

Markt Dießen am Ammersee

Umweltbericht

zum Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan

Stand: April 2012 / 04.08.2014



Markt Dießen am Ammersee

**Umweltbericht
zum Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan**

Auftraggeber:

Markt Dießen am Ammersee

Marktplatz 1
86911 Dießen am Ammersee
www.diessen.de

Auftragnehmer:

gebhard konzepte

Hubertusstraße 4
80639 München

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Andrea Gebhard
Dipl.-Ing. Barbara Schnetzer

Stand: April 2012

Inhalt

1	Einleitung.....	2
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.....	2
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	3
1.3	Weitere relevante Planungen.....	5
1.4	Gebietsschutz.....	10
2	Bestandsaufnahme.....	12
2.1	Schutzgut Boden.....	12
2.2	Schutzgut Wasser.....	13
2.3	Schutzgut Klima/Luft	14
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	14
2.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	16
2.6	Schutzgut Mensch.....	17
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18
3	Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
3.1	Wohngebiet.....	19
3.2	Flächen für den Gemeinbedarf.....	19
3.3	Dorfgebiet/Mischgebiet.....	20
3.4	Grünfläche.....	20
3.5	Landschaftsplanerische Maßnahmen	20
3.6	Wechsel- und Summenwirkung.....	22
3.7	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit).....	22
4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
4.1	Wohnbaufläche	23
4.2	Gemeinbedarfsfläche.....	23
4.3	Mischgebiet/Dorfgebieten.....	23
4.4	Grünfläche.....	23
4.5	Landschaftsplanerische Maßnahmen	23
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	25
5.1	Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	25
5.2	Ausgleich	27
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	37
7	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten.....	38
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	40
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	41

1 Einleitung

Im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dießen ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, die in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und Anlage 1 zum BauGB darzustellen ist.

Der Flächennutzungsplan wird insbesondere zu dem Zweck neu aufgestellt, die zahlreichen Änderungen des gültigen FNP aus dem Jahr 1983 zusammenzufassen und den aktuellen Status Quo planungsrechtlich zu sichern. Eine großflächige bauliche Entwicklung ist in Dießen nicht geplant. Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dießen mit integriertem Landschaftsplan dient der strategischen Überprüfung der Ziele des Flächennutzungsplanes sowie der Abschätzung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf die Schutzgüter.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan definiert Ziele, die sich in die folgenden Nutzungskategorien gliedern lassen.

Wohnbaufläche/Siedlungsstruktur

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort Dießen
- Bestandsicherung und -entwicklung in den Nebenorten
- Begrenzung der baulichen Entwicklung im Außenbereich, die aus den Umstrukturierungsprozessen in der Landwirtschaft hervorgehen
- Begrenzung der baulichen Entwicklung im Bereich des Ammerseeufers, insb. im Überschwemmungsbereich des HW 100
- Erhalt wertvoller, historischer Siedlungsstrukturen mit großen privaten Grünflächen

Gemeinbedarfsfläche

- Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für Einrichtungen für ältere Leute
- Stärkung der Ortsmitten

Mischgebiet

- Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung für Waren des täglichen und mittelfristigen Bedarfs in den Nebenorten
- Sicherung und Ausbau der Potenziale von Mischgebieten für die gewerbliche Wirtschaft (Handwerksbetriebe)
- Keine Ansiedlung von zusätzlichem großflächigem Einzelhandel

Dorfgebiet

- Sicherung und Ausbau der Potenziale von Dorfgebieten für die gewerbliche Wirtschaft
- Entwicklung von Nachnutzungskonzepten für die Aufgabe von Hofstellen

Landwirtschaft

- Entwicklungs- und Umstrukturierungsprozesse der Landwirtschaft als Potenzial für die gewerbliche Wirtschaft
- Erhöhung des Anteils extensiv genutzter Landwirtschaftsfläche

Landschaft

- Erhalt und Pflege der wertvollen Biotopflächen in Dießen, insbesondere der charakteristischen **Gewässer-, Feucht- und Moorlebensräume** sowie der **Tobelwälder**
- Vereinbarung der konkurrierenden Nutzungsansprüche wie **Landwirtschaft, Erholung und Naturschutz**, insb. Harmonisierung der Landwirtschaft mit Biotop- und Gewässerschutz
- Erhalt des typischen Landschaftsbildes, insbesondere des kleinteiligen Wechsels von **Grünland und Wald** sowie der wertvollen Kleinstrukturen wie **Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen**
- Erhalt, Schutz und Renaturierung der **Fließgewässer im Gemeindegebiet**, insbesondere Schutz vor Einträgen aus der Landwirtschaft und Renaturierung verbauter Gewässer
- Erhöhung des Retentionsvermögens der Landschaft anstatt weiterer Beschleunigung des Abflusses durch gewässerbauliche Maßnahmen
- Vermeidung einer Siedlungsverdichtung in empfindlichen landschaftlichen Vernetzungsbereichen
- Freihaltung von Grünzügen im Siedlungsbereich
- Landschaftliche Einbindung der Siedlungsränder
- Aufwertung des Ammerseeufers als Erholungsraum unter Berücksichtigung des Naturschutzes
- Verbesserung der Erholungsinfrastruktur (Wegenetz, Beschilderung, Rastplätze, Kommunikation)

Aus den Zielen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes ergeben sich keine grundlegenden Konflikte mit den Zielen von Umwelt- und Naturschutz. Großflächige Ausweisungen von Wohnbau- bzw. Gewerbeflächen sind nicht geplant. Nutzungsänderungen durch den FNP, die eine Neubebauung ermöglichen (Wohnen, Mischgebiet, Gewerbegebiet) werden einzeln untersucht und ihre zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter bewertet.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Bodenschutz

Bodenschutzklausel § 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (...).

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm vom 1.09.2007 stuft das Gemeindegebiet von Dießen in den „Allgemeinen ländlichen Raum“ und den Markt Dießen als Unterzentrum ein. Die wichtigen Grundsätze und Ziele für diesen Raum aus Sicht von Natur und Landschaft beziehen sich auf die Erhaltung der biologischen Vielfalt, den Erhalt und die Entwicklung der aquatischen und amphibischen Ökosysteme sowie den Schutz und die Regeneration des Bodens. Die Lebensräume – insbesondere gefährdeter – Pflanzen und Tiere sollen erhalten werden. Besonderes Augenmerk ist auf Arten zu legen, die auf die Erhaltung extensiv genutzter Landschaften angewiesen sind. Ebenso wird die Entwicklung des Biotopverbundes sowie des kohärenten Natura 2000-Netzes hervorgehoben.

Die Landschaft soll so gepflegt und entwickelt werden, dass charakteristische Lebensräume und Landschaftsbilder langfristig erhalten werden. Der Erhaltung und Entwicklung naturnaher **Gewässer** mit ihrer Biotopverbundfunktion kommt eine sehr hohe Bedeutung zu. Einzelne naturnahe Gewässer und Gewässerabschnitte sollen zu zusammenhängenden Systemen weiterentwickelt werden. Die Bewirtschaftung von Gräben soll möglichst naturnah gestaltet werden.

Moore und Feuchtgebiete sind besonders zu schützen und ggf. zu renaturieren. Standortbedingte Grünländer sind zu erhalten und zu vermehren. Streuobstbestände im Bereich ländlicher Siedlungen sind besonders zu erhalten und zu fördern.

Biotope und Biotopverbundsysteme sollen durch schonende Bewirtschaftungsformen im Pufferbereich geschützt werden.

Grünzüge im Siedlungsbereich sind aufgrund ihrer Erholungsfunktion zu sichern und systematisch weiterzuentwickeln.

Weiterhin umfassen die Grundsätze und Ziele des LEP den Schutz des Grundwassers, den Schutz der Oberflächengewässer sowie die Schaffung oder Erhaltung von Retentionsräumen.

Das Fünf-Seen-Gebiet, zu welchem Dießen gehört, wird als Gebiet mit erheblichem Urlaubstourismus eingestuft. Für diese Gebiete gilt, dass eine Weiterentwicklung der touristischen Einrichtungen unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftscharakters auszugestaltet ist. Das Angebot „Urlaub auf dem Bauernhof“ soll weiter ausgebaut werden.

Land- und Forstwirtschaft sollen gemäß ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Produktion von Nahrungsmitteln, für die Gewinnung von Rohstoffen und Energie, für die Erhaltung der bäuerlichen Kulturlandschaft erhalten und gefördert werden. Diese Grundsätze und Ziele der Landesplanung werden im Regionalplan weiter konkretisiert.

Regionalplan

Für die landschaftliche Entwicklung der Gemeinde sind insbesondere folgende Grundsätze und Ziele des Regionalplanes von Bedeutung:

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlichen, landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch die Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder sowie durch die Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen weiterentwickelt werden. Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden zur Sicherung eines ökologischen Gleichgewichtes zum Verdichtungsraum.

Das Gemeindegebiet von Dießen hat Anteil an den **Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten** Moränenlandschaft am westlichen Ammerseeufer (abwechslungsreich gegliederte Moränenlandschaft, Sicherung von Mooren, Feuchtbiotopen und gefährdeten Pflanzenarten, Erhaltung des Grünlandes, Vermeidung von Zerschneidung, Freihaltung des Seeufers, Vermeidung stärkerer Siedlungstätigkeit) und Staatsforst Bayerdießen (insb. Schutz und Pflege der eingelagerten Streuwiesen, Toteiskessel und Hochmoore, Sicherung wertvoller Vogelbrutgebiete, Schutz bedrohter Arten) sowie einen kleinen Teil des Windachtals (naturnaher Flusslauf mit Ufervegetation, Schutz der Moore). Somit ist abgesehen von den Siedlungsflächen und den intensiver agrarisch genutzten Flächen im Westen das gesamte Gemeindegebiet als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Regionalplan ausgewiesen.

Das gesamte westliche Ammerseeufer gehört zum Regionalen Grünzug Ammersee-West, Ampermoos und Ampertal.

Die in der Gemeinde vorkommenden Biotoptypen, die besonders wertvoll sind und als **Landschaftsbestandteile** geschützt werden sollen, sind: kleinere Seen, Weiher Teiche und Tümpel, Quellgebiete, Bachläufe, naturnahe Wälder, insb. Au- und Bruchwälder, Schluchtwälder, Hecken, Baumreihen, Feidgehölze, extensiv genutztes Grünland, insb. Streuwiesen, Niedermoore, Nasswiesen, Hochstaudenfluren sowie die bedeutsamen Lebensräume für Vögel, Amphibien, Insekten und Säugetiere.

Zur Sicherung der nutzbaren Grundwasservorkommen der Region sollen folgende **wasserwirtschaftliche Vorranggebiete** gesichert werden: Bischofsried

Der durchgängige **Grünzug** zwischen Riederau und St. Alban ist als Trenngrün ausgewiesen. Das Trenngrün soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen den aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern.

Bezüglich der **Freizeit- und Erholungsnutzung** sollen die Wander- und Radwandermöglichkeiten in der Region weiter ausgebaut und verbessert werden. Wichtig sind hierbei: stärkere, flächendeck-

kende Vernetzung und gegenseitige Abstimmung der Wege, Verknüpfung der Wander- und Radwanderwege mit Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs, Anlage von Parkplätzen an den Ausgangspunkten bevorzugter Wege, ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild und sichere Wegeführung. Auch der Anlage von Themenwegen und Lehrpfaden innerhalb des Wegetzes kommt eine erhöhte Bedeutung zu.

Für die **Landwirtschaft** außerhalb der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes München ist die heute noch vorhandene strukturelle Mischung zwischen Vollerwerbs-, Nebenerwerbs- und Zuerwerbsbetrieben von besonderer Bedeutung und soll erhalten werden. Einer weiteren Konzentration von landwirtschaftlichen Betriebsflächen auf wenige größere Betriebe ist hier entgegenzuwirken.

Durch die Schaffung von zeitlich günstig erreichbaren nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen soll die Bereitschaft gestärkt werden, landwirtschaftliche Arbeits- bzw. Teilarbeitsplätze zu erhalten. Die **Berufsfischerei** auf dem Ammersee und dem Stamberger See soll zur Sicherung eines funktionsfähigen Naturhaushalts der Seen erhalten werden.

Im Fünf-Seen-Gebiet soll durch räumlich begrenzte Maßnahmen eine Verbesserung der Agrarstruktur angestrebt werden. Eine großflächige Flurneuordnung ist nicht notwendig.

1.3 Weitere relevante Planungen

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg am Lech stammt aus dem Jahr 1997. Die wichtigsten Ziele sind für die beiden vorkommenden Naturräume hier kurz zusammengefasst.

