

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	IX/0402
	Verantwortlich:	Uwe Beck
	Geschäftszeichen:	880.63-20

**Verpachtung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung ab 11.11.2018
(Neuverpachtung 2018)
hier: Regelung grundsätzlicher Vertragsbestimmungen**

- 1. Festlegung der Pachtpreise für die neue Pachtperiode bis 10.11.2027**
- 2. Umsetzung der Bewirtschaftungsvorgaben aus § 29 Wassergesetz
(Gewässerrandstreifen)**
- 3. Neue Regelungen im städtischen Formularpachtvertrag**

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	12.07.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

1. Festlegung der Pachtpreise für die neue Pachtperiode bis 10.11.2027

1.1 Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen

Der Gemeinderat möge über die Gestaltung der Pachtpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen beraten und entscheiden.

1.2 Pachtpreis für Gartenland

Der Pachtpreis für Gartenland wird auf 6,00 €/Jahr festgesetzt.

1.3 Pachtpreis für Haus- und Schrebergärten

Der Pachtpreis für Haus- und Schrebergärten wird auf 10,00 €/ar festgesetzt.

1.4 Pachtpreis für Sonderkulturen

Der Pachtpreis für die Sonderkulturen „Erdbeeren“ wird auf 3,00 €/ar festgesetzt.

2. Umsetzung der Bewirtschaftungsvorgaben aus § 29 Wassergesetz (Gewässerrandstreifen)

2.1 Pflege der Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen werden künftig mit dem landwirtschaftlichen Pachtvertrag für das angrenzende Pachtlos gekoppelt verpachtet. Dem Pächter wird die Möglichkeit eingeräumt, den Gewässerrandstreifen ohne Zustimmungserfordernis der Stadt an den jeweiligen Jagdpächter unterzuverpachten.

2.2 Pachtzinsregelung für neue Bewirtschaftungsbeschränkungen in Gewässerrandstreifen

Auf die von dem erweiterten wasserrechtlichen Bewirtschaftungsverbot ab 01.01.2019 betroffenen Flächen der Gewässerrandstreifen werden weiterhin die regulären Pachtzinsen erhoben.

3. Neue Regelungen im städtischen Formularpachtvertrag

Die Verwaltung wird beauftragt, den in der Beschlussvorlage dargestellten Regelungsbedarf zu den Punkten

- Erdauffüllungen
- Brennholzlagerung
- Kosten infolge fristloser Kündigung wegen einer Pflichtverletzung des Pächters
- Gründung von Personengesellschaften bzw. Änderung bei den Gesellschaftern

in den städtischen Formularpachtvertrag aufzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen		Nein	X	Ja	In Abhängigkeit ob eine Pachterhöhung beschlossen wird.	
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein		Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein		Ja	Höhe:	
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe:	

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

--

Sachverhalt und Erläuterungen:

Zum 10.11.2018 laufen sämtliche landwirtschaftlichen Pachtverträge der Stadt Rheinau aus. Die Verwaltung beabsichtigt für die Neuverpachtung im Wesentlichen die bisher bewährten pachtvertraglichen Regelungen weiter zu verwenden.

Verschiedene grundsätzliche Punkte bedürfen jedoch einer Befassung durch den Gemeinderat, um eine stadtweit einheitliche Regelung zu gewährleisten. Es sind dies:

1. Festlegung der Pachtpreise für die neue Pachtperiode bis 10.11.2027

Die Ermittlung des Pachtzinses in Rheinau erfolgt nach der jeweiligen Bodenwertzahl (Bodenqualität) eines Grundstücks. Eine Aufstellung über die aktuellen Pachtpreise der Stadt Rheinau ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Eine Umfrage bei umliegenden Gemeinden hat ergeben, dass die Stadt Rheinau beim Pachtpreis für Ackerland, was den Höchstpreis und die Preisspanne angeht, im Mittelfeld liegt. Im Bereich der Grünlandverpachtung erhebt jedoch der überwiegende Teil der umliegenden Gemeinden einen höheren Einstiegspreis bzw. auch einen höheren Höchstpreis. Sofern die umliegenden Gemeinden Obstbaumflächen verpachten, liegen die meisten Gemeinden mit ihrem Pachtzins deutlich über dem der Stadt Rheinau. Bei den übrigen Kulturarten lässt sich mit den umliegenden Gemeinden nur schwer ein Vergleich ziehen, da nur wenige Gemeinden solche Flächen verpachten. Insgesamt betrachtet, liegt die Stadt Rheinau hier mit ihren Pachtpreisen jedoch auch im Mittelfeld. Eine Aufstellung der Umfrageergebnisse ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Im Rahmen der letzten Neuverpachtung im Jahr 2009 wurde vom Gemeinderat eine Erhöhung der Pachtpreise für Ackerland und für Obstbaumgrundstücke von insgesamt 10 % beschlossen. Die Erhöhung erfolgte dabei gestaffelt um zweimal nominal 5 % nach jeweils drei Pachtjahren, die erste im Wirtschaftsjahr 2012/2013 und die letzte Erhöhung im Wirtschaftsjahr 2015/2016.

