

## RzF - 27 - zu § 27 FlurbG

---

Flurbereinigungsgericht Koblenz, Urteil vom 10.04.2019 - 9 C 10748/18.OVG = juris (Lieferung 2020)

### Leitsätze

---

1. Die Wertermittlung in der Flurbereinigung erfolgt grundsätzlich durch landwirtschaftliche Sachverständige aufgrund des durch Augenschein (Bohrstockprobe) gewonnenen Eindrucks. (Amtlicher Leitsatz)
2. Dies gilt auch hinsichtlich der Bewertung des Kalk- und Humusgehalts der Böden. Eine labormäßige Analyse ist für die Zwecke der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren nicht geboten. (Amtlicher Leitsatz)
3. Nachteilen für einen ökologisch wirtschaftenden Betrieb infolge des Verlustes humusreicher Böden ist gegebenenfalls durch einen Ausgleich nach § 51 FlurbG für zusätzliche Aufwendungen zur Humusanreicherung bei den Abfindungsflurstücken Rechnung zu tragen. (Amtlicher Leitsatz)

### Aus den Gründen

---

- 1 Der Kläger wendet sich gegen die Feststellung des Ergebnisses der Wertermittlung in der Flurbereinigung L.
- 2 Er ist Inhaber eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs, in dem seit 2010 nach biologischer Wirtschaftsweise gearbeitet wird. In das Verfahren der Flurbereinigung L. mit einem 1.082 ha großen Verfahrensgebiet hat er knapp 100 Flurstücke mit einer Fläche von zusammen 64 ha an Grundeigentum eingebracht; zudem ist er Pächter weiterer 48 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche im Verfahrensgebiet.
- 3 Zur Einleitung der Wertermittlung fand am 27. August 2008 ein gemeinsamer Termin für die benachbarten Flurbereinigungsverfahren L., H. und S. statt. Der für die Wertermittlung beauftragte Sachverständige (Dipl.-Ing. A. vom Finanzamt D.) führte im Beisein der Vorstände der Teilnehmergeinschaften eine gemeinsame Feldbegehung durch, bei der 10 Vergleichslagen mittels Bohrstockproben bestimmt wurden. Die 10 ausgewählten Vergleichsstücke wurden detailliert beschrieben, u. a. mit Angaben zum Bodentyp, zur Kulturart, Bodenklasse, Bodenzahl, Acker-/Grünlandzahl, zum Humusgehalt sowie zur Bodenart mit Schicht und Horizont. Der Humusgehalt wurde bei nahezu allen Vergleichsstücken einheitlich mit "h 2 - h 3" angegeben, was einem Humusanteil von 2 % bis 4 % entspricht. Der Kalkgehalt wurde in den Beschreibungsbögen nicht angegeben. Hierauf aufbauend wurde ein

Wertermittlungsrahmen für alle drei Verfahren vorläufig festgelegt. Für die Acker- und Grünlandflächen wurden 7 Wertklassen gebildet, denen Werteinheiten je Ar von Werteinheit 12 (für Wertklasse I, AZ/GrZ  $\geq$  48) bis Werteinheit 6 (für Wertklasse VII, AZ/GrZ  $\leq$  22) zugeordnet wurde. Der Boden der gesamten drei Flurbereinigungsgebiete wurde in der Zeit vom September bis November 2008 sowie vom April bis Juni 2009 in der Örtlichkeit beprobt (Raster von 30 m x 20 m) und den Vergleichslagen zugeordnet, was in der Wertermittlungskarte dokumentiert wurde. Nach der Anhörung der Beteiligten zu den Ergebnissen der Wertermittlung im Dezember 2014 stellte die Flurbereinigungsbehörde die Ergebnisse der Wertermittlung am 31. Januar 2017 fest.