Ziele Ammerseebecken:

- Sicherung und Entwicklung des Ammersees in seiner Funktion als international bedeutsames Gebiet für Wasser- und Watvögel
- Optimierung der Niedermoore und Streuwiesen als Lebensräume
- Fortsetzung der Streuwiesenmahd
- Optimierung des angrenzenden Wirtschaftsgrünlandes als Wiesenbrüterlebensraum
- Zulassen natürlicher Dynamik im Mündungsbereich der Neuen Ammer
- Entwicklung des Naturschutzgebietes Seeholz (Ziel: „Urwälder mit feucht-kühl-montanem Charakter, Förderung des Eichenanteils aus Hute- und Mittelwaldnutzung)

Ziele Moränenlandschaft

- Schutz und Förderung der Moor- und Streuwiesenlebensgemeinschaften unter großzügiger Einbindung der Randbereiche
- Erhalt und Entwicklung einer hohen Habitatvielfalt (Brachen, Wiesen, Gehölzsukzession, Streuwiesen, nasse Hoch- und Übergangsmoorbereiche)
- Erhalt und Optimierung der biotopreichen parkartigen Kulturlandschaft der Ammerseehöhen durch Erhalt der Gehölze auf Wiesen und Weiden, Erhalt aller extensiv genutzten Streu-, Nass- und Feuchtwiesen, Erhalt und Entwicklung der Bäche als Biotopvernetzungen, Förderung extensiver Wiesen- und Weidenutzung entlang der Bäche und Gehölzgebiete
- Entwicklung der Windach und ihrer Nebenbäche als zentrales Vernetzungsgerüst des Naturraumes durch Renaturierung der Moore im Einzugsbereich, Entwicklung durchgehend naturnaher Gewässerläufe

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Region München

Das Landschaftsentwicklungskonzept als Fachkonzept der Landschaftsplanung auf regionaler Ebene dient in erster Linie der Fortschreibung des Regionalplanes. Die Bestandsdaten, Bewertungen und Zielaussagen können als Grundlage für Planungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege herangezogen werden. Auf der Maßstabsebene des Landschaftsplanes sind Konkretisierungen des Konzepts notwendig.

Zielaussagen des LEK:

Boden allgemein:

- Schutz der Bodenmächtigkeit: Erosionsminderung, sparsamer Umgang mit Boden, Entsiegelung
- Sicherung der Filter-, Transformator-, Puffer-, und Senkenfunktion des Bodens: Nutzungsanpassung, Verhinderung von Versauerung, Sicherung der Senkenfunktion von Moorböden, Sicherung von Böden mit hohem Ertragspotential, Altlastensanierung
- Sicherung des Bodens als Standort für seltene Tier- und Pflanzenarten: insb. Moorrenaturierung, Handlungsschwerpunkte: Tanner Filz, Obere Filze,
- Sicherung des Bodens als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte: insb. Sicherung von Alm- und Kalktuffböden

Boden Dießen:

- Verminderung der Erosion durch angepasst Bewirtschaftung und Förderung erosionsmindernder Vegetationsstrukturen in Hanglagen
- Extensive Grünlandnutzung auf Moorböden, Wiedervernässung ausdrainierter Moorstandorte
- Vermeidung von Flächenverbrauch auf Moorböden

Wasser allgemein:

- Schutz des Grundwassers, Reduzierung von Belastungen und davon abhängiger Ökosysteme: Vermeidung stofflicher Belastungen aus der Landwirtschaft, insb. in Gebieten mit hohen Grundwasserständen, Sicherung von Trinkwasserschutzgebieten, Sicherung und Verbesserung des Wasserhaushalts grundwasserabhängiger Landökosysteme
- Vermeidung bzw. Verminderung von stofflichen und strukturellen Belastungen der Fließgewässer
- Vermeidung bzw. Verminderung von stofflichen und strukturellen Belastungen der Stillgewässer: Verbesserung beeinträchtigter Uferabschnitte des Ammersees
- Sicherung und Verbesserung der landschaftlichen Retentionspotentiale zur Minimierung von Hochwasserabflüssen: Sicherung/Rückgewinnung von Retentionsräumen, Stärkung des Wasserrückhalts in der Fläche: Zielgebiet Ammer-Loisach-Hügelland
- Verstärkte Erarbeitung und Umsetzung von Gewässerentwicklungsplänen an Gewässern III. Ordnung
- Erreichung von Güteklasse II für alle Fließgewässer bis 2015

Wasser Dießen:

- Anpassung der Landbewirtschaftung an Böden mit geringem Rückhaltermögen
- Verbesserung der Gewässerqualität von Seen
- Erhalt bzw. Verbesserung des Wasserhaushalts der kleinflächigen Moore wie Dettenhofer Filz, Erwiesfilz etc. (ggf. durch Anstau, Verfüllung von Drainagen)

Klima allgemein:

- Sicherung von unbelasteten Luftaustauschbahnen
- Sicherung von Kaltluftentstehungs- und Frischluftgebieten
- Beachtung von klimatischen Gebietseigenschaften bei der räumlichen Entwicklung

Klima Dießen:

- Erhalt der Kalt- und Frischluftleitbahnen mit regionaler Bedeutung
- Bewahrung der für die Kaltluftproduktion relevanten Offenlandstrukturen sowie Waldflächen

Arten und Lebensräume allgemein:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Vorkommen bedrohter Tier- und Pflanzenarten: Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge, Störungen, Zerschneidung, ggf. Aufstellung von Artenhilfsprogrammen
- Schutz und Entwicklung von Lebensräumen: Erhalt, Pflege und Entwicklung von hochwertigen Lebensräumen und Lebensraumkomplexen, Zustandsverbesserung, Verbesserung der Standortbedingungen, Herstellung größerer Einheiten, Handlungsschwerpunkt Moorrenaturierung, Sicherung und Entwicklung des kohärenten Schutzgebietssystems Natura 2000
- Aufbau und Sicherung des regionalen Biotopverbundsystems: Erhaltung, Entwicklung und Pflege von linearen Verbindungsstrukturen entlang der Gewässerlebensräume

- Schutz und Entwicklung von Gebieten mit hohem Entwicklungspotential: Feuchtlebensräume und Gewässer, Moorlebensräume
- Reduzierung von Stoffeinträgen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in angrenzende Biotopflächen
- Gewässerlebensräume: Reaktivierung der Eigendynamik und Durchgängigkeit von Bächen durch Rücknahme von Verbauungen, Erhalt bzw. Entwicklung durchgängiger beidseitiger Uferstreifen mit herabgesetzter Nutzungsintensität (10 m an kleinen 20-50 m an größeren Bächen), Ausweisung düngerefreier Uferstreifen von min. 5 m bis 20 m an Zuflüssen, Erstellung und Umsetzung von Gewässerpflegeplänen
- Streuwiesen: Erhaltung und Sicherung auch kleinflächiger Streuwiesenreste durch Pflege, düngerefreie Pufferzonen (min. 20 m), Erstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen, Wiederherstellung des lebensraumtypischen Wasserhaushalts, naturschutzrechtliche Sicherung, Wiederherstellung eines lebensraumtypischen Wasserhaushalts
- Nass- und Feuchtwiesen: Belassen von ungenutzten Streifen an Gräben, Wegen etc. zur Vernetzung, Wiederherstellung des lebensraumtypischen Wasserhaushalts, Anwendung von Extensivierungs- und Pflegeprogrammen, Optimierung als Wiesenbrüterlebensraum
- Moorlebensräume: Hydrologische Sicherung und Restitution aller Moorreste inkl. umliegender Feuchtflächen, Einstellen jeglicher Düngung auch auf Pufferflächen (min. 20 m bis 100 m), Optimierung von Hangquellmooren durch Entfernung von Quelfassungen, Erarbeitung von Pflege- und Entwicklungskonzepten, Lenkungsmaßnahmen zur Vermeidung von Störungen
- Waldlebensräume: Förderung einer naturnahen Waldbewirtschaftung, Förderung von Alt- und Totholz, Verjüngung standortheimischer Arten, Reduzierung überhöhter Wildbestände
- Gehölze: Erhalt von natürlichen Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen, Förderung naturnaher Gehölzstrukturen im Umfeld von Siedlungen
- Sicherung und Entwicklung des kohärenten Schutzgebietssystems Natura 2000: Monitoring, Managementpläne

Arten und Lebensräume Dießen:

- Erhalt, Pflege, Entwicklung der kleinteiligen, kulturlandschaftlichen Struktur
- Wiederaufbau eines naturbetonten Lebensraumnetzes in den landwirtschaftlich intensiv genutzten Fluren
- Optimierung und Renaturierung der Moorkomplexe inkl. Artenhilfsmaßnahmen für die stark gefährdeten Hochmoorarten
- Sicherung der bestehenden Toteislöcher und Entwicklung naturnaher Laubholzbestände in der Umgebung als Springfrosch-Lebensraum
- Erhalt und Sicherung der Erlenbruchwälder
- Erhalt und Optimierung der noch vorhandenen Hangquellmoore, Streu-, Nass- und Feuchtwiesen
- Erhalt und Entwicklung naturnaher Bachsäume
- Erhalt von Waldrändern, Wäldchen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen
- Schutz des Ammersees mit den NSGs „Vogelfreistätte Ammersee-Südufer“ und „Seeholz und Seewiese“
- Besonders schützenswerte Lebensraumtypen in der Gemeinde: Moorkomplexe, Niedermoorreste, naturnahe Bachkomplexe, Streu- und Nasswiesen, Quellgebiete, Stillgewässer mit Verlandungsbereichen, Einzelbäume, Baumgruppen

Landschaftsbild allgemein:

- Erhalt und Pflege von Landschaftsräumen mit besonders strukturreichem oder kulturhistorischem Landschaftsbild inkl. der zugehörigen Ausstattungen wie Architektur, Sichtbezüge, Geräusche
- Erhalt des regionalen Hangkantensystems mit Waldbestockungen und kleinteiliger Offenland-Wald-Verzahnung: Freihaltung regional bedeutsamer Höhenzüge und Kuppenlagen
- Erhalt von relativ unzerschnittenen und lärmarmen Landschaftsräumen
- Erhalt und Entwicklung von Grün- und Freiflächenverbindungen innerörtlicher Grünflächen zur freien Landschaft

Landschaftsbild Dießen:

- Erhalt des besonders vielfältigen und erlebnisreichen Landschaftsbildes mit einer besonders hohen Vielzahl an Struktur- und Gestaltelementen, insbesondere Erhalt der kleinteili-

gen Offenland-Wald-Verzahnungen in den Moorsenken, der besonders reliefierten Landschaftsteile und der Waldränder großer Waldgebiete

- Erhalt der Wirkung von dominant platzierten Kirchenbauwerken
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der Wahrnehmbarkeit des Ammersees von den Aussichtspunkten

Erholung allgemein:

- Erhalt und qualitative Entwicklung von Erholungsgebieten: Freihaltung der siedlungsgliedernden Landschaftsbereiche, Verbesserung des Angebots und der Ausstattung (ÖPNV, Wege, Beschilderung, Information)
- Erhalt unzerschnittener Räume
- Beachtung besonderer Schutzziele des Arten- und Biotopschutzes
- Erhaltung und Entwicklung naturbezogener, aktiver Erholungsnutzung, insb. Verbesserung des Radwegenetzes bezüglich Attraktivität, Beschilderung, Themenwege

Erholung Dießen:

- Entlastung der überlasteten Erholungsgebiete durch Attraktivierung der aufnahmefähigen Bereiche
- Erhalt der zusammenhängenden Wälder
- Erhalt von Aussichtspunkten und Blickbeziehungen
- Erhalt der Freiräume für die Erholungsnutzung an den Siedlungsrändern
- Anlage neu markierter Radwege (möglichst auf bestehenden Feld- und Waldwegen)

Kulturlandschaft allgemein:

- Erhaltung und Pflege der gewachsenen historischen Kulturlandschaftsteilräume, insb. kleinstrukturierter Flur- und Nutzungsmosaik, typischer Flurgeometrien und räumlicher Erscheinungsbilder
- Erhaltung, Pflege historischer Park- und Grünanlagen
- Schutz der Bodendenkmäler sowie der archäologischen Fundschwerpunkte
- Erhaltung ggf. Wiederherstellung des landschaftlichen Bezugsraumes wichtiger Sakralbauten

Kulturlandschaft Dießen:

- Erarbeitung eines kulturhistorischen Rahmenplans „Historische Kulturlandschaft Ammersee“

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete:

- Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland: Erhaltung des Gebietszustandes, Weiterführung des Bestockungsumbaus, vorrangig Moor-, Quell- und Gewässerschutz, Erhaltung oligotropher bis mesotropher Standortbedingungen und naturnaher Ausprägungen
- Schwerpunkträume der strukturreichen Kulturlandschaft im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland: Erhaltung des Gebietszustandes, Schwerpunkte in Pflege und Abpufferung der Moor- und Moorwiesenkomplexe sowie Sicherung und Entwicklung der Gewässernetze

Schaffung eines landesweiten Biotopverbundes (BayernNetzNatur):

- Im Gemeindegebiet Dießen genört dazu die Windach als Vernetzungachse von regionaler Bedeutung mit Seitentälern und Ursprungsgebiet, insb. wegen der kleineren Moorkomplexe.