Grünlandflächen und Gartengrundstücke waren von der Erhöhung ausgenommen. Der Pachtpreis für Haus- und für Schrebergärten wurde wegen des Freizeitnutzens erstmals mit dem Wert von 10,00 €/ar festgesetzt. Vorher wurde auch für diese Flächen der Preis für Gartenland berechnet.

Insgesamt verpachtet die Stadt Rheinau eine Gesamtfläche von 70.170,95 ar landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie eine Fläche von 358,64 ar, auf der Sonderkulturen (Erdbeeren) angebaut werden. Die als Haus- und Schrebergärten genutzte Fläche beläuft sich auf 127,96 ar und die als reines Gartenland verpachtete Fläche beträgt 91,00 ar.

Die Nutzungsarten der landwirtschaftlich genutzten Flächen teilen sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Fläche in ar	Anteil
Ackerland	57.821,77	81,73 %
Grünland	9.862,83	13,94 %
Obstbaumgrundstücke	2.486,35	3,51 %
Sonderkulturen	358,64	0,51 %
Gartenland	91,00	0,13 %
Haus- und Schrebergärten	127,96	0,18 %
Summe	70.748,55	100,00 %

1.1 Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen

Aufgeteilt auf die entsprechenden Bodenwertkategorien stellen sich die jährlichen Pachteinahmen bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen folgendermaßen dar:

Ackerland		
Bodenwertkategorie	Flächen in ar	Pachteinnahmen in Euro/Jahr
schlechte Böden	321,61	180,10
magere Böden	921,52	783,29
durchschnittliche Böden	38.729,95	49.891,65
gute Böden und besonders gute Böden	17.848,69	29.985,80
Summen	57.821,77	80.840,84

Grünland		
Bodenwertkategorie	Flächen in ar	Pachteinnahmen in Euro/Jahr
schlechte Böden	179,63	46,70
magere Böden	1.763,37	722,98
durchschnittliche Böden	5.332,69	2.719,67
gute Böden und besonders gute Böden	2.587,14	2.380,17
Summen	9.862,83	5.869,52

Obstbaumgrundstücke	
Flächen in ar	Pachteinnahmen in Euro/Jahr
2.486,35	2.784,71

Es bedarf nun der Entscheidung ob, in welcher Höhe und gegebenenfalls ab wann die Pachtpreise erhöht werden sollen. Dabei besteht die Möglichkeit die Pachtpreise, wie bei der letzten Neuverpachtung, lediglich für einzelne Nutzungsarten zu erhöhen und hier gegebenenfalls nur für einzelne Bodenwertkategorien. Ebenso besteht die Möglichkeit, eine Pachterhöhung zu Beginn der neuen Pachtperiode oder wieder in Form einer zeitlich gestaffelten Erhöhung zu beschließen.

Als Orientierung können die Pachtpreise umliegender Gemeinden dienen (vgl. Anlage). Zu berücksichtigen ist jedoch, dass diese den Status quo darstellen. Der zur Entscheidung anstehende Pachtzeitraum erstreckt sich auf 9 zukünftige Jahre. Zur ergänzenden Orientierung könnte auch die vergangene Preisentwicklung herangezogen werden. So ist beispielsweise der Verbraucherpreisindex für Nahrungsmittel in den vergangenen 9 Jahren um rd. 16 % gestiegen (Quelle: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen_/VerbraucherpreiseKategorien.html).

