



Allgemeine Pachtbedingungen für landwirtschaftliche Verträge

<i>Einbringer</i> Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 15.07.2019
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	12.08.2019	N
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Beratung	26.08.2019	Ö
Hauptausschuss	Beratung	02.09.2019	Ö
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Beratung	14.10.2019	Ö
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit	Beratung	17.10.2019	Ö
Hauptausschuss	Beratung	21.10.2019	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	04.11.2019	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt,

dass beim Neuabschluss von landwirtschaftlichen Pachtverträgen, einschließlich bei Pachtvertragsverlängerungen, die nachfolgend aufgeführten, allgemeingültigen Bedingungen in die Pachtverträge als Allgemeinen Pachtbedingungen aufzunehmen sind:

1. Abschluss einer Kooperationsvereinbarung
2. Aktive Mitgliedschaft in der Greifswalder Agrarinitiative bzw. deren Nachfolgeeinrichtung
3. Anwendung des von der Bürgerschaft noch zu beschließenden Konzeptes zum reduzierten Pflanzenschutzmitteleinsatz und zur Anwendung des Integrierten Pflanzenschutzes
4. Bei landwirtschaftlichen Flächen von über 30 Hektar sind zu Pachtbeginn bzw. bei Verlängerung von Pachtverträgen und bei Ablauf der Verträge ein naturschutzrechtliches Gutachten über die gesamte Betriebsfläche zu erstellen und entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt/GAI umzusetzen
5. Bei Pachtbeginn bzw. -verlängerung sind Bodenuntersuchungen auf Humusgehalt durchzuführen, die im Abstand von 6 Jahren zu wiederholen sind
6. Anpassung des Pachtzinses auf der Basis der Entwicklung des Verbraucherpreisindex
7. Anwendung einer mindestens viergliedrigen Fruchtfolge entsprechend der konkreten Betriebsausrichtung und des jeweiligen Standortes und der

- Klimaansprüche; der Boden ist ganzjährig bedeckt zu halten
8. Es wird ein grundsätzliches Ausbringverbot für Klärschlamm festgelegt
 9. Eine Flächenentnahme während der Laufzeit des Vertrages kann für Neugründungen von landwirtschaftlichen Unternehmungen und für öffentliche Maßnahmen bis zu 10 % ,maximal 30 ha betragen
 10. Das bereits bisher geltende Verbot des Einsatzes gentechnisch veränderter Organismen wird beibehalten.
 11. Für konkrete ökologische Umsetzungsmaßnahmen auf städtischen Flächen sind durch die Stadt ggf. Kompensationszahlungen an die Pächter/Landwirte zu leisten. Dies kann je nach Maßnahme in Form von direkten Zahlungen oder durch Pachtreduzierungen erfolgen, soweit etwaige Einnahmeverluste nicht durch Förderprogramme ausgeglichen werden.

Sachdarstellung

Zu 1.

Die Kooperationsvereinbarung, die im Dialog zwischen den Landwirten und den Landeigentümern im Rahmen der Greifswalder Agrarinitiative (GAI) entwickelt wurde, regelt die gemeinsame Vorgehensweise zur Etablierung einer nachhaltigen Landwirtschaft auf allen Flächen der Beteiligten. Bisher haben 30 von 34 Pächtern die Vereinbarung unterzeichnet. Die Vereinbarung wird bei Neuabschluss und Verlängerung von Pachtverträgen Bestandteil des Pachtvertrages. Auf dieser Basis sollen in dem jeweiligen Betrieb konkrete und dem jeweiligen Standort entsprechende spezifische Maßnahmen zur weiteren Erhöhung der Biodiversität entwickelt und umgesetzt werden.

Zu 2.

Um den Dialog zwischen Pächter und Landeigentümer weiterführen zu können und konkrete Maßnahmen zu definieren und zu realisieren, ist eine aktive Mitgliedschaft und Mitwirkung in der GAI unabdingbar. Die GAI wird wohl zukünftig auf der Basis eines Vereins geführt, der alle Maßnahmen in Zusammenarbeit mit den Pächtern und Landeigentümern sowie Dritten organisiert und koordiniert, die auf dem Weg zur Etablierung einer nachhaltigen Landwirtschaft erforderlich sind.

Zu 3.

