

Verpachtung der städtischen Landwirtschaftsflächen der Gemarkung Metzingen

Vorlagen-Nr.:

054/2022-ö-EWM

Az.:

Gremium:	Zweck:	Art:	Datum:
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	19.05.2022

Dezernat-Geschäftsbereich:	Fachbereich:	Sachbearbeiter:
Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Metzingen	Immobilien	Sabine Schmidt

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Konditionen zur Verpachtung der städtischen Landwirtschaftsflächen auf der Gemarkung Metzingen:

- Die Pachtdauer beträgt 9 Jahre, somit vom 1.10.2022 bis zum 30.09.2031.
- Die Verpachtung und Vergabe erfolgt auf der Grundlage der beschlossenen Vergabekriterien.
- Die Pachtpreise betragen: 2,00 €/a/Jahr für Ackerland und 1,30 €/a/Jahr für Grünland.
- Das Güterverpachtungsprotokoll (siehe Anlage 1) bildet den Pachtvertrag zwischen der Stadt Metzingen und dem Pächter und ist von diesem anzuerkennen.
- besondere Bestimmungen und Beschränkungen (z.B. Holzlagerung) sind vom Pächter anzuerkennen.

Ziel:

Verpachtung der Landwirtschaftsflächen, Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung

Auswirkungen auf

Finanzen	
Die Maßnahme/das Projekt hat finanzielle Auswirkungen:	ja <input type="checkbox"/> (s. Anlage 0); nein <input checked="" type="checkbox"/>
Für die Maßnahme/das Projekt sind über- oder außerplanmäßige Ausgaben notwendig:	ja <input type="checkbox"/> , insgesamt Euro; nein <input type="checkbox"/>
Die Maßnahme/das Projekt ist eine Einzelmaßnahme: <input type="checkbox"/> ; ist Teil einer Gesamtmaßnahme: <input type="checkbox"/>	
Die Umsetzung der Einzelmaßnahme/Gesamtmaßnahme <input type="checkbox"/> belastet <input type="checkbox"/> entlastet den städtischen Haushalt im Haushalts- und Finanzplanungszeitraum 2022 bis 2027 mit voraussichtlich insgesamt: Euro (falls es sich bei der Maßnahme um einen Teil der Gesamtmaßnahme handelt, sind hier die Kosten des Gesamtprojektes (Investitions- und Folgekosten) genannt (ev. Einnahmen sind berücksichtigt))	
Personal	Kinder, Familie, Senioren

Umwelt und Verkehr	Wirtschaft und Tourismus

Sachverhalt:

I. Rückblick

1. In der GR Sitzung vom 21.09.2021 wurde über die Neuverpachtung der landwirtschaftlichen Flächen auf der Gemarkung Metzgingen beraten. Die Diskussion betraf in der Hauptsache zwei Punkte:
 - a. Die Vergabekriterien zur Auswahl der Betriebe, an die städtische Landwirtschaftsflächen vergeben werden: Die Überlegung war, dass der Vorschlag der Verwaltung um eine Gewichtung der Kriterien ergänzt werden soll. Ggf. sollten weitere Kriterien, insbesondere zur Ökologie, ergänzt werden.
 - b. Die Bestimmungen der Pachtverträge: Es soll geprüft werden, ob und in welcher Form weitere ökologische Vorgaben bzw. Maßnahmen in die Pachtverträge aufgenommen werden können.

Der Beschluss zur Vorlage 80/2021-ö EWM lautete:

Die bestehenden Pachtverträge werden um ein Jahr verlängert. Ausnahmen gelten für die Landwirte, deren Fördermittel über ein Jahr hinausgehen. Für diese Landwirte soll ein Pachtvertrag bis 2027 abgeschlossen werden. Das Verbot von Glyphosat werde im Nachgang noch geprüft.

Die Verwaltung hat den Wunsch nach einem sofortigen Verbot von Glyphosat umgesetzt und mit allen Landwirten in Verbindung mit der Verlängerung der Pachtverträge den Einsatz von Glyphosat auf den Pachtflächen ab dem 1.10.2021 verboten. Die Formulierung wurde in Absprache mit dem Landwirtschaftsamt gewählt. Diese Bestimmung wird in den künftigen Verträgen enthalten sein.

2. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 16.03.2022 (27/2022-ö-EWM) wurde beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, unter Beteiligung verschiedener Interessenvertreter die Pachtbedingungen und die Vergabekriterien für die städtischen Landwirtschaftsflächen auf der Gemarkung Metzgingen zu erarbeiten.

