

Gemeinwohlverpachtung & Fairpachten



Im Rahmen der Veranstaltung: RENN.mitte Jahrestagung 2024

Ralf Demmerle,
Ralf.demmerle@NABU.de



Verpachtung öffentlicher und kirchlicher Flächen – die Situation jetzt

- Verpachtung nach Höchstgebot
- Verpachtung z.T. ohne Ausschreibung seit 30 Jahren in Ostdeutschland

Eigentumsverteilung der landwirtschaftlichen Nutzfläche

- 39,7 % im Eigentum der landwirtschaftlichen Betriebe
 - 48,7 % gehört nicht-landwirtschaftlichen Privatleuten
 - 10 % im Eigentum von Kommunen, Städten, Ländern, der BVVG sowie der Kirchen
- 1,6 Mio. ha Land bei Kommunen und Kirchen
- öffentliche Hand und Kirchen: Vorbildfunktion

(Quelle: Thünen-Institut: 2021)

Gemeinwohlverpachtung - Idee

- Verpachtung von Land in öffentlicher und kirchlicher Hand wird an transparente, gemeinwohlorientierte Kriterien geknüpft
- einfach zu erfassende Kriterien werden im Bewerbungsverfahren abgefragt
- **Bepunktung: Vergabe an Betrieb mit den meisten Punkten**



Beispiel regionaler Entwicklungen durch die gezielte Vergabe von Pachtland

Existenzgründung auf Kirchenland

Gemüsewerkstatt Grünschnabel in Cobstädt (Thüringen)



**1,258 ha, 1000 qm
unter Folie**



**2 Betriebsleiterinnen
3 Angestellte**



Existenzgründung auf Kirchenland

Gemüsewerkstatt Grünschnabel in Cobstädt (Thüringen – mitten in der Pampa)

- Seit 2004 komplettes Land bei der Kirche gepachtet
- Bewerbung 2016 wieder erfolgreich
- 25 Gemüsekulturen von der Anzucht bis zur Verkaufsware
- 2 x pro Woche: Belieferung von Bioläden in Arnstadt, Erfurt, Weimar, Jena
- 2 x pro Woche: Hofladen mit Zukauf bei anderen regionalen Erzeugern
- Samstags Wochenmarkt in Erfurt
- Seit 2022 Aufbau Solidarische Landwirtschaft Erfurt

Wie entwickelt man nun Vergabekriterien

Welche „Landwirtschaft“ hat den größten Nutzen für Kommune und Bevölkerung?

Versorgung der Menschen in der Region, viele Arbeitskräfte (Direktvermarktung), Existenzgründer, Ausbildung, artgerechte und flächengebundene Tierhaltung, kleine Flächen, ökologischer Anbau, soziales Engagement

Unsere Kriterien sind:

- **Direktvermarktung**
- **Schaffung von Arbeitsplätzen**
- **Förderung von Existenzgründungen**
- **regionale Verankerung der Betriebe**
- **Bildung und Ausbildung**
- **standortangepasste Tierhaltung mit eigener Futtermittelproduktion**
- **Tierwohl**
- **Kleinteilige Strukturen für mehr Artenschutz**
- **Pflanzung von Hecken und Bäumen (Anpassung an den Klimawandel)**
- **Solidarische Landwirtschaft**



Ausschlusskriterien:

1.1 Verstöße gegen Demokratie und Menschenwürde

1.2 Verstoß gegen soziale Mindeststandards

1.3 Ausschluss von Betrieben, die gentechnisch verändertes Saat- und Pflanzgut verwenden

1.4 Betriebsform: Ausschluss von Holdings

1.5 Gewerbliche Tierhaltung

Landeigentümer haben 2 Instrumente, um Verantwortung zu übernehmen:

1. Gemeinwohlverpachtung nach Kriterienkatalog (AbL)

--> Einfluss auf die Regionalentwicklung

- Versorgung in der Region
- Arbeitsplätze
- Bildung und Ausbildung
- Existenzgründungen
- Kleine Strukturen
- Tierschutz
- Klimaschutz, Artenschutz

