Stadtrecht der Stadt Schortens

Richtlinie zur Verpachtung von städtischem Grundbesitz für landwirtschaftliche Flächen,
die nicht überwiegend mit naturschutzrechtlichen Auflagen versehen sind

1) Geltungsbereich

Von der Richtlinie werden nur landwirtschaftliche Flächen erfasst, die nicht überwiegend mit naturschutzrechtlichen Auflagen versehen sind.

2) Neuverpachtungen

Vor einer anstehenden Neuverpachtung ist die angemessene Mindestpacht durch die Verwaltung zu ermitteln.

Über die Verpachtung von bisherigen landwirtschaftlichen Flächen zur Erfüllung von anderen Zwecken, z. B. sozialen oder sportlichen, an Vereinen o. ä. entscheidet der Verwaltungsausschuss. In den übrigen Fällen entscheidet die Verwaltung.

3) Verpachtungsverfahren

Folgende Verpachtungsverfahren sind möglich:

a) unter Vorgabe der ermittelten Mindestpacht kann auf die derzeitigen Pächter zugegangen werden;

b) unter Vorgabe der ermittelten Mindestpacht kann eine beschränkte Ausschreibung erfolgen;

c) unter Vorgabe der ermittelten Mindestpacht kann eine öffentliche Ausschreibung der Verpachtung erfolgen. Eine öffentliche Ausschreibung der Verpachtung soll nur in Ausnahmefällen erwogen werden. Für die öffentliche Ausschreibung der Verpachtung ist es ausreichend, die Fläche auf der Homepage der Stadt Schortens auszuschreiben. Gemeldete Landwirte dürfen von der Verwaltung zusätzlich per Brief oder E-Mail über die öffentliche Ausschreibung informiert werden.

4) Ausschluss des Bewerbers

Bewerbungen, die eines der beiden folgenden Kriterien nicht erfüllen, sind nicht zu berücksichtigen. Die betroffenen Bewerber können nicht Pächter werden!

a) Ordnungsgemäße Bewirtschaftung

Der ordnungsgemäße, nachhaltige und pflegliche Umgang mit dem Boden muss durch einen Bewirtschafter gewährleistet werden. Wer eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung wie nachfolgend beschrieben, nicht gewährleistet, kann nicht Pächter werden.

Gemäß der Düngeverordnung sind im Rahmen regelmäßiger Bodenuntersuchungen die Nährstoffbilanzen zu beachten. Hinsichtlich der Nährstoffversorgung sind die Richtwerte einer guten fachlichen Praxis anzustreben. Pflanzenschutzmaßnahmen sind nach dem Schadschwellenprinzip durchzuführen. Die Stabilisierung des Bodengefüges ist durch schonende Bodenbearbeitung zu gewährleisten. Die Stadt als Verpächter kann stichprobenartig die Bodengüte durch die zugelassenen Untersuchungsstellen kontrollieren lassen und Verstöße ahnden. Als Folge ist für den bestehenden Pachtvertrag auch die Kündigung des Pachtvertrages möglich.

Im Rahmen des Kriteriums „ordnungsgemäße Bewirtschaftung“ ist auch die Gewährleistung einer Vertragstreue einzuschätzen. Ist ein Pachtinteressent bekannt für säumige Pachtzahlung oder Rechtsstreitigkeiten ohne verständigen Grund, erfüllt er die Erwartungen nicht.

b) Erfüllung der Mindestpachtzinsforderung

Der Bewerber muss bereit sein, für die Pachtfläche den Mindestpachtzins zu zahlen. Die Mindestpachtzinsforderung muss aus dem Bewerbungsformular hervorgehen.

5) Bewertungskriterien

a) Regionale Herkunft des Pachtbewerbers

Um eine Identifikation des Pächters mit der Stadt und der Ortsteilen zu ermöglichen, ist es wünschenswert, dass der Hauptwohnsitz bei natürlichen Personen bzw. der Hauptbetriebssitz bei juristischen Personen möglichst nahe am Sitz der Verpächterin ist. Die Bewertung ist wie folgt vorzunehmen:

- Hauptwohn-/Hauptbetriebssitz im Gebiet der Stadt Schortens 30 Punkte
- Hauptwohn-/Hauptbetriebssitz in einer angrenzender Kommune des Landkreises Friesland 20 Punkte
- Hauptwohn-/Hauptbetriebssitz in einer nicht an Schortens angrenzenden Kommune des Landkreises Friesland/ der Stadt Wilhelmshaven 10 Punkte
- Hauptwohn-/Hauptbetriebssitz außerhalb des Landkreises Friesland / der Stadt Wilhelmshaven 0 Punkte

b) Pachtpreisangebot

Je 1 % über den Mindestpachtpreis 1 Punkt

c) Betriebliche Aspekte

- Konventionelle Bewirtschaftung 10 Punkte
  - jedoch wenn die Fläche dem Betrieb einer mit Kulturpflanzen arbeitenden Biogasanlage dienen soll 0 Punkte
- Ökologische Bewirtschaftung 30 Punkte

d) Soziale Aspekte 10 Punkte

Beim bisherigen Pächter kann es insbesondere bei größeren Ausschreibungsflächen passieren, dass er bei Nichtauswahl einen im Verhältnis zu seiner Gesamtbetriebsfläche erheblichen Flächenverlust erleiden würde. Wenn erkennbar wird, dass ein solcher Flächenverlust gravierend für den Betrieb werden könnte und wenn er nicht anderweitig kompensiert werden kann, besteht die Möglichkeit, diesem Umstand mit der Vergabe von 10 Punkten zu begegnen. Davon zu unterscheiden ist das Verfahren bei Existenzgefährdung infolge Flächenentzug.

