

Markt

# Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

## Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Begründung



# PV

Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts  
Arnulfstr.60  
80335 München  
[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

<b>A</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Der Flächennutzungsplan</b> .....	<b>3</b>
	Aufgabe der Bauleitplanung .....	3
	Definition und Reichweite des Flächennutzungsplanes.....	3
	Landschaftsplan und Umweltprüfung .....	6
	Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes .....	7
	Planungsablauf FNP Dießen .....	8
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>10</b>
	Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	10
	<b>VORGABEN AUS DEM REGIONALPLAN</b> .....	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Interkommunale Planungen</b> .....	<b>20</b>
	Gewässerentwicklungskonzept Ammersee .....	20
	LEADER .....	21
<b>4</b>	<b>Grundlagen der Gemeindeentwicklung</b> .....	<b>23</b>
	Lage und Struktur .....	23
	Historische Entwicklung .....	23
	Die Nebenorte .....	26
	Einwohnerverteilung .....	28
	Nutzungen und Nutzungsverteilung .....	28
	Bevölkerungs- und Wohnsiedlungsentwicklung .....	29
	Altersstruktur und soziale Infrastruktur .....	33
	Arbeitsplatzentwicklung und Pendler .....	38
	Freizeit, Tourismus und Kultur .....	40
	Versorgungsinfrastruktur .....	42
	Verkehr.....	43
<b>5</b>	<b>Baurechtserhebung und Flächenbedarf</b> .....	<b>46</b>
	Vorgehensweise.....	46
	Bevölkerungsprognose .....	46
	Baurechtspotenziale .....	47
	Zusammenfassung .....	49
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Entwicklungsziele</b> .....	<b>51</b>
<b>2</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>53</b>
	<b>Abgleich rechtswirksamer Flächennutzungsplan</b> .....	<b>53</b>
	BAUFLÄCHEN.....	54
	GEMEINBEDARF .....	54
	SONDERGEBIETSAUSWEISUNGEN .....	55
	VERKEHR .....	55
	GRÜNFLÄCHEN – SPORT UND FREIZEIT .....	55
<b>3</b>	<b>SIEDLUNGSENTWICKLUNG, UMWIDMUNGEN UND AUSWEISUNGEN</b>	<b>56</b>

## A PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1 Der Flächennutzungsplan

#### Aufgabe der Bauleitplanung

Die Ortsplanung ist gem. Art. 28 des Grundgesetzes und Art. 83 der Bayerischen Verfassung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Wesentliche Instrumente der Ortsplanung sind die Bauleitpläne, die gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen sind.

Gemäß Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) sind dabei von der Gemeinde – sobald und soweit erforderlich – ein Landschaftsplan und Grünordnungspläne aufzustellen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne hat die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 1 und 3 BauGB).

Die Planungshoheit der Gemeinde schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt, wenn also die beabsichtigte oder zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führen oder wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche und räumliche Entwicklung zu ordnen.

Die Aufstellung von Bauleitplänen kann auch erforderlich sein, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an die Ziele der Raumordnung anzupassen. (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Auch wenn zu erwarten ist, dass Maßnahmen des überörtlichen Straßen- und Verkehrsbaus, des Bildungswesens, der Wasserwirtschaft, zur Verbesserung der Agrarstruktur oder sonstige Maßnahmen anderer Auftraggeber zu Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets führen, hat die Gemeinde darüber zu befinden, ob Bauleitpläne (ggf. mit Landschaftsplan oder Grünordnungsplänen) aufzustellen oder zu ändern sind.

#### Definition und Reichweite des Flächennutzungsplanes

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Vorschriften über die Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitpläne enthält die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO).

Im FNP ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der FNP ist die zusammenfassende räumliche Planungsstufe auf der örtlichen Ebene und gibt auch Aufschluss über die Maßnahmen und Nutzungsregelungen anderer Planungsträger, die sich im Gemeindegebiet räumlich auswirken. Der FNP ist Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Als umfassendes Instrument zur vorbereitenden Regelung der Bodennutzung dient der FNP nicht nur den gemeindlichen Zielen, sondern auch der Abstimmung mit überörtlichen und übergeordneten sowie fachlichen Planungen. Der FNP ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen.

Verbindliche Ziele der Raumordnung, denen der FNP gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen ist, enthalten das Landesentwicklungsprogramm (LEP) nach Art. 19 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG), der Waldfunktionsplan (WFP, Art. 6 Bayer. Waldgesetz) sowie der Regionalplan München (Art. 21 BayLplG). Art und Umfang der Anpassungspflicht im Zuge der gemeindlichen Bauleitplanung hängen vom Konkretisierungsgrad der Ziele ab. Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach gesetzlichen Vorschriften rechtswirksam festgesetzt sind, werden gem. § 5 Abs. 4 BauGB in den FNP nachrichtlich übernommen, z. B. Planfeststellungen nach dem Straßen-, Abfall- oder Wasserrecht, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen für Abfallbeseitigungsanlagen, Planfeststellungen nach Flurbereinigungsgesetz, Natur- u. Landschaftsschutzverordnungen nach dem Bay. Naturschutzgesetz, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete etc.

Der FNP ist für die bei seiner Aufstellung beteiligten Behörden bzw. "Träger öffentlicher Belange" bindend; es besteht Anpassungspflicht gemäß § 7 BauGB. Gegenüber dem Bürger entwickelt der FNP keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind keine Rechtsansprüche, wie etwa Baugenehmigungen für ein bestimmtes Grundstück, herzuleiten. Jedoch müssen alle Bebauungspläne aus dem FNP entwickelt werden. Diese enthalten dann als Satzung gegenüber dem Bürger rechtsverbindliche Festsetzungen.

Wesentliche Inhalte des FNP sind:

- die Abgrenzung von bebauten und unbebauten Flächen;
- die Gliederung der Wohnbauflächen;
- die Lage der gemischten, gewerblichen und Sonderbauflächen;
- Standorte und Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung;
- die wichtigsten Verkehrsstrassen
- die Gliederung der Freiflächen in Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen.

Der FNP ist ständig aktuell zu halten. Dadurch erfüllt er auch langfristig seine ortsentwicklungspolitische und strategische Schnittstellenfunktion als Entscheidungsinstrument.



**Abb.: Charakteristiken Flächennutzungsplan**  
Quelle: „Der sachgerechte Bebauungsplan, Ulrich Kuschnerus“

## **Landschaftsplan und Umweltprüfung**

Bei der Neuaufstellung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist ein Landschaftsplan erforderlich. Mit einem aktuellen vorbereitenden Landschaftsplan kann ein wesentlicher Teil der rechtlich gebotenen Umweltprüfung abgedeckt werden. Der Landschaftsplan und der Umweltbericht werden parallel durch das Büro „Gebhard Konzepte“ in München erarbeitet. Die wesentlichen Inhalte und Aussagen werden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Wichtige Teilinhalte für die Umweltprüfung innerhalb des Flächennutzungsplanes sind:

- Analyse und Bewertung zu Boden, Wasser, Klima/Luft, Fauna/Flora, Landschaftsbild und kulturlandschaftliche Besonderheiten
- Zielaussagen (Erhalt, Entwicklung, Sanierung), Bewertungsmaßstäbe und Anforderungen an Nutzungen
- sog. Verträglichkeitsprüfung der bestehenden / geplanten Flächennutzung mit Vorschlägen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
- Aussagen zur Entwicklung / Bewertung und Vergleich von Standortalternativen
- Entwicklung von Kompensationskonzepten (Eingriffsregelung / Aufbau eines gemeindlichen Ökokontos)

## Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes

Regelverlauf



**Vorabeteiligung,  
Scoping**



**Frühzeitige Öffent-  
lichkeits- und  
Behördenbeteiligung**



**Öffentliche Auslegung**



**Feststellungsbeschluss**



**Genehmigung**



**Bekanntmachung**

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Baugesetzbuch), den Flächennutzungsplan aufzustellen und macht dies bekannt.

Der Planfertiger unterrichtet die Träger öffentlicher Belange von der beabsichtigten Aufstellung des Flächennutzungsplans und holt Bestandsangaben ein. Er holt Äußerungen zu Umfang und Detailliertheitsgrad der Umweltprüfung ein.

Nach Ausarbeitung der Planungskonzeption und Vorliegen eines diskussionsfähigen Vorentwurfs mit Begründung und ggf. Umweltbericht erfolgt der erste Schritt des Beteiligungsverfahrens:

- In der Öffentlichkeitsbeteiligung wird den Bürgern Gelegenheit gegeben, sich über die beabsichtigte Aufstellung des Flächennutzungsplans, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.
- Zeitgleich erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden.
- Alle Beteiligten können sich mit Bedenken und Anregungen zur Planung äußern. Nach Beendigung der Beteiligungsfrist werden die Äußerungen ausgewertet und unter erster Abwägung der Belange ggf. in die Planung einbezogen.

Nach Überarbeitung und Konkretisierung der Planung sowie Billigungsbeschluss des Gemeinderats erfolgt mit der öffentlichen Auslegung der zweite Schritt des Beteiligungsverfahrens:

Die Öffentlichkeit und die beteiligten Stellen werden von der Auslegung des Planentwurfs mit Begründung und ggf. Umweltbericht unterrichtet und können erneut Stellungnahmen abgeben.

Diese werden im weiteren Verfahren geprüft und in die Abwägung einbezogen. Das Ergebnis wird den Beteiligten mitgeteilt.

Der Flächennutzungsplan wird vom Gemeinderat mit dem Feststellungsbeschluss verabschiedet.

Gemäß § 6 BauGB bedarf der Flächennutzungsplan der Genehmigung. Das Landratsamt Landsberg a. Lech muss über die Genehmigung binnen 3 Monaten entscheiden. Die Genehmigung kann unter Einschränkungen und Auflagen erteilt werden.

Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan rechtswirksam.

## **Planungsablauf FNP Dießen**

Die Gemeinde Dießen verfügt über den seit dem 13.10.1983 von der Regierung von Oberbayern genehmigten Flächennutzungsplan (FNP). Dieser FNP hat bisher insgesamt 32 Änderungsverfahren durchlaufen, wobei noch nicht alle Änderungen rechtswirksam sind. Da die Laufzeit eines Flächennutzungsplans 10 – 15 Jahre beträgt, da die technischen Grundlagen völlig veraltet sind, und da ein Gesamtplan mit Darstellung aller rechtswirksam gewordenen Änderungen bislang fehlt, hat sich der Marktgemeinderat am 09.07.2007 entschlossen, den Flächennutzungsplan unter Einbeziehung aktualisierter Erfordernisse neu aufzustellen.

Im Rahmen der Neuaufstellung sollen die langfristigen Ziele für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung neu formuliert werden, insbesondere mit Blick auf die Konsolidierung im Hauptort Dießen sowie die Veränderungsprozesse im Zuge des landwirtschaftlichen Strukturwandels in den Nebenorten. Durch den neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan soll ein aktuelles und tragfähiges Planungs- und Entscheidungsinstrument für die Gemeinde geschaffen werden. Er soll das Leitbild für eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellen, das die gewünschte siedlungspolitische Entwicklung der Marktgemeinde widerspiegelt.

### **1. Ortsplanerische Bestandsaufnahme und –analyse sowie Workshops**

Die ortsplanerische Bestandserhebung zum Flächennutzungsplan wurde in folgenden Schritten durchgeführt:

- Einholung der Bestandsangaben und Planungsabsichten bei den Trägern öffentlicher Belange (u.a. Leitungstrassen, Ver- und Entsorgungsanlagen, verkehrliche Gegebenheiten, Schutzgebiete und -objekte, Überschwemmungsgebiet, Waldabgrenzungen, u.v.a.m.) und Einarbeitung in die Planzeichnung.
- Ermittlung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben aus Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.
- Zusammenstellung und Auswertung der relevanten Strukturdaten als Grundlage für die Gemeindeentwicklung.
- Aufnahme des Siedlungsbestands und der Gemeinbedarfseinrichtungen sowie etwaiger Sondernutzungen durch Ortsbegehung.
- Quantifizierte und planungsrechtlich qualifizierte Bauflächenermittlung.
- Parallel zur ortsplanerischen Bestandsaufnahme wurde die Bestandsaufnahme und Analyse der Landschaft durch das Landschaftsplanungsbüro Gebhard Konzepte ausgearbeitet.

### **2. Erarbeitung übergeordneter Planungsziele und erster Planentwürfe**

Nach diesen Schritten erfolgte die Auswertung und Analyse der Bestandsgegebenheiten, die Mängelfeststellung sowie die Auswertung der von den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilten Hinweise, Anregungen und Erfordernisse zum Flächennutzungsplan. Die Ergebnisse der Bestandsanalyse wurden in einem Arbeitspapier als Vorbereitung für den gemeindlichen Workshop zusammengefasst. Im Rahmen des Workshops am 24.01.2009 wurden auf Grundlage der Bestandsaufnahme weitere grundsätzliche Themen und Zielvorstellungen erarbeitet wer-



den, die in die erarbeiteten Planungs- und Darstellungsvorschläge einfließen. In einem zweiten Workshop am 28.03.2009 wurden die im Einzelnen zur Diskussion stehenden Flächen herausgearbeitet und bewertet. Die erarbeiteten Darstellungen und Bewertungen wurden am 05.10.2009 im Gemeinderat diskutiert und es wurde beschlossen auf dieser Grundlage das FNP-verfahren einzuleiten.

### **3. Vorentwurfsplanung**

Ausarbeitung eines zusammenfassenden Flächennutzungsplan-Vorentwurfs aus den Ergebnissen des vorgeschalteten Planungsprozesses. Dabei erfolgte auch die Entscheidung der bezüglich der Einarbeitung landschaftsplanerischer Inhalte in den Flächennutzungsplan. Integration der Zielaussagen des Landschaftsplans.

Vorlage und Erörterung des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs mit integrierter Landschaftsplanung im Gemeinderat am 05.10.2009.

### **4. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren**

- In den Ortsteil- und Bürgerversammlungen am 02.03.2010 (Riederau), 03.03.2010 (Dettenhofen), 04.03.2010 (Obermühlhausen), 09.03.2010 (Dettenschwang) und 11.03.2010 (Dießen mit St. Georgen) wurde der Flächennutzungsplan - Vorentwurf mit integriertem Landschaftsplan dann in den einzelnen Ortsteilen gesondert der Bevölkerung vorgestellt. Die formelle Bürger- und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 01.03.2010 bis 12.04.2010 durchgeführt.
- Die in dieser Zeit eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Gemeinderatssitzung am 01.08.2011 und am 26.11.2012 behandelt. Die Ergebnisse der Abwägung wurden eingearbeitet.

### **5. Öffentliche Auslegung**

In der Zeit vom 09.04.2013 bis 14.05.2013 fand die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplan Überarbeitung/Neuaufstellung statt. Die dabei von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Gemeinderatssitzung am 04.08.2014 behandelt. Die Ergebnisse dieser Abwägung wurden in den Flächennutzungsplan-Entwurf eingearbeitet und ein erneutes Beteiligungsverfahren beschränkt auf die geänderten/ergänzten Teile wurde beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit von 13.04.2015 bis einschl. 15.05.2015 statt. Die dabei von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Gemeinderatssitzung am 23.11.2015 behandelt. Bis auf wenige Ausnahmen wurden ähnliche Anregungen und Bedenken wie im vorherigen Verfahrensschritt geäußert. Die Ergebnisse dieser Abwägung, soweit sie Änderungen nach sich zogen, wurden in den Flächennutzungsplan-Entwurf und in die Begründung eingearbeitet und ein erneutes Beteiligungsverfahren beschränkt auf die geänderten/ergänzten Teile wurde beschlossen. Die geänderten/ergänzten Teile sind in der Begründung rot markiert und im Flächennutzungsplan selbst mit einer durchlaufenden Nummer gekennzeichnet.

## 2 Übergeordnete Planungen

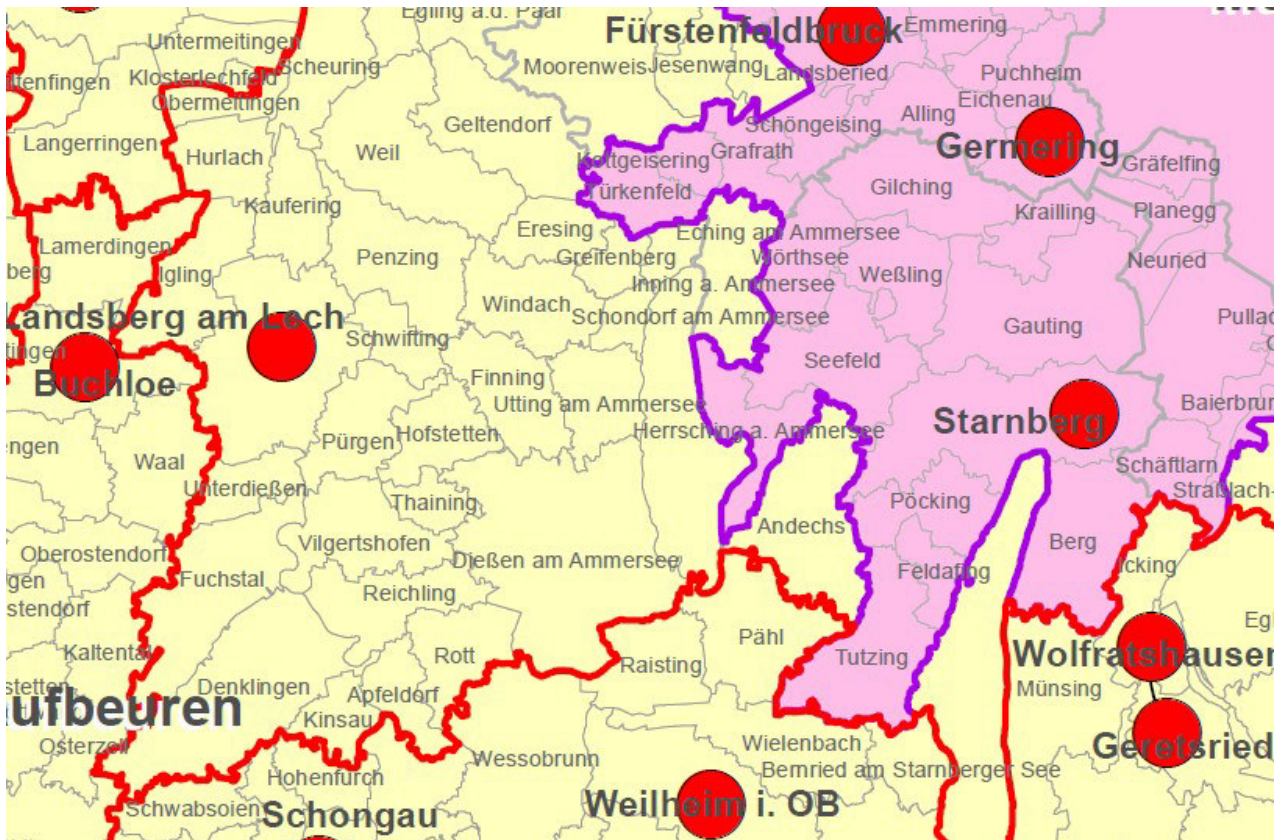
Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung werden von der Landes- und Regionalplanung vorgegeben und bestimmen die überörtliche Entwicklung der Raumstruktur.

Aufgabe der Landesplanung ist es, den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern (Art. 1 BayLPIG). Dies geschieht über sog. Raumordnungspläne. Raumordnungspläne sind das Landesentwicklungsprogramm (LEP; Art. 19 BayLPIG) sowie der Regionalplan (Art. 21 BayLPIG). Das LEP legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung des Staatsgebiets fest. Der Regionalplan ist aus dem Landesentwicklungsprogramm zu entwickeln. Er legt unter Beachtung der im LEP festgelegten Ziele der Raumordnung die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung der Region fest.

### **Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Die umfassende Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern trat im Sommer 2013 in Kraft. Es legt die Grundzüge der räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates sowie seiner Teilräume fest. Leitbild ist hierbei die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Gesichtspunkt der Vorsorge und nachhaltigen Entwicklung.

Der Regionalplan 14 für die Region München wird derzeit fortgeschrieben und an die Ziele und Grundsätze des LEP angepasst. Im LEP 2013 wird der Markt Dießen in Bezug auf die Raumstruktur in den „allgemeinen ländlichen Raum“ (gelb unterlegt) eingruppiert.



**Abb.: Landeseentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in Kraft seit 01.09.2013 – Auszug Quelle : Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie**

Für die Raumkategorie „ländlicher Raum“ gelten insbesondere die im LEP 2013 formulierten folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G):

(G) 1.4.3 Europäische Metropolregionen

Die Europäischen Metropolregionen München und Nürnberg sowie der bayerische Teil der grenzüberschreitenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main sollen in ihrer nationalen und internationalen Bedeutung wirtschaftlich, verkehrlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch weiterentwickelt werden. Positive Impulse, die von den Metropolregionen München, Nürnberg und der grenzüberschreitenden Metropolregion Frankfurt/Rhein Main ausgehen, sollen verstärkt auch im ländlichen Raum der Metropolregionen genutzt werden.

In der Begründung heißt es dazu:

Die Metropolregionen umfassen auch in weiten Teilen ländliche Räume. Der ländliche Raum der Metropolregionen ist dabei nicht nur Nutznießer der Impulse aus den Kernräumen, sondern gleichberechtigter Partner, der durch die Einbringung eigener Stärken und Aktivitäten die metropolitane Entwicklung mit befördert.

(G) 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

In der Begründung heißt es dazu:

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt mit seinen beiden Subkategorien – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen – als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind notwendig:

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot,
- die Schließung noch bestehender Lücken bei der Verkehrsinfrastruktur und der bedarfsgerechte Erhalt bzw. Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs,
- der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Kindertageseinrichtungen sowie Einrichtungen der schulischen und beruflichen Bildung,
- der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Einrichtungen der medizinischen Versorgung,
- dem bedarfsgerechten Erhalt und Ausbau von Einrichtungen und Angeboten für ältere Menschen,
- die Schaffung branchen- und regionalbezogener wirtschaftsnaher Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen,
- der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der eigenständigen Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil,
- die Sicherung und Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und umweltverträglichen Land- und Forstwirtschaft,
- die Nutzung der regionalen Wertschöpfungspotenziale, die sich insbesondere aus der verstärkten Erschließung und Nutzung Erneuerbarer Energien ergeben und die Lenkung von Nutzungen an räumlich geeignete Standorte.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden. Die Intention der Bayerischen Staatsregierung ist eine möglichst flächendeckende Erschließung mit zeitgemäßen Informations- und Kommunikationstechnologien, z.B. mit Breitbandinfrastruktur; dies schließt den bedarfsge-

rechten Ausbau einer Hochgeschwindigkeits-Breitbandinfrastruktur mit ein. Im ländlichen Raum besteht im Vergleich zu den Verdichtungsräumen Nachholbedarf.

#### (G) 3.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

In der Begründung heißt es dazu:

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.

#### (Z) 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

In der Begründung heißt es dazu:

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können.

Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig.

Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist. Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.

### (Z) 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist, ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann, von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden, militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder in einer Fremdenverkehrsgemeinde

an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

In der Begründung heißt es dazu:

Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich. Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden.

Um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche zu verhindern, können in den Regionalplänen geeignete Gebiete als regionale Grünzüge oder geeignete Freiflächen als Trenngrün festgelegt werden.

Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden.

Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung sind nur dann zulässig, wenn auf Grund einer der im Ziel genannten Fallgestaltungen die Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist.

Zu den schützenswerten Landschaftsteilen im Sinn der ersten Ausnahme zählen alle Schutzgebiete nach Naturschutz und Wasserrecht.

Zubringer zu Bundesautobahnen im Sinn der zweiten Ausnahme sind Bundes- und Staatsstraßen, die im Straßennetz den Verkehr von einem Verkehrsschwerpunkt (Stadt oder größere Gemeinde) unmittelbar zu einer Autobahnanschlussstelle führen. Dazwischen dürfen sich keine Ortsdurchfahrten oder größere Ortslagen befinden, weshalb die Länge des Zubringers begrenzt ist. Innerhalb des Straßennetzes heben sich Zubringer durch Ausbauzustand und Verkehrsbelastung regelmäßig hervor.

Die Voraussetzungen der vierten Ausnahme liegen insbesondere vor, wenn eine nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre. Damit sind die ca. 160 Arten von Anlagen der 4. BImSchV erfasst. Darüber hinaus kann die Ausnahme auch auf die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen Anwendung finden, wenn von diesen in angebundener Lage trotz Einhaltung der

Vorgaben nach §§ 22 ff. BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind solche im Sinn des § 3 Abs.1 BImSchG (einschließlich durch An- und Abfahrtsverkehr verursachte Verkehrsgeräusche, wobei u.a. auf einen Abstand bis zu 500 m zum Betriebsgrundstück bzw. bis zu einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr abgestellt wird).

Militärische Konversionsflächen im Sinn der fünften Ausnahme können insbesondere bei einer Bebauung mit militärischen Wohn, Verwaltungs- oder Gewerbebauten vorliegen.

Fremdenverkehrsgemeinden im Sinn der sechsten Ausnahme sind Gemeinden, die berechtigt sind, Fremdenverkehrsbeiträge gemäß Art. 6 Abs.1 oder Kurbeiträge gemäß Art.7 Abs.1 des Kommunalabgabengesetzes zu erheben. Durch eine Beherbergungsnutzung geprägte Standorte umfassen auch den räumlich - funktionalen Zusammenhang der bereits genutzten Bebauung. Eine Prägung liegt auch bei einer nicht länger als sieben Jahre zurückliegenden Aufgabe der Beherbergungsnutzung vor. Ein Beherbergungsbetrieb (im Sinn der Baunutzungsverordnung) kann das Ortsbild (in seinem baulichen Erscheinungsbild) oder das Landschaftsbild (in seinem ästhetischen oder kulturgeschichtlichen Wert) insbesondere durch seinen konkreten Standort, seine Größe oder seine Maßstäblichkeit beeinträchtigen. Dabei sind insbesondere landschaftsbildende Geländeformen sowie Blickbeziehungen und Sichtachsen zu beachten.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Biomasseanlagen sind keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels.

#### (G) 5.1 Wirtschaftsstruktur

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

#### (Z) 5.2.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze

In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf festzulegen.