Im Zuge der Vorbereitung der Neuverpachtung wurde von der Verwaltung auch ein Gespräch mit Vertretern des Ortsvereins Rheinau des Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverbands (BLHV) geführt. Von dort wurde ausgeführt, dass die letzte Pachterhöhung von den Landwirten am Markt nicht umgesetzt werden konnte. Ferner rechnet der BLHV aufgrund des Ausstiegs Großbritanniens aus der Europäischen Union mit einer Kürzung der Subventionszahlungen. Aus diesem Grund bittet der BLHV darum, die städtischen Pachtpreise bis 2027 unverändert zu belassen. Die Verwaltung hat dem Ortsverein Gelegenheit gegeben, seine Auffassung in diesem Punkt schriftlich darzulegen. Eine Kopie der entsprechenden Stellungnahme des Ortsvereins ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

1.2 Pachtpreis für Gartenland

Insgesamt verpachtet die Stadt Rheinau 27 Gartenlandgrundstücke, welche alle nur zur Anpflanzung von Gemüse für den eigenen Bedarf der Pächter genutzt werden. Der Pauschalpreis beträgt hier 5,11 €/Jahr. Nachdem der Preis seit mehreren Pachtperioden nicht mehr angepasst wurde, hält die Verwaltung eine Erhöhung für gerechtfertigt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Pachtpreis für diese Flächen auf künftig 6,00 €/Jahr zu festzulegen.

1.3 Pachtpreis für Haus- und Schrebergärten

Da die Anpachtung von Schrebergärten und Hausgärten überwiegend aus Gründen der Freizeitgestaltung erfolgt, wurde ein Pachtpreis für Haus- und Schrebergärten erstmals im Rahmen der letzten Neuverpachtung im Jahr 2009 eingeführt. Bis dahin war für diese Flächen ebenfalls der pauschale Pachtpreis für Gartenland zu bezahlen.

Mit Blick auf den interkommunalen Vergleich ist aus Sicht der Verwaltung eine Erhöhung des Pachtpreises für Haus- und Schrebergärten nicht notwendig.

1.4 Pachtpreis für Sonderkulturen

Die Verpachtung von Flächen zum Anbau von Sonderkulturen ist in Rheinau eher ein Sonderfall. Aktuell ist hierfür eine Fläche von 358,64 ar verpachtet, wovon eine Fläche von 130,00 ar lediglich im Rahmen eines befristeten Pflugtauschs zum Anbau von Sonderkulturen genutzt wird. Auf allen Flächen werden Erdbeeren angebaut.

Bestimmend für die Pachthöhe bei Sonderkulturen ist die Wertigkeit der angebauten Sonderkultur. Im Vergleich zu den Pachtpreisen umliegender Gemeinden für die jeweiligen dort angebauten Sonderkulturen, ist der städtische Pachtpreis in Höhe von 3,00 €/ar für die Sonderkultur „Erdbeeren“ aus Sicht der Verwaltung weiterhin angemessen. Eine Erhöhung sollte daher nicht erfolgen.

2. Umsetzung der Bewirtschaftungsvorgaben aus § 29 Wassergesetz (Gewässerrandstreifen)

2.1 Pflege der Gewässerrandstreifen

Bei der Neuverpachtung im Jahr 1991 wurden zur Berücksichtigung von ökologischen Belangen auf bestimmten, an Gewässer angrenzenden Pachtflächen, 5 m breite Gewässerrandstreifen ausgewiesen, um diese durch Bepflanzung ökologisch aufzuwerten. Die Bepflanzung der Schutzstreifen erfolgte in Zusammenarbeit mit der BUND Gruppe und dem Naturschutzbeauftragten mit heimischen, standortgerechten Pflanzen.

Diese mit einer Gesamtgröße von 674,54 ar gebildeten Schutzstreifen wurden aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und pachtzinsfrei an den jeweiligen Bewirtschafter verpachtet. Die Jagdpächter erklärten sich seinerzeit bereit, die notwendigen Pflegemaßnahmen zu übernehmen. Hierzu wurden separate Pflegeverträge (Betreuungsverträge) über die einzelnen Flächen mit dem jeweiligen Jagdpächter geschlossen.

Mit der Ausweisung dieses Schutzprogramms kam die Stadt Rheinau dem Land Baden-Württemberg um einige Jahre zuvor. Nachdem der Bundesgesetzgeber mit § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes ein Grundkonstrukt mit Vorgaben zu Gewässerrandstreifen in geltendes Recht übernommen hat, wurde im Jahr 1996 im Wassergesetz von Baden-Württemberg mit § 68 b eine weitergehende Bestimmung aufgenommen, welche der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer und ihrer unmittelbaren Umgebung dienen soll. Die Breite der Randstreifen wurde hierbei abweichend vom Wasserhaushaltsgesetz (5 m) vom Landesgesetzgeber auf 10 m im Außenbereich festgelegt.

