Geschäftszeichen
ALE-NB-A2-7578-16-11-16

Landau a.d.Isar, 15.07.2025

Vorläufige Besitzeinweisung

Flurneuordnung Mitterskirchen Süd
Gemeinde Mitterskirchen, Landkreis Rottal-Inn

I. Vorläufige Besitzeinweisung

Die Beteiligten werden mit Wirkung vom 15.11.2025 in den Besitz der neuen Grundstücke vorläufig eingewiesen. Die neue Feldeinteilung ist in der Karte zur vorläufigen Besitzeinweisung, die gleichzeitig mit der Bekanntgabe dieser Anordnung in der Gemeinde Mitterskirchen und den angrenzenden Gemeinden Stadt Eggenfelden, Verwaltungsgemeinschaft Massing für die Gemeinde Geratskirchen, Gemeinde Pleiskirchen, Verwaltungsgemeinschaft Reischach für die Gemeinden Erlbach und Reischach, Gemeinde Unterdietfurt und Markt Wurmannsquick, aufliegt, dargestellt.

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wird der Besitzübergang in den nachfolgenden Überleitungsbestimmungen näher definiert.

Die sofortige Vollziehung wird angeordnet.

Gründe

Die Teilnehmergemeinschaft Mitterskirchen Süd (TG) hat die Grenzen der neuen Grundstücke in die Örtlichkeit übertragen; die endgültigen Nachweise für Fläche und Wert der neuen Grundstücke liegen vor, das Verhältnis der Abfindung zu dem von jedem Beteiligten Eingebrachten steht fest; die Ergebnisse der Wertermittlung sind festgestellt. Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung durch das Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern gegeben (§ 65 Abs. 1 und 2 Flurbereinigungsgesetz –FlurbG–).

Die Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung erweist sich im Interesse der Gesamtheit der Teilnehmer als sinnvoll und zweckmäßig.

Die zur Neueinteilung der Flurstücke notwendigen Baumaßnahmen sind im Wesentlichen abgeschlossen. Die Teilnehmer können ohne wesentliche Verzögerung ihre neuen Grundstücke bewirtschaften. Die Vorteile der Neueinteilung können bereits jetzt ohne weiteres Zuwarten genutzt werden.

Die sofortige Vollziehung (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung –VwGO–) wird angeordnet, damit

- die durch die Herstellung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen entstandenen vorübergehenden Wirtschaftserschwernisse möglichst rasch behoben werden.

- die Vorteile der neuen Feldeinteilung und des neuen Wegenetzes der Landwirtschaft möglichst rasch und uneingeschränkt zugutekommen.

Überleitungsbestimmungen

Der Besitz, die Verwaltung und die Nutzung der neuen Grundstücke gehen bei landwirtschaftlichen Nutzflächen nach der Aberntung, spätestens jedoch bei:

Fruchtart:	**Räumungstermin:**
Raps, Wintergetreide (Winterweizen, -rogen, -gerste) ohne Greeningauflagen	15.08.2025
Hülsenfrüchte (ohne Greeningauflagen)	01.09.2025
Silomais, Kartoffeln, Kleegras	15.10.2025
Dauergrünland	01.11.2025
Körnermais, Zuckerrüben	15.11.2025
Nichtproduktive Flächen auf Ackerland ÖR 1a (freiwillige Stilllegungsflächen)	01.01.2026
Ausnahmen: Winterraps und Wintergerste als Folgekultur	15.08.2025
Sonstige Winterungen und Winterzwischenfrüchte als Folgekultur	01.09.2025
Mehrjährige Blühflächen im Rahmen von Agrarumweltmaßnahmen (K56)	01.01.2026

über. Die Verpflichtung zur Erfüllung der Mindestbodenbedeckung (Glöz 6) sowie die Vorgaben für Stilllegungsflächen (Glöz 8) gelten aufgrund LMS P1-7298.5-1/249/1 v. 27.06.2024 für Flächen im Verfahrensgebiet nicht.

