



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-08044

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:

**Gesamtkonzeption „Landwirtschaft im Stadtgebiet von Leipzig“:
Teil 1 „Ausschreibungskriterien und Regeln zur Bereitstellung von
landwirtschaftlichen Nutzflächen der Stadt Leipzig“**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

DB OBM - Vorabstimmung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters
Grundstücksverkehrsausschuss
FA Stadtentwicklung und Bau
FA Stadtentwicklung und Bau
FA Wirtschaft, Arbeit und Digitales
FA Wirtschaft, Arbeit und Digitales
gemeinsames Gremium SBB/OR
Ratsversammlung

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

20.09.2023

Zuständigkeit

Vorberatung
Bestätigung
Vorberatung
1. Lesung
2. Lesung
1. Lesung
2. Lesung
Anhörung
Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Die Bereitstellung kommunaler landwirtschaftlicher Pachtflächen erfolgt (gleichermaßen) nach dem Grundsatz der Versorgungssicherheit, zur Förderung des ökologischen Landbaus und zur Förderung der regionalen Landwirtschaft. Ausgeschlossen von diesen Regeln sind Biotop- und Ausgleichsflächen, bei denen durch die Verpachtung die jeweils festgelegten Pflege- und Entwicklungsziele sowie die Unterhaltung abgesichert werden.
2. Ab dem Pachtjahr 2024/2025 erfolgt die Bereitstellung kommunaler landwirtschaftlicher Pachtflächen in Form eines Bieterverfahrens auf Basis eines Satzes von 17 Kriterien hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und kommunalem Nutzwert.
3. Bewerbungsverfahren und Kriteriensatz werden regelmäßig, aber mindestens alle fünf Jahre, auf Wirksamkeit hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und kommunalem Nutzwert überprüft und, falls erforderlich, aktualisiert.
4. Die Verpachtung kommunaler Landwirtschaftsflächen bzw. die Zusammenstellung der Pachtlose erfolgt unter Berücksichtigung eines zukünftigen gesamtstädtischen integrierten Flächenkonzepts und weiterer relevanter Fachplanungen. Die strategische Landwirtschaftsflächenkulisse des gesamtstädtischen integrierten Flächenkonzepts bildet den zweiten Teil der Gesamtkonzeption „Landwirtschaft im Stadtgebiet von Leipzig“.

Räumlicher Bezug

gesamtes Stadtgebiet

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Die Vorlage regelt zunächst das Bieterverfahren und den anzuwendenden Kriteriensatz für die Bereitstellung kommunaler landwirtschaftlicher Nutzflächen ab dem Pachtjahr 2024/2025 (Pachtjahreszeitraum jeweils 01.10. - 30.09.). Insgesamt kommen 17 Wirtschaftlichkeits-, Nachhaltigkeitskriterien sowie Kriterien des kommunalen Nutzwertes zur Anwendung, um die Verpachtung städtischer Anbauflächen an Bieter/innen der biologischen, der solidarisch-ökologischen und der konventionellen Landwirtschaft einheitlich zu regeln. Eine Verpachtung nach Höchstgebot ist dabei ausdrücklich ausgeschlossen. Die Höhe des zu entrichtenden Pachtzinses wird im Vorfeld flächenspezifisch als Pflichtkriterium festgesetzt.

Die jährlichen Pachtlose/ Tranchen werden nach Flächenverfügbarkeit bzw. Vertragsfreiheit und die jeweiligen Flächenlose auf Grundlage der zukünftig geplanten Bewirtschaftung (biologisch, konventionell bzw. Umstellungsphase von konventionell auf biologisch), der Belegenheit und der Zuwegung gebildet. Zur Bildung der jährlichen Pacht- und Flächenlose soll ein landwirtschaftliches Sachverständigengremium eingesetzt werden.

Erhalt, Pflege und Förderung der kommunalen Landwirtschaft stellen eine komplexe, verwaltungsübergreifende Gemeinschaftsaufgabe dar. Vor diesem Hintergrund bildet der vorliegende Verpachtungs- und Vermarktungsansatz den ersten Teil der künftigen Gesamtkonzeption „Landwirtschaft im Stadtgebiet von Leipzig“. In weiteren, derzeit in Erarbeitung befindlichen Teilkonzepten sollen die strategischen Nutzungskonkurrenzen im Außenbereich, die Einrichtung eines kommunalen Modelllandwirtschaftsbetriebs und die Förderung regionaler landwirtschaftlicher Wertschöpfungsketten geregelt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen		nein	X	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	X	nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung		nein	X	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	X	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
	Aufwendungen			
Finanzhaushalt	Einzahlungen			
	Auszahlungen			
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		nein		wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam	von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen			

Steuerrechtliche Prüfung	X	nein		wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	X	nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	X	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	X	ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	X	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
---	---	------	--	--------------------------------

