

Natur Perspektiven GmbH • Umweltplanung & Management
Hangenham 23 • 85417 Marzling

Ökokonto „Vogelsang“ – Maßnahmenliste, Lage und Abbuchung
ökologischer Maßnahmen für den
Bebauungsplan Nr. 88 B
„MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“

Vorhabenträger Eingriff: SWMUNICH Real Estate GmbH
Obere Hauptstraße 45
85354 Freising

Maßnahmenträger Ökokonto: JR-Treuhand & Vermögensverwaltung GmbH
Leebergstraße 32a
83684 Tegernsee

Planungsbüro: Natur Perspektiven GmbH
Hangenham 23
85417 Marzling
Tel: +49 177 3465343
E-mail: info@natur-perspektiven.de

Bearbeitung: Dominik Meier (M.Sc.)

Allgemeine Angaben Ökokonto „Vogelsang“: Stand: 04.12.2025

ÖFK-Objektnummer: UNB-FS-193754

Naturraum: D65 „Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“

Regierungsbezirk: Oberbayern

Landkreis: Pfaffenhofen a.d. Ilm

Gemeinde: Schweitenkirchen

Flurnummer: 806/0; Gemarkung Geisenhausen

Größe: 27.9549 ha

Bestätigungsdatum: 30.11.2018

Unterschrift:



Dominik Meier (Geschäftsführer Natur Perspektiven GmbH)

Inhalt

Ökokonto „Vogelsang“ – Maßnahmenliste, Lage und Abbuchung ökologischer Maßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 88 B „MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“	1
1. Ökokonto „Vogelsang“	2
1.1. Lage und Größe.....	2
1.2. Ökokonto Vogelsang: Ausgangszustand und Entwicklungsziel	4
2. Kompensationsbedarf und -umfang	6
2.1. Kompensationsbedarf Eingriff: „Munich Arena“	6
2.2. Kompensationsumfang und Abbuchung vorgezogener Ökokontomaßnahmen.....	6

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Ökokontos "Vogelsang" (rot umrandet) im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm in Oberbayern	2
Abbildung 2: Lage des Ökokontos Vogelsang (roter Punkt) im Naturraum D65 Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten (orange umrandet).	3
Abbildung 3: Ausgangszustand Ökokonto "Vogelsang"	4
Abbildung 4: Entwicklungsziel Ökokonto "Vogelsang"	5
Abbildung 5: Ausgleichs- und Ersatzflächen für den Bebauungsplan Nr. 88 B (rot gestrichelte Schraffur) „MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“, SWMUNICH Real Estate GmbH.....	6

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Unverzinster Kompensationsumfang der Maßnahmenflächen gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV.....	7
Tabelle 2: Verzinsung der Kompensationsumfänge der Maßnahmenflächen.....	8
Tabelle 3: Flächenermittlung des Kompensationsbedarfs nach Verzinsung und zugeordnete Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen.....	9
Tabelle 4: Abbuchung Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen und verbleibende verfügbare Ökokontofläche.	10

1. Ökokonto „Vogelsang“

1.1. Lage und Größe

Der Umfang des Ökokontos „Vogelsang“, entspricht der Flurnummer 806/0, Gemarkung Geisenhausen. Diese befindet sich östlich von Geisenhausen im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm in Oberbayern und liegt in der Naturraum-Haupteinheit D65 „Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ nach Ssymank. Die Ökokonto-Maßnahme mit der Objektnummer UNB-FS-19376 wurde am 30.11.2018 durch die untere Naturschutzbehörde Pfaffenhofen an der Ilm genehmigt.

Das Ökoflächenkataster weist eine Gesamtfläche von 27,9549 ha aus. Hiervon entfallen 0,9090 ha auf forstwirtschaftliche Wege und eine Maschinenhalle. Die Maßnahmenfläche des Ökokontos beläuft sich somit auf 27,0459 ha.