Werden diese Vorgaben nach dem Besitzwechsel durch die nachfolgenden Flächenbewirtschafter nicht mehr eingehalten, ist dies nicht als Verstoß des Antragstellers (Vorbewirtschafter bzw. –eigentümer) zu werten.

Glöz 6:
Die Verpflichtung, Zwischenfrüchte zur Erfüllung der Mindestbodenbedeckung bis zum 15.01.2026 auf den Flächen zu belassen, gilt ebenfalls für Flächen im Verfahrensgebiet nicht. Die Flächen vom Vorbesitzer können vom nachfolgenden Bewirtschafter ohne Bewirtschaftungseinschränkung ab 15.08.2025 in Besitz genommen werden.

Glöz 7:
Auf den Abfindungsflächen müssen die Vorgaben zum Fruchtwechsel im Jahr nach der Besitzeinweisung nicht eingehalten werden. Die im Jahr der Besitzeinweisung angebauten Kulturen müssen somit im Jahr nach der Besitzeinweisung bezüglich Fruchtfolgeregelungen nicht berücksichtigt werden. Die Glöz 7- Vorgaben gelten somit erst im darauffolgenden Bewirtschaftungsjahr 2026/2027.

Glöz 8:
Stilllegungsflächen können deshalb schon ab der Besitzeinweisung wieder in produktive Flächen umgewandelt werden. Es wird deshalb für Stilllegungsflächen der 15.08.2025 als Räumungstermin durch die Teilnehmergemeinschaft festgelegt.

Das Stürzen des Sommer- und Winterfeldes erfolgt durch den neuen Besitzer/Bewirtschafter.

Die alten Grundstücke sind entsprechend zu räumen. Wird der Besitz nicht termingemäß aufgegeben, so kann der Besitzübergang mit Zwangsmitteln durchgesetzt werden (§ 137 FlurbG).

Obstbäume, Beerensträucher, Bodenaltertümer, Kulturdenkmale sowie Bäume, Feldgehölze und Hecken, deren Erhaltung aus Gründen des Landschafts-, Natur- oder Vogelschutzes, der Landschaftspflege oder anderer landeskultureller Belange geboten ist, haben die vorläufig in den Besitz eingewiesenen Teilnehmer zu übernehmen und zu erhalten. Die bisherigen Eigentümer der vorstehend genannten Holzpflanzen sind von der Teilnehmergemeinschaft in Geld abzufinden. Von den Empfängern der neuen Grundstücke kann eine angemessene Erstattung, der zu leistenden Abfindung, verlangt werden. Die Teilnehmer können auch gegenseitige Vereinbarungen treffen, die jedoch der Zustimmung des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft bedürfen.

Anträge auf Entschädigungen sind bis zum **01.12.2025** beim Vorstand der Teilnehmergemeinschaft zu stellen.

Für unfruchtbare, veredelte, noch verpflanzbare oder abgängige Obstbäume, verpflanzbare oder abgängige Beerensträucher sowie andere vorstehend nicht aufgeführte Bäume und Sträucher wird keine Entschädigung gewährt.

Die Beseitigung von Bäumen, Hecken, Obstbäumen usw. bedarf bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplans weiterhin der Zustimmung des Amtes für Ländliche Entwicklung Niederbayern (§ 34 Abs. 1 FlurbG). Bei Nichtbeachtung dieser Vorschrift kann eine Ersatzpflanzung verfügt werden.

Im Flurbereinigungsgebiet befindliche Leitungsmasten sowie ober- und unterirdische Leitungen (insbesondere öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen, Energieversorgungsanlagen und Anlagen der Deutschen Telekom AG) sind auch von den neuen Eigentümern entsprechend den von ihren Besitzvorgängern eingegangenen Verpflichtungen zu dulden.

