



Pacht- und Nutzungsreglement

**der Einwohnergemeinde
3257 Grossaffoltern**

vom 3. Dezember 2021

Pacht- und Nutzungsreglement der Einwohnergemeinde Grossaffoltern

Die Gemeindeversammlung Grossaffoltern,

gestützt auf Art. 6 des Organisationsreglements der Einwohnergemeinde Grossaffoltern vom 6. Juni 2016,

beschliesst:

I. Allgemeines

Art. 1

Zweck

Dieses Reglement regelt:

- A) Die Verpachtung des landwirtschaftlich nutzbaren Landes der Einwohnergemeinde Grossaffoltern (Gemeindeland);
- B) Die Unterhaltungspflege und Nutzung der Pufferstreifen, Hecken und Böschungen, der Einwohnergemeinde Grossaffoltern (Gemeindeland).
- C) Die Ausrichtung von Vernetzungsbeiträgen an Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter.

A) Verpachtung des Gemeindelandes

Eigentumsverhältnisse

Art. 2

Als Pachtland wird das sich im Besitze der Einwohnergemeinde Grossaffoltern befindliche Kulturland sowie die Pufferstreifen, Hecken und Böschungen verstanden.

Grundsatz der Verpachtung

Art. 3

¹ Die Einwohnergemeinde Grossaffoltern als Eigentümerin verpachtet das Gemeindeland zur landwirtschaftlichen Nutzung und artverwandter Einkommenserzielung.

Gesetzliche Grundlagen

Art. 4

Für die Verpachtung des Gemeindelands gelten folgende Bestimmungen:

- Obligationenrecht (OR) über die Pacht mit Änderungen
- Bundesgesetz vom 04. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, 221.213.2) mit Änderungen
- Verordnung vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, 221.213.221) mit Änderungen
- Kantonales Naturschutzgesetz (NSchG, 426.11) vom 15. September 1992 mit Änderungen
- Kantonale Naturschutzverordnung (NSchV, 426.111) vom 10. November 1993 mit Änderungen
- Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV, 910.13) vom 23. Oktober 2013 mit Änderungen
- Verordnung über den Schutz vor gefährlichen Stoffen und Zubereitungen (Chemikalienverordnung, ChemV, 813.11) vom 5. Juni 2015 mit Änderungen
- Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenstände (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, ChemRRV, 814.81) vom 18. Mai 2005 mit Änderungen

Pacht

Pachtverträge

Art. 5

- ¹ Mit den Pächterinnen und Pächtern sind schriftliche Pachtverträge abzuschliessen.
- ² Die Pächterinnen und Pächter der Pufferstreifen, Hecken und Böschungen können wahlweise Pachtverträge nach OR oder Pflegeverträge mit einer kürzeren Pachtdauer abschliessen.
- ³ Die Pächterinnen und Pächter haben die Pachtverträge/Pflegeverträge zu unterzeichnen. Mit der Unterzeichnung der Verträge erklären sie sich mit den Bestimmungen dieses Reglements einverstanden

Unterpacht

Art. 6

Unterpacht ist grundsätzlich untersagt. In Ausnahmefällen (z.B.: bei Landabtausch in einer Betriebszweiggemeinschaft) darf der Gemeinderat auf schriftliches Gesuch hin eine Unterpacht bewilligen.

