



Aurich, 25.11.2024

## **Überleitungsbestimmungen**

### **zur Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung in der Flurbereinigung Sauteler Kanal**

Gemäß den Ziffern 2 bis 4 der Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung gemäß §§ 65 und 66 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794), wird nach Anhörung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft (§ 65 Abs. 2 FlurbG i. V. m. § 62 Abs. 2 FlurbG) die tatsächliche Überleitung in den neuen Zustand, namentlich der Übergang des Besitzes und der Nutzung der neuen Grundstücke, durch die Überleitungsbestimmungen geregelt.

Davon abweichend können die Teilnehmer untereinander private Vereinbarungen treffen. Die Einhaltung dieser Vereinbarungen werden von dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich als zuständige Flurbereinigungsbehörde jedoch nicht überwacht.

Im Folgenden werden die im § 66 FlurbG als „Empfänger“ benannten Teilnehmer als „neue Besitzer“ bezeichnet.

#### **1. Besitzübergang**

Die Beteiligten werden gemäß der Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung gemäß §§ 65 und 66 FlurbG vom 25.11.2024 zum **01.01.2025** (Stichtag für den allgemeinen Besitzübergang) in den Besitz der neuen Grundstücke eingewiesen. Die Grenzen der neuen Grundstücke sind soweit erforderlich in die Örtlichkeit übertragen.

##### **1.1. Landwirtschaftliche Nutzflächen**

**Landwirtschaftliche Nutzflächen** gehen am **01.01.2025** auf den neuen Besitzer über.

Ackerflächen gehen in unbearbeitetem Zustand über. Eine Entschädigung für ausgebrachten organischen Dünger oder Mineraldünger wird nicht gezahlt. Sollten im Einzelfall Flächen noch nicht geräumt sein, sollen sich die Beteiligten mit dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich in Verbindung setzen. Sofern die neuen Grundstücke zum Stichtag mit Zwischenfrüchten bestellt sind, brauchen sie nicht geräumt zu werden.

Ackerflächen, auf denen Winterfrüchte (z. B. Wintergetreide, Winterraps) stehen, gehen ebenfalls zu dem Übergabestichtag auf den neuen Besitzer über. Bezüglich der aufstehenden Kulturen müssen sich Altbesitzer und Neubesitzer einigen. Sofern eine Einigung nicht erzielt wird, ist spätestens zum **15.02.2025** beim Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich ein Antrag auf Entscheidung nach Nr. 7 dieser Überleitungsbestimmungen zu stellen.

Ackerflächen, die für die Gewinnung von Energieholz genutzt werden (Kurzumtriebsplantagen), sind bis zum 28.02.2025 schadlos zu räumen und gehen dann auf die neuen Besitzer über. Die Wurzelstöcke können im Boden verbleiben. Kann das Energieholz wegen unzureichender Witterungsverhältnisse bis zum Übergabestichtag nicht ohne erhebliche Schäden für die Bodenstruktur geerntet werden, so ist auf Antrag des alten Besitzers eine Verlängerung des Erntezeitraums um ein Jahr zu gewähren. Wird der verlängerte Übergabetermin nicht für eine Aberntung genutzt, geht das aufstehende Energieholz ohne Entschädigung auf die neuen Besitzer über,

also spätestens zum 01.03.2025. Sind die veranschlagten Kosten für die Aberntung des Energieholzes höher als der zu erwartende Verkaufserlös, ist der neue Besitzer berechtigt, die Flächen auf Kosten des Alteigentümers räumen zu lassen.

Grünland darf, soweit es an andere Beteiligte übergeht, nicht umgebrochen werden. Eine Entschädigung für ausgebrachten organischen Dünger oder Mineraldünger wird nicht gezahlt.

Auf Verlangen der Flurbereinigungsbehörde sind die neuen Besitzer verpflichtet, ihre alten Grünlandflächen im Jahr 2025 ganz oder teilweise zu bewirtschaften, sofern sie bezüglich der neuen Flächen einen Anspruch auf Durchführung von Planinstandsetzungsmaßnahmen haben (Nr. 5 dieser Überleitungsbestimmungen). Auch indirekt Betroffene sind in diesen Fällen verpflichtet, ihre alten Flächen noch ein Jahr zu bewirtschaften. Mit dieser Regelung sollen Entschädigungszahlungen für vorübergehende Nachteile weitgehend vermieden werden.