Abbildung 1: Lage des Ökokontos "Vogelsang" (rot umrandet) im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm in Oberbayern.

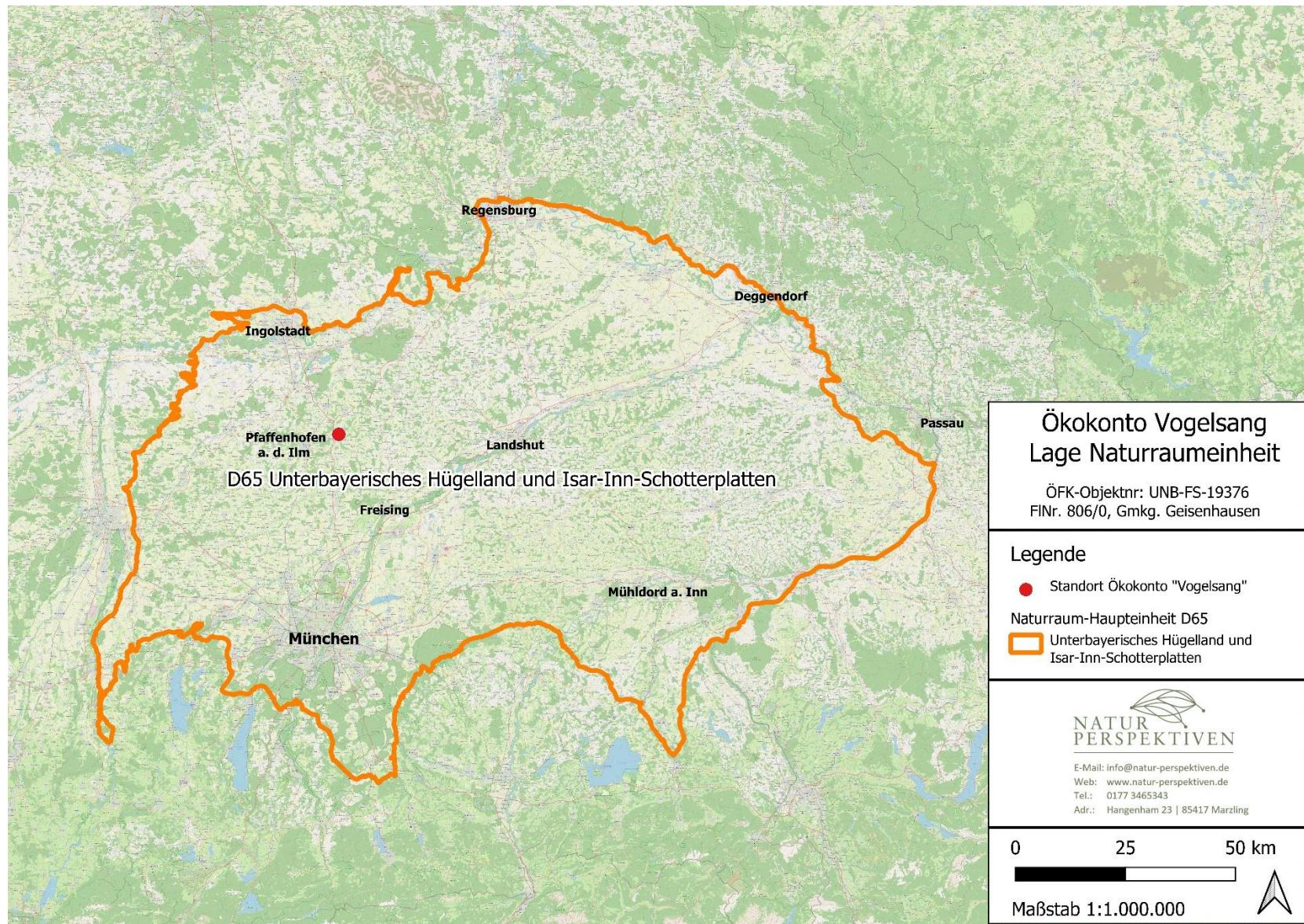
