



Überleitungsbestimmungen

in dem Unternehmensflurbereinigungsverfahren A20-Garnholt

Entsprechend der öffentlichen Bekanntmachung der vorläufigen Besitzeinweisung wird nach Anhörung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft die tatsächliche Überleitung in den neuen Zustand, namentlich der Übergang des Besitzes und der Nutzung der neuen Grundstücke, wie folgt geregelt:

1. Termin zur Inbesitznahme der Landabfindungen:

Die Beteiligten werden zum **21.11.2025** in den Besitz der neuen Grundstücke vorläufig eingewiesen. Nach § 65 Abs. 1 FlurbG sind die Grenzen in die Örtlichkeit übertragen. Die neuen Grundstücke sind durch topografische Bezugspunkte und naturräumliche Grenzen (z. B. Gräben, Hecken, etc.) erkennbar; erforderlichenfalls wurden weitere Grenzen durch physische Grenzzeichen kenntlich gemacht. Der Anspruch, auf Antrag eine Erläuterung der Grenzen an Ort und Stelle zu erhalten, bleibt unberührt. Ab der vorläufigen Besitzeinweisung sind für die Bewirtschaftung der Flächen die neuen Grenzen maßgeblich und nicht mehr eventuell noch vorhandene alte Grenzsteine.

Sollte in Einzelfällen auf landwirtschaftlich bestellten Flächen eine Ernte bis zum 21.11.2025 nicht erfolgt sein, ist unter den Beteiligten eine Regelung zu treffen. Das ArL W-E, Standort Oldenburg ist über den verspäteten Erntetermin zu informieren, damit ggf. eine erneute Absteckung zeitnah nach der Ernte erfolgen kann.

Des Weiteren werden folgende Übergabetermine festgelegt:

- | | | |
|------------|--|-------------------|
| 1.1 | Sonstige Flächen, Straßen, Wege, Gewässer, Hofräume, Gärten und Hausgärten | 21.11.2025 |
| 1.2 | Holzungsflächen (soweit nicht ausdrücklich unter Nrn. 2.- 4. anderes festgelegt ist) | 21.11.2025 |
| 1.3 | Kompost-, Dünger- und Erdhaufen
müssen vom Alteigentümer bis zum 21.11.2025 abgefahren werden; andernfalls gehen sie in das Eigentum der Planempfänger über. | |
| 1.4 | Mieten, Silos und Strohhaufen
müssen vom Alteigentümer einschließlich der Abdeckplanen und Abfallreste bis zum 21.11.2025 beseitigt werden; andernfalls kann in Abstimmung mit der Flurbereinigungsbehörde der neue Besitzer sie auf Kosten und Gefahr des bisherigen Eigentümers beseitigen. | |
| 1.5 | Zäune und Einfriedigungen
müssen vom Alteigentümer bis zum 13.02.2026 entfernt werden; andernfalls kann in Abstimmung mit der Flurbereinigungsbehörde der neue Besitzer sie auf Kosten und Gefahr | |

des bisherigen Eigentümers beseitigen.

1.6 Feldscheunen, leerstehende alte Häuser, Fahrsilos, Brunnen und sonstige ähnliche Bestandteile

müssen vom Alteigentümer bis zum **13.02.2026** in Abstimmung mit der Flurbereinigungsbehörde abgebrochen, Schutt, Mauerwerk und Fundamente bis zu einer solchen Tiefe beseitigt werden, dass eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ungehindert möglich ist. Alte Anlagen dieser Art, die bis zum **13.02.2026** nicht beseitigt sind, gehen ohne Entschädigung auf den neuen Besitzer über. In Abstimmung mit der Flurbereinigungsbehörde kann der neue Besitzer diese Anlagen auf Kosten und Gefahr des bisherigen Eigentümers beseitigen. Bei einer Beseitigung sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

1.7 Dränagen

gehen auf den neuen Besitzer über und sind von diesem zu unterhalten.

1.8 Schaupflichtige Gräben

Die Räumung der schaupflichtigen Gräben III. Ordnung ist bis zum 13.02.2026 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 Teilnehmergeinschaft geräumt.

Am Abend des vorhergehenden Tages muss die Räumung vollständig erfolgt sein. Die Grundstücke sind in ungeschältem Zustand zu übergeben. Am aufgeführten Tage kann der Planempfänger mit der Bestellung beginnen und die noch nicht abgeräumten Reste der Pflanzen, Stauden oder dergl. auf Gefahr und Kosten des Vorbesitzers beseitigen. Vorher ist mit dem ArL Weser-Ems, Standort Oldenburg Rücksprache zu halten.

