



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2024/013</b>	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	Krammer, Martina

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Finanz-, Personal- und Organisationsausschuss</b>	<b>18.01.2024</b>	<b>öffentlich</b>

## **Pachtzins für Landpachtverträge sowie Einführung ökologischer Kriterien**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausgangspachtzins wird für alle bestehenden Landpachtverträge ab dem Wirtschaftsjahr 2024/2025 sowie für alle neuen Verträge ab sofort wie folgt festgelegt:

Ackerflächen: 500 € / Hektar  
Wiesenflächen: 350 € / Hektar

2. Die bisherige Bonitätsregelung sowie das Flächensplitting fließen in die Pachtzinsberechnung nicht mehr ein.
3. In begründeten Einzelfällen kann die Verwaltung Abschläge von bis zu 50 % auf den Pachtzins gewähren (z.B. Feuchtwiese, Hanglage, angrenzende Waldflächen).
4. Zusätzlich zu den bestehenden ökologischen Bewirtschaftungskriterien wird folgende Auflage aufgenommen:
  - Bei der Bewirtschaftung der Pachtfläche ist ein Mindestabstand im Radius von 3 Metern um Einzelbäume einzuhalten.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



## **Sachverhalt:**

### **Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit des Finanz-, Personal- und Organisationsausschusses ergibt sich aus § 12 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe c i. V. m. § 4 Nr. 4 GeschO.

### **Anlass**

In seiner Sitzung am 02.05.2023 hat sich der Finanz-, Personal- und Organisationsausschuss mit dem Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.11.2022 zum Thema „Einnahmen Pachtflächen“ befasst. Der in der Sitzungsvorlage 2023/138 erläuterte Sachverhalt zur bisherigen Vergabepraxis städtischer Landpachtflächen, den essentiellen Eckpunkten zum Landpachtvertrag (wie z.B. Laufzeit, Kündigungsoptionen, Bewirtschaftungsaufgaben) sowie der bisherigen Pachtzinsregelung, wurde zur Kenntnis genommen.

Ferner wurde die Verwaltung beauftragt, die Angemessenheit des Pachtzinses sowie die Einführung ökologischer Kriterien zu prüfen und dem Finanz-, Personal- und Organisationsausschuss zur weiteren Beratung/Beschlussfassung vorzulegen.

## **Sachverhalt**

### **1. Angemessenheit des Pachtzinses**

#### **1.1. Bisherige Pachtzinsermittlung:**

Wie bereits in der Sitzungsvorlage 2023/138 detailliert erläutert, errechnet sich der Pachtzins bisher durch eine Kombination von einem gesplitteten Ausgangspachtzins (Preis je Hektar hängt von Größe der Pachtfläche ab) und der Bonitätsregelung (Bodenwertzahl gemäß Grundbuchdaten). So kann ein für jedes Grundstück individueller Pachtzins ermittelt werden, der sowohl die Flächengröße als auch die Bodenwertigkeit berücksichtigt. Diese Form der Pachtzinsberechnung wird bei der Stadt Friedberg bereits seit vielen Jahrzehnten angewandt. In der Folge kam es bei Einzelflächen je nach Bodenwertzahl zu einem vergleichsweise niedrigen Pachtzins für Ackerflächen bzw. einem vergleichsweise hohen Pachtzins für Wiesenflächen.

Der Ausgangspachtzins für Flächen ab 1 Hektar beträgt derzeit bei einer Bonität von 50 pro Hektar 400 €. Eine Unterscheidung, ob es sich bei der Pachtfläche um eine Ackerfläche oder um eine Wiesenfläche handelt, war bisher nicht relevant.

