

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<br>Obere Hauptstraße 45<br>85354 Freising   |
| Maßnahmenträger Ökokonto: | JR-Treuhand & Vermögensverwaltung GmbH<br>Leebergstraße 32a<br>83684 Tegernsee  |
| Planungsbüro:             | Natur Perspektiven GmbH<br>Hangenham 23<br>85417 Marzling<br>Tel: +49 177 3465343<br>E-mail: <a href="mailto:info@natur-perspektiven.de">info@natur-perspektiven.de</a> |
| Bearbeitung:              | Dominik Meier (M.Sc.)   |

Allgemeine Angaben Ökokonto „Vogelsang“:

Stand: 04.12.2025

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>ÖFK-Objektnummer:</b>  | UNB-FS-193754  |
| <b>Naturraum:</b>         | D65 „Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ |
| <b>Regierungsbezirk:</b>  | Oberbayern   |
| <b>Landkreis:</b>         | Pfaffenhofen a.d. Ilm  |
| <b>Gemeinde:</b>          | Schweitenkirchen   |
| <b>Flurnummer:</b>        | 806/0; Gemarkung Geisenhausen                                |
| <b>Größe:</b>             | 27.9549 ha   |
| <b>Bestätigungsdatum:</b> | 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: Unverzinsten 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 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ nach Ssymank. Die Ökokonto-Maßnahme mit der Objekt Nummer 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.

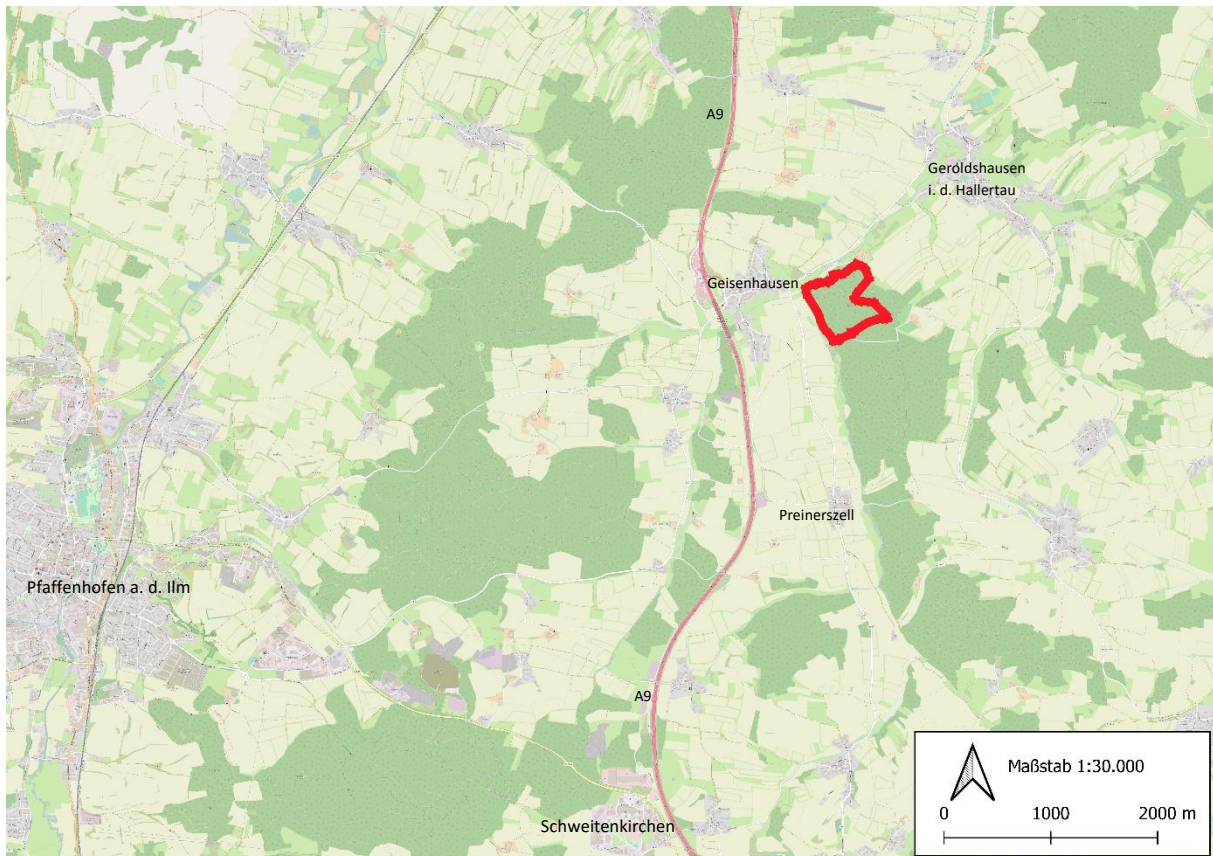


Abbildung 1: Lage des Ökokontos "Vogelsang" (rot umrandet) im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm in Oberbayern.