4 Zur Begründung des dagegen eingelegten Widerspruchs trug der Kläger im Wesentlichen vor: Die Wertermittlung sei zum einen deshalb fehlerhaft, weil der Humusgehalt der Flächen zu undifferenziert bewertet worden sei. Für einen biologisch produzierenden Betrieb sei der Humusgehalt existenziell. Mit bloßem Auge könne er nicht zutreffend bewertet werden, hierfür sei vielmehr eine Laboranalyse erforderlich. Eine Analyse der von ihm eingeworfenen, ihm aber bei der vorläufigen Besitzeinweisung nicht mehr zugeteilten Flächen habe im November 2017 einen Humusgehalt von 3,4 % bis 7,4 % ergeben. Aus dem Gutachten des Sachverständigen E. in einem anderen (Unternehmens-) Flurbereinigungsverfahren (B., Betrieb G.) könne entnommen werden, dass eine Humusanreicherung um 1 % Aufwendungen (für Gründüngung, Komposteinbringung etc.) in Höhe von 10.000,00 EUR pro ha verursache. Ferner sei es verfehlt, dass der Kalkgehalt nicht mittels Laboranalyse des pH-Wertes ermittelt worden sei. Schließlich leide die Wertermittlung daran, dass die Eignung der Flächen in der Gemarkung L. für die Errichtung von Windenergieanlagen nicht berücksichtigt worden sei.

5 Die Spruchstelle für Flurbereinigung wies den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 22. März 2018 zurück und führte zur Begründung im Wesentlichen aus: Der Widerspruch sei zulässig, insbesondere fristgerecht eingelegt, jedoch nicht begründet. Denn die durchgeführte Wertermittlung genüge den rechtlichen Anforderungen gemäß §§ 27 ff. FlurbG. Die Wertermittlung sei methodisch korrekt durchgeführt worden. Entsprechend § 28 FlurbG sei sie an dem Nutzwert der Ertragsfähigkeit der Böden ausgerichtet worden. Die Bohrstockproben ließen Bodenart und Bodenstruktur sowie Besonderheiten ausreichend erkennen. Für den Zweck der Zusammenlegung der Grundstücke zur Verbesserung der Wirtschaftsbedingungen für die Betriebe seien die erhobenen Befunde ausreichend. Werde die Wertermittlung sehr kleinteilig vorgenommen, erschwere dies eine großzügige Zusammenlegung. Für die Forderung nach einer Laboranalyse für den Humusgehalt fehle es an einer gesetzlichen Grundlage. Der Humusgehalt sei auch nur eines unter mehreren Merkmalen für die Wertermittlung. Ein hoher Humusgehalt stehe nicht immer für einen hohen Ertrag. Im Übrigen könne dem vorgelegten Gutachten E. ein Aufwand für die Humusanreicherung um 1 % in Höhe von 10.000,00 EUR pro ha nicht entnommen werden. Ein solcher Wert sei im Hinblick auf den kapitalisierten Bodenwert auch vollkommen unverhältnismäßig. Nach dem gültigen Flächennutzungsplan sei in der Gemarkung L. eine Windkraftnutzung nicht zulässig. Sollte der Kläger mit seiner Klage gegen diesen Flächennutzungsplan Erfolg haben, müsste dieser Umstand im Rahmen der wertgleichen Abfindung berücksichtigt werden.

6 Mit der daraufhin erhobenen Klage verfolgt der Kläger sein Begehren weiter und führt zur Begründung ergänzend aus: In der Wertermittlung müssten alle für den Ertrag wesentlichen Bodeneigenschaften ermittelt werden. Hierzu gehörten auch chemisch-biologische Eigenschaften wie Kalk- und Humusgehalt. Die Behörde dürfe sich nicht auf pauschale Werte (h 2 - h 3) beschränken, vielmehr sei eine Laboruntersuchung notwendig. Der Humusgehalt in den Flächen variere sehr stark, weil jeder Betriebsleiter seine Flächen anders bewirtschaftete. Die korrekte Bewertung des Humusgehalts sei für biologisch wirtschaftende Betriebe von erheblicher Bedeutung. Denn sie hätten nicht die Möglichkeit, Defizite im Boden durch mineralische

Düngung auszugleichen. Der Humus sei deshalb so wertvoll, weil er Habitat für Kleinstlebewesen, aber auch Stickstoffquelle sowie Wasser-, Nährstoff- und Kohlenstoffspeicher sei. Vergleiche man den von der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt in Speyer ermittelten Humusgehalt der ihm nicht wieder zugeteilten Einwurfgrundstücke von bis zu 7,4 % mit dem von der Behörde unterstellten Wert von maximal 4 % und lege einen Wert von 10.000,00 EUR pro Humusanreicherung um 1 % für einen Hektar zugrunde, ergebe sich ein Wertverlust in Höhe von 161.517,00 EUR. Die Wertermittlung sei auch deshalb fehlerhaft, weil der Sachverständige Dipl.-Ing. A. beim Ortstermin der Berichterstatterin im Widerspruchsverfahren am 28. Februar 2018 Beschreibungsbögen für die 10 Vergleichsstücke mitgeführt habe, die nicht vollständig ausgefüllt gewesen seien. Ferner leide die Wertermittlung daran, dass die Eignung der Flächen im Verfahrensgebiet für die Errichtung von Windkraftanlagen nicht hinreichend berücksichtigt worden sei. Insofern sei trotz der Entscheidungen in dem von ihm angestrebten Normenkontrollverfahren gegen den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde F. zu sehen, dass bereits aufgrund des Entwurfs für Änderungen des Landesentwicklungsprogramms IV sowie zur Änderung des Regionalen Raumordnungsplans T. die Verpflichtung bestanden habe, auch in der Gemarkung L. Flächen für die Windenergienutzung auszuweisen. Dort sei die Errichtung von 6 Windenergieanlagen mit einer Leistung von jeweils 3 MW möglich.