## 1.2. Sonstige Flächen

Alle übrigen Flächen gehen ebenfalls zum **01.01.2025** auf den neuen Besitzer über, soweit ein Tausch vorgesehen ist. Dazu gehören z. B. Straßen und Wege, Gewässer und Hofräume.

## 1.3. Sonstige auf den Landabfindungen befindliche Gegenstände und besondere Bestandteile

- Siloreste, Mist-, Stroh-, und Heuhaufen, auf dem Feld verbliebene sowie gelagerte Rundballen, Futtersilo und Mieten einschließlich Abdeckplanen und Abfallreste müssen vom bisherigen Eigentümer/Pächter bis zum **31.01.2025** abgeräumt werden.
- Melkstände, Fanganlagen, Steinhaufen, Bauschutt, Erdhaufen o. ä. müssen ebenfalls vom bisherigen Eigentümer/Pächter bis zum **31.01.2025** abgeräumt werden.
- Den früheren Besitzern ist es gestattet, ihre bisherigen Flächen bis zum **31.01.2025** zu betreten, um ihnen gehörende Gegenstände (z.B. Tränkebecken, Pumpen o. ä.) abzuräumen.

Nach Ablauf der o. g. Fristen werden die Bestandteile entweder auf Antrag des neuen Besitzers auf Kosten und Gefahr des bisherigen Eigentümers/Pächters durch die Teilnehmergemeinschaft beseitigt oder gehen ohne Entschädigung des alten Eigentümers/Pächters in das Eigentum des neuen Besitzers über.

- Brunnen, ortsfeste Tränkeanlagen und sonstige wesentliche Bestandteile gehen - soweit zwischen den Teilnehmern nicht anderes vereinbart wird - mit dem Besitzübergang des Grundstücks auf den neuen Besitzer über. Sofern erforderlich, wird der bisherige Eigentümer für diese Bestandteile gesondert abgefunden. Entsprechende Geldabfindungen setzt die Flurbereinigungsbehörde auf gesonderten Antrag - ggf. nach Anhörung eines Sachverständigen - fest. Vom neuen Besitzer wird ggf. eine angemessene Erstattung verlangt.

Wesentliche Bestandteile dürfen bis zur endgültigen Entscheidung der Flurbereinigungsbehörde nicht verändert, beschädigt oder beseitigt werden, sofern der bisherige Nutzungsberechtigte bis zum **28.02.2025** schriftlich bei dieser Behörde Einwendungen gegen den Nutzungsentzug erhebt. In diesem Falle erhält der neue Besitzer entsprechende Nachricht.

- Dränagen gehen auf den neuen Besitzer über und sind von diesem zu unterhalten. Im Rahmen der wertgleichen Abfindung evtl. zu leistende Geldausgleiche regelt die Flurbereinigungsbehörde.

## 1.4. Schaupflichtige Gräben

Die Räumung der schaupflichtigen Gräben III. Ordnung ist bis zum **31.01.2025** vom bisherigen Eigentümer / Pächter durchzuführen. Nach Ablauf dieser Frist werden die Gräben auf Antrag

des neuen Besitzers auf Kosten und Gefahr des bisherigen Eigentümers durch die Teilnehmergemeinschaft geräumt.

### **1.5. Zäune und Einfriedungen**

Zäune und Einfriedungen einschließlich Pforten sind - soweit zwischen den Teilnehmern keine andere Regelung zustande kommt - vom bisherigen Eigentümer bis zum **15.02.2025** schadlos zu beseitigen. Nach Ablauf dieser Frist werden diese Einrichtungen entweder auf Antrag des neuen Besitzers auf Kosten und Gefahr des bisherigen Eigentümers durch die Teilnehmergemeinschaft beseitigt oder gehen ohne Entschädigung des alten Eigentümers in das Eigentum des neuen Besitzers über.