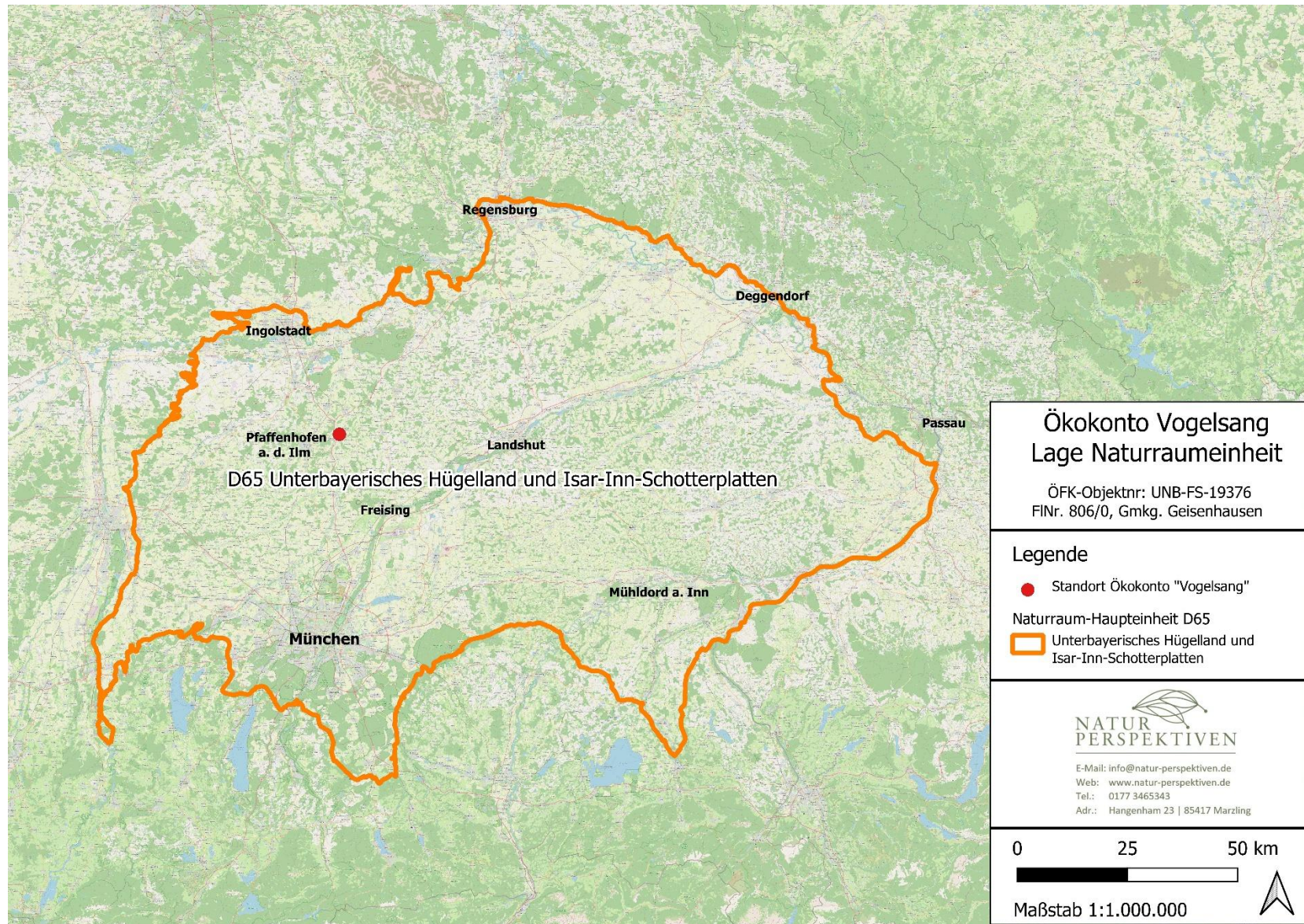


Abbildung 2: Lage des Ökokontos Vogelsang (roter Punkt) im Naturraum D65 Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten (orange umrandet).



