

# **Ausgleichsplanung | Ökokonto**

## **Bilanzierung nach Leitfaden der Bauleitplanung**

### **Bebauungsplan Nr. 80 Oberschleißheim**



#### Auftraggeber

Baywobau Baubetreuung GmbH  
Geyerstraße 32, 80469 München  
T +49 286 500  
info@baywobau.de

#### Auftragnehmer

Prof. Schaller UmweltConsult GmbH  
Domagkstraße 1a, 80807 München  
T +49 89 36040-320  
info@psu-schaller.de

München, 24. Februar 2022

Ansprechpartner des Auftraggebers

Helmut Pötzing  
Baywobau Baubetreuung GmbH  
Geyerstraße 32, 80469 München  
T +49 286 113  
h.poetzing@baywobau.de



Projektleitung

Dr. Johannes Gnädinger  
T +49 89 36040-330  
j.gnaedinger@psu-schaller.de

Bearbeitung

Julia Kriner  
T +49 89 36040-339  
j.kriner@psu-schaller.de

Prüfung

Prüfer: WAA  
Geprüft am: 24.02.2022

## Inhaltsverzeichnis

| Inhalt  | Seite |
|---|-------|
| 1 Ausgleichsbedarf .....  | 1     |
| 1.1 Bilanzierung im Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.12.2021 .....    | 1     |
| 1.2 Anpassung des Ausgleichsfaktors – Ermittlung Ausgleichsbedarf ..... | 1     |
| 2 Kompensation über Ökokonto .....                                      | 2     |
| 2.1 Vorbemerkung .....  | 2     |
| 2.2 Lage der Ökokontofläche .....                                       | 2     |
| 2.3 Naturschutzfachlicher Ausgangszustand .....                         | 2     |
| 2.4 Naturschutzfachlicher Zielzustand .....                             | 3     |
| 2.5 Anwendung Ökokonto   Abbuchung .....                                | 3     |

## Tabellenverzeichnis

| Tabelle   | Seite |
|---|-------|
| Tabelle 1 Ausgleichsbedarf für den BP Nr. 80 in Oberschleißheim ..... | 1     |
| Tabelle 2 Ausgangszustand Ökokontofläche .....                        | 3     |
| Tabelle 3 Zielzustand Ökokontofläche .....                            | 3     |
| Tabelle 4 Berechnung der Abbuchung .....                              | 4     |

# 1 Ausgleichsbedarf

## 1.1 Bilanzierung im Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.12.2021

Die Bilanzierung der Eingriffsflächen ist den Unterlagen zum Ausgleich im Bebauungsplan zu entnehmen.

Eingriffe mit der Kategorie A I finden auf 8.570 m<sup>2</sup> statt, mit der Kategorie A II auf 1.130 m<sup>2</sup>.

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche auf 480 m<sup>2</sup> wird nicht als dauerhafter Eingriff bilanziert.

## 1.2 Anpassung des Ausgleichsfaktors – Ermittlung Ausgleichsbedarf

Über die Verringerung der Eingriffsschwere durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den Eingriffsbereichen mit Kategorie A I kann der anzusetzende Kompensationsfaktor von 0,6 auf 0,5 gesenkt werden.

Durch die naturnahe Bepflanzung erfolgt eine Aufwertung der öffentlichen Grünfläche um den Faktor 0,2.

**Tabelle 1** Ausgleichsbedarf für den BP Nr. 80 in Oberschleißheim

| Eingriffskategorie                      | Fläche               | Kompensationsfaktor | Ausgleichsbedarf           |
|---|----------------------|---------------------|----------------------------|
| A I - maximal                           | 8.570 m <sup>2</sup> | 0,5                 | 4.285 m <sup>2</sup>       |
| A II                                    | 1.130 m <sup>2</sup> | 0,8                 | 904 m <sup>2</sup>         |
| <b>Ausgleichsbedarf Eingriff</b>        |                      |                     | <b>5.189 m<sup>2</sup></b> |
| A II - Aufwertung                       | 480 m <sup>2</sup>   | 0,2                 | - 96 m <sup>2</sup>        |
| <b>Externer Ausgleichsbedarf gesamt</b> |                      |                     | <b>5.093 m<sup>2</sup></b> |

Es wurde geprüft, ob durch die Verminderung der Eingriffsschwere der Kompensationsbedarf durch eine weitere Senkung des Faktors reduziert werden kann. Nach Aussage der UNB ist eine Verringerung auf einen Eingriffsfaktor kleiner 0,5 bei dem geplanten Versiegelungsgrad nicht vertretbar.