Pachtdauer, Kündigungsfrist, Fortsetzungsdauer

Art. 7

- ¹ Zur Harmonisierung der Pachtverträge wird auf den 01. Januar 2022 den berechtigten Bewirtschaftenden ein neuer 6-jähriger Pachtvertrag ausgestellt.
- ² Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen (Landabtausch, Erreichen Altersgrenze, Realersatz, Laufzeitharmonisierung usw.) mit Zustimmung des Amtes für Landwirtschaft des Kantons Bern kürzere Pachtdauern vereinbaren.
- ³ Die Verpachtung endet per 31. Dezember desselben Jahres, in welchem die Pächterin, der Pächter das 65. Altersjahr erreicht.
- ⁴ Bei Übergabe eines Betriebes zur Umgehung der Altersgrenze namentlich an die Ehepartnerin, den Ehepartner, besteht kein Anrecht (mehr) auf Gemeindeland.
- ⁵ Vorausgesetzt, dass das Ende der Pachtperiode nicht mit dem Erreichen des limitierten Altersjahrs zusammenfällt, ist der Gemeinderat besorgt, dass:
 - das Pachtverhältnis vor dem Erreichen des limitierten Altersjahrs auf den gesetzlichen Termin hin gekündigt wird,
 - ab diesem Termin bis zum Erreichen des 65. Altersjahrs ein Pachtvertrag mit reduzierter Dauer abgeschlossen wird,
 - dieser Pachtvertrag mit verkürzter Pachtdauer vom Amt für Landwirtschaft des Kantons Bern genehmigt wird.Bei dieser Situation handelt es sich um eine Fixpacht. Die Pacht dauert gemäss speziellem Pachtvertrag und endet ohne Kündigung.
- ⁶ Bei einer Generationen- oder einer Geschwistergemeinschaft gilt das Alter der/des jüngeren Partnerin oder Partners.
- ⁷ Liegt von keiner Seite eine Kündigung vor, so läuft die Pacht jeweils stillschweigend auf 6 Jahre weiter.
- ⁸ Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr.

Grundstücke in der Bauzone

Art. 8

Liegt der Pachtgegenstand vollständig in einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 findet dieses Reglement keine Anwendung mehr.

Kreis der Pächterinnen und Pächter

Art. 9

A Anforderungen an die bisherigen Pächterinnen und Pächter

¹ Kulturland erhalten nur Selbstbewirtschaftende;

- die ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Grossaffoltern haben,
- die nach der Direktzahlungsverordnung (DZV SR 910.13) des Bundes direktzahlungsberechtigt sind,
- die den ökologischen Leistungsnachweis (ÖLN) oder die Bundesrichtlinien für den biologischen Landbau erfüllen.

² Übergibt eine bisherige Pächterin, ein bisheriger Pächter den Betrieb einer Nachfolgerin, einem Nachfolger oder gründet mit ihr/ihm eine Generationengemeinschaft, gelten für eine Weiterführung des Pachtverhältnisses die Anforderungen für eine Neuverpachtung unter Abschnitt B dieses Artikels (Anforderungen an neue Pächterinnen und Pächter).

³ Wenn die Gemeinde Kulturland als Realersatz beansprucht, kann der Gemeinderat die Anforderungen an die bisherige Pächterin, den bisherigen Pächter gemäss den Anforderungen für eine Neuverpachtung unter Abschnitt B dieses Artikels (Anforderungen an neue Pächterinnen und Pächter) anpassen.

⁴ Der Gemeinderat darf Pächterinnen und Pächter von der Pacht ausschliessen, wenn sie eigenes Kulturland freiwillig verkaufen oder verpachten.

B Anforderungen an neue Pächterinnen und Pächter

⁵ Landwirtinnen und Landwirte welche sich für neu zu verpachtendes Kulturland bewerben haben alle Anforderungen im Abschnitt A (Anforderungen an bisherige Pächterinnen und Pächter) zu erfüllen, plus zusätzlich folgende Bedingungen:

- Die Betriebsleitung verfügt über eine Ausbildung gemäss Art. 4 der im Zeitpunkt der Neuverpachtung geltenden Direktzahlungsverordnung (DZV SR 910.13).
- Auf dem Betrieb besteht ein Arbeitsbedarf gemäss Art. 5 der im Zeitpunkt der Neuverpachtung geltenden Direktzahlungsverordnung (DZV SR 910.13).

⁶ Die Biodiversitätsförderflächen (BFF) gemäss kantonalen Vernetzungsprojekten nach DZV mit Pflegevertrag sowie kleinere Flächen Kulturland bis 20 Aren fallen nicht unter die Bestimmungen des Art. 9.