## 1.2. Ökokonto Vogelsang: Ausgangszustand und Entwicklungsziel

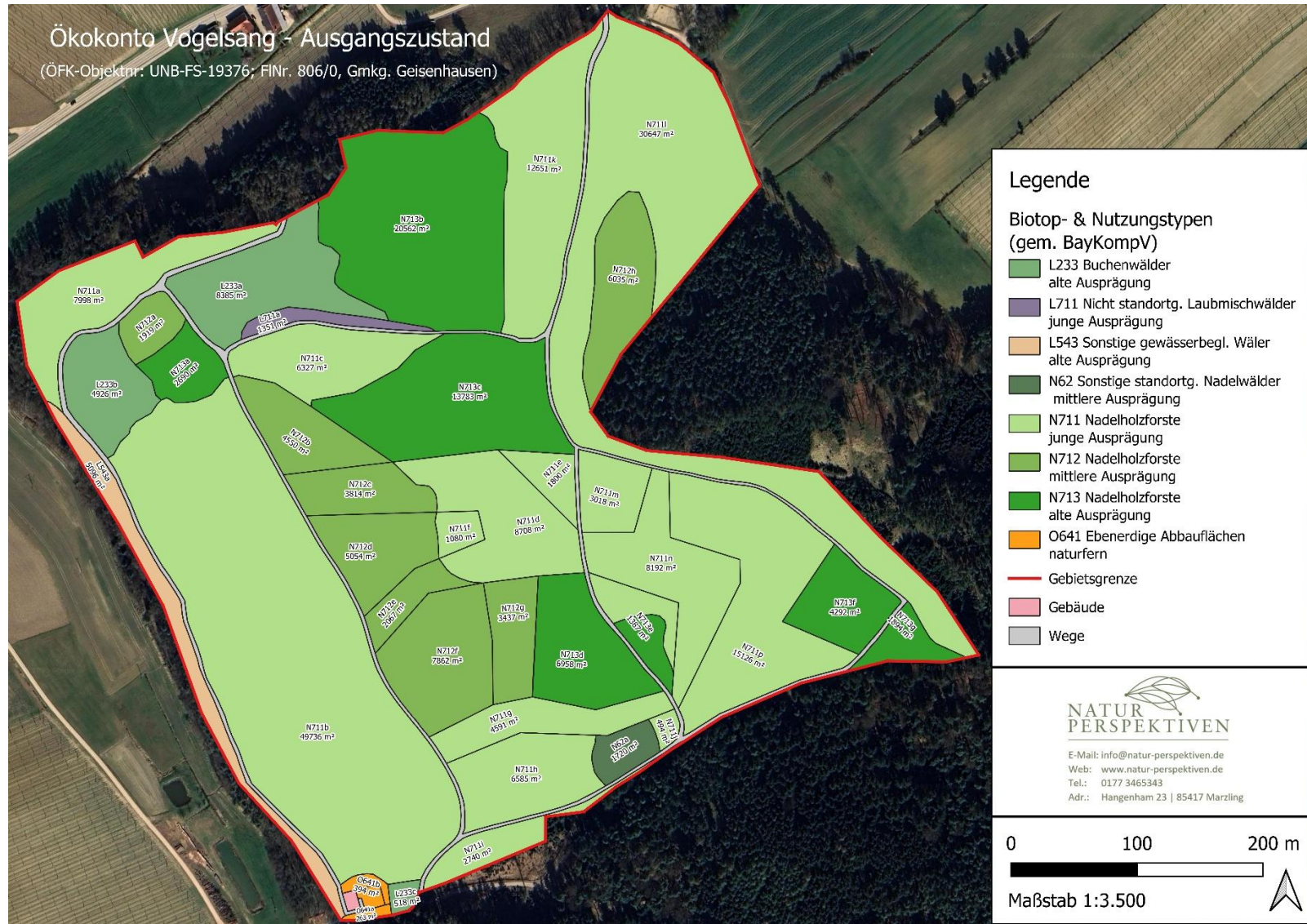


Abbildung 3: Ausgangszustand Ökokonto "Vogelsang"