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Er bemisst sich dabei ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Zur Verdeutlichung ist dieser Beschlussvorlage ein Auszug aus der Broschüre „Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg“ der Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH (WBW) und der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) aus dem Jahr 2015 beigelegt.

Die nun erstmals vorhandenen gesetzlichen Vorgaben wurden ab der Neuverpachtung im Jahr 2000 umgesetzt. Im Wesentlichen bedeutete dies die Erweiterung der „städtischen Gewässerrandstreifen“ auf 10 m Breite.

Bei der Neuverpachtung im Jahr 2009 wurden im Zuge der parallelen Einführung des digitalen Verpachtungsprogramms FLAMINGO sämtliche Gewässerrandstreifen auf städtischen Flächen mit einer Breite von 10 m als eigenständige Lose erfasst.

Die Gewässerrandstreifen wurden ab dieser Pachtperiode in die im Jahr 1991 mit Hecken und Sträuchern bepflanzten und in die nicht bepflanzten Flächen unterschieden. Über die bepflanzten Flächen wurden weiterhin pachtzinsfreie Betreuungsverträge abgeschlossen und die restlichen Flächen („ohne Bewuchs“) wurden als landwirtschaftliche Flächen mit dem Hinweis „Gewässerrandstreifen“ verpachtet. Da diese Flächen landwirtschaftlich bewirtschaftet werden konnten, wurde hierfür der reguläre Pachtzins erhoben.

Insgesamt verfügt die Stadt Rheinau aktuell über eine Gewässerrandstreifenfläche von 1.216,76 ar. Die Flächen gliedern sich folgendermaßen auf:

Gewässerrandstreifen	
Mit Hecken und Sträuchern bewachsen (zu betreuen)	674,54 ar
Ohne Bewuchs (reguläre landwirtschaftliche Flächen)	542,22 ar

Nachdem es in den vergangenen Pachtperioden in einigen Stadtteilen wiederholt zu Problemen bei der Pflege der zu betreuenden Gewässerrandstreifen gekommen war, wurden die zu betreuenden Gewässerrandstreifen im Zuge der Neuverpachtung im Jahr 2009 in verschiedenen Ortschaften den (mit regulären Pachtflächen angrenzenden) Landwirten zur Betreuung übertragen. In den übrigen Ortschaften wurden die Betreuungsverträge weiterhin mit dem jeweiligen Jagdpächter geschlossen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es fraglich, dass die Verpachtung der Gewässerrandstreifen im Rahmen der Jagdverpachtung die Attraktivität eines Jagdbezirks erhöht. Nach hiesiger Kenntnis werden in der Praxis die Betreuungsarbeiten in der überwiegenden Zahl der Fälle ohnehin durch den angrenzenden Landwirt und nicht durch den Jagdpächter erledigt. Dieser betreut höchstens einzelne, für die Jagd interessante Bereiche.

Aus Gründen der Vereinheitlichung und der Vereinfachung eines Verpachtungsvorgangs befürwortet die Verwaltung daher künftig eine Koppelung des Betreuungsvertrags an den jeweiligen landwirtschaftlichen Pachtvertrag. Damit würden stadtweit sämtliche Gewässerrandstreifen durch die jeweils mit Pachtflächen angrenzenden Landwirte zu pflegen sein. Um dem Jagdpächter weiterhin die Möglichkeit zu bieten, für ihn interessante Bereiche selbst zu pflegen, schlägt die Verwaltung vor, in den Betreuungsvertrag mit dem Landwirt eine generelle Genehmigung zur Unterverpachtung des Randstreifens an den jeweiligen Jagdpächter aufzunehmen.

2.2 Pachtzinsregelung für neue Bewirtschaftungsbeschränkungen in Gewässerrandstreifen

Im Jahr 2014 hat das Land Baden-Württemberg das Landeswasserrecht novelliert. Die bisherigen Vorgaben zu Gewässerrandstreifen wurden dabei übernommen und sind nun in § 29 Wassergesetz geregelt. Neben der allgemeinen Vorgabe, dass in Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher zu erhalten sind, wurden mit der Novellierung auch einige neue Verbote aufgenommen.

