

## RzF - 36 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG

---

Flurbereinigungsgericht München, Urteil vom 16.10.1986 - 13 A 83 A. 1886

### Leitsätze

---

1. Wesentliches Element jeder Bauerwartung ist, daß die städtebauliche Entwicklung eine Bebauung des Grundstücks in absehbarer Zeit erwarten läßt.
2. Liegt ein Flächennutzungsplan vor und ist seine Geltung nicht in Frage gestellt, ist ihm die städtebauliche Entwicklung zu entnehmen.
3. Keine Wertminderung durch Klärschlammdüngung.

### Aus den Gründen

---

Bei den EinlageflstNr. 2468 und 2973 des Klägers steht die richtige Erfassung des landwirtschaftlichen Nutzwerts des Bodens nicht im Streit. Begehrt wird vielmehr die Bewertung dieser Flächen als Bauerwartungsland nach § 29 FlurbG. Diese Grundstücke können indes nicht als Bauerwartungsland angesehen und nach § 29 FlurbG bewertet werden.

Wesentliches Element jeder Bauerwartung ist, daß die städtebauliche Entwicklung eine Bebauung des Grundstücks in absehbarer Zeit erwarten läßt. Für eine solche Entwicklung müssen konkrete Anhaltspunkte gegeben sein. Liegt - wie hier - ein Flächennutzungsplan vor und ist seine Geltung nicht in Frage gestellt durch übergreifende Planungen oder Abweichungen, ist ihm die städtebauliche Entwicklung zu entnehmen. Denn im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 Bundesbaugesetz - BBauG -). Welchen Wert der Gesetzgeber der Bauleitplanung im Flächennutzungsplan beimißt, erhellt die Bestimmung des § 35 Abs. 2, 3 BBauG, wonach Vorhaben im Außenbereich nicht zugelassen werden können, wenn sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen.

Folgt man der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt P. - seine Genehmigung erfolgte im Jahre 1984 - kann ihm eine Bauerwartung für die klägerischen Grundstücke Nr. 2468 und 2973 nicht entnommen werden. Es gibt keinen Anhalt, daß die in ihm dargestellte städtebauliche Entwicklung in bezug auf die klägerischen Grundstücke einen abweichenden Verlauf nehmen könnte. Jedenfalls bestehen hierfür keine Planungsansätze.

Die vom Kläger behauptete Wertminderung der FlstNr. 894 und 909, durch die vom Besitzvorgänger vorgenommene Düngung mit Klärschlamm, ist nicht zu belegen. Die Bayer. Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau hat in ihrer Stellungnahme vom 11.04.1983 festgestellt, daß es Bodengrenzwerte für Schwermetalle im Hinblick auf den Anbau landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Kulturen nicht gebe. Sie rät auf Grund ihrer Erfahrungen allerdings ab, Gemüseanbau auf Flächen zu betreiben, deren Kadmiumgehalt in der Nähe des Wertes von 3 ppm liege. Selbst wenn die Meinung der Landesanstalt

allgemein geteilt würde und dieser Grenzwert beim Anbau beachtet werden sollte, wären sie für die Bewirtschaftung der genannten Flächen unerheblich, denn die Bodenuntersuchung der Landesanstalt vom 16.12.1982 ergab, daß der Kadmiumgehalt im FlstNr. 909 einen Wert von 1,1 und im FlstNr. 894 einen Wert von 1,2 hatte. Im übrigen konnte der Kläger - auch im Jahre 1986 - nicht belegen, daß seine Sorge, die auf den FlstNr. 894 und 909 angebauten Gemüseerzeugnisse würden vom Handel nicht angenommen oder mit Wertabschlägen versehen, begründet war.

Der Hinweis auf die Klärschlammverordnung - AbfKlärV - vom 25.06.1982 (BGBl. I, 734) kann die klägerische Behauptung ebenfalls nicht stützen. Abgesehen davon, daß sie im maßgeblichen Zeitraum der Bekanntgabe der Wertfeststellung bzw. der vorläufigen Besitzeinweisung im Oktober 1982 nicht galt - sie trat erst am 01.04.1983 in Kraft -, besagen die in der AbfKlärV angegebenen Grenzwerte (vgl. § 4 Abs. 4 AbfKlärV) lediglich, daß bei festgestellter Überschreitung kein Klärschlamm mehr aufgebracht werden darf. Auch kann das Verbot, Klärschlamm auf Gemüse- und Obstanbauflächen aufzubringen (vgl. § 4 Abs. 2 AbfKlärV), nicht in ein Verbot umgedeutet werden, daß - ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Schwermetallgehalt des Bodens - ehemals mit Klärschlamm gedüngte Böden nicht mit Gemüse oder mit Obst bebaut werden dürften. Wie wenig die Besorgnis des Klägers begründet ist, zeigen die tatsächlich gemessenen Schwermetallwerte im Vergleich zu den Grenzwerten der AbfKlärV.

Folgt man der Auffassung von Prof. Dr. F. - Lehrstuhl für Gemüsebau der Technischen Universität München - in der Stellungnahme vom 19.04.1983, daß die in § 4 Abs. 4 AbfKlärV genannten Grenzwerte auch im Gemüsebau noch zu keiner merklichen Belastung des Aufwuchses führen, dann gibt es angesichts der erheblich unter den Grenzwerten liegenden Schwermetallwerte in den FlstNr. 894 und 909 nicht den geringsten Anhalt für eine geminderte Qualität dieser Böden.