7 Der Kläger beantragt,

8 die Feststellungsergebnisse der Wertermittlung vom 31. Januar 2017 und den Widerspruchsbescheid vom 22. März 2018 aufzuheben und entsprechend seinem Vorbringen neu festzustellen.

9 Der Beklagte beantragt,

10 die Klage abzuweisen.

11 Zur Begründung führt er im Wesentlichen aus: Die Wertermittlung sei rechtmäßig erfolgt. Dies gelte zunächst für das im Beschreibungsbogen aufgeführte Merkmal "Kalk". Insofern sei auf den sich aus dem Bodengestein ergebenden Kalkgehalt abgestellt worden. Bei der weiteren Erhöhung des Kalkgehalts durch Düngung handele es sich um eine Bewirtschaftungsmaßnahme. Der pH-Wert spiele für die Wertermittlung keine Rolle. Auch der Humusgehalt habe für die Wertermittlung nicht genauer erfasst werden müssen. Ziel der Wertermittlung in der Flurbereinigung sei nicht die Feststellung von exakten Grundstückswerten; vielmehr gehe es um die Festlegung eines relativen Wertes für das Verfahrensgebiet, um eine zweckentsprechende Abfindung zu ermöglichen. Ein zu kleinteiliges Wertgefüge erschwere die vom Gesetz geforderte großzügige Zusammenlegung. Im Übrigen könne dem vorgelegten Gutachten E. eine Formel für einen ansetzbaren Aufwand für die Humusanreicherung in Höhe von 10.000,00 EUR pro 1 % und Hektar nicht entnommen werden. Soweit der Kläger vortrage, beim Ortstermin der Berichterstatterin hätten nicht vollständig ausgefüllte Beschreibungsbögen zugrunde gelegen, sei dies fehlerhaft. Grundlage des Ortstermins sei vielmehr das Widerspruchssammelheft mit dem noch heute ersichtlichen Inhalt der Beschreibungsbögen gewesen. Hinsichtlich der geltend gemachten Windenergieeignung der Flächen bestehe nach dem Normenkontrollurteil des Oberverwaltungsgerichts in L. keine Chance auf die Errichtung von Windenergieanlagen.

12 Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.

13 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Beteiligten sowie die beigezogenen Behördenakten, die sämtlich Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind, verwiesen.

#### Entscheidungsgründe

14 Die Klage ist nicht begründet.

15 Die angefochtene Wertermittlung genügt den gesetzlichen Anforderungen gemäß §§ 27 bis § 32 FlurbG.

16 Formell-rechtliche Mängel sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Insbesondere ist das Ergebnis der Wertermittlung entsprechend § 32 Satz 2 FlurbG den Beteiligten in dem Anhörungstermin am 17. Dezember 2014 erläutert worden.

17 In materiell-rechtlicher Hinsicht verlangt das Gesetz die Ermittlung des Wertes der alten Grundstücke, um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können (§ 27 Satz 1 FlurbG).

18 Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist (§ 27 Satz 2 FlurbG). Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke - wie hier - ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer gewähren können; hierbei sind grundsätzlich die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz zugrunde zu legen, wobei Abweichungen zulässig sind, wie hier wegen der von der Flurbereinigungsbehörde festgestellten und nicht streitigen Veränderungen der Grundstücksverhältnisse (§ 28 Abs. 1 FlurbG). Maßgeblich ist der objektive Wert, also der Wert, den das Grundstück für jedermann hat, der es im Flurbereinigungsgebiet ortsüblich bewirtschaftet (vgl. BVerwG, Urteil vom 14. Februar 1963 - I C 56.61 -, RdL 1963, 249) <= RzF - 4 - zu § 27 FlurbG>.