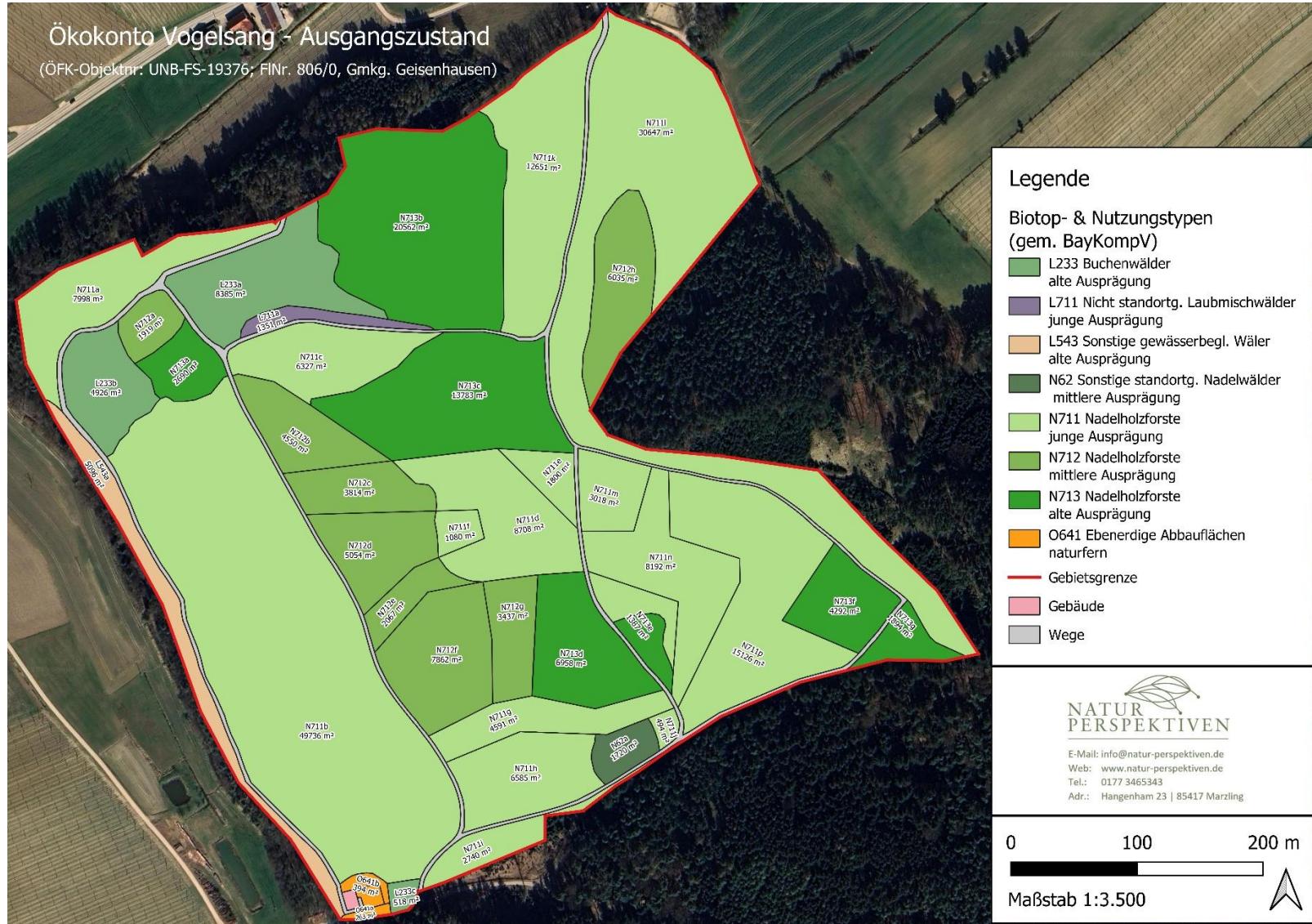


Abbildung 2: Lage des Ökokontos Vogelsang (roter Punkt) im Naturraum D65 Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten (orange umrandet).

