, dass die Eigentümer der nicht erschlossenen Flächen im Umlegungsgebiet die Kosten für den Bau der Wegeanlagen trügen. Die Kosten der Umlegungsplanung und Vermessung trügen ebenfalls die Grundbesitzer. Auf der Grundlage der im Umlegungsplan festgelegten Kostenschlüssel würden auch die Kostenanteile für den Bau und die Erhaltung der Wege der Beschwerdeführer (diese seien die größten "privaten Grundbesitzer" im Umlegungsgebiet, mit Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 13249 m²) wie alle anderen Grundbesitzer auf Grundlage der eingebrachten nicht erschlossenen Grundstücksgrößen berechnet. Dies entspreche dem RPG. Die

hohen Gesamtkosten bewegten sich in Relation zur Flächengröße im üblichen Rahmen (wurde näher ausgeführt).

Im Zuge der Umlegungsplanung sei besonders auf die Wünsche der Beschwerdeführer Rücksicht genommen worden. Bei der Planung sei vor allem wichtig gewesen, dass unter Berücksichtigung der Bewirtschaftbarkeit der Obstplantage zusammenhängende Grundstücksflächen vorgesehen würden. Gleichzeitig sei auch auf die zukünftige Bebaubarkeit der Grundstücke (Bautiefen von mindestens 20 m bis 25 m) sowie auf eine flächensparende und funktionelle, einfache Verkehrserschließung Rücksicht zu nehmen gewesen. Ein zusammenhängender Grundbesitz sei jedoch nur möglich, wenn das vorgesehene Grundstück 1e (das die Gemeinde erhalten solle) mit einem anderen Grundstück in einem näher bezeichneten Gebiet (Anmerkung: außerhalb des Umlegungsgebietes) getauscht werde. Hierzu fehle jedoch die Zustimmung der Beschwerdeführer. Vergleiche man den alten und den neuen Grundbesitzstand hinsichtlich der Beschwerdeführer, so entspreche der Umlegungsplan den gemäß § 45 RPG festgelegten Grundsätzen, wonach die "eingebrachten" (gemeint: zugewiesenen) Grundstücke der Lage nach den eingebrachten Grundstücken vergleichbar sein müssten. Eine unverhältnismäßig hohe Veränderung und Zerstückelung sei nicht gegeben. Im Zuge der Umlegungsplanung sei besonders auf die Wünsche der Beschwerdeführer Rücksicht genommen worden. Bei der Planung sei vor allem wichtig gewesen, dass unter Berücksichtigung der Bewirtschaftbarkeit der Obstplantage zusammenhängende Grundstücksflächen vorgesehen würden. Gleichzeitig sei auch auf die zukünftige Bebaubarkeit der Grundstücke (Bautiefen von mindestens 20 m bis 25 m) sowie auf eine flächensparende und funktionelle, einfache Verkehrserschließung Rücksicht zu nehmen gewesen. Ein zusammenhängender Grundbesitz sei jedoch nur möglich, wenn das vorgesehene Grundstück 1e (das die Gemeinde erhalten solle) mit einem anderen Grundstück in einem näher bezeichneten Gebiet (Anmerkung: außerhalb des Umlegungsgebietes) getauscht werde. Hierzu fehle jedoch die Zustimmung der Beschwerdeführer. Vergleiche man den alten und den neuen Grundbesitzstand hinsichtlich der Beschwerdeführer, so entspreche der Umlegungsplan den gemäß Paragraph 45, RPG festgelegten Grundsätzen, wonach die "eingebrachten" (gemeint: zugewiesenen) Grundstücke der Lage nach den eingebrachten Grundstücken vergleichbar sein müssten. Eine unverhältnismäßig hohe Veränderung und Zerstückelung sei nicht gegeben.

Zur "Verkehrsspanne" durch die Obstplantage und zum vorgeschlagenen anderen Verlauf der Verkehrswege sei zu sagen, es sei grundsätzlich versucht worden, ein flächensparsames, funktionales Erschließungssystem zu wählen. Davon ausgehend, dass zukünftig die Verkehrsflächen in das öffentliche Gut übernommen würden, sei eine Spangenerschließung gewählt worden, die auch vom Verkehrsfluss und der Erhaltung her optimal funktioniere. Ein "Schleichwegverkehr" könne bei dieser Lösung ausgeschlossen werden. Stichstraßenerschließungen seien allgemein für kleine private Straßen sinnvoll, nicht aber für längere Erschließungswege. Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten verkehrstechnischen Grundsätze und der Grundbesitzverhältnisse bzw. Grundbesitzerwünsche (nach zusammenhängenden Grundstücken) sei es notwendig, dass ein kleiner Teil der bestehenden Obstanlage (ca. 400 m²) vom ursprünglichen Grundbesitz abgetrennt werde. Eine Verlegung der Flächen 3c und 5 gegen Süden sei aus planerischer Sicht nicht möglich (Hinweis auf eine ungünstige Parzellierung sowie auf die Bebauung und die Erschließung) und würde den allgemeinen Zielen, zweckmäßig gestaltete und erschließbare Grundstücke zu bilden, nicht entsprechen.

Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass das Planungsgebiet im nordöstlichen Bereich durch eine konische Form geprägt sei, ergäben sich bei der Einteilung neuer Baugrundstücke immer wieder einzelne Versätze und konische Grundstücksformen. In diesem hier erwähnten Bereich sei versucht worden, die Verwinkelung möglichst gering zu halten (wurde näher ausgeführt). Mit dieser vorgeschlagenen Grundstücksform ergäben sich für die Grundstücke der Beschwerdeführer und des Eigentümers L. in Anbetracht der zuvor erwähnten Situation gut bebaubare Grundstücke (für das Grundstück 2c teilweise zwei Bautiefen). Eine möglicherweise erschwerte landwirtschaftliche Nutzung könne in einer Umlegung nicht berücksichtigt werden. Die von den Beschwerdeführern vorgelegte Skizze (auf Grundlage des Umlegungsentwurfes vom Jänner 2001) berücksichtige hauptsächlich nur deren Interessen ohne jeglichen Flächenabtausch und genaue Berechnungsgrundlage. Weiters hätten einzelne Parzellen eine unzureichende Bautiefe und wären teilweise nicht erschlossen. Daher entspreche dieser Vorschlag (diese Skizze) nicht den Grundsätzen einer Umlegung gemäß dem RPG.