19 Die für den Nutzungswert maßgeblichen Ertragsbedingungen ergeben sich aus dem Boden, der örtlichen Lage des Grundstücks (Höhenlage, Hängigkeit, Nässe etc.) sowie anderen dauernden Beschränkungen der Nutzbarkeit (vgl. Mayr, in: Wingerter/Mayr, FlurbG, 10. Aufl. 2018, § 28, Rn. 11). Dabei sind im Rahmen der Wertermittlung nur die im Boden selbst liegenden Ertragsbedingungen und damit die generellen Faktoren der Fruchtbarkeit des Bodens zu berücksichtigen, d.h. diejenigen, die sich für jeden Besitzer ergeben, nicht aber auch diejenigen, die sich aus der individuellen Bewirtschaftung des Bodens ergeben können (vgl. BVerwG, Beschluss vom 31. Juli 1970 - IV B 188.68 -, RdL 1971, 41 und = RzF - 24 - zu § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG). So sind etwa die von ökologisch wirtschaftenden Betrieben zu beachtenden Kriterien für die Bearbeitung der Flächen keine bereits in der Wertermittlung zu berücksichtigenden Faktoren. Wegen Umstellungsproblemen bei einem Wechsel von konventionell zu ökologisch bewirtschafteten Flächen kommt vielmehr ein Ausgleich für vorübergehende Nachteile nach § 51 FlurbG in Betracht (vgl. Schumann u.a., zfv 2016, 47 [49]; Mayr, a.a.O., § 28, Rn. 3b).

20 Hinsichtlich der Methode enthalten die §§ 27 ff. FlurbG keine detaillierten Vorgaben, so dass der Behörde insofern ein gewisser Entscheidungsspielraum zukommt. Dabei muss die angewandte Methode allerdings rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechen und sicherstellen, dass der durch Art. 14 GG geschützte Anspruch auf eine wertgleiche Abfindung tatsächlich verwirklicht wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 21. Februar 2019 - 9 B 28.18 -, Rn. 5). Darüber hinaus findet sich in § 31 Abs. 1 FlurbG eine Regelung, die hinsichtlich der Art und Weise der Durchführung der Wertermittlung Aussagekraft hat. So soll die Wertermittlung durch landwirtschaftliche Sachverständige vorgenommen werden, und zwar grundsätzlich im Beisein des Vorstands der Teilnehmergeinschaft (§ 31 Abs. 1 Sätze 1 und 3 FlurbG). Diese Vorschrift weist auf das übliche Verfahren der Wertermittlung hin, bei dem landwirtschaftliche Sachverständige entsprechend den Vorgaben des Bodenschätzungsgesetzes - BodSchätzG - zunächst einen Feldbegang durchführen und die im Verfahrensgebiet vorkommenden unterschiedlichen Bodenqualitäten - mittels Bohrstockprobe - erfassen, untersuchen und repräsentative Vergleichstücke den Wertklassen zuordnen und beschreiben; das Ergebnis dieser Bewertung bildet den Wertermittlungsrahmen; daran anschließend wird die gesamte Fläche des Verfahrensgebiets anhand eines Untersuchungsrahmens (30 m x 20 m) in diesen Schätzungsrahmen eingegliedert und die sich daraus ergebenden Grenzlinien zwischen unterschiedlichen Klassen in der Wertermittlungskarte festgehalten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 31. Juli 1970, a.a.O., [zur Schätzungsmethode]; OVG RP, Urteil vom 20. Februar 2014 - 9 C 10681/13.OVG -, S. 7 d.U.; BayVGH, Urteil vom 22. Oktober 2014 - 13 A 14.1393 -, RdL 2015, 123 und juris, Rn. 17 <= RzF - 24 - zu § 27 FlurbG >).