### **1.6. Holzbestände**

Hecken, Sträucher, Buschwerk und einzelnstehende Bäume gehen mit dem Besitzübergang des Grundstücks auf den neuen Besitzer über. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und Sträuchern ist gemäß § 34 FlurbG nur mit vorheriger Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde erlaubt. Dieses gilt auch für Holzbestände, die in den neuen Grundstücken stehen und die Bewirtschaftung erschweren.

Verlangt der neue Besitzer eine Erhaltung, ist die Beseitigung durch den Eigentümer nicht zulässig. Einigen sich die Teilnehmer über den Wert der Holzbestände, die den Besitzer wechseln, nicht untereinander, so wird auf besonderen Antrag eine Entschädigung gemäß § 50 Abs. 2 FlurbG von der Flurbereinigungsbehörde - ggf. nach Anhörung eines Sachverständigen - festgesetzt. Vom Übernehmer wird ggf. eine angemessene Erstattung verlangt.

## **2. Grenzabstände**

Bei der Errichtung von Einfriedungen aus totem Material sowie bei der Anpflanzung von Hecken, Bäumen und Sträuchern sind hinsichtlich der Grenzabstände die Vorschriften des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz vom 31.03.1967 (Nds. GVBl. S. 91) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206), insbesondere das Schwengelrecht, zu beachten.

## **3. Pachtverhältnisse**

Bestehende Pachtverhältnisse werden durch die Besitzeinweisung **nicht** aufgehoben. Der Pachtanspruch des Pächters geht jedoch von dem alten Eigentum des Verpächters auf dessen neuen Besitz über. Auf dieser Grundlage sind die Pachtverhältnisse zwischen dem Pächter und dem Verpächter zu regeln.

Einigen sich die Parteien nicht, so entscheidet auf Antrag die Flurbereinigungsbehörde nach Maßgabe der §§ 68, 70 und 71 i. V. m. § 66 Abs. 2 des FlurbG. Im Falle des § 70 Abs. 2 FlurbG (Auflösung des Pachtverhältnisses wegen wesentlicher Erschwerung) ist nur der Pächter antragsberechtigt.

Anträge auf Regelung der Pachtverhältnisse sind spätestens drei Monate nach Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung bei dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich als zuständiger Flurbereinigungsbehörde zu stellen. Der Lauf der Frist beginnt am ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung gemäß § 65 FlurbG.

## **4. Zuwegungen**

Als Zuwegungen für die Bewirtschaftung der neuen Flächen sind die neuen Wege und Überfahrten zu benutzen. Sofern diese in Teilen des Flurbereinigungsgebiets noch nicht ausgebaut

sind, ist die Benutzung der alten Wege und Überfahrten sowie die vorübergehende Zuwegung über andere Flächen unter möglicher Schonung der aufstehenden Früchte gestattet. In Streitfällen wird eine vorübergehende Zuwegung durch die Flurbereinigungsbehörde festgelegt.

Erforderliche Überfahrten von den Wegen auf die neuen Grundstücke, die noch nicht erstellt sind, werden auf Antrag von der Teilnehmergeinschaft hergestellt. Die genaue Lage und Abmessungen der Überfahrten werden von der Flurbereinigungsbehörde im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft festgelegt.

Schadhafte Durchlässe sind auf Verlangen des neuen Besitzers bis zum **15.03.2025** von den Alteigentümern auf deren Kosten zu entfernen oder so instand zu setzen, dass ein ungehinderter Wasserabfluss gewährleistet ist.

Im Übrigen sind Durchlässe oder sonstigen Überbrückungen von den Empfängern der betreffenden Landabfindungen zu unterhalten.