1.2. Ökokonto Vogelsang: Ausgangszustand und Entwicklungsziel



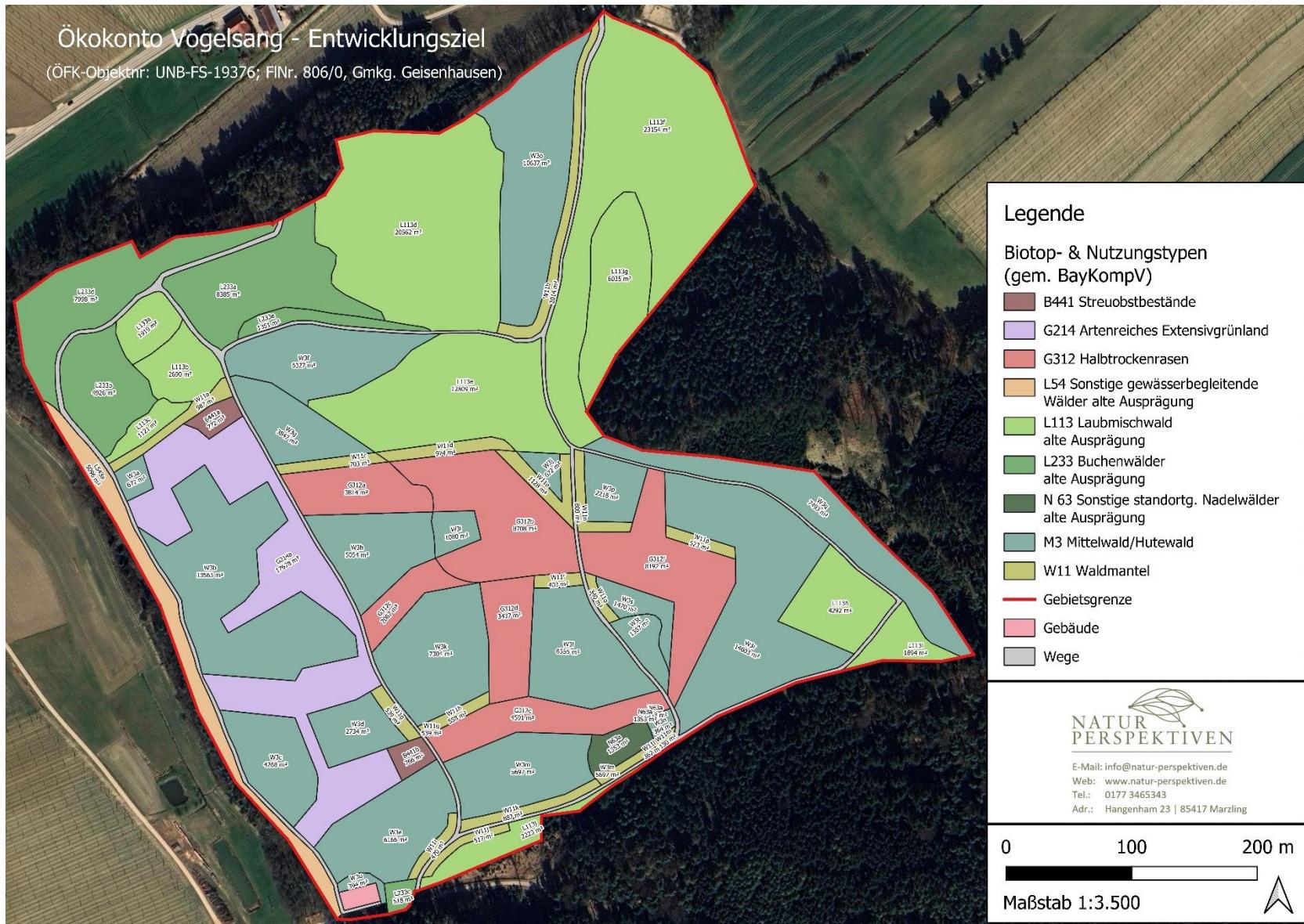


Abbildung 4: Entwicklungsziel Ökokonto "Vogelsang"