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

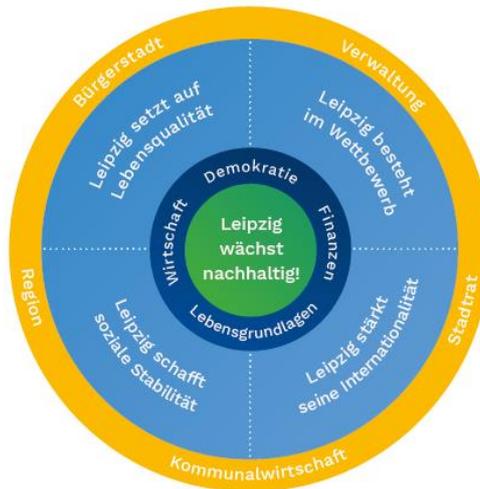
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadttrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

- Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff) keine / Aussage nicht möglich erneuerbar fossil
- Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch Aussage nicht möglich ja nein
- Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen) Aussage nicht möglich ja nein
- Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement) Aussage nicht möglich ja nein
- Abschätzbare Klimawirkung mit erheblicher Relevanz ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA und mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer nein
- Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung ja (Prüfschema endet hier.)

Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)

- ja nein (Begründung s. Abwägungsprozess) nicht berührt (Prüfschema endet hier.)

Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz

- Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____
- liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____
- wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Die Umsetzung der die Gesamtkonzeption zur „Landwirtschaft im Stadtgebiet von Leipzig“ betreffenden Beschlusslagen stellt in Summe eine nicht zu unterschätzende Herausforderung dar. Das Projekt und die teilweise inhärenten Zielkonflikte mussten zunächst in eine handhabbare Struktur und Meilensteinplanung überführt werden.

Zur fachkundigen Unterstützung der Verwaltung bei der Konzeptentwicklung wurde ein externer Berater mittels eines Vergabeverfahrens eingebunden, die IAK Agrarconsulting GmbH, Leipzig.

Der Abwägungsprozess für den ersten Teil der Gesamtkonzeption zur „Landwirtschaft im Stadtgebiet von Leipzig“ erfolgte verwaltungsintern in der „Lenkungsgruppe Landwirtschaftskonzept“. Zuvor wurden zwei umfangreiche Beteiligungsrounds zum so genannten Grob- und Feinkonzept mit jeweils drei Anspruchs- und Interessengruppen aus Landwirtschaft, Politik und Verbandswesen durchgeführt.

Strategische Nutzungskonkurrenzen wurden im Kontext der vorausschauenden Flächenbevorratung und -entwicklung für den Wohnungsbau, die Entwicklung der Wirtschaftsflächenkulisse sowie den Ausbau der erneuerbaren Energien auf kommunalen Landwirtschaftsflächen identifiziert. Die Auflösung dieser langfristig konkurrierenden, zum jetzigen Zeitpunkt jedoch unkonkreten Flächenbedarfe kann im Rahmen dieses Konzeptes nicht geleistet werden, ohne die kontinuierliche Verpachtung und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Bestandsflächen erheblich zu behindern. Zum Stichtag 30.09.2023 sind insgesamt 102 Pachtverträge für einen Landwirtschaftsflächenumfang von 797 Hektar neu zu vergeben. Dennoch müssen diese Nutzungskonkurrenzen miteinander in Einklang gebracht werden.

Vor diesem Hintergrund soll die Gesamtkonzeption „Landwirtschaft im Stadtgebiet von Leipzig“ in aufeinander aufbauenden Projektmodulen erarbeitet werden. Es ist geplant, in den weiteren Beschlussvorlagen, konkret zu erreichende Nachhaltigkeitsziele bis 2030 festzulegen, den strategischen Grunderwerb von Landwirtschaftsflächen und den Aufbau bzw. die Förderung regionaler Wertschöpfungsketten zu regeln sowie die langfristigen strategischen Nutzungskonkurrenzen aufzulösen.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

entfällt

III. Strategische Ziele

Strategisches Ziel ist es, den ökologischen Landbau, die regional ansässige Landwirtschaft, die lokale Erzeugung und die Versorgungssicherheit durch ein geeignetes bodenpolitisches Instrument zielgerichtet zu fördern. Die Verpachtung kommunaler landwirtschaftlicher Nutzflächen auf der Grundlage eines transparenten und vergleichbaren Bieterverfahrens mit