Davon ausgehend, dass die Grundstücke der Beschwerdeführer mittelfristig auch landwirtschaftlich genutzt würden, sei versucht worden, diese Grundstücke ihrer Lage nach vergleichbar und möglichst zusammenhängend gut bewirtschaftbar sowie auch zukünftig gut bebaubar zu bilden (wurde näher ausgeführt). Die Gemeinde besitze im Bereich V-Straße (Anmerkung: gemeint zwischen dieser Verkehrsfläche und Grundstücken der Beschwerdeführer

sowie südlich daran angrenzend, Grundstücke Nr. 1272 und Nr. 1265) zwei schmale derzeit nicht verbaubare Parzellen mit insgesamt 2430 m². Die größere Parzelle (angrenzend an die V-Straße) stelle die schwerpunktmäßige Lage beider Parzellen dar. Entlang dieser Verkehrsfläche sei daher ein Grundstück mit 2508 m² und einer durchschnittlichen Tiefe von 24 m der Gemeinde zugeteilt worden. Geringere Parzellentiefen entsprächen nicht den allgemeinen Planungsvorstellungen für neu zu parzellierende Grundstücke. Diese Veränderung entspreche den Grundsätzen der Neuverteilung gemäß dem RPG. Eine generell andere Grundstückseinteilung in diesem Bereich habe unter Berücksichtigung der Wünsche der Beschwerdeführer nach zusammenhängenden landwirtschaftlich gut bewirtschaftbaren Flächen schon während der Planungsphase ausgeschlossen werden können.

Die von den Beschwerdeführern vorgeschlagene Teilung des Umlegungsgebietes in einen südwestlichen und einen nördlichen Bereich sei auf Grund der Verflochtenheit des derzeitigen Grundbesitzstandes, vor allem im nördlichen Bereich, aus raumplanerischer Sicht nicht möglich. Der Vorschlag von Teillösungen (beispielsweise eines Grundstückstausches) entspreche oft nur Einzelinteressen und nicht Gesamt- bzw. öffentlichen raumplanerischen Interessen. Teillösungen bedürften in der Regel oft höherer Kosten und größerer Flächen.

Die Umlegungsplanung entspreche unter Berücksichtigung der bestehenden Bau- und Bauerwartungswidmung den Raumplanungszielen. Die Sicherung der landwirtschaftlichen Existenzgrundlage sei nicht das maßgebende Umlegungsziel. Die Offenhaltung verschiedener Möglichkeiten der Raumnutzung und der Sicherung der landwirtschaftlichen Existenz sei bei den Grundstücken der Beschwerdeführer trotz bestehender Bau- und Bauerwartungsflächenwidmung berücksichtigt worden. Eine wirtschaftliche landwirtschaftliche Nutzung durch Obstbau sei auch nach der Umlegung möglich. Der zusammenhängende Grundstücksbesitz um das bestehende landwirtschaftliche Gebäude könnte sogar vergrößert werden, wenn der von der Gemeinde angebotene Grundtausch (Fläche 1e) durchgeführt werde.

Die Flächen der Beschwerdeführer seien derzeit als Bau- bzw. Bauerwartungsfläche-Wohngebiet gewidmet. Diese Widmung entspreche den Zielvorstellungen der Gemeinde, dieses Gebiet längerfristig als Wohngebiet zu nutzen. Eine Rückwidmung in Freifläche-Landwirtschaft werde auch von den Beschwerdeführern nicht angestrebt und entspreche nicht den raumplanerischen Zielvorstellungen. Dennoch sei bei der Umlegungsplanung größtmöglich auf diese landwirtschaftliche Nutzungsstruktur Rücksicht genommen worden (zusammenhängende größere gut bewirtschaftbare Grundstücke, weitestgehende Berücksichtigung des bestehenden Obstbaumbestandes, Anbieten von Tauschmöglichkeiten mit Grundstücken der Gemeinde). Der Flächenverlust von 861 m² sei in Anbetracht der Größe relativ gering. Die Vergrößerung der landwirtschaftlichen Nutzfläche im direkten Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Gebäude sei durch diese Umlegung möglich. Aus landwirtschaftlicher Sicht sei dies ein weiterer Vorteil für die Beschwerdeführer. Durch diese Planung werde die Existenzgrundlage des Landwirtschaftsbetriebes nicht gefährdet. Grundsätzlich diene die Umlegung der Neugestaltung und der Erschließung von Siedlungsgebieten. Es sei nicht Sache der Umlegungsplanung auf landwirtschaftlich erschwerte bzw. ertragsmindernde Verhältnisse Rücksicht zu nehmen.

Über Auftrag der Vorarlberger Landesregierung legte die Gemeinde ein Schätzungsgutachten des Sachverständigen G. vom 31. August 2002 betreffend eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung der Obstkulturen auf den Grundstücken der Beschwerdeführer vor. Darin heißt es, es sei berücksichtigt worden, dass der Erstbeschwerdeführer die Produktion nach den Grundsätzen eines biologischen Anbaues betreibe und eine ökologisch schonende Produktionsweise vorliege, dann auch, dass die Vermarktung der Produkte privat erfolge. Der Sachverständige für das Bauwesen K. kam in einem Gutachten vom 10. September 2002 zum zusammenfassenden Ergebnis, dass der auf den Grundstücken der Beschwerdeführer liegende Obstbaumbestand mit einem näher bezifferten Gesamtwert weit unter dem Bodenwert der als Bauwohn- bzw. Bauwohnerwartungsgebiet gewidmeten Grundstücke liege (wurde ebenfalls näher beziffert). In einem aufgetragenen Ergänzungsgutachten vom 19. September 2002 führte dieser Sachverständige (K.) weiter aus, dass sich durch das "Umlegungsverfahren von Bauwohn-Erwartungsland zu Bau-Wohngebiet" (gemeint wohl: dass durch eine als Ergebnis der Umwidmung erfolgende Umwidmung der Bauerwartungsflächen zu Bauland-Wohngebiet) der Verkehrswert der Grundstücke wesentlich erhöhe. Der Obstbaumbestand auf den Grundstücken der Beschwerdeführer wirke sich nicht werterhöhend auf den Verkehrswert aus.