#### (Z) 5.3.1 Einzelhandelsgroßprojekte Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden, für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel



und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

#### (Z) 5.3.2 Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

## **VORGABEN AUS DEM REGIONALPLAN**

Der Regionalplan wird derzeit umfassend fortgeschrieben und an das LEP 2013 angepasst. Nach mehreren Teilfortschreibungen wird er im Rahmen einer Gesamtfortschreibung unter breiter öffentlicher Diskussion überarbeitet.

Obwohl der Regionalplan 14 für die Region München derzeit noch in Überarbeitung ist, werden hier die bisher noch geltenden Ziele für das Gemeindegebiet aufgezeigt.

### Zentralörtliche Gliederung

Der Regionalplan München übernimmt die raumstrukturelle Gliederung und Einstufung der zentralen Orte des LEP. Zusätzlich werden auf dieser Ebene die entsprechenden Nahbereiche der jeweiligen zentralen Orte ausgewiesen. Dießen ist hier, neben Kaufering als Unterzentrum für den Mittelbereich Landsberg a. Lech ausgewiesen. Unterzentren sollen die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen. Sofern erforderlich sollen sie auch für die Bevölkerung der Nahbereiche benachbarter Kleinzentren einzelne Funktionen wahrnehmen.

### Natur und Landschaft

Im Kapitel 1 „Natur und Landschaft“ des Regionalplans ist die Region in Landschaftsräume gegliedert. Dießen liegt dabei im Landschaftsraum Fünfseen-Gebiet und zum größten Teil in der Unterabteilung Ammersee-Westufer, für das folgende Ziel im Regionalplan formuliert ist: „Das Ammersee-Westufer ist durch Einzelbäume, Baumgruppen und zusammenhängende Wälder reich gegliedert. Der Abwechslungsreichtum wird insbesondere durch die Dettenhofer Filze und Hälsle sowie das Obere und Untere Seeholz erhöht. Der Enzianstandort auf den Wiesen bei Riederau wurde zur Ausweisung als Naturschutzgebiet vorgeschlagen.“

Der Bereich ab Dettenschwang gehört zur Unterabteilung „Gebiet um den Staatsforst Bayerdießen“ für den im Regionalplan Folgendes formuliert ist: „Das Gebiet um den Staatsforst Bayerdießen bietet eine hohe landschaftliche Vielfalt mit einem reich gegliedertem Relief und starkem Wechsel von Wald und offenen Fluren. Eindrucksvoll sind die abwechslungsreichen Landschaftsbilder. Das Gebiet um

das Erlwiesfilz - Bremstauden - Am Eschenbächl, ist ein in der Grundmoränenzone des Ammersee-Gletschers gelegenes Bergkiefernhochmoor mit deutlichem Wipfelgefälle gegen das Moorinnere. Im Ostteil finden sich Flachmoorbildungen und typische Voralpen-Streuwiesen. Das Gebiet ist Regenerations- und Rückzugsraum stark gefährdeter oder im Aussterben begriffener Pflanzen und Tiere. Ein Teil wurde bereits deshalb unter Naturschutz gestellt. Die angrenzenden Flächen sowie die Blindseefilze bei Gimmenhausen wurden zur Ausweisung als Naturschutzgebiet vorgeschlagen.“

### Siedlungswesen

Das Kapitel im Regionalplan B II Siedlungswesen enthält u.a. Ziele und Grundsätze zur aus regionalplanerischer Sicht angestrebten Siedlungsentwicklung und Siedlungs- und Freiraumstruktur. Dabei soll beispielsweise die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfes ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen (Z 2.1) und die Entwicklung neuer Siedlungseinheiten an einen ÖPNV-Anschluss gebunden sein (Z 3.1). Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden. (Z 4.1.5)

Trenngrün soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und Freiflächen sichern. Hier sind Planungen und Maßnahmen nur im Einzelfall möglich, wenn die Funktion des Trenngrüns nicht beeinträchtigt wird. (Z 4.2.3) In der Gemeinde Dießen ist Trenngrün zwischen Riederau und Sankt Alban vorgesehen.

Als weiteres relevantes Ziel ist zum Thema Freizeitwohngelegenheiten formuliert, dass „ausschließlich oder überwiegend eigen genutzte Freizeitwohngelegenheiten sowie Campingplätze mit einem überwiegenden Anteil an Dauercamping nicht errichtet werden“ sollen. (Z 5.1.6)

### Bodenschätze

Das Gemeindegebiet liegt zu Teilen im Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen „Kinsau“ **das noch besteht**, bzw. im Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme „Dießen 2“, **das bereits erloschen ist**.

**Lt. Bergamt, Regierung von Oberbayern, befindet sich östlich bzw. südöstlich von Pitzeshofen eine sog. Altbohrung aus dem Jahr 1969.**

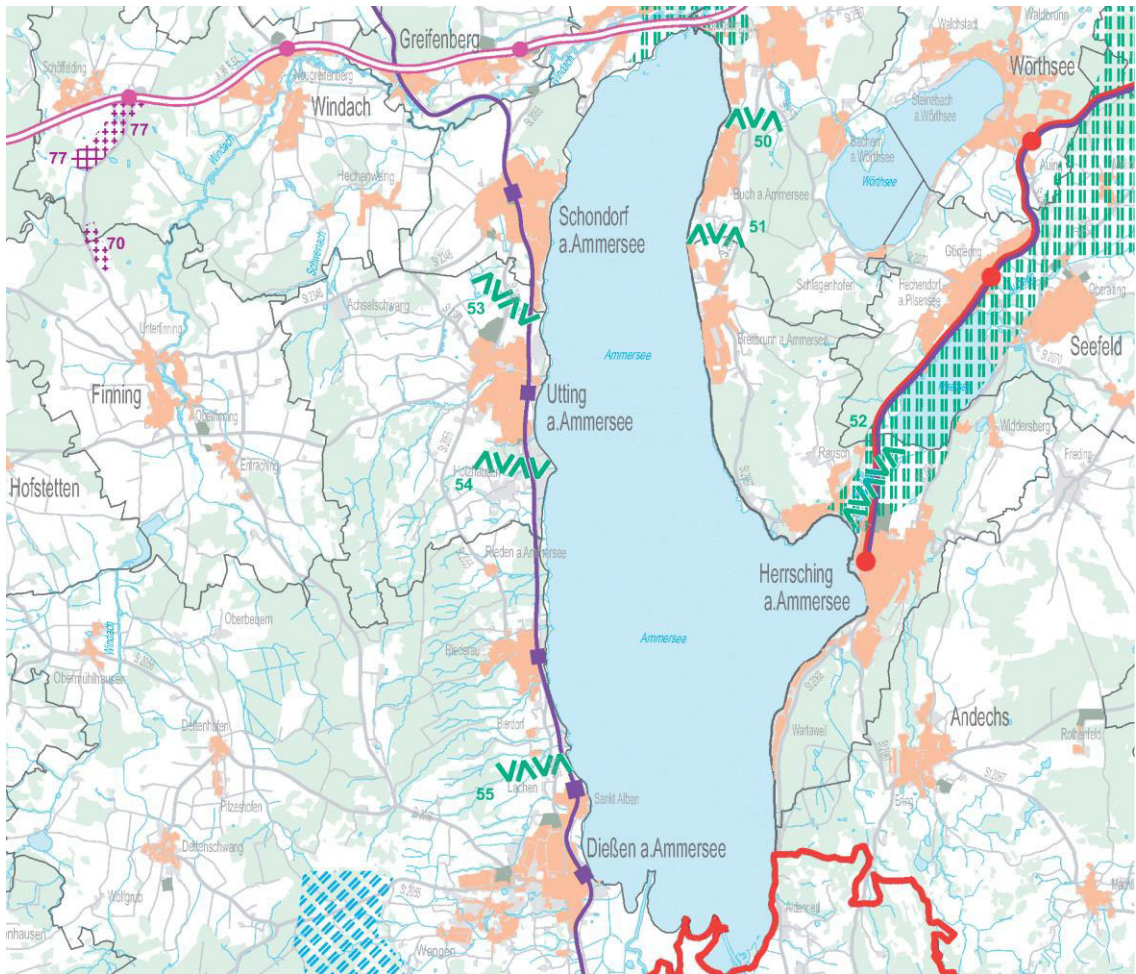


Abb.: Ausschnitt Regionalplan München (RPM) - Karte Siedlungswesen

### 3 Interkommunale Planungen

#### Gewässerentwicklungskonzept Ammersee

Das Gewässerentwicklungskonzept (GEK) ist ein ökologisch fundierter, wasserwirtschaftlicher Fachplan für Gewässer und ihr Überschwemmungsgebiet.

Sein Ziel ist, die natürliche Funktionsfähigkeit der Gewässerlandschaft mit möglichst wenig steuernden Eingriffen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. GEK's werden für den Erhalt, die Entwicklung und die Gestaltung von Lebensräumen am See erstellt; außerdem sollen Entwicklungschancen und -möglichkeiten für Freizeit, Erholung und Tourismus aufgezeigt werden.

Das GEK ist ein fachlich begründetes Rahmenkonzept. Es gibt die unter den Behörden, Kommunen und weiteren Beteiligten abgewogenen, den ganzen Ammersee übergreifenden Vorstellungen für die nächsten 10 bis 15 Jahre wieder. Eine Abstimmung fand während der 6-jährigen Bearbeitungsphase soweit wie möglich statt. Verbleibende Fragestellungen bzw. zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht lösbare Konflikte werden im GEK offen benannt. Damit wird die Basis für konstruktive Auseinandersetzungen im anstehenden Umsetzungsprozess gelegt.

Mit Ausnahme der aus Rechtsvorschriften resultierenden staatlichen Pflichtaufgaben (z.B. Durchsetzung eines bereits bestehenden, rechtsgültigen Betretungsverbots) sind alle im GEK dargestellten Ziele und Maßnahmenhinweise nicht rechtsverbindlich. Das GEK ersetzt keine Rechtsverfahren und keine Eigentumsrechte Dritter. Es ist ein Rahmenkonzept, das für eine Umsetzung noch weiter konkretisiert werden muss. Das GEK führt zu keiner Bindungswirkung für einzelne Bürger.

Die darin enthaltenen Aussagen können deshalb auch keine lokalen kleinräumigen Ansprüche und Erwartungen zufriedenstellen; es findet damit auch kein Eingriff in Eigentumsrechte statt. Der Rechtscharakter des GEK ist ein unverbindliches Konzept. Die Aussagen des GEK sind durch das Wasserwirtschaftsamt in wasserwirtschaftlichen Stellungnahmen einzubringen. Die Umsetzung des GEK erfolgt ausschließlich auf freiwilliger und abgestimmter Basis. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen werden in der Regel durch das Wasserwirtschaftsamt realisiert. Für darüber hinausgehende Ziele und Maßnahmen sind andere Fachbehörden, Gemeinden, Verbände und Privatpersonen gefordert. Das GEK weist auf die erforderlichen bzw. möglichen Trägerschaften und Umsetzungspartner hin.

Das übergeordnete Leitziel lautet:

*Vorhandene Einrichtungen und Nutzungen bewahren, ihre Funktionsfähigkeit sichern / verbessern / wiederherstellen und behutsam gegenüber „Zusätzlichem“ sein.*

Zu einzelnen Themen wird die derzeitige Situation eingeschätzt, erarbeitet, welche Konflikte gesehen werden, und schließlich die Ziele formuliert. FNP relevante Themen sind dabei unter anderem die Nutzung der Uferzone, Gastronomie und Hotels, Vernetzung der Rad- und Fußwege untereinander und mit dem ÖPNV, die

Ausweisung von Wohnmobilstellplätzen und Parkplätzen und die Errichtung eines Fischereimuseums in Dießen.

Beim Thema Gastronomie und Hotels wurde beispielsweise das Ziel formuliert, dass Qualität Vorrang vor Quantität haben soll. Hotels mit mehr als 100 Betten werden kritisch beurteilt, Großhotels mit 500 und mehr Betten sollen am Ammersee gar nicht zugelassen werden. Der Bedarf an Wohnmobilstellplätzen und Parkplätzen ist an schönen Sommertagen grundsätzlich nicht ausreichend gedeckt. Hier ist die Diskussion neuer Standorte notwendig.

Neben dem Fachbeitrag „Kommunale Entwicklung und Naherholung/ Tourismus“ sind darin auch die weiteren Fachbeiträge „Naturschutz und Landschaftspflege“, „Wasserwirtschaft“, sowie „Fische“ bearbeitet. Die erarbeiteten Ziele sollten aber immer wieder mit dem FNP-Entwurf und auch dem Landschaftsplan abgeglichen werden, inwieweit sie hier umgesetzt oder berücksichtigt werden können.

## **LEADER**

LEADER (**L**iaison **E**ntre les **A**ctions de **D**éveloppement de l'**É**conomie **R**urale) ist eine Gemeinschaftsinitiative der Europäischen Union, mit der seit 1991 modellhaft innovative Aktionen im ländlichen Raum gefördert werden. Lokale Aktionsgruppen (LAG) erarbeiten mit den Akteuren vor Ort maßgeschneiderte Entwicklungskonzepte für ihre Region. Ziel ist es, die ländlichen Regionen Europas auf dem Weg zu einer eigenständigen Entwicklung zu unterstützen.

Der Markt Dießen ist Mitglied der 2006 gegründeten LAG Ammersee, der derzeit 12 Gemeinden mit rund 50.000 Einwohner angehören. Mit der erneuten Aufnahme in die Förderperiode 2014 – 2020 ist das Ziel verbunden, die Zahl der Mitgliedsgemeinden zu erhöhen. Das LAG-Gebiet sollte dann eine Fläche mit wenigstens 65.000 Einwohnern umfassen.

Zur Aufnahme in das LEADER-Programm war die Erstellung eines Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) notwendig.

Für das 2007 erfolgreich eingereichte REK wurden in den Handlungsfeldern Tourismus und Verkehr, Siedlungsentwicklung, Natur und Umwelt, Landwirtschaft, Bildung, Kultur und Kommunikation, Soziales, Wirtschaft und nachhaltige Energienutzung jeweils Stärken und Schwächen sowie konkrete Konzepte erarbeitet. Der Bereich Tourismus, Verkehr und Siedlungsentwicklung bildet dabei eines von drei Schwerpunkthandlungsfeldern, ein weiteres ist Natur, Umwelt und Landwirtschaft. In beiden Themenfeldern ergeben sich Überschneidungen zum Flächennutzungsplan, wenn z.B. im Bereich Siedlungsentwicklung vorgeschlagen wird, der Gefahr einer beliebigen, Natur, Umwelt, und soziokulturelle Strukturen beeinträchtigenden Siedlungsentwicklung durch ein regionales Siedlungs- und Infrastrukturkonzept entgegen zu wirken. Auch die herausgearbeitete Schwäche „teilweise beliebige, eine stimmige Einbindung in Ort und Landschaft nicht beachtende Baukultur“ gilt es bei der Flächennutzungsplanung und vor allem der darauf folgenden Umsetzung zu vermeiden. Der Erhalt und die Förderung der analysierten Stärken „teilweise noch intakte dörfliche Strukturen, viel erhaltenswerte und Ortsbild prägende Bausubstanz und häufig noch intakte Dorfgemeinschaften, sollten auch Leitbild bei der Neuaufstellung des FNPs sein.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzung bedeutet gerade für die kleineren, ursprünglich landwirtschaftlichen Dörfer einen enormen Identitätsverlust. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Umwandlung der Nutzung hin zu reinen Wohnstandorten als auch hinsichtlich der Ortsbild prägenden historischen landwirtschaftlichen Gebäudestruktur. Hier sind im Rahmen des REKs konkrete Projekte zur Sicherung der vielfältigen Funktionen der Landwirtschaft angedacht. Das Thema Umgang mit brach gefallen landwirtschaftlichen Hofstellen durch verträgliche Nachnutzungskonzepte bzw. Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes durch ausreichend Entwicklungsspielraum (z.B. Schutz vor heranrückender Wohnbebauung) oder Erschließung zusätzlicher Einkommensquellen wie „regenerative Energie“ oder „Ferien auf dem Bauernhof“ sind sicherlich Themen, die auch im FNP eine Rolle spielen.

Da die allermeisten Themenfelder der Ammersee Region einen Gemeinde übergreifenden Bezug haben und sich vielfach nur gemeinsam bewältigen lassen, ist sicherlich positiv zu bewerten, dass die Bewerbung zur Aufnahme in das LEADER-Programm eine intensive Zusammenarbeit erforderte und erstmalig über Landkreis- und Gemeindegrenzen hinweg Handlungsfelder und Ziele formuliert werden konnten.

Mit den Projekten „Kneippanlage in den Seeanlagen Dießen“, „Sanierung des Teehauses im Schackypark“, „Rast- und Ruheplätze am Marienmünster“ und „Arbeits- und Begegnungsort ‚Denkerhaus Ammersee‘“ konnte der Markt im zurückliegenden Förderzeitraum Maßnahmen, die die Kriterien erfüllten, zur Förderung anmelden.

## 4 Grundlagen der Gemeindeentwicklung

### Lage und Struktur

Die Marktgemeinde Dießen liegt im Landkreis Landsberg am Lech ca. 55 km westlich von München und setzt sich zusammen aus den ehemaligen Gemeinden und heutigen Ortsteilen Dettenhofen, Dettenschwang, Obermühlhausen und Rieden. Mit einer Gemeindefläche von rd. 82 km<sup>2</sup> ist Dießen die größte Gemeinde am Ammersee und grenzt auf einer Länge von ca. 7 km an den See. Entstanden ist der Ammersee wie andere Seen des bayerischen Voralpenlandes mit dem Abschmelzen der eiszeitlichen Gletscher.

Der Ort Dießen zieht sich vom Ammerseeufer bis zum ehemaligen Augustiner-Chorherrenstift. Dort grenzt im Westen der bis 1937 selbstständige Ortsteil St. Georgen mit Wengen und Bischofried an. Die Ortsteile Dettenschwang, Dettenhofen und Obermühlhausen liegen einige Kilometer westlich im hügeligen Hinterland. In unmittelbarer Nähe des Ammersees finden sich dagegen die Dörfer und Weiler der ehemaligen Gemeinde Rieden, darunter Riederau, Bierdorf und Lachen/St. Alban.

Dießen ist mit 10.757 (Stand 02.01.2015) Einwohnern nach Landsberg die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis Landsberg am Lech.

Strukturell ist Dießen zunächst Wohngemeinde; neben der Landwirtschaft, Gewerbe- und Handelsbetrieben lebt die Gemeinde vom Tourismus, dessen Anteil an den Wirtschaftsbereichen in den letzten Jahren um über 10% zunahm.

Naturräumlich gehört die Marktgemeinde zum Ammer-Loisach-Hügelland. Neben dem Ammersee wird die Dießener Landschaft von den bewaldeten Moränenrücken geprägt, die von naturnahen Bachläufen parkartig gegliedert werden. Die Landschaft entstand im Wesentlichen durch den Loisachvorlandgletscher, der die das Ammerseetal begrenzenden Würmmoränen ablagerte. Die potenziell natürliche Vegetation besteht aus Eichen-Hainbuchenwäldern und im Verlandungsbebereich des Seeufers aus der Verlandungszonation (Schilf, Binse, Seerose). Im Südosten ist die Landschaft durch die Flächen des Hoch- und Niedermoors des Ammerdeltas geprägt. Dießen liegt im Klimabereich „Oberbayerisches Alpenvorland“. Charakteristisch sind die Stau- und Föhneffekte.

### Historische Entwicklung

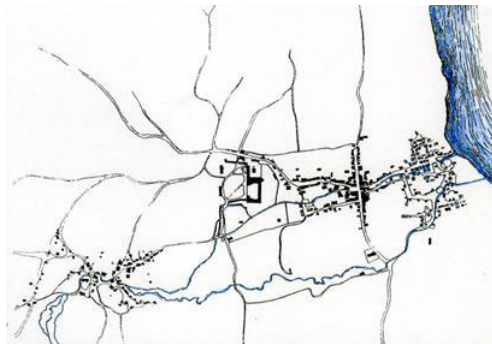
Erste Funde in den Ortsteilen Obermühlhausen und St. Georgen, die auf menschliche Ansiedlungen hinweisen, reichen bis in die Zeit 1000 v. Chr. zurück. In der Römerzeit führte in unmittelbarer Nähe von Dießen eine Straße entlang, die aber noch keine gesicherten Schlüsse über eine Besiedelung in dieser Zeit zulässt.

Nach der Römerzeit im 9. Jhd. n. Chr. siedelten die Alemannen und die Bajuwaren um einen karolingischen Gutshof, der sich in unmittelbarer Nähe des Tiefenbachs befand und auf den der Name „Diezzan“ (Wasserfall) zurückzuführen ist. Die erste urkundliche Erwähnung datiert aus dem Jahr 1039. 1132 wurde das Kloster gegründet. Die im 11. Jh. dort siedelnden Grafen nannten sich „ze Diezen“ und waren im 12. Jh. eine der mächtigsten Grafschaften Bayerns. Nach der Ansiedlung der St. Georgener Mönche und eines Nonnenkonvents wechselten sie später nach Andechs und überließen dem Kloster ihre Ländereien. Erstmals als „civitas“ Stadt

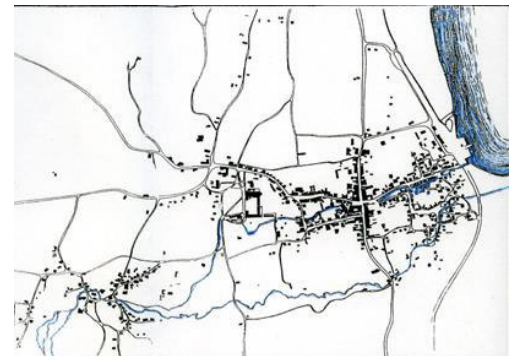
wurde Dießen 1231 erwähnt. Die Grafengeschlechter Dießen und Andechs starben im Jahr 1248 aus und ihr Besitz ging an die Wittelsbacher. Im Jahr 1324 erhielten die Dießener Marktrechte und Dießen wurde 1326 zum Markt erhoben. Das Chorherrenstift (Kloster) erhielt das Recht der Niedergerichtsbarkeit über die gesamte Klostermark.

Trotz der schweren Verluste in verschiedenen Kriegen entwickelte sich das künstlerische und gewerbliche Leben. Das Kloster wurde zum Zentrum der Wissenschaften und Künste. In den Jahren 1732 bis 1739 wurde das Marienmünster von Johann Michael Fischer erbaut. Seit dem Mittelalter gab es in Dießen eine bedeutende Hafnerproduktion. Die Zinngießerei Schweizer ist weit über die Grenzen hinaus bekannt. Dies gilt auch hinsichtlich des Töpferhandwerks.

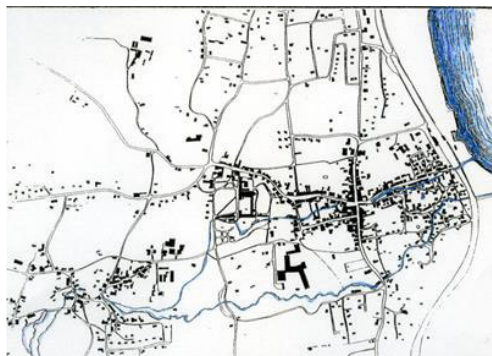
Im Jahr 1897/98 erfolgte der Bau der Bahnlinie Augsburg – Weilheim. Dies förderte den Fremdenverkehr, für den bereits 1868 ein Verschönerungs- und Fremdenverkehrsverein gegründet wurde. Die Lage am See zog immer wieder bekannte Schriftsteller, Maler, Kunsthandwerker und Komponisten an, die sich für einige Zeit in Dießen niederließen.



1830



1916-1935

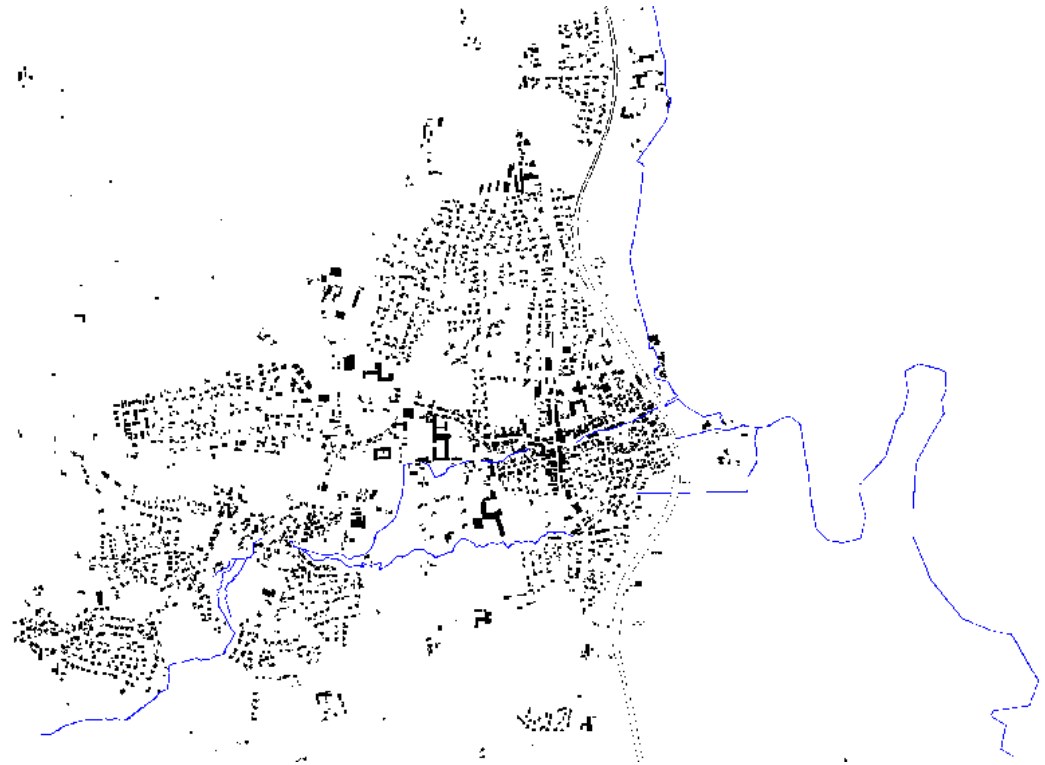


1972



1992





heute

## Die Nebenorte

### Riederau

Der Ortsteil Riederau ist mit seinen 1693 Einwohnern (Stand 02.01.2015) der Größte im Gemeindegebiet und war bis 1978 Sitz der Gemeinde Rieden. Die ehemalige Gemeinde Rieden a. A. setzte sich zusammen aus den Orten Holzhausen, Bierdorf, Lachen, Rieden, Riederau, Romenthal und St. Alban. Holzhausen kam mit der Gebietsreform 1972 zu der Gemeinde Utting. Die Gemeinde Rieden kam erst am 1.5.1978 zur Marktgemeinde Dießen.