Ausschreibung

Art. 10

Frei werdendes Kulturland mit einer Fläche grösser als 50 Aren muss im Amtsanzeiger ausgeschrieben werden.

Bewerbung

Art. 11

¹ Berechtigte und interessierte Landwirtinnen und Landwirte haben ihre Bewerbung schriftlich bis zum vom Gemeinderat festgelegten Termin einzureichen.

² Den Bewerbungsunterlagen ist zwingend der Auszug aus dem GELAN mit der Berechnung der Standardarbeitskräfte (SAK) und dem Nachweis der Direktzahlungsberechtigung beizulegen.

³ Der Gemeinderat kann bei den Bewerbenden zusätzlich weitere benötigte Informationen einfordern.

Zuteilung

Art. 12

Die Neuzuteilung von frei werdendem Land wird nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Die bisherige Pachtlandfläche von Einwohnergemeinde oder Burgergemeinde.
- Die gesamte Landwirtschaftliche Nutzfläche des Betriebes.
- Haupterwerbsbetriebe mit arbeitsintensiven Spezialkulturen oder Tierhaltung erhalten den Vorzug gegenüber extensiven Ackerbaubetrieben
- Alter der Betriebsleiterin oder des Betriebsleiters.
- Die Neuzuteilung soll eine rationelle Bewirtschaftung fördern.
- Kleinflächen bis 50 Aren fallen nicht zwingend unter die Zuteilungskriterien, sie können nach dem Grundsatz der rationellen Bewirtschaftung den angrenzenden Bewirtschafterinnen oder Bewirtschaftern verpachtet werden.

² Zuständig für die Vornahme der Zuteilung ist der Gemeinderat auf Antrag der Finanzkommission.

³ Allfällige Gesuche um Abtausch einer Parzelle sind schriftlich an den Gemeinderat zu richten. Dieser entscheidet über das Gesuch. Im gleichen Betrieb kann nur eine Person Pächterin oder Pächter sein. Mehrere Betriebe derselben Bewirtschaftenden gelten als ein Betrieb. Anerkannte Betriebsgemeinschaften, bei welchen zwei oder mehrere Betriebe vorliegen, gelten als unabhängige Einzelbetriebe. Generationengemeinschaften oder Geschwistergemeinschaften, bei denen nur ein Betrieb vorhanden ist, gelten als ein Betrieb.

Pachtzins

Festlegung

Art. 13

¹ Der Gemeinderat setzt den Pachtzins nach den ortsüblichen Normen fest.

² Als Grundlage gelten die Richtlinien des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und die Pachtzinsverordnung.

³ Werden die Grundlagen für die Schätzung oder der Ansatz für die Bemessung geändert, erfolgt eine Anpassung des Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr.

Fälligkeit

Art. 14

¹ Die Pachtzinse werden jeweils auf den 31. Oktober fällig. Sie sind bis spätestens am 30. November des entsprechenden Jahres zu bezahlen.

² Nach Ablauf dieses Termins wird ein Verzugszins in der Höhe des vom Regierungsrat für das Steuerwesen jährlich festgelegten Verzugszinssatzes geschuldet.

³ Zudem wird die Pächterin, der Pächter schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Pachtverhältnis innerhalb eines Zeitintervalls von 6 Monaten aufgelöst wird, wenn der ausstehende Pachtzins nicht bis dahin bezahlt werde.

Pachtauflösung

Kündigung

Art. 15

¹ Die Kündigung des Pachtvertrages ist gegenseitig nur auf Ende der sechsjährigen Pachtdauer - unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr - möglich.

² Ausnahmen davon sind nur möglich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht, Art. 17 LPG und gemäss Art. 7 dieses Reglements sowie für Ausgleichsflächen mit Pflegevertrag (siehe Art. 5 Abs. 2).