Die Beschwerdeführer äußerten sich weiterhin ablehnend.

In der Folge wurden hinsichtlich der Umlegungsplanung Änderungsvorschläge erarbeitet. Es finden sich in den Akten

Varianten vom 5. März 2003, diese auch mit verschiedenen möglichen Alternativen, sowie auch eine Änderung vom 7. August 2003. Die letzte relevante Fassung des Umlegungsplanes stammte vom 21. August 2003. Die Beschwerdeführer äußerten sich auch weiterhin ablehnend.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid der Vorarlberger Landesregierung vom 16. November 2003 wurde die Umlegung gemäß dem Plan vom 14. Februar 2002 idF der Änderung vom 21. August 2003 genehmigt und die weiteren in diesem Zusammenhang erforderlichen Anordnungen getroffen. Zusammenfassend wurde dies damit begründet, wie "alle anderen Planungsinstrumente" stehe auch das Instrument der Baulandumlegung unter dem Tenor der raumplanerischen Zielsetzungen des RPG. Dabei komme neben der Zielsetzung der nachhaltigen Sicherung der räumlichen Existenzgrundlage der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten, vor allem auch jener des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden angesichts der zunehmend knapper werdenden Bodenverhältnisse besondere Bedeutung zu. Mit dem erstinstanzlichen Bescheid der Vorarlberger Landesregierung vom 16. November 2003 wurde die Umlegung gemäß dem Plan vom 14. Februar 2002 in der Fassung der Änderung vom 21. August 2003 genehmigt und die weiteren in diesem Zusammenhang erforderlichen Anordnungen getroffen. Zusammenfassend wurde dies damit begründet, wie "alle anderen Planungsinstrumente" stehe auch das Instrument der Baulandumlegung unter dem Tenor der raumplanerischen Zielsetzungen des RPG. Dabei komme neben der Zielsetzung der nachhaltigen Sicherung der räumlichen Existenzgrundlage der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten, vor allem auch jener des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden angesichts der zunehmend knapper werdenden Bodenverhältnisse besondere Bedeutung zu.

Die Grundstücke im Umlegungsgebiet und somit auch die Grundflächen der Beschwerdeführer seien im Flächenwidmungsplan als Baufläche-Wohngebiet bzw. als entsprechendes Bauerwartungsland gewidmet. Damit sei die zukünftige Verwendung des Gebietes zu Wohnzwecken festgelegt. Die Erschließung dieser Grundflächen für Wohnzwecke komme auch dem Raumplanungsziel entgegen, wonach die äußeren Siedlungsränder nicht weiter ausgedehnt werden sollten, weil durch die Erschließung der Druck auf die äußeren Siedlungsränder mittelfristig abgefangen werden könne. Der Umlegungsplan werde den Erfordernissen des § 48 RPG gerecht. Trotz der im nordöstlichen Teil des Umlegungsgebietes konisch zulaufenden Grundstücksformen wiesen die neu gebildeten Grundstücke auch in diesem Bereich alle eine gut bebaubare Form und Größe auf und es sei auch die zweckmäßige Erschließung der Grundstücke gewährleistet. Einer sparsamen durchgängigen Verkehrserschließung sei der Vorrang gegenüber einer Stichstraßenlösung einzuräumen. Auch die vorgesehene Erschließungsspanne zwischen den neuen Grundstücken 3c, 3d und 2c stelle eine klare Lösung dar und ermögliche, trotz der eher geringen Breite, mit ihrer Durchgängigkeit auch ein problemloses Befahren mit Einsatz- bzw. Entsorgungsfahrzeugen. Die ausgewiesenen Erschließungsstraßen seien gegenüber anderen Umlegungen eher schmaler ausgeführt, könnten aber auf Grund der Kleinräumigkeit des Umlegungsgebietes als zweckmäßig erachtet werden. Die Grundstücke im Umlegungsgebiet und somit auch die Grundflächen der Beschwerdeführer seien im Flächenwidmungsplan als Baufläche-Wohngebiet bzw. als entsprechendes Bauerwartungsland gewidmet. Damit sei die zukünftige Verwendung des Gebietes zu Wohnzwecken festgelegt. Die Erschließung dieser Grundflächen für Wohnzwecke komme auch dem Raumplanungsziel entgegen, wonach die äußeren Siedlungsränder nicht weiter ausgedehnt werden sollten, weil durch die Erschließung der Druck auf die äußeren Siedlungsränder mittelfristig abgefangen werden könne. Der Umlegungsplan werde den Erfordernissen des Paragraph 48, RPG gerecht. Trotz der im nordöstlichen Teil des Umlegungsgebietes konisch zulaufenden Grundstücksformen wiesen die neu gebildeten Grundstücke auch in diesem Bereich alle eine gut bebaubare Form und Größe auf und es sei auch die zweckmäßige Erschließung der Grundstücke gewährleistet. Einer sparsamen durchgängigen Verkehrserschließung sei der Vorrang gegenüber einer Stichstraßenlösung einzuräumen. Auch die vorgesehene Erschließungsspanne zwischen den neuen Grundstücken 3c, 3d und 2c stelle eine klare Lösung dar und ermögliche, trotz der eher geringen Breite, mit ihrer Durchgängigkeit auch ein problemloses Befahren mit Einsatz- bzw. Entsorgungsfahrzeugen. Die ausgewiesenen Erschließungsstraßen seien gegenüber anderen Umlegungen eher schmaler ausgeführt, könnten aber auf Grund der Kleinräumigkeit des Umlegungsgebietes als zweckmäßig erachtet werden.

Wie aus dem Umlegungsplan ersichtlich, sei versucht worden, die Abfindungsflächen der Beschwerdeführer im größtmöglichen Umfang wieder in derselben Lage zuzuweisen, dies auch im Hinblick auf die vorhandenen Obstbäume. Die Zuweisung genau derselben Fläche werde jedoch auf Grund der vorhandenen Parzellenstruktur, der

unregelmäßigen Struktur der gegebenen Flächen der Beschwerdeführer und der gesetzlich notwendigen Abtretung der Flächen für die gemeinsamen Anlagen nie möglich sein.

Durch die Umlegung der Erschließung aller Grundstücksflächen, auch jener der Beschwerdeführer, erführen die neu gebildeten Grundstücke eine erhebliche Aufwertung.