Der Ortsteil Riederau verteilt sich heute auf einer Fläche von 1208 ha und grenzt direkt an den Hauptort Dießen an. Die Meereshöhe schwankt zwischen 535 m am Seeufer und 575 m am westlichen Rand des Siedlungsgebietes.

Riederau liegt unmittelbar an der alten Römerstraße, auf der noch im Mittelalter viele Kaiser mit ihrem Heer nach Italien zogen. Es wird urkundlich im Jahre 1126 als "Riderowe" erwähnt, als Conrad von Holzhausen sein dortiges Gut an das Kloster Bernried schenkte. 1388 erhielt das Kloster Dießen den Hof zu "Ryderau" im Tausch von Wessobrunn. Der Weiler bestand bis in die Mitte des 19. Jhs. aus 4 Anwesen und zwar aus 2 Halbhöfen und 2 Sölden. 1903 gab es erst 6 Häuser im Ort, 1950 dagegen 116. (Holzhausen: 12-64). Der Name "Ryderau" deutet wie Rieden auf eine Rodungssiedlung. Schon im Jahre 1934 wurde die Gemeinde Rieden zum Wohnsiedlungsgebiet erklärt. Das Rathaus im Ortskern von Riederau wurde 1937 von Architekt Hans Holzbauer errichtet. Zum Gedächtnis an den großen Wissenschaftler und Sportsmann Dr. Manfred Curry, der sich durch seine medizinischen, bioklimatischen und aerodynamischen Forschungen einen Namen gemacht hat, wurde 1955 die Klinik südlich Riederau auf seinen Namen eingeweiht, durch seinen baldigen Tod dann 1970 geschlossen und von der Bayerischen Vereinsbank als Heim übernommen.

1969 musste die Volksschule in Riederau aufgelöst werden; ihre Räume beherbergten von da an den Kindergarten. 1977 feierte Riederau sein 850 jähriges Bestehen.

### Obermühlhausen

Das Dorf Obermühlhausen mit 315 Einwohnern (Stand 02.01.2015) liegt ungefähr 9 km von Dießen entfernt an der Staatsstraße St 2056 auf einem Moränenrücken. Der höchste Punkt der Ortschaft (Kirche) liegt 663 m über dem Meeresspiegel. Während sich der kleinere südliche Teil sich entlang der Hauptstraße gruppiert, schmiegt sich der Hauptteil an den Hang, der gegen Nordosten steil zum Windachtal abfällt.

Das Windachtal erweitert sich im Norden zu einem weiten, länglichen Becken, das fast in seiner gesamten Ausdehnung zur Flur Obermühlhausen gehört.

Die Gemarkung Obermühlhausen umfasst rd. 834 Hektar, wovon 666 Hektar in die durchgeführte Flurbereinigung einbezogen sind. Die „guten“ Grundstücke liegen vornehmlich südlich der Staatsstraße, während im Übrigen, insbesondere in der Windachneigung, die anmoorigen Böden vorherrschen.

Zu Obermühlhausen gehören außerdem die landwirtschaftlichen Weiler Oberbeuern und der Weiler Schlöglhof mit der dort seit dem 19. Jh. ansässigen Sägewerk, sowie der Weiler Unterbeuern mit ausgeprägter Freizeitnutzung. Der Reiterhof

richtet einmal jährlich ein groß angelegtes Reiterfest mit überregionalem Einzugsgebiet aus.

### Dettenhofen/Pitzeshofen

Der Ort liegt ebenfalls an der St 2056 ca. 6 km westlich vom Hauptort Dießen. Er gliedert sich in die beiden durch einen Grünbereich getrennten Ortsteile Dettenhofen im Norden und Pitzeshofen im Süden. Insgesamt wohnen hier 390 Personen (Stand 02.01.2015). Während es sich bei Dettenhofen um ein kompaktes Haufendorf handelt, das sich um die Kirche in der Ortsmitte gruppiert und intakte Ortsränder aufweist, erstreckt sich Pitzeshofen von Nord nach Süd an der Ortsstraße.

Die Gemarkung Dettenhofen umfasst eine Fläche von 1.462 Hektar.

Sowohl Dettenhofen als auch Pitzeshofen besitzen einen noch nach wie vor durch landwirtschaftliche Gebäude geprägten Ortskern. Im Ort sind verschiedene Handwerksbetriebe ansässig, die zum Teil auch die aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstellen nutzen. In Dettenhofen existiert die Wirtschaft „Fuchs und Has“.

Zur Gemarkung gehören außerdem die mit einer herrlichen Aussicht auf Ammersee und Berge ausgestatteten landwirtschaftlichen Versuchsgüter Hübschenried und Engenried, sowie der Tannenhof, ein als Gasthof und Ausflugsziel umgebauter ehemaliger Hof an der St 2056 sowie die Einöde Ummenhausen.

Die von der Staatsstraße abzweigende LL 5 führt zum südlich gelegenen Nachbarort Dettenschwang.

### Dettenschwang

Die Ortschaft Dettenschwang mit 710 Einwohnern (Stand 02.01.2015) liegt auf einer Höhe von 679 m.ü.NN ebenfalls ca. 6 km westlich von Dießen in einer durch die Eiszeit geprägten Grundmoränenlandschaft. Von der Ortsmitte/Kirche ausgehend fällt das Gelände in alle Richtungen, vor allem aber nach Norden stark ab. Im Westen fließt die Windach, im Norden und Osten fließt der Fischbach an der Ortschaft vorbei. Westlich der Windach befindet sich das Sportgelände des FC Dettenschwang.

Die Gemarkung Dettenschwang umfasst eine Fläche von 1.280 Hektar.

Dettenschwang war immer ein bäuerliches Dorf, das neben Landwirten, Güttern und Söldnern stets auch Handwerker zu seinen Bürgern zählte, wie sie eben der Bauer für seinen Betrieb benötigte. 1914 wurde auf genossenschaftlicher Grundlage eine Molkerei gegründet.

Die Landwirtschaft schöpft ihre Haupteinnahme aus der Viehzucht.

Im Süden des Ortes befindet sich als größere Freizeitnutzung der Ferienhof Birkenau.

Durch einen großen Brand im Jahr 1875 wurden zahlreiche Gebäude einschließlich der Kirche vernichtet. Ein Teil der Geschädigten siedelte sich an den Ortsrändern an, wodurch der Ortskern wesentlich aufgelockert wurde. Entlang der Schmiedstraße und westlich der Achbergerstraße ist die Struktur der zur Straße ausgerichteten tiefen Hofgrundstücke noch sehr schön und Ortsbild prägend erhalten.

Von einem typischen Moränenhügel grüßt der 1856 gegründete Hof "Pauliberg" mit einer einfachen Hauskapelle. Außerdem gehören zur Gemarkung Dettenschwang Oberhausen, Unterhausen, Weidhausen und Wolfgrub.

## Bayerdießen

Darüber hinaus gibt es noch die Gemarkung Bayerdießen mit einer Fläche von 1.418 Hektar, im südlichen Bereich des Gemeindegebietes, zwischen Dettenschwang und Wengen/St. Georgen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Staatsforst.

## **Einwohnerverteilung**

Die gemeindliche Einwohnerstatistik zählt zum aktuellen Zeitpunkt (02.01.2015) 10.757 Einwohner, die sich wie folgt verteilen:

<b>Ortsteil</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>
Dießen	7.493	7.634	7.649
Dettenhofen	393	401	390
Dettenschwang	734	720	710
Obermühlhausen	339	303	315
Rieden (Riederau)	1.529	1.606	1693
<b>Gesamt</b>	<b>10.488</b>	<b>10.664</b>	<b>10.757</b>

Damit leben 71,1 % der Einwohner der Marktgemeinde im Hauptort Dießen, 15,7 % in Riederau, 6,6 % in Dettenschwang, 3,6% der Einwohner in Dettenhofen und 2,9 % in Obermühlhausen. Vergleicht man die Einwohnerverteilung in den letzten 10 Jahren, so fällt auf, dass der Anteil der Einwohner rel. gleichmäßig auf die einzelnen Ortsteile verteilt ist, am höchsten jedoch in Riederau (1,1%). Hier wird die demographische Entwicklung der Marktgemeinde Dießen sichtbar, die durch einen negativen Geburtensaldo gekennzeichnet ist.

## **Nutzungen und Nutzungsverteilung**

### Wohnen

Der Schwerpunkt der Wohnnutzung liegt im Hauptort Dießen. Von den Nebenorten weist nur noch Riederau einen eigenständigen Wohnschwerpunkt auf, wohingegen in den übrigen Nebenorten die Wohnnutzung wenigstens teilweise noch immer mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden ist. Der Hauptort zeichnet sich durch eine teilweise unterschiedliche Wohnbauentwicklung aus. Einerseits die historische Siedlungsentwicklung, die z.B. in der Fischerei bzw. entlang der Hofmark noch gut erkennbar ist, andererseits durch Nachverdichtungen im Bestand (Dießen Nord) und durch verdichtete Bautätigkeit in den 1990-er Jahren auf der ehemals „freien Wiese“ (Leiblstraße).

### Gewerbe/Handel/Dienstleistungen

Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich am Hauptort Dießen im Gewerbegebiet Fritz-Winter-Straße und im neuen Gewerbegebiet Georg-Gröbl-Straße. Es befinden sich dort im Wesentlichen größere Handwerksbetriebe und Handelseinrichtungen. Das neue Gewerbegebiet, in das gerade meist einheimische Handwerksbetriebe in Innerortslage aussiedeln, hat noch wenige Flächenreser-

ven. Die wenigen Handwerksbetriebe in den Nebenorten tragen dort zu einer verträglichen und vitalen Nutzungsmischung bei.

### Landwirtschaft

Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe in der Marktgemeinde Dießen nimmt immer weiter ab. In 2007 gab es 95 landwirtschaftliche Betriebe, im Jahre 2003 waren es noch 98 Betriebe. In den letzten Jahren sind einzelne Betriebe bereits ausgesiedelt, andere beschäftigen sich damit. Dennoch existieren derzeit Stand 2015 noch 88 gemeldete Betriebe. Im Hauptort gibt es vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe in der Gemarkung St. Georgen (18 Betriebe), davon in Wengen 6 Betriebe, die diesen Bereich auch prägen. Der Ortsteil Bierdorf (6 Betriebe), zwischen Riederau und Dießen, ist rein landwirtschaftlich strukturiert, in Obermühlhausen (7 Betriebe) gruppieren sich die noch existierenden Höfe nördlich und südlich der Staatsstraße, in Dettenhofen (6 Betriebe) am nordwestlichen Ortsrand sowie im Osten und in Pitzeshofen im Süden (4 Betriebe). In Dettenschwang existieren noch 10 Hofstellen, die über den Ortsteil verteilt angeordnet sind. Bei den innerörtlichen landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung sind bei zukünftigen Nutzungsänderungen bzw. Neuausweisungen die emissionsbedingten Nutzungskonflikte zu beachten.

### Einzelhandel/Versorgung/Dienstleistungen

Beim Blick auf die Verteilung der Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe wird deutlich, dass sich diese fast ausschließlich im Hauptort befinden, und dort auch konzentriert auf das Gewerbegebiet Fritz-Winter-Straße und die Ortsmitte. Ein weiterer „Geschäftsbereich“ mit wenigen kleinteiligen Ladeneinheiten und Dienstleistungsbetrieben liegt in Riederau an der Staatsstraße. In den Ortsteilen Dettenhofen/Pitzeshofen und Obermühlhausen existiert kein Einzelhandel, in Dettenschwang gibt es zumindest einen Bäcker.

## **Bevölkerungs- und Wohnsiedlungsentwicklung**

### Bevölkerungsentwicklung

Die nachfolgenden statistischen Zahlen sind, falls nicht anders angegeben, den Gemeindedaten des Planungsverbandes 2014 entnommen, der sich auf Daten des statistischen Landesamtes im Zeitraum 2002 - 2013 bezieht.

Die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung weisen für das Jahr 2013 (Stand 31.12.2013) 10.141 Personen aus, im Jahr 2011 waren es 10.087. Die gemeindliche Einwohnerstatistik zählt für 2014 10.781 Einwohner, zum Ende 2011 wurden 10.618 Einwohner gezählt.

Die Abweichung der Zahlen des Statistischen Landesamtes und der Gemeinde ergeben sich u. a. daraus, dass die Gemeindestatistik auch die Zweitwohnsitze zählt.

Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf den Daten des statistischen Landesamtes.

Die Gemeinde Dießen verzeichnete in den Jahren 2003 – 2013 ein Bevölkerungswachstum von 1,7 %. Im Vergleich zu den übrigen Landkreisgemeinden gehört Dießen damit zu denjenigen Gemeinden mit eher zurückhaltendem Wachs-

tum. Der Landkreis insgesamt wuchs durchschnittlich um 4,8 %. Im Jahr 2011 schrumpfte die Gemeinde im Gegensatz zur Entwicklung im Landkreis sogar um 2 %.

Absolut ergibt sich so eine Entwicklung von 9.974 Einwohnern im Jahr 2003 auf 10.141 Einwohner 2013. Das heißt die Gemeinde wuchs um 167 Einwohner. Der Bevölkerungsstand von 10.294 (2010) vor dem Bevölkerungsverlust 2011 konnte noch nicht wieder erreicht werden.

Die Entwicklungen der Jahre 2003– 2013 setzen sich zusammen aus einem Geburtendefizit von 658 Personen, das durch ein positives Wanderungssaldo von 1075 Personen kompensiert wird. Im Durchschnitt standen 69 Geburten 135 Sterbefällen pro Jahr in der Zeit von 2003 – 2013 gegenüber. Bei den Wanderungen standen den durchschnittlich 649 Fortzügen 757 Zuzüge gegenüber, dies bedeutet einen durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 107 Personen pro Jahr. Betrachtet man dagegen die einzelnen Jahre so fällt auf, dass der Wanderungssaldo, d.h. die Differenz zwischen Zu- und Wegzügen erheblich schwankt. Besonders hoch lag das Zuwanderungsplus in den Jahren 2003, 2005 und 2007, 2008 und 2010, ein Abwanderungsverlust ist nur im Jahr 2004, 2006, 2011 und 2013 zu verzeichnen.

Im Ergebnis ist das Bevölkerungswachstum ausschließlich auf Zuwanderungsgewinne zurückzuführen, da in Dießen die Geburtenrate im betrachteten Zeitraum immer unter der Sterberate lag und der Geburtensaldo damit stets negativ war (siehe Abb. Bevölkerungsbewegung).

**Abb.: Bevölkerungsentwicklung**

Jahr	Bevölkerung zum 31.12. d.J.		Veränd. gegenüber Vorjahr	darunter weiblich
	insg.	darunter weiblich		
2003	9.974	5.318	74	12
2004	9.932	5.314	-42	-4
2005	10.080	5.400	148	86
2006	10.031	5.382	-49	-18
2007	10.154	5.423	123	41
2008	10.239	5.455	85	32
2009	10.239	5.455	0	0
2010	10.294	5.472	55	17
2011	10.087	5.371	-207	-101
2012	10.198	5.414	111	43
2013	10.141	5.360	-57	-54
2029	10.640	Bevölkerungs-Prognose* (s. Fußnote)		

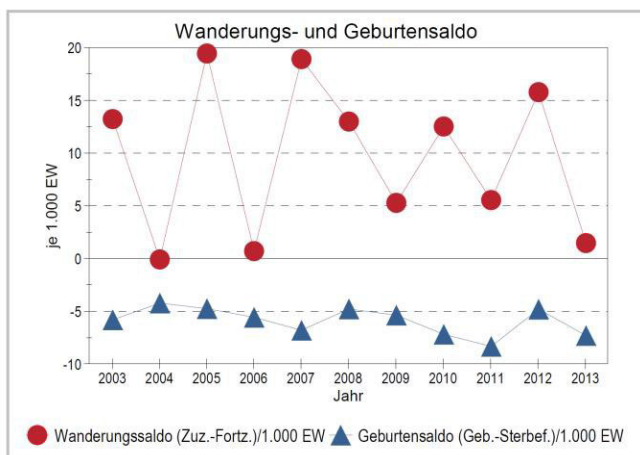


Abb.: Bevölkerungsbewegung

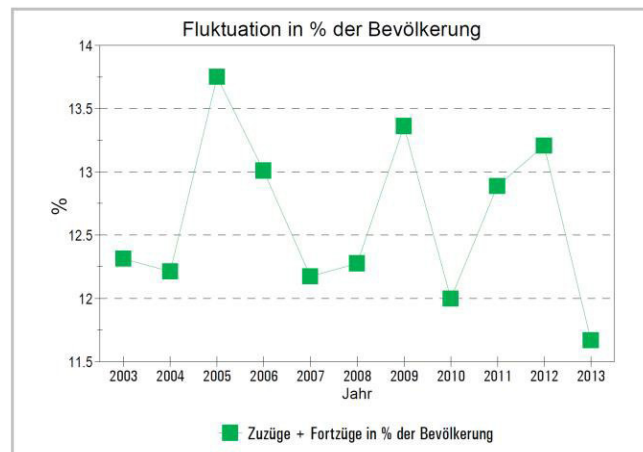


Abb.: Wanderungen

Wohnsiedlungsentwicklung

Die Anzahl der Wohngebäude in der Gemeinde Dießen erhöhte sich von 2003 bis 2013 um 334 Stück. Dies entspricht einem Zuwachs von etwa 11 %. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erhöhte sich im selben Zeitraum von 4.476 auf 4589, absolut also um 113. Dies entspricht einer Wachstumsrate von ca. 2,5 %.

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen lag im Zeitraum 2003 – 2013 im Mittel bei 42 pro Jahr. Ca. 60 % der fertig gestellten Wohnungen liegen in Gebäuden mit einer Wohnung, ca. 17 % im Zweifamilienhäusern und nur ca. 23 % in Mehrfamilienwohnhäusern (mind. 3 Wohneinheiten).

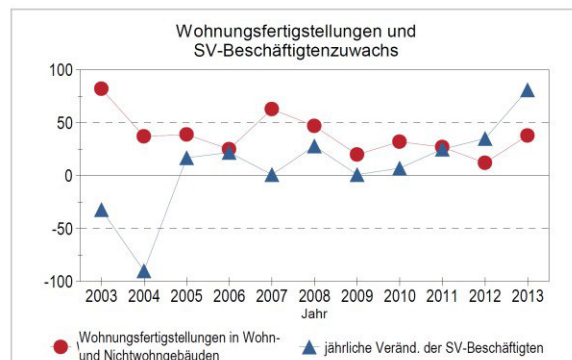
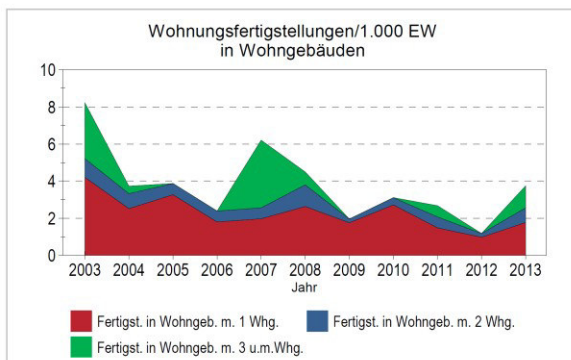
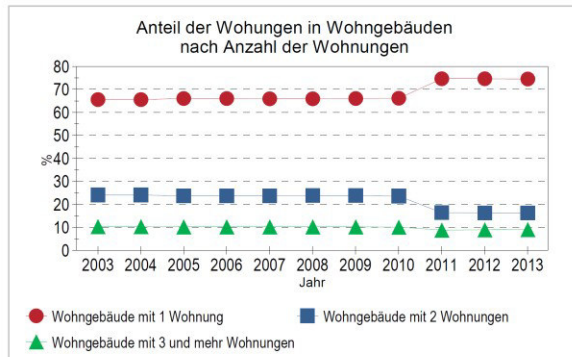
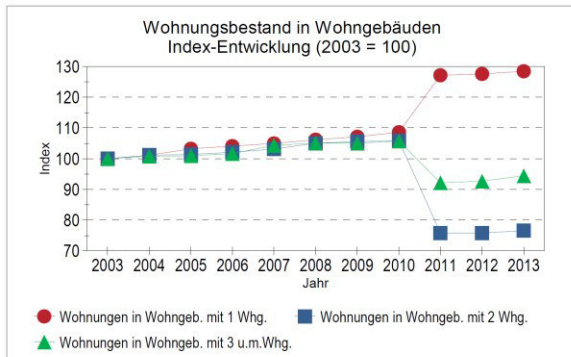
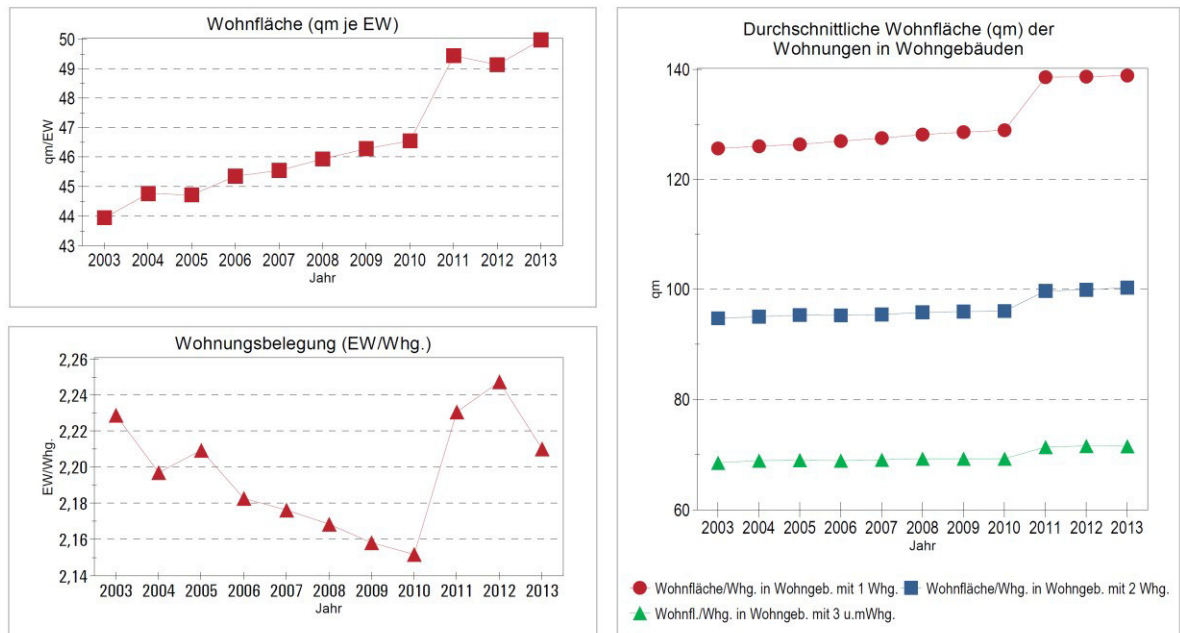


Abb.: Wohnungsbestand und Fertigstellungen

Der allgemeine Trend zu einem größeren Flächenbedarf pro Person lässt sich auch in der Marktgemeinde Dießen nachvollziehen. Dies drückt sich zum einen in

einer sinkenden Wohnungsbelegung von 2,23 Personen 2003 auf 2,21 Personen 2013 aus, zum anderen auch in der Wohnfläche, die im selben Zeitraum von 44 qm auf 50 qm je Einwohner angestiegen ist.

Generell ist bei zunehmendem Durchschnittsalter der Bevölkerung auch von einem steigenden Wohnraumbedarf auszugehen, da gerade bei der älteren Bevölkerung oft nur noch ein bis zwei Personen in einem Haushalt anzutreffen sind und diese meist weiterhin so lange wie möglich das eigene, eigentlich für 4 - 5 Personen errichtete Einfamilienhaus bewohnen. Unter Beachtung der Bevölkerungsprognose wird sich dieser Trend zum steigenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde folglich verstärken.



**Abb.: Wohnflächenentwicklung**

Für das Gemeindegebiet liegen folgende Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für das Jahr 2012 (Stand: 31.12.2012) vor.