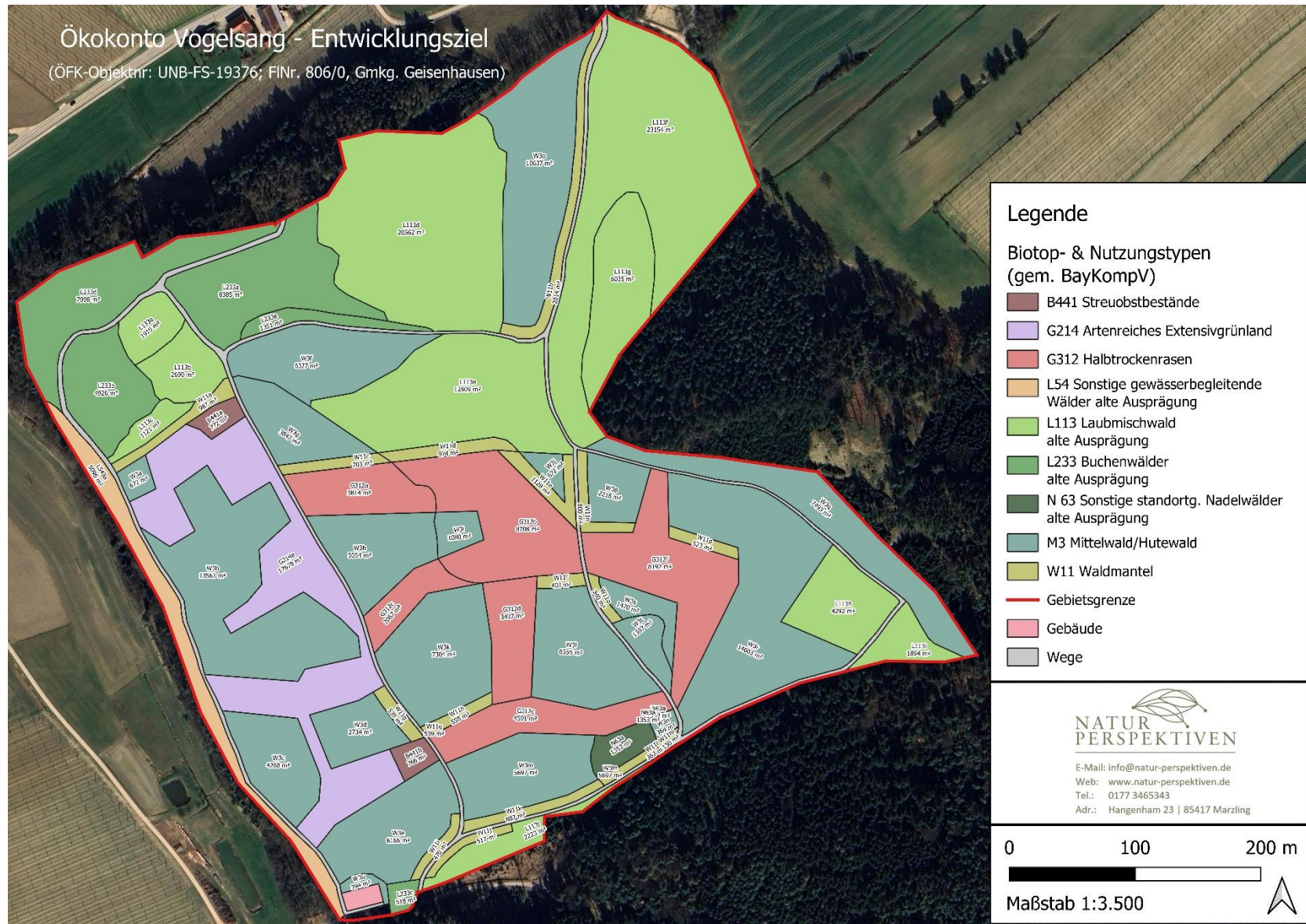


Abbildung 4: Entwicklungsziel Ökokonto "Vogelsang"



## 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 Biotop nach Art.23 Abs. 1 Nr.4 und Nr.7 BayNatSchG betroffen:

- G212-GU651L artenreiche Flachland-Mähwiese, mäßig nährstoffreicher Standorte 1.734 m<sup>2</sup>
- G214-GU651E artenreiche Flachland-Mähwiese, magerer Standorte 2.471 m<sup>2</sup>
- G312-GT6210 basiphytische Halbtrockenrasen/Magerrasen, basenreich mit 177m<sup>2</sup>