Den Einwendungen der Beschwerdeführer sei weiters zu entgegnen, dass in jedem Umlegungsverfahren verschiedene Lösungsvarianten hinsichtlich der Erschließung und der Neueinteilung möglich seien. Im Beschwerdefall seien durch die bestehende Obstbauplantage sowie die bestehende Bebauung die Lösungsmöglichkeiten für die Neueinteilung des Gebietes sicherlich eingeschränkt. Auch hinsichtlich der Erschließung habe eine Lösung gefunden werden müssen, durch welche alle Grundstücksflächen im Umlegungsgebiet, vor allem auch jene der Beschwerdeführer, zukünftig gleichermaßen erschlossen seien und einer vernünftigen Bebauung zugeführt werden könnten. Eine Herausnahme ihrer Grundstücke, wie von ihnen immer wieder gefordert, sei aus planerischer Sicht nicht gerechtfertigt, weil dadurch andere Grundstücke bzw. Teile von Grundstücken keiner vernünftigen Bebauung mehr zugeführt werden könnten und eine spätere Erschließung sehr wahrscheinlich mehr Grundflächen beanspruchen würde. Auch eine Widmung der Grundstücke der Beschwerdeführer als Freifläche (dies im Hinblick auf ihre derzeitige Verwendung) werde aus raumplanerischer Sicht nicht als sinnvoll erachtet. Die Grundstücke wären dennoch potenzielles Baugebiet und könnten "jederzeit auf Antrag der Grundeigentümer" in Baufläche umgewidmet werden. Eine von den Beschwerdeführern geforderte Durchgängigkeit der neu zugewiesenen Flächen sei nicht Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines Umlegungsplanes und könne auf Grund der gesetzlich notwendigen Erschließungsstraßen nicht realisiert werden. Die von den Beschwerdeführern vorgeschlagene Verbauung der Grundstücke entlang der bestehenden Wege ohne gleichzeitige Gestaltung und Erschließung der dahinterliegenden Grundflächen entspreche nicht einer sinnvollen Gesamtgestaltung des Gebietes. Im Übrigen schließe sich die Behörde den schlüssigen nachvollziehbaren Ausführungen des Raumplaners R. an.

Die Beschwerdeführer beriefen.

Die belangte Behörde hob mit Berufungsbescheid vom 12. März 2004 den erstinstanzlichen Bescheid vom 16. November 2003 gemäß § 66 Abs. 2 AVG auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Behörde erster Instanz zurück. Tragender Aufhebungsgrund war, dass das ergänzende Gutachten des Sachverständigen K. vom 19. September 2002 von unrichtigen Voraussetzungen ausgehe. Bei der Beurteilung der Frage nämlich, ob Grundstücke wegen baulicher oder sonstiger Anlagen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hätten, sei eine zu erwartende Werterhöhung infolge einer bevorstehenden Umwidmung nicht zu berücksichtigen. Mit der Regelung des § 45 Abs. 1 lit. e RPG solle nämlich nicht ein Ausgleich zwischen den Verkehrswerten von Grundstücken vor und nach der Umlegung, sondern ein Ausgleich zwischen den Verkehrswerten der verschiedenen in die Umlegung einbezogenen Grundstücke erreicht werden. Die belangte Behörde hob mit Berufungsbescheid vom 12. März 2004 den erstinstanzlichen Bescheid vom 16. November 2003 gemäß Paragraph 66, Absatz 2, AVG auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Behörde erster Instanz zurück. Tragender Aufhebungsgrund war, dass das ergänzende Gutachten des Sachverständigen K. vom 19. September 2002 von unrichtigen Voraussetzungen ausgehe. Bei der Beurteilung der Frage nämlich, ob Grundstücke wegen baulicher oder sonstiger Anlagen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hätten, sei eine zu erwartende Werterhöhung infolge einer bevorstehenden Umwidmung nicht zu berücksichtigen. Mit der Regelung des Paragraph 45, Absatz eins, Litera e, RPG solle nämlich nicht ein Ausgleich zwischen den Verkehrswerten von Grundstücken vor und nach der Umlegung, sondern ein Ausgleich zwischen den Verkehrswerten der verschiedenen in die Umlegung einbezogenen Grundstücke erreicht werden.

Die erstinstanzliche Behörde ergänzte das Ermittlungsverfahren. Der Sachverständige K. bezifferte in einem ergänzenden Gutachten vom 12. Mai 2004 die Werte von Grundstücken der Beschwerdeführer und die Werterhöhung durch die bestehenden Obstbäume.

Sodann wurde der erstinstanzlichen Behörde von der Gemeinde ein planlich dargestellter Änderungsvorschlag vom 26. Oktober 2004 vorgelegt (in welchem insbesondere die "Verkehrsspanne" weiter westlich vorgesehen ist; auf diesen Änderungsvorschlag wird in der Folge zurückzukommen sein). Der Erstbeschwerdeführer war mit diesem Vorschlag nicht einverstanden. Die Gemeinde legte weiters einen "Kompromissvorschlag" der Beschwerdeführer vom 19. November 2004 mit zwei Fassungen vor (bei der Gemeinde eingelangt am 19. November 2004, geänderte Fassung

mit selben Datum 19. November eingelangt bei der Gemeinde am 25. November 2004). Dieser Vorschlag wurde von der Gemeindevertretung abgelehnt, weil keine neuen Aspekte vorgebracht worden seien, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Umlegungsplanung geführt hätten. Besonders nachteilig wäre der Wegfall der Straßenspanne beim Weg W1 im Hinblick auf die Übernahme dieses Weges in das öffentliche Gut, weil eine effiziente Ringerschließung verhindert wäre. Auch habe sich der Raumplaner R. dahin geäußert, dass das Berücksichtigen der Vorschläge den Umlegungsplan wesentlich ändern würde, sodass eine Neuauflage erforderlich wäre. Die Entschädigung für die Bäume übernehme die Gemeinde. Basis sei die durchgeführte Bewertung der Bäume durch den Sachverständigen G. vom 17. April 2005 (dieses Gutachten ist angeschlossen).

