

## **RzF - 130 - zu § 44 Abs. 2 FlurbG**

- 1. Bei der Bewertung des Bodens im Rahmen der Bodenschätzung sind etwaige ungünstige Wasserverhältnisse zu berücksichtigen. (Amtlicher Leitsatz)**
- 2. Den Wert der Landabfindung mindernde Nachteile können durch einen besonders vorteilhaften Grad der Zusammenlegung von Flächen gegenüber dem durchschnittlichen Zusammenlegungsverhältnis im gesamten Flurbereinigungsgebiet und durch Verbesserungen der Hof-Feld-Entfernung und der Feld-Feld-Entfernung ausgeglichen werden. (Amtlicher Leitsatz)**

Flurbereinigungsgericht Lüneburg, Urteil vom 20.11.2018 - 15 KF 27/17 = IBRRS 2018, 3794 = NordÖR 2019, 52 = LSK 2018, 29913 (Ls.) = Rechtsprechungsdatenbank der niedersächsischen Justiz:

<http://www.rechtsprechung.niedersachsen.de/jportal/?quelle=jlink&docid=MWRE180003792&psml=bsndprod.psml&max=true>

### *Aus den Gründen:*

Sollte es bei Überschwemmungen durch längere Standzeiten des Wassers zu Beeinträchtigungen beim Flurstück AA. kommen, so wäre dies allerdings selbst bei einer sehr hohen Hochwasserwahrscheinlichkeit ausgehend von der Überschwemmungsgebietskarte des NLWKN im Durchschnitt nur alle 20 bis 25 Jahre der Fall. Auch wenn insoweit die drei letzten vom Kläger angeführten Hochwasserereignisse der Jahre 1981, 1986 und 1998 in der betreffenden Region berücksichtigt würden, läge die letzte vom Kläger aufgezeigte Überschwemmung in dem Gebiet inzwischen immerhin 20 Jahre zurück.

Sollte insoweit gleichwohl ein Umstand vorliegen, der zu dauernden oder langjährigen Beeinträchtigungen beim Flurstück AA. führt, die i. S. d. § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG von wesentlichem Einfluss auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung des Flurstücks sind, so würde es sich um einen Umstand handeln, der regelmäßig bereits bei der Schätzung des Nutzwerts nach § 28 Abs. 1 FlurbG zu berücksichtigen ist. Denn für den Nutzwert im Sinne dieser Vorschrift sind neben den im Boden selbst liegenden Ertragsbedingungen die Feuchtigkeitsverhältnisse von wesentlicher Bedeutung. Das Wasser ist für die Ertragsfähigkeit des Bodens ebenso wichtig wie seine chemische, physikalische und biologische Beschaffenheit. Im Hinblick auf diese enge Beziehung zwischen Bodenbeschaffenheit und dem natürlichen Wasserhaushalt müssen die Wasserverhältnisse in der Regel bei der Bewertung des Bodens miteingefasst werden. Denn etwaige ungünstige Wasserverhältnisse sind hierbei zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.8.1962 - I C 130.56 - RdL 1963, 107 = RzF - 5 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG; BayVGh, Urteil vom 22.10.2014 - 13 A 14.1392 - juris Rn. 17 = RzF - 64 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG). Mit Einwendungen gegen die Bodenschätzung beim Flurstück 20 ist der Kläger aber im vorliegenden Verfahren aus den bereits genannten Gründen ausgeschlossen.

Abgesehen davon wäre der vom Kläger geltend gemachte Nachteil - sollte er vorliegen - durch andere Vorteile ausgeglichen. Den Wert der Landabfindung mindernde



Nachteile können durch solche Vorteile ausgeglichen werden, die selbst einen den Wert der Abfindung beeinflussenden Wertfaktor darstellen. Dazu gehört u. a. ein besonders vorteilhafter Grad der Zusammenlegung, insbesondere gegenüber dem durchschnittlichen Zusammenlegungsverhältnis im gesamten Flurbereinigungsgebiet (vgl. BVerwG, Urteil vom 5.6.1984 - 5 C 141.83 - BVerwGE 69, 283 = juris Rn. 21 <= RzF - 27 - zu § 44 Abs. 4 FlurbG>), ebenso eine Entfernungsverbesserung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 27.11.1961 - I B 127.61 - RdL 1962, 243 <= RzF - 13 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG>; Senatsurteil vom 16.2.2016, a. a. O., Rn. 54). Die Gesamtabfindung des Klägers weist diese beiden besonderen Vorteile auf. Mit seiner Zuteilung wird ein Zusammenlegungsgrad von fast 3:1 erzielt. Dieser übersteigt deutlich den durchschnittlichen Zusammenlegungsgrad im Verfahrensgebiet, der nach den Angaben des Beklagten 1,78:1 beträgt. Mit der Zusammenlegung der Flächen haben sich beim Kläger zugleich sowohl die Hof-Feld- als auch die Feld-Feld-Entfernungen deutlich verringert. Überdies umfasst der Neubestand des Klägers nach der Überschwemmungsgebietskarte des NLWKN insgesamt nur noch eine überschwemmungsgefährdete Fläche, nämlich das 1,1354 ha große Flurstück AA. der Flur AB. in der Gemarkung G.. Demgegenüber waren im Altbestand rd. 1,29 ha der Flächen des Klägers überschwemmungsgefährdet. Teilweise sind die Wassertiefen der Überflutungen auf den betreffenden Altflächen sogar größer (0,1 bis 1 m) als beim Flurstück AA. (0 bis 0,5 m). Diese besonderen Vorteile gleichen bei einer Gesamtschau etwaige nachteilige Auswirkungen einer Dammwirkung der L. auf das Flurstück AA. in jedem Fall aus.