Ackerflächen, auf denen Winterfrüchte (z.B. Wintergetreide, Winterraps) stehen, gehen ebenfalls zu dem Übergabestichtag am **21.11.2025** über. Bezüglich der aufstehenden Kulturen müssen sich Altbesitzer und Neubesitzer einigen. Sofern eine Einigung nicht erzielt wird, ist spätestens bis zum **15.12.2025** das ArL W-E, Standort Oldenburg zu beteiligen.

Anderweitige Abmachungen unter den Beteiligten über frühere Inbesitznahmen der neuen Grundstücke sind zulässig und erwünscht, werden aber nicht vom ArL W-E, Standort Oldenburg beaufsichtigt; hierbei sind die Bestimmungen der Agrarfördermaßnahmen und etwaiger Agrarumweltprogramme zu beachten.

Abweichungen von den oben unter 1.1 bis 1.8 angegebenen Zeitpunkten können im Einzelfall vereinbart werden.

Sofern Flächen verpachtet sind, müssen die Verpächter ihre Pächter über die Änderungen durch die vorläufige Besitzeinweisung unterrichten.

In Zweifelsfragen ist das ArL Weser-Ems, Standort Oldenburg zu beteiligen bzw. zu informieren.

2. Holzbestände, Bäume, Sträucher, Hecken

Der Holzbestand (Bäume, Sträucher, Hecken) geht mit dem in der Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung genannten allgemeinen Übergangstermin (**21.11.2025**) auf den Planempfänger über.

Das Entfernen von Bäumen und Sträuchern ist nur mit Zustimmung des ArL Weser-Ems, Standort Oldenburg erlaubt. Dies gilt auch für Bäume und Sträucher, die in den neuen Grundstücken liegen und eine Bewirtschaftung erschweren.

Auf die schon früher bekanntgemachten Bestimmungen des § 34 FlurbG wird in diesem Zusammenhang nochmals besonders hingewiesen. Danach gelten von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes folgende Einschränkungen:

1. In der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören. Die Nutzung von Flächen mit mehrjährigen Dauer- und Sonderkulturen wie z.B. Spargel, Erdbeeren oder Weihnachtsbäumen, etc. sowie die Bepflanzung mit nachwachsenden Lieferanten von Brennstoffen, wie z.B. Miscanthus darf ebenso nicht ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde erfolgen.
2. Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedigungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.
3. Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen nur in Ausnahmefällen, soweit landeskulturelle Belange, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt werden, mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde, beseitigt werden.

3. Obstbäume und Strauchobst

Noch verpflanzbare Obstbäume und Beerensträucher können vom alten Eigentümer verpflanzt werden. Über die Entschädigung für stehenbleibende Obstbäume und -sträucher soll sich der Planempfänger möglichst mit dem alten Eigentümer einigen. Erfolgt dies nicht, so kann jeder von beiden bis zum **13.02.2026** die Festsetzung der Entschädigung gem. § 50 (2) FlurbG schriftlich beim ArL Weser-Ems, Standort Oldenburg beantragen.

4. Wälle/Hecken

Vorhandene Hecken und Wälle mit oder ohne aufstehendem Holz stehen weiterhin unter dem Schutz des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz. Die unerlaubte Beseitigung wird nach Maßgabe der Bestimmung geahndet.

5. Durchlässe, Überfahrten und Zuwegungen

Die Durchlässe und sonstigen Überfahrten sind von den Planempfängern der beteiligten neuen Grundstücke zu unterhalten. Hierzu gehört auch, dass sie offengehalten werden. Schadhafte Durchlässe sind auf Verlangen des neuen Besitzers vom alten Eigentümer auf dessen Kosten grundsätzlich bis zum **13.02.2026** so instand zu setzen, dass ein ungehinderter Wasserabfluss gewährleistet ist.

Fehlt die Zuwegung zu den neuen Grundstücken über Wegeseitengräben und Vorfluter, stellt die Teilnehmergemeinschaft diese auf Antrag her, sofern diese zur Herstellung der wertgleichen Abfindung erforderlich ist. Die Abmessung der Durchlässe oder sonstigen Überfahrten bestimmt das ArL Weser-Ems, Standort Oldenburg unter Beteiligung des betroffenen Planempfängers.

Sind Durchlässe und Überfahrten nicht vorhanden und können sie noch nicht hergestellt werden, so muss der Grundstücksnachbar die vorübergehende Überfahrt über seine Fläche dulden. Die aufstehenden Früchte sind weitestgehend zu schonen.