Die Beschwerdeführer äußerten sich abermals ablehnend, auch bei einer von der Gemeinde veranlassten "Eigentümerversammlung" am 10. August 2005 kam es zu keiner Einigung, ebenfalls nicht in weiterer Folge.

Mit Bescheid vom 21. Oktober 2005 genehmigte die Vorarlberger Landesregierung abermals die Umlegung gemäß dem Lageplan vom 14. Februar 2002 in der Fassung der Änderungen vom 21. August 2003 und 30. September 2005 (letzte bezog sich gemäß den Verwaltungsakten nicht auf die zeichnerische Darstellung sondern auf verbale Teile) unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Sachverständigen G. vom 17. April 2005 (Spruchpunkt I.), wies den Grundstückseigentümern die näher bezeichneten Abfindungsgrundstücke zu (Spruchpunkt II.) und legte (Punkt III.) Geldleistungen und Geldabfindungen fest, darunter insbesondere, dass der Verlassenschaft nach M S und den Beschwerdeführern für die durch die Umlegung bzw. Straßenführung verloren gehenden Obstbäume eine Abfindung von insgesamt EUR 15.084,30 von der Gemeinde zugewiesen werde. Diese sei binnen vier Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides von der Gemeinde an die Anspruchsberechtigten zu zahlen. Spruchpunkt IV. trifft Bestimmungen für die Aufbringung der Flächen für die im Umlegungsplan vorgesehenen gemeinsamen Anlagen und für den Beitragsschlüssel in diesem Zusammenhang, Spruchpunkt V. trifft Anordnungen hinsichtlich der Rechtsbeziehungen zu dritten Personen und Spruchpunkt VI. enthält die Entscheidung über die Kosten der Umlegung und ihrer Durchführung. Mit Bescheid vom 21. Oktober 2005 genehmigte die Vorarlberger Landesregierung abermals die Umlegung gemäß dem Lageplan vom 14. Februar 2002 in der Fassung der Änderungen vom 21. August 2003 und 30. September 2005 (letzte bezog sich gemäß den Verwaltungsakten nicht auf die zeichnerische Darstellung sondern auf verbale Teile) unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Sachverständigen G. vom 17. April 2005 (Spruchpunkt römisch eins.), wies den Grundstückseigentümern die näher bezeichneten Abfindungsgrundstücke zu (Spruchpunkt römisch zwei.) und legte (Punkt römisch drei.) Geldleistungen und Geldabfindungen fest, darunter insbesondere, dass der Verlassenschaft nach M S und den Beschwerdeführern für die durch die Umlegung bzw. Straßenführung verloren gehenden Obstbäume eine Abfindung von insgesamt EUR 15.084,30 von der Gemeinde zugewiesen werde. Diese sei binnen vier Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides von der Gemeinde an die Anspruchsberechtigten zu zahlen. Spruchpunkt römisch vier. trifft Bestimmungen für die Aufbringung der Flächen für die im Umlegungsplan vorgesehenen gemeinsamen Anlagen und für den Beitragsschlüssel in diesem Zusammenhang, Spruchpunkt römisch fünf. trifft Anordnungen hinsichtlich der Rechtsbeziehungen zu dritten Personen und Spruchpunkt römisch sechs. enthält die Entscheidung über die Kosten der Umlegung und ihrer Durchführung.

In der Begründung wird der bisherige Verfahrensgang einschließlich der wesentlichen Begründung des Bescheides vom 16. November 2003 dargestellt bzw. wiederholt; ergänzend heißt es insbesondere, nach § 45 Abs. 1 lit. e RPG sei für bauliche und sonstige Anlagen nur eine Geldabfindung zu gewähren, wenn das Grundstück wegen dieser Anlagen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert habe. Laut dem Gutachten des Sachverständigen K. hätten die Grundstücke der Beschwerdeführer durch die Obstplantage zum Zeitpunkt der Vorlage des Umlegungsplanes einen höheren Verkehrswert gehabt. Die Gemeinde habe daher eine Änderung des Umlegungsplanes dahingehend beantragt, dass hinsichtlich der in Verlust geratenden Obstbäume der Beschwerdeführer die Geldabfindung entsprechend dem Gutachten des Sachverständigen G. festgelegt und die Geldleistung hierfür von der Gemeinde aufgebracht werde. Den Bestimmungen des RPG sei somit in diesem Punkt ebenfalls entsprochen worden. Das Begehren der Beschwerdeführer, dass die gesamte Obstplantage abgefunden werden müsse, weil die Restbestände bei einer zeitgemäßen maschinellen Bewirtschaftung nicht mehr rentabel kultiviert werden könnten, sei unberechtigt, weil die Bestimmungen des RPG hierfür keine Abgeltung vorsähen. Ebenso wenig könne für die Stützpfähle eine Abgeltung erfordert werden, weil diese durch die Umlegung nicht verloren gingen, sondern wieder verwendet werden könnten. Im Übrigen hätten sich aus den abschließenden Stellungnahmen der Beschwerdeführer keine wesentlich

neuen Aspekte ergeben, auf Grund derer die Genehmigung des Umlegungsplanes zu versagen gewesen wäre. In der Begründung wird der bisherige Verfahrensgang einschließlich der wesentlichen Begründung des Bescheides vom 16. November 2003 dargestellt bzw. wiederholt; ergänzend heißt es insbesondere, nach Paragraph 45, Absatz eins, Litera e, RPG sei für bauliche und sonstige Anlagen nur eine Geldabfindung zu gewähren, wenn das Grundstück wegen dieser Anlagen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert habe. Laut dem Gutachten des Sachverständigen K. hätten die Grundstücke der Beschwerdeführer durch die Obstplantage zum Zeitpunkt der Vorlage des Umlegungsplanes einen höheren Verkehrswert gehabt. Die Gemeinde habe daher eine Änderung des Umlegungsplanes dahingehend beantragt, dass hinsichtlich der in Verlust geratenden Obstbäume der Beschwerdeführer die Geldabfindung entsprechend dem Gutachten des Sachverständigen G. festgelegt und die Geldleistung hierfür von der Gemeinde aufgebracht werde. Den Bestimmungen des RPG sei somit in diesem Punkt ebenfalls entsprochen worden. Das Begehren der Beschwerdeführer, dass die gesamte Obstplantage abgefunden werden müsse, weil die Restbestände bei einer zeitgemäßen maschinellen Bewirtschaftung nicht mehr rentabel kultiviert werden könnten, sei unberechtigt, weil die Bestimmungen des RPG hierfür keine Abgeltung vorsähen. Ebenso wenig könne für die Stützpfähle eine Abgeltung erfordert werden, weil diese durch die Umlegung nicht verloren gingen, sondern wieder verwendet werden könnten. Im Übrigen hätten sich aus den abschließenden Stellungnahmen der Beschwerdeführer keine wesentlich neuen Aspekte ergeben, auf Grund derer die Genehmigung des Umlegungsplanes zu versagen gewesen wäre.