2. Kompensationsbedarf und -umfang

2.1. Kompensationsbedarf Eingriff: „Munich Arena“

Durch den Vorhabenträger SWMUNICH Real Estate GmbH ist ein Eingriff im Naturraum D 65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 88 B „MUCcc-Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“ zu kompensieren.

Der Kompensationsbedarf welcher durch die Anrechnungsberechtigung an der Ökokonto-Maßnahme „Vogelsang UNB-FS-193754“ erbracht wird beträgt 379.271 Wertpunkte. Im Zuge des geplanten Eingriffs sind auch gesetzlich geschützte Biotope nach Art.23 Abs. 1 Nr.4 und Nr.7 BayNatSchG betroffen:

- G212-GU651L artenreiche Flachland-Mähwiese, mäßig nährstoffreicher Standorte 1.734 m²
- G214-GU651E artenreiche Flachland-Mähwiese, magerer Standorte 2.471 m²
- G312-GT6210 basiphytische Halbtrockenrasen/Magerrasen, basenreich mit 177m²

2.2. Kompensationsumfang und Abbuchung vorgezogener Ökokontomaßnahmen

Die Begleichung des Kompensationsbedarfs von 379.271 Wertpunkte erfolgt über die Abbuchung des entsprechenden Kompensationsumfangs vom Ökokonto „Vogelsang“ gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 4 Satz 4 BayKompV. Hierzu werden Kompensationsmaßnahmen auf den, in Tabelle 1 aufgeführten und in Abbildung 5 gekennzeichneten, Teilflächen herangezogen. Die Maßnahmen und Ihre Sicherung ist im übermittelten Pflege- und Entwicklungskonzept näher beschrieben.