6. Grenzzeichen usw.

Jedem Grundstückseigentümer wird anheimgestellt auf eigene Kosten eine dauerhafte Sicherung der neuen Grenzpunkte durch z.B. Eichenspaltpfähle, Kunststoffrohre etc. neben den neuen Grenzpunkten anzubringen. Grenz- und Vermessungsmale (Steine, Kunststoffmarken, Rohre und dergl.) dürfen bei allen auszuführenden Arbeiten durch die Beteiligten nicht beseitigt, verändert oder beschädigt werden (§ 9 des Nieders. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 25.05.2018). Bei Zuwiderhandlungen sind die Wiederherstellungskosten von dem Schadensverursacher zu tragen. Darüber hinaus kann bei mutwilliger Zerstörung ein Bußgeld eingezogen werden.

7. Düngezustand

Ein Ausgleich bei unterschiedlichen Düngezuständen auf den alten und den neuen Grundstücken findet nicht statt.

Die alten Eigentümer / Bewirtschafter sind verpflichtet, den Planempfängern die aktuellen Bodenuntersuchungsergebnisse für die nach Düngerecht zu erstellenden Düngebedarfsermittlungen auszuhändigen.

8. Pachtverhältnisse

Bestehende Pachtverhältnisse werden durch die Flurbereinigung nicht aufgehoben, doch geht der Pachtanspruch des Pächters von dem alten Eigentum des Verpächters auf dessen neue Grundstücke über. Auf dieser Grundlage sind die Pachtverhältnisse zwischen dem Pächter und dem Verpächter zu regeln.

Einigen sich die Parteien nicht, so entscheidet auf Antrag das ArL W-E, Standort Oldenburg nach Maßgabe der §§ 68, 70 und 71 des FlurbG. Im Falle des § 70 Abs. 2 a.a.O. (Auflösung des Pachtverhältnisses wegen wesentlicher Erschwerung) ist nur der Pächter antragsberechtigt. Die Anträge auf Regelung der Pachtverhältnisse sind spätestens 3 Monate nach der Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung beim ArL W-E, Standort Oldenburg zu stellen (§§ 66 (2), 71 FlurbG).

9. 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 2026 die durch die Besitzeinweisung in der Lage veränderten Flächen mit den für diese Flächen gültigen Feldblockbezeichnungen und Schlaggrößen im Sammelantrag angegeben werden. Fehlerhafte Feldblockgrenzen, die sich durch einen neuen Flächenzuschnitt ergeben sind im Rahmen der Sammelantragstellung 2026 durch Angabe eines Feldblockfehlers anzuzeigen damit diese durch den Allgemeinen Inspektionsdienst der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (AID) unverzüglich aufgeklärt werden können. 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.

10. 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. Für diesen Fall müssen die neuen Bewirtschafter die bestehenden Verpflichtungen (Öko-Regelungen und Konditionalität) weiter einhalten, damit es nicht zu Kürzungen und Sanktionen kommt. Insbesondere die Regelungen zu GLÖZ 7 (Fruchtfolge) sind bei neu zugeordneten Flächen für den jeweiligen Bewirtschafter in den Folgejahren zu beachten.

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 Bewirtschaftern einigen, um die Voraussetzungen für die Prämienengewährung nicht zu gefährden und um ggf. finanzielle Nachteile für beide Beteiligten zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Flurbereinigungsbehörde zu unterrichten.

Darüber hinaus kann es vorkommen, dass bisherige Bewirtschafter im Rahmen der vorläufigen Besitzeinweisung Ersatzflächen für solche Flächen erhalten, die durch den Unternehmensträger beansprucht werden. Diese Ersatzflächen können bestehenden Verpflichtungen aus Öko-Regelungen oder der Konditionalität unterliegen, obwohl der neue Bewirtschafter diese Verpflichtungen nicht selbst eingegangen ist. In solchen Fällen ist individuell zu prüfen, ob dem neuen Bewirtschafter aufgrund der damit verbundenen Einschränkungen oder Mehrbelastungen ersatzweise eine Pachtfläche vorübergehend bereitgestellt werden kann. Ist dies nicht umsetzbar, ist zu prüfen ob ein Entschädigungsanspruch unter Berücksichtigung der konkreten Verpflichtungslage und der Zumutbarkeit für den neuen Flächennutzer besteht. In jedem Fall ist ein entsprechender Anspruch bis spätestens 15.12.2025 zu stellen.

11. 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 umgewandelt wird und ggfs. an anderer Stelle wieder angelegt werden soll. Ersatzflächen für den genehmigten Umbruch von Dauergrünland (Kulturcode 444) unterliegen besonderen Regelungen und dürfen nicht umgewandelt werden. 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 oder einem Vogelschutzgebiet 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.

12. 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.