2. Naturschutzmaßnahmen im Pachtvertrag

--> Maßnahmen gegen den Biodiversitätsverlust

- Biodiversität ist Grundlage für die Nahrungsmittelproduktion

Was uns antreibt: Schönheit und Vielfalt unserer Kulturlandschaft



Idee von Fairpachten



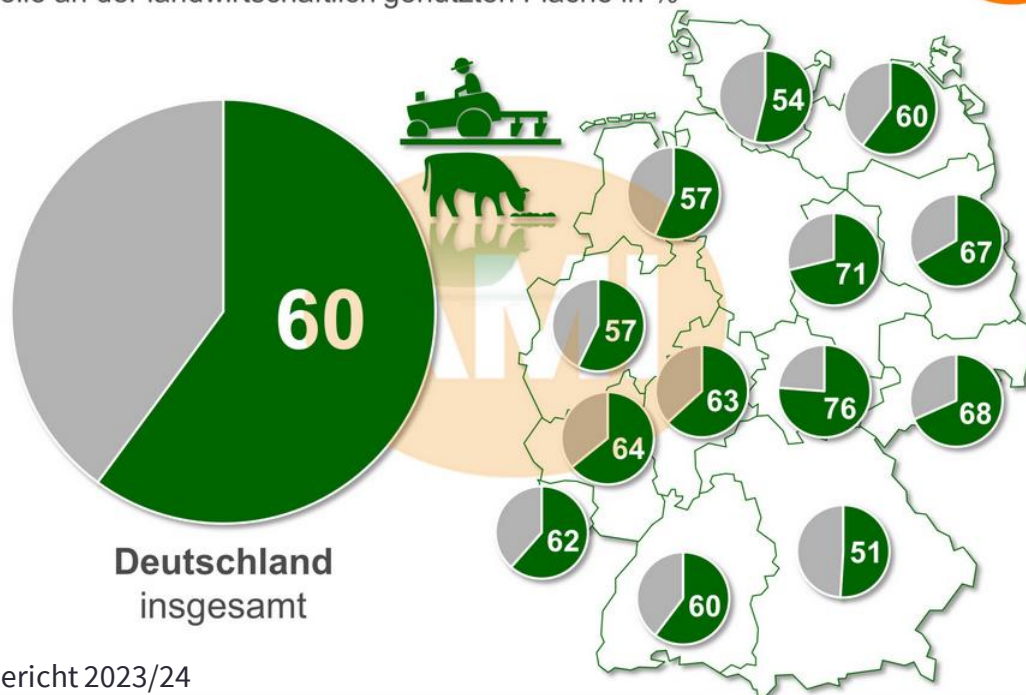
FAIRPACHTEN

Eigentümer:innen übernehmen Verantwortung, wie auf ihren Flächen gewirtschaftet wird und vereinbaren mit den Pächtern/Pächterinnen Naturschutzmaßnahmen in den Pachtverträgen.

Pachtsituation in Deutschland

Pachtflächenanteile 2020

Anteile an der landwirtschaftlich genutzten Fläche in %



Quelle: DBV – Situationsbericht 2023/24

Fairpachten

Wir beraten Grundeigentümer/innen, die landwirtschaftliche Flächen verpachten:

- Welche Naturschutzmaßnahmen sind auf ihren Flächen sinnvoll?



Naturschutzmaßnahmen

- Mehrjährige Blühstreifen – ein Paradies für Insekten



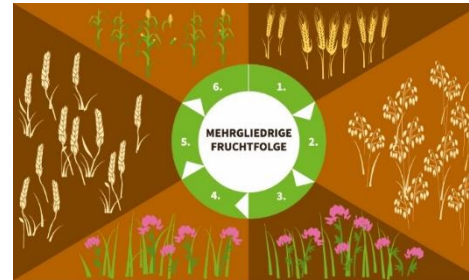
- Mind. 6 m Breite, nicht spritzen, nicht düngen
- Regionales, zertifiziertes Saatgut
- Pflegemanagement, Staffelmahd

Naturschutzmaßnahmen

- Vielfalt fördern: Die mehrgliedrige Fruchtfolge



- Mindestens 4-gliedrig
- Max 2 Wintergetreidekulturen
- Mind 1 Leguminose
- Bodenfruchtbarkeit, Lebensraumvielfalt



Naturschutzmaßnahmen

- Klee- und Luzernegras – gut für Boden und Tiere



- Humuserhalt/-aufbau, natürliche Düngung
- Blühaspekt
- Viele Arten (z. B. Feldvögel, Hasen, Rehe, Insekten) profitieren

