Fachbereich Bürgerservice und zentrale Dienste

Az.:	022.31; 025.321
Sachbearbeiter/in	Stephan Hirth
Datum:	05.11.2026

MARXZELL
natürlich lebendig

Vorlage GR-2026-67 zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am Montag, 23. November 2026

TOP-Nr.: 06
Neubau Kindertagesstätte Burbach: Bebauungsplanverfahren "SO Am Windeck": Beratung und Beschlussfassung über den Kauf von Ökopunkten von der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH

Sachverhalt:

Zum Ausgleich für den Eingriff durch das Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Am Windeck“ für den Neubau einer Kindertagesstätte im Ortsteil Burbach, werden rund 19.935 Ökopunkte benötigt. Das entfallene Feldgehölz von ca. 860 m² wird im Faktor 1:1,5 ausgeglichen. Dazu werden auf dem nahe gelegenen Flurstück Nr. 547 ca. 1290 m² Feldgehölz auf einer Fettwiese mittlerer Standorte hergestellt. Die Herstellung des Feldgehölzes bringt 1.290 Ökopunkte. Diese können auf das Defizit nach Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (für das gesamte Plangebiet) von 19.935 Ökopunkten angerechnet werden. Das verbleibende Defizit von 18.645 Ökopunkten wird beispielsweise ausgeglichen durch die Umwandlung von ca. 2.075 m² von Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (Biotoptyp-Nr. 37.11) zu einer extensiven Fettwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp-Nr. 33.41). 18.645 Ökopunkte werden noch benötigt.

Durch das Bebauungsplanverfahren sind schützenswerte Flächen auszugleichen. Die Gemeinde Marxzell verfügt über keine eigenen Grundstücke, auf denen der Ausgleich erfolgen könnte. Im Kompensationsverzeichnis (naturschutzrechtliches Ökokonto, geführt bei der Unteren Naturschutzbehörde) sind für Marxzell keine naturschutzrechtlichen Ökokontomaßnahmen eingetragen. Auch private Flächen sind in Marxzell rar und müssten darüber hinaus bei Heranziehung über Jahrzehnte gepflegt werden. Die Gemeinde Marxzell verfügt ebenfalls über kein gemeindliches Ökopunktekonto für die Schaffung von künftigen Ausgleichsflächen für Bauleitplanverfahren. Die benötigten 18.000 Ökopunkte stehen bei der Gemeinde Marxzell daher derzeit nicht zur Verfügung. Es wäre folglich ein Kauf von 18.645 Ökopunkten erforderlich.

Das vorliegende Angebot über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH ist preislich attraktiv. Preise für Ökopunkte schwanken derzeit je nach Lage zwischen 0,70 € und 5,00 € netto pro Punkt.

Es liegt folgendes Angebot vor:

Preis je Ökopunkt: 1,07 € zzgl. USt.

18.645 Ökopunkte * 1,07 €= 19.950,15 €* 1,19 (MwSt.) = 23.740,67 €.

Ein weiteres Vergleichsangebot lag bei 2,00 € netto je Ökopunkt.

Im Preis je Ökopunkt sind alle mit der Ökokonto-Maßnahme verbundenen Kosten enthalten (Flächenbereitstellung, Maßnahmenplanung und -durchführung sowie Pflege). Der Anbieter gewährleistet dabei alle notwendigen Pflegemaßnahmen, insbesondere Herstellungs-, Entwicklungs- sowie permanente Unterhaltungspflege für einen Zeitraum von 30 Jahren ab Vertragsunterzeichnung.

Hinzu kommt eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 7 % des Vermittlungsumfanges:

23.740,67 €. * 0,07 = 1.661,84 € * 1,19 (MwSt.) = 1.977,60 €

Der Gesamtaufwand beträgt brutto 25.718,27 €.

Die Untere Naturschutzbehörde stellt grundsätzlich in Aussicht, dass dieser Ausgleich für den Eingriff unter folgenden Voraussetzungen eingesetzt werden kann:

„Sofern die Gemeinde glaubhaft machen kann, dass im Gemeindegebiet keine Flächen zum Ausgleich der Wiesen zur Verfügung stehen (dabei sind private Flächen nicht von vorne herein ausgeschlossen) kann die Untere Naturschutzbehörde mit dem Erwerb von Ökopunkten im Grundsatz mitgehen. Die Untere Naturschutzbehörde, die die Ökokonto-maßnahme eingestellt hat, ist zu beteiligen. Diese muss beurteilen, ob die Maßnahmenfläche entsprechend der Beschreibung entwickelt ist und ob die benötigten Ökopunkte zur Verfügung stehen. Hierzu sollte aber zunächst klar sein, dass die konkrete Bewertung so von uns mitgetragen werden kann.“

Eine weitere Möglichkeit wäre, den Ausgleich ohne Ökopunkte durch eine geeignete Maßnahme in der Landschaftspflege zu erreichen. Nach Angaben des Büros Modus Consult wäre es hierfür erforderlich, rund 2.075 m² Acker in eine Fettwiese mit kleineren Gehölzgruppen umzuwandeln. Die genaue Größe wäre mit der UNB noch abzustimmen. Die so geschaffenen Ökopunkte entstehen als Gutschrift erst nach Umsetzung der Maßnahme. Dies würde das Vorhaben um Jahre verzögern. Außerdem ist festzuhalten, dass die Fläche nicht nur einmal angelegt, sondern auch über 25 Jahre hinweg unterhalten und gepflegt werden muss. Da der Bauhof kann dies nicht leisten kann, müsste eine Firma aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau beauftragt werden. Dies würde über 25 Jahre hinweg weitere Kosten verursachen. Die Kostenschätzung für die Pflege der Ausgleichsfläche über 25 Jahre würden dauerhaft erhebliche Kosten entstehen lassen. Die Verwaltung empfiehlt daher den Kauf von Ökopunkten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Kauf von 18.645 Ökopunkten für das Bebauungsplanverfahren „SO Am Windeck- Kindertagesstätte - Neubau Burbach“ entsprechend dem vorgelegten Angebot der Flächenagentur Baden – Württemberg GmbH zu einem Preis von brutto 25.718,27 €.zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Erhalt der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörden, den Vertrag abzuschließen.

gez. Sabrina Eisele
Bürgermeisterin

gez. Stephan Hirth
Fachbereichsleiter
Bürgerservice, Recht und Ordnung