13. Grenzabstände

Bei der Errichtung von Einfriedigungen aus totem Material sowie bei der Anpflanzung von Hecken, Bäumen und Sträuchern sind hinsichtlich der Grenzabstände die Vorschriften des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes in der zurzeit gültigen Fassung zu beachten (insbesondere das "Schwengelrecht" gem. § 31, Abs. 1). Auskunft darüber erteilt das ArL W-E, Standort Oldenburg. Einfriedigungen aus totem Material dürfen an oberirdischen Gewässern nur in Abstimmung mit dem zuständigen Unterhaltungsverband und den Wasser- und Bodenverbänden gesetzt werden, damit eine Unterhaltung der Gewässer ungehindert durchgeführt werden kann. Betreffend die Unterhaltung der Gewässer sind die Satzungsbestimmungen des Unterhaltungsverbandes und der Wasser- und Bodenverbände zu berücksichtigen. Einfriedigungen an neuen Anpflanzungen und Wallhecken dürfen nicht näher als 1,25 m von der letzten Pflanzreihe gesetzt werden.

Wo Acker an Gewässer angrenzt, muss ein mindestens 1,00 m breiter Streifen von der oberen Böschungskante unbeackert bleiben.

Das Wenden mit Wirtschaftsgeräten auf den Wegen zur Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist nicht zulässig.

14. Unterhaltung der neuen Anlagen

Die im Flurbereinigungsgebiet von der Teilnehmergemeinschaft neu angelegten Wege, Gewässer und dazugehörigen Bauwerke sowie Anpflanzungen - im folgenden Anlagen genannt - sind

von den im Flurbereinigungsplan vorgesehenen endgültigen Eigentümern vom Tage der Abnahme an zu unterhalten. Etwaige Nebenbenutzungen dieser Anlagen stehen in dieser Übergangszeit dem Unterhaltungspflichtigen zu.

Die beibehaltenen Wege, Gewässer und Bauwerke sind solange von den bisherigen Unterhaltungspflichtigen zu unterhalten, bis sie den im Flurbereinigungsplan vorgesehenen endgültigen Eigentümern und Unterhaltungspflichtigen übergeben sind. Bestehende Verbandsgewässer verbleiben bei dem bisherigen Unterhaltungspflichtigen.

15. Planinstandsetzungen

Arbeiten, die ggf. notwendig sind, um die neuen Flächen zur Bewirtschaftung instand zu setzen, sind grundsätzlich unter Beachtung dieser Überleitungsbestimmungen vom Flächenempfänger selbst auszuführen. Wenn diese Arbeiten im Einzelfall das Maß der den übrigen Teilnehmern zur Last fallenden Arbeiten erheblich übersteigen, kann der betroffene Teilnehmer die Ausführung der Arbeiten durch die Teilnehmergeinschaft beantragen.

Darüber hinaus können baubedingte Beeinträchtigungen, die durch Maßnahmen des Unternehmensträgers entstehen und zu einem zusätzlichen Aufwand bei der Wiederherstellung oder Nutzung der Flächen führen, Gegenstand eines Antrages sein.

Evtl. Anträge sind bis zum **15.01.2026** schriftlich beim Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Standort Oldenburg, Markt 15/16, 26122 Oldenburg zu stellen. Das ArL W-E, Standort Oldenburg entscheidet nach entsprechender Prüfung, ob eine Ausführung durch die Teilnehmergeinschaft erfolgt.

16. Zweifelsfragen/ Streitigkeiten

In allen Fällen, in denen sich Zweifelsfragen ergeben oder es sogar zu Streitigkeiten zwischen den Beteiligten kommt, können die Beteiligten eine Regelung beim ArL W-E, Standort Oldenburg beantragen.

17. Erzwingen von Handlungen oder Unterlassungen

Für die Erzwingung der Anordnungen der Überleitungsbestimmungen gelten die Vorschriften des § 137 FlurbG, insbesondere können die nach diesen Überleitungsbestimmungen auszuführenden Handlungen und vorgeschriebenen Unterlassungen mit den Mitteln des Verwaltungszwanges (Zwangsgeld, Ersatzvornahme, unmittelbarer Zwang) durchgesetzt werden.

18. Rechtsnachfolge

Im Falle der Veräußerung von Grundstücken sind die Planempfänger verpflichtet, alle sich aus diesen Überleitungsbestimmungen ergebenden Auflagen ihren Rechtsnachfolgern mitzuteilen (§ 15 FlurbG).

Der Käufer hat das bis zum Erwerb durchgeführte Verfahren gegen sich gelten zu lassen (§ 15 FlurbG).

Oldenburg, den 06.10.2025

Im Auftrag
(Peters)