Vorschläge für Naturschutzgebiete (NSG):

- Blindseefilz
- Erweiterung und Überarbeitung des NSG Erlwiesfilz
- Laubwald im Staatsforst Bayerdießen
- Ochsenfilz
- Erweiterung des NSG Dettenhofer Filz und Hälsle
- Erweiterung des NSG Seeholz und Seewiese
- Erweiterung des NSG Vogelfreistätte Ammersee-Süd

Zu erstellende Planungskonzepte:

- Sanierungskonzepte für geschädigte Torfkörper
- Gewässerentwicklungskonzepte für Gewässer I., II. und III. Ordnung
- Fortschreibung des ABSP
- Konzeptionen zur Pflege und verbesserten Wahrnehmbarkeit historisch bedeutsamer Kulturlandschaftselemente

Landwirtschaft:

- Extensivierung der Landwirtschaft in Gebieten mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Bereitstellung ausreichender Entwicklungsflächen für naturnahe Lebensräume
- Entwicklung lokaler sowie regionaler Biotopverbundsysteme
- Verminderung von Nährstoffeinträgen in Gewässer und Magerstandorte
- Erhalt traditioneller Landnutzungsformen, die heute nicht mehr rentabel sind durch gezielte Förderung
- Kulturlandschaftspflege durch Landwirtschaft
- Arten- und Biotopschutz durch Landwirtschaft
- Landschaftsbildpflege durch Landwirtschaft
- Erhalt landschaftstypischer Schlaggrößen
- Erhalt gliedernder Kulturlandschaftselemente

Forstwirtschaft:

- Möglichst naturnahe Waldbewirtschaftung
- Generelle Beachtung der Grundsätze für die Waldbauplanung im bayerischen Staatsforst
- Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nur als allerletztes Mittel
- Keine Aufforstung auf wertvollen Offenlandflächen
- Förderung strukturreicher Waldränder
- Erhalt und ggf. standortgerechter Umbau von Wald auf Sonderstandorten (z. B. Schlucht, Moorwälder)

Siedlung:

- Sparsamer Umgang mit Fläche
- Keine Zersiedelung der Landschaft
- Erhalt gewachsener, intakter Ortsränder, landschaftliche Einbindung neuer Wohn- und Gewerbegebiete

Energie:

- Förderung energiesparender Maßnahmen und dezentraler Energieversorgung

Rohstoffabbau:

- Renaturierung statt Rekultivierung von Abbaustellen, Einbindung in den Biotopverbund
- Erhalt spontan entstehender Biotope

Konzept **Gewässerentwicklungsplan Ammersee**

Die Ziele und Maßnahmen aus dem in der Entwurfsfassung vom April 2010 vorliegenden Gewässerentwicklungsplan (GEP) *Konzept* beziehen sich primär auf Struktur- und Wasserqualität des Ammersees. Dieser liegt nicht im Gemarkungsgebiet und Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Dießen. Die Bayerische Schlösser- und Seenverwaltung ist zuständig für den Unterhalt des Gewässers, das sich im Eigentum des Landes Bayern befindet. Da die Gemeinde aber direkter Anrainer ist, wirken sich viele Maßnahmen und Aktivitäten im Gemeindegebiet direkt auf Struktur- bzw. Gewässerqualität des Ammersees aus. Somit trägt die Gemeinde Dießen eine hohe Verantwortung für den Ammersee und ist gehalten, die Ziele des GEP bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Verbesserung der Uferstruktur und Renaturierung von verbauten Uferabschnitten
- Schutz von Armeleuchteralgen durch Verlagerung von Bojenfeldern
- Schutz und Entwicklung des Schilfgürtels in Bereichen mit Rückgang des Röhrichtbestands (umfasst fast gesamte Uferlinie in Dießen)

- Entwicklung von Gewässerentwicklungskonzepten für alle Ammerseezuflüsse III. Ordnung und Umsetzung dieser Konzepte, insb. zur Reduzierung der Nährstoffbelastung durch Zuflüsse
- Reduzierung der Belastung durch Abwasser durch Optimierung der Mischwasserentlastung
- Bündelung von Uferneubauten und Verlagerung in Siedlungsnähe zur Minderung der Belastungen des Ufers durch verstreute Neubauten und Nutzungen
- Verminderung der Gefährdung von Oberflächengewässern und Grundwasser durch Klärung und ggf. Sanierung von Altlastenverdachtsflächen

1.4 Gebietsschutz

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)

FFH-Gebiete sind Schutzgebiete nach der Europäischen FFH-Richtlinie und unterliegen einem strengen Veränderungsschutz durch die EU. Sie bilden gemeinsam mit den europäischen Vogelschutzgebieten (Special Protection Areas – SPA) das europäische Schutzgebietsnetz Natura2000 zum Schutz gefährdeter Arten und Lebensräume. Die vollständig oder teilweise in Dießen liegenden FFH-Gebiete sind:

FFH-Gebiet Nr. 7932-371 Windach
 FFH-Gebiet Nr. 8032-302 Seeholz und Seewiesen
 FFH-Gebiet Nr. 8032-372 Moore und Wälder westlich Dießen
 FFH-Gebiet Nr. 7932-471 Ammersee-Südufer und Raistingener Wiesen

Vogelschutzgebiete (SPA)

Der Ammersee mit Uferbereichen und den großen Streuwiesenflächen im Süden ist als SPA ausgewiesen zum Schutz der vielfältigen Vogelfauna, die sich in diesem Bereich aufhält.
 SPA-Gebiet Nr 7932-471 „Ammerseegebiet“

Naturschutzgebiete (NSG)

Im Gemeindegebiet liegen fünf Naturschutzgebiete, die mit einer Ausnahme alle auch als FFH-Gebiete ausgewiesen sind.

NSG Seeholz und Seewiese
 NSG Dettenhofer Filz und Hälsle
 NSG Oberhauser Weiher
 NSG Vogelfreistätte Ammersee Südufer
 NSG Erlwiesfilz, Bremstauden, am Eschenbächl

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Drei Landschaftsschutzgebiete sind in Dießen ausgewiesen.

LSG Windachtal
 LSG Ammersee West
 LSG Oberhauser Weiher mit westlichem Umland
 LSG Beermoos

Geschützte Landschaftsteile (LB)

Lüssen-Moor
 Streuwiesenkomplex Schallerin

Streuwiesenkomplex Burgwiesen
Streuwiesenkomplex Krammoos
Sandbergweiher

Naturdenkmäler (ND)

6 Eichen in St. Georgen, 300 m südlich der Kirche
2 Frontoreichen
1 vielstämmige Stieleiche auf einer Geländekuppe bei Ertlmühle
5 Linden beim Staatsgut Hübschenried auf einem Moränehügel
1 Rotbuche bei Dettenhofen, westlich des Weges zwischen Dettenhofen und Oberbeuren
1 Eiche bei Bierdorf
1 Weidengruppe bei Lachen
Zwergbirkengruppe in Dettenhofen

Ramsar-Schutzgebiet

Der gesamte Ammersee unterliegt zusätzlich dem Schutz nach dem Ramsar-Abkommen, welche besonders wertvolle Lebensräume für Wat- und Wasservögel unter Schutz stellt.

Gesetzlich geschützte Biotope

Hinzu kommt eine beträchtliche Zahl von direkt geschützten Biotopen nach Art. 23d BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG, die aufgrund ihrer vorhandenen Ausprägung automatisch geschützt sind.

Dies sind in Dießen vor allem:

- natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche (BNatSchG)
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen (BNatSchG) sowie Landröhrichte und Pfeifengraswiesen (BayNatSchG),
- Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder (BNatSchG) sowie Moorwälder (BayNatSchG).

2 Bestandsaufnahme

In diesem Kapitel werden die verschiedenen Schutzgüter in ihrem Bestand und bezogen auf ihre Empfindlichkeit gegenüber verschiedenen Nutzungen beschrieben. Vor diesem Hintergrund erfolgt dann im nächsten Kapitel die Bewertung der Auswirkungen.

2.1 Schutzgut Boden

Geologie und Boden

Die geologische Entstehung des Ammersees und des westlich davon liegenden Moränenhügellandes geht auf die letzte Eiszeit zurück. Es handelt sich hierbei um die Jungmoränen des würmeiszeitlichen Loisachgletschers. Aus der eiszeitlichen Morphologie lassen sich 3 Landschaftseinheiten in Dießen ableiten: das Ammerseebecken mit seinen Uferbereichen und dem großflächigen Feuchtgebiet im Mündungsbereich der Ammer, die Hangkante der bewaldeten Endmoräne entlang des Seeufers mit den vielen Bächen und Tobeln und kleinteiligem Nutzungsmosaik sowie das Moränenhügelland mit den Dörfern und größeren landwirtschaftlichen Flächen sowie dem weitläufigen Bayerdießer Waldgebiet im Süden.

Auf der Grundmoräne haben sich Braunerden und Rendzinen entwickelt, die im Vergleich zu den anderen Böden im Gemeindegebiet nicht so stark vernässt, relativ fruchtbar und gut bearbeitbar sind. Hier liegen die Siedlungsflächen der Dörfer sowie die landwirtschaftlichen Flächen. Viele Flächen sind jedoch durch umfassende Entwässerungsmaßnahmen kultiviert worden. Die nassen und feuchten Böden eignen sich nicht für Ackerbau, sind schwierig zu bearbeiten und stellen auch einen problematischen Baugrund dar, weshalb sich auf diesen Flächen eher Grünland und Waldflächen mit zahlreichen Feuchtbiotopen finden. Diese liegen über den Stauschichten im Moränenhügelland entlang von Bächen, an Quellaustritten der Moränenhangkante sowie im Uferbereich des Ammersees.

Biotische Lebensraumfunktion

Die Böden in Dießen sind für eine ackerbauliche Nutzung nur bedingt geeignet. Eine ackerbauliche Nutzung ist nur mit Verbesserungsmaßnahmen wie Entwässerung und Düngung möglich. Daher wird in Dießen hauptsächlich Grünlandwirtschaft betrieben.

Die eher ertragsarmen Böden bieten jedoch einen bedeutenden Lebensraum für Biotope. Gerade magere, feuchte und moorige Standorte beherbergen eine seltene und artenreiche Flora und Fauna. Dießen besitzt eine hohe Zahl solcher Standorte mit teilweise noch intakten Biotopgesellschaften.

Leistungsfähigkeit des Bodens - Filter- und Pufferfunktion

Feuchte Böden sind generell empfindlich gegen Verdichtung und Entwässerung sowie gegen Stoffeinträge, da das Grundwasser hoch ansteht und die natürliche Pufferfunktion des Bodens nur in einem geringmächtigen Horizont zur Verfügung steht.

Vorbelastungen

Um eine landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen wurden die Böden in Dießen großflächig entwässert. Im Naturschutzgebiet Ammersee Süd wurden diese Entwässerungsmaßnahmen inzwischen teilweise rückgängig gemacht, um die wertvollen Feuchtlebensräume zu erhalten. Im Gebiet des Moränenhügellandes rund um die Ortsteile Dettenschwang, Dettenhofen und Obermühlhausen wurde die Entwässerung im Zuge der Flurbereinigung verstärkt und ermöglicht bis heute eine intensivere Landnutzung.

Eine Entwässerung der vorkommenden moorigen und anmoorigen Böden kann bei Ackernutzung zu Erosion führen, da diese Böden bei Austrocknung ihr Gefüge verlieren.

Empfindlichkeit

Alle wertvollen Bodenvorkommen sind empfindlich gegen Versiegelung, die zu einem vollständigen Verlust des lebendigen Bodens führt.

Eine Entwässerung der Böden verursacht den Verlust ihrer besonderen Lebensraumfunktion. Feuchte Böden sind darüber hinaus besonders empfindlich sind gegen Verdichtung und Stoffeinträge.

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Prägendes Oberflächengewässer im Gemeindegebiet ist der Ammersee. Da der Ammersee sowie der Uferstreifen des Sees nicht zum Gemeindegebiet gehören, werden keine direkten Aussagen zu diesem großen See gemacht.

Ein deutlich kleinerer See, jedoch ebenfalls von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung, ist der Oberhauser Weiher im Westen des Gemeindegebietes. Er ist Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen und unterliegt einem mehrfachen Schutz als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet. Weiterhin gibt es einige kleinere Teiche und Tümpel, die teilweise aus ehemaligen Toteislöchern hervorgegangen sind und mit ihren moorigen Verlandungszonen bedeutende Lebensräume darstellen. In Dießen gibt es eine Vielzahl kleiner und größerer Bäche. Für einige größere Bäche wie die Windach oder den Mühlbach liegen Angabe zur Wasserqualität vor, die durchweg mit Klasse I-II bis zu II-III relativ gut ist. Nur ein kleiner Abschnitt des Melchgrabens in Riederau wird mit III bewertet. Generell prägen die zahlreichen kleinen Bäche im Gemeindegebiet die Dießener Landschaft nachhaltig und stellen eine Besonderheit dar. Die Bäche werden meist von Wald bzw. Ufergehölzen begleitet. Hier handelt es sich oft um wertvolle Schlucht- und Tobelwälder, die selbst als Biotop von großer Bedeutung sind bzw. als Vernetzung von Wald- und Gewässerbiotopen fungieren.

Grundwasser

Der Wasserhaushalt in Dießen steht in sehr engem Bezug zu den vorkommenden Böden. Feuchte Böden sind ein Zeichen für hoch anstehendes Grundwasser, stauende Schichten im Untergrund oder den Einfluss benachbarter Oberflächengewässer.

Generell kommt dem Schutz von Boden und Grundwasser in Gebieten mit hohen Grundwasserständen und einem hohen Anteil grundwasserbeeinflusster Böden eine hohe Bedeutung zu.

Toleranter gegen Beeinträchtigungen ist das Grundwasser – und damit indirekt auch die Oberflächengewässer – in Gebieten mit größeren Grundwasserflurabständen und Böden mit guter Filterwirkung.

Wasserschutzgebiete

In Dießen existieren vier Wasserschutzgebiete. Drei davon liegen westlich von Seehof, Wengen und Bischofsried im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung nach Regionalplan. Eines liegt nur teilweise in der Gemeinde westlich von Obermühlhausen Richtung Thaining. Die Gemeinde hat somit eine hohe Verantwortung für die Versorgung mit sauberem Trinkwasser, auch für angrenzende Gemeinden.