Es wurde ein zweistufiges Verfahren mit folgenden Zielen beschlossen:

- a) die unterschiedlichen Interessen zu kennen
- b) alle Beteiligten auf den gleichen Info- und Wissensstand zu bringen
- c) übereinstimmende Ziele zu erarbeiten und deren Realisierbarkeit zu betrachten und eine Empfehlung für Vergabekriterien und Konditionen für den Gemeinderat zu erarbeiten.

Das erste Gespräch fand am 27.04.2022 im Verwaltungsausschuss (VA) zusammen mit Vertretern der Pächter und mit Vertretern der Verpächter statt. Im Fokus standen dabei die Ziffern a) und b) der genannten Ziele. Ziffer c) würde in einer 2. Stufe beraten werden. Nach dem Informationsaustausch mit den Vertretern der Landwirtschaft war die überwiegende Meinung, dass die Pachtbestimmungen inhaltlich und zeitlich im Hinblick auf die anstehende EU-Reformen und den Biotopvernetzungsplan in der aktuellen Verpachtung nicht verändert werden sollten. Ein zweites Gespräch wird deshalb nicht

mehr erforderlich sein. Der VA hat eine entsprechende Empfehlung an den Gemeinderat beschlossen, die in die heutige Vorlage einfließt. Weitere Ausführungen folgen bei Ziffer II Pachtbedingungen.

Für die zum 1.10.2022 nun anstehende Verpachtung sollen heute die Pachtbestimmungen/Konditionen, die Pachtpreise und die Vergabekriterien beschlossen werden.

II. Pachtbedingungen

Die Verwaltung hält es für sinnvoll, wenn einheitliche Pachtbestimmungen für Metzgingen, Neuhausen und Glems gelten. Diese sind im sog. Güterverpachtungsprotokoll festgelegt (**Anlage 1**). Sofern in einzelnen Punkten Unterschiede auf den Gemarkungen berücksichtigt werden müssen, können diese in Zusatzvereinbarungen geregelt werden, die bei der jeweiligen Verpachtung von den zuständigen Gremien (Gemeinderat für die Gemarkung Metzgingen, Ortschaftsräte Neuhausen und Glems auf ihren Gemarkungen) beschlossen werden können. Insofern wird empfohlen, das Güterverpachtungsprotokoll in der Fassung, welche in Neuhausen seit der Verpachtung zum 1.10.2018 gilt, ebenfalls für Metzgingen zu übernehmen.

Über die im Pachtvertrag enthaltene Bestimmung (siehe Ziffer 6.1.4 des Güterverpachtungsprotokolls) ist eine Anpassung der Pachtbedingungen entsprechend der Entwicklungen, Erfordernissen und gesetzlichen Bestimmungen in den Bereichen Landwirtschaft und Umweltschutz möglich. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit für die Stadt, aktiv zu werden und Maßnahmen zu mehr Biodiversität und naturverträglicher Nutzung und Bewirtschaftung, möglichst gemeinsam mit der Landwirtschaft, zu erarbeiten. Diese Themen werden an Wichtigkeit noch gewinnen und die Stadt könnte somit aktiv zu werden, ggf. auch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus.

Im Jahr 2023 soll mit der Erarbeitung des Biotopvernetzungsplans begonnen werden. In Vorgesprächen mit den Vertretern der Landwirtschaft und des GB 5 hat sich herausgestellt, dass es sinnvoll ist, zum Beispiel mit der Anlage von Blühwiesen abzuwarten, bis in diesem Zusammenhang die geeigneten Standorte auf der gesamten Gemarkung gefunden und festgelegt worden sind. Die Festlegung nur auf städtische Flächen ist vom Grundsatz her wenig sinnvoll, da diese auf der Gemarkung verstreut liegen und wenig zusammenhängende städtische Pachtflächen existieren. Die Ackerflächen auf der gesamten Gemarkung Metzgingen betragen 384 ha und Grünland von 874 ha. Nur ca. 5 % davon, somit ca. 20 ha Ackerland und ca. 45 ha Grünland sind in städtischem Eigentum. Flächen, die im Biotopvernetzungsplan als geeignet festgelegt werden, können dann ganz aus der Bewirtschaftung herausgenommen werden und für langjährige insektenfreundliche und artenreiche Nutzung zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2023 sollen weitere EU-Vorschriften, speziell die Agrarreform GLÖZ („guter landwirtschaftlicher und ökologischer Zustand“) in Kraft treten. Darin enthalten sind 9 Pflichtmaßnahmen, die von den landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten werden müssen, um weiterhin die entsprechenden EU-Fördermittel zu erhalten. Außerdem sind 7 freiwillige Regelungen enthalten (sog. ECO-Schemes), für die eine Förderung möglich ist (**Anlage 2**).

