

RzF - 17 - zu § 32 FlurbG

Flurbereinigungsgericht Mannheim, Urteil vom 31.08.2016 - 7 S 1488/13 (Lieferung 2018)

Leitsätze

1. Um die Teilnehmer - ggf. eingeschränkt durch die im Unternehmensverfahren anwendbaren Sondervorschriften des [§ 88](#) Nr. 4 u. 5 FlurbG - mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist nach den [§§ 27 ff.](#) FlurbG der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln.
2. Hierbei ist das tatsächliche Wertverhältnis der Grundstücke für den Zeitpunkt festzustellen, in dem die Bewertung nach [§ 32](#) FlurbG durchgeführt wird, nicht dagegen der Zeitpunkt, "in dem die Flurbereinigungsbehörde eine Enteignungsentschädigung festsetzt". Dies gilt unabhängig davon, ob eine Unternehmens- oder Regelflurbereinigung oder ein kombiniertes Verfahren vorliegt.
3. Wird ein Grundstück für ein Unternehmen (unmittelbar) benötigt, ist allerdings nach den auch bei der Wertermittlung nach den [§§ 27 ff.](#) FlurbG anwendbaren Grundsätzen der enteignungsrechtlichen Vorwirkung der maßgebende Zeitpunkt für die Wertermittlung - auch für die hier in Frage stehende Grundstücksqualität - auf den Zeitpunkt vorzuverlegen, in dem es endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde. Abzustellen ist auf den Zeitpunkt, als die Pläne für die geplante Bundesstraße erstmals ausgelegen hatten und dadurch die Wirkungen der gesetzlichen Veränderungssperre des [§ 9a Abs. 1 FStrG](#) eintraten.
4. Ob ein Grundstück einen über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehenden Verkehrswert als Bau- oder Bauerwartungsland hat, hängt von den örtlichen Verhältnissen ab. Nicht entscheidend ist, in welcher konkreten Weise das Grundstück im maßgebenden Zeitpunkt gerade genutzt wird; maßgebend sind vielmehr die vorhanden gewesenen Nutzungsmöglichkeiten. Dabei kommt es auch darauf an, ob einer faktisch in Betracht kommenden baulichen Nutzung - oder (wie hier) einer sogar bereits ausgeübten baulichen Nutzung - baurechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Aus den Gründen

Tatbestand

Der Kläger wendet sich gegen die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse,... .

Mit der Flurbereinigung wird im Wesentlichen das Ziel verfolgt, die für den am 29.07.1994 planfestgestellten Ausbau bzw. Neubau der L xxx und K xxxx sowie für den am 30.12.1994 planfestgestellten Bau der B xxx (Umgehung xxxxxxxxxxx/xxxxx xxxxx) benötigten Flächen aufzubringen, den dabei entstehenden Landverlust auf einen größeren Kreis von Grundstückseigentümern zu verteilen und Nachteile für die allgemeine Landeskultur (insbesondere Weg- und durchschneidungen) zu vermeiden.

...

Der Kläger brachte in das Verfahren lediglich das 1984 erworbene, im Gewinn "Kiesloch" der Gemarkung xxxxxxxxxxx gelegene 15,45 a große Grundstück Flst. Nr. xxxx ein, das inzwischen vollständig für den Neubau der B xxx (für die Trasse selbst und eine Ausgleichsmaßnahme) in Anspruch genommen wurde.

Das im Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises verzeichnete Grundstück liegt im Außenbereich

...

Seit April 1970 wurde das Grundstück von der Pächterin (Fa. xxxxxx) als Lager- bzw. Abstellplatz für ihre (Bau-)Maschinen genutzt; Mitte 1972, vor dem 19.08.1972, wurden dort ohne Genehmigung Baulichkeiten (Wohnbaracken) errichtet. Nach Unterverpachtung des Grundstücks im Mai 1983 wurden darauf ca. 15 (abgemeldete) Kraftfahrzeuge abgestellt. Unter dem 23.03.1984 untersagte das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis die weitere Nutzung als Abstellplatz für außer Betrieb gesetzte Fahrzeuge und verfügte den Abbruch der Wohnbaracken.

1984 erwarb der Kläger das - teilweise mit einem Asphaltbelag - befestigte und vollständig eingezäunte Grundstück und nutzte es - nach Beseitigung der Wohnbaracken - fortan als Pkw-Abstellplatz für sein Autohaus.