Im Zuge der Verhandlungen über die Ablöse der in Verlust geratenden Obstbäume der Beschwerdeführer sei von der Gemeinde nochmals versucht worden eine Lösung zu finden, mit welcher auch die Interessen der Beschwerdeführer größtmögliche Berücksichtigung gefunden hätten. Es seien mehrere Möglichkeiten vorgeschlagen und es sei auch von den Beschwerdeführern ein Kompromissvorschlag vorgelegt worden. Da dieser Kompromissvorschlag zum Teil Forderungen enthalten habe, welche den Bestimmungen des RPG widersprochen hätten (Freistellung ihrer Grundstücke von Flächenabtretung und Kosten) und auch sonst keine wesentlichen Verbesserungen hinsichtlich Bebaubarkeit und Erschließung erkennbar gewesen seien bzw. weniger Flächenabtretung oder Kostenbelastung für die Beschwerdeführer gebracht hätten, habe diesem Vorschlag nicht näher getreten werden können. Damit der Vorschlag der Beschwerdeführer als auch das Angebot der Gemeinde an die Beschwerdeführer Berücksichtigung hätte finden können, wäre jedenfalls die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer erforderlich gewesen. Es sei jedoch weder dem Vorschlag der Beschwerdeführer durch die anderen betroffenen Grundeigentümer noch dem der Gemeinde durch die Beschwerdeführer zugestimmt worden.

Die Beschwerdeführer beriefen abermals.

Die erstinstanzliche Behörde erstattete eine ablehnende Äußerung zur Berufung, die Gemeinde legte eine Stellungnahme des Raumplaners R. vom 20. Dezember 2005 zur Berufung vor und verwies hierauf.

Die belangte Behörde führte am 17. März 2006 eine mündliche Verhandlung durch (an welcher auch beide Beschwerdeführer teilnahmen) und zog auch Amtssachverständige bei (denen mit der Ladung zur Verhandlung die zu klärenden Fragen bekanntgegeben worden waren).

Der raumplanungstechnische Amtssachverständige H. trug eine schriftliche Stellungnahme vor, die er im Hinblick auf die ihm bekanntgegebenen Fragen vorbereitet hatte. Darin führte er näher aus, das Umlegungsgebiet sei so begrenzt worden, dass sich die Umlegung zweckmäßig durchführen lasse. Im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung bzw. -erschließung und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erscheine es auf jeden Fall sinnvoll und zweckmäßig und deshalb auch notwendig, die Flächen der Beschwerdeführer miteinzubeziehen. Zum einen würden dadurch Doppelererschließungen vermieden, zum anderen komme es auf Grund der Nachbarlage zu Grundtuschen, die erst eine Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke ermöglichten (wurde näher ausgeführt). Das Teilen des Umlegungsgebietes in zwei Hälften wäre nur dann zu befürworten, wenn für beide Teile ein zufriedenstellendes Ergebnis im Hinblick auf eine sinnvolle und zweckmäßige Erschließung sowie einer Bebaubarkeit vorliege. Eine Teilung des Umlegungsgebietes hätte auf jeden Fall den anderen Teil mitzuberücksichtigen, sodass eine vorherige Teilung nicht sinnvoll erscheine.

Die Frage, ob in der Gemeinde Bedarf an Baugrundstücken bestehe, lasse mehrere Betrachtungsweisen bzw. Antworten zu. Zuerst wäre die Bezugsebene des Bedarfes zu klären, dann weiter der Zeithorizont, in welchem ein Bedarf angemeldet werde. Sei der personenbezogene Bedarf gemeint, beispielsweise der Bedarf zur Schaffung von

Wohnraum bzw. der Bedarf einer Haushaltsgründung, werde die Frage wohl mit einem einfachen Ja zu beantworten sein. Sei der Bedarf auf die Bevölkerungsentwicklung bezogen, wolle er in diesem Zusammenhang auf eine näher bezeichnete Expertise verweisen. Hieraus lasse sich zusammenfassend für das R-Tal deutlich eine Zunahme der Bevölkerung und der einzelnen Haushalte bis 2031 ablesen. Der stetige Bedarf an Bauflächen entspreche auch seiner persönlichen Wahrnehmung im Zuge seiner Tätigkeit als Sachverständiger im Bauverfahren und als Ansprechpartner vieler Gemeinden im Hinblick auf die Gemeindeentwicklung.

Werde der Bedarf im Hinblick auf die bereits vorhandenen Bauflächen und etwaigen Baureserveflächen in Frage gestellt, so lasse sich anmerken, dass die Gemeinde mit Stand von 2003 insgesamt 97 ha Baufläche, einschließlich Bauerwartungsflächen, ausgewiesen habe. Davon seien bereits rund 60 ha genützt, 37 ha ungenutzt. Unter Berücksichtigung dieser Verhältnisse lasse sich ein weiteres Ausdehnen der Siedlungsränder nur schwer begründen, aber eine Ablehnung eines Umwidmungsantrages innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes lasse sich daraus argumentativ nicht ableiten. Hier sei anzumerken, dass es auch beim gegenständlichen Umlegungsverfahren primär um die Schaffung von tatsächlich bebaubaren Liegenschaften iVm einer geordneten zweckmäßigen Erschließung gehe. In weiterer Folge könne eine Umwidmung sehr individuell nach den einzelnen Notwendigkeiten ausgerichtet werden. Werde der Bedarf im Hinblick auf die bereits vorhandenen Bauflächen und etwaigen Baureserveflächen in Frage gestellt, so lasse sich anmerken, dass die Gemeinde mit Stand von 2003 insgesamt 97 ha Baufläche, einschließlich Bauerwartungsflächen, ausgewiesen habe. Davon seien bereits rund 60 ha genützt, 37 ha ungenutzt. Unter Berücksichtigung dieser Verhältnisse lasse sich ein weiteres Ausdehnen der Siedlungsränder nur schwer begründen, aber eine Ablehnung eines Umwidmungsantrages innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes lasse sich daraus argumentativ nicht ableiten. Hier sei anzumerken, dass es auch beim gegenständlichen Umlegungsverfahren primär um die Schaffung von tatsächlich bebaubaren Liegenschaften in Verbindung mit einer geordneten zweckmäßigen Erschließung gehe. In weiterer Folge könne eine Umwidmung sehr individuell nach den einzelnen Notwendigkeiten ausgerichtet werden.