Naturschutzmaßnahmen

- Der Lichtacker – mehr Platz für Fauna und Flora



- Getreideaussaat mit einem Reihenabstand von 22-30 cm
- Saatmenge pro Reihe etwas erhöht

Naturschutzmaßnahmen

- Blühende Äcker für die Energieerzeugung



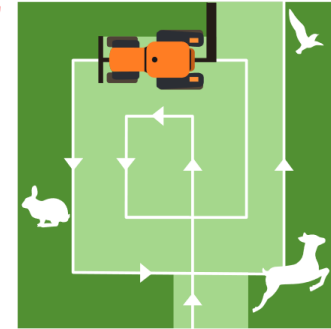
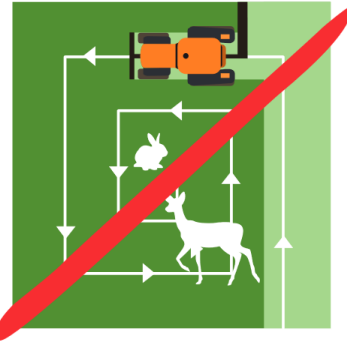
- Als Alternative zu Biogas-Mais
- Mehrjährig
- Darf nicht gespritzt, aber gedüngt werden

Naturschutzmaßnahmen

- Naturverträgliche Wiesennutzung



MAHD VON INNEN NACH AUSSEN



Fairpachten/Astrid Kampowski

- Max. 3 Nutzungen, mind. 8 Wochen zwischen den Nutzungen
- Mähen von innen nach außen, mind. 12 cm Schnitthöhe
- Kein Walzen, kein Schleppen nach dem 1. April
- Keine Mähgutaufbereiter

Naturschutzmaßnahmen

- Hecken pflanzen – Vielfalt fördern



- Fachgerechte Anpflanzung mit autochtonen Gehölzen
- Bewässerung, Verbisschutz
- Fachgerechte Pflege

Fairpachten

Wir beraten Grundeigentümer/innen, die landwirtschaftliche Flächen verpachten:

- Welche Naturschutzmaßnahmen sind auf welchen Flächen sinnvoll?



- Wie können diese im Pachtvertrag vereinbart werden?



Naturschutzmaßnahmen im Pachtvertrag



FAIRPACHTEN

- Beispielsatz für den Pachtvertrag
- Einfügen der Durchführungsbeschreibung in Pachtvertrag

STECKBRIEF NATURSCHUTZMASSNAHME FÜR ACKERLAND

FAIRPACHTEN

Get beraten.

Vielfalt fördern: Die mehrgliedrige Fruchtfolge

Eine mehrgliedrige Fruchtfolge besteht aus unterschiedlichen Kulturarten, die nacheinander auf dem gleichen Acker angebaut werden. Der Anbau verschiedener Kulturarten fördert die Strukturvielfalt in der Kulturlandschaft. So entstehen unterschiedliche Habitats, die vielen Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum bieten.

Der Anteil unterschiedlicher Feldfrüchte in der Landschaft hat sich in den letzten Jahrzehnten stark verringert. Als Beispiel Galunnen (reinerbige Landschaften) in der Gegend von Marbach. Der Anbau verschiedener Kulturarten auf einem Acker über die Jahre hinweg in einer Fruchtfolge erhöht die Lebensraumvielfalt in der Landschaft. Bauschlagensysteme (Fruchtfolgen) umfassen mindestens vier unterschiedliche Kulturarten. Viele Kulturarten sind stetig und dienen nur für eine Vegetationsperiode an Feldfrucht. Diese Fruchtfolgen können auch mehrgliedrige Fruchtfolgen integriert werden, wie zum Beispiel Acker- oder Leuzkraut. Je nach Fruchtfolge werden unterschiedliche Artenvielfalt, Fruchtfolge und andere Tiere gefördert. Wenn blühende Pflanzen in die Fruchtfolge integriert werden, profitieren Insekten, Schwärmer und andere Insekten von dem Angebot an Nektar und Pollen.

Durch die jährliche Wechsel der Kulturarten wird die Belastung durch Schädlinge und Erntekrankheiten in der Kultur verringert. Daarnaast kann der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln reduziert werden. Neben in die Fruchtfolge integrierende: Leguminosen, wie Klee, Luzerne, Lupine oder Erbsen, integriert, lässt sich der Einsatz von mineralischen Düngemitteln reduzieren und ein zusätzliches Kulturgebiet für Wildblumen und andere wildlebende Pflanzen. Eine abwechslungsreiche Fruchtfolge verbessert die Ästhetik der Landschaft.