## **5. Planinstandsetzungen**

Arbeiten, die notwendig sind, um die neuen Grundstücke zur Bewirtschaftung instand zu setzen, sind grundsätzlich unter besonderer Beachtung von 1.4 (Holzbestände) vom neuen Besitzer selbst auszuführen. Wenn diese im Einzelfall das Maß der den übrigen Beteiligten zur Last fallenden Arbeiten erheblich übersteigen, kann der betroffene Beteiligte die Ausführung der Arbeiten durch die Teilnehmergeinschaft beantragen. Evtl. Anträge sind bis zum **31.03.2025** bei der Flurbereinigungsbehörde zu stellen. Diese entscheidet nach entsprechender Prüfung, ob eine Ausführung durch die Teilnehmergeinschaft erfolgt.

## **6. Direktzahlungen, Konditionalität und Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen (AUKM) allgemein**

Für alle Anträge von flächenbezogenen Zahlungen im Rahmen der Direktzahlungen sowie für Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen (AUKM) müssen ab der Antragstellung im auf die Besitzeinweisung folgenden Jahr die sich durch die vorläufige Besitzeinweisung ergebenden neuen Feldblockbezeichnungen und neuen Feldblockgrößen verwendet werden. Die Angabe von Landschaftselementen gem. § 23 Abs. 1 GAPKondV, die sich nunmehr in der Verfügungsgewalt eines neuen Bewirtschafters befinden und an die bewirtschaftete Fläche angrenzen, ist verpflichtend. Sofern Flächen verpachtet sind, obliegt es den Verpächtern, ihre Pächter über die Änderungen durch die vorläufige Besitzeinweisung zu unterrichten.

Auf die Verpflichtung der Flächenbewirtschaftler, die Landwirtschaftskammer (LWK) unverzüglich schriftlich über Veränderungen, die Abweichungen zum eingereichten Sammelantrag mit sich bringen (z.B. Bewirtschaftung anderer Flächen nach der vorläufigen Besitzeinweisung), zu informieren, wird hingewiesen.

Verstöße gegen die Fördervoraussetzungen oder gegen Bestimmungen der Konditionalität werden von der LWK geahndet und können zu Prämienkürzungen und Sanktionen führen.

### **Spezielle Verpflichtungen im Bereich der Öko-Regelungen und der Konditionalität**

Es könnte durch die vorläufige Besitzeinweisung der Fall eintreten, dass eine im Sammelantrag für die Teilnahme an einer Öko-Regelung gekennzeichnete Fläche einem anderen Betrieb zugeordnet wird. Auch kann eine solche Fläche im Rahmen der Konditionalität für die Einhaltung der Standards für den guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand von Flächen (GLÖZ) speziellen Anforderungen unterliegen, weil sie z. B. als nichtproduktive Fläche im Rahmen von GLÖZ 8 herangezogen wird. Für diesen Fall müssen die neuen Bewirtschaftler die

bestehenden Verpflichtungen (Öko-Regelungen und Konditionalität) weiter einhalten, damit es nicht zu Kürzungen und Sanktionen kommt.

**Die neuen Bewirtschafter werden deshalb darauf hingewiesen, sich mit den vorherigen Bewirtschaftern der ihnen zugeteilten Fläche in Verbindung zu setzen, um zu erfahren, ob auf der Fläche spezielle Verpflichtungen aus den Öko-Regelungen bzw. der Konditionalität bestehen.**

Bisheriger und neuer Bewirtschafter müssen sich also untereinander über die Bewirtschaftungsmodalitäten bis zum Auslaufen der eingegangenen Verpflichtungen des vorherigen Bewirtschafter einigen, um die Voraussetzungen für die PrämienGewährung nicht zu gefährden und um ggf. finanzielle Nachteile für beide Beteiligten zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Flurbereinigungsbehörde zu unterrichten.