...

Mit am 21.10.2011 beim Landratsamt eingegangenem Anwaltsschreiben vom 20.10.2011 erhob der Kläger Einwendungen gegen die Wertermittlungsergebnisse. Bei dem Flurstück Nr. xxxxx handle es sich um eine "Betriebsfläche mit der Nutzung Lagerplatz" Lagerplätze gälten als "Gewerbebauland", sodass das Grundstück nach dem Verkehrswert und nicht nach dem landwirtschaftlichen Nutzwert zu bewerten sei.

Das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Flurneuordnung - kam nach nochmaliger Prüfung zum Ergebnis, dass die Übertragung der Bodenwerte anhand der Reichsbodenschätzung und des Wertrahmens richtig sei, und stellte nach Behebung (anderer) begründeter Einwendungen mit dem nunmehr angefochtenen Beschluss vom 25.11.2011 die Ergebnisse der Wertermittlung der in das Flurneuordnungsverfahren eingebrachten Grundstücke mit dem aus der Bodenwertkarte ersichtlichen Inhalt fest. Der Beschluss wurde u. im Mitteilungsblatt der Gemeinde xxxxxxxxxx am 01.12.2011 öffentlich bekannt gemacht. Die Nachweisungen über die festgestellten Wertermittlungsergebnisse lagen in der Zeit vom 01.12.2011 bis 12.01.2012 im Rathaus der Gemeinde xxxxxxxxxx zur Einsichtnahme aus.

...

Entscheidungsgründe

...

I. Die als Bescheidungsverpflichtungsklage statthafte Klage (vgl. §§ 42 Abs. 2, 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO, [§ 144](#) Satz 1 2. Alt. FlurbG) ist auch im Übrigen zulässig. Sie ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Widerspruchsbescheids und damit fristgerecht zum Flurbereinigungsgericht erhoben worden (vgl. § 74 Abs. 2 u. 1 VwGO). ... Diese Frist hatte nach dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntgabe der Wertermittlungsergebnisse zu laufen begonnen (vgl. [§ 115](#) Abs. 1 FlurbG; hierzu Wingerter/Mayr, FlurbG 9. A. 2013, § 115 Rn. 2 f.). ...

II. Die Klage ist jedoch nicht begründet. ...

Um die Teilnehmer - ggf. eingeschränkt durch die im Unternehmensverfahren anwendbaren Sondervorschriften des [§ 88](#) Nr. 4 u. 5 FlurbG - mit Land von gleichem Wert - nicht von gleicher Fläche - abfinden zu können (vgl. [§ 44](#) Abs. 1 Satz 1 FlurbG), ist nach den [§§ 27](#) ff. FlurbG der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln (vgl. [§ 44](#) Abs. 1 Satz 2 FlurbG, auch [§ 88](#) Nr. 4 Satz 1 FlurbG). Hierbei ist das tatsächliche Wertverhältnis der Grundstücke für den Zeitpunkt festzustellen, in dem die Bewertung nach [§ 32](#) FlurbG durchgeführt wird (vgl. BVerwG, Beschl. v. 10.05.1996 - 11 B 33.96 -), nicht dagegen der im Widerspruchsbescheid angenommene Zeitpunkt, "in dem die Flurbereinigungsbehörde eine Enteignungsentschädigung festsetzt" (a.a.O., S. 10). Um eine solche ging es noch gar nicht; vielmehr ging und geht es im vorliegenden Verfahren allein um die Ermittlung des Wertverhältnisses für den späteren Flurbereinigungsplan. Ob von den Teilnehmern im Hinblick auf einen möglichen freihändigen Landerwerb überhaupt Flächen aufzubringen sein werden und den Beteiligten ggf. Nachteile verbleiben, mit der Folge, dass zusätzlich zur Landabfindung noch eine von Art. 14 Abs. 3 GG gebotene Entschädigung zu leisten wäre (vgl. [§ 88](#) Nr. 4 bis 7 FlurbG), ließ sich noch nicht absehen. An dem grundsätzlich maßgebenden Zeitpunkt der Wertfeststellung ändert nichts, dass für die (durchaus noch mögliche) wertgleiche Abfindung grundsätzlich der (spätere) Zeitpunkt maßgebend ist, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt bzw. - in den Fällen der (hier wohl noch immer ausstehenden) vorläufigen Besitzeinweisung - in dem diese wirksam wird (vgl. [§ 44](#) Abs. 1 Sätze 2 u. 3 FlurbG). Nach der Wertermittlung eingetretenen Änderungen des Wertverhältnisses, die hier indes nicht in Rede stehen, wäre vielmehr durch eine Neubewertung Rechnung zu tragen.