Im Auftrag der Bürgerschaft soll die Verwaltung bis Ende 2020 ein Konzept erarbeiten, wie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (PSM), insbesondere Glyphosat sowie andere, die Biodiversität gefährdende Stoffe reduziert werden kann. Dazu fand eine erste Beratung mit Vertretern von Institutionen des Landes und des Bundes (auch dem Julius-Kühn-Institut) statt, die sich mit dieser Problematik beschäftigen. Im Ergebnis dieser Veranstaltung wurde deutlich, dass in diesem Zusammenhang die Umsetzung des Integrierten Pflanzenschutzes (IP) eine bedeutende Rolle spielt. So kann mit Hilfe von Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Sortenwahl, Beachtung von Fruchtfolgebesonderheiten, Nutzung von natürlichen Feinden bestimmter Schädlinge usw. das Maß des Pflanzenschutzmitteleinsatzes beeinflusst werden. Die Ergebnisse des zu erarbeitende Konzeptes werden Bestandteile des Pachtvertrages sein.

Zu 4.

In Umsetzung der Kooperationsvereinbarung soll künftig grundsätzlich bei landwirtschaftlichen Betrieben mit einer gepachteten Fläche von über 30 ha zu Pachtbeginn und -ende ein naturschutzrechtliches Gutachten über die gesamte Betriebsfläche erstellt werden, um Möglichkeiten von die Biodiversität fördernden Maßnahmen aufzeigen zu lassen und zu vereinbaren, welche durchgeführt

werden sowie um festzuhalten, welche am Ende der Pachtzeit tatsächlich umgesetzt wurden. Welche Maßnahmen umgesetzt werden, entscheiden entweder Pächter und Verpächter im Sinne der Kooperationsvereinbarung gemeinsam bzw. sie sind Bestandteil des Wirkens der GAI. Flächen von unter 30 ha sind in der Regel nur als sogenannte Ergänzungsflächen hauptsächlich an Landwirte verpachtet, die die Landwirtschaft im Nebenbetrieb betreiben. Insofern hält die Verwaltung hier ein naturschutzrechtliches Gutachten für entbehrlich. Um diese Gutachten bei bestehenden Pachtverträgen erstellen zu lassen, sind auch finanzielle Auswirkungen für die Stadt möglich, da die derzeitigen Pächter nicht verpflichtet sind, die Gutachterkosten zu übernehmen.

Zu 5.

Die Bodenfruchtbarkeit und dabei vor allem den Humusgehalt zu erhalten bzw. zu mehren, ist die vorrangigste Aufgabe bei der landwirtschaftlichen Nutzung, gleichzeitig nimmt sie aber auch lange Zeiträume in Anspruch. Deshalb soll bei Pachtbeginn und jeweils in Abstand von 6 Jahren der Ist-Zustand des Humusanteils über eine Bodenuntersuchung (Laboruntersuchung) festgestellt werden. Die Ergebnisse sind dem Verpächter unaufgefordert vorzulegen und werden im Rahmen der GAI ausgewertet. Sind keine Zuwächse zu verzeichnen oder konnte der Stand nicht gehalten werden, wird im Rahmen der GAI gemeinsam mit dem Pächter ein Maßnahmenplan entwickelt, um dieses Ziel zu erreichen.

Zu 6.

Seit 2008 orientiert sich die Pachtzinsanpassungsklausel am Weizenpreis an der Matif - Börse. Die damaligen Weizenpreise lagen weit über 20 €/dt. Die Pächter hatten einen jährlichen Mindestpachtzins (Weizenwertpacht) zu zahlen, der auf der Basis von 20 €/dt berechnet wird. Liegen die Weizenpreise zu bestimmten Stichtagen an der Börse über 20 €/dt waren entsprechende Pachtanzahlungen für das Pachtjahr von den Pächtern zu leisten. Nach 2010 fielen die Weizenpreise jedoch weit unter 20 €/dt und es ist absehbar, dass der Niedrigbereich weiter anhält, so dass die Klausel nicht mehr anwendbar ist. Als Wertsicherungsklausel soll deshalb eine Anpassung der Pacht nach dem auch in anderen Branchen verwandten Verbraucherpreisindex im Abstand von 6 Jahren in die Allgemeinen Pachtbedingungen aufgenommen werden.

Zu 7.

