



 *Gemeinde*
Besenbüren

Reglement über die Pachtlandvergabe

Ausgabe 2019



| Inhalt | Seite |
|---|--------------|
| 1. Einleitung | 3 |
| 2. Geltungsbereich | 3 |
| 3. Definitionen | 3 |
| 4. Vergabekriterien | 4 |
| <i>Ausnahmeregelung von Flächen welchen als Naturschutzgebiete ausgediehdn sind.</i> | <i>5</i> |
| 5. Definition der Vergabekriterien | 5 |
| 5.1 Betriebsstandort, Wohn- und Steuersitz in der Gemeinde Besenbüren | 5 |
| 5.2 Erbringen des ökologischen Leistungsnachweises (ÖLN) | 5 |
| 5.3 Standardarbeitskraft (SAK): mindestens 0.75 SAK..... | 7 |
| 5.4 Erfüllen der Tierschutzvorschriften | 7 |
| 5.5 Erfüllen der Gewässerschutzvorschriften | 7 |
| 5.6 Tierhaltung entspricht mindestens 8 DGVE (Düngergrössvieheinheiten)..... | 8 |
| 5.7 Nicht Bezüger einer AHV-Rente | 9 |
| 5.8 Nicht Bezüger einer Vollinvalidenrente..... | 9 |
| 5.9 Selbstbewirtschaftung des Eigenlandes..... | 9 |
| 5.10 Keine finanziellen Ausstände gegenüber Gemeinwesen und dessen Eigenwirtschaftsbetrieben | 10 |
| 5.11 Ausnahmeregelung von Flächen, welche als Naturschutzgebiete ausgediehdn sind | 10 |
| 5.12 Einsatz von Hofdünger oder Kompost auf Pachtland..... | 11 |
| 6. Verfahrensbestimmungen | 11 |
| 6.1 Verpachtung Eigenland / Änderung Besitzverhältnisse | 11 |
| 6.2 Betriebsnachfolge | 12 |
| 6.3 Betriebsgemeinschaften oder Betriebszweiggemeinschaften | 12 |
| 6.4 Pachtlandzuteilung..... | 12 |
| 7. Inkrafttreten | 12 |



1. Einleitung

Die Ortsbürgergemeinde Besenbüren erlässt nachfolgendes Reglement über die Kriterien, die bei der Zuteilung von landwirtschaftlichem Pachtland im Eigentum der Ortsbürgergemeinde für Pachtverträge mit Beginndatum 1. Januar 2019 oder später anzuwenden sind. Als Grundlage für dieses Reglement diene das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG).

2. Geltungsbereich

Das Reglement findet für den „Fischweiher“ und die „Tannenbaumkultur“ auf der Parzelle Nr. 38 im Gebiet „Steinemoos“ keine Anwendung. Die Verpachtung erfolgt mit separaten Verträgen und untersteht nicht den Kriterien in diesem Reglement.

3. Definitionen

Pächter

Der oder die den Betrieb führende/n und für den Betrieb verantwortliche/n **Vertragspartner/in** (natürliche Person/en, einfache Gesellschaft, Betriebsgemeinschaft bei Erbengemeinschaft), der bzw. die mit der Ortsbürgergemeinde Besenbüren (vertreten durch den Gemeinderat), ein pachtvertragliches Verhältnis eingeht bzw. eingehen oder eingehen will bzw. eingehen wollen, unabhängig von Zivilstand, Geschlecht und Rechtsform.



| | |
|--------------------|--|
| Betrieb | Landwirtschaftsbetrieb des Pächters gemäss oben stehender Umschreibung. |
| Landwirtschaftlich | Es ist unerheblich, ob der Betrieb Milchwirtschaft, Tierzucht, Tiermast, Ackerbau usw. betreibt. Alle diese Betriebszweige gelten als „landwirtschaftlich“. |
| Eigenland | Unter Eigenland ist Grundeigentum des Bewirtschafters oder Pächters zu verstehen. |
| Pachtdauer | Die Pachtdauer beträgt 6 Jahre. Sämtliche Pachtverträge werden in der Regel durch den Gemeinderat fristgerecht ein Jahr vor Pachtende gekündigt. |
| Pachtantritt | In der Regel 1. Januar. |
| Anmeldung | Bisherige Pächter gelten, unter dem Vorbehalt, dass der ökologische Leistungsnachweis erbracht wird, als für die Neuvergabe angemeldet. |
| Stichtag Anmeldung | Der Stichtag für die Anmeldung wird jeweils vom Gemeinderat festgelegt und im amtlichen Publikationsorgan mitgeteilt. (Im Reglement kurz auch „Stichtag“ genannt.) |