Über die übergeordneten Regelungen und damit verbundenen Vorgaben werden auch die der Stadt Metzgingen wichtigen Ziele häufig schon verfolgt und realisiert. Einige der Ziele sind bereits auf der Gemarkung verwirklicht. Sowohl die 3-4 gliedrige Fruchtfolge als auch die Beschränkung auf max. 3 maliges Abmähen von Grünland werden bereits seit Jahren so gehandhabt.

In der aktuellen Verpachtung wird deshalb auf das Festlegen von fixen Quoten z.B. beim Anlegen von Blühstreifen oder Zeitpunkte für die Mahd verzichtet, ebenso darauf, bestimmte Grundstücke für die

Einsaat von Blühwiesen festzulegen. Vor allem mehrjährige Blühstreifen/Blühwiesen bereiten der Landwirtschaft Probleme, um sie nach Ablauf von 5 Jahren wieder in die Bewirtschaftung zurück zu bekommen.

Dennoch sollen künftig einige Regelungen in das Güterverpachtungsprotokoll aufgenommen werden, um die Einhaltung sicherzustellen.

Explizit sollen in die neuen Pachtverträge(Güterverpachtungsprotokoll) folgende weitere Bestimmungen aufgenommen werden:

- Einhalten der Vorschriften im Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG und § 29 WasserG):
„Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer. Im Außenbereich umfassen die Gewässerrandstreifen beidseitig des Gewässers eine Breite von 10 m, gemessen ab Böschungsoberkante. In den Gewässerrandstreifen sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten. Der Umbruch von Dauergrünland, der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist verboten“
- Einhaltung des Verbots von Ackerbewirtschaftung im Abstand von 5 m vom Gewässer (gem. § 29 Abs. 3 Ziffer 3 WasserG).
- Einhalten einer drei- möglichst vier-gliedrigen Fruchtfolge auf Ackerland
- Maximal dreimalige Mahd auf Grünland
- Einsatz von Glyphosat: „Der Einsatz von Glyphosat wird grundsätzlich verboten. Auf Äckern und anderen landwirtschaftlich genutzten Flächen ist der Einsatz in Ausnahmefällen möglich, sofern andere Maßnahmen zum Pflanzenschutz nicht geeignet oder zumutbar sind. In diesen Fällen wird der Einsatz in so geringer Menge wie möglich und möglichst nur auf Teilflächen gestattet. Diese Fälle sind von der Stadt Metzingen vorab zu genehmigen.“
- Einhalten der Obergrenzen bei der Holzlagerung auf Außenbereichsgrundstücken. Hier gilt das Merkblatt der Abteilung Baurecht der Stadt Metzingen, das als Anlage zu den Pachtverträgen versendet wird (siehe Anlage 1).

Es waren Überlegungen angestellt worden, die Laufzeiten der Verpachtung auf den Gemarkungen Metzingen, Neuhausen und Glems zu vereinheitlichen. Aktuell läuft die Pachtperiode in Neuhausen am 30.09.2027 aus, in Glems zum 30.09.2025. Die Betriebe sind, wegen der zum Teil hohen Investitionen (z.B. in Zäune) und auch aufgrund längerfristiger Förderprogramme auf Planungssicherheit angewiesen, so dass es sinnvoll ist, die Pachtdauer wieder auf 9 Jahre festzulegen. Über die Verpachtung auf den Gemarkungen Neuhausen und Glems sind zudem die Ortschaftsräte allein zur Entscheidung zuständig.

III. Pachtpreise

Aktuell liegen die Pachtpreise für Flächen auf den Gemarkungen in Metzingen und Glems bei 0,50 €/a bis 1 €/a für Grünland und 1 €/a bis 1,50 €/a für Ackerland.

Die neu vorgeschlagenen Pachtpreise ergeben sich aus einer Umfrage der Stadt Reutlingen vom Jahr 2018, die Pachtpreisen von 26 Städten und Gemeinden ausgewertet hat. Daraus war zu sehen, dass

Metzingen im unteren Bereich liegt. Städte wie Ulm, Weinheim, Filderstadt, Heilbronn, Bietigheim liegen deutlich höher, Städte wie Albstadt und Balingen liegen noch darunter. Im Durchschnitt aller 26 Ergebnisse liegt der Pachtpreis für Ackerland bei 2 €/a und für Grünland bei 1,30 €/a.