Bewirtschaftung

Sorgfaltspflicht

Art. 16

¹ Pächterinnen und Pächter sind verpflichtet das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Sie haben für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bodenbearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung. Zudem haben die Pächterinnen und Pächter die Bestimmungen der Hilfsstoffverordnung einzuhalten.

² Der Gemeinderat darf, wenn notwendig, Einschränkungen in der Bewirtschaftung und andere Auflagen im Pachtvertrag regeln.

³ Bei Vernachlässigung des Pachtobjektes hat der Gemeinderat die fehlbaren Pächterinnen und Pächter mit einem eingeschriebenen Brief zu warnen. Im Wiederholungsfall ist der Gemeinderat berechtigt das Pachtverhältnis auf das nächste Pachtjahr hin zu kündigen.

⁴ Die Pufferstreifen, Hecken und Böschungen sind nach den speziellen Richtlinien, die unter Abschnitt B) aufgeführt sind, zu bewirtschaften.

Drainage und Wasserbezug

Art. 17

Auf Gesuch hin darf der Gemeinderat bei Interesse einer Pächterin oder einem Pächter die Erstellung von Drainagen, Wasserlöchern und Wasserleitungen zum Bewässern der Kulturen bewilligen. Die Kosten müssen aber von der Pächterin oder dem Pächter übernommen werden.

Pflanzenbauliche Massnahmen und mehrjährige Kulturen

Art. 18

¹ Auf Gesuch hin darf der Gemeinderat auch eine Bewilligung für mehrjährige Kulturen (z.B. Obstanlage, Weihnachtsbäume) gewähren.

² Unter der Voraussetzung, dass das Pachtverhältnis aus irgend einem Grund vor Ablauf einer normalen Abschreibungs- oder Nutzungsdauer von mehrjährigen Kulturen aufgelöst wird und keine andere Landwirtin, kein anderer Landwirt bereit ist die Parzelle zu pachten, hat die/der abtretende Pächterin oder Pächter oder ihre/seine Erben kein Anrecht auf eine Entschädigung von der Gemeinde für den Zeitwert der mehrjährigen Kultur.

Bewirtschaftendenwechsel

Bewirtschaftendenwechsel

Art. 19

Übergibt die Inhaberin, der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Bewirtschaftung (Kauf oder Pacht), so hat die übernehmende Person mindestens 3 Monate vor Beginn der Übernahme ein schriftliches Gesuch an den Gemeinderat zu richten, wenn er das Pachtland der Gemeinde weiterbewirtschaften will. Der Gemeinderat entscheidet innert 3 Monaten, ob dem Gesuch entsprochen werden kann.

Unterhalt

Unterhalt

Art. 20

¹ Beim Pflügen und anderen Arbeiten sind die Marchsteine, Drainageanlagen, Bewässerungsschächte und Wege besonders zu schützen.

² Beschädigungen sind unverzüglich zu beheben. Für die Kosten haften die Pächterinnen und Pächter.

³ Verschmutzte Wege sind zu reinigen. Das Weggras ist zu schneiden. Das Bankett entlang der Wege muss vom Wegstein oder Wegrand gemessen mindestens 50 cm aufweisen. Das Bankett darf nicht umgepflügt werden.

B) Die Unterhaltspflege und Nutzung der Pufferstreifen, Hecken und Böschungen, der Einwohnergemeinde Grossaffoltern (Gemeindeland)

Grundsätze

Art. 21

¹ Die Hege und Pflege der Pufferstreifen, Hecken und Böschungen wird gegen angemessene Entschädigung den Anstösserinnen und Anstössern übertragen, soweit sich diese zu deren Übernahme bereit erklären. Andernfalls kann die Hege und Pflege auch freiwilligen Dritten übertragen werden. Als Anstösserinnen und Anstösser gelten die Bewirtschaftenden der Grundstücke, welche an diesem Reglement unterstellte Parzellen oder Hecken angrenzen.