Gem. Dießen	380-385 Euro/qm
Gem. St. Georgen	295-345 Euro/qm
Gem. Dettenhofen	155 Euro/qm
Gem. Dettenschwang	160 Euro/qm
Gem. Obermühlhausen	150 Euro/qm
Gem. Rieden	420 Euro/qm



## Altersstruktur und soziale Infrastruktur

### Altersstruktur

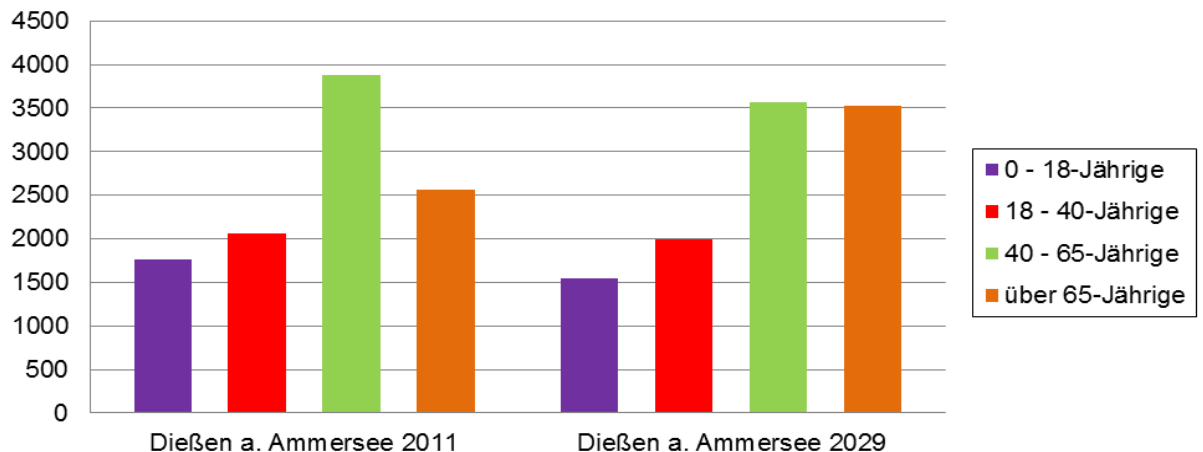
Jahr	Bevölkerung nach Altersgruppen																	
	unter 6		6 bis 14		15 bis 17		18 bis 24		25 bis 29		30 bis 39		40 bis 49		50 bis 64		65 und mehr	
	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich
2003	532	269	1.094	541	349	162	726	335	396	198	1.280	648	1.586	819	1.915	980	2.096	1.366
2004	510	269	1.075	527	361	166	727	343	385	182	1.170	605	1.672	873	1.877	961	2.155	1.388
2005	491	249	1.042	531	382	179	741	335	419	209	1.135	578	1.701	880	1.879	981	2.290	1.458
2006	488	238	1.015	509	375	190	695	323	414	195	1.068	555	1.739	909	1.865	970	2.372	1.493
2007	497	232	1.023	511	372	183	706	330	436	199	1.029	544	1.772	931	1.890	987	2.429	1.506
2008	480	213	1.036	518	364	198	706	315	446	214	976	507	1.791	947	1.934	1.009	2.506	1.534
2009	478	219	1.030	510	344	172	692	319	452	232	917	479	1.777	940	1.987	1.024	2.562	1.560
2010	464	220	1.017	495	343	179	702	331	437	219	919	480	1.762	925	2.086	1.074	2.564	1.549
2011	434	204	1.000	510	311	153	690	323	400	209	883	467	1.735	897	2.116	1.098	2.518	1.504
2012	434	208	978	497	337	168	691	338	429	206	877	457	1.690	869	2.174	1.136	2.588	1.529
2013	409	205	950	485	337	165	679	327	413	198	900	465	1.576	801	2.265	1.193	2.612	1.521

**Abb.: Bevölkerung nach Altersgruppen**

Aus der Tabelle lässt sich ablesen, dass der Anteil der Bevölkerungsgruppe im erwerbsfähigen Alter zwischen 18- und 64-Jahren im Jahr 2013 58 % (5.833 Personen) betrug. Seit 2003 ist der Anteil dieser Altersgruppe um etwa 1,2 % gesunken. Menschen im Alter von 65-Jahren und mehr machten 2003 21% der Bevölkerung aus. 2013 waren es bereits 26 %. Dagegen schrumpfte die Gruppe der Jugendlichen unter 18 Jahren von 19,8% auf 16,6%.

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat sich im Zuge eines „Demographie-Spiegels“ neben einer Bevölkerungsprognose für das Jahr 2029 auch mit der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung beschäftigt. In den Anteilen der einzelnen Altersgruppen wird es nach dieser Prognose zu einer deutlichen Verschiebung kommen. Der Anteil der Gruppe der 1- bis 17-Jährigen wird auf knapp 15% sinken. Der Anteil der Gruppe der 18- bis 64-Jährigen wird weiter zurückgehen, auf ca. 52%. Der Anteil der Altersgruppe der 65-jährigen und älter wird jedoch erheblich anwachsen. Im Vergleich zum Jahr 2011 wird der Anteil bis 2029 um 8 % auf ca. 33 % steigen.

## Altersstrukturentwicklung 2011 - 2029



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Aus obigen Daten lässt sich das so genannte Billeter-Maß berechnen. Der Quotient ist ein Maß zur vergleichenden Beschreibung der demographischen Alterung und gibt Aufschluss über das Verhältnis von jungen zu alten Menschen in der Gemeinde und setzt außerdem die potentiell reproduktive „Elterngeneration“ zu Kindern und Großeltern ins Verhältnis. Negative Werte treten bei dieser Maßzahl immer dann auf, wenn der Anteil der über 50 Jährigen größer ist, als der der Kinder unter 14 Jahren. In den westeuropäischen Ländern treten nur noch negative Werte auf, da der Anteil der älteren Bevölkerung durch eine niedrige Geburtenrate und eine hohe Lebenserwartung den der Jungen überwiegt. Je negativer der Wert, umso unausgeglichener ist die Altersstruktur. Das Billeter-Maß weist für die Gemeinde Dießen im Jahr 2013 eine Maßzahl von  $-0,90$  aus. Damit liegt die Gemeinde sehr deutlich unter dem Schnitt des Landkreises von  $-0,50$ .

Jahr	Billeter-Maß	
	Gemeinde	Landkreis Landsberg am Lech
1970	- 0,42	-0,06
2005	- 0,60	- 0,34
2013	- 0,90	- 0,50

$$\text{Billeter-Maß: } \frac{(0 - 14 \text{ J.}) - (50 \text{ u.m.J.})}{(15 - 49 \text{ J.})}$$

## Soziale Infrastruktur

### *Kindergärten und Kinderkrippen*

Im Gemeindebereich existieren insgesamt sieben Kindertagesstätten. Fünf Einrichtungen befinden sich in Dießen, jeweils eine in den Ortsteilen Dettenschwang und Riederau.

Einrichtung	Art und Anzahl der vorhandenen Plätze
Katholischer Kindergarten St. Gabriel	100 Plätze Kindergarten 15 Plätze Krippe 25 Plätze Schulkindbetreuung
SOS Kinderdorf e.V.	12 Plätze Kinderkrippe 75 Plätze Kindergarten 25 Plätze Schulkindbetreuung
Waldorfkindergarten	28 Plätze Kindergarten
Naturkindergaten Dießen e.V.	19 Plätze Kindergarten
Gemeindlicher Kindergarten Dettenschwang	47 Plätze (davon max. 5 Plätze für Kinder im Alter von 2-3 Jahren, max. 10 Plätze Schulkindbetreuung)
Gemeindliches Kinderhaus Riederau	50 Plätze (davon max. 5 Plätze für Kinder im Alter von 1-3 Jahren, max. 5 Plätze Schulkindbetreuung) 15 Plätze Kinerkrippe
Carl-Orff-Grund- und Mittelschule	60 Plätze Mittagsbetreuung
„Zwergerlnest“ Obermühlhausen	8 Plätze Kinderkrippe, davon max. 1 Platz für 1 Kind unter 1 Jahr

Für die Betreuung von Kleinkindern im Alter bis zu 3 Jahren gibt es insgesamt 50 Plätze (15 Plätze im Kindergarten St. Gabriel, 12 Plätze im SOS-Kinderdorf, 15 Plätze im Kinderhaus Riederau und 8 Plätze bei einer Tagesmutter in Obermühlhausen), die bei Bedarf um 5 Plätze für Kinder ab 2 Jahren (Dettenschwang) und um 5 Plätze für Kinder ab 1 Jahr (Riederau) erweitert werden können.

Für Kindergartenkinder existieren max. 314 Plätze (100 Plätze im Kindergarten St. Gabriel, 75 Plätze im SOS-Kinderdorf, 23 Plätze im Waldorfkindergarten, 19 Plätze im Naturkindergarten, 47 Plätze im Kindergarten Dettenschwang und 50 Plätze im Kinderhaus Riederau), die sich, wie oben dargestellt, im Bedarfsfall zugunsten der Krippenkinder um 10 Plätze reduzieren können.

Außerdem gibt es neben den 60 Plätzen der Mittagsbetreuung in der Carl-Orff-Grund- und Mittelschule noch max. 75 Plätze für Schulkindbetreuung (25 Plätze im Kindergarten St. Gabriel, 25 Plätze im SOS-Kinderdorf, max. 10 Plätze im Kindergarten Dettenschwang und max. 5 Plätze im Kinderhaus Riederau).

Vergleicht man das Betreuungsangebot für unter 6-jährige mit der tatsächlichen Anzahl der Kinder (407 lt. Einwohnermeldeamt Markt Dießen zum Stichtag

02.03.2015, davon 230 im Alter von 3 bis 6 Jahren und 177 unter 3 Jahren) ergibt sich Folgendes:

Für die 3- bis 6-jährigen müssen zu 100 % Kindergartenplätze zur Verfügung stehen. Für 230 Kinder stehen 314 Plätze zur Verfügung. Damit ist die Quote übererfüllt.

Bund, Länder und Kommunen haben sich auf das gemeinsame Ziel verständigt, bis 2013 für 35 % der unter Dreijährigen Betreuungsplätze zu schaffen. Dies wären in Dießen 62 Krippenplätze, bei 60 vorhandenen Plätzen also ein Fehlbedarf von 2 Plätzen. Der Kindergarten St. Gabriel will der steigenden Nachfrage durch Umwandlung von Kindergartenplätzen in Krippenplätze Rechnung tragen und bis zum Beginn des Kindergartenjahres 2015/16 weitere Plätze schaffen. Der Betreuungsbedarf im Markt Dießen ist damit gedeckt.

### *Grund- und weiterführende Schulen*

Der Markt Dießen verfügt über die Carl-Orff Grund- und Mittelschule, die im Landkreis Landsberg neben Landsberg, Fuchstal und Weil einen so genannten M-Zug anbietet. Hier können Schülerinnen und Schüler die Mittlere Reife über die Mittelschule erlangen. Des Weiteren ist an der Schule ab dem Schuljahr 2008/09 eine Ganztagesklasse eingeführt worden. Inzwischen sind Ganztagsklassen durchgehend von Jahrgangsstufe 1 bis 6 als gebundene Ganztagsklassen und in der Jahrgangsstufe 7 als offene Ganztagsklasse etabliert. Als weiterführende Schulen bietet Dießen zum einen die „Liebfrauenschule“ die sechsstufige, private Mädchenrealschule des Schulwerks der Diözese Augsburg mit 696 Schülerinnen in 33 Klassen (Schuljahr 2014/15) und das Ammerseegymnasium, das im Schuljahr 2014/15 als drittes staatliches Gymnasium im Landkreis Landsberg seinen Betrieb aufgenommen hat. Im Schuljahr 2014/1 werden hier 820 Schülerinnen und Schüler in 24 Klassen unterrichtet. Das Ammerseegymnasium ist ein rein achtjähriges Gymnasium.

Einrichtung	Art und Anzahl der Plätze
Carl-Orff-Grund- und Mittelschule	696 Schüler/innen 33 Klassen
Liebfrauenschule	605 Schülerinnen 20 Klassen
Ammerseegymnasium	820 Schüler/innen 24 Klassen

### *Seniorenbetreuung*

Im Gemeindebereich des Marktes Dießen wurden insgesamt fünf Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen ermittelt.

Einrichtung	Art und Anzahl der Plätze
AWO-Seniorenwohnpark	44 Pflegeplätze

Seniorenwohnanlage Färbergassl	115 Wohneinheiten (geplante Verbesserung der Barrierefreiheit)
Wohnstift Augustinum	336 Wohneinheiten (Auskunft des Augustinum Wohnstifts nach Emailanfrage)
Betreutes Wohnen Prinz-Ludwig-Str.	28 Wohneinheiten
Senioren-Landhaus Riederau	25 Pflegeplätze

Die Betreuungskonzepte der Einrichtungen unterscheiden sich stark. Während es sich beim Augustinum um einen deutschlandweit agierenden Konzern handelt, der Wohnungen mit einer entsprechenden Infrastruktur im Haus anbietet und der sich an eine finanzkräftige Klientel richtet, bieten das Seniorenlandhaus Riederau und der AWO-Seniorenpark reine Pflegeplätze an. Die Besonderheit im Pflegeheim der Arbeiterwohlfahrt liegt in der Betreuung der Bewohner in Wohngemeinschaften. Die Seniorenwohnanlage Färbergassl ist dagegen eine reine Wohnanlage ohne jegliches Pflegeangebot. Die Wohnungen werden über das Landratsamt Landsberg vergeben.

Die Einrichtungen sind erwartungsgemäß zu 100% ausgelastet und haben nach eigener Auskunft grundsätzlich durchgehend mehr Nachfrage als Kapazitäten vorhanden sind.

In Dießen sind mehrere Pflegedienste ansässig

### *Zusammenfassung*

Die Bevölkerungsentwicklung ist insgesamt weiterhin stabil bis positiv. Dies bedeutet, dass die kommunale Infrastruktur auch weiter unter Berücksichtigung der Altersstruktur gepflegt und ausgebaut werden muss. Langfristig wird der Bedarf an Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sinken, während der Bedarf an Einrichtungen für Ältere, zunehmend auch hochbetagte Bevölkerungsgruppen, steigen wird. Dabei spielt natürlich auch die Siedlungspolitik der Gemeinde selbst eine wichtige Rolle. Erfahrungsgemäß liegt der Anteil an Kindern und Jugendlichen in neu angesiedelten Baugebieten deutlich höher als der Durchschnitt. Größere Baugebiete ziehen damit auch einen kurzfristig zu deckenden Bedarf an entsprechenden Einrichtungen (Kinderkrippe/Kindergarten) nach sich. Obige Beispielrechnung hat gezeigt, dass in Dießen unter Berücksichtigung der bundespolitischen Ziele eines deutlichen Ausbaus der Betreuungsplätze für unter Dreijährige, immer noch ein rein rechnerischer Bedarf von ca. 10 Krippenplätzen vorhanden ist. Da es sich dabei aber, wie schon erwähnt, um einen rein rechnerischen Bedarf handelt, und Kinder schon teilweise vor Vollendung des 3. Lebensjahres in den Kindergarten wechseln können, ist in der Marktgemeinde der Bedarf gedeckt.

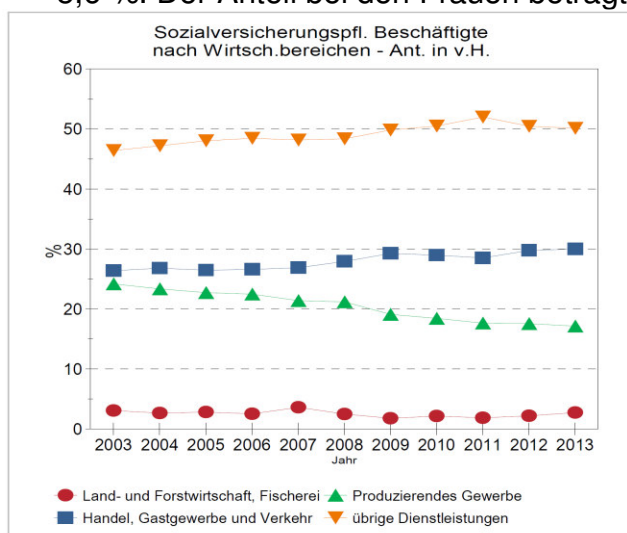
Die Schaffung einer bedarfsgerechten und vor allem flexiblen Infrastruktur, z.B. durch bereits in der Planung mit angelegten Doppelnutzungsmöglichkeiten, ist daher zunehmend wichtig (Beispiel Kindergarten, der später als Seniorentreff genutzt wird). Im Hinblick darauf, dass in Dießen die Wohnfunktion dominiert und der Anteil der Älteren zunehmend steigt, spielt sowohl der altengerechte Umbau von vorhandener Infrastruktur, als auch die Bereitstellung geeigneter Wohnformen zunehmend eine große Rolle.

## Arbeitsplatzentwicklung und Pendler

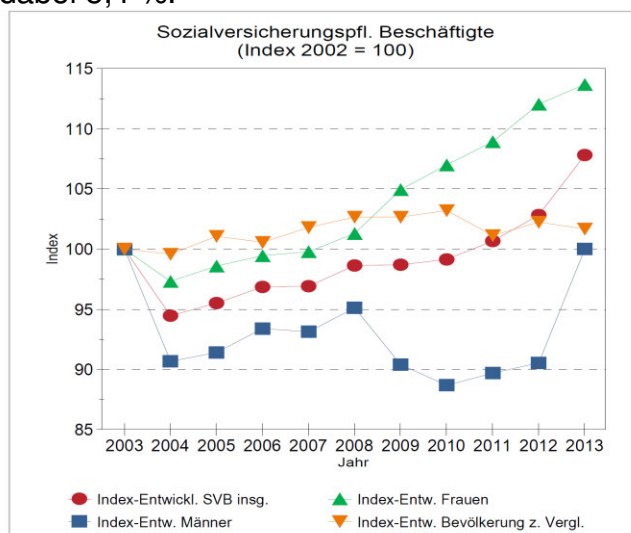
Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze (Stand 30.06.2013), die erfahrungsgemäß etwa 70% der gesamten vorhandenen Arbeitsplätze ausmacht, ist seit 2003 (1.627 Arbeitsplätze) auf ca. 1.754 im Jahr 2013 gestiegen.

Das Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Beschäftigten stellt sich 2013 wie folgt dar: Es wohnen 10.141 Menschen in der Gemeinde und es gibt 1.754 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Von diesen sind 60,2 % Frauen. Die Arbeitsplätze verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche: 2,7 % aller Beschäftigten arbeiten in der Land- und Forstwirtschaft, 30 % in Handel, Gastgewerbe und Verkehr und 17,2 % im produzierenden Gewerbe. 50,1 % der Beschäftigten sind im Bereich der übrigen Dienstleistungen tätig. Während der Sektor Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei in den Jahren 2003 bis 2011 leicht schrumpfte, nahm er in den Jahren 2012 und 2013 wieder leicht zu. Der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe sank von 2003 – 2013 um fast 10 %. Ausgeglichen wurde dieser Rückgang vor allem durch einen Zuwachs an Beschäftigten in Handel, Gastgewerbe und Verkehr und im Bereich der übrigen Dienstleistungen. Im Sektor Handel Gastgewerbe und Verkehr konnte ein Zuwachs an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen von 429 auf 526 Personen verzeichnet werden. Im Bereich übrige Dienstleistungen arbeiten 2013 879 Beschäftigte, im Jahr 2003 waren es nur 755. Dies verdeutlicht die zunehmende Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftszweig und Arbeitgeber, insbesondere im Hinblick auf den Rückgang der Arbeitsplätze im Bereich produzierendes Gewerbe.

In der Marktgemeinde Dießen waren im Jahr 2003 8,4 % der Erwerbspersonen arbeitslos gemeldet. Bis zum Jahr 2005 stieg der Arbeitslosenanteil auf 10,6 % an. Seitdem sinken die Arbeitslosenzahlen wieder, 2013 lag der Arbeitslosenanteil bei 5,6 %. Der Anteil bei den Frauen beträgt dabei 5,4 %.

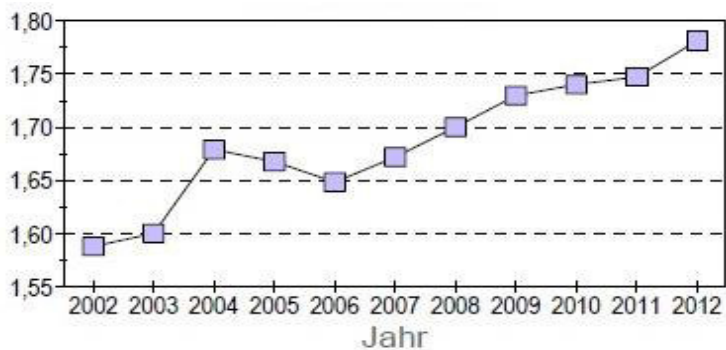


**Abb.: Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen**



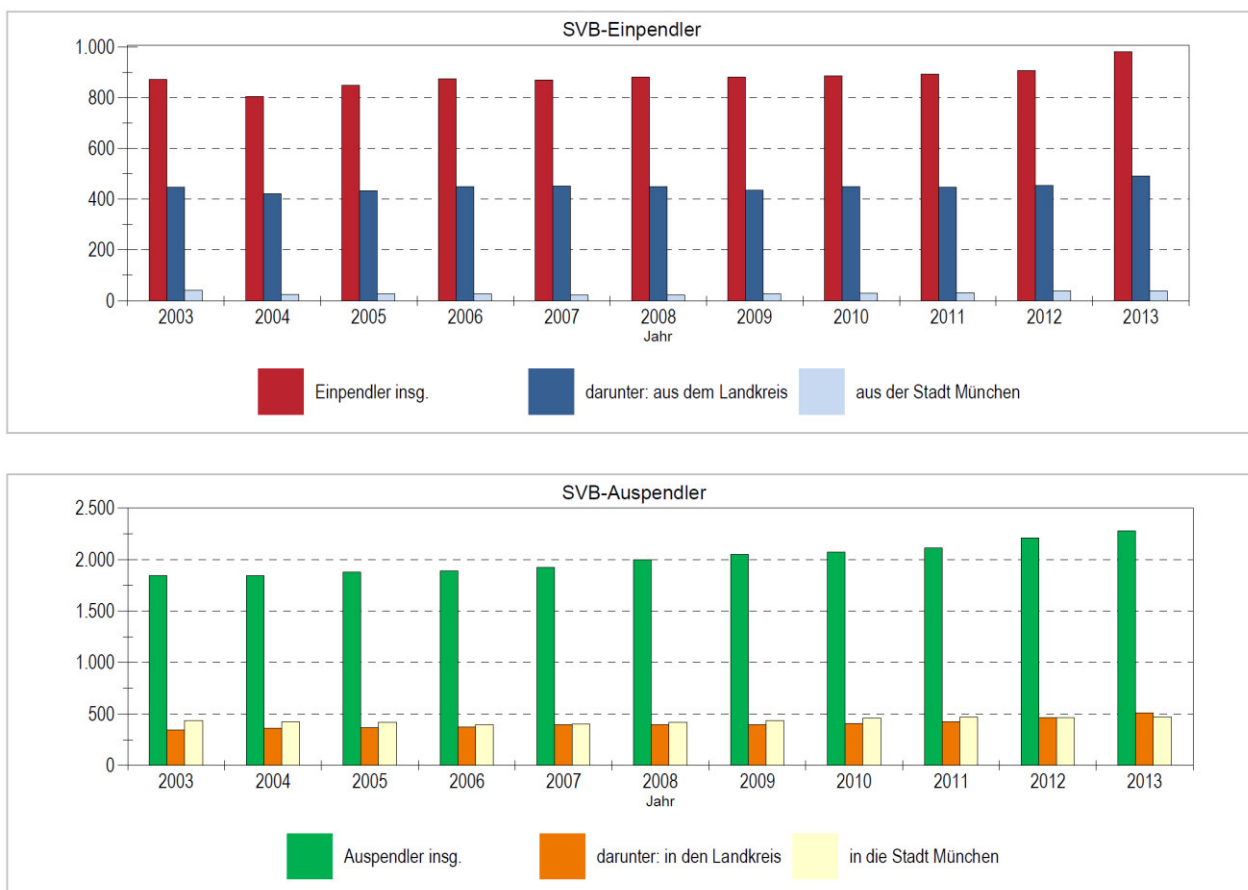
**Abb.: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Index 2002=100)**

Der Arbeitsplatzbesatz zeigt an, wie viele in der Gemeinde wohnhafte Erwerbstätige (ohne Freiberufler und Beamte) sich statistisch einen in der Gemeinde befindlichen Arbeitsplatz „teilen“. Weit vom Ausgleichsmaß 1,0 abweichende Werte erzeugen immer Zwangsmobilität durch Pendeln, unabhängig davon, ob die Struktur der Arbeitsplätze und Erwerbstätigen zusammenpassen.



**Abb.: Arbeitsplatzbesatz**

Die 3.061 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Gemeindegebiet von Dießen sind zu ca. 43 % von Dießenern besetzt, die anderen 57 % der Arbeitsplätze werden von Einpendlern besetzt. Von den 3061 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, die in Dießen wohnen, sind der weitaus größte Teil, nämlich 2.281 Personen Auspendler (75%).



**Abb.: Entwicklung der Pendlerzahlen**

## Freizeit, Tourismus und Kultur

Dießen liegt auf einer Höhe von 533-678 m.ü.NN. und ist seit 1937 anerkannter Luftkurort. Der Höhenunterschied zwischen Ammerseeufer und dem im Hinterland liegenden Ort Dettenschwang beträgt rund 140 m. Durch die Lage am Ammersee und im Voralpengebiet bzw. durch die verkehrsgünstige Lage zu den Städten München und Augsburg ist die Marktgemeinde als Erholungsort überregional bekannt. Dabei nimmt der Anteil der Tages- und Wochenendausflüge - Stichwort Naherholung – gegenüber der Langzeiterholung den übergeordneten Anteil ein.

Die Zahlen machen dies deutlich: In der gesamten Ammerseeregion stehen den sieben Millionen Tagesgästen im Jahr nur 420.000 Übernachtungen gegenüber. Die Tagesgäste sind überwiegend Naherholungssuchende aus München und Augsburg mit der diese Städte umgebenden Region und teilweise ausländische Münchenurlauber. Der Anteil der ausländischen Gäste liegt bei knapp unter 9 %. Mit ca. 750 Betten und durchschnittlich 74.900 Übernachtungen in den letzten sechs Jahren nimmt Dießen unter den Ammerseegemeinden einen sehr großen Anteil ein.

Im Jahr 2012 waren es 80.898 Übernachtungen in Dießen. Davon entfallen 46.479 auf Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Betten und auf den Campingplatz St. Alban. 34.419 Übernachtungen waren es in Beherbergungsbetrieben mit weniger als zehn Gästebetten.

Im Jahr 2013 war eine deutliche Steigerung auf 92.051 Übernachtungen zu verzeichnen (50.860 und 41.791), die zum größten Teil wohl einer günstigen Wetterlage zu verdanken ist. Bezogen auf die Wetterlage ist für 2014 mit einem gewissen Rückgang der Übernachtungszahlen zu rechnen.

Für den Ammersee sind die Tourismusverbände Starnberger-Fünf-Seenland und Ammersee-Lech zuständig, im Süden grenzt der Verband Pfaffenwinkel an, was ein abgestimmtes und vernetztes Vorgehen beim Ausbau der Infrastruktur erschwert.



Der Wassersport und insbesondere der Segelsport spielt eine wichtige Rolle. In Dießen bestehen derzeit mit dem Dießener Segelclub e.V., der Segelschule Marx, dem MTV Dießen e.V., dem Segelclub Weiß-Blau, der Segelgemeinschaft Augsburg, und dem Landsberger Segelclub sowie dem Ammersee Yachtclub insgesamt 7 Segelvereine. Der Segelclub Dießen e.V. ist dabei seit Jahren Ausrichter international bekannter Segelregatten und trägt damit zur überregionalen Bekanntheit Dießens bei.