21 Die entsprechend § 31 Abs. 1 FlurbG vorzunehmende Wertermittlung durch landwirtschaftliche Sachverständige im Beisein des Vorstands der Teilnehmergeinschaft erfolgt somit vor Ort aufgrund des durch Augenschein (Bohrstockprobe) gewonnenen Eindrucks. Dies entspricht § 8 Satz 2 BodSchätzG, wonach die Ertragsfähigkeit der Böden "zu schätzen" ist. Die Beiziehung besonderer Sachverständiger, verbunden mit der Durchführung eingehenderer Untersuchungen, sieht § 31 Abs. 2 FlurbG nur vor, wenn zur Wertermittlung Kenntnisse erforderlich sind, die über die allgemeine landwirtschaftliche Sachkunde hinausgehen. Dies wird etwa bei der Wertermittlung für Sonderkulturen, Bodenbestandteile, forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Bauflächen, wesentliche Grundstücksbestandteile und Rechte für notwendig gehalten (vgl. Arbeitsgemeinschaft Flurbereinigung, Wertermittlung in der Flurbereinigung, Sonderheft 1982, S. 19).

22 Gemessen hieran ist die von dem Beklagten durchgeführte Wertermittlung in der Flurbereinigung L. rechtlich nicht zu beanstanden.

23 1. Soweit der Kläger geltend macht, (noch) beim Ortstermin der Berichterstatterin am 28. Februar 2018 seien Unterlagen für Vergleichsstücke (Beschreibungsbögen) unvollständig gewesen, weist dies nicht auf eine Fehlerhaftigkeit des Wertermittlungsverfahrens hin.

24 So hat Sachgebietsleiter C. in der mündlichen Verhandlung dargelegt, dass der Inhalt der im Widerspruchssammelheft enthaltenen Bewertungsbögen mit den Erhebungen übereinstimme, die von dem beauftragten Bodenschätzer seinerzeit vor Ort gemacht worden seien. Dem ist der Kläger nicht entgegengetreten. Darüber hinaus hat der Kläger nicht geltend gemacht, dass die Einordnung der Flächen im Flurbereinigungsgebiet in die (7) Wertklassen nicht entsprechend der Beschreibung der Vergleichsstücke in den Beschreibungsbögen erfolgt ist (vgl. dazu, dass sieben Schätzungsklassen für die Wertermittlung ausreichend sind, trotz der damit verbundenen "gewissen Generalisierung": OVG RP, Urteil vom 2. Dezember 1969 - 3 C 109/68-, RdL 1970, 134 und = RzF - 5 - zu § 27 FlurbG; Mayr, a.a.O., § 28, Rn. 21).

25 2. Entgegen der Auffassung des Klägers musste für die Zwecke der Wertermittlung keine genauere Analyse des Kalk- und Humusgehalts der Flächen im Flurbereinigungsgebiet erfolgen.

26 a) Dies gilt zunächst für den Kalkgehalt der Böden. Denn dieser ist neben dem sich aus dem Bodengestein ergebenden Kalkgehalt im Wesentlichen das Ergebnis der Bewirtschaftung (Kalkdüngung) und nicht Ausdruck der im Boden selbst liegenden Ertragsbedingungen, weshalb auch der pH-Wert bei der Wertermittlung nicht bestimmt werden muss (vgl. BayVGH, Beschluss vom 1. April 2014 - 13 S 14.358 -, RdL 2014, 192 und = [RzF - 23 - zu § 27 FlurbG](#)).

27 b) Was den Humusgehalt der Böden anbelangt, ist dieser bei der durchgeführten Wertermittlung in ausreichendem Umfang erfasst worden.

28 In den Bewertungsbögen für die Vergleichsstücke ist er überwiegend mit "h 2 - h 3" bewertet worden, was Humusgehalten von 2 % bis 4 % entspricht. Lediglich bei Vergleichsstück Nr. 5 (WE-Klasse VII) und bei Vergleichsstück Nr. 8 (WE-Klasse I) ist der Humusgehalt mit "h2" bewertet worden. Nach den Ausführungen von Sachgebietsleiter C. ist im Rahmen der Bewertung der Gesamtfläche des Verfahrensgebiets für einzelne Flächen, bei denen Anhaltspunkte für einen höheren Humusgehalt vorlagen, eine Höherbewertung durch Vergabe einer höheren Bodenzahl erfolgt.

29 Weil die Wertermittlung auf den Nutzungswert für jedermann und nicht speziell auf den Nutzen für eine individuelle Bewirtschaftung ausgerichtet ist, genügt diese (grobe) Bestimmung des Humusgehalts den Anforderungen an die Wertermittlung. Dabei wird nicht verkannt, dass ein hoher Humusgehalt für einen ökologisch wirtschaftenden Betrieb von besonderem Interesse ist. Denn er stellt eine wesentliche Nährstoffquelle für die Pflanzen dar, die bei ökologischer Landwirtschaft im Unterschied zur konventionellen nicht durch mineralische Düngung ersetzt werden kann. Wie der Kläger allerdings selbst vorträgt, ist der jeweilige Humusgehalt in nicht geringem Umfang Ergebnis der jeweiligen Wirtschaftsweise des Betriebs und nicht allein Ausdruck der im Boden selbst liegenden Ertragsbedingungen und des Nutzungswerts für jedweden Landwirt, die im Vordergrund der Wertermittlung stehen.