### **Dauergrünland**

Der Dauergrünlandschutz wird als GLÖZ-Standard im Rahmen der Konditionalität umgesetzt. Im Rahmen der vorläufigen Besitzeinweisung behält jede betroffene Fläche grundsätzlich ihren Status, auch wenn die Fläche im Jahr der Besitzeinweisung im Sammelantrag eines anderen Betriebsinhabers enthalten ist. Der Dauergrünlandstatus ist an die konkrete Fläche und nicht an den Betrieb gebunden. Eine Genehmigung der LWK ist notwendig, wenn der Status verändert werden soll, wenn etwa Dauergrünland in eine andere landwirtschaftliche Nutzung oder auch in nicht landwirtschaftliche Nutzungen umgewandelt werden und ggfs. an anderer Stelle wieder angelegt werden soll. Bei Flächen außerhalb von ausgewiesenen Feuchtgebieten und Mooren (GLÖZ 2-Kulisse), die ab dem 01.01.2021 zu Dauergrünland geworden sind, gilt ein vereinfachtes Verfahren. Solche Flächen können nach Anzeige ohne Ersatzfläche umgewandelt werden.

Auf das absolute Umbruch- und Umwandlungsverbot von umweltsensiblen Dauergrünland, welches bereits zum 01.01.2015 den Dauergrünlandstatus hatte und in einem Natura2000-Gebiet liegt, wird hingewiesen. Gleiches gilt ab dem 01.01.2024 für Dauergrünlandflächen, die in ausgewiesenen Feuchtgebieten und Mooren (GLÖZ 2-Kulisse) liegen.

Im Falle der Neuzuteilung von Grünland kann die Flurbereinigungsbehörde Auskunft zum Dauergrünlandstatus der Flächen erteilen.

### **Besonderheiten bei den AUKM für Flächen in Bremen, Hamburg und Niedersachsen (Richtlinie AUKM)**

Wurde im Jahr der vorläufigen Besitzeinweisung für die abgegebenen Flächen die Auszahlung für bestehende Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen (AUKM) beantragt, sind folgende Regelungen zu beachten:

**Nicht lagegenaue Verpflichtungen** mit der Bewirtschaftungsaufgabe, die im Herbst angebaute Kultur bis ins nächste Frühjahr zu erhalten, müssen vom neuen Bewirtschafter beachtet werden.

Beseitigt der neue Bewirtschafter die vorgefundene Kultur, können diese Flächen nicht für die Auszahlung der beantragten AUKM berücksichtigt werden.

Gleiches gilt für **lagegenaue Verpflichtungen** mit der Bewirtschaftungsaufgabe, die angebaute Kultur zu erhalten.

Im Antragsjahr sollten daher nur solche Flächen mit einer Herbstbestellung vorgesehen werden, die auch nach der vorläufigen Besitzeinweisung im Betrieb des jeweiligen Antragsstellers verbleiben.

Ansonsten werden alle übrigen AUKM-Verpflichtungen (sowohl Grünland als auch Ackerland betreffend) an die neue Lage des Betriebes angepasst. Erweist sich eine solche Anpassung als unmöglich (weil z.B. die erforderliche Gebiets- und Zielkulisse nicht vorhanden ist), so endet die Verpflichtung, ohne dass für den tatsächlichen Verpflichtungszeitraum eine Rückzahlung gefordert wird (gemäß § 2 NEFG-VO).

Sobald sich Fragen zu prämierechtlichen Auswirkungen über die vorgenannten Sachverhalte hinaus ergeben, sollen die betroffenen Bewirtschafter sich mit der für sie zuständigen Bewilligungsstelle der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Verbindung setzen.

Sofern Flächen verpachtet sind, werden die Verpächter gebeten, ihre Pächter über die Änderungen durch die vorläufige Besitzeinweisung zu unterrichten. Benötigte Unterlagen für Pachtflächen können beim Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich beantragt werden.

## **7. Zweifelsfälle/Streitigkeiten**

In allen sich aus diesen Überleitungsbestimmungen ergebenden Zweifelsfällen bzw. Streitigkeiten entscheidet das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich als zuständige Flurbereinigungsbehörde nach den geltenden Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes.

## **8. Rechtsnachfolge**

Im Falle einer Veräußerung von Grundstücken sind die Beteiligten verpflichtet, ihren Rechtsnachfolgern alle sich aus diesen Überleitungsbestimmungen ergebenden Auflagen mitzuteilen. Die Rechtsnachfolger haben das bis zum Erwerb durchgeführte Verfahren gegen sich gelten zu lassen (§ 15 FlurbG).

Im Auftrage

Baalmann