4. Vergabekriterien

Folgende Kriterien sind individuell pro Pachtverhältnis zu prüfen:

1. Betriebsstandort, Wohn- und Steuersitz in der Gemeinde Besenbüren
2. Erbringen des ökologischen Leistungsnachweises (ÖLN)
3. Standardarbeitskraft (SAK): mindestens 0.75 SAK
4. Erfüllen der Tierschutzvorschriften
5. Erfüllen der Gewässerschutzvorschriften
6. Tierhaltung entspricht mindestens 8 DGVE (Dünergrossvieheinheiten)
7. Nicht Bezüger einer AHV-Rente



8. Nicht Bezüger einer Vollinvalidenrente
9. Selbstbewirtschaftung des Eigenlandes
10. Keine finanziellen Ausstände gegenüber dem Gemeinwesen und dessen Eigenwirtschaftsbetrieben

Ausnahmeregelung von Flächen welchen als Naturschutzgebiete ausgeschieden sind.

5. Definition der Vergabekriterien

5.1 Betriebsstandort, Wohn- und Steuersitz in der Gemeinde Besenbüren

Der Pächter muss seinen Betriebsstandort, Wohn- und Steuersitz dauernd in der Gemeinde Besenbüren haben.

5.2 Erbringen des ökologischen Leistungsnachweises (ÖLN)

- ¹ Gestützt auf die Artikel 5 bis 16 sowie den Anhang der Direktzahlungsverordnung (DZV) sind unter dem Begriff „Ökologischer Leistungsnachweis“ (ÖLN) spezifisch ökologische Auflagen formuliert worden.
- ² Der Pächter muss den Nachweis erbringen, dass er diese Auflagen kennt und diese auf seinem Betrieb umgesetzt sind.

Ökologischer Leistungsnachweis

Der Bezug von Direktzahlungen ist an spezifisch ökologische Auflagen gebunden, die unter den Begriff "Ökologischer Leistungsnachweis" (ÖLN) fal-



len. Rechtsgrundlage bilden die Artikel 5 bis 16 sowie der Anhang der Direktzahlungsverordnung (DZV).

Die Anforderungen des ÖLN (Stand 01.01.2018, bzw. zurzeit der Vergabe geltenden Grundlagen) umfassen:

- Tiergerechte Haltung der Nutztiere: Einhaltung der Tierschutzverordnung.
- Ausgeglichene Düngerbilanz: Nährstoffbilanz / maximaler Fehlerbereich bei N und P: 10 %.
- Angemessener Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen: 3,5 % der LN bei Spezialkulturen, 7 % bei der übrigen LN.
- Fruchtfolge bei mehr als 3 ha offener Ackerfläche: Jährlich mindestens 4 verschiedene Ackerkulturen aufweisen und maximale Kulturanteile beachten oder Anbaupausen einhalten.
- Geeigneter Bodenschutz bei mehr als 3 ha offener Ackerfläche in der Ackerbauzone bis und mit Bergzone I: Für Kulturen, die vor dem 31. August geerntet werden, muss (a) eine Winterkultur oder (b) ein Zwischenfutter/Gründüngung bis 15. September angesät werden (und muss bis mindestens am 15. November erhalten bleiben).
- Auswahl und gezielte Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln: Einschränkung bei Voraufbau-Herbiziden, Granulaten und Insektiziden. Schadschwellen sowie Prognosen und Warndienste berücksichtigen. Unbehandelte Kontrollfenster bei Wachstumsregulatoren im Getreide, bei Fungiziden im Raps und bei Sonderbewilligungen.
- Erosion: Zusätzlich zu den Anforderungen an die Bodenbedeckung dürfen auf den Parzellen keine regelmässig beobachtbaren Bodenabträge auftreten. Sollte dies der Fall sein, muss der Bewirtschafter geeignete Massnahmen ergreifen oder einen mehrjährigen Bewirtschaftungsplan erstellen, um die Erosion zu verhindern.