30 Erweist es sich daher für die Zwecke der Wertermittlung nicht als notwendig, den Humusgehalt der Einwurfgrundstücke und mittelbar den Aufwand zu dessen Herstellung exakt zu bestimmen, so dürfen die Interessen des ökologisch wirtschaftenden Betriebs jedoch bei der Gestaltung der Abfindung nicht unberücksichtigt bleiben. Hier können sich für einen solchen Betrieb dadurch Nachteile ergeben, dass ihm Grundstücke mit geringerem Humusgehalt als für seine Produktionsweise förderlich zugeteilt werden. Der Landwirt kann sich dann gezwungen sehen, auf den neu zugeteilten Böden eine Humusanreicherung vorzunehmen (etwa durch Gründüngung, Kompostanreicherung u.a.). Dem Ausgleich dieser Nachteile kann indes durch Ausgleichszahlungen gemäß § 51 FlurbG Rechnung getragen werden (vgl. Schumann u.a., a.a.O., S. 49). Dies setzt gemäß § 51 FlurbG allerdings den Nachweis voraus, dass die Nachteile für diesen Betrieb das Maß der den übrigen Teilnehmern entstehenden gleichartigen Nachteile erheblich übersteigen (vgl. OVG RP, Urteil vom 11. November 2009 - 9 C 10584/09.OVG -, S. 15 d.U.).

31 Das von dem Kläger aufgeworfene Problem des Verlustes humusreicher Böden und der Zuteilung humusärmerer Böden ist daher nicht durch Höherbewertung der Einwurfgrundstücke, sondern allenfalls in Form des Nachteilsausgleichs wegen zusätzlicher Aufwendungen für die Humusanreicherung bei den

Abfindungsflurstücken zu lösen. Dies entspricht der Vorgehensweise in dem vom Kläger vorgelegten Gutachten von Dipl.-Ing. E.. Somit bleibt es dabei, dass für die Wertermittlung der Flurbereinigung nur der landwirtschaftliche Nutzwert für jedermann maßgeblich ist und als Voraussetzung für eine wertgleiche Abfindung nicht auf einen eventuell höheren Verkehrswert abzustellen ist (vgl. BVerfG, Beschluss vom 8. Juli 1998 - 1 BvR 851/87 -, NVwZ 1999, 62 und = [RzF - 49 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG](#)).

32 3. Soweit der Kläger geltend macht, zahlreiche Flächen im Verfahrensgebiet hätten wegen ihrer Eignung für die Errichtung von Windenergieanlagen anders bewertet werden müssen, ist dem ebenfalls nicht zu folgen.

33 Gemäß [§ 28 Abs. 1 FlurbG](#) sind landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nach dem Nutzungswert für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu bewerten. Eine Wertermittlung auf der Grundlage des Verkehrswerts kommt nach [§ 29 Abs. 1 FlurbG](#) nur für Bauflächen und Bauland in Betracht. Zwar kann bei Grundstücken im Außenbereich - wie hier -, die grundsätzlich nicht bebaubar sind, die Qualität von Bau (erwartungs)land nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie wird nach der Rechtsprechung allerdings nur dann ausnahmsweise bejaht, wenn eine greifbare Aussicht auf die Zulassung der Bebauung besteht, d.h. der Bebauung des betreffenden Grundstücks keine gesetzlichen Hindernisse mehr im Wege stehen; rein theoretische Möglichkeiten, für die reale Grundlagen fehlen, können in der Flurbereinigung indes keine Berücksichtigen finden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 8. August 1968 - IV B 174.67 -, Buchholz 424.01, [§ 44 FlurbG](#), Nr. 13; BayVGh, Urteil vom 31. Januar 1996 - 7 S 1450/95 -, RdL 1966, 320 und = [RzF - 48 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG](#); Mayr, a.a.O., § 29, Rn. 12). Diese Voraussetzungen für eine greifbare Bauaussicht liegen hier nicht vor.