Besonders gut für

- Je mehr Fruchtfolge werden unterschiedliche Arten besonders gefördert.

Besonders sinnvoll mit

- Je nach Fruchtfolge können sich weitere Habitatstrukturen anreichern, die die mehrgliedrige Fruchtfolge sinnvoll ergänzen.

Der Anbau einer mehrgliedrigen Fruchtfolge kann im Pachtvertrag, z. B. mit folgenden Sätzen vereinbart werden:

Der Pächter verpflichtet sich, das Ackerland über die gesamte Pachtperiode hinweg in einer mehrgliedrigen Fruchtfolge zu bewirtschaften. Die Fruchtfolge soll mindestens vier unterschiedliche Kulturarten umfassen. Die Fruchtfolge soll auch blühende Pflanzenarten enthalten, die Insekten und anderen Tieren Nahrung bieten.

Beispiel: Acker- und Leuzkraut

§ 8 Vereinbarungen zur Bewirtschaftungsweise

Hier werden die Vereinbarungen zur Bewirtschaftungsweise festgehalten. Unter a) stehen die ökologischen Mindeststandards. Wenn Sie weitere Naturschutzmaßnahmen (z. B. wie unter www.fairpachten.org/naturschutzmassnahmen/) vereinbaren wollen, können Sie das unter b) tun. Eine kostenfreie Beratung hierzu erhalten Sie von unseren Regionalberatern unter 030 284 984 1844. Sofern der Platz in § 8b nicht ausreicht bzw. erklärende Grafiken mit aufgenommen werden sollen, wird eine entsprechende Anlage an den Vertrag angehängt und hier nur auf diese verwiesen.

a) Der Pächter verzichtet auf das Ausbringen von Klärschlamm, das Aussäen, Anpflanzen und Ausbringen von gentechnisch veränderten Organismen in Form von Saat- und Pflanzgut, das Umbrechen von Grünlandflächen, das Verfüllen von Nestsstellen sowie die Entfernung von Landschaftselementen.

b) _____

Starke und gesellschaftlich tragfähige Kombination: Gemeinwohlverpachtung + Naturschutzmaßnahmen im Pachtvertrag



FAIRPACHTEN

Vielen Dank

A close-up photograph of two hands shaking in a firm grip. The hand on the left is older, with visible veins and a silver watch with a black strap. The hand on the right is younger, wearing a blue long-sleeved shirt. They are shaking hands in a field of green grass and wildflowers, including white daisies and purple flowers. In the background, there is a golden field and a line of trees under a cloudy sky.

Fragen und Diskussion

Sabrina von der Heide



FAIRPACHTEN

Vielen Dank

www.fairpachten.org



Punktesystem für die Pachtvergabe

Firmenanschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)

1. Regionale Herkunft

| | | |
|---|---|--------------------------|
| Hauptbetriebssitz in Erfurt | 5 | <input type="checkbox"/> |
| Hauptbetriebssitz in angrenzenden Gemeinden | 4 | <input type="checkbox"/> |
| Hauptbetriebssitz in Thüringen | 1 | <input type="checkbox"/> |

2. Betriebswirtschaftsform

| | | |
|--|---|--------------------------|
| 100 Prozent (zertifizierte) biologisch/ökologische Bewirtschaftung | 3 | <input type="checkbox"/> |
| EU Bio Betrieb | 2 | <input type="checkbox"/> |
| Konventionelle Bewirtschaftung mit Teilnahme an Biodiversitätsprogramm (KULAP, NALAP, Vertragsnaturschutz) | 1 | <input type="checkbox"/> |

3. Soziale Aspekte

| | | |
|---|---|--------------------------|
| Landwirtschaftlicher Existenzgründer innerhalb der ersten fünf Jahre | 3 | <input type="checkbox"/> |
| Existenzgefährdung durch Verlust von städtischer Produktionsfläche für Projekte | 1 | <input type="checkbox"/> |
| Höhere gesellschaftliche Wertigkeit (Ausbau Infrastruktur, A + E Flächen, Hochwasserschutz) | 1 | <input type="checkbox"/> |
| Ausbildungsbetrieb | 1 | <input type="checkbox"/> |
| Inklusion | 1 | <input type="checkbox"/> |
| Direktvermarktung oder Produkte für lokale/regionale Produktion oder Vertrieb | 2 | <input type="checkbox"/> |
| Dienstleistung für die Öffentlichkeit (freiwillige Wege- und Heckenpflege) | 1 | <input type="checkbox"/> |
| Solidarische Landwirtschaft (Solawi) | 1 | <input type="checkbox"/> |