insgesamt 17 Wirtschaftlichkeits- und Nachhaltigkeitskriterien bzw. Kriterien zum kommunalem Nutzwert, stellt ein geeignetes bodenpolitisches Förder- und Steuerungsinstrument dar. Das Verfahren eignet sich im Besonderen dafür, den Anteil biologischer Flächenbewirtschaftung bis zum Jahr 2030 auf 30% zu steigern – gemäß den aktuellen Zielvorgaben des Bundes aus dem Koalitionsvertrag „Mehr Fortschritt wagen“ (2021-2025). Dieses Ziel kann für die Fortschreibung der Umweltqualitätsziele gemäß Ratsbeschluss Nr. VI-A-02848 herangezogen werden. Gleichmaßen kann durch dieses Instrument strategischer Einfluss auf die regionale Landwirtschaftsproduktion und somit die Versorgungssicherheit der Stadt Leipzig genommen werden. Damit unterstützt die Gesamtkonzeption insbesondere die INSEK-Handlungsschwerpunkte „Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur“, „Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement“ sowie „Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität“.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Seit 2019 gibt es zahlreiche Anträge zur Förderung der Biolandwirtschaft im Stadtgebiet von Leipzig. Nach verwaltungsseitiger Prüfung und Abstimmung zu den gestellten Anträgen wurde unter Bezugnahme auf die in den Anträgen enthaltenen und zusätzlicher Themen die Erarbeitung einer Gesamtkonzeption unter dem Titel „Landwirtschaft im Stadtgebiet von Leipzig“ vorgeschlagen. Die Beschlussfassung hierzu erfolgte in der Ratsversammlung am 22.01.2020.

2. Beschreibung der Maßnahme

Auf Grundlage der vorgenannten Anträge der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wurde ein Verwaltungsstandpunkt erarbeitet, in welchem, aufgrund der Komplexität der gestellten Aufgaben, die Erarbeitung einer Gesamtkonzeption zum Thema Landwirtschaft vorgeschlagen wurde. Das Liegenschaftsamt übernimmt die Leitungs- und Koordinierungsfunktion für die Belange der Landwirtschaft innerhalb der Stadtverwaltung und Interessensvertretung nach außen aufgrund der Dienstanweisung VI-DA-04502 – Aufgaben des Liegenschaftsamtes. In diesem Zusammenhang kann zur Abwägung der Bedarfe und zur Auflösung von Nutzungskonkurrenzen das in der vorgenannten Dienstanweisung enthaltene Instrument der „Flächenkonferenz“ eingesetzt werden.

Durch die Beschlussfassung in der Ratsversammlung am 22.01.2020 erfolgte die Beauftragung und Bearbeitung der Konzeption unterteilt in ein Grob- und ein Feinkonzept mit Unterstützung der IAK Agrarconsulting GmbH, Leipzig.

Für die Information der beteiligten Interessensgruppen erfolgte für das Grobkonzept eine Präsenzveranstaltung. Zwei weitere Präsenzveranstaltungen konnten coronabedingt nicht mehr stattfinden, so dass die Präsentation und weitere Unterlagen per Mail an die Beteiligten versendet wurden. Für das Feinkonzept wurden 2021 drei digitale Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Die beteiligten Interessensgruppen waren dabei:

- Fraktionen der Ratsversammlung sowie Ortschaftsräte
- Organisationen und Verbände sowie wissenschaftliche Einrichtungen
- Landwirtschaftsbetriebe der biologischen bzw. konventionellen Bewirtschaftungsform, jeder Betriebsgröße (Bandbreite: Landwirtinnen/Landwirte im Nebenerwerb bis zur Kapitalgesellschaft)

Die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme zu beiden Teilkonzepten wurde durch die beteiligten Interessensgruppen in unterschiedlicher Intensität wahrgenommen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und mit dem externen Beratungsbüro und in der erweiterten Lenkungsgruppe diskutiert und nach Abstimmung im Konzept berücksichtigt. Aufgrund der Komplexität und der Bandbreite der beteiligten Interessensgruppen kann das Kriterienset in der vorliegenden Form lediglich ein Kompromiss darstellen, um die zum Teil stark gegenläufigen Meinungen und Zielstellungen in ein handhabbares und allgemein umsetzungsfähiges Instrument zu übersetzen.

Nachfolgend werden einzelne Ablaufschritte im weiteren Verfahren für die öffentliche Ausschreibung von Landwirtschaftsflächen beschrieben.

1. Definition von Ausschreibungslosen von Pachtflächen

Die Zielstellung des Verfahrens ist es, Angebote für die Bereitstellung von Landwirtschaftsflächen an eine möglichst breite Interessentengruppe durch öffentliche Ausschreibungen zu richten. Zusätzlich soll durch einen ausgewogenen und abgestimmten Kriteriensatz die Bewertung von abgegebenen Geboten und die Bereitstellung von städtischen Landwirtschaftsflächen so transparent und nachvollziehbar wie möglich gestaltet werden.