Im Rahmen des Kriteriums „Soziale Aspekte“ wird auch die Möglichkeit gegeben, nachgewiesenermaßen besonderes soziales Engagement eines Pachtbewerbers bei der Führung seines Betriebes zu berücksichtigen. Es kann dabei nur um ein Engagement im Rahmen der Betriebsführung gehen, also z. B. eine verhältnismäßig hohe Zahl an Ausbildungsplätzen. Persönliches Engagement in gemeinnützigen, kirchlichen, städtischen oder karitativen Einrichtungen hingegen oder Zuwendung von Sach- oder Geldleistungen können an dieser Stelle nicht einfließen. Eine stärkere Berücksichtigung der vorstehenden Umstände durch mehr als 10 Punkte ist nicht vorgesehen, um das Ergebnis des Verfahrens im Übrigen nicht unangemessen zu beeinflussen.

Das eventuelle Vorliegen sozialer Aspekte wird nicht abgefragt. Es muss jedoch im Rahmen der Ausschreibung vom Bewerber nachgewiesen werden.

e) Zusätzliche freiwillige Verpflichtungen ökologischer Art

- 3 m breiten Gewässerrandstreifen parallel zum vorhandenen Graben von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung freihalten und einmalig ab Ende September eines Jahres mähen 10 - 30 Punkte

- Neben einer landwirtschaftlichen Fläche einen Wildkrautsaum von mind. 3 m Breite erhalten und einmalig, frühestens ab Ende Juni eines Jahres mähen 10 - 30 Punkte

- Zum Schutz bestimmter Vogelarten z. B. der Feldlerche werden in einer Ackerfläche pro ha 6 Kleinflächen (5 m x 5 m) komplett von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ausgenommen 30 Punkte

- Die vorhandene Gehölzstruktur wird erhalten und nicht wesentlich verändert 0 - 30 Punkte

- Zusätzliche Maßnahme (freiwilliger verbindlicher Vorschlag) bis zu 30 Punkte

Punktvergabe für zusätzliche Maßnahmen wird von der Umweltbeauftragten festgesetzt, ohne die übrigen Daten der Bewerbungsformulare zu kennen

6) Besonderheiten bei Existenzgefährdung infolge Flächenentzug

Dabei muss es sich tatsächlich um eine Existenzgefährdung handeln. Diese ist vom Bewerber nachzuweisen. Es gibt keine definierte Größenordnung in Zusammenhang mit einem Pachtflächenverlust, durch den eine Existenzgefährdung anzuerkennen wäre. Verbreitete Auffassung ist eine Verlustquote von mehr als 20 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Geringere Verluste können i. d. R. durch ein verändertes Betriebskonzept ausgeglichen werden.

Von einer Existenzgefährdung ist im Übrigen nur dann auszugehen, wenn die verbleibenden Restflächen (einschließlich Zupachtungen), trotz eines veränderten Betriebskonzeptes, aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht mehr bewirtschaftet werden könnten. Eine in der Regel mit Verlust von Betriebsfläche einhergehende allgemeine Verschlechterung der Wirtschaftsbedingungen ist dabei nicht relevant.

Liegt ein Fall möglicher Existenzgefährdung vor, kann die Verwaltung auch eine Aufteilung der Pachtflächen prüfen, so dass ggf. dem bisherigen Pächter Teilflächen belassen werden können. Zur Vermeidung von finanziellen Nachteilen auf Seiten der Stadt muss der bisherige Pächter in diesem Fall seine Bereitschaft erklären, den höheren Pachtzins des Bewerbers mit der höchsten Punktzahl zu leisten, bzw. bei Übernahme von Teilflächen den anteilig höheren Pachtzins des Bewerbers mit der höheren Punktzahl zu leisten.

7) Pachtdauer

Die Pachtverträge sollen über einen Zeitraum von 12 Jahren vereinbart werden. Durch die Aufnahme einer Gleitklausel ist sicherzustellen, dass die vereinbarten Pachtzinsen alle drei Jahre überprüft und an die aktuellen Pachtzinsbedingungen angepasst werden.

Eine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit ist vorzusehen, bei

a) Zuwiderhandlungen des Pächters gegen vereinbarte Pachtbedingungen
b) Rückstand des Pachtzinses
c) Eigenbedarf der Stadt für
   - eigene Aufgaben
   - Grundstückstausch
   - Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von Bauleitplanungen

8) Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt zum 26. August 2016 in Kraft.

Schortens, 25. August 2016

G. Böhling
Bürgermeister