5.3 Standardarbeitskraft (SAK): mindestens 0.75 SAK

- ¹ Der Pächter muss den Nachweis erbringen, dass der gesamtbetriebliche Arbeitszeitbedarf mindestens 0.75 SAK (Standardarbeitskraft), gemäss Definition in der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Kapitel 2, Artikel 3 der Verordnung), beträgt.
- ² Der Pächter muss im Zusammenhang mit der Ermittlung der SAK den Nachweis erbringen, dass für die Berechnung der SAK zu berücksichtigende Spezialkulturen (z.B. Beeren, Gemüse, usw.) nicht nur angebaut, sondern auch geerntet und bestimmungsgemäss verwertet werden; dies gilt auch für Erzeugnisse aus Spezialkulturen, die direkt vermarktet werden.
- ³ Der Pächter muss die entsprechenden Berechnungen per Stichtag, im Falle einer Beschwerde gegen die Berechnung jedoch mindestens 6 Monate vor Pachtantritt, vorlegen.

5.4 Erfüllen der Tierschutzvorschriften

Der Pächter muss den Nachweis erbringen, dass er bei allen Tiergattungen die Vorschriften des Tierschutzes erfüllt.

Der ÖL-Nachweis muss spätestens 6 Monate vor dem neuen Pachtantritt vorliegen.

Die Vorschriften der Tierschutzgesetzgebung sind immer einzuhalten (gesetzliche Pflicht).

5.5 Erfüllen der Gewässerschutzvorschriften

- ¹ Der Pächter muss mittels Prüfprotokoll den Nachweis erbringen, dass er alle Hofdüngeranlagen, die seinem Betrieb dienen, einer Dichtigkeitsprüfung unterzogen hat.
- ² Die Dichtigkeitsprüfung muss belegen, dass die gesetzlichen Anforderungen per Stichtag, sofern vom Kanton eine Nachfrist gewährt wurde jedoch mindestens 6 Monate vor dem neuen Pachtantritt, erfüllt sind.



- ³ Sind gesetzliche Anforderungen nicht erfüllt, so werden die entsprechenden Pachtverträge nicht unterzeichnet; es wird eine Nachfrist von zwei Monaten gewährt, während welcher der Nachweis zu erbringen ist (Prüfprotokoll), dass aufgrund der vorgenommenen, erforderlichen Nachbesserung die gesetzlichen Anforderungen erfüllt worden sind. Wird der Nachweis nicht vor Ablauf der erwähnten Nachfrist erbracht, ist eine Zuteilung von Pachtland nicht möglich.
- ⁴ Der Betrieb darf keinerlei dauerhafte Mistlager auf unbefestigten Flächen haben.
- ⁵ Ausnahmen für Mistlager auf unbefestigten Flächen:
Aus arbeitstechnischen Gründen (z.B. um optimalen Maschineneinsatz zu ermöglichen, nicht um fehlende Lagerflächen zu kompensieren) sind zugedeckte Zwischenlager an geeigneter Lage während kurzer Zeit möglich (es kann sich hier nur um wenige Tage handeln) falls keine Gefahr für die Gewässer besteht. In Grundwasserschutzzonen, in Zuströmbereichen von Trinkwasserfassungen und in Nitratzonen sind Zwischenlager immer und in jedem Fall verboten.
Vorbehalten sind weitere gesetzliche Regelungen.
- ⁶ Wohnhäuser und andere Bauten, in denen Abwässer nicht tierischer Art anfallen, die in der Bauzone stehen, müssen mindestens 6 Monate vor dem neuen Pachtantritt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sein.
- ⁷ Ein gemäss Art. 12 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) und gemäss Art. 12 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) von der Anschlusspflicht befreiter Betrieb (ausserhalb Bauzone) muss mindestens 6 Monate vor dem neuen Pachtantritt den Nachweis erbringen, dass die Verwertung des häuslichen Abwassers zusammen mit mindestens 8 Düngergrossvieheinheiten (DGVE) Rinder- und/oder Schweinegülle desselben Betriebs erfolgt.