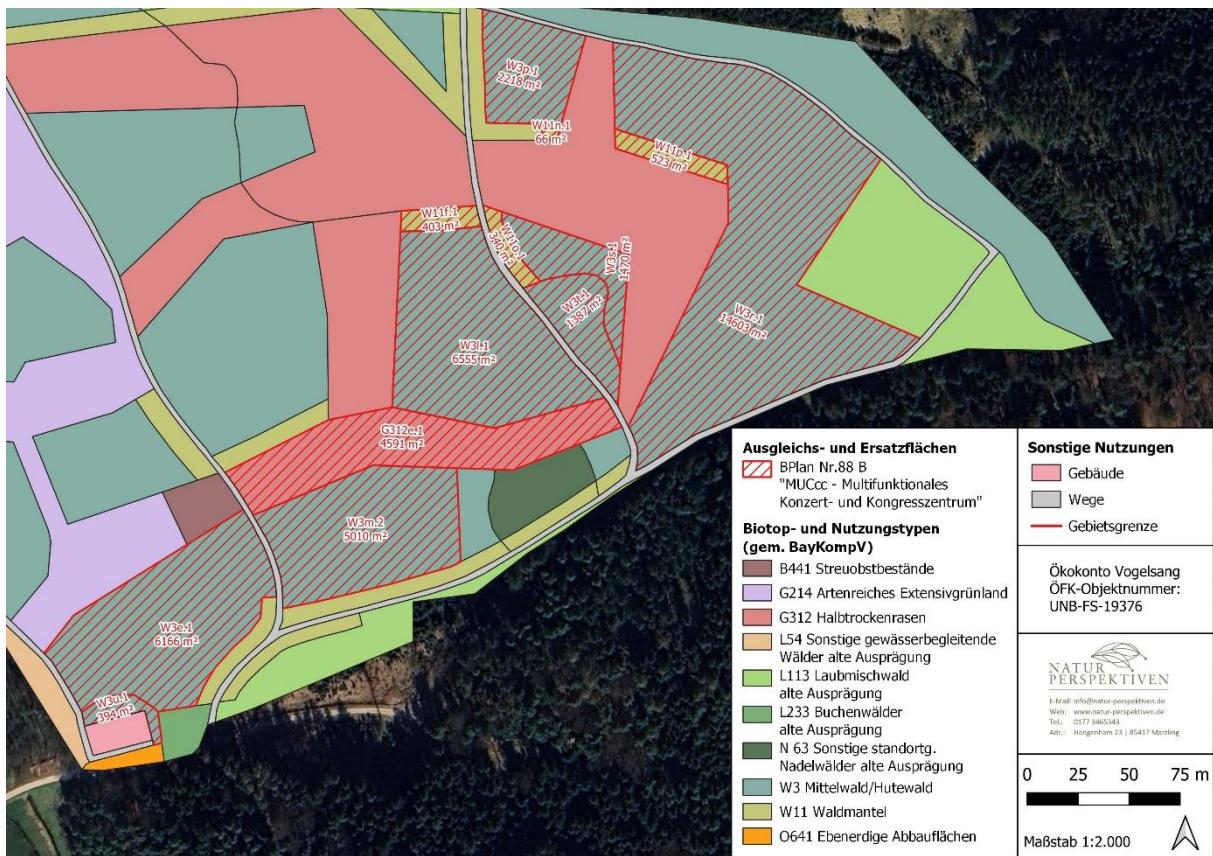


Abbildung 5: Ausgleichs- und Ersatzflächen für den Bebauungsplan Nr. 88 B (rot gestrichelte Schraffur)
„MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“, SWMUNICH Real Estate GmbH.

Die Ermittlung des unverzinsten Kompensationsumfangs der Ökokontomaßnahme wird gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) in Wertpunkten ermittelt (vgl. Tabelle 3). Maßgeblich ist das Aufwertungsdelta zwischen Ausgangszustand und Prognosezustand der Maßnahmenflächen:

Tabelle 1: Unverzinter Kompensationsumfang der Maßnahmenflächen gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV.

Ausgangszustand			Prognosezustand					
Biotop- / Nutzungstyp	WP/m ²	Teilfläche	Biotop- / Nutzungstyp	WP/m ²	Teilfläche	Aufwertung (WP/m ²)	Fläche (verfügbar, m ²)	Kompensationsumfang (WP)
O641 Ebenerdige Abbauflächen naturfern	1	O641b	W3 Mittelwald	12	W3u	10**	394 m ²	3.940 WP
N711 Nadelholzforste, junge Ausprägung	3	N711b	W3 Mittelwald	12	W3e	8**	6166 m ²	49.328 WP
N711 Nadelholzforste, junge Ausprägung	3	N711h	W3 Mittelwald	12	W3m	8**	5.010 m ²	40.080 WP
N711 Nadelholzforste, junge Ausprägung	3	N711p	W3 Mittelwald	12	W3r	8**	14.603 m ²	116.824 WP
N711 Nadelholzforste, junge Ausprägung	3	N711g	G312 Halbtrockenrasen	13	G312e	9**	4.591 m ²	41.319 WP
N711 Nadelholzforste, alte Ausprägung	6	N713e	W3 Mittelwald	12	W3t	5**	1.387 m ²	6.935 WP
N711 Nadelholzforste, junge Ausprägung	3	N711o	W3 Mittelwald	12	W3s	8**	1.470 m ²	11.760 WP
N713 Nadelholzforste, junge Ausprägung	3	N711o	W11 Waldmantel	12	W11o	9	340 m ²	3.060 WP
N713 Nadelholzforste, alte Ausprägung	6	N713d	W11 Waldmantel	12	W11f	6	403 m ²	2.418 WP
N711 Nadelholzforste, alte Ausprägung	6	N713d	W3 Mittelwald	12	W3l	5	6.555 m ²	32.775 WP
N711 Nadelholzforste, junge Ausprägung	3	N711m	W3 Mittelwald	12	W3p	8**	2.218 m ²	17.744 WP
N711 Nadelholzforste, junge Ausprägung	3	N711p	W11 Waldmantel	12	W11p	9	523 m ²	4.707 WP
N711 Nadelholzforste, junge Ausprägung	3	N711m	W11 Waldmantel	12	W11n	9	800 m ²	7.200 WP
Summe Wertpunkte ohne Verzinsung							338.090 WP	