² Die Bestockung ist von der Einwohnergemeinde dauernd zu erhalten und zu erneuern, einerseits als natürliche Uferschutzmassnahme, andererseits als gestalterisches Landschaftselement. Die Bepflanzung besteht aus einheimischen Bäumen und Sträuchern. Der Schattenwurf und das Wurzelwerk dürfen jedoch das angrenzende Kulturland nicht wesentlich in seiner Nutzung beeinträchtigen. Bei Böschungsf lächen darf deshalb nicht näher als 0,5 m an die Oberkante, beziehungsweise an den Wasserlauf gepflanzt werden. Die Hecken dürfen nicht höher als 8 m werden, das heisst, sie sind periodisch auf den Stock zu setzen. Bestehende Hochstamm bäume dürfen nur dann ersetzt werden, wenn deren Stamm mindestens 8 m Abstand zur Grenze der Nachbargrundstücke aufweist. Liegt zwischen der Parzelle und der Nachbarparzelle ein öffentlicher Flurweg, gilt dessen Breite als Bestandteil des Abstandmasses für Hochstämme. Bei den Fruchtbäumen gelten diese Bestimmungen nur für die Nussbäume.

³ Das Fällen oder Neuanpflanzen von Bäumen und Gebüsch en ist von der zuständigen Gemeindebehörde anzuordnen.

Dabei sind sowohl wasserbauliche wie ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Uferbestockungen dürfen nie in Waldflächen nach Forstgesetzgebung umgewandelt werden.

⁴ In den Pufferstreifen, Hecken und Böschungen ist jegliches Lagern von landwirtschaftlichen Erzeugnissen (Stroh, Siloballen, Zuckerrüben, Ernteabfällen, Misthaufen, usw.) untersagt.

⁵ Sinngemäss sind für die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes die Empfehlungen des LANAT (Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern) zu beachten.

Unterhaltungspflege der Pufferstreifen, Hecken und Böschungen

Art. 22

¹ Die Pufferstreifen dürfen weder gedüngt noch umgepflügt werden. Sie sind mindestens einmal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzuführen. Entlang von Strassen und Fahrwegen sollen "Sauberkeitsstreifen" (1-2 Mähbalken breit) mindestens 2 x gemäht werden.

² Das Beweiden der Böschungen ist für alle Tierarten untersagt. Für Kleintiere kann die Aufsichtsbehörde Ausnahmen bewilligen.

³ Gehölz- und heckenfreie Böschungen sind abschnittsweise mindestens einmal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzuführen.

⁴ Die Pflege der Hecken ist Aufgabe der Einwohnergemeinde. Die Pächterinnen und Pächter können in Absprache mit der Aufsichtsbehörde und gegen zusätzliche Entschädigung, die Arbeiten selber durchführen.

Wasserbaulicher Unterhalt

Art. 23

Der eigentliche wasserbauliche Unterhalt, das Entleeren und Reinigen von Absatzbecken, das Ersetzen von Holzeinbauten, von Flechtwerken, anderen Verbauungen und dergleichen ist Sache der Einwohnergemeinde.

Entschädigung

Art. 24

¹ Zum Ausgleich der in Art. 22 erwähnten Pflichten haben die Pächterinnen und Pächter das Recht den vorgelagerten Pufferstreifen unentgeltlich zu nutzen. Sie haben Anrecht auf eine festgelegte jährliche Pflegeentschädigung (Fr. / Laufmeter Bachlauf oder Hecke). Die Entschädigung kann auch durch Pachtzinserlass oder -reduktion abgegolten werden.

² Die Entschädigungsansätze werden durch die Aufsichtsbehörde periodisch überprüft. Zusätzliche Arbeiten gemäss Art. 22 Absatz 4 und Art. 23 werden separat entschädigt. Selbstständige Landwirtinnen und Landwirte, Forstbetriebe und Lohnunternehmen können sich für diese Arbeiten bewerben. Die Entschädigungsansätze richten sich nach Marktpreisen. Die mit der Arbeit Beauftragten handeln als selbstständige Unternehmerinnen und Unternehmer und stehen nicht in einem Arbeitsverhältnis mit der Einwohnergemeinde.