34 Zwar ist die Errichtung von Windenergieanlagen im Außenbereich nach [§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB](#) privilegiert, sie steht jedoch unter dem Vorbehalt der Konzentrationsplanung gemäß [§ 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB](#), entweder durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung (im Regionalen Raumordnungsplan). Danach ist ein solches Vorhaben wegen des Entgegenstehens öffentlicher Belange dann unzulässig, wenn hierfür im Flächennutzungsplan oder im Regionalen Raumordnungsplan eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist. Dies ist hier zum maßgeblichen Zeitpunkt der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung (Widerspruchsbescheid vom 22. März 2018) der Fall. Denn die Verbandsgemeinde F. hat in ihrem Flächennutzungsplan in der am 3. September 2016 in Kraft getretenen 3. Fortschreibung - Teilbereich Windenergie - Vorranggebiete für die Windenergie in verschiedenen Bereichen ihres Gebiets dargestellt, nicht jedoch in der Gemarkung L. Diese Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans ist wirksam (vgl. OVG RP, Urteil vom 6. Februar 2018 - 8 C 11527/17.OVG -; BVerwG, Beschluss vom 16. Januar 2019 - 4 BN 20.18 -, jeweils auch mit Ausführungen zu dem von der Verbandsgemeinde aufgestellten Ausschlusskriterium einer Mindestgröße der Vorranggebiete von 50 ha).

35 Soweit der Kläger geltend macht, aus den raumordnerischen Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm IV und im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region T. ergebe sich die Pflicht, seine betreffenden Einwurfgrundstücke als für die Windenergienutzung geeignet mit einem höheren Wert zu bewerten, ist dem Folgendes entgegenzuhalten: Zwar trifft es zu, dass das Ziel "Z 163e" im Landesentwicklungsprogramm IV in der Fassung seiner 3. Änderung vom 4. Juli 2017 (Verordnung vom 12. Juli 2017, GVBl. S. 162) die Errichtung von Windenergieanlagen zwingend nur in Naturschutzgebieten und anderen dort im Einzelnen aufgeführten Gebieten ausschließt. Dies bedeutet indes nicht, dass es sich bei allen hiervon nicht erfassten Flächen um Eignungsflächen für die Windenergie handelt. Vielmehr heißt es in Z 163e:

36 "Die außerhalb der vorgenannten Gebiete und der Vorranggebiete liegenden Räume sind der Steuerung durch die Bauleitplanung in Form von Konzentrationsflächen vorbehalten."

37 In der Begründung hierzu heißt es:

38 "Die Regionalplanung weist zur Umsetzung der Klimaschutzziele Vorrang- und Ausschlussgebiete für die Windenergienutzung aus. Außerhalb dieser Vorrang- und Ausschlussgebiete leisten die Gemeinden über die Darstellung von Konzentrationsflächen für die Windenergienutzung in den Flächennutzungsplänen ihren Beitrag zur Energiewende. Bei der Auswahl der Standorte ist im Sinne einer effektiven Energieausbeute im Rahmen der Abwägung die Windhöflichkeit von zentraler Bedeutung, wobei auch andere Gesichtspunkte wie etwa das Orts- und Landschaftsbild einzubeziehen sind."

39 (vgl. 1. Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 26. April 2013, GVBl. S. 66 [75])

40 Hieraus ergibt sich, dass die Konzentrationsplanung letztlich der Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinden obliegt, sofern nicht auf der Ebene der Regionalplanung Vorrang- oder Ausschlussgebiete ausgewiesen sind. Da Letzteres hier nicht der Fall ist, hat sich der Beklagte hinsichtlich der Bewertung der Einwurfgrundstücke in der Gemarkung L. zu Recht auf den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde F. in seiner 3. Fortschreibung - Teilbereich Windenergie - gestützt.

41 Soweit der Kläger geltend macht, es bestehe die Chance auf eine Änderung dieses Flächennutzungsplans, ist damit eine greifbare Aussicht auf die Errichtung von Windenergieanlagen im Flurbereinigungsgebiet nicht dargetan. Mit den von ihm zitierten Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm IV, insbesondere dem Grundsatz nach G 163a, wonach mindestens 2 % des Landes für Windenergienutzung bereitgestellt werden sollen, hat sich der 8. Senat des erkennenden Gerichts in dem zitierten Urteil bereits auseinandergesetzt. Für die Ausweisung von Vorrangflächen für Windenergie in der Gemarkung L. im derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsplan T. ist nichts ersichtlich.