Hochwasser

Rund um den Ammersee sind die Überschwemmungsflächen eines hundertjährigen Hochwassers ausgewiesen. Große Teile dieser Überschwemmungsflächen sind besiedelt und genutzt. Die Ausweisung als Überschwemmungsgebiet soll eine weitere Siedlungstätigkeit und Nutzungsintensivierung in diesen Bereichen verhindern. Zwei im FNP eingetragene Überschwemmungsflächen liegen westlich von St. Georgen und wurden im Zuge der Hochwasserfreilegung für St. Georgen als Retentionsflächen abgegrenzt.

Vorbelastungen

Für die zahlreichen Fließgewässer im Gemeindegebiet liegen unterschiedliche Vorbelastungen vor. Hierzu zählen vor allem bauliche Veränderungen, wie Begradigungen, Eintiefungen, Verrohrungen und Verbauungen, die sich im Siedlungsbereich wie in der Landwirtschaftsfläche finden. Verbauungen, die den Abfluss der Gewässer beschleunigen fördern die Gefahr von Hochwasser bei Starkregenereignissen und vermindern den Rückhalt von Niederschlagswasser in der Landschaft. Fehlende Randstreifen an den Gewässern bieten zu wenig Schutz vor stofflichen Einträgen und vermindern die Selbstreinigung der Gewässer.

Empfindlichkeit

Die Ufergesellschaften entlang des Ammersees sind ein wichtiges Element des gesamten Gewässerökosystems und empfindlich gegen Störung. Konflikte mit den Ansprüchen der Erholungsnutzung sind hier zu lösen.

Die Bäche in der Gemeinde sind empfindlich gegen Einträge aus der Landwirtschaft und Veränderungen der Ufer und Gerinne durch gewässerbauliche Maßnahmen.

Das Grundwasser ist insbesondere in Bereichen mit niedrigen Grundwasserflurabständen, welche in Dießen zahlreich vorhanden sind, und intensive landwirtschaftliche Nutzung durch stoffliche Einträge gefährdet. Teilweise noch ungeklärte und unsanierte Altlastenverdachtsflächen können die Qualität des Grundwassers sowie der angrenzenden Oberflächengewässer gefährden.

2.3 Schutzgut Klima/Luft

Klima

In den relativ kleinen Siedlungsgebieten mit mäßigen Versiegelungsgraden gibt es keine klimatisch belasteten Räume. Der Ammersee fungiert als großes Kaltluftsammlerbecken und als Durchlüftungsschneise. Der hohe Anteil an Wäldern garantiert eine hohe Frischluftproduktion, so dass die klimatischen Bedingungen insgesamt unproblematisch sind.

Vorbelastung

Es sind keine Vorbelastungen vorhanden.

Empfindlichkeit

Die klimatischen Ausgleichsfunktionen sind in Dießen in leistungsfähiger Ausprägung vorhanden. Es gibt keine Anzeichen, dass durch die Planungen des FNP diese Leistungsfähigkeit überschritten werden könnte.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lebensräume

In der Gemeinde Dießen gibt es eine Vielzahl von bedeutenden Lebensräumen, die bis auf einige Waldbiotope allesamt als wasserbeeinflusste Lebensräume ausgeprägt sind. Es gibt Moore, Moorwiesen, Streuwiesen und Feucht- und Bruchwaldgebiete sowie naturnahe Gewässer und die Ufer- und Überschwemmungsbereiche von Gewässern. Sie bieten einer reichen Vielfalt an seltenen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum. Aus diesem Grund kommt der Marktgemeinde Dießen beim Schutz, der Pflege und der Entwicklung der wertvollen Lebensräume mit ihrer Artenausstattung eine große Verantwortung zu.

Diese Biotope liegen zum größten Teil in bereits bestehenden Naturschutz- oder FFH-Gebieten und unterliegen somit einem relativ intakten Schutzsystem.

Tierwelt

Durch das Vorkommen bedeutender Biotopkomplexe in Dießen ist auch eine wertvolle Fauna in der Gemeinde beheimatet, welche diese Biotope als Lebensräume benötigen. Hierzu zählen insbesondere Wat- und Wasservögel, die hauptsächlich im NSG Vogelfreistätte Ammersee Süd beheimatet sind, aber auch eine Vielzahl von Wiesenbrütern, die auf extensiv genutztes Grünland angewiesen sind. Hinzu kommen Libellen und Falter sowie andere Insekten, die Moore und Feuchtlebensräume bewohnen. In Teichen und Tümpeln finden sich wichtige Amphibienlebensräume. Auch die naturnahen Waldgebiete bieten Lebensraum für seltene Tierarten wie totholzbewohnende Käfer, Insekten und Waldvögel.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) wird vor allem durch Buchenwälder bestimmt. Am Südufer des Ammersees wären Kalk-Flachmoore zu finden. Entlang der Fließgewässer gäbe es vereinzelte Grauerlen-Auwälder und auf Moorstandorten Erlen-Eschen-Wälder, Schwarzerlen-Bruchwälder oder stellenweise Braunseggenmoore.

Vorhandene Vegetation

Die Gemeinde Dießen ist mit 82 qkm eine flächenmäßig große Gemeinde mit relativ geringem Siedlungsanteil. Das bedeutet, dass der Großteil der Gemeindefläche landschaftlich geprägt ist. Die Landwirtschaft findet insbesondere in den Bereichen im Westen der Gemeinde in der Umgebung der Dörfer ihren Raum. Hier sind die Böden eher für die Landwirtschaft geeignet. Aufgrund der eingeschränkten ackerbaulichen Eignung gibt es vor allem Grünlandwirtschaft. Die Grünländer unterscheiden sich je nach Untergrund, Feuchtegrad und Bewirtschaftungsintensität von eingesäten Fettwiesen bis zu artenreichen, extensiven Streuwiesen. Meist werden die Grünländer gemäht, seltener beweidet.

Auf den vielen weniger landwirtschaftlich geeigneten Flächen mit meist feuchtem Untergrund und sehr kleinteiliger Morphologie haben sich großflächige Waldgebiete etabliert. Auch hier gibt es große Unterschiede, die vom ökologisch wertvollen Naturwald im Seeholz bis zum privaten Wirtschaftswald mit reinen Fichtenbeständen reichen.

Vorbelastungen

Im Bereich des zum Ammersee hin abfallenden Moränenhanges liegen zahlreiche Bäche mit wertvoller Begleitvegetation sowie Quellfluren, die sich zwar im Umgriff des LSG Ammersee West befinden. Für wertvolle Biotope ist der Schutz als LSG aber oftmals nicht ausreichend. Streuwiesen, die mitten in der Landwirtschaftsfläche liegen, sind in Dießen zum Teil ohne rechtlichen Naturschutz und deshalb nicht wirksam zu erhalten. Zahlreiche dieser Kulturlandschaftsbiotope sind durch intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits degeneriert. Hier ist der Naturschutz auf die Aufklärung und Umsicht der Landbewirtschaftler sowie auf die Wirksamkeit des Vertragsnaturschutzes angewiesen. Die Anlage von Entwässerungseinrichtungen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ist in Dießen gängige Praxis, um den Ertrag der Flächen zu steigern. Weiterhin wird durch Düngung das Wachstum der Wiesen beschleunigt, so dass mehrere Mahddurchgänge im Jahr möglich werden.

Diese Maßnahmen bewirken einen Rückgang der Artenvielfalt in den Wiesenflächen bis hin zum völligen Verschwinden der vorhandenen Artenspektren.

Vor allem im Westen der Gemeinde sind die Bäche in den landwirtschaftlichen Flächen stark begradigt und eingetieft, oftmals finden sich uferbegleitend Wirtschaftswege, die begradigte Wasserläufe zusätzlich beengen. Natürliche Ufervegetation und Gewässerdynamik sind hierdurch stark minimiert, was insbesondere die Bedeutung der Fließgewässer als Biotopvernetzungen für Arten der Feuchtlebensräume einschränkt.

Sehr schützenswerte Gebiete wie das Seeholz und das Dettenhofener Filz sind als NSG geschützt. Hier kann es zu Konflikten mit der Erholungsnutzung kommen, da die Gebiete durch Fuß- und Radwege erschlossen sind.

Empfindlichkeit

Da die wertvollen Vegetationseinheiten in Dießen zum großen Teil wasserbeeinflusste Lebensräume sind, ist die Empfindlichkeit gegenüber einer Veränderung des Wasserregimes besonders hoch. Ursache für die Austrocknung von Feuchtlebensräumen ist die Entwässerung der Landschaft durch Grabensysteme, unterirdische Drainagen oder die Begradigung und Eintiefung von Fließgewässern. Auch größere Tiefbaumaßnahmen haben oft eine Absenkung des Grundwasserspiegels zur Folge ebenso wie eine übermäßige Entnahme von Grundwasser über Brunnen. Die wertvollen Vegetationseinheiten, die sich nicht in irgendeiner Form von Schutzregime befinden, sind durch intensive Bewirtschaftung, Eintragung von Nähr- oder Schadstoffen oder Nutzungsänderung gefährdet.

Besonders störungsempfindliche Arten können durch Erodierungssuchende beeinträchtigt werden.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Topographie

Verschiedene Faktoren prägen in Dießen das sehr wertvolle Landschaftsbild. Die hügelige Landschaft der Grundmoränengebiete, der Endmoränenrücken mit seinem bewaldeten Grat und den eingetieften Bachtobeln und natürlich das große Becken des Ammersees mit dem dahinter liegenden Alpenpanorama ergeben ein sehr abwechslungsreiches Landschaftsbild mit immer neuen Eindrücken und Ausblicken. Angereichert durch Hügelkuppen, zahlreiche markante Bäume und Baumgruppen, Elemente der Kulturlandschaft wie Zäune, Wege, Brunnen etc. sowie exponierte Bauwerke – meist sakralen Hintergrunds – sowie Wegkreuze übt das Landschaftsbild in Dießen einen überdurchschnittlichen Reiz aus.

Vorhandene Bebauung

Sowohl in Dießen selbst, als auch in den umliegenden Dörfern sind die Bebauung sowie die Bebauungsstruktur dörflich geprägt. In Dießen gibt es einige gut erhaltene historische Gebäude, insbesondere das Marienmünster mit Kloster bildet einen weithin sichtbaren Orientierungspunkt in der Landschaft. In den letzten Jahrzehnten entstandene Wohngebiete bleiben oftmals hinter den vorhandenen Qualitäten zurück.

Vorhandene Vegetation

Die Vegetation bildet ein lebendiges Mosaik aus freier Landschaft mit Wäldern, Gehölzen, Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäumen. Die eingestreuten Feuchtfächen sind durch ihre typischen Pflanzen wie Ried, Schilf und Birken eine zusätzliche Bereicherung der Landschaft.

Vorbelastungen

Problematisch sind die in letzter Zeit entstehenden Aussiedlerhöfe, die sich oft nicht in das vorhandene Landschaftsbild einfügen und mit ihren großen Hallen und Zweckbauten dominante Objekte in der freien Landschaft darstellen.

Der zunehmende Verlust dörflicher Landschaftsbilder durch Verlust von Hecken, Bäumen, Wegsäumen, Obstgärten und landwirtschaftlichen Anwesen ist – wenngleich noch nicht dramatisch – auch in Dießen spürbar.

Empfindlichkeit

Das ganz besonders wertvolle Landschaftsbild in Dießen besitzt eine hohe Empfindlichkeit gegen Veränderungen durch größere Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sowie durch Entfernung von Bäumen und Gehölzen.

Die potentiellen Veränderungen des Landschaftsbildes, die mit der geplanten Energiewende in Bayern zusammenhängen, sind in Dießen noch nicht ausgeprägt. Die Planung von Anlagen der regenerativen Energieversorgung wie Biogasanlagen, Solarfeldern und insbesondere Windrädern steht in Dießen ganz besonders unter der Prämisse einer umfassenden Prüfung der landschaftlichen Einbindung aufgrund der besonders wertvollen Landschaftsbildes.

2.6 Schutzgut Mensch

Bebauungsstruktur

Die relativ lockere, mit Grünzügen durchzogene Bebauungsstruktur in Dießen hat eine hohe Wohnqualität. Das Zentrum von Dießen ist trotz höherer Dichte noch mit ausreichend Freiraum ausgestattet. Gewerbeflächen, Geschosswohnungsbau oder ähnliche städtebaulich problematische Strukturen sind nur kleinflächig vorhanden.

Freiflächenversorgung und Erholungsfunktion

Flächen für die Erholung in der Landschaft sind in Dießen ausreichend vorhanden. Auch innerhalb der Siedlungsgebiete gibt es zahlreiche Grünflächen und Grünzüge. Teilweise ist die Vernetzung der Erholungsflächen sowie die Erholungsinfrastruktur und Orientierung noch verbesserungsfähig. Die eingeschränkte Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Erlebbarkeit des Ammersees in Dießen entspricht nicht der hohen Bedeutung, die der See für die Erholungsfunktion in der Gemeinde hat.

Lärm

Nennenswerte Lärmemissionen gehen von der Uferstraße St 2055 aus, die mitten durch die Orte Riederau und Dießen hindurchführt. Der große Schreinerei- und Zimmereibetrieb an der Prälatenstraße in Wengen liegt in direkter Nähe zu Wohnbebauung, was zu Lärmbelastungen führen kann.