Die Pachtpreise bei der Stadt Metzingen wurden seit mehreren Pachtperioden unverändert belassen. Bei der Verpachtung Neuhausen im Jahr 2018 wurden die Pachtpreise bereits auf den Stand, wie nachfolgend vorgeschlagen, angepasst. Die Verpachtung auf der Gemarkung Glems wird zum 01.10.2025 wieder stattfinden und zu diesem Zeitpunkt wird dem Ortschaftsrat Glems vorgeschlagen werden, die Pachtpreise ebenfalls auf dieselbe Höhe anzupassen.

Es wird vorgeschlagen, den Pachtpreis für die neue Pachtperiode vom 1.10.2022 bis 30.09.2031 wie nachfolgend dargestellt zu erhöhen:

Aktueller Pachtpreis Ackerland pro Ar und Jahr	durchschnittlicher Pachtpreis Ackerland pro Ar und Jahr (ermittelt in Befragung)	Vorschlag Pachtpreis Ackerland pro Ar und Jahr in Metzingen ab 1.10.2021
1,00- bis 1,50 €	2,00 €	2,00 €

Aktueller Pachtpreis Grünland pro Ar und Jahr	durchschnittlicher Pachtpreis Grünland pro Ar und Jahr (ermittelt in Befragung)	Vorschlag Pachtpreis Grünland in Metzingen pro Ar und Jahr ab 1.10.2021
0,50 bis 1,00 €	1,30 €	1,30 €

Die Verwaltung schlägt vor, die Pachtpreise wie in der vorstehenden Tabelle aufgeführt für die neue Pachtperiode festzusetzen. Diese Erhöhung wird als angemessen angesehen.

IV. Vergabe/ Kriterien

Die Praxis bei der Verpachtung der landwirtschaftlichen Flächen war es, die bisher gepachteten Flächen möglichst unverändert wieder an die selben Landwirte weiter zu verpachten. Aufgrund von Großprojekten wie dem Neubau der B 28 neu und der Entwicklung von Gewerbegebieten („Braike-Wangen Teil 2 und Im Wasser) wurde die landwirtschaftlich nutzbare Fläche erneut deutlich reduziert. Darauf kann z,B mit der Festlegung einer Rangfolge bei der Vergabe und ggf. mit einer Umverteilung reagiert werden. Es ist nachvollziehbar, dass die Gemeinde den immer knapper werdenden Grund und Boden sinnvoll und begründbar verteilen möchte. Da die Konkurrenz um landwirtschaftliche Flächen

größer wird und aus Gründen der Transparenz sollen heute Vergabekriterien für die Verpachtung auf der Gemarkung Metzgingen festgelegt werden.

Bei der Verpachtung der Flächen wurde schon bisher vorrangig an Vollerwerbsbetriebe, nachrangig an Nebenerwerbsbetriebe vergeben. Außerdem haben ortsansässige Betriebe Vorrang vor auswärtigen Betrieben. Diese Verpachtungs- und Vergabepaxis sollte grundsätzlich beibehalten werden. Den ortsansässigen Betrieben, allen voran den Vollerwerbsbetrieben, sollte größtmögliche Unterstützung zukommen.

Bei der Vergabe sollte auch das Kriterium der Bereitschaft zu mehr Ökologie auf städtischen Pachtflächen berücksichtigt werden. Dies ist in Ziffer 8 enthalten.

Für die Vergabe der städtischen Pachtflächen auf der Gemarkung Metzgingen sollen die in der **Anlage 3** dargestellten Vergabekriterien gelten. Eine Gewichtung der Vergabekriterien nach Punkten bzw. Prozentanteilen ist nicht zielführend, da jede Bewerbung individuell und unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Vergabe bestehenden Umstände betrachtet werden sollte.

Die Vergabe erfolgt durch Abwägung der Bewerbungen auf der Grundlage der Vergabekriterien durch das zuständige Gremium. Über die eingegangenen Bewerbungen für die Gemarkung Metzgingen und die Vergabe der landwirtschaftlichen Flächen entscheidet endgültig der Gemeinderat.

Die Öffentlichkeit wird über die anstehende Neuverpachtung auf Gemarkung Metzgingen zum 01.10.2022 informiert werden. Hierzu wird eine Mitteilung im „s'Blättle“ erfolgen.

Zeitliche Umsetzung:

Mitteilung im s'Blättle Mitte Mai 2022

Vergabeabschluss vor der Sommerpause

Abschluss der Pachtverträge im August/September 2022

Anlagen:

Anlage 1: Güterverpachtungsprotokoll zum 1.10.2022

Anlage 2: Regelungen GLÖZ

Anlage 3: Vergabekriterien