In der Marktgemeinde Dießen liegen zwei der zehn offiziellen Strandbäder des Ammersees, zum einen in Riederzau, zum anderen in St. Alban. Der Hauptort Dießen verfügt ebenfalls über eine „Badeanstalt“ in Zusammenhang mit dem Strandhotel. Die Gestaltung der Seeanlagen geht auf ein nunmehr bereits 100 jähriges Grundkonzept zurück und entspricht in ihrer gegenwärtigen Ausprägung nicht mehr den heutigen Anforderungen. Anfang des Jahres 2008 hat die Gemeinde daher einen Ideenwettbewerb mit dem Ziel ausgelobt, die vielfältigen Nutzungsan-



sprüche neu zu ordnen, die Seeanlagen insgesamt Attraktiver zu gestalten und besser an das Ortszentrum anzubinden. Teilbereiche des Wettbewerbsergebnisses wurden zwischenzeitlich realisiert, wie z.B. der höhengleiche Bahnübergang in Verlängerung der Bahnhofstraße sowie das Kneippbecken.

Die Marktgemeinde Dießen ist Ausgangspunkt bzw. Zwischenstation zahlreicher Radwegenetze, die das bayerische Voralpenland erschließen. Der Radverkehr hat insgesamt deutlich zugenommen. Aktuelles Ziel der Gemeinde ist die Verbesserung der schlecht ausgebauten Verbindung Dießen - Raisting bzw. Dießen - Fischen.

Naturgemäß stehen Naherholung und Natur- und Landschaftsschutz in gewissem Konflikt. Große Bereiche des Dießener Ammerseeufers stehen unter Naturschutz und sind für die Bevölkerung nicht zugänglich. Die Zugänglichkeit des See für die Öffentlichkeit ist aber über große Abschnitte auch deshalb nicht möglich, weil der See durch private Grundstücke abgeriegelt ist.

### Kunst und Kultur

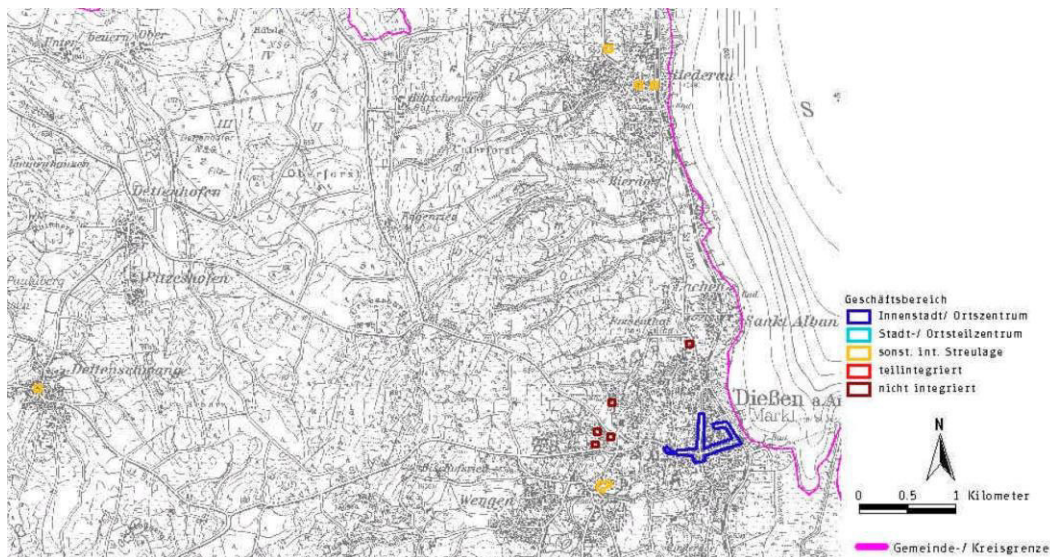
Kunst und Kultur besitzen eine lange Tradition. Gegen Ende des 19. Jh. wurde die Marktgemeinde im Zuge der Kunstgewerbe-Bewegung von den Künstlern entdeckt: Carl Spitzweg, Wilhelm Leibl, Thomas Theodor Heine, Alexander Koester, Fritz Winter, Julius Bierbaum, Carl Orff, Richard Trunk und Luise Rinser sowie bekannte Töpfer und Zinngießer ließen sich in Dießen nieder. Im Jahr 1927 wurde in den Seeanlagen ein erster Pavillon für Kunstausstellungen errichtet, gefolgt von der Gründung der Arbeitsgemeinschaft Dießener Kunst (ADK) im Jahr 1934 unter der Regie des Bauhausschülers Erich Klodt. Der Kunstpavillon in den Seeanlagen wurde 1939 errichtet und 1954 von Sep Ruf umgebaut. Der Künstler- Zusammenschluss ADK ist bis heute aktiv. Im August findet in den Seeanlagen der Kunsthandwerkermarkt statt. Zum überregional bekannten Töpfermarkt der aölljährlich am Wochenende nach Christi Himmelfahrt stattfindet, kommen jährlich tausende Besucher in die Seeanlagen nach Dießen. Im Rahmen dessen wird jährlich von der Marktgemeinde Dießen ein Keramikpreis ausgelobt. Dießen verfügt auch über ein privates Keramikmuseum (Lösche) für historische Dießener Keramik. Das Carl-Orff-Museum ist dem Komponisten und Musikpädagogen gewidmet, im Fritz-Winter-Atelier finden neben wiederkehrenden Ausstellungen von Fritz Winter auch Wechselausstellungen anderer Künstler statt.

Zu den bedeutenden Sehenswürdigkeiten in Dießen gehört das Marienmünster als Barockkirche von Johann Michael Fischer erbaut, mit bedeutenden Stuckarbeiten und Deckengemälden. Der Entwurf für den Hochaltar stammt von Francois Cuvillies. Daneben gibt es die, in dem ca. 350 Jahre alten ehemaligen Marstall eingebaute St. Stephanskirche (Winterkirche), deren Gründung als ehemalige Dießener Pfarrkirche angeblich bis ins Jahr 816 zurückgeht. Über der Winterkirche befindet sich der Traidtcasten der als Ausstellungs- und Veranstaltungsraum genutzt wird. Schließlich besteht der auch als Ausstellungsraum genutzte Taubenturm, der als Torturm im 16. Jh. erbaut wurde. Die lange Liste der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, insbesondere aus dem 18. Jh. verdeutlicht den reichen Bestand an baulichen Sehenswürdigkeiten in der Marktgemeinde Dießen.

## Versorgungsinfrastruktur

Dießen verfügt über ein intaktes Ortszentrum, das sich über die Herrenstraße, Mühlstraße, Johannisstraße, Bahnhofstraße und Prinz-Ludwig-Straße erstreckt und eine Vielzahl an Läden, Dienstleistungsbetrieben und Cafés aufweist. Dies ist sicherlich zum einen der langen Tradition des in Dießen ansässigen Kunsthandwerks, das seine Produkte vor Ort verkauft, aber auch der Tourismusfunktion des Ortes geschuldet. Zudem hat sich Dießen bisher immer gegen die Ansiedlung von Discountern in Randlagen entschieden. Die nächsten Filialen der einschlägigen Discounter befinden sich in Weilheim, Schondorf und Landsberg. Samstags findet in der Markthalle in der Windermerestraße (am P+R-Parkplatz) der Wochenmarkt statt. An der nördlichen Prinz-Ludwig-Straße bzw. schon in der Lachener Straße befinden sich Filialen von Penny, Edeka, Norma und Friso sowie Rossmann. Im Gewerbegebiet Fritz-Winter-Straße gibt es einen Netto-Markt. Die Grundversorgung in Riederau wird durch einen Lebensmittelmarkt gewährleistet. In Detten-schwang befindet sich eine Bäckerei.

Die im Rahmen der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region München erhobenen Daten zur Einzelhandelsstruktur spiegeln den Eindruck vor Ort wieder. Insgesamt hat Dießen eine Verkaufsfläche von rund 10.000 qm verteilt auf 95 Einzelhandelsbetriebe und eine Verkaufsfläche von ca. 1,00 qm/EW. Dießen liegt mit diesen Werten leicht über Kaufering, dem zweiten Unterzentrum im Landkreis. Die Betriebsstruktur ist sehr kleinteilig. Ein Betrieb weist im Durchschnitt eine Fläche von nur 105 qm auf (zum Vergleich Kaufering 176 qm) und der größte Anteil der Läden konzentriert sich auf das Ortszentrum. Nur insgesamt vier Betriebe wurden als nicht integriert eingestuft. Für die Deckung des langfristigen Bedarfs sind die Oberzentren Landsberg und Weilheim Einkaufsziel der Dießener Bevölkerung.



**Abb.: Einzelhandelsstruktur Dießen<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Quelle: Gutachten zum Regionalen Einzelhandelskonzept, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, April 2006

## Verkehr

### ÖPNV

Dießen ist durch die Bahnstrecke Augsburg – Weilheim (Ammerseebahn), mit drei Haltestellen in Riederau, in St. Alban (Gymnasium) und Dießen im Stundentakt an das übergeordnete schienengebundene, öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die seeufernahe Bahnverbindung spielt vor allem im Schülerverkehr eine wichtige Rolle. Nach München besteht eine schnelle Bahnverbindung über die Umsteigebahnhöfe Geltendorf und Weilheim oder alternativ dazu über die S-Bahnlinie 4 Geltendorf. Zusätzlich wird die Marktgemeinde durch die Bayerische Seen-Schiffahrt mit Verbindung zur S-Bahnlinie 8 in Herrsching auf dem Seeweg überörtlich erschlossen. In der Sommerzeit von April bis Oktober wird Dießen täglich 9 x angefahren. Die Schiffsanlegestellen dienen allerdings vorwiegend dem Freizeitverkehr. Verschiedene Regionalbuslinien binden die Gemeinde an Raiting, Weilheim, Schondorf, Utting, Landsberg und München an.

In Dießen verkehrt die Buslinie: 93 Dießen – Dettenschwang – Dettenhofen – Ummenhausen - Obermühlhausen, die die Nebenorte an das Ortszentrum und das Ammerseegymnasium anbindet.

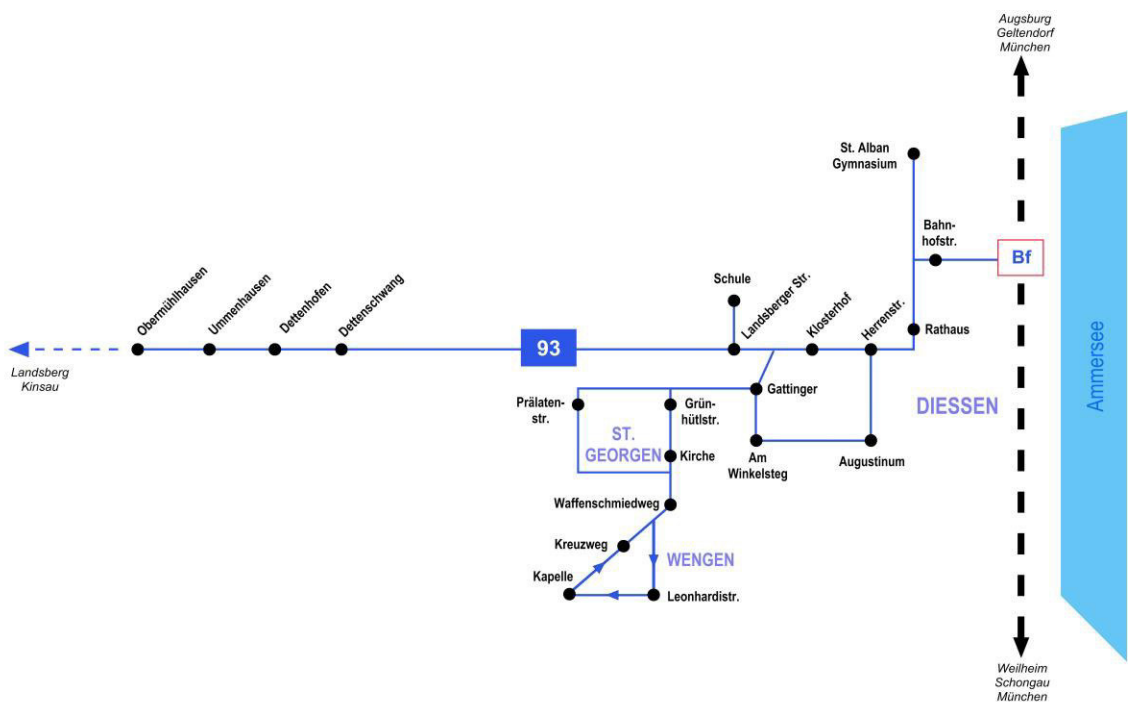
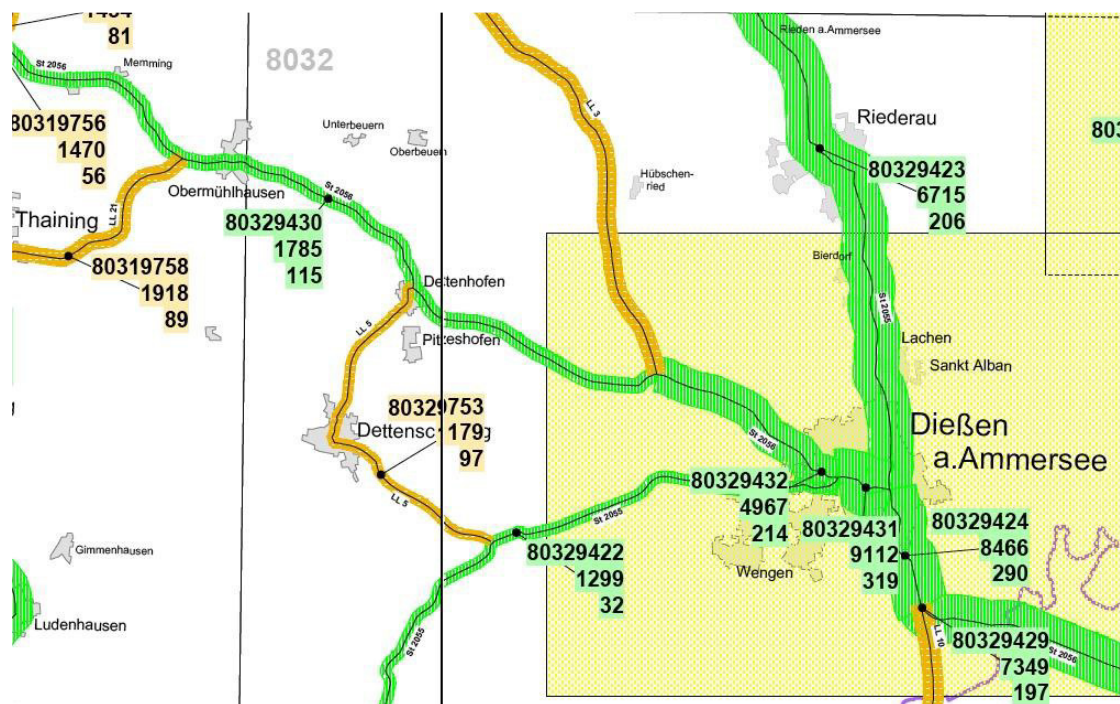


Abb.: Liniennetzplan Dießen

## Individualverkehr

Die Marktgemeinde Dießen wird überörtlich in Richtung Norden durch die Bundesautobahn A 96 München – Lindau bzw. die Staatsstraße 2055, die entlang des Westufers des Ammersees verläuft, erschlossen. In Richtung Westen führt die St 2056 nach Landsberg am Lech und die St 2055 nach Rott. In Richtung Süden/Osten führt die St 2056 nach Weilheim i.O.

Gemäß der Verkehrszählung 2005 durch das Straßenbauamt beträgt die Verkehrsbelastung am westlichen Ortseingang von Dießen auf der St 2056 4.967 Kfz in 24 h, davon 214 Schwerlastverkehr, im Ortszentrum, nach der Einmündung der St 2055 wurden dagegen bereits 9.112 Kfz in 24 h, davon 319 Schwerlastverkehr gezählt. Am südlichen Ortsausgang beträgt die Belastung 8.466 Kfz in 24 h, davon 290 Schwerlastverkehr und in Riederau 6.715 Kfz in 24 h, davon 206 Schwerlastverkehr. Aus den Zahlen lässt sich ablesen, dass die Ost, West und Süd Verkehrsbeziehung eine größere Rolle spielt, als die nach Norden Richtung Utting und Autobahn.



80329432 Zählstelle  
4967 Kfz/24h  
214 davon Schwerlastverkehr

**Abb.: Ausschnitt Verkehrsmengenkarte Verkehrszählung 2005 Quelle: Verkehrsmengenatlas Bayern 2005, Oberste Baubehörde**

In der Verkehrsuntersuchung „Ammersee-West“ aus dem Jahr 2002 <sup>2</sup> zeigte sich, dass die stärkste Durchgangslast innerhalb der Gemeinde südlich der Hauptkreuzung mit der Herrenstraße liegt (3.300 Kfz am Zähltag). In der Ortsmitte von Dießen, insbesondere in der Herrenstraße bestehen städtebaulich sehr beengte Verhältnisse, die besondere Verkehrsregelungen erforderlich machen. Die

<sup>2</sup> Verkehrsuntersuchung Ammersee-West-Gemeinden Schondorf, Utting und Dießen, PV München, Kurzak und Schlegel GmbH, 2002

Untersuchung kommt insgesamt zu dem Fazit, dass die nicht unmittelbar auf Dieben bezogenen Verkehrsströme im Vergleich zum Gesamtverkehr gering sind und eine Ortsumgehung, die auch auf Grund der landschaftlichen Situation schwer möglich wäre, daher wenig Entlastung erwarten ließe. Sinnvoll wären dagegen eventuell kleinteilige verkehrslenkende Maßnahmen.

Neben dem üblichen täglichen Verkehr spielt für das gesamte Ammersee-Westufer der Freizeit- und Urlaubsverkehr insbesondere in den Sommermonaten eine wichtige Rolle. Der Freizeitverkehr an schönen Tagen ist zwar geringer als in Schondorf, übersteigt aber den werktäglichen Normalverkehr um 20%<sup>2</sup>.

## 5 Baurechtserhebung und Flächenbedarf

### Vorgehensweise

Maßgeblich für die Darstellung von Bauflächen ist neben den Entwicklungsabsichten der Gemeinde die wahrscheinliche Entwicklung der Zahl der Einwohner und Haushalte bis zum Ende des Planungshorizontes eines Flächennutzungsplans von ca. 15 Jahren.

Hierzu ist zunächst eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2022 notwendig. Dem aus der Bevölkerungsprognose abgeleiteten Flächenbedarf werden anschließend die noch vorhandenen Flächenpotenziale gegenüber gestellt.

### Bevölkerungsprognose

Durchschnittlich ist Dießen in den Jahren 1998 – 2008 jährlich um 0,7% gewachsen auf 10.239 Personen im Jahr 2008. Unter Annahme eines maximal gleich bleibenden Bevölkerungswachstums ergäbe sich im Jahr 2022 eine absolute Bevölkerungszahl von 11.274, also ein **Zuwachs von 1035 Einwohnern** (9%).

In der Bertelsmannstudie „Wegweiser Demographie“ wird Dießen in die Kategorie „Suburbaner Wohnort mit rückläufigen Wachstumserwartungen eingeordnet“. Diese Kommunen gelten als „typische Gewinner aus der Zeit der ersten Suburbanisierungswelle“ und zeichnen sich aus durch eine positive Bevölkerungsentwicklung und eine auch zukünftig stabile oder sogar wachsende Einwohnerzahl<sup>3</sup>. Die Wachstumsraten werden allerdings nicht mehr das Niveau der vergangenen Jahre erreichen. Die Bertelsmannstudie prognostiziert für das Jahr 2020 ausgehend von 2003 für Dießen ein Bevölkerungswachstum von 8,3 %, also durchschnittlich rund 0,45% jährliches Wachstum, wobei sich das jährliche Wachstum immer weiter abschwächt. In absoluten Zahlen entspricht dies laut Studie einer Bevölkerungszahl im Jahr 2020 von 10.833 Einwohnern.

Aus diesen beiden Eckwerten von 0,7% (bei gleich bleibenden Wachstumsraten) und 0,45% als Annahme der Bertelsmann-Studie wird hier ein Mittelwert von 0,6% Bevölkerungswachstum angenommen. Ein höherer Wert berücksichtigt die gesteigerte Attraktivität Dießens als Wohnstandort für Familien auf Grund des neuen Ammersee-gymnasiums.

Die Bevölkerungszahl würde damit von 2008 bis zum Jahr 2022 auf 11.133 Einwohner steigern. Dies sind **894 zusätzliche Einwohner**.

<sup>3</sup> [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Bertelsmannstiftung Stiftung

## Baurechtspotenziale

Für die Ermittlung der Baulücken bzw. Feststellung des gegenwärtigen Baurechts wurden im Dezember 2014 alle unbebauten Flächen- und Verdichtungspotenziale in Bebauungsplangebieten sowie im Innenbereich (§ 34 BauGB) ermittelt. Dabei wurde zwischen Wohn-, Misch-, und Gewerbebauflächen unterschieden. Dies sind die Flächen mit bereits vorhandenem Baurecht, die folglich unmittelbar bebaut werden könnten. Davon unterschieden sind diejenigen Flächen, die zwar im FNP bereits als Bauflächen ausgewiesen sind, aber noch als Bauerwartungsland zu beurteilen sind. Um diese Flächen zu aktivieren ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die dabei erzielten Ergebnisse dienen allein der Grundlagenermittlung im Rahmen der Flächennutzungsplanung und können eine z.B. bei einem Bauantrag im Einzelfall erforderliche konkrete baurechtliche Prüfung nicht ersetzen. Auch beinhalten sie keine Wertung über die städtebauliche Sinnhaftigkeit der Bebauung oder die Flächenverfügbarkeit im Einzelfall.

## Ergebnisse

### Potenzialflächen mit Baurecht (gem. § 30 und § 34 BauGB)

In der Marktgemeinde Dießen bestehen im Hauptort Dießen unbebaute mit Baurecht belegte Grundstücks- und Verdichtungsflächen innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungsplangebiete sowie dem unbeplanten Innenbereich von **21,1 ha**.

In dem Ortsteil Riederau existiert ein Bauflächenpotenzial an unbebauten mit Baurecht belegte Grundstücks- und Verdichtungsflächen innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungsplangebiete sowie dem unbeplanten Innenbereich von ca. **8,4 ha**

In den im Hinterland liegenden Nebenorten Obermühlhausen, Dettenhofen und Dettenschwang existiert ein Bauflächenpotenzial von ca. **9,1 ha**.

Die vorhandenen Flächenpotenziale verteilen sich wie folgt auf die Ortsteile:

### **Bauflächen Dießen mit St. Georgen und Lachen/St. Alban:**

Wohnen im Bebauungsplan (§30 BauGB)	8,4 ha
Wohnen im Innenbereich (§34 BauGB)	7,9 ha
Mischnutzung im Bebauungsplan (§30 BauGB)	0,4 ha
Mischnutzung im Innenbereich (§34 BauGB)	2,2 ha
Gewerbe im Bebauungsplan (§30 BauGB)	2,2 ha
Gewerbe im Innenbereich (§34 BauGB)	0,0 ha

**SUMME** **21,1 ha**

### **Bauflächen Riederau:**

Wohnen im Bebauungsplan (§30 BauGB)	4,3 ha
Wohnen im Innenbereich (§34 BauGB)	4,1 ha

**SUMME** **8,4 ha**

**Bauflächen Obermühlhausen:**

Wohnen im Bebauungsplan (§30 BauGB)	0,1 ha
Mischnutzung im Bebauungsplan (§30 BauGB)	0,2 ha
Mischnutzung im Innenbereich (§34 BauGB)	0,9 ha

**Bauflächen Dettenhofen:**

Wohnen im Innenbereich (§34 BauGB)	1,2 ha
Mischnutzung im Innenbereich (§34 BauGB)	1,6 ha

**Bauflächen Dettenschwang:**

Wohnen im Bebauungsplan (§30 BauGB)	0,3 ha
Wohnen im Innenbereich (§34 BauGB)	1,7 ha
Mischnutzung im Bebauungsplan (§30 BauGB)	0,4 ha
Mischnutzung im Innenbereich (§34 BauGB)	2,7 ha

**SUMME****9,1 ha****Zuwachspotenziale**

Bei der Berechnung der sich aus den vorhandenen Baurechtspotenzialen theoretisch ergebenden Zuwachsmöglichkeiten wurde folgendermaßen vorgegangen:

Die kartierten Baulücken und Verdichtungspotenziale wurden flächenmäßig bestimmt. Die Wohnbauflächen wurden zur Errechnung der möglichen Geschossfläche mit 0,4 multipliziert (entsprechend der gängigen Ausnutzung von Wohnbaugrundstücken) und dieses Ergebnis durch 50 qm dividiert. Der statistische Wert für Wohnfläche/Einwohner beträgt ca. 45 qm. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Nettowohnfläche. Da aber die Bruttogeschossflächen ermittelt werden, werden nochmals 5 qm, also rund 10% im Ansatz berücksichtigt. Für die kartierten Baulücken mit Mischnutzung wurden jeweils 50% den Flächenansätzen für Wohnen und 50% den Flächenansätzen für Gewerbe zugeschlagen. Die ermittelte Fläche für gewerbliche Nutzung wurde zur Berechnung des Potenzials an Gewerbegeschossfläche mit 0,5 multipliziert. Aus dem Ergebnis wurde der mögliche Arbeitsplatzzuwachs mit dem Ansatz von 110 qm Geschossfläche/Arbeitsplatz ermittelt. Dieser Wert ist bei Gewerbe allerdings sehr stark branchenabhängig.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenreserven wurden hier auf Grund ihrer Geringfügigkeit nicht berücksichtigt.

Der gemäß bestehendem Baurecht mögliche bauliche Zuwachs wird allerdings erfahrungsgemäß während der Laufzeit des FNP nicht voll ausgeschöpft und führt im Übrigen nicht unbedingt zu einem entsprechend hohen Einwohner- bzw. Arbeitsplatz-Zuwachs.

Vielmehr ist aufgrund des stetigen Mehrbedarfs an Wohnfläche pro Einwohner und aufgrund des steigenden gewerblichen Flächenbedarfs bei gleichzeitig rückläufigen Arbeitsplätzen nur eingeschränkt mit personellen Zuwächsen zu rechnen. Die vorhandenen Potenziale in den Bestandsgebieten sind keine zusammenhän-



genden Flächen und der Zuschnitt der Grundstücke ermöglicht meist nur geringere Zuwächse an Wohneinheiten, als die rechnerische Zusammenfassung zu einer idealen Baupotenzialfläche.