Neuanschlüsse

Art. 25

Die Einleitung von kanalisiertem Meteorwasser und der Neuanschluss von Drainageleitungen in die Entwässerungsanlagen der Gemeinde unterliegen der Bewilligung durch die Aufsichtsbehörde. Diese setzt die Bedingungen fest und holt allfällige weitere Bewilligungen ein. Das Einleiten von Abwasser jeglicher Art ist verboten.

Finanzierung

Art. 26

Die Unterhaltskosten (Entschädigung der Pächterinnen und Pächter für die Hege und Pflege) werden unter Vorbehalt von Subventionen oder anderen Beiträgen durch die Einwohnergemeinde getragen.

Die Bruttokosten werden jeweils ins Budget der Einwohnergemeinde eingestellt.

Aufsicht

Art. 27

Die Aufsicht über die Biodiversitätsförderflächen (BFF) wird der Baukommission übertragen. Sie kann, soweit erforderlich, für Aufsicht und Unterhalt Dritte beziehen. Verfügungen der Baukommission können innert 30 Tagen beim Gemeinderat bestritten werden.

Oberaufsicht über die Fliessgewässer

Art. 28

Die Oberaufsicht über die Fliessgewässer hat das Kant. Tiefbauamt. Für die gemäss Verordnung vom 15. 05. 1970 unter öffentlicher Aufsicht stehenden Privatgewässer bleiben die wasserbaupolizeilichen Bestimmungen des Kant. Wasserbaugesetzes vom 14. 02. 1989 vorbehalten. Der Beitritt der Gemeinde zu einem wasserbaulichen Gemeindeverband bleibt vorbehalten.

C) Die Ausrichtung von Vernetzungsbeiträgen an Bewirtschaftende

Grundsätze

Art. 29

Die Biodiversitätsflächen (BFF) gemäss der Öko-Qualitätsverordnung (ÖQV SR 910.14) bestehen aus

- a) extensiv genutzte Wiesen (gemäss Art. 55 der Direktzahlungsverordnung (DZV SR 910.13)
- b) Hecken, Feld- und Waldgehölze gemäss Art. 55 der Direktzahlungsverordnung (DZV SR 910.13)

Weitere Bestimmungen

Zuständigkeit

Art. 30

¹ Zuständig für die Handhabung dieses Reglements ist der Gemeinderat.

² Der Gemeinderat beschliesst den Anhang dieses Reglements und publiziert den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Rechte und Lasten

Art. 31

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten auf die Pächterin oder den Pächter über, soweit sie für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind.

Schlussbestimmungen

Aufhebung

Art. 33

Durch dieses Pacht- und Nutzungsreglement werden alle bisherigen reglementarischen Bestimmungen, namentlich Pacht- und Nutzungsreglement der Einwohnergemeinde Grossaffoltern vom 27. November 2009 aufgehoben.

Widerhandlungen

Art. 34

Widerhandlungen gegen das Pacht- und Nutzungsreglement sowie die gestützt darauf erlassene Verfügungen werden mit Busse gemäss Gemeindegesetz Art. 58 bestraft.

Inkrafttreten

Art. 35

Das Reglement tritt auf den 1. Januar 2022 in Kraft.

So beraten und angenommen durch die Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2021.

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin:

Sig. Niklaus Marti

Sig. Andrea Burri

Auflagezeugnis

Die unterzeichnende Gemeindeschreiberin bescheinigt, dass das Pacht- und Nutzungsreglement vom 3. November 2021 bis zum 3. Dezember 2021 zur Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung Grossaffoltern öffentlich aufgelegt worden ist. Die Auflage wurde vorschriftsgemäss publiziert.

Grossaffoltern, 6. Dezember 2021

Die Gemeindeschreiberin:

Sig. Andrea Burri