Verkehr

Die am stärksten befahrenen Straßen in Dießen sind die St 2055 sowie die St 2056. Die beiden treffen sich in der Mitte des Marktes Dießen und bilden den einzigen größeren Verkehrsknotenpunkt in der Gemeinde. Da hier durch die historische Bebauung der Straßenraum recht beengt ist, gibt es an dieser Stelle eine erhöhte Verkehrsbelastung. Auch die Straßenführung durch Riederau hindurch zerschneidet die Ortsmitte und trennt den Bahnhof sowie das Ufer vom restlichen Siedlungsgebiet ab.

Die regelmäßige Zugverbindung von Geltendorf nach Weilheim über Riederau, Dießen St. Alban und Dießen bietet eine gute Schienenanbindung für Dießen. Verbesserungsmöglichkeiten sind bezüglich des Radwegenetzes sowie des Busverkehrs vorhanden.

Energie

Das vorliegende Energiekonzept für Dießen am Ammersee prüft die Möglichkeiten der verschiedenen regenerativen Energien im Gemeindegebiet. Es bietet eine erste Orientierung, welche Bereiche der Energienutzung in Dießen vertieft untersucht werden sollten.

Potentielle regenerative Energiequellen für Dießen sind insbesondere Geothermie, Solarenergie und Biogas. Die Planungen zur Nutzung der Geothermie sind in der Gemeinde bereits angelaufen. Die Nutzung der Solarenergie in Form von Solarfeldern ist denkbar, sofern auf landschaftliche Belange Rücksicht genommen wird. Biogasanlagen sollten dezentral und landschaftsverträglich gestaltet sein. Die Nutzung von Windkraft sowie von größeren Heizkraftwerken wird in der Gemeinde eher problematisch gesehen.

Weiterführende Planungen und Projekte bezüglich der Energienutzung in Dießen sind die Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes Windkraft, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein

Solarfeld sowie die Umwandlung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung in das Kommunalunternehmen Ammerseewerke, welches zukünftig auch für die Erzeugung regenerativer Energien zuständig sein soll.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch gegenüber Beeinträchtigungen, die von den Planungen des FNP ausgehen können, ist relativ gering. Die Freiraumversorgung, die Lärmbelastung, die bauliche Situation und auch die Verkehrssituation sind weitgehend positiv zu bewerten und zeigen keinerlei Erreichung von Toleranzgrenzen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler

In Dießen sind zahlreiche Bodendenkmäler vorhanden. Diese lassen sich der Bodenkarte des Landschaftsplanes sowie dem Anhang zum FNP entnehmen.

Baudenkmäler

Der größte Teil der in Dießen vorhandenen Baudenkmäler liegt im Ortskern von Dießen. Das Marienmünster mit Kloster und der Schackypark sind als Ensemble geschützt.

Empfindlichkeit

Sowohl die Bodendenkmäler als auch die Baudenkmäler sind empfindlich gegen Eingriffe, die jedoch nach aktuellem Planungsstand des FNP nicht geplant sind.

3 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im folgenden Kapitel werden die unterschiedlichen geplanten Nutzungen erläutert, die voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter haben.

Die detaillierte Bewertung der einzelnen Neuausweisungen findet sich im Anhang dieses Umweltberichts in Form der Bewertungsbögen mit genauer Auflistung der Umweltauswirkungen.

Prinzipiell lässt sich sagen, dass im FNP Dießen keine großflächigen Neuausweisungen für eine Bebauung geplant sind. Es gibt weder großflächige Neubaugebiete noch geplante Gewerbegebiete. Meist handelt es sich bei den Neuausweisungen um die Arrondierung bestehender Gebiete. Zusätzlich waren Umwidmungen in größerem Umfang für bereits bebaute Flächen notwendig, da einerseits alle besonderen Wohnflächen in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wurden und andererseits viele inzwischen bebaute Flächen noch als Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft gewidmet waren.

Der weitgehende Verzicht auf großflächige Ausweisungen wird möglich durch das hohe Potenzial an Bauland innerhalb der bestehenden Siedlungen. So steht dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs bis 2022 von 894 Einwohnern ein geschätztes Baulandpotential im Siedlungsbereich für bis zu 16.655 Einwohner entgegen (siehe Begründung FNP, Kap. 5).

Diese Konzentration auf die innen liegenden Baulandpotenziale entspricht dem Grundsatz der Nachhaltigkeit und der Forderung nach sparsamem Umgang mit unversiegelter Fläche. Da die Siedlungen in Dießen und den Teilorten allgemein nicht sehr dicht sind, ist eine maßvolle Verdichtung ohne negative Auswirkungen möglich.

3.1 Wohngebiet

Zahlreiche Widmungsänderungen bei Wohnflächen sind Anpassungen an den Bestand, die im Rahmen des Umweltberichts nicht bewertet werden, da sie faktisch keine Nutzungsänderung darstellen und keine Neubebauung nach sich ziehen.

Die tatsächlichen Neuausweisungen beschränken sich auf 9 Flächen, wobei diese erst ab einer Flächengröße von 1.000 qm in die Bewertung eingehen.

Es zeigt sich, dass die Eingriffe in der Regel ausgleichbar sind. Auf die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung und den ländlichen Charakter der Siedlungen ist bezüglich des Ortsbildes generell zu achten.

Als teilweise problematisch werden die Flächen W01 (Prälatenstraße, gegenüber Zimmereibetrieb) aufgrund der schlecht eingebundenen Lage direkt an der LSG-Grenze sowie die Fläche W03 aufgrund der Auswirkungen auf das Ortsbild eingeschätzt.

Bei den Flächen W02, W04, W05, und W08 ist die Entfernung von wertvollem Baumbestand notwendig, der auszugleichen ist.

Fläche W07 liegt an exponierter Stelle am Ortsrand von Dettenhofen und sollte umfassend eingegrünt werden.

Neuausweisungen Wohngebiet: ca. 41.900 qm

3.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Bei den Neuausweisungen für den Gemeinbedarf handelt es sich in beiden Fällen um Erweiterungsflächen. Die Erweiterungsfläche für das Augustinum ist durch die integrierte Lage unproblematisch. Bei der Erweiterungsfläche für das Ammerseegymnasium handelt es sich um ein weiteres Eingreifen in das regionale Trenngrün zwischen Dießen und Riederau. Es ist darauf zu achten, dass diese mögliche Erweiterung sehr gut in die Landschaft eingepasst wird und bauliche Anlagen möglichst weit südlich im Anschluss an die bestehenden Gebäude erfolgen, während auf der Erweiterungsfläche vornehmlich die Freianlagen liegen sollten.

Neuausweisungen Gemeinbedarf: ca. 15.500 qm

3.3 Dorfgebiet/Mischgebiet

Im FNP-Entwurf Dießen gibt es insgesamt 7 Neuausweisungen mit der Widmung MD bzw. MI. Bei allen Ausweisungen handelt es sich um Flächen innerhalb dörflicher Siedlungsstrukturen mit frei stehenden Gebäuden und großzügigen Freiflächen, deren Bebauung in Dichte und Charakter an die Umgebung anzupassen ist. Bei den Randlagen ist auf die Bildung attraktiver Ortsränder im Zuge einer Bebauung höchster Wert zu legen. Bei Fläche MI/MD06 handelt es sich um eine Arrondierung, die jedoch bei tatsächlicher Bebauung den Verlust von großzügigen, eingewachsenen Siedlungsgärten und eines höchst attraktiven Ortsrandes zur Folge hat.

Neuausweisungen Wohngebiet: ca. 24.850 qm

3.4 Grünfläche

Die Neuausweisung von Grünflächen dient in der Regel der Festschreibung von Siedlungsrändern, der Freihaltung von Grünzügen bzw. der Verhinderung weiterer Bebauung auf Grundstücken mit wertvollen Freiräumen. Es ist nicht zu erwarten, dass negative Folgen für Natur und Landschaft von diesen Nutzungszuweisungen ausgehen. Durch die Ausweisungen von Grünflächen wird die stark durchgrünte Siedlungsstruktur in Dießen und den umliegenden Orten gesichert und als besondere Qualität erhalten.

3.5 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Die Maßnahmen aus dem Landschaftsplan sind stark auf wenige wichtige Ziele fokussiert, um die Effektivität des Landschaftsplanes zu optimieren und den vielfältigen Zielen aus den übergeordneten Planungen gerecht zu werden. Die Schwerpunkte wurden auf die Fließgewässer, Moor- und Feuchtlebensräume sowie auf das Landschaftsbild gelegt.

Durch den Verzicht auf eine Übernahme grundlegender landschaftsplanerischer Inhalte in den Flächennutzungsplan wurde der FNP als Instrument nachhaltiger, langfristiger Planung deutlich geschächt.

Maßnahmen zum Flächenschutz

In Dießen sind schon sehr viele der wertvollen Biotopflächen durch verschiedene Schutzkategorien unter Schutz gestellt. Eine großflächige Ausweisung von Schutzgebieten ist im Rahmen der Neuaufstellung des FNP daher nicht notwendig. Kleinere Ergänzungen des Schutzbietsnetzes zur Sicherung wertvoller Einzelflächen wurden durch Ausweisung von Landschaftsbestandteilen vorgeschlagen. Von den vorgeschlagenen Landschaftsbestandteilen wurde nur einer in den FNP übernommen. Die Pufferfläche südlich des Naturschutzgebietes Seeholz und Seewiesen ist als Biotop kartiert und dient als effektive Abstandsfläche zum NSG. So soll ein weiteres Heranrücken der Siedlung Riederau an das wertvolle Schutzgebiet verhindert werden.

Maßnahmen zum Gewässerschutz

Die Anlage von Gewässerschutzstreifen ist ein erster Schritt zur vielfach geforderten naturnäheren Entwicklung bzw. Renaturierung der vielen Fließgewässer in Dießen. Zugleich dient das Gewässernetz mit den zugehörigen Uferbereichen dem Aufbau einer funktionalen Vernetzung von Biotopen der Nass- und Feuchtstandorte durch das gesamte Gemeindegebiet hindurch. Im Bereich der Ammerseezuflüsse dienen Gewässerschutzstreifen zudem der Verbesserung der Gewässerqualität des Ammersees.

Auf die Übernahme der Gewässerschutzstreifen in den FNP wurde per Gemeinderatsbeschluss vom 1.08.2011 verzichtet. Somit entfaltet diese wichtige Maßnahme keine rechtliche Bindungswir-

kung. Eine Stärkung des Gewässerschutzes wird durch die Neuaufstellung des FNP daher nicht bewirkt. Die im Landschaftsplan enthaltenen Gewässerschutzstreifen sollten dennoch bei allen kommunalen Planungen und Entscheidungen berücksichtigt werden.

Maßnahmen zum Schutz der Moor- und Feuchtbiotope

Die Maßnahme „angepasste Landwirtschaft auf den noch vorhandenen Feuchtwiesen“ im Grünland zielt auf den Erhalt dieser artenreichen Flächen ab. Der Reichtum an Feuchtlebensräumen ist zum großen Teil an die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen gekoppelt, denn erst durch Mahd entstehen Streu- und Feuchtwiesen. Zugleich sind sie aber auch durch die Intensivierung dieser Nutzung bedroht, denn Entwässerung, Düngung und zu häufiges Mähen lassen die Biotope wieder verschwinden. Die Maßnahme beschränkt sich daher auf die noch vorhandenen wertvollen Flächen, die innerhalb landwirtschaftlicher Flächen liegen. Die Maßnahme trägt so zum Erhalt von Lebensräumen und der Artenvielfalt bei und zugleich zur Errichtung eines Biotopverbundes.

Maßnahmen für das Landschaftsbild

Maßnahmen für das Landschaftsbild sind die Aufnahme zu erhaltender Einzelbäume in den FNP sowie die Markierung vorhandener Ortsrandeingrünungen bzw. zu begrünender Ortsränder. Die Maßnahmen tragen zum Erhalt der wertvollen Ortsbilder bei und fördern zugleich die Verbesserung des Ortsbildes, wo dieses bereits beeinträchtigt ist.

Weitere landschaftsplanerische Maßnahmen

Das landschaftsplanerische Gutachten zum Flächennutzungsplan formuliert zahlreiche weitere Maßnahmen, die nicht direkt in den FNP übernommen wurden. Die Beachtung des landschaftsplanerischen Gutachtens und die freiwillige Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen kann deutlich zu einer nachhaltigen landschaftlichen Entwicklung des Marktes Dießen beitragen. Hierzu zählen:

- Beachtung des Biotopverbundskonzeptes bei allen weiteren Planungen der Kommune und bei der Entwicklung eines Ökokontos
- Besondere Berücksichtigung der typischen Lebensräume in der Gemeinde (Streuwiesen, Moore, Wiesenbrüterlebensräume, Hangquellbereiche, natürliche Wälder, naturnahe Bäche, Tobelwälder) bei allen Planungen und Entscheidungen
- Erstellung und Umsetzung von Gewässerentwicklungsplänen für die Fließgewässer III. Ordnung im Gemeindegebiet
- Einbindung der Landwirte in Planungen und Konzepte zum Natur- und Landschaftsschutz

Die Umsetzung und Berücksichtigung der verbindlichen Aussagen des Landschaftsplans gewährleistet eine umweltgerechte Entwicklung des Marktes Dießen in bestimmten Bereichen. Diese wird durch freiwillige Beachtung der weiteren Aussagen des landschaftsplanerischen Konzepts sinnvoll und umfassend ergänzt.