Grundlage für die Flächenbewirtschaftung sind gesetzliche Regelungen sowie die Maßgaben der „guten fachlichen Praxis“, welche durch Landwirtinnen und Landwirte bei der konventionellen bzw. der biologischen Bewirtschaftungsform einzuhalten sind, z.B. Cross Compliance Regelungen. Für die Definition der Ausschreibungslose von Pachtflächen für die biologische Bewirtschaftung ist es essentiell, eine möglichst langfristige Flächenverfügbarkeit (15 - 25 Jahre) abzusichern. Dieser längere Planungshorizont ist vor allem darin begründet, dass Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenzusammensetzung (Nährstoffgehalte, Humusbildung, pH-Wert-Regulierung usw.) langfristig angelegt sind. Darüber hinaus fallen, bei höherem Erzeugungsaufwand, die durchschnittlich pro Hektar zu erzielenden Erträge niedriger aus und dementsprechend sind längere Amortisationszeiten für Investitionen zu berücksichtigen. Bei der Umstellung von konventioneller auf biologische Flächenbewirtschaftung ist zu beachten, dass die Erzeugnisse für einen Zeitraum von ca. zwei Jahren noch nicht als „bio“ sondern als sogenannte „Umstellungsware“ verkauft werden dürfen.

Grundsätzlich sind Pachtflächen für die biologische Flächenbewirtschaftung geeignet, für welche eine Verfügbarkeit von mindestens 15 Jahren zugesichert werden kann. Ungeeignet sind daher in diesem Zusammenhang vor allem Flächen für die Neuausweisung von Wohnbauflächen, Flächen für die Neuausweisung von Gewerbeflächen, Gewerbe- und Wohnbauflächen mit Landwirtschaft als Zwischennutzung, Flächen für soziale Infrastrukturmaßnahmen (vor allem Schule und Kita), Potenzialflächen für die Nutzung für Photovoltaik sowie Flächen zur Umsetzung von Maßnahmen der Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/EG/60). Durch das Referat Nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz wird aktuell die „Leipziger Ernährungsstrategie erarbeitet. Erkenntnisse aus diesem Papier sollen

im Rahmen der Beurteilung und Abwägung von Flächenkonkurrenzen einbezogen werden. Besondere Bedeutung bekommen zukünftig aber auch die Flächenbedarfe für die Erzeugung von Strom und Wärme, für die laut Aussagen der Leipziger Stadtwerke auch Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden sollen. Der durch die Stadtwerke übergebene Flächenpool von Potenzialflächen für die Strom- und Wärmeerzeugung wird ebenfalls geprüft und in das durch das Stadtplanungsamt zu erarbeitende gesamtstädtische integrierte Flächenkonzept einfließen.

Das Liegenschaftsamt wählt die Landwirtschaftsflächen aus, welche zur Ausschreibung kommen sollen und bildet hierfür Pachtlose. Die anschließende Ersteinschätzung zu möglichen Nutzungskonkurrenzen erfolgt durch das Liegenschaftsamt (Federführung) mit Unterstützung des Stadtplanungsamtes, Abteilung Stadtentwicklung. Dies gilt gleichermaßen für die Abstimmung diverser Fachpläne. Basis für eine Beurteilung bildet das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK 2030 und die hieraus abgeleiteten Ziele, die sich in den Planungen bzw. aktuellen Planentwürfen der Fachämter widerspiegeln, (u. a. FNP, Landschaftsplan, STEP Wohnbauflächen, STEP Wirtschaftsflächen, Rahmenkonzeption für Erneuerbare Energien, Straßenbaumkonzept, Masterplan Grün, Auenentwicklungskonzept, integrierte Wasserkonzeption für das erweiterte Leipziger Stadtgebiet, Biotopverbundplanung etc.) Seitens des Stadtplanungsamtes wird die Erstellung eines „integrierten Flächenkonzepts“ vorbereitet, um die unterschiedlichen Flächenbedarfe der Fachplanungen auf dem Stadtgebiet in Einklang zu bringen bzw. zu priorisieren. Bis das integrierte Flächenkonzept des Stadtplanungsamtes abgestimmt vorliegt, müssen die betroffenen Fachämter über das Ergebnis der Ersteinschätzung, insbesondere bei Zielkonflikten durch konkurrierende Fachplanungen, informiert werden.

Nachfolgend werden die so ermittelten Pachtlose durch das einzusetzende Sachverständigen-gremium geprüft und eine Standorteinschätzung hinsichtlich Bewirtschaftungsfähigkeit, topographische Besonderheiten (Hanglagen, Böschungen, Aufbauten, Masten, Graben-systeme usw.), Naturschutz, Klimaschutz, Biotopverbund, Freiraumentwicklung und ggf. Gewässerschutz, insbesondere die Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und Potenzial für die Strom- und Wärmeerzeugung abgegeben. Ziel ist es, möglichst sinnvoll zusammenhängende Bewirtschaftungseinheiten in den Ausschreibungslosen von Landwirtschaftsflächen zu gruppieren, wobei auch die Erreichbarkeit/Zuwegung zu den Bewirtschaftungsflächen sichergestellt sein muss.

Das Sachverständigengremium für die Standorteinschätzung soll jeweils aus einer Person aus dem Bereich Flächenbewirtschaftung (jeweils für biologische bzw. konventionelle Flächen-bewirtschaftung), einer Person aus dem Bereich Naturschutz, einer Person aus dem Bereich Klimaschutz, einer Person aus dem Bereich Gewässerunterhaltung/Gewässerschutz/ Freiraumentwicklung, einer Person aus dem Bereich Nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz sowie einer Person aus dem Bereich Regenerative Energien bestehen.