#### **1.2. Marktanalyse:**

Eine Befragung umliegender Gemeinden sowie kirchlicher Verpächter hat ergeben, dass der Pachtzins fast ausschließlich von der Bewirtschaftungsart (Acker oder Wiese) abhängt. Je nach Bewirtschaftungsart wird durchschnittlich folgender Pachtzins je Hektar berechnet:



Ackerflächen: zwischen 500 und 600 € je Hektar  
Wiesenflächen: zwischen 300 und 350 € je Hektar

Eine Bonitätsregelung sowie eine Splittung des Ausgangspachtzinses nach Größe der Flächen wird von den anderen Kommunen kaum praktiziert. Vielmehr ist es gängige Praxis, dass seitens der jeweiligen Verwaltung im Einzelfall bei der Flächenneuvergabe eine individuelle Bewertung der Fläche in Bezug auf den Pachtzins getroffen wird. In diesem Fall kann dann ein entsprechender Abschlag gewährt werden (z.B. bei Hanglage, Feuchtwiesen, erschwerte Bewirtschaftung).

Nur eine Gemeinde gewährt derzeit einen Nachlass auf den Pachtzins, wenn die Fläche nachweislich ökologisch bewirtschaftet wird. Alle anderen kommunalen und kirchlichen Verpächter sehen eine Gleichbehandlung der konventionellen mit ökologisch wirtschaftenden Landwirten in Bezug auf die Pachtpreishöhe als wichtig an.

### 1.3. Empfehlung der Verwaltung für künftige Pachtzinsgestaltung:

Zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Verpächtern und zur Vereinfachung des städtischen Vergabesystems schlägt die Verwaltung vor, vom bisherigen Kombinationssystem (Bonitätsregelung/Flächensplittung) auf eine Pachtzinsberechnung auf Grundlage der Bewirtschaftungsart (Acker/Wiese) zu wechseln und folgende Hektarpreise zugrunde zu legen:

Ackerflächen: 500 € / Hektar  
Wiesenflächen: 350 € / Hektar

Von einer höheren Preisfestsetzung (600 € und mehr für Ackerflächen) sollte trotz aktueller Marktlage Abstand genommen werden, da dies teilweise eine Verdoppelung des bisherigen Pachtzinses für einzelne Pächter zur Folge hätte. Eine weiterhin gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Landwirten liegt auch im Interesse der Stadt. Außerdem ist gegenüber den meisten anderen Kommunen zu berücksichtigen, dass die Landpachtverträge der Stadt ein außerordentliches *Kündigungsrecht* enthalten. Dieses Sonderkündigungsrecht ermöglicht der Stadt Friedberg zur Verwirklichung von dringenden Projekten den Vertrag *mit einer Frist von einem Vierteljahr zum Monatsende* zu kündigen, sofern es sich um eine *direkte und unmittelbare Verwendung* der Fläche für *öffentliche Zwecke* im Sinn des Art. 57 Abs. 1 GO und Art. 83 Abs. 1 der Verfassung des Freistaates Bayern handelt, z.B. für Gemeindestraßen (☞ siehe Ziffer 2.3.2. Sitzungsvorlag 2023/138).

Die vorgenannte empfohlene Pachtzinsanpassung ergibt folgende Mehreinnahmen (Stand Pachtjahr 2023/2024):

Pachteinnahmen bisheriges Modell:	41.300 €
Pachteinnahmen neues Modell:	60.100 €
➔ ergibt Mehreinnahmen von:	18.800 € jährlich

Um auf spezielle Einzelfälle reagieren zu können, sollte die Verwaltung die Möglichkeit erhalten, bei einer Neuverpachtung einen Abschlag von bis zu 50 % auf den Pachtzins zu gewähren, sofern besondere Bewirtschaftungskriterien (z.B. Feuchtwiese, Hanglage, schlechter Zuschnitt) vorliegen.



#### 1.4. Umsetzung der Pachtzinserhöhung:

Aufgrund der aktuell in den Pachtverträgen vereinbarten Erhöhungsklausel können die neuen Pachtpreise frühestens **ab dem Wirtschaftsjahr 2024/2025** umgesetzt werden. Die Mitteilung über die Pachtzinserhöhung muss dann bis spätestens 30.03.2024 den Landwirten zugehen. Der erhöhte Pachtzins wäre dann erstmals am 01.10.2025 (für den Zeitraum 01.10.2024 – 30.09.2025) zur Zahlung fällig. Der jeweilige Pächter hat dann das Recht, den Pachtvertrag mit einer Frist von einem Monat vor Beginn des Pachtjahres zu kündigen, für das seitens der Verpächterin eine Pachtzinserhöhung ausgesprochen wurde (Sonderkündigungsrecht).