Maßnahmen für die Erholungsnutzung

Im Flächennutzungsplan sind drei Lückenschlüsse im Wander- und Radwegenetz vorgesehen. Diese liegen weitgehend auf bestehenden Wirtschaftswegen und beinhalten somit in erster Linie eine durchgängige Herstellung begehrter Wege und vor allem eine Beschilderung. Nur wenige Stellen bedürfen eines tatsächlichen Neubaus von Wegen in verträglichem Umfang. Es handelt sich ausschließlich um Wanderwege, die im Gegensatz zu Radwegen nicht befestigt und in geringerer Breite ausgeführt werden. Die Lückenschlüsse befinden sich zwischen Obermühlhausen und Dettenschwang in der Nähe der Windach, zwischen der St 2056 bei der Gruberwiese und der St 2055 bei Bischofsried westlich der Schweigwiesen und ein weiterer Lückenschluss ist durch die Ertüchtigung einer Brücke über den Gruberbach nördlich der Gruberwiese zu erreichen für eine kürzere Verbindung zwischen Engenried und dem westlichen Ortsbereich Dießens. Diese letzte

Maßnahme ist nur unter Berücksichtigung der vorhandenen landschaftlichen und natürlichen Bedingungen umzusetzen. Alle Maßnahmen zum Wegenetz befinden sich außerhalb der besonders schützenswerten und empfindlichen Bereiche der Naturschutz- und FFH-Gebiete. Auch die wertvollen Tobelwälder werden nicht berührt. Somit ist nicht von schädlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

3.6 Wechsel- und Summenwirkung

Durch die sehr maßvolle Ausweisung neuer Bauflächen und die relativ geringe Dichte der Siedlungen sind Summierungen der Auswirkungen nicht zu erwarten. Wechselwirkungen entstehen zwischen neuen Bauflächen an Ortsrändern und der Forderung nach Eingrünung von Ortsrändern aus dem Landschaftsplan. Teilweise kann die Ergänzung eines Siedlungsrandes auch eine Chance für eine effektive landschaftliche Einbindung sein, sofern diese in der Bebauungsplanung/Baugenehmigung aufgegriffen werden.

3.7 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)

Die Planungen greifen nicht in die bestehenden Gebietsausweisungen des Netzes Natura 2000 ein.

Die Ausweisung von Biotopflächen mit hoher Gestaltungsfunktion und von Gewässerrandstreifen in der Umgebung von FFH-Gebieten kann eine positive Auswirkung haben, indem die Pufferzonen ausgeweitet, Lebensraumvernetzungen geschaffen und Trittsteinbiotope bewahrt werden. Das FFH-Gebiet Seeholz wird durch die Ausweisung einer Pufferfläche im Süden zusätzlich geschützt.

4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wird auf eine Umsetzung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung des Marktes Dießen am Ammersee verzichtet, verläuft die weitere gemeindliche Planung und Entwicklung ohne die in der vorliegenden Planung ausgearbeiteten und abgestimmten strategischen Ziele und Maßnahmen. Eine Entwicklung der Gemeinde wird dennoch stattfinden.

4.1 Wohnbaufläche

Bei Verzicht auf die Ausweisung von Wohnbauflächen wird die Gemeinde Dießen möglicherweise ihre aktuelle Bevölkerungszahl nicht halten können. Gravierende negative Auswirkungen sind bei der geplanten maßvollen Ausweisung nicht zu erwarten. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die derzeit noch vorhandenen Baurechtspotentiale bereits den prognostizierten Bedarf decken können.

4.2 Gemeinbedarfsfläche

Bei Verzicht auf die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen können die wichtigen sozialen Einrichtungen (Gymnasium und Altersheim) sich nicht vergrößern und einem eventuell steigenden Bedarf anpassen. Eine Folge kann die Deckung des Bedarfs, insb. Gymnasium, in umliegenden Kommunen gedeckt wird, was zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt. Langfristig kann sich ein Mangel negativ auf die Einwohnerzahl auswirken.

4.3 Mischgebiet/Dorfgebieten

Da sich die Ausweisung von Misch- und Dorfgebieten vor allem auf die umliegenden Dörfer und weniger auf die Hauptorte Dießen und Riederau beschränkt, wird hierdurch vor allem die zukunftsfähige, dynamische Entwicklung der Orte gewährleistet. Ansässige Familien und Betriebe sollen sich vor Ort weiterentwickeln können, so dass vorhandene soziale und gewerbliche Strukturen erhalten bleiben. Die Ausweisung als Dorfgebiet (im Gegensatz zu Wohngebiet) hat in diesem Zusammenhang den Zweck, gewerbliche und vor allem landwirtschaftliche Nutzung in den Orten weiterhin zu gewährleisten.

Ein Verzicht auf die Ausweisungen von Misch- bzw. Dorfgebietsflächen könnte zu einer Veränderung der Nutzungsstruktur in den Ortskernen führen.

4.4 Grünfläche

Grünflächen sichern wichtige Siedlungsränder und Grünzüge in Dießen mit großer Bedeutung für das Ortsbild. Ein Verzicht auf die Ausweisung von Grünflächen würde einen unzureichenden Schutz dieser wertvollen Freiflächen und der typischen Siedlungsstrukturen bedeuten.

4.5 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Die Umsetzung der Maßnahmen aus dem landschaftsplanerischen Gutachten dient dem Schutz wertvoller Lebensräume, der Biodiversität, dem Aufbau eines Biotopverbundes sowie dem Schutz des einzigartigen Landschaftsbildes. Wird der Aufbau des Biotopverbundes nicht betrieben führt das zu einer fortschreitenden Fragmentierung der Populationen seltener Tier- und Pflanzenarten, die dann weniger widerstandsfähig und stabil sein werden.

Ohne die Pflege und Entwicklung der wertvollen Biotope durch die Landwirtschaft wird die Degeneration der noch vorhandenen Restbiotope weiter fortschreiten, so dass Feucht- und Streuwiesen im Grünland in Dießen verloren gehen. Ohne den Erhalt der vorhandenen Biotope wird der Aufbau eines Biotopverbundes weiter erschwert.

Ein weiteres wichtiges Ziel der landschaftsplanerischen Maßnahmen ist der Schutz und die Weiterentwicklung des einzigartigen Landschaftsbildes in Dießen. Wird auf die Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes verzichtet, werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch bauliche Entwicklungen für Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft zunehmen.

Die Maßnahmen für die Erholungsnutzung sollen die Erholungsfunktion und somit auch Attraktivität Dießens für Besucher und Touristen stärken. Bei Nichtdurchführung kommt es nicht zu einer Verbesserung des Wegenetzes und auch nicht zu einer Attraktivitätssteigerung, die wiederum ökonomisch positive Effekte für die Gemeinde haben kann.

Die Umsetzung weiterführender, nicht im FNP festgeschriebener Maßnahmen aus dem landschaftsplanerischen Gutachten ergänzen die umweltgerechte, nachhaltige Entwicklung des Marktes Dießen und dienen der Verfolgung der übergeordneten Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes für die Gemeinde.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

Allgemein:

- Innenentwicklung vor baulicher Außenentwicklung
- Schutz ertragreicher Böden durch nachhaltige Bewirtschaftung und Erosionsschutzmaßnahmen

Maßnahme aus dem FNP:

- Minimierung der Flächenversiegelung
- Förderung von Maßnahmen zum Schutz wasserbeeinflusster Böden (insb. Moorschutz, Streuwiesenschutz)

Sonstige, weiterführende Maßnahmen:

- Begrenzung der Versiegelung durch maßvolle Ausweisung von Baurecht (GRZ max. 0,35)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch kompakte Bauweisen
- Reduzierung der Verkehrsflächen durch sparsame Erschließung

Schutzgut Wasser

Allgemein:

- Sicherung der Grundwasserqualität durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz im Bereich von Wasserschutzgebieten und grundwasserbeeinflussten Böden

Maßnahme aus dem FNP:

- Vermeidung baulicher Tätigkeit in Überschwemmungsbereichen sowie im Uferbereich von Fließgewässern
- Schutz und Renaturierung von Fließgewässern

Sonstige, weiterführende Maßnahmen:

- Ableitung und lokale Versickerung des Dachregenwassers und des Oberflächenwassers in Mulden und Rigolen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei oberirdischen Stellplätzen und Fußwegen
- Erstellung und Umsetzung eines umfassenden Gewässerentwicklungskonzepts für Fließgewässer III. Ordnung im Gemeindegebiet
- Verbesserung der Retentionsfähigkeit von Böden im Einzugsbereich von Gewässern (Entsiegelung, angepasste Bewirtschaftung)

Schutzgut Klima/Luft

Allgemein:

- Reduzierung der Versiegelung auf das absolut notwendig Maß
- Erhalt der zusammenhängenden Waldgebiete für die Frischluftproduktion und die Bindung von CO₂

Maßnahme aus dem FNP:

- Freihaltung der Grünzüge in den Siedlungsgebieten

Sonstige, weiterführende Maßnahmen:

- Orientierung der Bebauung in Nordwest-Südost Richtung, dadurch gute Durchlüftung von Westen (= Hauptwindrichtung)

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Allgemein:

- Durchführung von Rodungsarbeiten in den Herbst- und Wintermonaten unter fachlicher Aufsicht zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen
- Durchführung von CEF-Maßnahmen bei Betroffenheit streng geschützter Arten im Rahmen der Bauleitplanung und Baugenehmigung

Maßnahme aus dem FNP:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung der Biotopflächen als Lebensräume von Tieren und Pflanzen
 - Förderung der extensiven Grünlandnutzung zum Schutz der Artenvielfalt und als Lebensräume für Wiesenbrüter
 - Erhalt von Strukturelementen in der Landschaft wie Feldgehölze, Hecken, Säume etc.
 - Neupflanzungen als Ausgleich für abgängige oder gefälltete Gehölze
- Sonstige, weiterführende Maßnahmen:
- intensive Durchgrünung der Wohngebiete durch grünordnerische Festsetzungen
 - Festsetzung von Großbäumen in privaten und öffentlichen Grünflächen
 - Vermeidung von Maßnahmen zur Eingrünung von Glasflächen
 - Förderung von Maßnahmen zur Einbindung der Landwirte in die Strategien des Natur- und Landschaftsschutzes in Dießen
 - Ausweisung von Flächen für die extensive Landnutzung als Puffer für wertvolle Schutzgebiete (insb. NSG Seeholz, NSG Dettenhofer Filz, FFH-Gebiet Moore und Wälder westl. Dießen)

Schutzgut Landschaftsbild

Maßnahme aus dem FNP:

- Förderung ortsbildverträglicher Bauweisen durch maßvolle Ausweisung von Baurecht
- harmonische Einbindung von Bauten in das Landschaftsbild
- Festsetzung von Maßnahmen zur Eingrünung von Neubauten
- Anlage von Obstwiesen als attraktive Ortsränder
- Nachpflanzung ortsbildprägender Einzelbäume bei Fällung oder Abgängigkeit

Sonstige, weiterführende Maßnahmen:

- Freihaltung bzw. Freistellung wichtiger Aussichtspunkte und Sichtachsen

Schutzgut Mensch

Allgemein:

- Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs

Maßnahme aus dem FNP:

- Förderung und Ausbau der Erholungsfunktion
- Verbesserung des Netzes an Geh- und Radwegen, Vernetzung bestehender Strukturen der Naherholung

Sonstige, weiterführende Maßnahmen:

- gute Anbindung der Wohngebiete an bestehende Grünflächen
- Verbesserung des Beschilderungssystems für Wander- und Radwege
- Verbesserung der Informationsangebote über Erholungsangebote in Dießen
- Sicherung bzw. Verbesserung der Zugänglichkeit des Ammersees für die Bewohner der Gemeinde
- Festsetzung von verkehrsberuhigten Straßen mit Spielmöglichkeiten zur Steigerung der Wohnumfeldqualität
- Reduzierung der Lärmbelastung in belasteten Bereichen
- Situierung schutzbedürftiger Nutzungen an schallabgewandten Gebäudebereichen
- ggf. abschirmende Riegelbebauung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Allgemein:

- Vermeidung von Eingriffen in bestehende Bau- oder Bodendenkmäler
- Erhalt von vorhandener Bausubstanz anstatt Abriss und Neubau

5.2 Ausgleich

Für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein geeigneter Ausgleich zu leisten. Im Rahmen des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan wird der aus den neu ausgewiesenen Bauflächen resultierende Kompensationsbedarf abgeschätzt. Anschließend werden Vorschläge für die Ausgleichskonzeption gemacht.

Ein Ausgleich ist im Fall des Marktes Dießen für die Neuausweisung der Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Misch- und Dorfgebiete erforderlich. Eine Ausweisung von Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Rahmen des FNP nicht geplant

Für die Bereiche mit Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft und Grünflächen ist kein Ausgleich erforderlich.

5.2.1 Abschätzung des Kompensationsbedarfs für die Einzelflächen

Die nachstehenden Tabellen stellen den Ausgleichsbedarf bezogen auf die einzelnen Eingriffe dar. Diese Berechnung basiert auf der Arbeitshilfe des LfU zur Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungsplanplanung (LfU 2001), wonach der Ausgleichsbedarf entsprechend der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe von Naturhaushalt und der Landschaft berechnet wird.

Die Gemeinde kann auf der Grundlage der nachstehenden Tabellen den Bedarf an Ausgleichsflächen abschätzen und durch den entsprechenden Flächenerwerb, ggf. auch im Rahmen eines Ökokontos, vorsorgen.