Einrichtung und Aufgaben des Sachverständigengremiums:

Die durch das oben genannte Prozedere vorgeprüften, ausgewählten und in Pachtlosen zusammengestellten Landwirtschaftsflächen werden an das Sachverständigengremium mit Terminsetzung für eine Standorteinschätzung übermittelt. Die Sachverständigen prüfen auf Grundlage der vorhandenen Flurstücksstruktur und Topographie das Potenzial zur Einbringung und Pflege von Landschaftsstrukturelementen auf den im spezifischen Pachtlos

enthaltenen Landwirtschaftsflächen und geben eine Empfehlung ab. Die zur Auswahl stehenden Landschaftsstrukturelemente sind im gleichnamigen Katalog (Anlage 3) zusammengefasst. Die Kombination und Abstimmung der fünf beteiligten Themengebiete Flächenbewirtschaftung, Naturschutz, Gewässer- und Freiraumentwicklung, Regenerative Energien sowie Nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz soll dazu dienen, Zonen zu definieren, welche für die aktive Bewirtschaftung, für den Schutz von Flora und Fauna oder den Biotopverbund geeignet sind, sowie ggf. Vorgaben aus der Europäischen Wasserrahmen-richtlinie umzusetzen. Diese für die spätere Bewirtschaftung wesentlichen Informationen sind in Flächensteckbriefen zu erfassen und zu beschreiben. Die Flächensteckbriefe werden zusammen mit den Pachtvergaberegeln und Hinweisen zum Vergabeprozess im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung bereitgestellt.

Auswahl des Sachverständigengremiums:

Durch das Dezernat für Umwelt, Klima, Ordnung und Sport sind Mitwirkende für die Themen Naturschutz (Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde) und Gewässerschutz/ Freiraumentwicklung (Amt für Stadtgrün und Gewässer, Abteilungen Gewässerentwicklung und Freiraumentwicklung) und Klimaschutz (Referat für nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz) zu benennen. Da sowohl im Amt für Stadtgrün und Gewässer als auch im Amt für Umweltschutz eine Vielzahl von verschiedenen Fachgebieten im Rahmen der Befassung des Sachverständigengremiums gefragt sind, ist es jeweils Aufgabe des Amtes für Stadtgrün und Gewässer bzw. des Amtes für Umweltschutz, die betreffenden internen Abteilungen und Sachgebiete zu beteiligen und einzubinden sowie die dabei gewonnenen Arbeitsergebnisse zu bündeln und an die Ansprechperson im Sachverständigengremium zur weiteren Beachtung zu übergeben.

Für die Flächenbewirtschaftung sind je ein Vertreter bzw. eine Vertreterin der biologischen bzw. konventionellen Flächenbewirtschaftung durch das Liegenschaftsamt vorzuschlagen. Zur Vermeidung von Wissenskonflikten dürfen diese Personen als Praxispartner nicht selbst oder in Funktion für eine Gesellschaft bzw. Genossenschaft Landwirtschaftsflächen der Stadt Leipzig auf Grundlage eines Pachtvertrages bewirtschaften. Für die Tätigkeit im Sachverständigengremium als Praxispartner ist eine noch festzulegende Aufwandsentschädigung zu zahlen. Für das Themengebiet Regenerative Energien entsendet das Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtentwicklung, eine Person in das Sachverständigengremium.

2. Öffentliche Ausschreibung und Bewerbung durch Pachtinteressentinnen bzw. Pachtinteressenten

2.1 Regelverfahren für die öffentliche Ausschreibung von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die öffentliche Ausschreibung von landwirtschaftlichen Pachtflächen erfolgt im Amtsblatt der Stadt Leipzig und auf der Internetpräsenz der Stadt Leipzig unter der Kategorie Landwirtschaft (www.leipzig.de/landwirtschaft).

Alle erforderlichen Informationen zu den öffentlich ausgeschriebenen Landwirtschaftsflächen, bspw. Lageplan, Flurstücksliste mit Flächengrößen, Vertragslaufzeit, Anteile und Preis pro Bodenpunkt für Acker, Grünland oder sonstige Flächen, beabsichtigter Pachtbeginn usw. sind im Exposé` enthalten. Weitere Informationen zu den einzelnen Pachtflächen sind in den Flächensteckbriefen zu finden. Zusätzlich werden durch das Liegenschaftsamt für die

öffentlichen Ausschreibungen ein Informationsblatt zu den Pachtvergaberegeln inkl. Kriteriensatz sowie Hinweise zum Vergabeprozess zur Verfügung gestellt.

Bis zum Ablauf der vorher festgelegten und in der öffentlichen Ausschreibung enthaltenen Bewerbungsfrist, können Gebote von potenziellen Pachtinteressentinnen und Pachtinteressenten auf dem Postweg oder per E-Mail im Liegenschaftsamt (landwirtschaft@leipzig.de) eingereicht werden. Für den fristgemäßen Posteingang ist der Posteingangsstempel maßgeblich.