Die Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche bemisst sich nach ihrem Aufwertungspotenzial. Eine Fläche mit hohem Aufwertungspotenzial und geringer Beeinträchtigung durch andere Nutzungen kann mit Faktor  $\geq 1,0$  angerechnet werden. Andernfalls vermindert sich der Faktor und eine größere Fläche ist heranzuziehen.

Der anrechenbare Faktor bei einer potenziellen Ausgleichsfläche ist mit der Unteren Natur-schutzbehörde abzustimmen.

## 2 Kompensation über Ökokonto

Es ist geplant, den Kompensationsbedarf von 5.093 m<sup>2</sup> durch die Abbuchung von einem Ökokonto zu decken.

### 2.1 Vorbemerkung

Ökokonten i. S. d. § 16 Abs. 1 BNatSchG sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Hinblick auf zu erwartende Eingriffe durchgeführt worden sind und der Bevorratung von vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen.

Bei Ökokonten wird in baurechtliche Ökokonten gemäß § 135a BauGB (Gemeinden) und andere Ökokonten (private) unterschieden. Die Vorgaben zur Handhabung von privaten Ökokonten in Bayern sind in § 13 ff. BayKompV geregelt.

Das hier verwendete Ökokonto ist nicht als baurechtliches Ökokonto, sondern als privates Ökokonto angelegt worden. Auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde wird die Anwendung des privaten Ökokontos nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>1</sup> bilanziert.

### 2.2 Lage der Ökokontofläche

Verwendet werden soll eine Fläche des Ökokontos Walter:

Flnr. 1940; Gemarkung Eching; Gemeinde Eching; Landkreis Freising

Die Fläche ist als Ökokontofläche durch das Landratsamt Freising anerkannt (bestätigt am 13.04.2021) und in das Ökoflächenkataster mit der Objekt-ID 207726 aufgenommen worden.

Die Ökokontofläche befindet sich, ebenso wie die Eingriffsfläche, im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten.

Auf der ehemaligen intensiv genutzten Ackerfläche ist eine Streuobstwiese mit Extensivgrünland angelegt worden.

Ein Teil der Streuobstwiese ist bereits für ein anderes Verfahren reserviert. Für den Ausgleich des BP 80 steht jedoch noch ausreichend Fläche zur Verfügung.

### 2.3 Naturschutzfachlicher Ausgangszustand

Die Ökokontofläche hat insgesamt eine Größe von ca. 59.000 m<sup>2</sup>. Davon sind bereits 23.115,3 m<sup>2</sup> für ein anderes Vorhaben reserviert. Von der verfügbaren Restfläche (35.885 m<sup>2</sup>) ist eine Flächengröße von 3.395,3 m<sup>2</sup> für den BP 80 vorgesehen.

---

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (Hrsg.) 2003. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

**Tabelle 2 Ausgangszustand Ökokontofläche**

| Für den BP 80 verfügbarer Flächenanteil | Bewertung gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung |
|---|--|
| Intensiv genutzter Acker                | Kategorie I                                    |
| 3.395,3 m <sup>2</sup>                  | --   |

## 2.4 Naturschutzfachlicher Zielzustand

Für den Bebauungsplan 80 in Oberschleißheim steht ein Abschnitt des Streuobstbestands im Komplex mit extensiv genutztem Grünland zur Verfügung. Nach Leitfaden wird der Zielzustand des Nutzungstyps als Obstwiese mit altem Obstbaumbestand (> 30 Jahre) bezeichnet.

Die Bewertung des Ökokontos nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich aus der Flächengröße multipliziert mit einem Faktor, der einer Bewertungsmatrix zu entnehmen ist. Der Faktor ist abhängig von der naturschutzfachlichen Bewertung der Fläche im Ausgangs- und im Zielzustand. Wird eine Aufwertung um eine Wertstufe erzielt, liegt der Faktor bei 1,0; bei höheren Aufwertungen zwischen 1,1 und 3,0.

Im vorliegenden Fall wird der Faktor 1,5 angewendet. Die relative Erhöhung des Faktors zum Ist-Zustand ist durch die zunehmende Bedeutung der Fläche für die Artenvielfalt begründet.