Fläche W 01: St. Georgen, Prälatenstraße

Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,48
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Grünlandnutzung und Bachufer mit Gehölz
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,24-0,348
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Gewässerschutzstreifen, Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz

Fläche W 02: St. Georgen, Prälatenstraße

Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,36
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Grünflächen mit z. T. älterem Baumbestand, typ. großzügig durchgrünte Siedlungsstruktur
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,18-0,288
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Gewässerschutzstreifen, Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz

Fläche W 03: St. Georgen, St.-Georg-Straße/Prälatenstraße

Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	1,04
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Zentrale Dorfweide mit Ortsbild prägendem Charakter
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,52-0,832
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Gewässerschutzstreifen, Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz

Fläche W 04: St. Georgen, Burgwaldstraße/Schatzbergstraße

Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,19
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Gärten mit z. T. älterem Baumbestand, typ. großzügig durchgrünte Siedlungsstruktur
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,095-0,152
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Gewässerschutzstreifen, Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz

Fläche W 05: St. Georgen, Burgwaldstraße/Schatzbergstraße

Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,47
Erwartete GRZ	Typ A (GRZ > 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Gärten mit wertvollem Baumbestand, typ. großzügig durchgrünte Siedlungsstruktur
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,235-0,376
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Gewässerschutzstreifen, Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz

Fläche W 06: Dettenhofen, Pointfeld

Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,33
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Grünland mit Baumbestand, typ. großzügig durchgrünte Siedlungsstruktur
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,165-0,264
Empfehlung für die Kompensation	Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz, Anlage von Ortsrandeingrünungen

Fläche W 07: Dettenhofen, Pointfeld

Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,87
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Grünland, exponierte Ortsrandlage mit bestehender Ortsrandeingrünung
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,435-0,696
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Obstwiesen zur Eingrünung von Ortsrändern, Anlage von Gewässerschutzstreifen, Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz

Fläche W 08: St. Dettenschwang, Fischbachstraße

Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,33
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Gärten mit Baumbestand, Grünland, landwirtschaftliches Ensemble, Gewässernähe
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,165-0,264
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Gewässerschutzstreifen, Anlage von Obstwiesen zur Eingrünung von Ortsrändern

Fläche W 09: Dettenschwang, Birkenau/Röthelstraße

Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,12
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Grünfläche mit Baumbestand
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,06-0,096
Empfehlung für die Kompensation	Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz, Anlage von Obstwiesen zur Eingrünung von Ortsrändern

Fläche Gemeinbedarf 01: Dießen, Augustinum

Geplante Nutzung	Gemeinbedarf, Seniorenheim
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,73
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Gestaltete private Grünfläche
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,356-0,584
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Gewässerschutzstreifen, Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz, Anlage von Obstwiesen zur Eingrünung von Ortsrändern

Fläche Gemeinbedarf 02: Dießen, Ammerseegymnasium

Geplante Nutzung	Gemeinbedarf, Gymnasium
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,82
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Ackerfläche, Lage im regionalen Trenngrün
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,41-0,656
Empfehlung für die Kompensation	Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz, Anlage von Obstwiesen zur Eingrünung von Ortsrändern

Fläche MI/MD 01: Obermühlhausen, Hauptstraße

Geplante Nutzung	Dorfgebiet
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,17
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Gärten mit Baumbestand, Grünland, Sichtachse
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,085-0,136
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Obstwiesen zur Eingrünung von Ortsrändern, Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz

Fläche MI/MD 02: Obermühlhausen, Hauptstraße

Geplante Nutzung	Dorfgebiet
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,24
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Gärten mit Baumbestand, Grünland, typ. großzügig durchgrünte Siedlungsstruktur
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,12-0,192
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Obstwiesen zur Eingrünung von Ortsrändern, Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz

Fläche MI/MD 03: Obermühlhausen, Kronberg

Geplante Nutzung	Dorfgebiet
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,21
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Gärten mit Baumbestand, Bedeutung für das Ortsbild, typ. großzügig durchgrünte Siedlungsstruktur
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,105-0,168
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Obstwiesen zur Eingrünung von Ortsrändern, Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz

Fläche MI/MD 04: Dettenhofen, Jaudstraße

Geplante Nutzung	Dorfgebiet
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,2
Erwartete GRZ	Typ A (GRZ > 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (geringe Bedeutung)
Begründung	Grünland, empfindliche Ortsrandlage
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,1-0,16
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Obstwiesen zur Eingrünung von Ortsrändern, Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz

Fläche MI/MD 05: Dettenschwang, Fischbachstraße

Geplante Nutzung	Dorfgebiet
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,195
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Grünland, Grünflächen, Ortsrandlage
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,0975-0,156
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Obstwiesen zur Eingrünung von Ortsrändern, Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz

Fläche MI/MD 06: Dettenschwang, Fischbachstraße

Geplante Nutzung	Dorfgebiet
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	1,3
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Grünflächen mit teilw. altem Baumbestand, intakter Ortsrand, typ. großzügig durchgrünte Siedlungsstruktur
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,5-0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,65-1,04
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Obstwiesen zur Eingrünung von Ortsrändern, Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz

Fläche MI/MD 07: Dießen, Wengen

Geplante Nutzung	Dorfgebiet
Größe Wohnbaufläche gesamt (in ha)	0,17
Erwartete GRZ	Typ B (GRZ < 0,35)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung	Grünland
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,2-0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,034-0,085
Empfehlung für die Kompensation	Anlage von Obstwiesen zur Eingrünung von Ortsrändern, Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz

5.2.2 Abschätzung des Gesamtkompensationsbedarfs

Die nachstehende Tabelle fasst den insgesamt entstehenden Ausgleichsbedarf für die bauliche Entwicklung auf den im FNP der Gemeinde Dießen neu ausgewiesenen Flächen zusammen und benennt den Kompensationsbedarf.

Fläche	Größe (ha)	Faktor (min.)	Faktor (max.)	Kompensation (ha, min.)	Kompensation (ha, max.)
Wohngebiet					
01	0,480	0,5	0,8	0,240	0,348
02	0,360	0,5	0,8	0,180	0,288
03	1,040	0,5	0,8	0,520	0,832
04	0,190	0,5	0,8	0,095	0,152
05	0,470	0,5	0,8	0,235	0,376
06	0,330	0,5	0,8	0,165	0,264
07	0,870	0,5	0,8	0,435	0,696
08	0,330	0,5	0,8	0,165	0,264
09	0,120	0,5	0,8	0,060	0,096
Summe Wohngebiet				2,095	3,316
Gemeinbedarf					
01	0,73	0,5	0,8	0,365	0,584
02	0,82	0,5	0,8	0,410	0,656
Summe Gemeinbedarf				0,775	1,240
Mischgebiet/Dorfgebiet					
01	0,170	0,5	0,8	0,085	0,136
02	0,240	0,5	0,8	0,120	0,192
03	0,210	0,5	0,8	0,105	0,168
04	0,200	0,5	0,8	0,100	0,160
05	0,195	0,5	0,8	0,098	0,156
06	1,300	0,5	0,8	0,650	1,040
07	0,170	0,5	0,8	0,034	0,085
Summe Mischgebiet/Dorfgebiet				1,192	1,937
Summe Ausgleichsbedarf Gemeindegebiet Dießen				4,062	6,493

Je nach konkreter Ausgestaltung des Eingriffs und der Vermeidungsmaßnahmen wird somit durch die Ausweisungen des FNP ein Kompensationsbedarf von 4,1 bis 6,5 ha im Gemeindegebiet entstehen. Gemessen an der Größe des Gemeindegebiets von 82 qkm und dem großen Umfang an möglichen Natur- und Landschaftsschutzmaßnahmen ist die Größe der Ausgleichsflächen relativ gering. Eine umfassende Umsetzung der landschaftsplanerischen Konzeption ist über die Ausgleichsflächen nicht möglich.

5.2.3 Empfehlungen für die Ausgleichskonzeption

Sowohl für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als auch für andere mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft wurden aus dem Maßnahmenkatalog des Landschaftsplanes geeignete Maßnahmen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewählt.

Prinzipiell sind drei Handlungsfelder vordringlich:

- 1) Schutz und Entwicklung der vielen kleinen Bäche in den landwirtschaftlichen Flächen
- 2) Schutz von Feucht- und Streuwiesen im intensiv genutzten Grünland
- 3) Eingrünung von Ortsrändern durch Obstwiesen

Da die Kompensationsflächen in Dießen relativ kleine Einzelflächen sein werden, ist es fast unerlässlich, dass die Gemeinde ein Ökokonto anlegt, um die einzelnen Kompensationsmaßnahmen im Sinne einer gesteuerten, effektiven Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in der Gemeinde Dießen zu steuern. In diesem Zusammenhang ist auch eine Zuweisung von Ausgleichsmaßnahmen, die nicht in direktem Bezug zum Eingriff stehen, vertretbar. Das Ökokonto ist generell etwas umfangreicher anzulegen als der Ausgleichsbedarf aus dem FNP nahelegt, um Ausgleichsflächen für weitere Eingriffe in Natur- und Landschaft zu bevorraten.

1) Schutz und Entwicklung der Bäche

Trotz der Herausnahme der Gewässerschutzstreifen aus dem Flächennutzungsplan hat die der Markt Dießen die Verantwortung für die Erhaltung, Pflege und Entwicklung der vielen Gewässer III. Ordnung im Gemeindegebiet. Eine Anlage von Gewässerschutzstreifen ist eigentlich eine Maßnahme, die erst in großen zusammenhängenden Bachabschnitten effektiv wird. Die Anlage einer Beispielfläche durch die Gemeinde mit einer vorbildlichen Durchführung der Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege wäre ein positives Zeichen – als Initialzündung – für einen neuen Umgang mit den Bächen in Dießen und erfüllt eine Vorbildfunktion für die vielen privaten Anlieger der Bäche.

Folgende Fließgewässerabschnitte sind vordringlich zu behandeln:

- Windach zwischen Wolfgrub und Obermühlhausen
- Beurer Bach zwischen von Pitzeshofen bis Oberbeuren

In diesen Bereichen sollte der Ankauf eines möglichst langen, beidseitigen Uferstreifens von mindestens 10 m Breite auf jeder Uferseite angestrebt werden.

Die vorzunehmenden Maßnahmen sind:

- Anlage von extensivem Grünland mit einschüriger Mahd (Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz)
- abschnittsweise Anlage bzw. Erhalt von Ufergehölzen zur Ufersicherung und Beschattung
- nach Möglichkeit Aufwertung der Gewässerstruktur durch Aufweitung, Steinschüttungen, Zulassung einer natürlichen Dynamik, Rückbau von Verbauungen

Die weiteren notwendigen Maßnahmen der Gewässerentwicklung in Dießen werden nicht im Rahmen der gesetzlichen Eingriffsregelung realisierbar sein. Daher ist langfristig die Erarbeitung eines Gewässerentwicklungsplanes für die vielen kleinen Gewässer anzuraten, der nicht nur die Möglichkeiten des Gewässerschutzes in den Landwirtschaftsflächen und den Biotopverbund umfassend beleuchten kann, sondern auch die Themen Rückbau von Verrohrungen, Wiedervernässung von Moorböden und Hochwasserschutz strategisch angehen sollte.

2) Schutz von Feucht- und Streuwiesen

Die Kompensationsempfehlung „Umwandlung von intensivem in extensives Grünland – Streuwiesenschutz“ zielt vor allem auf einen Schutz von Feuchtbiotopen in der Landwirtschaftsfläche ab. Zahlreiche der Feucht- und Streuwiesen, die in der Biotopkartierung als wertvoll eingestuft wurden, sind heute bereits stark degeneriert, da sie in landwirtschaftlich intensiv genutztem Grünland liegen. Sie leiden unter der nach wie vor praktizierten Melioration von Flächen, der Düngung mit Wirtschaftsdüngern sowie der mehrschürigen Mahd.

Von besonderer Bedeutung sind die mit der Maßnahme „Streuwiesenschutz“ gekennzeichneten Biotope, die in landwirtschaftlichen Flächen liegen und keinen Schutzgebietsstatus besitzen.

Schwerpunkte des Streuwiesenschutzes finden sich:

- in den Weideflächen nördlich von Seehof entlang der Krebsbäche
- in den Hangquellbereichen westlich von Wengen und St. Georgen
- in den Feldfluren bei Dettenschwang und Dettenhofen finden sich nur noch sehr wenige Streuwiesen, die unbedingt erhalten werden sollten, um den Biotopverbund zu bewahren.

Falls ein Kauf von Flächen in diesem Bereich möglich ist, ist zu prüfen, ob die Aufhebung von Entwässerungsmaßnahmen durchführbar ist. Weiterhin sind die Flächen 1-2 Mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutragen. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist in jedem Fall zu verzichten.

3) Anlage von Obstwiesen zur Ortsrandeingrünung

Das einzigartige Landschaftsbild in Dießen wird durch neu gebaute Wohnhäuser an Ortsrändern ohne geeignete Eingrünung und durch die meist privilegiert erbauten Aussiedlerhöfe in der freien Landschaft, welche oftmals nicht ausreichend in die Landschaft eingefügt werden, beeinträchtigt. Obstwiesen sind eine besonders harmonische Ortsrandgestaltung im ländlichen Raum, die zugleich ökologische Funktionen erfüllt.

Die Anlage von Obstwiesen als Kompensationsmaßnahme ist vor allem dann geeignet, wenn an gut einsehbaren, exponierten Ortsrandlagen gebaut wird.