Schließlich basiert der potenziell mögliche Einwohnerzuwachs auf dem ermittelten Netto- und Rohbauland. Das heißt dieser Bevölkerungszuwachs ist ein rechnerischer Wert. Nicht berücksichtigt werden so beispielsweise Anzahl und Zuschnitt der Grundstücke, was in der Konsequenz zu geringeren Dichten führen kann.

Aus dem Vorhergesagten ergibt sich, dass bei voller Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts, d.h. bei Bebauung aller in Bebauungsplänen ausgewiesenen Baugrundstücke und Schließung aller Baulücken im unbeplanten Innenbereich für die Gemeinde in Dießen ein Wachstum um rund **1425** Einwohner und in Riederau um rund **680** Einwohner stattfinden könnte.

Die Orte Obermühlhausen (62 EW), Dettenschwang (167 EW) und Dettenhofen (159 EW) haben insgesamt Baulandreserven für rund **388** Einwohner.

Für die Arbeitsplätze ergibt sich eine Zuwachsmöglichkeit ausschließlich in Dießen von rund **150** Arbeitsplätzen. In Dettenhofen besteht noch eine Zuwachsmöglichkeit von weiteren rund **25**, in Dettenschwang von ca. **55** und in Obermühlhausen von rund **25** Arbeitsplätzen.

## Zusammenfassung

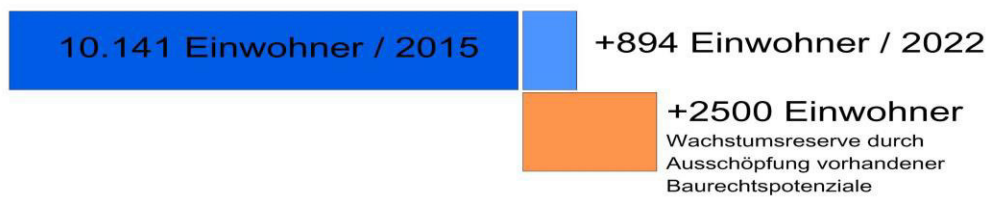
Die Baurechtserhebung zeigt, dass im Innenbereich vor allem in den Hauptorten Dießen und Riederau noch große Baupotenziale für Wohnbebauung vorhanden sind, die relativ gleichmäßig verteilt sind auf Bereiche die nach § 34 BauBG beurteilt werden und solchen die innerhalb Bebauungsplänen liegen. Es handelt sich dabei in der Hauptsache um Wohnbaupotenzial. Die einzige Gewerbeflächenreserve besteht im neu ausgewiesenen Gewerbegebiet Fritz-Winter-Straße in Dießen und vereinzelt auch im Gewerbegebiet.

Die aus der Bevölkerungsprognose resultierenden **894** zusätzlichen Einwohner bis zum Jahr 2022 können, immer vorausgesetzt, die in den Rechenansätzen angenommenen Faktoren treffen in etwa ein, selbst dann untergebracht werden, wenn nur ca. **35%** des vorhandenen Baurechts umgesetzt werden. Dies ist ein sehr positives Ergebnis, da die Gemeinde sich auf eine qualitative Innenentwicklung konzentrieren kann. Die zentrale Idee „Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung“ einer Ressourcen sparenden Gemeindeentwicklung lässt sich hier gut umsetzen, da mit Baurecht belegte Flächenreserven im Innenbereich vorhanden sind. Zwar ist die Einflussmöglichkeit auf die tatsächliche Umsetzung der Baupotenziale erfahrungsgemäß eher gering. Die Aktivierung dieser Reserven sollte für die Gemeinde immer Priorität vor einer etwaigen Neuinanspruchnahme von Flächen haben.

Die in den Nebenorten vorhandenen Flächenreserven sind grundsätzlich für ein Eigenwachstum der Orte ausreichend.

Die gewerbliche Flächenreserve ist zwar relativ gering, in Anbetracht der Arbeitsplatzstruktur, die ihren Schwerpunkt eher im Dienstleistungssektor sowie im traditionell mit Dießen verbundenen Kunsthandwerk hat, jedoch ebenfalls ausreichend.

Folgende Abbildung veranschaulicht das Verhältnis von prognostiziertem Einwohnerzuwachs zum potenziellen Einwohnerzuwachs durch Ausschöpfung der vorhandenen Baupotenziale in Dießen und Riederau. Die Baupotenziale in den Nebenorten sind dabei nicht berücksichtigt, da ein Bevölkerungswachstum grundsätzlich in den Hauptorten konzentriert werden sollte und die Nebenorte ihre Reserven zur Deckung des Eigenbedarfes benötigen.



## B FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

### 1. Allgemeine Entwicklungsziele

Im Folgenden werden die allgemeinen Entwicklungsziele die der Planung zu Grunde liegen aus Sicht der Orts- und Landesplanung formuliert.

#### Allgemeine Entwicklungsziele

- Allgemein ländlicher Raum  
Bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten, Schaffung von vielseitigen Arbeitsplätzen.
- Unterzentrum für den Mittelbereich Landsberg a. Lech  
Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialem und kulturellen Grundbedarf

#### Siedlungsentwicklung

- Siedlungsentwicklung des Hauptorts Dießen ausgehend von der „Fischerei“ mit der straßenbegleitenden Bebauung bis hinauf zum ehemaligen Augustiner Chorherrenstift.
- Früher eigenständige Entwicklung der selbstständigen Gemeinden St. Georgen und Rieden.
- Heute Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort Dießen
- Bestandssicherung und –entwicklung in den Nebenorten Riederau, Obermühlhausen, Dettenhofen und Dettenschwang.
- Begrenzung der baulichen Entwicklung im Außenbereich bedingt durch die Umstrukturierungsprozesse in der Landwirtschaft.
- Siedlungsstruktur Riederau: kompakt, teilweise gut durchgrünt.
- Siedlungsstruktur Obermühlhausen: Bebauung des Hangbereichs.
- Siedlungsstruktur Dettenhofen/Pitzeshofen: Dettenhofen kompaktes Haufendorf um Kirche, Pitzeshofen Straßendorf.
- Siedlungsstruktur Dettenschwang: bäuerlich geprägter Bereich, Von der Kirche ausgehend Bebauung auf stark abfallendem Gelände.

#### Siedlungs- und Bevölkerungswachstum

- Bevölkerungswachstum ausschließlich auf Zuwanderungsgewinne zurückzuführen. In den letzten 10 Jahren durchschnittliches Wachstum von 0,75% pro Jahr.
- Stabile Bevölkerungsentwicklung
- Herausforderung demographischer Wandel: Anteil der über 60-jährigen wird lt. Bertelsmann-Studie „demographischer Wandel“ bis 2020 auf ca. 34% steigen d.h. bedarfsgerechte Doppelnutzung planen.

- Zuwachspotenziale mit Baurecht und ohne Baurecht sind massiv vorhanden. Neuausweisungen rein rechnerisch nicht notwendig.
- Nutzung des innerörtlichen Flächenpotenzials hat absoluten Vorrang vor Zersiedelung der Landschaft. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Beschränkung der Neuausweisungen auf kleinere Ortsabrundungen. Vorrang liegt bei der Entwicklung innenliegender Außenbereichsflächen und bei der Nachverdichtung.

### Infrastruktur

- Ergänzung der sozialen Infrastruktur aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und des demographischen Wandels nicht nötig.
- Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung für Waren des täglichen und mittelfristigen Bedarfs in den Nebenorten.
- Entwicklung von Nachnutzungskonzepten aufgrund der Aufgabe von Hofstellen.
- Sicherung von Potenzialen zur Energiegewinnung (Solaranlagen, Biogas, Geothermie).
- Langfristig Sinken des Bedarfs an Einrichtungen für Kinder, dafür mehr Bedarf an Einrichtungen für ältere Leute.
- Stärkung der Ortsmitte

### Verkehr

- Hohe Verkehrs- und Lärmbelastung in der Ortsmitte, an Einmündung St 2055 in St 2056.
- Ost-, West- und Süd- Verkehrsverbindung größere Belastung als Richtung Norden.
- Verbesserung des Angebots des öffentlichen Nahverkehrs – ÖPNV
- Ausbau bzw. Vernetzung des Fuß- und Radwegenetzes: Sicherung wichtiger innerörtlicher Wegeverbindungen; Ausbau des Radwegenetzes zu wichtigen Freizeiteinrichtungen und zu Naherholungsgebieten.
- Flächen als Sonderparkflächen für Töpfermarkt, Flohmarkt.

### Gewerbliche Wirtschaft

- Leichter Rückgang der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze, bei gleichzeitig hohem Auspendleranteil und geringem Arbeitsplatzbesatz durch die einheimische Bevölkerung.
- Sicherung der Potenziale von Misch- und Dorfgebieten bzw. Umwandlung von Dorfgebieten in Mischgebiete für die gewerbliche Wirtschaft (z.B. Handwerksbetriebe).

- Entwicklungsprozesse der Landwirtschaft als Potenzial für die gewerbliche Wirtschaft nutzen.
- Gewerbeflächenatlas
- Keine Ansiedlung von zusätzlichem großflächigem Einzelhandel

## 2 Flächenbilanz

### Abgleich rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung erfolgt ein Abgleich zwischen der Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan und der tatsächlich im Gebiet vorhandenen Nutzungen. Dazu werden die Ergebnisse aus der Nutzungsverteilung und der Baurechtserhebung verglichen. Dieser Schritt erfolgt um Rechtssicherheit bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan zu erreichen und um Nutzungskonflikte bei Geruchs- oder Lärmimmissionen zu vermeiden.

Eine fehlende Nutzungsausweisung bei einer tatsächlichen baulichen Nutzung kann grundsätzlich Ausdruck des Planungswillens der Gemeinde sein. In den meisten Fällen werden aber diese Flächen im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung ausgewiesen.

Bei den nun folgenden Aufzählungen werden nur die größeren Gebiete aufgezeigt, Nutzungsänderungen oder Ausweisungen bzw. Einbeziehung einzelner Grundstücke werden nicht genannt. Grundsätzlich werden alle im rechtswirksamen Flächennutzungsplan incl. seiner Änderungen bisher als Allgemeines oder Reines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen nun als Wohnbauflächen dargestellt.

Bezeichnung	Planung
	ha
<b>Gemeindegebiet</b>	<b>8270</b>
<b>Frei- und Grünflächen</b>	
Flächen für die Landwirtschaft	3842,9
Waldflächen	3739,4
Wasserflächen	50,7
Grünflächen (inkl. Sportflächen + Baumschule)	161,9
<b>Siedlungsflächen</b>	<b>359,3</b>
Wohnbauflächen (W, W-durchgrünt)	202,5
Mischgebietsflächen	45,2
Dorfgebietsflächen	47,8

Gewerbliche Bauflächen	7,9
Sondergebietsflächen	37,2
Gemeinbedarfsflächen	18,7
<b>Erschließungsflächen</b>	<b>101,7</b>
Überörtliche Straßen	9,2
Örtliche Straßen (+Parken)	78,3
Bahnflächen	12,8
Versorgungsanlagen	1,4

## BAUFLÄCHEN

Für die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Dießen werden im Flächennutzungsplan Bauflächen der Kategorien Wohnbauflächen „W“ und Wohnbauflächen durchgrünt „WG“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; Mischgebiete „MI“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO; Dorfgebiete „MD“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Sondergebiete gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO in einer Größenordnung von **ca. 37,2 ha** dargestellt. Davon entfallen auf den Hauptort Dießen **ca. 23,2 ha** und auf den Ortsteil Riederau rund ca. 1,7 ha und auf die Nebenorte Dettenhofen/Pitzeshofen, Dettenschwang und Obermühlhausen ca. 12,3 ha. Damit wird deutlich, dass die beabsichtigte Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort sichergestellt werden soll. Die Unterscheidung der Nutzungsdarstellungen in Bauflächen und Baugebiete erfolgt aufgrund der Zielsetzung möglichst flexibel Baurecht aus dem Flächennutzungsplan ableiten zu können (z.B. W = WA / WR) und notwendige Konkretisierungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sicher zu stellen (MD für landwirtschaftliche Betriebe). Die Verortung der einzelnen Nutzungskategorien erfolgt ebenfalls um Nutzungskonflikte zu vermeiden. So werden Dorfgebiete auf die Flächen mit tatsächlich vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben konzentriert, Mischgebiete werden vorwiegend entlang der übergeordneten Erschließungsstraßen dargestellt und als Gewerbegebiet wird das bestehende Gewerbegebiet an der Fritz Winter Straße, das bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet an der Georg-Gröbl-Straße und das neu ausgewiesene Gewerbegebiete südlich der Rotter Straße ausgewiesen. Zuschnitt, Lage und Umfang der Bauflächen insbesondere der Wohnbauflächen verfolgen insgesamt das Ziel langfristig kompakte und durchgrünte Siedlungsstrukturen zu erreichen.

Wohnbauflächen mit besonders guter Durchgrünung mit Bäumen werden durch eine Schraffur als Wohnbauflächen durchgrünt „WG“ herausgestellt. Diese vorhandene Qualität soll bestmöglich erhalten werden.

## GEMEINBEDARF

Insgesamt werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dießen ca. 18,7 ha Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Davon entfallen auf den Hauptort Dießen ca. 9,8 ha und auf den Ortsteil Riederau rund ca. 7,2 ha und auf die Nebenorte Dettenhofen/Pitzeshofen, Dettenschwang und Obermühlhausen ca. 1,7 ha.

Es werden, bis auf Erweiterungsflächen für das Ammersee Gymnasium, keine über den Bestand hinausgehenden Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

## SONDERGEBIETSAUSWEISUNGEN

Im Flächennutzungsplan werden insgesamt **37,2 ha** Sondergebietsflächen ausgewiesen. Dabei handelt es sich im Hauptort Dießen um die Sondergebiete Sportgelände, Pflege- und Seniorenheim, St. Josefs Stift, SOS-Kinderdorf mit Erweiterungsflächen und im Außenbereich um den Reit- und Fahrverein und die Tierklinik Seehof. Neu ausgewiesen wird die Erwerbsgärtnerei in St. Martin in Hadern, die ebenfalls im Außenbereich liegt. **Die ausgewiesenen Sondergebietsflächen Tierklinik Seehof und Gartenbau St.-Martin-in-Hädern wurden gegenüber der vorherigen Planfassung entsprechend den zwischenzeitlich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zu Gunsten der Fläche für die Landwirtschaft verkleinert.** In der Gemarkung Rieden sind die Tagungsstätte am südlichen Ortsrand von Riedererau sowie Kinderheim St. Alban, Gaststätte und Werft zwischen Riedererau und St. Alban als Sondergebiete ausgewiesen, und in den Nebenorten sind die Freiflächen Photovoltaikanlage nordöstlich von Dettenhofen und der Ferienhof Birkenau südlich von Dettenschwang als Sondergebiete ausgewiesen. Flächenmäßig bedeutet dies, dass im Hauptort Dießen insgesamt **23,3 ha** Sondergebietsflächen, in Riedererau 1,7 ha und in den Nebenorten 12,3 ha Sondergebietsflächen ausgewiesen sind.

## VERKEHR

Im Flächennutzungsplan werden für das Thema Verkehr die Darstellungen „übergeordnete Hauptverkehrsstraßen“, „wichtige örtliche Straßen“, große „Parkplätze“, „wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen“ und „Bahnanlagen“ verwendet. Die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen St 2055 nach Schongau bis Rott und die St 2056 nach Landsberg am Lech bzw. nach Weilheim i. Obb. werden übernommen.

Die Gemeinde Dießen ist durch die Regionalbahnlinie an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Bahnanlagen queren das Gemeindegebiet im Osten.

## GRÜNFLÄCHEN – SPORT UND FREIZEIT

Grünflächen incl. Sportflächen und Baumschule werden in einer Größenordnung von ca. 165 ha im Flächennutzungsplan dargestellt. Dabei handelt es sich hauptsächlich um die das Orts- und Landschaftsbild prägenden großen innerörtlichen Grünflächen in Dießen.

Im FNP sind entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB die dargestellten Grünflächen unterschieden in Grünflächen für Parkanlage, Sportplatz, Zeltplatz, Friedhof usw. sowie in Grünflächen ohne nähere Zweckbestimmung, z. B. Bereich Metzgerweiher, Seeweg-Süd seeseitige Flächen, die für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung sind. Da es auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine Unterscheidung in öffentliche und private Grünflä-

chen gibt, werden die Grünflächen mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt, die keinen speziellen Funktionsbezug aufweisen, aber aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit von besonderer Bedeutung für die Siedlungsstruktur sind, nur grün dargestellt. Diese umfassen Gehölz geprägte Ortsränder, stellen die landschaftlichen Zäsuren dar oder weisen in den Ort ragende, gliedernde und für das Kleinklima besonders wichtige Grünzüge aus. Auch sonstige Ortsrandeingrünungen, „Trenngrüns“ oder Grünflächen entlang von Bachläufen sowie das Ammerseeufer begleitende Pufferstreifen sind in dieser Kategorie erfasst. Davon unterscheiden sich die im Plan grün gepunktelt dargestellten Flächen, bei denen durch Signaturen die unterschiedlichen Zweckbestimmungen aufgezeigt werden, wie z. B. Campingplatz, Badeplatz und Parkfläche oder auch die bestehenden Friedhöfe und die Sportplätze.

In Riederau sind die Flächen im Westen, am Waldrand, sowie der nördliche und südliche Ortsrand als Grünflächen ausgewiesen, da es Ziel der Gemeinde ist, hier zusammenhängende Grünflächen zu ermöglichen. Wie im Hauptort Dießen werden auch in Riederau die seeseitigen Grünflächen, die von jeder Bebauung freizuhalten sind und sich meist in privater Hand befinden als Grünflächen ausgewiesen.

### **3 SIEDLUNGSENTWICKLUNG, UMWIDMUNGEN UND AUSWEISUNGEN**

Bis auf kleinere Flächen bzw. Arrondierungen wurden keine größeren Neuausweisungen von Wohnbauflächen vorgenommen, da aus der vorangehenden Baurechtserhebung auch deutlich hervorgeht, dass dies innerhalb der Laufzeit des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

Im Hauptort Dießen werden teilweise innerörtliche Grünflächen in Wohnbauflächen umgewandelt, z.B. Flächen östlich der Burgwaldstraße, aber auch gegenteilig, bisher als Wohnbaufläche ausgewiesene Flächen nun wieder in Grünflächen umgewandelt, z.B. die bisher als Sondergebiet Einkaufszentrum ausgewiesene Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Dießen.

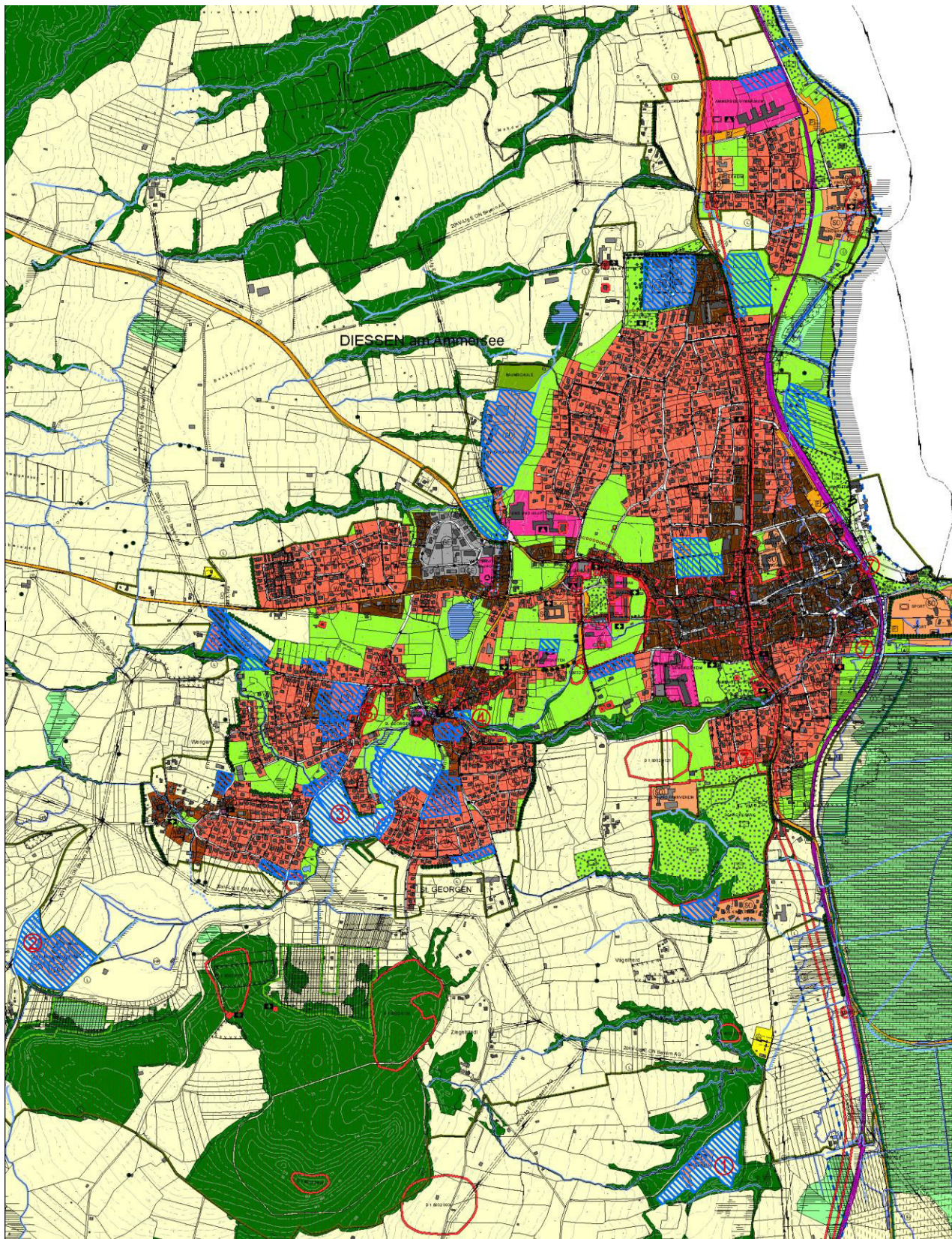
Gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden teilweise Nutzungsänderungen vorgenommen, die im Folgenden beschrieben werden. So wurden die bereits bebauten Flächen, die aber noch z.B. als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen waren, nun entsprechend der derzeitigen Nutzung dargestellt. Auf der anderen Seite wurden bereits ausgewiesene Flächen, deren Nutzungsart sich zwischenzeitlich geändert hat, im Flächennutzungsplan-Entwurf nun entsprechend der derzeitigen Nutzung ausgewiesen.

Einzig die Flächen, die derzeit noch unbebaut sind, werden im Folgenden als Neuausweisungen beschrieben, die bebaubaren Flächen, die gänzlich aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, werden gesondert aufgeführt.

Zur besseren räumlichen Übersicht werden im Folgenden die wesentlichen Umwidmungen sowie Ausweisungen und Anpassungen (blaue Flächen) im neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan anhand von Planausschnitten der einzelnen Ortsteile beschrieben.



## Hauptort Dießen und St. Georgen und Lachen,/St. Alban



### Flächenstreichungen

- Die bisher als Sondergebiet Einkaufszentrum ausgewiesene Fläche am nordwestlichen Ortsrand, östlich der Landsberger Straße mit einer Größe von 1,3 ha wird nun entsprechend ihrer Bedeutung als wichtige Grünzäsur ausgewiesen.
- Die bisher als Mischgebiet ausgewiesene Fläche mit 2,6 ha am nördlichen Ortsrand, östlich der Lachener Straße, wird nun Grünfläche. Diese, zwischenzeitlich im Landschaftsschutzgebiet liegende Fläche, ist für eine bauliche Entwicklung nicht geeignet und soll nun als Grünzäsur zwischen Dießen und St. Alban dienen.
- Die bisher als Mischgebiet ausgewiesene Fläche zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Herrenstraße und dem von-Schorn-Weg mit einer Größe von 2,0 ha wird Grünfläche. Hier soll der Erhalt der schmalen, privaten Gartenbereiche entlang der unter Ensembleschutz stehenden Bebauung an der Herrenstraße gesichert werden, die eine besondere historische, städtebauliche Struktur darstellt.
- Die bisher als Sondergebiet Wochenendhaus nördlich des Festplatzes ausgewiesene Fläche mit einer Größe von 1,6 ha soll nun als innerörtliche Grünfläche mit wertvollem, dichtem Baumbestand ausgewiesen werden. Die Fläche, die direkt an das Seeufer und damit an das Vogelschutzgebiet angrenzt soll aus Natur- und Landschaftsschutzgründen von Bebauung freigehalten werden. Der in diesem Bereich existierende Bebauungsplan soll aufgehoben werden um den von Bebauung freizuhaltenden Seeuferbereich nachhaltig zu schützen.

### Neuausweisungen

#### 1. Wohngebietsausweisungen:

- Eine Fläche zwischen Prälatenstraße, St.-Georg-Straße und Baderfeld mit einer Größe von ca. 1,7 ha wird von Grünfläche in Wohnbaufläche umgewandelt. **Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist auf Grund des gegenüberliegenden bestehenden Zimmereibetriebs (St.-Georg-Str. 30) ein Lärmschutzgutachten erforderlich.**
- Eine Fläche am nördlichen Ortsrand von Wengen mit einer Größe von ca. 0,4 ha, die zwischenzeitlich teilweise schon bebaut ist, wird von Fläche für die Landwirtschaft in Dorfgebiet umgewandelt.
- Eine Fläche südlich der Tannenstraße mit einer Größe von ca. 0,4 ha, wird von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche umgewandelt. Für diesen Bereich existiert bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.
- Eine Fläche südlich Rotter Straße, westlich Prälatenstraße mit einer Größe von ca. 0,7 ha wird von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche umgewandelt. Um auf die eventuell vom nördöstlich gelegenen Gewerbegebiet ausgehenden Immissionen hinzuweisen, wird das Wohngebiet an der Ostseite mit der Signatur -Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - „Lärmschutz“- umgrenzt.