*Für den Biototyp W11 Waldmantel sind keine Abschläge für die Wiederherstellbarkeit anzusetzen.

** Für die Biotypen G312 Halbtrockenrasen und W3 Mittelwald wird für die Wiederherstellbarkeit ein Abschlag von 1 WP (26-49 Jahre, W4) angesetzt.

Laut §16 Abs. 3 BayKompV ist die vorgezogene Realisierung der Aufwertung pro Jahr mit 3% des Istzustandes zu verzinsen (vgl. Tabelle 2). Das Kalenderjahr der Herstellung sowie der Abbuchung sollen hierbei vollständig berücksichtigt werden.

Tabelle 2: Verzinsung der Kompensationsumfänge der Maßnahmenflächen.

Teilfläche	Istzustand Biotoptyp	Istzustand WP/m ²	Herstellungs-jahr	Abbuchungs-jahr	Istzustand Kompensations-umfang (verfügbare Fläche)	Gesamt-verzinsung bei 3% p.a. (gerundet)	Gesamtwert Kompensations-umfang inkl. Zinsen (gerundet)
W3u*	L111	8	2018	2025	2758 WP	662 WP	4.602 WP
W3e*	L111	8	2018	2025	30.830 WP	7.399 WP	56.727 WP
W3m*	L111	8	2018	2025	25.050 WP	6.012 WP	46.092 WP
W3r*	L111	8	2018	2025	73.015 WP	17.524 WP	134.348 WP
G312e**	G212	8	2018	2025	22.955 WP	5.509 WP	46.828 WP
W3t*	L111	8	2018	2025	2.774 WP	666 WP	7.601 WP
W3s*	L111	8	2018	2025	7.350 WP	1.764 WP	13.524 WP
W11o	W11	12	2018	2025	3.060 WP	734 WP	3.794 WP
W11f	W11	12	2018	2025	2.418 WP	580 WP	2.998 WP
W3l*	L111	8	2018	2025	13.110 WP	3.146 WP	35.921 WP
W3p*	L111	8	2018	2025	11.090 WP	2.662 WP	20.406 WP
W11p	W11	12	2018	2025	4.707 WP	1.130 WP	5.837 WP
W11n	W11	12	2018	2025	7200 WP	1.728 WP	8.928 WP
Summe Wertpunkte mit Verzinsung							= 387.606 WP

*Für den Biotoptyp W3 Mittelwald wird für die Ermittlung der Verzinsung als Istzustand L111 Laubmischwald trockener bzw. trocken-warmer Standorte, junge Ausprägung angenommen.

** Für den Biotoptyp G312 Halbtrockenrasen wird für die Ermittlung der Verzinsung als Istzustand G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland angenommen.

Die dem Kompensationsbedarf entsprechenden Flächengrößen nach Verzinsung werden in Tabelle 3 ermittelt und die resultierenden Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen aufgelistet:

Tabelle 3: Flächenermittlung des Kompensationsbedarfs nach Verzinsung und zugeordnete Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen.