Eine mehrgliedrige Fruchtfolge und eine angepasste Bodenbearbeitung ist Voraussetzung für die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit. Deshalb wird eine mindestens viergliedrige Fruchtfolge gefordert. Um der Bodenerosion und dem Abtrag von Humus vorzubeugen und den Humus (auch im Sinne von Punkt 5) zu mehren, sollen die Flächen möglichst ganzjährig bedeckt sein. Somit sind durch Zwischenfruchtanbau und Untersaaten die Fruchtfolgen zu ergänzen. Ist die Umsetzung aus Gründen der Betriebsausrichtung, der Standortgegebenheiten oder der Klimaansprüche der Anbaukulturen nicht möglich, ist das vom Pächter zu belegen.

Zu 8.

Die Ausbringung von Klärschlamm und ähnlichen Stoffen erforderte laut den bisherigen Allgemeinen Pachtbedingungen der Zustimmung des Verpächters. Der Verpächter war darüber hinaus berechtigt, den Pächter zur Abnahme und Ausbringung von Biokompost und Klärschlamm zu verpflichten. Hintergrund dessen war, dass die städtischen Abwasserwerke möglicherweise Schwierigkeiten bei der Entsorgung ihres Klärschlammes bekommen und auf städtische Flächen zurückgreifen müssen. Auch in heutiger Zeit schreiben die Abwasserwerke ihren Klärschlamm zur landwirtschaftlichen oder thermischen

Entsorgung bundesweit öffentlich aus. Das Problem der Entsorgung des Greifswalder Klärschlammes wird, sofern keine thermische Entsorgung erfolgt, somit auf Flächen anderer Eigentümer in anderen Regionen verschoben. Sofern die Ausbringung von Klärschlamm auf städtischen Flächen nicht gewollt ist, wird dieser Punkt in den Allgemeinen Pachtbedingungen dahingehend geändert, so dass die Ausbringung von Klärschlamm auf städtischen Flächen verboten ist.

Zu 9.

Dieser Punkt wird hinsichtlich der Neugründung von landwirtschaftlichen Unternehmen neu in die Allgemeinen Pachtbedingungen aufgenommen und ist ein Ergebnis der öffentlichen Veranstaltung am 13.02.2019 zum Thema Vergabe von landwirtschaftlichen Flächen. Zum Zwecke der Neugründung von kleineren spezialisierten landwirtschaftlichen Betrieben (wie z.B. Junglandwirte, aber auch alternative Formen der Bewirtschaftung) und für die Inanspruchnahme von öffentlichen Maßnahmen (wie z.B. Radwegebau) kann der Verpächter während der gesamten Laufzeit des Vertrages eine Flächenentnahme von bis zu 10 %, maximal 30 ha der von der Stadt gepachteten Fläche vornehmen. Die Fläche kann nur zum Ende eines Pachtjahres herausgenommen werden.

Zu 10.

Der Verzicht auf den Einsatz und die Freisetzung gentechnisch veränderter Organismen auf den städtischen Pachtflächen während der gesamten Pachtlaufzeit ist bereits seit 2009 Bestandteil des Pachtvertrages und soll fortgeführt werden.

Zu 11.

Im Zuge der Umsetzung von konkreten Maßnahmen (z.B. Blühstreifen, Wiederherstellung von Wegen) werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht oder nicht mehr im bisherigen Umfang genutzt oder entstehen höhere Kosten durch anderen Mehraufwand. Dies hat Auswirkungen auf die Erträge und damit auf das betriebswirtschaftliche Ergebnisse des Landwirtes. Soweit diese Konsequenzen nicht durch entsprechende Förderprogramme des Landes, des Bundes, der EU oder sonstige Institutionen bzw. durch andere Dritte ausgeglichen werden kann, sind entsprechende Mittel durch die Stadt bereitzustellen. Dazu ist dann jeweils für jede Maßnahme eine Einzelfallentscheidung erforderlich, in der festgelegt wird, ob und in welcher Höhe Mittel bereitzustellen sind. Dafür sollte beginnend ab 2021 ein jährlicher Betrag von mindestens 50.000 € im Haushalt der Stadt berücksichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Ja	2019 ff
Finanzhaushalt	Ja	2019 ff

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	4	11402.54159	Zuschüsse an sonstigen Bereich	

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	Ja
-----------------------------	----

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1	2020 ff	11402.54159	20.000		20.000

Anlage/n

Keine