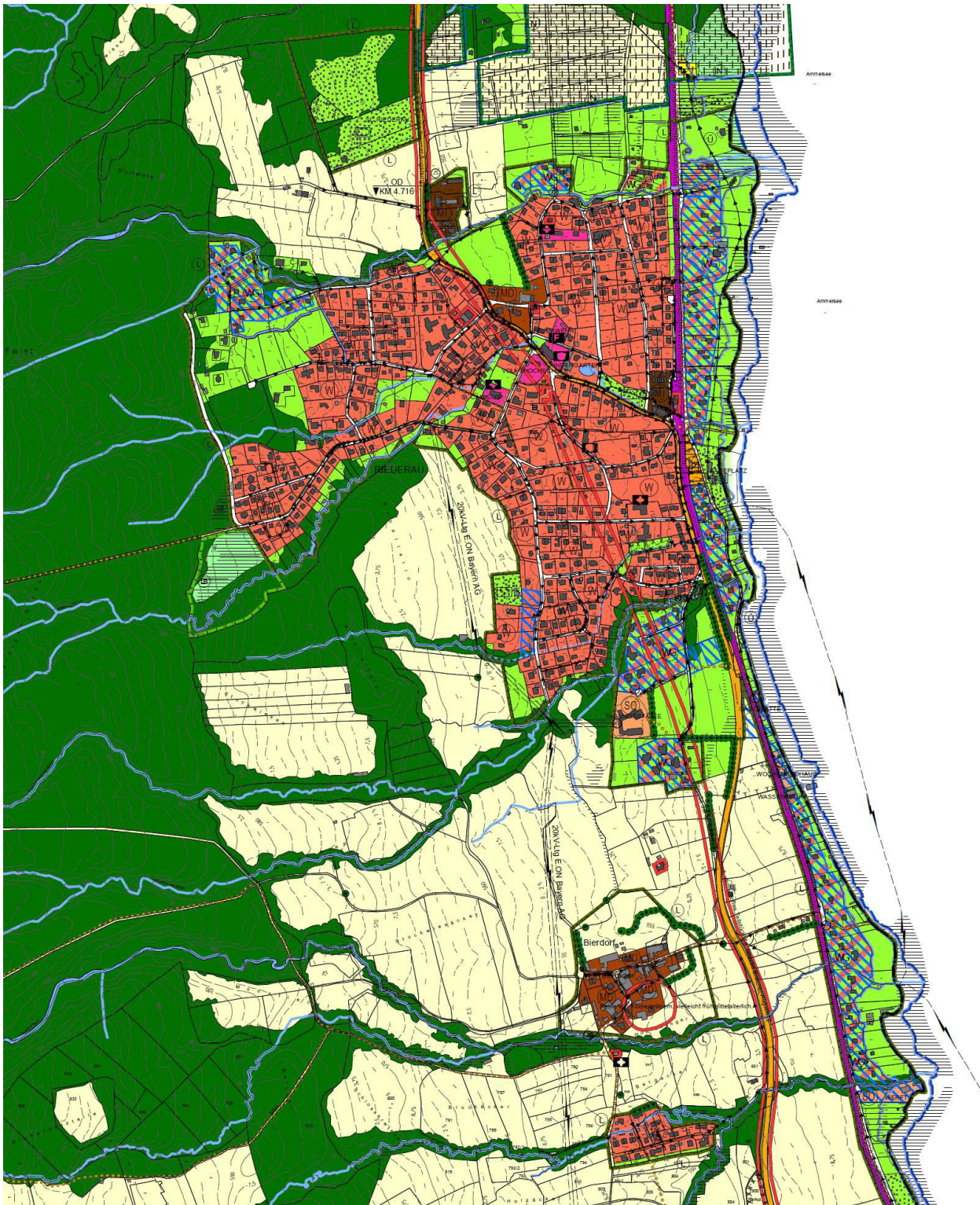
- Eine Fläche westlich der Wolfsgasse, östlich der Burgwaldstraße mit einer Größe von ca. 0,5 ha wird von bisher Grünfläche in Dorfgebiet umgewandelt.
2. Gewerbegebiets- Mischgebietsausweisung
- Eine Fläche mit ca. 2,9 ha westlich der Lachener Straße wird von bisher Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet umgewandelt. **Für diese Fläche an der neu errichteten Georg-Gröbl-Straße, die zwischenzeitlich bereits fast vollständig bebaut ist, existiert ein rechtswirksamer Bebauungsplan.**
  - Eine Fläche mit ca. 1,0 ha südlich der Rotter Straße wird von bisher Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet umgewandelt.
  - Eine Fläche mit ca. 0,8 ha südlich der Rotter Straße und westlich der Prälatenstraße wird von bisher Fläche für die Landwirtschaft in Mischgebiet umgewandelt.
3. Gemeinbedarfsausweisungen:
- Eine Fläche mit ca. 0,8 ha nördlich des Gymnasiums wird von bisher Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für den Gemeinbedarf – Erweiterung Gymnasium umgewandelt.
  - Eine Fläche nördlich der ST 2056 „Am Gruberberg“ im Außenbereich mit einer Größe von ca. 1,4 ha wird von bisher Fläche für die Landwirtschaft in Gemeinbedarfsfläche Bauhof/Wertstoffhof umgewandelt. Diese, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch nicht ausgewiesene Fläche wird derzeit bereits durch den Bauhof genutzt.
4. Sondergebietsausweisungen
- Eine Fläche mit ca. 0,16 ha am Seeweg-Süd wird von bisher planerisch bedeutsamer Grünfläche .in Sondergebiet Werft umgewandelt.
  - Der Bereich mit dem Restaurant beim Campingplatz St. Alban mit ca. 0,09 ha Fläche, wird von bisher Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz in Sondergebiet Gaststätte umgewandelt.
  - Eine Fläche für das Sportgelände östlich der Bahn incl. Parkplatz des MTV Dießen an der Jahnstraße mit einer Größe von ca. 4,5 ha wird von bisher Grünfläche in Sondergebiet Sport umgewandelt.
  - Eine Fläche mit ca. 3,4 ha im Außenbereich, im Süden von Dießen, wird von bisher landwirtschaftlicher Fläche in Sondergebiet Erwerbsgärtnerei „St. Martin in Hädern“ umgewidmet.
  - Das bestehende Sondergebiet SOS-Kinderdorf wird um eine Fläche von ca.0,8 ha nach Westen bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze hin erweitert.
  - **Es wird eine Fläche von ca. 0,7 ha als Sondergebiet Gartenbau St.-Martin-in-Hädern ausgewiesen. Für diesen Bereich befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung. Die Sondergebietsfläche wird eng um den Be-**

stand gezogen zum Schutz der umgebenden topografisch exponierten und sensiblen Außenbereichslage. Die angrenzenden Flächen bleiben Flächen für die Landwirtschaft. Damit wird den Vorgaben der Höheren Landesplanungsbehörde, Regierung von Oberbayern, Rechnung getragen.

#### Nutzungsumwandlung:

- Eine Fläche von ca. 0,3 ha östlich der von-Eichendorff-Straße wird von bisher Wohnfläche in Parkplatz umgewandelt.
- Eine Teilfläche der Gewerbegebietsfläche westlich der Bahnlinie mit einer Größe von 0,4 ha wird von Gewerbegebiet in Parkplatz umgewandelt.
- Eine Fläche südlich des Waffenschmiedwegs und westlich St.-Georg-Str. mit einer Größe von ca. 0,8 ha wird von Grünfläche in Wohnbaufläche umgewandelt.
- Eine Fläche südlich Klosterberg mit einer Größe von ca. 0,6 ha wird von Grünfläche in Wohnfläche durchgrünt umgewandelt.
- Eine Fläche östlich der Burgwaldstraße mit einer Größe von ca. 1,5 ha wird von Grünfläche in Wohnbaufläche umgewandelt.
- Eine Fläche südlich Baderfeld mit einer Größe von ca. 0,6 ha wird von Grünfläche in Wohnbaufläche umgewandelt.
- Eine Fläche südlich Leonhardstraße mit einer Größe von ca. 0,5 ha wird von bisher Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche umgewandelt.
- Eine Fläche nördlich der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten am Kirchsteig mit einer Größe von ca. 0,3 ha wird von bisher Fläche für den Gemeinbedarf in Grünfläche umgewandelt.
- Eine Fläche von ca. 5,1 ha im Nordwesten von Dießen wird von derzeit Grünfläche Gärtnerei in Sondergebiet Erwerbsgärtnerei umgewandelt.
- Eine Fläche von ca. 3,3 ha westlich der Burgwaldstraße wird von derzeit Grünfläche in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt.
- Eine Fläche von ca. 2,4 ha im Bereich des Sondergebiets Tierklinik Seehof im Südwesten von Dießen wird von derzeit Sondergebiet, entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt.

## Riederau:



### Flächenstreichungen

- Die Fläche zwischen Staatsstraße und Currypark mit einer Größe von 0,5 ha am südl. Ortsrand wird statt bisher Parkplatz als Grünfläche ausgewiesen um den hochwertigen Baumbestand zu sichern und die vorhandenen Biotopflächen zu schützen.

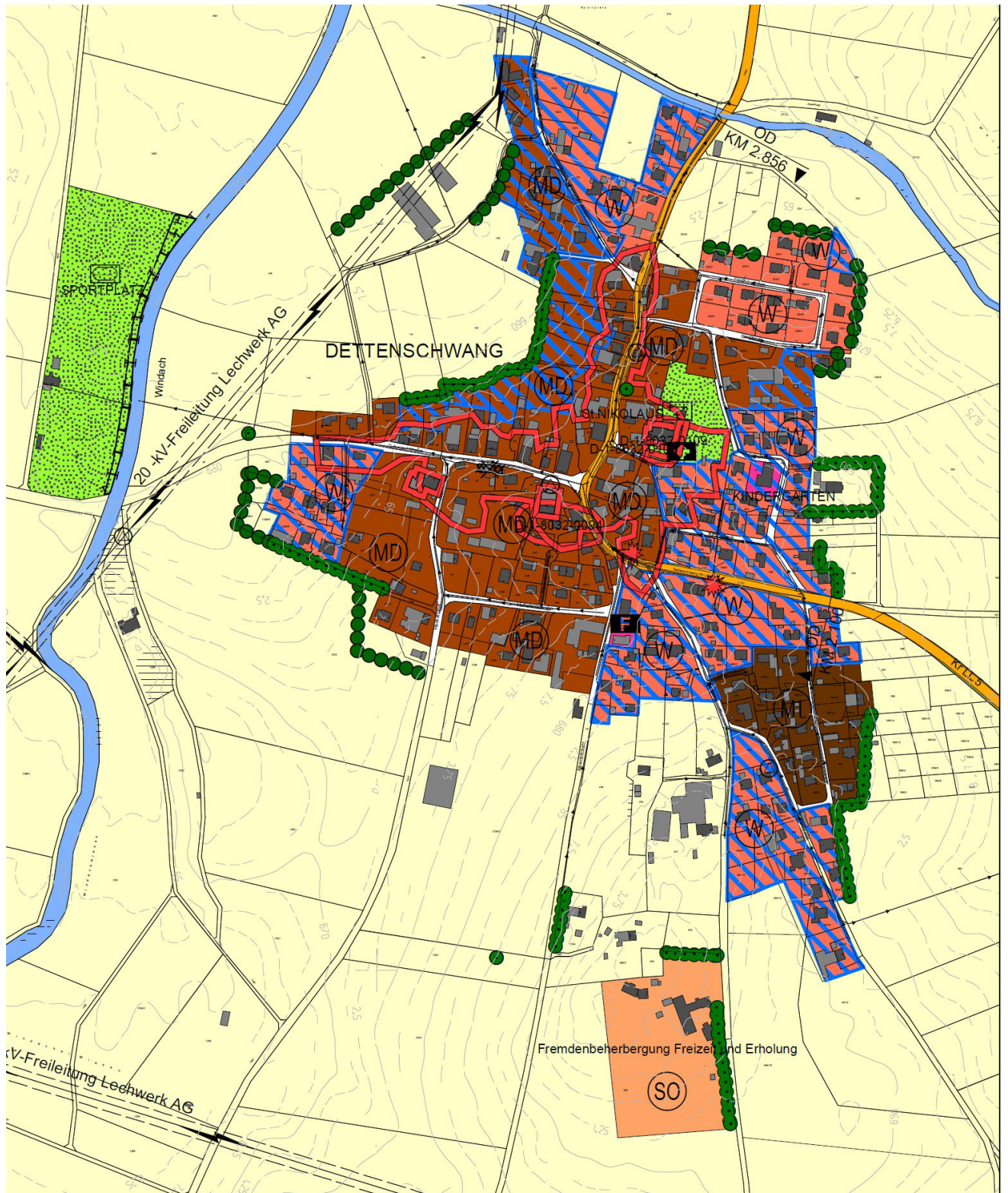
### Nutzungsumwandlungen

- Die Fläche zwischen Seeufer und Bahn, südlich (1,2 ha) und nördlich (3,6 ha) des Bahnhofs Riederau die bisher Grünfläche mit einzelnen Gebäuden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen waren werden nun in Wohnbaufläche durchgrünt umgewandelt.
- Eine Fläche von ca. 1,8 ha westlich der Straße „Curry Park, im Süden von Riederau, wird von bisher Wohnbaufläche in Wohnbaufläche durchgrünt umgewandelt.
- Die Fläche am südlichen Ortsrand, westlich der Staatsstraße mit einer Größe von ca. 2,9 ha wird von bisher Fläche für die Landwirtschaft nun in Grünfläche umgewandelt.
- Die Fläche am östlich und westlich der Staatsstraße am südlichen Ortsrand mit einer Größe von ca. 0,6 ha wird von bisher Fläche für Parkplatz in Grünfläche umgewandelt.
- Die Fläche am nordwestlichen Ortsrand mit einer Größe von ca. 2,2 ha wird von bisher Grünfläche mit einzelnen Gebäuden als Reines Wohngebiet in Wohnbaufläche durchgrünt umgewandelt

### Neuausweisungen

- Die Fläche am nordöstlichen Ortsrand an der Rogisterstraße, nördlich des Steinigen Grabens mit einer Größe von ca. 0,6 ha wird von bisher Grünfläche in Wohnbaufläche durchgrünt umgewandelt.
- Die Fläche westlich Buchenstraße mit einer Größe von ca. 0,5 ha wird von bisher Grünfläche in Wohnbaufläche umgewandelt.
- Die Fläche am südlichen Currypark, mit einer Größe von ca. 1,1 ha wird von bisher Grünfläche in Wohnbaufläche durchgrünt umgewandelt.

## Dettenschwang:



### Neuausweisungen:

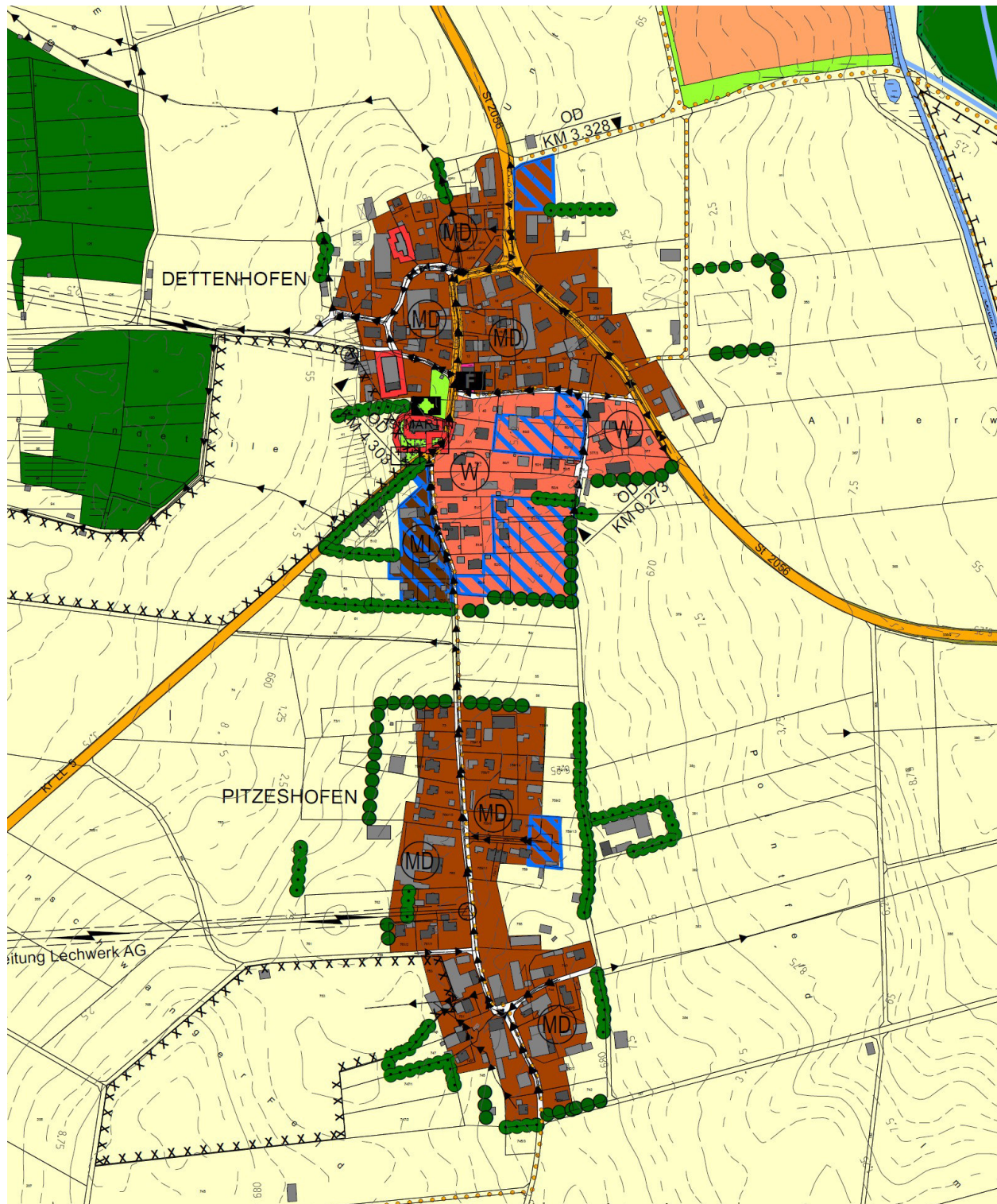
- Die Fläche am westlichen Ortsrand (rückwärtiger Bereich der Achberger- und teilweise Schmiedstraße) wird mit einer Größe von ca. 1,4 ha von bisher Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft in Dorfgebiet umgewandelt.

### Nutzungsumwandlungen

- Die Fläche am nordöstlichen Ortsrand, nördlich der Siedlerstraße wird mit einer Größe von ca. 0,1 ha von bisher Fläche für die Landwirtschaft entsprechend dem Bestand, in Wohnbaufläche umgewandelt.
- Die Fläche am nördlichen Ortsrand, westlich der Kreisstraße LL 5 wird mit einer Größe von ca. 0,4 ha, entsprechend dem Bestand, von bisher Grünfläche in Wohnbaufläche umgewandelt.
- Die Fläche am nordwestlichen Ortsrand beidseits der Fischbachstraße wird mit einer Größe von ca. 1,1 ha von bisher Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und mit einer Größe von ca. 1,2 ha von bisher Fläche für die Landwirtschaft in Dorfgebiet umgewandelt.
- Die Fläche am östlichen Ortsrand in dem Bereich nördlich der Kreisstraße und östlich der Kirchgasse wird mit einer Größe von ca. 2,6 ha von bisher Dorfgebiet in Wohnbaufläche umgewandelt.
- Die Fläche südlich der Kreisstraße LL 5 östlich und westlich der Birkenau wird mit einer Größe von ca. 2,5 ha von bisher Dorfgebiet in Wohnbaufläche umgewandelt.
- Die Fläche südlich der Schmiedstraße und westlich Am Kleinfeld mit einer Größe von ca. 1,0 ha wird von bisher Dorfgebiet in Wohnbaufläche umgewandelt.
- Die Fläche zwischen Röthelstraße und Birkenau, mit einer Fläche von ca. 1,8 ha wird, entsprechend dem Bestand, mit kleinen Erweiterungsflächen, von bisher Landwirtschaftliche Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt.



## Dettenhofen / Pitzeshofen:



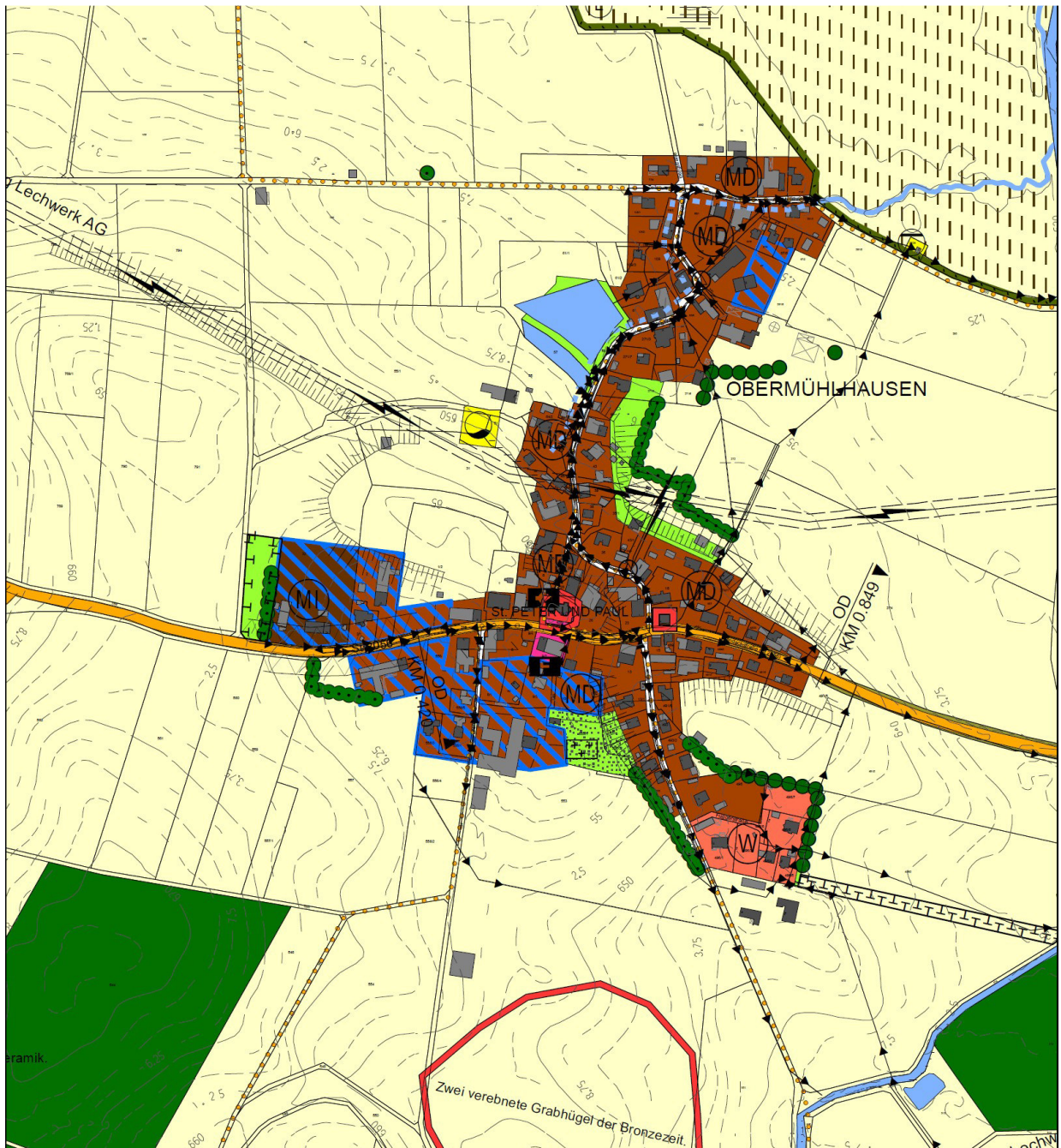
### Neuausweisungen

- Die Fläche östlich der Staatsstraße 2056, am nördlichen Ortsrand, wird mit einer Größe von ca. 0,2 ha von bisher Fläche für die Landwirtschaft in Dorfgebiet umgewandelt.
- Die Fläche südlich des Spörrbergs, wird mit einer Größe von ca. 0,5 ha von bisher Grünfläche in Wohngebiet umgewandelt.
- Die Fläche westlich Pointfeld, am südlichen Ortsrand von Dettenhofen, wird mit einer Größe von ca. 1,1 ha von bisher Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche in Wohnbaufläche umgewandelt.
- Die Fläche östlich Pitzeshofen, östlich des Wendehammers wird mit einer Größe von ca. 0,2 ha von Fläche für die Landwirtschaft in Dorfgebiet umgewandelt.
- Die Fläche nördlich der Staatsstraße, am nordöstlichen Ortsrand mit einer Größe von ca. 0,15 ha wird von bisher landwirtschaftliche Fläche in Dorfgebiet umgewandelt.

### Nutzungsänderungen

- Die Fläche westlich der Straße Pitzeshofen wird mit einer Größe von ca. 0,5 ha von bisher Dorfgebiet in Mischgebiet umgewandelt.

## Obermühlhausen:



### Neausweisungen

- Die Fläche nördlich der Staatsstraße, am westlichen Ortsrand, wird mit einer Größe von ca. 3,5 ha von bisher Fläche für die Landwirtschaft in Misch- bzw. Dorfgebiet umgewandelt.
- Die Fläche östlich der Bergstraße mit einer Größe von ca. 0,15 ha wird von bisher Grünfläche in Dorfgebiet umgewandelt.
- Die Fläche westlich und östlich des Kronberg mit einer Größe von ca. 2,0 ha wird von bisher Grünfläche in Dorfgebiet umgewandelt.