2.2 Ausnahmen vom Regelverfahren

Die Stadtgüter Mölkau und Graßdorf wurden im Jahr 2002 durch die Stadt Leipzig verkauft. Dabei umfasste der Verkauf die Grundstücke und den Gebäudebestand der beiden Stadtgüter, jedoch keine Landwirtschaftsflächen. Die für die wirtschaftliche Betreuung der Stadtgüter erforderlichen Landwirtschaftsflächen wurden von Seiten des Liegenschaftsamtes durch den Abschluss von jeweils einem Landpachtvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren (Laufzeitende 2032 bzw. 2033) bereitgestellt.

Für das Schloss Gundorf und seinen Pferdehof wurde im Jahr 1995 von Seiten der Stadt Leipzig ein Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahre bestellt. Auch hier umfasst der Erbbaurechtsvertrag lediglich den Gebäudebestand. Die für die Führung und Betreuung des Pferdehofes erforderlichen und direkt an das Schloss Gundorf angrenzenden Weideflächen und Wiesen sind durch die Stadt Leipzig an den Erbbaurechtsnehmer für 30 Jahre bis zum Jahr 2025 verpachtet.

Das Fortbestehen und die weitere wirtschaftliche Betreuung der Stadtgüter Mölkau und Graßdorf sowie des Schlosses Gundorf mit Pferdehof hängen im Wesentlichen von der langfristigen Verfügbarkeit der verpachteten Flächen der Stadt Leipzig ab. Daher soll die weitere Verpachtung jeweils als Ausnahme vom zukünftigen Regelverfahren ohne öffentliche Ausschreibung erfolgen.

3. Gebotsbewertung, Auswertung und Beschlussfassung

Der Kriteriensatz umfasst 17 Vergabekriterien. Zu unterscheiden ist hierbei zwischen Vorgabekriterien und Punktekriterien. Vorgabekriterien sind solche Kriterien, welche zwingend durch die Pachtinteressentinnen bzw. Pachtinteressenten einzuhalten bzw. umzusetzen sind. Punktekriterien sind solche, bei denen die Bewerber in Abhängigkeit von der getroffenen Aussage zusätzliche Punkte erhalten können.

In der nachfolgenden Liste sind die Vergabekriterien aufgeführt: Ausführliche Erläuterungen zu den Einzelkriterien sind in Anlage 4 „Gesamtkonzeption Landwirtschaft im Stadtgebiet von Leipzig – Feinkonzept“ ab Seite 4 zu finden.

Nr.	Bezeichnung Kriterium	Vorgabe bzw. erzielbare Punkte
1	Pachtpreis	Vorgabe
2	Durchführung einer Bodenuntersuchung zu Beginn und aller 6 Jahre	Vorgabe
3	Verbot des Einsatzes von Klärschlamm bzw. -komposten	Vorgabe
4	Verbot des Einsatzes von gentechnisch modifiziertem Saatgut sowie Tierfutter	Vorgabe
5	Umsetzung bzw. Berücksichtigung naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Vorgaben	Vorgabe
	Besteht bereits ein Pflegevertrag über Ausgleichsmaßnahmen mit der Stadt Leipzig	1
6	Fachliche Mindestanforderungen an den Pächter	Vorgabe
7	Durchführung der Nachhaltigkeitsbewertung auf Flächen der Stadt Leipzig	Vorgabe
	Durchführung der Nachhaltigkeitsbewertung unternehmensweit	1
8	Teilnahme an der Arbeitsgruppe „Landwirtschaft und Stadt“	Vorgabe
9	Eigenschaft als Junglandwirt	1
10	Produktionsprogramm: Gartenbau	1
11	Ökologischer Landbau – Teilbetrieb bzw. Tochterfirma in ökologischer Wirtschaftsweise	2
	Ökologischer Landbau – gesamter Betrieb ökologische Wirtschaftsweise	3
	zusätzlich: aktuelle Gesamtbetriebsumstellung auf Ökolandbau	1
12	Solidarische, ökologische Landwirtschaft (nicht kombinierbar mit Nr. 11)	4
13	Reduktion des Pflanzenschutzmitteleinsatzes auf den Pachtflächen (nicht kombinierbar mit Nr. 11)	1
	Reduktion des Pflanzenschutzmitteleinsatzes auf allen Flächen (nicht kombinierbar mit Nr. 11)	2
14	Tierbesatz	1
15	Teilnahme am Wissenstransfer	1
16	Umsatzanteil regionaler Vermarktung zwischen 5 und 20%	1
	Umsatzanteil regionaler Vermarktung über 20%	2
17	Regionale Herkunft des Bewirtschafters	
	Betriebssitz im Stadtgebiet von Leipzig	2
	Betriebssitz in Nachbarlandkreisen	1