4. Biodiversitätsfördernde Maßnahmen/Natur- und Artenschutz

| | | |
|---|---|--------------------------|
| Verzicht auf Totalherbizide | 5 | <input type="checkbox"/> |
| Vielfältige Fruchtfolge oder Sonderkulturen (Fruchtfolgen mit mehr als 5 Fruchtfolgegliedern - je Fruchtfolgeglied mind. 5 Prozent der Anbaufläche, davon mind. eine feinsamige Leguminose bzw. gartenbauliche Kulturen | 2 | <input type="checkbox"/> |
| Teilnahme an biodiversitätsfördernden Maßnahmeprogrammen (z. B. Feldhamsterschutz, Feldlerchenfenster, Randstreifen für Ackerwildkräuter, Belassen von Wieseninseln, Agroforstsysteme (inkl. NALAP und KULAP) | | |
| Weitere Beispiele: | | |
| Belassen von Wieseninseln bei der Mahd, Schaffung von Strukturelementen, Schaffung dauerhafter Randstreifen, Nutzung von Schonzonen, Lichtacker, Saum-, Hecken- und Gewässerrandpflege | | |
| 5 - 7 Prozent der Betriebsfläche | 3 | <input type="checkbox"/> |
| ab 8 - 10 Prozent der Betriebsfläche | 4 | <input type="checkbox"/> |
| Über 10 Prozent der Betriebsfläche | 5 | <input type="checkbox"/> |

Punkte für durchschnittliche Schlaggrößen

| | | |
|----------|---|--------------------------|
| < 10 ha | 1 | <input type="checkbox"/> |
| 3 - 5 ha | 2 | <input type="checkbox"/> |
| < 2 ha | 3 | <input type="checkbox"/> |

5. Tierhaltung

| | | |
|--|---|--------------------------|
| Tierhaltung zwischen 0,3 und 1,4 Großvieheinheiten/ha - laut Nachweis Veterinäramt | 2 | <input type="checkbox"/> |
| Gentechnikfreie Fütterung | 1 | <input type="checkbox"/> |

| Kriterium | Punktzahl |
|---|--|
| Pachtgebot | In der Reihenfolge nach Höhe des Gebotes 3 bis 1 Punkte (Bestgebot = 3, Zweitgebot = 2 Drittgebot = 1) |
| Bisherige/r Pächter/in mit einer Gesamtunternehmensfläche weniger als 500 ha | 3 |
| Existenzgründung ¹ | 10 |
| Junglandwirt/in (iSd Direktzahlungen / § 12 GAP-Direktzahlungen-Gesetz i.V.m. § 9 GAP-Direktzahlungen-Verordnung) | 4 |
| Ortsansässigkeit (Entfernung des Unternehmenssitzes zur Pachtfläche < 20 km) | 3 |
| Ökologisch bewirtschafteter Betrieb / Betrieb in Umstellung auf ökologische Bewirtschaftung * | 3 |
| Weideviehbetrieb mit Hauptproduktionszweig Schaf- bzw. Ziegenhaltung | 5 |
| Behördliche Kennnummer nach § 14 Tierhaltungskennzeichnungsgesetz für die Haltungsförm „Frischlufstall“ (wird wirksam zum 1. Oktober 2025)**/**** | 1 |