Hiernach ist nun in Gewässerrandstreifen aktuell verboten:

- Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- Entfernung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, einschließlich des Einsatzes und der Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbissmittel, in einem Bereich von fünf Metern (ausgehend vom Gewässer),
- Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- Errichtung von baulichen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Ab dem 01. Januar 2019 kommt als weiteres Verbot die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern (ausgehend vom Gewässer) hinzu. Hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Die letztgenannte Regelung betrifft nun die in obiger Aufstellung angegebenen Gewässerrandstreifenflächen „Ohne Bewuchs“ mit einer Fläche von 542,22 ar. Wie oben erläutert, wurden diese Flächen bislang gemäß ihrer Nutzungsart entgeltlich als landwirtschaftliche Flächen verpachtet. Die Vorgaben des Wasserrechts sind dabei vom Pächter als allgemein geltendes Recht zu beachten. Die Einhaltung der Vorgaben des Wasserrechts, wie zum Beispiel das Verbot Dünge- und Pflanzenschutzmittel dort einzusetzen, wird dabei von Seiten des Landwirtschaftsamtes überwacht.

Aufgeschlüsselt nach Nutzungsart gliedern sich die Gewässerrandstreifen „Ohne Bewuchs“ folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Ackerland	346,17 ar
	Grünland	195,34 ar
	Obstbaumflächen	0,71 ar

Die Grünland- und die Obstbaumflächen werden von dem neu geregelten Verbot nicht erfasst. Die Neuregelung betrifft einzig die Nutzungsart Ackerland.

Da § 29 Wassergesetz die Nutzung als Ackerland nur anteilig auf einer Breite von 5 m des Gewässerrandstreifens untersagt, ist somit die Hälfte der Flächen (173,09 ar) von der Regelung betroffen.

Während für die weiterhin ohne zusätzliche Beschränkungen landwirtschaftlich nutzbaren Teile des Gewässerrandstreifens die regulären Pachtzinsen erhoben werden, bedarf es für die mit dem o.g. Verbot belegten Teile des Gewässerrandstreifens der Entscheidung, ob das bestehende Verbot durch spezielle Konditionen bei der Verpachtung berücksichtigt werden soll.

Hier bestehen die folgenden Möglichkeiten:

1. Verpachtung der Flächen wie bisher (ohne anteilige Pachtminderung an die einzelnen Landwirte), lediglich verbunden mit der Verpflichtung, den Randstreifen gemäß der gesetzlichen Vorgaben zu bewirtschaften.
2. Kompensation der Bewirtschaftungsbeeinträchtigung durch anteilige Herausnahme der betroffenen Teile des Gewässerrandstreifens aus der regulären landwirtschaftlichen Verpachtung und Abschluss entsprechender unentgeltlicher Betreuungsverträge.

Nach Rücksprache der Verwaltung mit dem Landwirtschaftsamt ist es den Landwirten weiterhin möglich, für die betroffenen Teilflächen Flächenprämien (Subventionen) zu erhalten. Die Teilflächen der Randstreifen können beim Landwirtschaftsamt weiterhin als reguläre landwirtschaftliche Flächen gemeldet werden. Ferner besteht auch die Möglichkeit, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen „still zu legen“ und so über ein Förderprogramm, welches die Ansaat mit Blümmischungen auf Randstreifen oder ganzen Ackerflächen fördert, Prämienzahlungen zu erhalten.

Da weiterhin die Möglichkeit besteht, Prämienzahlungen für die betroffenen Flächen zu erhalten, ist aus Sicht der Verwaltung eine wirtschaftliche Beeinträchtigung für die Pächter nicht gegeben. Gemäß der obigen Erläuterungen empfiehlt die Verwaltung daher die künftige Verpachtung der Randstreifen gemäß Alternative 1.