All dies gilt im Übrigen unabhängig davon, ob eine Unternehmens- oder Regelflurbereinigung oder - wie hier ... - ein kombiniertes Verfahren vorliegt (vgl. dazu, dass sich die Frage des maßgeblichen Zeitpunkts für die Beurteilung der Gleichwertigkeit im Rahmen der Unternehmensflurbereinigung nicht in besonderer Weise stellt BVerwG, Beschl. v. 12.07.2007 - 9 B 18.07 -, Rdl 2007, 271 <= [RzF - 106 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG](#)>). ...

Da u. a. das Grundstück des Klägers für das Unternehmen Neubau der B xxx (unmittelbar) benötigt wird, ist allerdings nach den auch bei der Wertermittlung nach den §§ 27 ff. FlurbG anwendbaren Grundsätzen der enteignungsrechtlichen Vorwirkung der maßgebende Zeitpunkt für die Wertermittlung - auch für die hier in Frage stehende Grundstücksqualität - auf den Zeitpunkt vorzuverlegen, in dem es endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde (vgl. BVerwG, Beschl. v. 06.03.2006 - 10 B 80.05 -, Buchholz 424.01 § 29 FlurbG Nr. 1; Nieders. OVG, Urt. v. 08.07.2015 - 15 KF 6/13 -, Rdl 2015, 302; BGH, Beschl. v. 27.05.2009 - III ZR 285/08 -, NVwZ 2009, 1184). Für das Grundstück des Klägers ist dies nicht erst die (geänderte) "Anordnung der Flurbereinigung" (so aber der Widerspruchsbescheid, S. 12; auch BVerwG, Urt. v. 17.05.1995 - 11 C 15.94 -, BVerwGE 98,230 <= [RzF - 47 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG](#)> allerdings in einem nicht vergleichbaren Fall). Ebenso wenig wäre als Qualitätsstichtag der Zeitpunkt des Erlasses des Planfeststellungsbeschlusses für den Bau der B xxx (30.12.1994) anzunehmen. Abzustellen ist vielmehr auf den 26.09.1988, als die Pläne für den geplanten Neubau der B xxx erstmals ausgelegt hatten und dadurch die Wirkungen der gesetzlichen Veränderungssperre des § 9a Abs. 1 FStrG eintraten. Auf den wesentlich früheren Zeitpunkt, zu dem die geplante Trassenführung für die B xxx erstmals im Flächennutzungsplan der Gemeinde xxxxxxxxxxxx vom 10.04.1967 vermerkt war, kann in diesem Zusammenhang nicht abgehoben werden. Zwar war seinerzeit bereits von einer hinreichend verfestigten (vorbereitenden) Planung einer Bundesfernstraße auszugehen. Damit war das Grundstück aber noch nicht endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen. Zu dem maßgebenden Qualitätsstichtag 26.09.1988 entsprach die Grundstücksqualität jedoch nicht einer (Gewerbe-)Baufläche bzw. (Gewerbe-)Bau(erwartungs)land - anderes käme hier ohnehin nicht in Betracht -, sodass eine Wertermittlung nicht nach dem entsprechenden Verkehrswert (vgl. § 29 Abs. 1 und 2 FlurbG), sondern - wie geschehen - allein nach dem (landwirtschaftlichen) Bodennutzungswert (vgl. § 28 FlurbG) zu erfolgen hatte. Dies ergibt sich aus folgendem:

Ob ein Grundstück einen über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehenden Verkehrswert als Bau- oder Bauerwartungsland hat, hängt von den örtlichen Verhältnissen ab. Nicht entscheidend ist, in welcher konkreten Weise das Grundstück im maßgebenden Zeitpunkt gerade genutzt wird; maßgebend sind vielmehr die vorhanden gewesenen Nutzungsmöglichkeiten. Dabei kommt es auch darauf an, ob einer faktisch in Betracht kommenden baulichen Nutzung - oder (wie hier) einer sogar bereits ausgeübten baulichen Nutzung - baurechtliche Vorschriften entgegenstehen. Denn für Grundstücke, die nach geltendem Recht nicht bebaut werden dürfen, kann auf dem Grundstücksmarkt schwerlich ein Baulandpreis erzielt werden (vgl. zum Ganzen BVerwG, Beschl. v. 16.09.1975 - V C 32 .75 -, Rdl 1976, 74 <= [RzF - 28 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG](#)>). Von (Gewerbe-)Bauflächen oder (Gewerbe-)Bau(erwartungs)land wäre danach nur auszugehen, wenn hierfür am 26.09.1988 nicht nur die tatsächlichen, sondern auch die rechtlichen - insbesondere bauplanungsrechtlichen - Voraussetzungen gegeben waren (vgl. hierzu auch Wingerter/Mayr, a.a.O., § 29 Rn. 4 ff.).

Dies war indessen nicht der Fall. Eine zulässige (gewerbe)bauliche Nutzung war zum Qualitätsstichtag 26.09.1988 auf dem im Außenbereich gelegenen Grundstück weder möglich noch zu erwarten. Zwar wies das Grundstück aufgrund der vorhandenen Zufahrt, der bereits vorgenommenen Befestigung und Einzäunung sowie des offenbar vorhandenen Wasser- und Stromanschlusses und der auf dem

Nachbargrundstück wohl errichteten Gewerbebauten in tatsächlicher Hinsicht erkennbare Merkmale von "baureifem" Land auf. Doch bestand aufgrund der Lage des Grundstücks im Außenbereich gleichwohl keine greifbare Aussicht auf Zulassung einer solchen Bebauung, sodass auch von (Gewerbe-)Bauerwartungsland nicht gesprochen werden konnte (vgl. hierzu BVerwG, Beschl. v. 08.08.1968 - IV B 174.67 -, Buchholz 424.01 § 44 FlurbG Nr. 13 <= [RzF - 15 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG](#)>). Für ein Vorhaben, das die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt hatte und einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedurfte oder doch der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden musste, galten die §§ 30 bis 37 BauGB; für Lagerstätten galten diese Vorschriften auch dann, wenn diese einer bauaufsichtlichen Genehmigung nicht bedurften. Nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilende Gewerbebauten - andere kamen hier ohnehin nicht in Betracht - beeinträchtigten öffentliche Belange i. S. des § 35 Abs. 3 BBauG. Abgesehen davon, dass die wohl noch durch Landwirtschaft geprägte Eigenart der Landschaft beeinträchtigt worden wäre, wäre wohl auch die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten gewesen. Jedenfalls wäre der öffentliche Belang beeinträchtigt worden, das Grundstück für eine bereits hinreichend verfestigte Straßenplanung (B xxx) von (weiterer) Bebauung freizuhalten. Zwar handelt es sich bei nach § 5 Abs. 6 BBauG a. F. (bzw. § 5 Abs. 4 BauGB) im Flächennutzungsplan vermerkten Fremdplanungen um keine "Darstellungen" des Flächennutzungsplans (vgl. BVerwG, Urt. v. 20.01.1984 - 4 C 43.81 -, BVerwGE 68, 311). Doch können auch solche (noch nicht festgesetzte) Planungen einen - nicht ausdrücklich benannten - öffentlichen Belang i.S. des § 35 Abs. 3 BBauG darstellen, soweit sie bereits hinreichend konkretisiert bzw. verfestigt sind (vgl. BVerwG, Urt. v. 29.10.1969 - IV C 44.68 -, BVerwGE 34, 146; BGH, Urt. v. 07.03.1985 - III ZR 126/83 -, BGHZ 94, 77). Davon ist hier aufgrund des im seinerzeit maßgeblichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands H. vom 25.02.1982 vermerkten konkreten Trassenverlaufs auszugehen. Denn die Linienführung war längst nach § 16 FStrG bestimmt gewesen. Mit dem 2. Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Ausbau der Bundesfernstraßen in den Jahren 1971 - 1985 (2. FStrAbÄndG) vom 25.08.1980 war der entsprechende Ausbau dann auch in der Dringlichkeitsstufe I vorgesehen (vgl. hierzu den Erläuterungsbericht, S. 128). Für ein danach grundsätzlich nicht bebaubares Grundstück kann auf dem Grundstücksmarkt jedoch kein Baulandpreis erzielt werden. Daran ändert nichts, dass auch im Außenbereich gewisse genehmigungsfreie oder zwar genehmigungsbedürftige, jedoch keine bauplanungsrechtliche Relevanz aufweisende Vorhaben durchgeführt werden konnten. Denn dies führte nicht dazu, dass für das Grundstück Baulandpreise zu erzielen gewesen wären. Auch dem Vorbringen des Klägers lässt sich solches nicht entnehmen.