### 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.

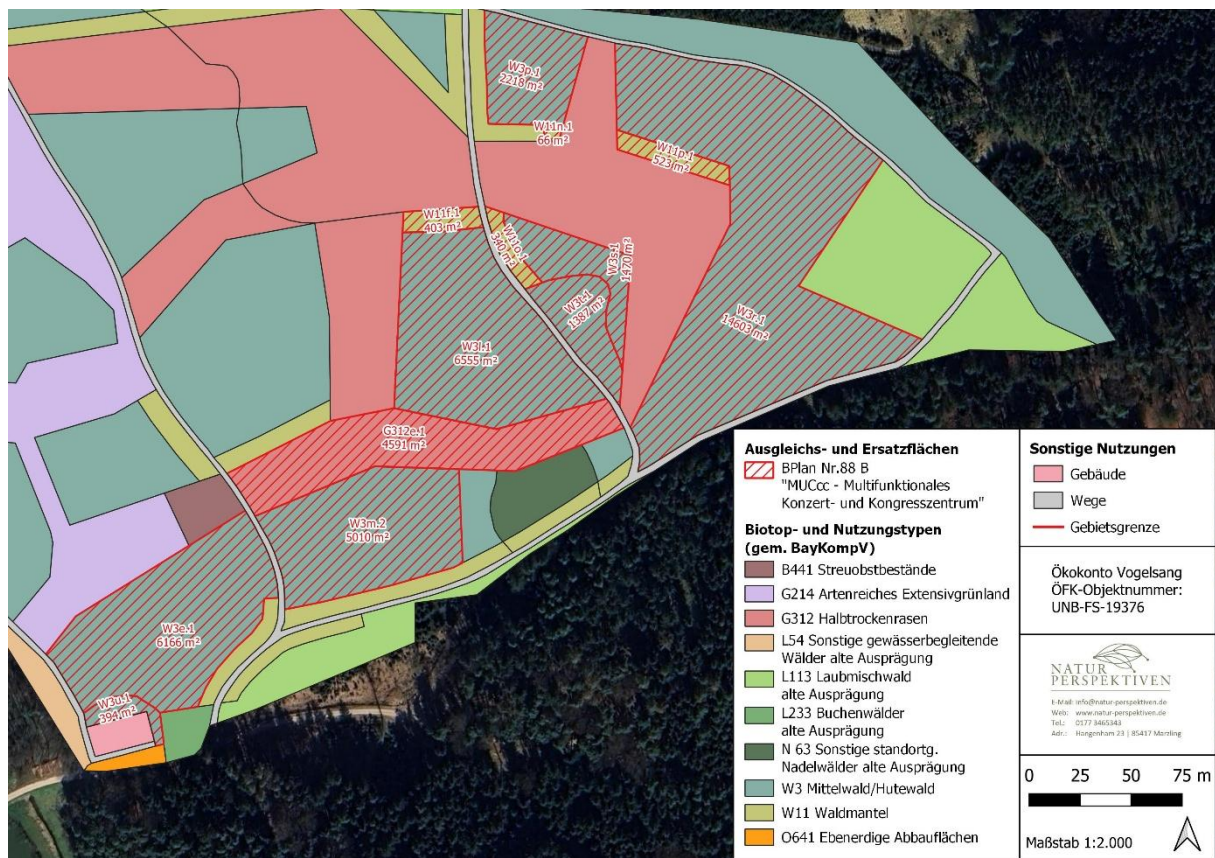


Abbildung 5: Ausgleichs- und Ersatzflächen für den Bebauungsplan Nr. 88 B (rot gestrichelte Schraffur) „MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“, SWMUNICH Real Estate GmbH.

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: Unverzinsten Kompensationsumfang der Maßnahmenflächen gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV.*

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

\*Für den Biotoptyp W11 Waldmantel sind keine Abschlüsse für die Wiederherstellbarkeit anzusetzen.

\*\* Für die Biotoptypen 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<br>Biotoptyp | Istzustand<br>WP/m <sup>2</sup> | Herstellungs-<br>jahr | Abbuchungs-<br>jahr | Istzustand<br>Kompensations-<br>umfang<br>(verfügbare<br>Fläche) | Gesamt-<br>verzinsung<br>bei 3% p.a.<br>(gerundet) | Gesamtwert<br>Kompensations-<br>umfang inkl.<br>Zinsen<br>(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   |
| <b>Summe Wertpunkte mit Verzinsung</b> |                         |                                 |                       |                     |  |  | <b>= 387.606 WP</b>  |

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

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 m<sup>2</sup> verfügbare Ökokontofläche im Ökokonto „Vogelsang“ mit der Objektnummer UNB-FS-193754 (vgl. Tabelle 4).



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

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