3. Neue Regelungen im städtischen Formularpachtvertrag

Der städtische Formularvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke wurde im Rahmen der letzten Neuverpachtung überprüft und auf den aktuellen Rechtsstand gebracht. Im Übrigen erfolgten während der Pachtperiode kleinere Aktualisierungen, wie zum Beispiel die Anpassung von Paragraphenverweisen nach Rechtsänderungen. Im Rahmen der anstehenden Neuverpachtung erfolgt wiederum eine umfangreiche Überprüfung. Hierbei soll der Vertrag auch um einige Regelungen ergänzt werden, die aus Sicht der Verwaltung mit Blick auf die vergangene Pachtperiode zu regeln sind. Zu folgenden Punkten sollen neue bzw. teilweise ergänzende Regelungen in den Vertrag aufgenommen werden:

3.1 Erdauffüllungen

Gemäß der bisherigen Regelung bedürfen Erdauffüllungen und Einplanierungen der vorherigen Erlaubnis der Stadt, und zwar unabhängig davon, ob für das Vorhaben zusätzlich eine naturschutzrechtliche Genehmigung bzw. eine Baugenehmigung erforderlich ist oder nicht. Dabei ist es grundsätzlich immer Aufgabe des Pächters, die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit zu prüfen und ggf. erforderliche Genehmigungen einzuholen.

Der Erlaubnisvorbehalt für die Stadt soll insbesondere dazu dienen, der Stadt vor dem Ausbringen des Auffüllmaterials die Möglichkeit zu verschaffen, das Auffüllmaterial zu begutachten. Dabei ist jedoch nicht geregelt, in welcher Art und Weise die Begutachtung stattzufinden hat.

In Anbetracht der Ereignisse im Landkreis Rastatt (PFC-Kontaminierung der Böden) schlägt die Verwaltung vor, künftig einzufordern, dass durch den Pächter ein Bodengutachten vorgelegt wird. Bei unerlaubten Auffüllungen sollte der Pächter verpflichtet werden, den entsprechenden Nachweis durch eine Bodenuntersuchung im Nachhinein vor Ort zu führen. Der Verstoß gegen diese Regelung ist stärker zu sanktionieren. Entsprechende Schadensersatzregelungen sind zu treffen.

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass die Überwachung dieser Regelung infolge des fehlenden Personals vor Ort sehr eingeschränkt ist. Die Fälle, die der Verwaltung bekannt werden, lassen eine größere Dunkelziffer vermuten.

3.2 Brennholzlagerung

Die Lagerung von Brennholz auf städtischen Pachtgrundstücken ist pachtvertraglich nur nach vorheriger Erlaubnis der Stadt zulässig. Ein ausdrückliches Verbot war bislang im Pachtvertrag nicht enthalten.

Einzelne Anfragen von Pächtern oder mit dem Antrag auf Brennholzlagerung verbundene Bewerbungen, wurden dem jeweiligen Ortschaftsrat bzw. dem Bezirksbeirat zur Entscheidung vorgelegt. Sofern hier eine Zustimmung erfolgte, wurde den Pächtern eine Erlaubnis mit einigen Bedingungen, insbesondere zum Beispiel einer Höchstmenge, erteilt.

Leider ist es auch nicht auszuschließen, dass einzelne Pächter im Laufe der Pachtzeit mit der Lagerung von Brennholz auf ihrem Pachtgrundstück begonnen haben, ohne vorher eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Zur Verwaltungsvereinfachung und zur einheitlichen Handhabung schlägt die Verwaltung vor, die Lagerung von Brennholz auf städtischen Pachtflächen im städtischen Pachtvertrag abschließend zu regeln. Angelehnt an die bisherigen Vorgaben für die Lagerung von Brennholz schlägt die Verwaltung eine Regelung mit folgenden Inhalten vor:

- Die Lagerung von Brennholz auf dem Vertragsgegenstand ist nur für den eigenen Verbrauch des Pächters zulässig. Brennholz darf nur in Form von Sterholz auf dem Grundstück gelagert werden.
- Die Lagerung hat ordentlich und unter Berücksichtigung des Ortsbilds zu erfolgen. Das Ortsbild darf durch die Lagerung nicht verunstaltet werden. Pro vollem Ar Pachtfläche darf ein Ster Holz auf dem Grundstück gelagert werden. Eine Abweichung von dieser Höchstmenge ist nur nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis der Verpächterin zulässig*.

* Ob im konkreten Fall eine Ausnahme von der Höchstmengenregelung erteilt wird, obliegt dem jeweiligen Ortschaftsrat bzw. dem Bezirksbeirat.