## 2. Einführung ökologischer Kriterien

### 2.1. Die aktuellen Pachtverträge enthalten bereits folgende Bewirtschaftungsauflagen:

- Einhaltung einer sinnvollen **Fruchtfolge**, Verzicht auf Monokulturen, gleiche Feldfrucht darf *frühestens nach Ablauf von 3 Jahren* wieder angebaut werden.
- Die **Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks** darf nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt vorgenommen werden (z.B. Umbruch von Grünland in Ackerland).
- Zur Vermeidung hoher Nitratbelastung des Grundwassers ist die **Gülleausbringung** während der pflanzlichen Ruhezeit (in der Regel November bis März) nicht gestattet.
- Das Ausbringen von **Klärschlamm** oder sonstigen Reststoffen aus Kläranlagen ist untersagt.
- Einhaltung des **Gewässerrandstreifens** (5 Meter ab der Böschungsoberkannte entlang fließender oder stehender Gewässer).

### 2.2. Weitere ökologische Kriterien:

#### 2.2.1. Einhaltung eines **Mindestabstands im Radius von 3 Metern um Einzelbäume** bei der Bewirtschaftung.

- ➔ Wird *nicht* empfohlen, da die Landwirte im Mehrfachantrag eine korrekte Flächenangabe machen müssen, die dann nur unter Mehraufwand planerisch herausgemessen/ –gerechnet werden muss.

#### 2.2.2. **Unbewirtschafteter Randstreifen** von 1 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen

- ➔ Wird *nicht* empfohlen, da die Landwirte im Mehrfachantrag eine korrekte Flächenangabe machen müssen, die dann nur unter Mehraufwand planerisch herausgemessen/ –gerechnet werden muss.

#### 2.2.3. **Glyphosat-Verbot**

- ➔ Wird *nicht* empfohlen, da die EU-Kommission die Zulassung des Unkrautvernichters Glyphosat in der EU erneuert hat. Dies erfolgte allerdings unter neuen strengeren Auflagen und Einschränkungen für den Einsatz des Pestizids. Seitens der Bundesregierung wurde daraufhin im Dezember 2023 eine Glyphosat-Eilverordnung erlassen, die übergangsweise die bisherigen Anwendungsbeschränkungen für Glyphosat und entsprechende Sanktionen bis 30.06.2024 regelt. Im Anschluss plant die Bundesregierung eine Neuregelung unter Beachtung der EU-Entscheidung.



#### 2.2.4. Verbot Ausbringung von **Resten aus Biogasanlagen**

- Wird *nicht* empfohlen, da der Einsatz von Gärrückständen als Düngemittel zwischenzeitlich in der Düngemittelverordnung (DüMV) geregelt ist und strengen Anforderungen unterliegt. Wenn der Gärrest ausschließlich aus Nebenerzeugnissen der landwirtschaftlichen Produktion zusammengesetzt ist und zudem die strengeren Anforderungen an ein organisches Düngemittel erfüllt, kann er als solches verwendet werden. Wenn bei Biogasanlagen betriebsfremde Stoffe (z.B. Rückstände aus der Nahrungsmittelindustrie) eingesetzt werden, sind auch hier die in der DüMV festgelegten Schadstoffgrenzwerte einzuhalten und durch entsprechende Tests nachzuweisen.
- Die Biogasanlagen gewinnen durch deren Strom- und Wärmeerzeugung im Sinne der erneuerbaren Energien immer mehr an Bedeutung. Auch im Bereich der *Nahwärme* stellen sie eine alternative Heizenergie vor Ort dar.
- In Zeiten, in der immer weniger Landwirte eine eigene Tierhaltung betreiben, ist das Ausbringen von Biogasreststoffen oft die einzige Möglichkeit, die Felder mit *organischem* Dünger zu versorgen. Darüber hinaus sind die Reste aus der Biogasanlage gegenüber Stallmist/Gülle geruchsneutraler.