| | |
|---|----------------------|
| Behördliche Kennnummer nach § 14 Tierhaltungskennzeichnungsgesetz für die Haltungsförm „Auslauf/Weide“ (wird wirksam zum 1. Oktober 2025)**/**** | 2 |
| DLG Tierwohlabel Milchviehhaltung**/****/**** | 1 |
| DLG-Nachhaltigkeitszertifikat (wenn der Durchschnitt aller benoteten Parameter besser als 3,0 ist)**/****/**** | 2 |
| Neuland-Zertifikat**/**** | 2 |
| DINAK-Nachhaltigkeitszertifikat**/****/**** | 2 |
| Nachhaltigkeit des Betriebskonzeptes auf Acker- und Grünlandstandorten: <ul style="list-style-type: none"> - Biodiversität (Fruchtfolgenvielfalt) - Untersaat oder nach Ernte der Hauptfrucht Zwischenfrucht über den Winter - Direktsaat- oder Direktpflanzverfahren auf erosionsgefährdeten Standorten (Betriebsfläche) - Etablierung sowie anschließende Unterhaltung eines mind. 5 Meter breiten Blüh-, Gewässer- oder Erosionsschutzstreifens oder mind. 3 Meter breiten Ackerrandstreifens auf der Betriebsfläche - Anbau und Sortenerhaltung bedrohter, regional angepasster Nutzpflanzen - Extensive Nutzung des Dauergrünlandes (nicht mehr als 1,4 Raufutter fressende Großvieheinheiten (RGV) je Hektar Hauptfutterfläche) - Zucht bzw. Haltung seltener oder gefährdeter einheimischer Nutzierrassen - Arbeitsintensive Bewirtschaftung bei Dauerkultur- oder Gartenbaubetrieben nach dem EU Klassifizierungssystem der Landwirtschaftlichen Betriebe (Allgemeine BWA Nm. 2 und 3) | 2 Punkte je Maßnahme |
| Wiedervernässung von landwirtschaftlich genutzten Moorböden und Anbau von landwirtschaftlichen Erzeugnissen mittels Paludikulturen oder Grünland | 5 |
| Etablierung sowie anschließende Unterhaltung einer Hecke von mindestens 10 Metern Länge und 2 Metern Breite auf der Betriebsfläche | 5 |

Leipzig

| | Kriterium | Vorgabe bzw. erzielbare Punkte |
|----|---|-----------------------------------|
| 1 | Pachtpreis – Pachtpreisvorgabe erreicht | Vorgabe |
| 2 | Durchführung einer Bodenuntersuchung zu Beginn und aller 6 Jahre Vorgabe | Vorgabe |
| 3 | Verbot des Einsatzes von Klärschlämmen bzw. -komposten | Vorgabe |
| 4 | Verbot des Einsatzes von gentechnisch modifiziertem Saatgut sowie Tierfutter | Vorgabe |
| 5 | Umsetzung bzw. Berücksichtigung naturfachliche Empfehlung | Vorgabe |
| 6 | Fachliche Mindestanforderungen an den Pächter | Vorgabe |
| 7 | Durchführung der Nachhaltigkeitsbewertung auf Stadt Leipzig Flächen (nur für Flächen ab 5 ha) | Vorgabe |
| | Durchführung der Nachhaltigkeitsbewertung unternehmensweit (nur für Flächen ab 5 ha) | 1 |
| | Ergebnis nachhaltige Wirtschaftsweise (nur für Flächen ab 5 ha) | 1 |
| 8 | Teilnahme an der Arbeitsgruppe „Landwirtschaft und Stadt“ | Vorgabe |
| 9 | Eigenschaft als Junglandwirt | 1 |
| | und/oder landwirtschaftliche*r Existenzgründer*in innerhalb der ersten fünf Jahre | 2 |
| 10 | Produktionsprogramm: Gartenbau | 1 |

| | | |
|----|--|---|
| 11 | Ökologischer Landbau – Teilbetrieb in ökologischer Wirtschaftsweise | 2 |
| | Ökologischer Landbau – gesamter Betrieb ökologische Wirtschaftsweise | 4 |
| | zusätzlich: aktuelle Gesamtbetriebsumstellung auf Ökolandbau | 1 |
| 12 | Solidarische Landwirtschaft | 2 |
| 13 | Verzicht auf chemisch- synthetische Pflanzenschutzmaßnahmen auf den Pachtflächen (nicht kombinierbar mit Nr. 11) | 1 |
| 14 | Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenschutzmaßnahmen auf allen Flächen (nicht kombinierbar mit Nr. 11) | 2 |
| | Tierbesatz (50% der Futtermittel aus eigenem Anbau, 100% aus Deutschland) | 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 oder in angrenzenden Nachbarlandkreisen | 3 |
| 18 | Verzicht auf Mineraldünger (nicht mit Nr. 11 kombinierbar) | 1 |
| 19 | Geschlechtergerechtigkeit im Betrieb - geschlechtsspezifischer Gehaltsunterschied von weniger als 10% | 1 |
| | geschlechtsspezifischer Gehaltsunterschied von weniger als 5% | 2 |
| 20 | Ausbildungsbetrieb | 2 |