5.6 Tierhaltung entspricht mindestens 8 DGVE (Düngergrossvieheinheiten)

- ¹ Der Pächter muss den Nachweis erbringen, dass auf seinem Betrieb mindestens so viele Tiere gehalten werden, dass dies mindestens 8 Düngergrossvieheinheiten entspricht.



- ² Sämtliche Stallungen und/oder Gehege müssen vor dem Bau bewilligt sein und den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

5.7 Nicht Bezüger einer AHV-Rente

- ¹ Der Pächter darf nicht Bezüger einer AHV-Rente sein. Erreicht er die Altersgrenze, die zum ordentlichen Bezug der AHV-Rente berechtigt innerhalb der neuen Pachtperiode, wird die Pachtvertragsdauer bereits bei Vertragsabschluss entsprechend gekürzt.
- ² Eine Betriebsübergabe an einen Betriebsnachfolger / Pächter muss bis zum Zeitpunkt des Pachtantritts vom Pachtland erfolgt sein.
- ³ Bei einer Verpachtung eines Betriebs muss ein von beiden Parteien unterzeichneter Pachtvertrag, bis zum Datum der vom Gemeinderat festgelegten Frist zur Anmeldung um Pachtlandzuteilung beziehungsweise der Pachtlandzuteilung dem Gemeinderat unaufgefordert zugestellt werden.
- ⁴ Nicht unter diese Bestimmung fallen Erbgemeinschaften, die in dieser Zeit entstanden sind sowie Rechtsnachfolger, die aus dem Kreis der Erbgemeinschaft hervorgegangen sind (nach Teilung, Auskauf,...), diesem also persönlich angehört haben.

5.8 Nicht Bezüger einer Vollinvalidenrente

- ¹ Bezüger von IV-Renten müssen dem Gemeinderat zusammen mit dem Gesuch um Zuteilung von landwirtschaftlichem Pachtland die IV-Verfügung im Original vorlegen, aus der der aktuelle Invaliditätsgrad hervorgeht.
- ² Der Gesuchsteller ist bezüglich seines Invaliditätsgrades nachweispflichtig.
- ³ Der Invaliditätsgrad muss mindestens 6 Monate vor dem neuen Pachtantritt von der IV-Stelle bestätigt sein.

5.9 Selbstbewirtschaftung des Eigenlandes

- ¹ Der Pächter darf kein landwirtschaftliches Eigenland an Dritte verpachten. Er muss sämtliche Flächen in eigener Regie bewirtschaften. Ausgenommen bleibt der Abtausch von Flächen für eine begrenzte, kurze Zeit (z.B. 1 bis



2 Jahre) aus Gründen, die z.B. bei Spezialkulturen für die Fruchtfolge wichtig oder notwendig sind.

- ² Die Bearbeitung von Kulturland darf nicht ausschliesslich im Lohn oder durch Dritte erfolgen.
- ³ Der Pächter muss in der Lage sein, das Land selbständig zu bestellen.

5.10 Keine finanziellen Ausstände gegenüber dem Gemeinwesen und dessen Eigenwirtschaftsbetrieben

- ¹ Der Pächter hat gegenüber der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde Besenbüren und den Eigenwirtschaftsbetrieben Besenbürens (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbewirtschaftung, Elektrizitätsversorgung / Elektra, etc.) keinerlei finanzielle Ausstände, seien dies unbezahlte Rechnungen, Verlustscheine usw.
- ² Der Pächter darf während der laufenden Pachtperiode keinerlei Betreibungen im Zusammenhang mit Pachtzinsezahlungen gehabt haben. Kontrollstichtag für entsprechende Betreibungen ist der 31. August (im Vergabegahr).