Erhalt von Dauergrünland und weitere Verpflichtungen aus der Konditionalität:

Der Dauergrünland-Status (DG-Status) ist ein Merkmal der landwirtschaftlichen Flächenförderung und dient zur Regelung der Vorgabe aus der Konditionalität „Erhalt von Dauergrünland“. Der DG-Status wird nach Abstimmung mit den Grundeigentümern bzw. Pächtern von der TG von den alten auf die neuen Flurstücke übertragen und an das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten übermittelt. Die Umwandlung von Dauergrünland und Dauergrünlandbrachen ist - unabhängig von einer etwaigen Förderung - grundsätzlich gemäß Art. 3 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG verboten; davon unberührt bleibt die Umwandlung von Dauergrünland und Dauergrünlandbrachen, die ab dem 1. Januar 2021 im Sinn des § 6 Satz 1 des GAP-Konditionalitäten-Gesetzes (GAPKondG) neu entstanden sind.

Im Neuordnungsverfahren ist eine ausgeglichene Bilanz von Dauergrünlandflächen sicherzustellen. Der DG-Status auf einer Abfindungsfläche besagt, dass diese Fläche nach der Neuverteilung als Dauergrünland gilt. Alle in einer DG-Fläche nach der Besitzeinweisung ggf. noch enthaltenen Ackerflächen früherer Bewirtschafter gelten als ohne Genehmigung umgewandeltes Dauergrünland und sind daher einzusäen. **Die Einsaat ist spätestens bis zum 15. Mai 2026 vorzunehmen.**

Flächen, die nach der DG-Statusübertragung frei von DG werden, können erst nach Vorliegen einer fachrechtlichen und förderrechtlichen Genehmigung als Ackerfläche genutzt werden.

Wenn die Umwandlung von Dauergrünland im Flurneuordnungsverfahren zur Neuverteilung erforderlich ist, wird die förderrechtliche und fachrechtliche Genehmigung durch das Amt für Ländliche Entwicklung erteilt.

Die TG gibt die förderrechtliche und die fachrechtliche Genehmigung den Betroffenen bekannt. Die Bescheide sind aufzubewahren und gelten auch als Nachweis gegenüber einer Kontrolle.

Die Umwandlung von Klein- und Kleinstflächen unter insgesamt 0,05 ha je Besitzstand bedarf keiner Genehmigung, sofern dieser im Zusammenhang mit der Grundstücksneuordnung erforderlich und fachrechtlich unbedenklich ist sowie die Bilanz der Dauergrünlandflächen ausgeglichen bleibt.

Jeder einzelne Bewirtschafter ist verantwortlich für die Einhaltung der Verpflichtungen aus der Konditionalität. Bitte achten Sie daher auch nach der Neuverteilung der Flächen auf die Einhaltung dieser Verpflichtungen! Wir weisen Sie zudem darauf hin, dass nach § 3 Abs. 3 des Gemeinsamen Agrarpolitik-Konditionalitäten-Gesetzes (GAPKondG – regelt die Grundanforderungen an die Betriebsführung [GAB] und den Erhalt von Flächen in gutem landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand [GLÖZ]) die für die Überwachung der Einhaltung dieser Verpflichtungen zuständigen Behörden (in der Regel die Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) Ausnahmen von den Verpflichtungen, beispielsweise im Rahmen einer Flurneuordnung, genehmigen können.

Ein im Rahmen der Kontrolle der Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) festgestellter Verstoß gegen diese Verpflichtungen hat eine Kürzung der Direktzahlungen für den Bewirtschafter zur Folge.

Hecken und Raine, die im Zuge der Bodenordnung mit Zustimmung der Naturschutzverwaltung entfallen können, sind nach dem Termin der vorläufigen Besitzeinweisung bis Ende Februar des Folgejahres zu rekultivieren, damit sie dann als förderfähige Fläche anerkannt werden können.