Auch die Möglichkeit, das inzwischen befestigte und eingezäunte Grundstück nach Abbruch der Wohnbaracken 1984/1985, zumindest als Abstellplatz für zum Weiterverkauf über sein Autohaus bestimmte gebrauchte und neue Kraftfahrzeuge weiter zu nutzen, war für den Kläger zum 26.09.1988 nicht vorhanden. Denn auch eine solche bauliche Nutzung war zu keiner Zeit genehmigt. Sie war auch zu keiner Zeit materiell baurechtmäßig.

Da die Einrichtung eines befestigten und/oder geschlossen eingefriedeten Abstell- oder Lagerplatzes mit einer Fläche von mehr als 100 m² bereits seit Inkrafttreten der Landesbauordnung vom 06.04.1964 (GBl. S. 151) zum 01.01.1965 genehmigungspflichtig war (vgl. § 89 Abs. 1 Nrn. 13 u. 26 LBO 1965) und in der Folge auch blieb (vgl. § 89 Abs. 1 Nrn. 13 u. 26 LBO i.d.F. vom 20.06.1972, GBl. S. 351), waren der Lagerplatz und dessen Nutzung jedenfalls aufgrund der inzwischen vorgenommenen Befestigung baugenehmigungspflichtig geworden. Denn zumindest diese war, wie aus einem Vergleich der Luftbildaufnahmen von 1968 und 1974 ohne weiteres erhellt, erst nach 1968 vorgenommen worden. Dass Lager- und Abstellplätze, die - anders als hier - mangels Befestigung keine bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 Satz 1 LBO darstellten, erst seit dem 01.07.1972 genehmigungspflichtig wurden (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 LBO), ist vorliegend nicht von Bedeutung.

Die (einheitlich zu beurteilende) Einrichtung und Nutzung eines befestigten Lager- bzw. Abstellplatzes zum Abstellen von zum Weiterverkauf bestimmter Alt- und Neufahrzeuge war auch von Anfang an materiell-baurechtswidrig. Die § 30 bis 37 BBauG (bzw. - seit 1987 - BauGB) waren jedenfalls anzuwenden, weil der mit einem Asphaltbelag (und teilweise möglicherweise nur mit einer wassergebundenen Decke) befestigte und mit einem Stahlgerüst und Eternitplatten bzw. einem Drahtzaun 2 m hoch eingefriedete Lagerplatz eine - bauplanungsrechtliche Relevanz aufweisende - bauliche Anlage i. S. des § 29 Satz 1 BauGB darstellte; darauf, ob er einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedurfte, kam es seit dem 01.01.1977 nicht mehr an.

Auch durch den gewerblich genutzten, nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht privilegierten Abstellplatz wurden öffentliche Belange i. S. des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt (vgl. § 35 Abs. 2 BauGB). Einiges spricht dafür, dass durch das konkrete Vorhaben die Wasserwirtschaft gefährdet wurde, da einer solchen Gefährdung - nach den Einlassungen des Klägers vom 19.05.1993 - offenbar nur durch die Auslage von Ölauffangblechen unter jedem Fahrzeug entgegengetreten wurde (vgl. hierzu die Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz v. 14.09.1992, /47 der Bauakten). Ob auch die Eigenart der wohl noch durch Landwirtschaft geprägten Landschaft beeinträchtigt wurde oder ob dem entgegenstand, dass der in einen Abstellplatz umgewandelte Lagerplatz bereits befestigt und eingezäunt worden war, ohne dass dem vom Landratsamt entgegengetreten worden war, mag dahinstehen. Möglicherweise war auch durch die Nutzung als Abstellplatz die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten. Dass auch das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wurde, erscheint allerdings fraglich (vgl. demgegenüber die baurechtliche Verfügung des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis v. 23.03.1984, mit der neben der Nutzungsuntersagung allerdings nicht die Beseitigung der Befestigung und Einfriedigung, sondern der Abriss der auf dem Grundstück vorhandenen Wohnbaracken verfügt worden war). Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange lag jedoch auch bei der Nutzung als Abstellplatz jedenfalls deshalb vor, weil sie von Anfang an im Bereich der für den Neubau der B xxx vorgesehenen Trasse ausgeübt wurde. Abgesehen davon war die Erschließung des Grundstücks auch für diese Nutzung ungeachtet des offenbar bereits vorhandenen Wasser- und Stromanschlusses noch nicht gesichert (vgl. § 35 Abs. 2 BBauG). Denn im Hinblick auf eine mit der Nutzung verbundene wesentliche Änderung der Zufahrt bedurfte es, worauf die Straßenbauverwaltung zutreffend hingewiesen hatte, auch einer (neuen) Sondernutzungserlaubnis (vgl. § 18 StrG), mit der aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs jedoch nicht zu rechnen war (vgl. /49 der Bauakten).