Die eingegangenen Gebote werden hinsichtlich Fristwahrung und Vorgabe- bzw. Punktekriterien im Liegenschaftsamt geprüft, bewertet und dokumentiert. Die Zuschlagsentscheidung für die Erstplatzierte bzw. den Erstplatzierten wird begründet. Bei Punktgleichstand wird zunächst ein Gespräch mit den Bietenden geführt und eruiert, welche Einzelmaßnahmen jeweils zusätzlich durchgeführt werden können, um eine höhere Gesamtpunktzahl zu erreichen. Sollte auch hiernach ein Punktgleichstand bestehen, soll die Entscheidung nach Fokusriterien (z.B. Kriterien 15-17), getroffen werden. Gegebenenfalls können auch Erfahrungswerte aus bisherigen vertraglichen Beziehungen herangezogen werden.

Diesen Prozessschritten schließt sich die Erstellung einer Beschlussvorlage an. Entsprechend der Festlegungen zu Wertgrenzen bzw. Vertragslaufzeiten in der Hauptsatzung der Stadt Leipzig, liegt die Entscheidungsbefugnis für Beschlussvorlagen von Landpachtverträgen beim Bürgermeister und Beigeordneten für Stadtentwicklung und Bau bzw. beim Grundstücksverkehrsausschuss.

3. Realisierungs- / Zeithorizont

Nach Beschlussfassung in der Ratsversammlung erfolgt die Vorbereitung der Ausschreibung von Flächenlosen inkl. von naturschutzfachlichen Empfehlungen für die Anlage von Landschaftsstrukturelementen in den zugehörigen Flächensteckbriefen. Die Ausschreibung von Flächenlosen erfolgt in einem Zeitraum von 6 Wochen und wird auf www.leipzig.de/landwirtschaft sowie im Amtsblatt veröffentlicht. Nach Ende der Ausschreibungsfrist schließt sich die Auswertung eingegangener Pachtangebote auf Grundlage des Kriteriensatzes zur Vergabe von landwirtschaftlichen Nutzflächen und unter Bezugnahme auf die jeweilige Standorteinschätzung hinsichtlich Bewirtschaftungsfähigkeit, Naturschutz und ggf. Gewässer-schutz durch das Sachverständigengremium an. Mit den jeweilig Erstplatzierten werden Vertragsverhandlungen durchgeführt. Ab dem Pachtjahr 2024/2025 finden die Ausschreibungskriterien zur Bereitstellung von stadteigenen landwirtschaftlichen Nutzflächen Anwendung. Aus zeitlichen, organisatorischen und personellen Gründen können die Flächen aus ausgelaufenen Landpachtverträgen jedoch nur nach und nach zur öffentlichen Ausschreibung gebracht werden. Für eine Vielzahl auslaufender bzw. bereits ausgelaufener Landpacht-verträge wird daher eine Verlängerung von 1 Jahr erforderlich sein.

4. Finanzielle Auswirkungen

Im Jahr 2022 konnte die Stadt Leipzig Erträge aus Landpachtverträgen i. H. v. rd. 355.000,00 € erzielen. Grundlage dafür waren 133 Landpachtverträge mit 67 Pächtern. Die Ermittlung des Pachtzinses war und ist von verschiedenen Faktoren abhängig, insbesondere der Lage, Bodenfruchtbarkeit und Nutzungsart. Als Orientierungsgröße werden die jeweiligen durchschnittlich gezahlten Pachtzinsen im zurückliegenden Jahr in den einzelnen Gemarkungen des Stadtgebietes von Leipzig für Ackerland bzw. Grünland herangezogen. Die finanziellen Auswirkungen nach Umstellung des Vergabeverfahrens lassen sich aus jetziger Sicht nur schwer prognostizieren. Grundlage hierfür wird der ermittelte Pachtzins sein. Dieser Wert wird vor der öffentlichen Ausschreibung festgelegt und gilt für sämtliche Bewerber (siehe Kriteriensatz Nr. 1). Hintergrund dieser Festlegung ist es, ein Höchstgebotsverfahren auszuschließen. Weiteres wichtiges Element in der Betrachtung ist die Einschätzung des einzusetzenden Sachverständigengremiums, welches in Abhängigkeit der Eigenschaften der zu bewertenden Ackerfläche Festlegungen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung trifft. Reduzierungen des Pachtzinses können insbesondere für die Inwertsetzung von Umweltdienstleistungen entstehen, bspw. durch Anlage und Pflege Landschaftsstruktur-elementen (Blühsteifen, Gehölzinseln, Feldhecken usw.). Das betrifft sämtliche Pachtflächen, nicht nur solche die aktuell bzw. perspektivisch ökologisch bewirtschaftet werden. Wenn man von der Annahme ausgeht, ca. 5 % der stadteigenen Pachtflächen (ca. 90 ha) für die Anlage von Landschaftsstrukturelementen zu verwenden und für die Berechnung eine hohe Bodenpunktzahl von 60BP sowie einen Einzelpreis von 5,00 €/BP ansetzt, ergibt dies einen rechnerischen jährlichen Wert von 27.000,00 € (5,00 €/BP x 60BP x 90 ha). Eine weitere Pachtzinsreduzierung (in Abhängigkeit einer entsprechenden Beschlussfassung der Ratsversammlung) könnte für die Phase der Umstellung (2-3 Jahre) von konventionell auf biologisch entstehen. Zielgröße dabei ist der