- Die Lagerung von Brennholz auf einem Gewässerrandstreifen ist unzulässig.
- Der Pächter wird pachtvertraglich darauf hingewiesen, dass die Lagerung von Brennholz im Außenbereich ohne baurechtliche Genehmigung von der zuständigen Baurechtsbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis derzeit nur geduldet wird. Sollte diese Duldung entfallen, ist es Sache des Pächters, eine baurechtliche Genehmigung für die Holzlagerung zu erlangen. Sollte die Holzlagerung baurechtlich nicht genehmigungsfähig sein und von Seiten der Baurechtsbehörde eine Aufforderung zur Beseitigung des Holzes an den Pächter oder an die Stadt ergehen, muss sich der Pächter verpflichten, dieser Aufforderung unverzüglich Folge zu leisten.
- Nach Beendigung des Pachtvertrags hat der Pächter das Sterholz auf eigene Kosten zu entfernen und das Grundstück in einen Zustand zu versetzen, der eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gemäß der Nutzungsart des Grundstücks ermöglicht.

3.3 Kosten infolge fristloser Kündigung wegen einer Pflichtverletzung des Pächters

Sofern der Pächter gegen eine vertragliche Verpflichtung wie zum Beispiel die ordnungsgemäße Bewirtschaftung verstößt, ist die Stadt Rheinau zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrags berechtigt. Der Schaden, der der Stadt durch die Kündigung entsteht, wie zum Beispiel die Kosten für die Grundstückspflege, wurde bislang immer auf Grundlage einer entsprechend einschlägigen gesetzlichen Schadenersatzregelung geltend gemacht.

Um die Geltendmachung zu vereinfachen und um den Pächter bei Vertragsschluss auf die möglichen Folgen einer fristlosen Kündigung hinzuweisen, soll nun eine entsprechende Schadenersatzregelung in den Pachtvertrag aufgenommen werden.

3.4 Gründung von Personengesellschaften bzw. Änderung bei den Gesellschaftern

Bei den meisten städtischen Pächtern handelt es sich um Privatpersonen. Einige Pächter sind mittlerweile jedoch auch in Form einer Personengesellschaft, zum Beispiel einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts organisiert.

Die Verwaltung beabsichtigt künftig im Pachtvertrag sicherzustellen, dass Pachtverhältnisse nicht ohne Erlaubnis der Stadt in die Hände von Personengesellschaften übergehen. Dabei soll ebenfalls sichergestellt werden, dass die Stadt Kenntnis über die Gesellschaftsstrukturen und die hinter der Gesellschaft stehenden Gesellschafter erhält. Wechsel und Eintritt von Gesellschaftern soll der Erlaubnis der Stadt unterworfen werden.

Auf folgende, bereits bestehende, besondere pachtvertragliche Regelungen wird hingewiesen, welche unverändert in den neuen Formularpachtvertrag übernommen werden sollen:

- Der Umbruch von Grünland in Ackerland ist weiterhin nur nach vorheriger Zustimmung durch die Stadt erlaubt. Bei einem Verstoß gegen diese Regelung ist durch den Pächter eine Vertragsstrafe in Höhe von 300 Euro zu bezahlen. Des Weiteren ist der Pächter zur Wiedereinsaat des Grundstücks als Grünland verpflichtet.
- Die Einbringung und Verarbeitung von Klärschlamm bleibt weiterhin verboten.
- Der Einsatz von gentechnisch verändertem Saatgut, Pflanzen oder anderen gentechnisch veränderten Stoffen bleibt ebenfalls weiterhin verboten.
- Der Ausgleich von Wildschäden richtet sich wie bisher nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Sofern jedoch Pflanzen zur Energiegewinnung (z. B. Biomais) auf dem Grundstück angebaut werden, ist die Geltendmachung von Wildschäden, die innerhalb eines Anbauzyklus nach dem 15. November eintreten, ausgeschlossen.
- Der Katalog mit den besonderen Kündigungsregelungen die der Stadt eine fristlose Kündigung ermöglichen, wenn das Grundstück für eigene Zwecke der Stadt benötigt wird (z. B. zur Entwicklung eines Baugebiets oder zum Abbau von Kies oder Sand), wird unverändert übernommen.

Darüber hinaus besteht für den Gemeinderat die Möglichkeit, der Verwaltung weitere Vorgaben für die Aufnahme von pachtvertraglichen Bestimmungen, Beschränkungen oder Sanktionen in den städtischen Formularpachtvertrag zu machen.

Anlagen:

Aktuelle Pachtpreise der Stadt Rheinau

Auszug - Gewässerrandstreifen in BW

BLHV Stellungnahme

Umfrage Pachtpreise umliegender Gemeinden 2018