Von einer gleichwohl gegebenen baurechtlichen Nutzungsmöglichkeit als gewerblicher Abstellplatz für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge wäre nur noch dann auszugehen, wenn die vom Kläger mit Erwerb des Grundstücks aufgenommene gewerbliche Nutzung ungeachtet der ihr entgegenstehenden baurechtlichen Vorschriften Bestandsschutz genösse. Dieser gewährleistet, dass sich die rechtmäßige Nutzung einer baulichen Anlage auch gegen neues entgegenstehendes Recht durchsetzt. Vom Bestandsschutz gedeckt ist aber nur die nach Art und Umfang unveränderte Nutzung (vgl. BVerwG, Beschl. v. 21.06.1994 - 4 B 108.94 -, Buchholz 406.16 Grundeigentumsschutz Nr. 65; BayVGh, Beschl. v. 22.07.2002 - 2 ZB 02.1305 u. 2 ZB 02.1306 -). Davon kann hier jedoch nicht die Rede sein. Denn jedenfalls mit der nach 1968 erfolgten Befestigung des Lagerplatzes hielt sich seine Nutzung nicht mehr innerhalb der Variationsbreite einer zuvor ausgeübten möglicherweise einmal genehmigungsfreien oder genehmigungsfähigen Nutzung (vgl. BayVGh, Urte. v. 21.12.1999 - 2 B 94.1741 -). Denn bereits durch diese Änderung des Lagerplatzes wurden bodenrechtliche Belange i. S. von § 1 Abs. 5 BBauG neu berührt (vgl. BVerwG, Urte. v. 14.09.1992 - 4 C 15.90 -, Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 152). Ein etwa zuvor bestehender Bestandsschutz war damit jedenfalls erloschen. Die (weitere) Nutzung des nunmehr befestigten Lagerplatzes zum Abstellen von (Bau-)Maschinen war auch nicht genehmigungsfähig, da ihr von Anfang an, mithin seit April 1970 öffentliche Belange i. S. des § 35 Abs. 3 BBauG entgegenstanden. Denn sie beeinträchtigte jedenfalls die seinerzeit noch vorhandene natürliche Eigenart der durch Landwirtschaft geprägten Landschaft und darüber hinaus die damals schon

hinreichend verfestigte Straßenplanung (vgl. den Flächennutzungsplan vom 13.10.1969). Kann sich der Kläger damit jedenfalls nicht mehr auf Bestandsschutz eines möglicherweise einmal vorhandenen unbefestigten Holzlagerplatzes berufen, kann dahinstehen, ob, wofür alles spricht, ein etwaiger Bestandsschutz unabhängig davon auch durch die 1983 erfolgte Umnutzung in einen Lagerplatz zur Lagerung von abgemeldeten Kraftfahrzeugen und/oder doch die vom Kläger 1984/1985 aufgenommene Nutzung erloschen wäre.

Eine Wertermittlung nach dem landwirtschaftlichen Bodennutzungswert nach [§ 28](#) FlurbG kann danach grundsätzlich nicht beanstandet werden. Dafür, dass der landwirtschaftliche Bodennutzungswert oder auf dem Grundstück vorhandene Anlagen unrichtig ermittelt worden sein könnten, liegen indessen Anhaltspunkte nicht vor. Auch der Kläger behauptet solches nicht. Allenfalls käme, worauf bereits das Landesamt hingewiesen hatte, eine Abstufung in eine noch schlechtere Bodenklasse in Betracht, da die Fläche infolge der vorgenommenen Befestigung auch für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr nutzbar gewesen sein dürfte.