#### 2.2.5. Preisnachlass bei ökologischer Bewirtschaftung

- Wird *nicht* empfohlen.
- Die Stadt als Kommunalverwaltung sollte alle Landwirte gleichbehandeln.
- Viele konventionelle Landwirte sind wichtige Vertragspartner der Stadt (Verkauf/Kauf von Flächen, Dienstbarkeiten, Bewirtschaftung städtischer Öko-/Ausgleichsflächen, vorzeitige Pachtfreistellung bei Projektflächen). Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit ist somit im Interesse aller.
- Der Mehraufwand für eine ökologische Bewirtschaftung wird in den vielen Prämien und Förderprogrammen von EU/Bund/Länder unterstützt (siehe hierzu Anlage 1). Diese Förderung honoriert die Bewirtschaftung des Gesamtbetriebs nach den Grundsätzen des ökologischen Landbaus. Ein städtischer Preisnachlass bei ökologischer Bewirtschaftung würde eine **Doppelförderung** darstellen.
- Die Regionalität heimischer Produkte (auch aus der konventionellen Landwirtschaft) sollte nicht zugunsten einer ökologischen Bewirtschaftung benachteiligt werden.

#### 2.2.6. Verpachtung ausschließlich an Bio-/Ökobauern

- Wird *nicht* empfohlen.
- Argumente siehe 2.2.5
- Im Stadtgebiet Friedberg gibt es nur wenige Biobauern. Es wäre wenig nachhaltig, aus anderen Bereichen Biobauern auf städtische Felder anfahren zu lassen.

#### 2.2.7. Einforderung einer **Blühflächenquote** (z.B. 1 % der Pachtfläche)

- Wird *nicht* empfohlen.
- Auch hierfür gibt es spezielle Fördermittel, die den Einsatz von Blühflächen bereits sichtbar auf den Feldern voranbringen. Auch hier würde eine **Doppelförderung** eintreten.

#### 2.3. Empfehlung der Verwaltung zu ökologischen Kriterien:

- a) Beibehaltung der bisherigen Bewirtschaftungsauflagen
- b) Zusätzliches Kriterium: Schutz von Einzelbäumen analog Punkt 2.2.1.

Die Berücksichtigung von zusätzlichen Kriterien über Buchstabe b hinausgehend gefährdet aus Sicht der Verwaltung das langfristig gewachsene Vertrauen zwischen Stadt und Landwirten, sowohl als Eigentümer als auch Pächter bei künftigen Bau- und



Maßnahmenprojekten. Das ausgewogene Verhältnis zwischen Stadt als Maßnahmenträger und Landwirten als Eigentümer/Pächter von Projektflächen ist ein essentiell wichtiges Instrument der mittel- und langfristigen Stadtentwicklung.

Die vorgeschlagene Anpassung des Pachtzinses bedeutet für die Mehrzahl der Pachtverträge bereits eine erhebliche Kostensteigerung, die in Einzelfällen bis zu 70 % beträgt. Die ökologischen Kriterien sind aktuell bereits nachhaltig bei den staatlichen Zuschussprogrammen von EU/Bund/Land berücksichtigt. Für die erhebliche Mehrzahl an konventionellen Bauern, die vielfach Ihre Produkte im regionalen Markt veräußern, wären weitere Bewirtschaftungs Nachteile nicht nachvollziehbar. Außerdem hätten höhere Bewirtschaftungsauflagen sinkende Pachteinnehmermöglichkeiten zur Folge, was der eigentlichen Zielvorstellung zur Steigerung von städtischen Pachteinnahmen konträr widerspricht.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Je nach Festsetzung des neuen Pachtpreises führt dies zu Mehreinnahmen auf der Haushaltsstelle 8811.1451. Bei dem vorgeschlagenen Pachtzins von 500 €/ha für Ackerflächen und 350 €/ha für Wiesenflächen sind jährlich Mehreinnahmen von rund 18.800 € zu erwarten.

### **Anlagen:**

Informationen zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, staatlichen Auflagen und Direktzahlungen