**Tabelle 3 Zielzustand Ökokontofläche**

| Zustand | Für den BP 80 genutzter Flächenanteil  | Bewertung gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung                          |
|---------|--|---|
| Plan    | Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, <u>mittlere bis alte Ausprägung</u> | Kategorie III<br>zwei Stufen durch Aufwertung<br>(I unten → III)        |
|         | 3.395,3 m <sup>2</sup>   | Faktor 1,5: ca. 5.093 m <sup>2</sup>                                    |
| Ist     | Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, <u>junge Ausprägung</u>             | Kategorie II oben<br>eine Stufe durch Aufwertung<br>(I unten → II oben) |
|         | 3.395,3 m <sup>2</sup>   | Faktor 1,0: 3.395,3 m <sup>2</sup>                                      |

## 2.5 Anwendung Ökokonto | Abbuchung

Die nachfolgende Berechnung der Abbuchung für den Bebauungsplan 80 in Oberschleißheim wurde unter Berücksichtigung der Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)<sup>2</sup> zur Ökologischen Verzinsung und Abbuchung durchgeführt.

Da die Fläche noch nicht hergestellt worden ist und somit noch keine naturschutzfachliche Aufwertung durch Entwicklungszeiten eintreten konnte, wird keine Verzinsung angerechnet.

<sup>2</sup> [https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/oekokonto/verzinsung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekokonto/verzinsung/index.htm)

**Tabelle 4 Berechnung der Abbuchung**

| Verzinsung der Ökokontomaßnahme / Abschlag |                                    |   |  |   |   |
|--|------------------------------------|---|--|---|---|
| Ausgleichsbedarf für den BP                | Zeit seit Herstellung              | Verzinsung  | Anrechnungsfaktor durch Aufwertung (Zielzustand)     | Abbuchung vom Ökokonto (Ausgleichsbedarf abzgl. Abschlag) | Flächengröße des Ausgleichsbedarfs (mit Faktor) |
| 5.093 m <sup>2</sup>                       | 0 Jahre                            | keine   | 1,5  | 5.093 m <sup>2</sup>                                      | 3.395,3 m <sup>2</sup>                          |
| Berechnung der Abbuchung                   |                                    |   |  |   |   |
| Größe Ökokontofläche (Anteil verfügbar)    | Anrechnungsfaktor durch Aufwertung | Kompensationsumfang (Rechnerische Größe der Ausgleichsmaßnahme) | Verbleibender Kompensationsumfang der Ökokontofläche | Restfläche im Ökokonto nach Abbuchung                     |   |
| 35.885 m <sup>2</sup>                      | 1,5                                | 53.828 m <sup>2</sup>   | 48.735 m <sup>2</sup>                                | 32.490 m <sup>2</sup>                                     |   |

### Zusammenfassung

Der Kompensationsbedarf (=Ausgleichsbedarf) für den Bebauungsplan BP 80 in Oberschleißheim beträgt 5.093 m<sup>2</sup>. Dieser soll über den verfügbaren Abschnitt des Privaten Ökokontos Walter mit Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, einer Teilfläche von 35.885 m<sup>2</sup>, gedeckt werden.

Für diese Ökokontomaßnahme kann der Aufwertungsfaktor 1,5 angewendet werden (Aufwertung um zwei Stufen: *Kategorie I-unten* zu *III*). Die relative Erhöhung des Faktors zum Ist-Zustand ist durch die zunehmende Bedeutung der Fläche für die Artenvielfalt begründet. Der Kompensationsumfang der gesamten Ökokontofläche liegt somit bei 53.828 m<sup>2</sup>.

Die zur Kompensation abgebuchte Fläche von 5.093 m<sup>2</sup> (3.395,3 m<sup>2</sup> Realgröße) würde bei Verwendung in das Ökoflächenkataster (Kategorie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) überführt. Die verbleibende Restfläche der Ökokontomaßnahme nach Abbuchung umfasst 32.490 m<sup>2</sup> (Realgröße) mit einem Kompensationsumfang von 48.735 m<sup>2</sup>.

Bei den Flächengrößen des Ausgleichsbedarfs für das Vorhaben und des Kompensationsumfangs der Ökokontomaßnahme handelt es sich um rechnerisch ermittelte Größen, die von den naturschutzfachlich begründeten Faktoren zu Eingriffsschwere und Aufwertungspotenzial herühren. Die Größe der Ökokontofläche sowie die der verbleibenden Restfläche innerhalb der zur Verfügung stehenden Teilfläche sind Realwerte.

Der verfügbare Anteil der Ökokontofläche von real 35.885 m<sup>2</sup> ist für den naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 80 der Gemeinde Oberschleißheim mehr als ausreichend.

Diese Unterlage dient als Grundlage für die Entscheidung der Unteren Naturschutzbehörde zum tatsächlich gerechtfertigten Abschlag durch ökologischen Wertzuwachs der Maßnahme. Die Entscheidungstendenz kann im Vorfeld durch Abstimmung erfragt werden, spätestens im Rahmen der Beteiligung der Behörde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren erfolgt die finale Beurteilung.