## C ANHANG

- Liste der Baudenkmäler / Ensemble des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Stand 24.06.2014
- Liste der Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Stand 24.06.2014

Baudenkmäler

Baudenkmäler	Stand 24.06.2014		
AKTENNRUMMER	TEXT	FLST	ADRESSE
D-1-81-114-1	Kath. Kapelle Hl. Kreuz, Satteldachbau mit halbrundem Chor und Dachreiter, Chor um 1700, vergrößert 1748; mit Ausstattung.	Sankt Georgen	Am Kirchsteig 13
D-1-81-114-10	Wohnhaus, Flachsatteldachbau über alter Kelleranlage, ehem. Badhaus, im Kern wohl 16. und 18. Jh.	Dießen	Herrenstraße 2
D-1-81-114-102	Feldkapelle St. Martin, kleiner Satteldachbau mit halbrunder Apsis, Ende 18. Jh.; mit Ausstattung.	Dießen	Burggrabenwiesen
D-1-81-114-103	Wohnhaus, stattlicher Satteldachbau mit Mittelrisalit, gusseisernen Balkon-/ Terrassengittern und Putzgliederung im späten Maximilianstil, 1878.	Sankt Georgen	Am Kirchsteig 9
D-1-81-114-104	Ehem. Handwerkerhaus, Steilsatteldachbau mit verkröpftem Giebelgesims, 2. Hälfte 18. Jh.	Sankt Georgen	Am Kirchsteig 24
D-1-81-114-107	Ehem. Posthalterei-Stadel, heute Wohn- und Geschäftshaus, Flachsatteldachbau mit Wappenmalerei am Ostgiebel, bez. 1722; innen stark verändert.	Dießen	Johannisstraße 6
D-1-81-114-108	Wohnhaus, Massivbau mit Steilsatteldachbau und profiliertem Traufgesims, 18. Jh., Veränderung des Dachüberstands, 19. Jh.; mit Ausstattung.	Sankt Georgen	Johann-Michael-Fischer-Straße 8
D-1-81-114-111	Ehem. Handwerkerhaus, Flachsatteldachbau mit Giebeltenne und hohem Bundwerkkniestock, Mitte 18. Jh.	Dießen	Herrenstraße 4
D-1-81-114-110	Orangerie des ehem. Augustiner- Chorherrenstiftes, eingeschossiger Mansardwalm-dachbau mit breiter Fensterfront nach Süden, spätbarock, 2. Hälfte 18. Jh., über Kern der Mitte des 17. Jh.	Sankt Georgen	Nähe Klosterberg
D-1-81-114-111	Villa, Zeltdachbau in Formen des späten Jugendstils mit Freitreppe, um 1910; Reste der Gartenanlage.	Dießen	Lachener Straße 25
D-1-81-114-112	Ehem. Fabrikantenwohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit schräggestelltem Eckturm, 1895; im Garten gusseiserner Brunnen, bauzeitlich.	Sankt Georgen	Landsberger Straße 1
D-1-81-114-112 / 1	Brunnen	Sankt Georgen	Landsberger Straße 1

D-1-81-114-113	Landhaus, repräsentativer Satteldachbau mit hölzerner verglaster Laube, um 1880; Reste der Gartenanlage mit kleinem Garten- und Spielhaus, holzverschalter Satteldachbau, bauzeitlich.	Dießen	Propst-Herkulan-Karg-Straße 10
D-1-81-114-113 / 1	Gartenhaus, syn. Sommerhaus, syn. Salettl	Dießen a.Ammersee	Propst-Herkulan-Karg-Straße 10
D-1-81-114-115	Landhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Altane, Hochlaube und Balkonen, um 1870.	Sankt Georgen	Schatzbergstraße 6a
D-1-81-114-117 / 1	Landschaftsgarten, syn. Landschaftspark	Dießen a.Ammersee	Propst-Herkulan-Karg-Straße 24
D-1-81-114-118	Ehem. Wessobrunner Klosterschwaige; Relikte des ehem. Sommerschlusses, jetzt Wohnhaus, eingeschossiger massiver Satteldachbau; Relikte des ehem. südlichen Ökonomietrakts, dann Forsthaus, langgestreckter Satteldachbau; beide im Kern von Johann Schmuz...	Dettenschwang	Abtsried 1
D-1-81-114-118 / 1	Sommerschloss, syn. Sommerresidenz, syn. Anstiz, Schwaighof, syn. Schwaige	Dettenschwang	Abtsried 2
D-1-81-114-119	Einfamilienhaus, eingeschossiger Satteldachbau mit verschaltem Giebel, von Architekt Max Fleissner, 1928; mit Ausstattung.	Rieden	Rogisterstraße 18
D-1-81-114-12	Ehem. Brauereigasthaus, jetzt Wohn- und Geschäftshaus, stattlicher Steilsatteldachbau mit Aufzugsöffnungen und Putzgliederung, 1738, erneuerte Fassadenmalerei, 1962.	Dießen	Herrenstraße 6
D-1-81-114-120	Stützmauer, Tuffsteinmauer auf der Ostseite des künstlich terrassierten ehem. Klostergartens vom ehem. Augustiner Chorherrenstift; Keller, innenseitig an die Mauer gesetzt; wohl 17. Jh.	Sankt Georgen	Klosterhof 10; Klosterhof 10 a
D-1-81-114-120 / 1	Sommerkeller	Sankt Georgen	Klosterhof 10 a
D-1-81-114-121	Atelierhaus des Malers Fritz Winter, freistehender, kubischer Flachdachbau mit großem Atelierfenster nach Norden und umlaufendem Lichtband, von Gustav Hassenpflug, 1961/62.	Dießen	Forstanger 15 a
D-1-81-114-122	Bahnhof, dreiteiliger Baukörper mit eingeschossiger, zum Gleis offener Wartehalle zwischen ihrer Funktion nach in der Höhe abgestuften Satteldachbauten, errichtet in Formen des versachlichten Heimatstils, 1901, überarbeitet 1937/38 und 1957.	Dießen	Bahnhofstraße 15

D-1-81-114-124	Stadel, westlich an den Torturm angebauter, verputzter Satteldachbau aus Ziegel- und Tuffsteinmauerwerk, im Kern 1628; Einfriedungsmauer, verputzte Tuffquader und Backsteine, im Kern wohl 17. Jh., überarbeitet im 19. Jh.	Sankt Georgen	Nähe Hofmark
D-1-81-114-124 / 1	Einfriedung	Sankt Georgen	Klosterhof 4
D-1-81-114-125	Bahnhof der Ammerseebahn, eingeschossiger Satteldachbau mit Dachreiter, Wartehalle in offener Balkenkonstruktion mit Wandmalerei, in Formen des Heimatstils, 1936.	Rieden	Bahnhofplatz 1
D-1-81-114-13	Wohn- und Geschäftshaus, Satteldachbau mit Zwerchhaus, flachen Kastenerkern und Putzgliederung, über älterem Kern umgebaut, 1894.	Dießen	Herrenstraße 7
D-1-81-114-139	Wohnhaus, eingeschossiger Flachdachbau über H-förmigem Grundriss, Ständerkonstruktion mit Holzverkleidung, in Formen des Neuen Bauens, von Carl August Bombardier, 1928, Umbau und Erweiterung 1935.	Rieden	Curry Park 1
D-1-81-114-14	Wohn- und Geschäftshaus, Steilsatteldachbau mit Erker, Spion und barockem Türklopper am Einfahrtstor, 1776, Erkeranbau 1912.	Dießen	Herrenstraße 15
D-1-81-114-142	Landhaus, erdgeschossiger Mansardgiebeldachbau mit Mittelrisalit, von Josef Huber, 1919/20.	Sankt Georgen	Rotter Straße 58
D-1-81-114-143	Bierkeller der früheren Brauerei Weilheimerbräu, dann Brauerei Gattinger, mehrteilige, weiträumige Kelleranlage aus Tuffsteinmauerwerk mit Tonnengewölben aus Ziegelstein, 1831.	Dießen	Rotter Straße 15
D-1-81-114-147	Landhaus, zweigeschossiger, holzverschalteter Flachdachbau mit Bodenerker mit Flugdach, auf hohem Kellergeschoss, in Formen der Neuen Sachlichkeit; mit Gartentreppenanlage; von Heinz Wolf, 1929/30.	Rieden	Lachen-Gassenacker 20
D-1-81-114-147 / 1	Anlageteil	Rieden	Lachen-Gassenacker 20
D-1-81-114-15	Haustür, Holztür mit geschnitztem Dekor in neugotischen Formen über eisernen Eingangsstufen, bez. 1851.	Dießen	Herrenstraße 17
D-1-81-114-16	Wohn- und Geschäftshaus, stattliches dreigeschossiges Eckhaus mit zwei Steilgiebeln und Gesimsgliederung, im Kern Mitte 18. Jh.	Dießen	Herrenstraße 22
D-1-81-114-18	Ehem. Klosterschulhaus, dann Forstamt, heute Polizeigebäude, stattlicher Steilsatteldachbau mit Aufzugsöffnungen und Putzgliederung, 1. Hälfte 18. Jh., Portal mit reichem Schnitzdekor, um 1879.	Sankt Georgen	Hofmark 4
D-1-81-114-2	Ehem. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Bundwerk, im Kern Mitte 18. Jh.	Sankt Georgen	Am Kirchsteig 21

D-1-81-114-22	Wohnhaus, stattlicher Steilsatteldachbau mit Schweifgiebeln, im Kern Mitte 18. Jh., Portal mit Oberlicht Mitte 18. Jh., nach Brand in alter Form 1905.	Sankt Georgen	Hofmark 28
D-1-81-114-23	Brauereigasthof, stattlicher Satteldachbau mit Aufzugsöffnungen und Rauputzgliederung, 1765, Wiederaufbau 1861, rückwärtige Anbauten, 1889.	Dießen	Johannisstraße 7
D-1-81-114-24	Wohn- und Geschäftshaus, traufständiger Satteldachbau mit Zwerchhaus und verzierter Haustür in biedermeierlichen Formen, 1847, Umbau mit flachen Erkern, Spitzbogenfries und Schweifgiebelzwerchhaus, nach 1900.	Dießen	Johannisstraße 12
D-1-81-114-25	Wohnhaus, dreigeschossiger Putzbau mit flachem Walmdach, Belvedere und reichem frühgründerzeitlichem Dekor, 1868.	Dießen	Johannisstraße 11
D-1-81-114-26	Mausoleum, Freiherr von Schackysche Familiengruft, Zentralbau mit Zeltdach und Laterne, in Formen des Jugendstils aus Muschelkalkstein, 1910; im Friedhof.	Dießen	Johannisstraße 25
D-1-81-114-27	Kath. Friedhofskirche St. Johann, Saalbau mit gedrückt rundbogigem Chor und Chorflankenturm, Turm um 1740, Langhaus und Chor von Franz Anton Kirchgrabner, 1777-80; mit Ausstattung; Gerätehäusl, niedriger gemauerter Satteldachbau, 18. Jh.; an der süd.	Dießen	Johannisstraße 29
D-1-81-114-27 / 1	Remise (Landwirtschaft), syn. Wagenschuppen, syn. Geräteschuppen	Dießen	Johannisstraße 29
D-1-81-114-27 / 2	Grabkapelle, syn. Ädikula, syn. Nischenanlage	Dießen	Johannisstraße 29
D-1-81-114-28	Ehem. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Giebeltenne, 18. und 19. Jh.	Sankt Georgen	Johann-Michael-Fischer-Straße 4
D-1-81-114-29	Kath. Kapelle, sog. Rathgeber-Kapelle, Satteldachbau mit halbrunder Apsis und Dachreiter, 1853; mit Ausstattung.	Dießen	Kapellenweg 9
D-1-81-114-3	Ehem. Postamt, stattlicher, schiefergedeckter Walmdachbau, von Alfred Bramigk und Guido Harbers, 1924.	Dießen	Bahnhofstraße 16
D-1-81-114-31	Torturm, sog. Taubenturm, über einer rundbogigen Durchfahrt dreigeschossiger Putzbau mit gestuftem Pyramiddach, im Kern 1628, Dach dendrochronologisch datiert 1761-63.	Sankt Georgen	Klosterhof
D-1-81-114-32	Ehem. Marstall mit Traidböden, jetzt Winterkirche St. Stephan, Caf ☉, Versammlungsraum und Ausstellungsraum, stattlicher zweigeschossiger Steilsatteldachbau, errichtet 1627, im Süden verkürzt 1720, teilweise modern umgebaut; mit Ausstattung.	Sankt Georgen	Klosterhof 10; Klosterhof 12



D-1-81-114-33	Ehem. Klosterkirche des Augustiner-Chorherrenstiftes, jetzt kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt, stattlicher Saalbau mit eingezogener halbrunder Apsis, Langhausflankenturm und flach gegliederter, bewegter Westfassade, bedeutender Frührokobau, übe...	Sankt Georgen	Klosterhof 14
D-1-81-114-34	Ehem. Knabenschule, Teil der Klosteranlage, südlich an die Westfassade der Klosterkirche anschließender dreigeschossiger Putzbau mit einseitig abgewalmtem Satteldach, Ausführung wohl unter Johann Michael Fischer, um 1740.	Sankt Georgen	Klosterhof 16
D-1-81-114-35	Klosteranlage des ehem. Augustiner-Chorherrenstiftes, jetzt Kloster St. Vinzenz der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul, ehem. Vierflügelanlage, dreigeschossige Putzbauten mit Satteldach, über älterem Kern von Michael Thumb, 1681-8..	Sankt Georgen	Klosterhof 18; Klosterhof 20
D-1-81-114-36	Südlicher Trakt des zum ehem. Augustiner-Chorherrenstift gehörenden Wirtschaftshofes mit der ehem. Klostermühle und ehem. Gasträumen des Stifts, jetzt Elektrizitätswerk und Wohnhaus, langgestreckter, zweigeschossiger Walmdachbau mit traufseitiger Au	Sankt Georgen	Klosterhof 22
D-1-81-114-37	Kath. Kapelle, sog. Fetzenkapelle, Satteldachbau, 1828, wiederaufgebaut 1926; mit Ausstattung.	Dießen	Lachener Straße 24
D-1-81-114-38	Mariensäule, 1900.	Dießen	Marienplatz
D-1-81-114-39	Rathaus, stattlicher Putzbau mit Steilsatteldach und Glockenständer, von Michael Natter, im Kern 1704.	Dießen	Marktplatz 1
D-1-81-114-4	Volksschule, stattlicher Walmdachbau mit Eckrisalit, Geschossgliederung und Dachreiter, in reduzierten Jugendstilformen, 1913.	Dießen	Buzallee 6
D-1-81-114-40	Kleinhaus, Flachsatteldachbau mit einfachem Giebelbundwerk, 2. Hälfte 18. Jh.	Dießen	Moosstraße 3
D-1-81-114-41	Ehem. Kleinbauernhaus, Flachsatteldachbau mit giebelseitigem Vorbau, im Kern 17./18. Jh.	Dießen	Moosstraße 27
D-1-81-114-43	Ehem. Gerberhaus, stattlicher Steilsatteldachbau mit Giebelöffnungen und Gesimsgliederung, im Kern 1721.	Dießen	Mühlstraße 18
D-1-81-114-46	Ehem. Seerichterhaus, stattlicher, giebelständiger Flachsatteldachbau, 1735; mit Ausstattung.	Dießen	Prinz-Ludwig-Straße 5
D-1-81-114-47	Bildstock, gemauerte Nische aus Tuffquadern mit Satteldach, Mitte 19. Jh.; mit Ausstattung, hl. Johann Nepomuk, Mitte 18. Jh.	Dießen	Prinz-Ludwig-Straße 5

D-1-81-114-49	Wohnhaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Gesimsgliederung, um 1863.	Dießen	Prinz-Ludwig-Straße 7
D-1-81-114-5	Landhaus, Satteldachbau mit Eckerker, Fachwerkgiebeln und -zwerchhaus, von Karl Bergmann, 1909.	Dießen	Egart 2
D-1-81-114-50	Wohnhaus, Satteldachbau mit reich geschnitzten, giebelseitigen Balkonen, von J. Eichner, 1893.	Dießen	Prinz-Ludwig-Straße 18
D-1-81-114-51	Kath. Kapelle St. Joseph, Oktogonalbau mit Türmchen und Portalvorbau, von Michael Natter, um 1694; mit Ausstattung.	Dießen	Prinz-Ludwig-Straße 21
D-1-81-114-52	Steinkreuz, Tuffstein, wohl 15. Jh.	Sankt Georgen	Martinsfeld
D-1-81-114-53	Kath. Kapelle, sog. Mooskapelle, Satteldachbau mit flachhalbrunder Apsis, bez. 1826; mit Ausstattung; an der Straßengabel Raisting-Fischen.	Dießen	Raisting-er Straße 1
D-1-81-114-55	Wohnhaus, zweigeschossiger Zeltdachbau mit profiliertem Traufgesims und alten Kreuzstockfenstern, Mitte 18. Jh.; erweitert um 1815.	Dießen	Schützenstraße 12
D-1-81-114-64	Steinkreuz, Tuffstein, 18. Jh.; am "Kreuzweg" nach St. Georgen.	Sankt Georgen	Kreuzweg 21
D-1-81-114-65	Kath. Kapelle Mariä Heimsuchung, stattlicher Satteldachbau mit Polygonalchor und Dachreiter, in nachgotischen Formen, 1607; mit Ausstattung.	Rieden	Bierdorf 10
D-1-81-114-66	Kath. Kapelle Maria Schnee, oktogonaler Zentralbau mit Flankenturm, um 1665; mit Ausstattung.	Sankt Georgen	In Bischofsried
D-1-81-114-67	Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau, 1. Viertel 17. Jh., umbaut Ende 19./Anfang 20. Jh.	Dettenhofen	Pessingerstraße 5; Pessingerstraße 7
D-1-81-114-68	Bauernhaus, stattlicher Satteldachbau mit Traufbündwerk, im Kern 1780.	Dettenhofen	Pessingerstraße 11
D-1-81-114-7	Evang.-Luth. Pfarrkirche, Friedenskirche, ehem. Schießstätte, Walmdachbau mit Dachreiter und kleinem Portalvorbau, in schlichten spätklassizistischen Formen, Umgestaltung der Schießstätte zur Kirche, 1900.	Dießen	Fischermartlstraße 15
D-1-81-114-71	Grenzstein, Tuffplatte, bez. 1670; in den "Holzteilen", 1900 Meter OSO Kirche Dettenhofen.	Dettenhofen	Holzteile
D-1-81-114-72	Steinkreuz, Tuffstein, 17./18. Jh.	Dettenschwang	Dettenschwang 4
D-1-81-114-73	Steinkreuz, Tuffstein, 17./18. Jh.	Dettenschwang	Dettenschwang 11

D-1-81-114-74	Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Chorflankenturm, Chor bez. 1516, Langhaus von Joseph Schmuzer, 1746, Dach und Turm 1875; mit Ausstattung; Friedhofsmauer in Teilen, Ost- und Südzug aus Tuffquadern mit Tuffabdeckplatten	Dettenschwang	Kirchgasse 2
D-1-81-114-74 / 1	Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer	Dettenschwang	Kirchgasse 2 a
D-1-81-114-75	Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit verbrettertem Kniestock, im Kern 18. Jh.	Dettenschwang	Schmiedstraße 2
D-1-81-114-76	Ehem. Bauernhaus, Satteldachbau mit Traufbundwerk und Kniestock, im Kern 2. Hälfte 18. Jh.	Dettenschwang	Schmiedstraße 12
D-1-81-114-77	Kath. Kapelle Maria Einsiedeln, Satteldachbau mit eingezogenem, halbrundem Chor und mächtigem Dachreiter; 1708, vergrößert 1841.	Dettenschwang	Schmiedstraße 34
D-1-81-114-78	Steinkreuz, Tuffstein, wohl 1737.	Dettenschwang	Schmiedstraße 34
D-1-81-114-80	Kath. Filialkirche St. Peter und Paul, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Chorflankenturm, im Kern spätmittelalterlich, im frühen 17. Jh. überarbeitet; mit Ausstattung.	Obermühlhausen	Obermühlhausen 7
D-1-81-114-82	Grenzsteine, fünf Tuffquader, wohl 1614; südlich des Ortes zwischen Buchholz und Malteserholz, (Hofmark Windach).	Obermühlhausen	Malteserholz
D-1-81-114-83	Kath. Kapelle St. Georg, Satteldachbau mit eingezogenem Rechteckchor und Dachreiter, im Kern spätromanisch, um 1480, 1594 und um 1730 umgestaltet; mit Ausstattung.	Rieden	Rieden a. Ammersee 4
D-1-81-114-84	Ehem. Bauernhaus, stattlicher Flachsatteldachbau mit Traufbundwerk, 2. Hälfte 18. Jh.; ehem. Getreidekasten, eingeschossiger Bau mit Zierbund überfangen, bez. 1695; in den Garten versetzt.	Rieden	Neuwiese 2
D-1-81-114-84 / 1	Getreidekasten, syn. Getreidespeicher, syn. Kornspeicher, syn. Troadkasten, syn. Traidkasten, syn. Kornkasten	Rieden	Neuwiese 2
D-1-81-114-85	Kath. Kapelle Maria Hilf, Satteldachbau mit eingezogenem, halbrundem Chor und Dachreiter, 1796; mit Ausstattung.	Rieden	Rogisterstraße 4
D-1-81-114-86	Kath. Kapelle St. Anna, oktogonaler Zentralbau mit Zeltdach, achsial betont durch Rechteckchor und Portalvorbau mit Dachreiter, von Johann Michael Fischer, 1757; mit Ausstattung.	Rieden	Romenthal 4
D-1-81-114-87	Villa, Walmdachbau mit Mittelrisalit, Loggia und Balkon, Jugendstilelemente, von Carl Vent, 1901.	Rieden a. Ammersee	Romenthal 5
D-1-81-114-9	Ehem. Doppelhaus, Flachsatteldachbau mit nachträglich hinzugefügten alpenländischen Bauteilen, im Kern 17. Jh., umgestaltet 1902/03.	Sankt Georgen	Grünhütstraße 6

D-1-81-114-93	Grenzstein, Tuffplatte, bez. 1683; 800 Meter NNO der Kapelle im Wald Flst.Nr. 1033 Gemarkung Obermühlhausen	Oberfinning	Obere Beurer Weide
D-1-81-114-93	Grenzstein, Tuffplatte, bez. 1683; 800 Meter NNO der Kapelle im Wald Flst.Nr. 1512 Gemarkung Oberfinning	Oberfinning	Obere Beurer Weide
D-1-81-114-95	Waldkapelle, sog. Burgkapelle, Satteldachbau mit eingezogener rechteckiger Apsis, um 1792; mit Ausstattung.	Sankt Georgen	Gemeindeteile
E-1-81-114-1	Der Komplex des ehem. Augustiner- Chorherrenstiftes Dießen liegt auf einer nach Osten abfallenden Anhöhe oberhalb des gleichnamigen Marktes. Nördlich bzw. nordwestlich führen Straßen am Klosterareal vorbei nach Wengen bzw. nach Landsberg.	Dießen	Hofmark 28; Klosterhof 8; Klosterhof 10; Klosterhof 10 a; Klosterhof 12; Klosterhof 14; Klosterhof 16; Klosterhof 18; Klosterhof 20; Klosterhof 22; Klosterhof 24; St.-Stephan-Weg 1

**Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler	Stand 24.06.2014
AKTENNUMMER	TEXT
D-1-8031-0021	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-8031-0022	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-8031-0023	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, daraus Funde der Bronzezeit.
D-1-8031-0024	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, daraus Funde der Bronzezeit.
D-1-8031-0032	Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-8031-0051	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-8031-0082	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-8031-0125	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-8031-0170	Untertägige frühneuzeitliche Teile der Kath. Weilerkapelle von Wolfgrub.
D-1-8032-0004	Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit.
D-1-8032-0005	Burgstall des Mittelalters.
D-1-8032-0006	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-8032-0010	Burgstall des Mittelalters.
D-1-8032-0014	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-8032-0015	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Magnus von Unterbeuern mit Vorgängerbauten und Körpergräbern des frühen und hohen Mittelalters.
D-1-8032-0016	Villa rustica der römischen Kaiserzeit.
D-1-8032-0019	Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempton).
D-1-8032-0021	Körpergräber des frühen Mittelalters.
D-1-8032-0022	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile des ehem. Augustinerchorherrenstifts von Dießen a. Ammersee mit der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Vorgängerbauten sowie Körpergräbern mittelalterlicher oder frühneuzeitlicher Zeits- tel
D-1-8032-0025	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-8032-0028	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-8032-0030	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Filialkirche St. Peter und Paul von Obermühlhausen mit Friedhof.
D-1-8032-0031	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-8032-0035	Siedlungswüstung der frühen Neuzeit.
D-1-8032-0036	Körpergräber des frühen Mittelalters.
D-1-8032-0089	Burgstall des Mittelalters.
D-1-8032-0094	Erdstall mittelalterlicher oder frühneuzeitlicher Zeitstellung.
D-1-8032-0099	Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit.
D-1-8032-0100	Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Brenner-Augsburg).
D-1-8032-0105	Abgegangene Hammerschmiede der frühen Neuzeit.
D-1-8032-0106	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-8032-0107	Burgstall des Mittelalters.
D-1-8032-0109	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus von Dettenschwang mit Friedhof.
D-1-8032-0111	Untertägige frühneuzeitliche Teile der Kath. Kapelle Mariä Heimsuchung von Bierdorf.
D-1-8032-0112	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Filialkirche St. Alban von Rieden a. Ammersee.
D-1-8032-0114	Untertägige frühneuzeitliche Teile der Kath. Friedhofskirche St. Johann von Dießen a. Ammersee mit Friedhof.

D-1-8032-0116	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Filialkirche St. Georg von St. Georgen mit Vorgängerbauten und Friedhof.
D-1-8032-0117	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Klosterschweige und des Jagdschlusses Abtsried mit abgegangener Kath. Kapelle St. Wendelin.
D-1-8032-0118	Untertägige frühneuzeitliche Teile der Kath. Mooskapelle von Dießen a. Ammersee.
D-1-8032-0121	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-8032-0122	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Kapelle St. Georg von Rieden a. Ammersee.
D-1-8032-0125	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-8032-0129	Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempton).
D-1-8032-0131	Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempton).
D-1-8032-0132	Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit.
D-1-8032-0133	Siedlung der Latènezeit.
D-1-8032-0134	Untertägige frühneuzeitliche Teile der Kath. Kapelle Maria Schnee von Bischofsried.
D-1-8032-0136	Untertägige frühneuzeitliche Teile der Kath. Kapelle St. Anna von Romenthal.
D-1-8032-0139	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Filialkirche St. Martin von Dettenhofen mit Friedhof.
D-1-8032-0141	Untertägige frühneuzeitliche Teile von Vorgängerbauten der Kath. Fetzenkapelle von Dießen a. Ammersee.
D-1-8032-0142	Untertägige frühneuzeitliche Teile der Kath. Kapelle St. Joseph von Dießen a. Ammersee.
D-1-8032-0149	Untertägige frühneuzeitliche Teile der Kath. Kapelle Maria Einsiedeln von Detten- schwang.
D-1-8032-0150	Untertägige frühneuzeitliche Teile der Kath. Kapelle Hl. Kreuz von St. Georgen.
D-1-8032-0151	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der abgegangenen Kath. Kirche St. Johann auf der Bergerin mit angeschlossener Klausur.
D-1-8032-0153	Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Martin von Hädern") mit zugehörigem Pestfriedhof.
D-1-8032-0165	Abschnittsbefestigung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.