5.11 Ausnahmeregelung von Flächen, welche als Naturschutzgebiete ausgeschieden sind

- ¹ Der Pächter von Grünlandflächen, welche als Naturschutzgebiete ausgeschieden sind (zurzeit sind dies Teilflächen der Parzelle 30 „Hintersteimoos“ und Parzelle 222 „Vordemoos“) müssen nicht sämtliche vorgeannten Vergabekriterien erfüllen.
- ² Der Pächter von solchen Flächen muss das Vergabekriterium von Punkt 5.3 Standardarbeitskraft (SAK): mindestens 0.75 SAK, nicht zwingend erfüllen. Der Pächter von solchen Flächen muss jedoch in jedem Fall Direktzahlungsberechtigt sein.
- ³ Der Pächter von solchen Flächen muss das Vergabekriterium von Punkt 5.6 Tierhaltung entspricht mindestens 8 DGVE (Düngergrossvieheinheiten) nicht erfüllen. Der Pächter von solchen Flächen muss jedoch in jedem Fall



die unter Punkt 5.5 „Erfüllen von Gewässerschutzvorschriften“ aufgeführten Bestimmungen erfüllen.

5.12 Einsatz von Hofdünger oder Kompost auf Pachtland

- ¹ Der Pächter verpflichtet sich zum Erhalt der Ertragsfähigkeit der Pachtflächen massvoll Hofdünger, Gärsaft von einer Biogasanlage, Handelsdünger, reifem Kompost aus einer offiziellen Kompostierungsanlage, usw. einzusetzen.
- ² Zur Vermeidung einer Verunkrautung der Pachtfläche ist das Verteilen von zugeführtem, nicht verrottetem Grüngut untersagt. Grüngut von Säuberungsschnitten von den betriebseigenen Flächen ist von der Regelung unter Punkt 2 ausgenommen und zulässig.
- ³ Sollte der Pächter gegen den Abs. 2 unter Punkt 5.12 verstossen, führt dies zur sofortigen Auflösung des laufenden Pachtvertrags unter Kostenfolge für den Pächter.

6. Verfahrensbestimmungen

6.1 Verpachtung Eigenland / Änderung Besitzverhältnisse

- ¹ Verpachtet ein Pächter Eigenland, wird der Pachtvertrag mit der Einwohnergemeinde auf den nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt.
- ² Gibt er die Landwirtschaft während der Pachtdauer auf, oder verkauft er einen Teil des Landwirtschaftsbetriebes, wird der Pachtvertrag den Umständen entsprechend auf den nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt. (Anwendung Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht LPG.)



6.2 Betriebsnachfolge

Bei einer Betriebsnachfolge innerhalb der Familie des Pächters läuft der Pachtvertrag weiter, sofern die Bedingungen dieses Reglements erfüllt sind. Die Gemeinde ist gemäss Art. 19 LPG davon schriftlich in Kenntnis zu setzen.

6.3 Betriebsgemeinschaften oder Betriebszweiggemeinschaften

Begründen zwei oder mehrere Parteien nach dem 1. Januar der neuen Pachtperiode eine Betriebsgemeinschaft oder eine Betriebszweiggemeinschaft im Sinne der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung, so hat jedes Mitglied dieser Betriebsgemeinschaft oder Betriebszweiggemeinschaft weiterhin Anrecht auf Pachtland der Ortsbürgergemeinde, sofern die Bedingungen dieses Reglements erfüllt werden.

6.4 Pachtlandzuteilung

Bei der Pächterwahl für Pachtflächen, welche aus vorstehenden Kriterien neu zugeteilt werden, sollen die Bestimmungen in der nachstehenden Rangfolge berücksichtigt werden:

1. Erfüllung der vorstehenden Kriterien.
2. Die Pachtlandfläche der Ortsbürgergemeinde Besenbüren wird soweit möglich gleichmässig unter den Berechtigten eingeteilt.

Der Gemeinderat beschliesst nach Antrag der Landwirtschaftskommission (sofern eine solche besteht) die Pachtlandzuteilung und die neuen Pachtverträge innerhalb der Fristen des landwirtschaftlichen Pachtrechtes.

7. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Juni 2018 für landwirtschaftliche Pachtverträge, mit Beginn ab 1. Januar 2019, in Kraft. Die Verträge sind privatrechtlich, nicht öffentlich-rechtlicher Art.



Von der Ortsbürgergemeindeversammlung am 13. Juni 2018 beschlossen.

Der Gemeindeamman:

Mario Räber

Die Gemeindeschreiberin:

Daniela Musil