Dies gilt auch, wenn Landschaftselemente im Kalenderjahr, in dem die vorläufige Besitzeinweisung erfolgt ist, als ökologische Vorrangflächen (ÖVF) beantragt wurden.

Sofern Eigentümer die Flächen nicht selbst bewirtschaften, haben sie die Pächter über die oben genannten Regelungen zum Dauergrünlanderhalt und zu den weiteren Verpflichtungen aus der Konditionalität zu informieren.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann **innerhalb eines Monats nach dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung Widerspruch** beim

Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
Dr.-Schlögl-Platz 1, 94405 Landau a. d. Isar
(Postanschrift: Postfach 69, 94401 Landau a. d. Isar)

eingelegt werden.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung

Die Einlegung des Widerspruchs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Widerspruchs per **einfacher E-Mail** ist **nicht** zugelassen und entfaltet **keine** rechtlichen Wirkungen!

Widersprüche gegen die neue Feldeinteilung können erst nach Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes schriftlich vorgebracht werden.

Hinweise

Die neue Feldeinteilung wird auf Antrag, der bei dem Vorstandsvorsitzenden der Teilnehmergemeinschaft zu stellen ist, an Ort und Stelle erläutert.

Diese Anordnung und die Karte zur vorläufigen Besitzeinweisung können innerhalb von vier Monaten nach dem Zeitpunkt dieser öffentlichen Bekanntmachung auch auf der Internetseite des Amtes für Ländliche Entwicklung Niederbayern auf der Seite Projekte in Niederbayern unter „Öffentliche Bekanntmachungen in Flurneuordnungen und Dorferneuerungen“ eingesehen werden.
(https://www.ale-niederbayern.bayern.de/132623/index.php)

Der **N i e ß b r a u c h e r** hat einen angemessenen Teil der dem künftigen Eigentümer zur Last fallenden Beiträge (§ 19 FlurbG) zu leisten und dem Eigentümer die übrigen Beiträge vom Zahlungstage ab zu einem angemessenen Zinssatz zu verzinsen. Entsprechend ist eine Ausgleichszahlung zu verzinsen, die der Eigentümer für eine dem Nießbrauch unterliegende Mehrzuteilung von Land zu leisten hat (§ 69 FlurbG).

Bei **P a c h t v e r h ä l t n i s s e n** ist ein Wertunterschied zwischen dem alten und dem neuen Pachtbesitz durch Erhöhung oder Minderung des Pachtzinses oder in anderer Weise auszugleichen.

Wird der Pachtbesitz durch die Flurbereinigung so erheblich geändert, dass dem Pächter die Bewirtschaftung wesentlich erschwert wird, so ist das Pachtverhältnis zum Ende des bei Erlass der vorläufigen Besitzeinweisung laufenden oder des darauffolgenden ersten Pachtjahres aufzulösen (§ 70 FlurbG).

Über die Leistungen des Nießbrauchers sowie den Ausgleich und die Auflösung von Pachtverhältnissen entscheidet der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft. Die Entscheidung ergeht nur auf Antrag. Im Falle der Auflösung des Pachtverhältnisses ist nur der Pächter antragsberechtigt. Die Anträge sind spätestens drei Monate nach Erlass der vorläufigen Besitzeinweisung beim Vorstand der Teilnehmergemeinschaft zu stellen (§ 71 FlurbG, Art. 2 Abs. 1 AGFlurbG).

Grundsteuer

Mit der Besitzeinweisung geht das wirtschaftliche Eigentum im Sinne des Steuerrechts an den Abfindungsflurstücken über. Die Besitzeinweisung hat daher regelmäßig Auswirkungen auf die Grundsteuer und damit zusammenhängende Anzeige- und Erklärungspflichten. Die Beteiligten werden gebeten, sich diesbezüglich mit dem zuständigen Finanzamt in Verbindung zu setzen.

gez. Thomas Schöffel
Abteilungsleitung