Die Aussage der Beschwerdeführer, dass sich die Grundstückseigentümer die Baugrundstücke, beispielsweise durch einfachen Tausch, Teilung oder Zukauf von Flächen, selber schaffen könnten, stimme nur bedingt und gehe von der Annahme aus, dass für alle Betroffenen eine Änderung von gleichem Interesse bzw. Vorteil sei. Dieser Sachverhalt trete äußerst selten ein, vornehmlich bei einfachen, flächengleichen Grundabtäuschen, bei denen tunlichst wenige Eigentümer beteiligt seien. Bei gestreuten Eigentümerverhältnissen komme es auch bei einfachen Grundtäuschen auf Grund der unterschiedlichsten Interessenskonstellationen oft jahrzehntelang zu keiner Lösung. Bei komplexen Besitz- und Grundstücksverhältnissen sei eine einvernehmliche Lösung praktisch ausgeschlossen, wie auch das gegenständliche Verfahren wieder deutlich beweise. In diesem Fall sei das Umlegungsverfahren ein geeignetes Mittel. Die Schaffung von Grundstücken und deren Erschließung sei in diesem Zusammenhang getrennt zu beantworten, auch wenn sich diese Kriterien gegenseitig bedingten. Das heiße mit anderen Worten: Vorab müssten für eine Bebauung entsprechend geeignete Grundstückszuschnitte (Mindestbreite) vorhanden sein, bevor an die Erschließung gedacht werde. Dies sei im gegenständlichen Umlegungsgebiet in mehreren Fällen nicht gegeben. Angenommen dieser Sachverhalt wäre (im Original unterstrichen) gegeben, würde eine Einzelererschließung zu einer Vervielfachung der benötigten Verkehrsflächen führen, was weder im Interesse des Einzelnen noch im Interesse der Öffentlichkeit liege. Vielmehr liege das gemeinsame Interesse in der Bündelung des Verkehrs, Optimierung des Raumangebotes und im sorgfältigen Umgang mit Grund und Boden sowie in der Kostenreduzierung durch gemeinsame Herstellung und Erhaltung der notwendigen gemeinsamen Anlagen.

Ziel der Umlegung sei es unter anderem, zweckmäßig gestaltete und erschließbare Grundstücke zu bilden. Dies treffe für den gegenständlichen Umlegungsplan vollinhaltlich zu. Zur Frage der Aufteilung der Abfindungsfläche 2c in zwei Bautiefen sei anzumerken, dass eine Teilung der Bebauung dieser Fläche auch im relativ schmalen östlichen Teil möglich sei. Dies würde im Abstand von 3,0 m zur östlichen Grundgrenze zu einer Grundstückstiefe von rund 17,40 m führen. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mindestabstände für oberirdische Gebäude zur Nachbargrenze von 3,0 m ergebe sich bei einer offenen Bebauung jeweils eine mögliche Gebäudebreite von maximal 11,40 m, wobei der zulässige Schattenpunkt eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten dürfe. Hieraus ergebe sich, dass ein zweigeschossiges Gebäude nur mit einem geneigten Dach von maximal 45 Grad Dachneigung zur Ausführung

gelangen könne. Bei einer Reduktion der Gebäudebreite auf maximal 10,0 m ergebe sich für den zulässigen Schattenpunkt eine maximale Höhe von 6,15 m. Hieraus ergäbe sich ein Gebäude mit zwei Vollgeschoßen und Flachdach.

In der Verhandlung wurden sodann die Fragen im Dialog mit dem Raumplaner R. sowie den Beschwerdeführern bzw. ihrem Vertreter erörtert. Der Sachverständige äußerte sich zunächst zum Themenkomplex "Spielplatz" (an der südwestlichen Ecke des Umlegungsgebietes) und bejahte dessen Erforderlichkeit, und danach zur Frage der Einbeziehung der südwestlichen Flächen, die im Eigentum der Gemeinde stehen. Er führte dazu aus, aus raumplanerischer Sicht mache es Sinn, größere Flächen gesamthaft zu betrachten und erst recht im vorliegenden Fall, wo nicht nur Flächen der Gemeinde, sondern auch große Flächen der Beschwerdeführer betroffen seien. Eine gesamthafte Lösung mache hier im Hinblick auf kosten- und bodensparende Aspekte Sinn. Seiner Meinung nach stellten die im Plan vorgesehenen Verkehrsverbindungen ein Minimum dar, dies im Hinblick darauf, dass eine weitere Parzellierung bzw. Bebauung der Flächen dadurch gewährleistet sei. Wenn man die Flächen der Beschwerdeführer betrachte, lasse sich relativ leicht die Aufteilung der Flächen in zwei Bautiefen erkennen. Dasselbe gelte für die Fläche 2c. Hinsichtlich der Flächen der Beschwerdeführer bleibe offen, ob in weiterer Folge eine Parzellierung für Einfamilienhäuser erfolge oder ob für diese Grundstücke eine andere Nutzung (Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgaragen, etc.) in Betracht gezogen werde. Hinsichtlich der Flächen der Gemeinde erscheine eine Stichstraße erforderlich, um die zentrale Fläche zu erreichen. Eine getrennte Behandlung der beiden Bereiche würde den gleichen planerischen Aufwand bedeuten, als wenn sie nicht getrennt stattfinden würde. Es müsste von Anfang an die Verkehrslösung über das jeweilige Gebiet hinaus angedacht werden. Möglich wäre in der Folge eine getrennte Umsetzung. Darüber nachzudenken, wie eine Umsetzung etappenweise erfolgen könne, könne durchaus sinnvoll sein, um möglichst lange einen Handlungsspielraum offen zu lassen.