Teilfläche	Fläche	Gesamt Kompensations-umfang	m ² /WP (gerundet)	Kompensations- bedarf	Flächenabbuchung (gerundet)	Ausgleichs- / Ersatzfläche
W3u	394 m ²	4.602 WP	0,0856 m ² /WP	4.602 WP	394 m ²	W3u.1
W3e	6.166 m ²	56.727 WP	0,1087 m ² /WP	56.727 WP	6.166 m ²	W3e.1
W3m	5.010 m ²	46.092 WP	0,1087 m ² /WP	46.092 WP	5.010 m ²	W3m.2
W3r	14.603 m ²	134.348 WP	0,1087 m ² /WP	134.348 WP	14.603 m ²	W3r.1
G312e	4.591 m ²	46.828 WP	0,0980 m ² /WP	46.828 WP	4.591 m ²	G312.1
W3t	1.387 m ²	7.601 WP	0,1825 m ² /WP	7.601 WP	1.387 m ²	W3t.1
W3s	1.470 m ²	13.524 WP	0,1087 m ² /WP	13.524 WP	1.470 m ²	W3s.1
W11o	340 m ²	3.794 WP	0,0896 m ² /WP	3.794 WP	340 m ²	W11o.1
W11f	403 m ²	2.998 WP	0,1344 m ² /WP	2.998 WP	403 m ²	W11f.1
W3l	6.555 m ²	35.921 WP	0,1825 m ² /WP	35.921 WP	6.555 m ²	W3l.1
W3p	2.218 m ²	20.406 WP	0,1087 m ² /WP	20.406 WP	2.218 m ²	W3p.1
W11p	523 m ²	5.837 WP	0,0896 m ² /WP	5.837 WP	523 m ²	W11p.1
W11n	800 m ²	8.928 WP	0,0896 m ² /WP	593 WP	66 m ²	W11n.1
		Gesamt		379.271 WP	43.726 m²	

Für die Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Eingriff und zur Eintragung in das Ökoflächenkataster (§16 Abs. 4 BayKompV) wurden die Kompensationsmaßnahmen flächenscharf auf dem Gebiet des Ökokontos abgegrenzt und als Shape-Datei digitalisiert (vgl. Abbildung 5 sowie übermittelte Shape-Dateien).

Unter Berücksichtigung von Wegen, Gebäuden und bereits getätigten Abbuchungen, verbleiben nach Abbuchung der Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff des Bebauungsplans Nr. 88 B „MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“ der SWMUNICH Real Estate GmbH insgesamt 221.088 m² verfügbare Ökokontofläche im Ökokonto „Vogelsang“ mit der Objektnummer UNB-FS-193754 (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Abbuchung Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen und verbleibende verfügbare Ökokontofläche.

Gesamtfläche Ökokonto „Vogelsang“		279.549 m²
Wege und Gebäude		9.090 m ²
Erfolgte Abbuchungen:		
Abbuchung 1		31 m ²
Abbuchung 2		5.614 m ²
Gesamt		- 14.735 m²
Verfügbare Ökokontofläche		264.814 m²
Abbuchung Kompensationsmaßnahmen:		
Bebauungsplans Nr. 88 B „MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“, SWMUNICH Real Estate GmbH		
Ausgleichs- / Ersatzfläche	Wertpunkte	Fläche
W3u.1	4.602 WP	394 m ²
W3e.1	56.727 WP	6166 m ²
W3m.2	46.092 WP	5.010 m ²
W3r.1	134.348 WP	14.603 m ²
G312.1	46.828 WP	4.591 m ²
W3t.1	7.601 WP	1.387 m ²
W3s.1	13.524 WP	1.470 m ²
W11o.1	3.794 WP	340 m ²
W11f.1	2.998 WP	403 m ²
W3l.1	35.921 WP	6.555 m ²
W3p.1	20.406 WP	2.218 m ²
W11p.1	3.723 WP	334 m ²
W11n.1	593 WP	66 m ²
Gesamt	379.271 WP	- 43.726 m²
Neue Verfügbare Ökokontofläche		221.088 m²