Wert von 30 % Bioanteil der Pachtflächen bis zum Jahr 2030. Der aktuelle Bio-Anteil stadteigener Landwirtschaftsflächen liegt bei rd. 12 % (rd. 216 ha). Für den verbleibenden Anteil von 18 % (rd. 325 ha) bis zum Jahr 2030 und unter Ansatz von 3 Jahren Umstellungszeit, der Bodenpunktzahl 60BP, 5€/BP und Reduzierung von 50 % des Pachtzinses als Umstellungsanreiz, würde sich ein Wert von rd. 49.000 € pro Jahr ergeben. ($60BP \times 5,00 \text{ €/BP} \times 325 \text{ ha} \times 0,5 = 48.750,00 \text{ €}$). Nach Ende der Umstellungsphase würde wieder der regulär festgelegte Pachtzins zum Tragen kommen. Im Zeitraum 2024-2030 könnten somit kumulierte Mindereinnahmen i. H. v. rd. 335.000 € ($7 \times 27.000,00 \text{ €} + 3 \times 48.750,00 \text{ €}$) entstehen.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Die Umstellung auf ein kriterienbasiertes Verpachtungsregime steigert die Komplexität und den Ressourcenaufwand für die Vermarktung, Verpachtung, Vertragsverwaltung sowie insbesondere das Management und Controlling der Pachtnehmer in einem erheblichen Maße. Zum Stichtag 30.09.2023 werden insgesamt 102 Pachtverträge ausgelaufen sein. Die 102 Altpachtverträge für eine landwirtschaftliche Gesamtfläche von 797 Hektar müssen im Vorfeld der Neuverpachtung restrukturiert, tranchiert und in Form von Pachtlosen für das einzusetzende Sachverständigengremium aufbereitet werden. Nach Rücklauf der Einschätzung des Sachverständigengremiums sind die Exposés und Flächensteckbriefe zu erstellen. Weitere Aufgabeschritte bestehen in der Ausschreibung, Prüfung und Auswertung der eingegangenen Gebote, Erstellung der Landpachtverträge, die Verhandlung der Vertragsinhalte, Erstellung von Beschlussvorlagen bis hin zum Vertragsabschluss. Die zuständige AG Landwirtschaft (OE 23.23) ist planmäßig mit zwei 1,0 VZÄ sowie einer 0,9 VZÄ besetzt. Es ist davon auszugehen, dass eine Abtragung des vorgenannten Bearbeitungsstaus an ausgelaufenen und nur jährlich verlängerten Landpachtverträgen mit dem aktuellen Personalbestand nur sukzessiv über die nächsten 4-5 Jahre erfolgen kann.

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

7. Besonderheiten

keine

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Das ambitionierte Ziel der Steigerung der biologischen Landwirtschaft auf 30% bis zum Jahr 2030, als Vorgabe auf Bundesebene, kann überhaupt nur erreicht werden, wenn zeitnah ein praxistauglicher, handlungsorientierter und flächenspezifischer Ansatz etabliert wird. Der nachhaltige Umbau zur biologischen Flächenbewirtschaftung muss, insbesondere auch angesichts ggf. erforderlicher Umstellungszeiten, so frühzeitig wie möglich initiiert werden. Die Auflösung langfristiger strategischer Flächennutzungskonkurrenzen kann vor diesem Hintergrund nicht abgewartet werden.

Eine weitere negative Folge besteht in einer drohenden zeitweisen Nichtbewirtschaftung

kommunaler landwirtschaftlicher Pachtflächen. Dieser Umstand würde die Versorgungslage der Stadt Leipzig ggf. verschlechtern. Seit 2020 ausgelaufene bzw. in diesem Pachtjahr auslaufende Landpachtverträge wurden und werden lediglich um ein Jahr verlängert. Dieses verhindert eine vorausschauende und effiziente Bewirtschaftung sowohl für die Vertragspartner der Stadt Leipzig als auch für die Flächenverwaltung im Liegenschaftsamt. Vor dem Hintergrund des Ukrainekrieges und auslaufender, befristeter Landpachtverträge soll die Flächenbewirtschaftung möglichst schnell verstetigt werden.

Anlage/n

- 1 Grobkonzept_Landwirtschaft_Leipzig (öffentlich)
- 2 Feinkonzept_Landwirtschaft_Leipzig (öffentlich)
- 3 Katalog-Landschaftsstrukturelemente (öffentlich)
- 4 Katalog-Pflanzenschutzmittelreduktion (öffentlich)