Auch die Fläche 2c sei im östlichen Teil in zwei Bautiefen teilbar und könne in der ungünstigsten Situation in offener Bebauung bebaut werden. Bei einer Grundstücksbreite von 17,4 m wie im Beschwerdefall sei eine zweigeschossige Bebauung möglich.

Der verkehrstechnische Amtssachverständige F. führte aus, eine Verkehrserschließung, wie in den Ausführungen der TU enthalten, sei schon auf Grund der Bestimmungen des Baugesetzes nicht möglich, wonach jedes Baugrundstück eine der beabsichtigten Verwendung der zu bauenden Objekte entsprechende Verbindung zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen müsse. Der Vorschlag einer zentralen Abstellmöglichkeit ohne Erschließung der einzelnen Grundstücke für Fahrzeuge würde bedeuten, dass schon im Bebauungsfall für die Baufahrzeuge irgendwelche Notwege über fremden Grund anzulegen wären. Der Vorschlag der TU lasse sich unter der Form einer hofumschließenden Rundumverbauung vereinbaren, wo sich die Abstellmöglichkeiten im Hof befänden und die Wohnungszugänge bzw. Liftanlagen fußläufig erreichbar seien.

Grundsätzlich sei eine Wegbreite von 3 m als befahrbarer Wohnweg für eine Wohnungsanzahl bis zumindest 10 Wohnungen möglich und auch gebräuchlich (möglich im Sinne von ausreichend). Solche Wegeanlagen würden in Vorarlberg eher als öffentliche Privatstraßen oder als Erschließungsstraßen "in kurze Siedlungen hineinverwendet". Eine solche Breite mache in jedem Fall einer Begegnung von einem Pkw mit einem anderen Pkw ein Ausweichen auf private Grundflächen erforderlich. Die Begegnung eines Pkw's und eines Radfahrers sei bei dieser Wegbreite zwischen seitlichen Hindernissen wie Einfriedungen nur unter erheblicher Gefährdung des Radfahrers oder gar nicht möglich. Im vorliegenden Fall sollten verschiedene Straßen in das öffentliche Gut übernommen werden. Die dafür vorgesehenen Wegbreiten von 3,80 m Grundbreite bzw. 4,50 m Grundbreite stellten aus fachlicher Sicht ein Mindestmaß dar. Diese Breiten erlaubten in Zukunft nicht, Anlagen für Fußgänger oder Radfahrer wie Gehsteige oder Radfahrstreifen ergänzend anzulegen. Es werde daher auf alle Zukunft der Verkehr auf diesen Erschließungsstraßen als Mischverkehr stattfinden.

Die Schleifenlösung rund um das Grundstück der Gemeinde weise die größte Fahrbahnbreite von 4,50 m Grundbreite bzw. 4,25 m Asphaltbreite auf. Dazu sei als Kritik anzumerken, dass die Qualität dieser Schleife im Bereich des Weges W2 (bestehender Weg) nicht fortgesetzt worden sei, weil entlang des Grundstückes 1a eine geringere Fahrbahnbreite bestehen bleiben solle. Aus fachlicher Sicht werde angeregt, dass für das Befahren z.B. mit Kommunalfahrzeugen auch die Wegeanlage W2 entlang diesem Grundstück auf die sonst vorgesehene Breite von 4,50 m aufzuweiten sei. Für die Erschließung der Grundstücke entlang der nördlichen Stichstraße W1 reiche die vorgesehene Fahrbahnbreite in jenem Fall aus, wenn für Begegnungsfälle Pkw und Pkw, aber auch Lkw und Pkw

private Zufahrt- oder Vorplatzflächen frei blieben. Die nördliche Spange entlang dem Grundstück 2c mit der geringeren Fahrbahnbreite von 3,80 m sei als Verbindung zur südlichen Spange und als Wegführung der nördlichen Bebauung in Richtung W2 und weiter in Richtung Osten ins Zentrum der Gemeinde zumindest für die schwachen Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger und Radfahrer zweckmäßig und notwendig (es folgen Ausführungen zu weiteren Wegverbindungen). Durch die vorgeschlagenen Wege und Einzeleröffnungen seien sämtliche von der Umlegung betroffenen, neu zu bildenden Grundstücke zweckmäßig erschlossen.

Über Frage der Beschwerdeführer führte der Sachverständige aus, die angebotene Lösung der Erschließung des Grundstückes 3c über den Weg W6 erfordere keine Zustimmung eines fremden Grundstückseigentümers. Gleich verhalte es sich mit der Erschließung des Grundstückes 3d über den Weg W5 direkt als kurzer Stichweg vom öffentlichen Gut. Selbstverständlich wäre auch eine anders geartete Erschließung über den Bereich 4a oder "4d" (richtig wohl: 4b, eine Fläche 4d gibt es nicht) möglich. Da diese Grundstücke den selben Grundbesitzer hätten, sei aber nicht anzunehmen, dass diese Grundstücke durch eine fremde Erschließung voneinander geteilt werden sollten. Überdies sei der Weg W6 als flexible Erschließung für das Grundstück 3a zweckmäßig und für die Erschließung von Teilen des Grundstückes 2c unbedingt notwendig. Somit ergebe sich auch eine sinnvolle Erschließung des Grundstückes 3c über den Weg W6. Seines Erachtens mache die Erschließung durch diesen Weg im Hinblick auf die gegebenen Eigentumsverhältnisse mehr Sinn. Eine Erschließung weiter westlich zwischen den Grundstücken 4a und 4b bzw. 3d und 3c wäre aus verkehrstechnischer Sicht grundsätzlich möglich. Eine solche Lösung würde jedoch bedeuten, dass zusammenhängende Grundbesitze durch eine öffentliche Wegeanlage getrennt würden. Die Wegeanlage W5, welche die Grundstücke 2a und 2c trenne (Anm.: beide Flächen sollen der Verlassenschaft nach der Mutter der Beschwerdeführer bzw. auch dem Erstbeschwerdeführer zugewiesen werden), bilde für die gemeinsame Nutzung dieser beiden Grundstücke kein Hindernis, weil diese Wegeanlage direkt ohne Hindernis überfahren werden könne. Über Fr

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at