Als Maßnahme für ein Ökokonto eignet sich diese Maßnahme nur bedingt. Es handelt sich vielmehr um eine mögliche Einzelmaßnahme, die anzuwenden ist, falls auf dem Baugrundstück genug Platz vorhanden ist oder wenn angrenzende Flächen für die langfristige Pflanzung von Obstbäumen gekauft oder gepachtet werden können.

Die angelegten Obstwiesen sind extensiv zu pflegen. Bei der Auswahl der Sorten ist alten, heimischen Obstsorten der Vorzug zu geben.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzlich verfolgte Strategie einer maßvollen Entwicklung Dießens und eines Verzichts auf die Ausweisung größerer Wohnbau- oder Gewerbeflächen ist Ergebnis eines Workshops zum Flächennutzungsplan mit dem Gemeinderat. Der Workshop hat gezeigt, dass über diese Strategie ein Konsens in der Gemeinde besteht.

Die Alternativen Förderung einer stärkeren Entwicklung durch vermehrte Flächenausweisung und vollständiger Verzicht auf Flächenausweisung wurden aus folgenden Gründen nicht weiterverfolgt: Einer stärkeren Entwicklung stehen die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur, insb. der Straßen sowie das hohe landschaftliche Potential Dießens entgegen. Ein vollständiger Verzicht auf Ausweisungen ist im Sinne eines gesunden Wachstums und einer natürlichen Entwicklung Dießens nicht sinnvoll.

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung wurden alle Standorte, die theoretisch für eine Neuausweisung von Siedlungsflächen in Frage kommen geprüft. Das Ergebnis ist ersichtlich aus den Flächenbögen im Anhang zum FNP, die auch die landschaftsplanerische Bewertung für alle geprüften Standorte enthalten.

Die letztlich vorgenommene Flächenausweisung ist Ergebnis einer Abwägung aller geprüfter Standorte.

So wurden insgesamt 31 Flächen einer genauen Prüfung unterzogen, mit welchen Auswirkungen die Ausweisung als potentielle Baufläche verbunden ist. Ausgewiesen wurden letztlich 18 Flächen.

7 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Methodisches Vorgehen :

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter umfasst eine Bewertung deren Empfindlichkeit. Die Empfindlichkeit ist unabhängig von der Schutzwürdigkeit zu erfassen. Sie gibt an, gegen welche Auswirkungen von Vorhaben die Schutzgüter empfindlich reagieren. In der tabellarischen Aufstellung der geplanten Ausweisungen wird die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den geplanten Darstellungen und deren möglichen Auswirkungen beschrieben. Um die einzelnen Standortalternativen für verschiedene Flächennutzungen erkennbar und rasch nachvollziehbar zu machen, wird eine fünfteilige ordinale Skalierung der zu erwartenden Umweltauswirkungen herangezogen. Die Abstufung wurde wie folgt definiert:

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung und Beispiele
Nicht betroffen	Keine Auswirkungen	- Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt.
Stufe 1	Sehr geringe Empfindlichkeit	- Sehr geringe Auswirkungen sind vorhanden und/oder das Schutzgut weist eine besonders geringe Empfindlichkeit auf oder - vorhandene geringe Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung reduziert werden.
Stufe 2	Geringe Empfindlichkeit	- Geringe Auswirkungen sind vorhanden und/oder das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf oder - vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung reduziert werden.
Stufe 3	Mittlere Empfindlichkeit	- Mittelschwere Auswirkungen sind vorhanden und/oder Umweltauswirkungen hoher Empfindlichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert.
Stufe 4	Hohe Empfindlichkeit	- Hohe Auswirkungen sind vorhanden oder Umweltauswirkungen sehr hoher Empfindlichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert.
Stufe 5	Sehr hohe Empfindlichkeit	- Sehr hohe Auswirkungen sind vorhanden oder Die Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht oder nur unwesentlich reduziert werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechende der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (LfU 2001) durchgeführt.

Der Markt Dießen ist flächenmäßig eine sehr große Gemeinde mit einem geringen Siedlungsflächenanteil und einem sehr hohen Anteil an landschaftlichen und naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen, für welche nur sehr wenige Grundlagen zur Verfügung standen.

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung des Umweltberichts ergaben sich deshalb – wie auch beim Landschaftsplan – durch die unvollständigen Planungsgrundlagen. In Ermangelung einer vollständigen digitalen Kartengrundlage sowie einer Nutzungskartierung waren umfassende Kartierungsarbeiten notwendig.

Weiterhin stellte sich die digitale Fließgewässerkarte als fehlerhaft heraus, was insbesondere mit dem nicht aktualisierten Stand der zahlreichen Bachverrohrungen zusammenhing. Hierdurch wurde eine umfassende Nachkartierung von Gewässern notwendig. Die Kartierung der kleineren Gewässer liegt im Zuständigkeitsbereich der Kommune. Hier ist trotz der erfolgten Nachkartierungen eine umfassende Aktualisierung der Grundlagen notwendig. Zusätzlich sollten Erfassung der Naturnähe, Strukturqualität und sonstige Parameter für alle Bäche erfolgen. Dies ist bei der Vielzahl der Gewässer in Dießen im Rahmen der regulären Landschaftsplanung nicht leistbar.

Bei den Daten zur Biotopkartierung des LfU zeigten sich ähnliche Probleme, da vereinzelte kartierte Biotope aufgrund starker Degeneration nicht mehr in der beschriebenen Form existieren.

Der Gewässerentwicklungsplan Ammersee konnte als Grundlage nicht in die Planung einbezogen werden, da dieser zum Zeitpunkt der Planung noch nicht fertig gestellt war und eine Vorab-Einsicht in die Unterlagen nicht gewährt wurde. Aus dem mittlerweile vorliegenden Entwurf wurden nachträglich noch die Ziele und Maßnahmen übernommen.

In der landwirtschaftlich geprägten Gemeinde Dießen ist der Natur- und Landschaftsschutz eng verwoben mit der Landwirtschaft. Alle Maßnahmen des Biotop- und Gewässerschutzes können nur im Dialog mit den Landwirten erfolgreich umgesetzt werden. Dieser Dialogprozess wurde im Zuge der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanerstellung nicht ausreichend forciert, so dass die später formulierten Maßnahmen auf starke Akzeptanzprobleme stießen. Dies wiederum hat zur Herausnahme wichtiger landschaftsplanerischer Maßnahmen aus dem FNP geführt. Weitere Konzepte und Planungen zum Natur- und Landschaftsschutz in Dießen sollten diesen Dialog verstärkt angehen für eine Erhöhung der Akzeptanz und somit erfolgreiche Realisierung.

Die enge Zusammenarbeit mit den Verfassern des Flächennutzungsplanes bei der Bewertung der auszuweisenden Flächen hat sich für die Erstellung von Landschaftsplan und Umweltbericht als sehr effektiv erwiesen, da hierdurch schon zu Beginn des Verfahrens die strategische Vorgehensweise bei der Flächenausweisung abgestimmt werden konnte.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoring Neubauf Flächen:

Die Neubebauung, die im Rahmen des FNP in der Gemeinde Dießen ermöglicht wird, ist so vereinzelt und kleinteilig, dass gravierende negative Veränderungen nicht zu erwarten sind. Konkrete Auswirkungen auf den Umweltzustand durch die Umsetzung des FNP sind immer mittelbar über die Bebauungsplanebene zu erwarten. Daher ist es sinnvoll, dass die Überwachung der Auswirkungen in den Bebauungsplänen, die einen höheren Konkretisierungsgrad besitzen und so effektivere Maßnahmen formulieren können, geregelt wird.

Monitoring Ortsbild:

Da in der Gemeinde Dießen und in den Teilorten das wertvolle Ortsbild eine herausragende Rolle spielt, ist die Einpassung in selbiges bei Neubaumaßnahmen von zentraler Bedeutung. Diese hängt zum Teil von einer geeigneten Eingrünung der Gebäude, aber auch von der Architektur der Gebäude selbst ab. Im Einzelfall ist insbesondere darauf zu achten, dass Eingrünungsmaßnahmen vorgeschrieben und dann auch umgesetzt werden, also eine Art „Ortsbildmonitoring“. Darüber hinaus wird empfohlen, bereits bei der Bebauungsplanung und der Baugenehmigung steuernd auf die Architektur selbst einzuwirken.

Monitoring Lebensräume:

Ein weiterer Schwerpunkt des Monitorings in der Gemeinde muss auf der Veränderung von Lebensräumen liegen.

Die Flächen, die im FNP als Flächen mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion ausgewiesen sind, sollten in der Landbewirtschaftung berücksichtigt werden. Hierzu ist empfohlen, die Landbewirtschaftler zu informieren. Andererseits sollten diese Flächen in regelmäßigen Abständen fachlich begutachtet werden, ob sich die Lebensraumqualität verändert hat. Für ein „Lebensraummonitoring“ empfiehlt sich ein Turnus von max. 3 Jahren.

Monitoring Fließgewässer:

Wenn Maßnahmen zum Fließgewässerschutz umgesetzt werden, ist der Erfolg dieser Maßnahmen regelmäßig zu kontrollieren. Langfristig sollte die Gemeinde ein Konzept zur Pflege und Entwicklung des gesamten Fließgewässernetzes in der Gemeinde erstellen, welches dann ebenfalls einem Monitoring zu unterziehen ist.

Monitoring Ökokonto:

Sollten Flächen in ein Ökokonto überführt werden, ist das regelmäßige Monitoring der Ökokontoflächen obligatorisch.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan Dießen geht von einem gemäßigten Bevölkerungswachstum aus und verfolgt hierfür die Strategie der Innenverdichtung und der Ausschöpfung vorhandener Baulandpotenziale. Neuausweisungen von Bauflächen erfolgen sehr moderat und meist als Arrondierungen. Somit verfolgt der FNP grundlegend eine sehr nachhaltige Strategie der Siedlungsentwicklung. Größere Flächenausweisungen im Straßenbau, für Gewerbegebiete oder sonstige flächenintensive Projekte sind nicht geplant.

Die zahlreichen wertvollen Biotopflächen sind zu großen Teilen bereits als Schutzgebiete ausgewiesen, so dass deren Schutz und Pflege gesichert ist. Eine umfängliche Ausweisung von Schutzgebieten ist deshalb nicht notwendig.

Der größte Handlungsbedarf wird in der Entwicklung eines gewässer- und feuchtflächenbezogenen Biotopverbundes sowie in der Sicherung und Pflege der Feuchtbiopte in der Feldflur gesehen.

Ein wichtiges Potenzial der Gemeinde ist das wertvolle Orts- und Landschaftsbild. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege des Landschaftsbildes sowie zur Aufwertung der Erholungsfunktion in Dießen werden im FNP formuliert.

Die Einzelprüfung der neu ausgewiesenen 9 Wohnbauflächen, 2 Gemeinbedarfsflächen, und 7 Misch- bzw. Dorfgebietsflächen ergab, dass keine gravierenden negativen Auswirkungen durch die Umsetzung der Ausweisungen zu erwarten sind. Insgesamt weist der FNP 8,2 ha potentielle Neubauf Flächen aus. Diese verteilen sich auf 4,2 ha für Wohnen, 1,5 ha für den Gemeinbedarf und 2,5 ha für Mischnutzungen.

Diesen Eingriffen steht ein Kompensationsbedarf von insgesamt 4,1 bis 6,5 ha gegenüber, der in der Abschätzung des Ausgleichsbedarfs überschlägig ermittelt wurde.

Für die Kompensation der Eingriffe wird die Einrichtung eines Ökokontos empfohlen, welches die vorgeschlagenen Maßnahmen strategisch umsetzt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Maßnahmen aus dem Landschaftsplan sich auf relativ große Umgriffe erstrecken während im Rahmen der relativ geringen Eingriffe keine dementsprechend großflächigen Kompensationsmaßnahmen zustande kommen werden.

Die Umsetzung des Landschaftsplanes muss demnach auch auf über andere Strategien erfolgen.

Insgesamt sind die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Dießen geplanten und im Umweltbericht beurteilten baulichen Maßnahmen sowohl im Einzelnen als auch in der Summe betrachtet nicht geeignet, den Umweltzustand im Gemeindegebiet nachhaltig zu verschlechtern, insbesondere bei Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich schädlicher Auswirkungen.

Anhang

Im Anhang finden sich die detaillierten Bewertungsbögen über die voraussichtlichen Auswirkungen einer Neubebauung auf den Flächen, für welche eine Neuausweisung von Nutzungen geplant ist, die eine Bebauung nach sich ziehen.

Aufgeteilt nach den unterschiedlichen Nutzungsarten werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt. Die Ausweisung von Grünflächen wird nicht näher betrachtet, da hier die Umweltverträglichkeit vorauszusetzen ist.

Um die Ergebnisse für die verschiedenen Standorte und Nutzungen vergleichbar und transparent zu machen, werden die Planungen entsprechend einer fünfteiligen Skalierung der Beeinträchtigung bewertet. Dabei steht Stufe 1 für „Auswirkungen sehr geringer Erheblichkeit“ und Stufe 5 für „Auswirkungen sehr hoher Erheblichkeit“.

Die Bewertungsbögen enthalten jeweils die Schutzgüter, die Stufe der Beeinträchtigung und eine Erläuterung der Bewertung. Diese Erläuterung fasst die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammen und führt zusätzliche Detailinformationen an. Weiterhin werden mögliche Vermeidungsmaßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen aufgeführt.

A.1 Neuausweisungen Wohngebiet

Nachstehend sind die Wohnbauflächen bewertet, die im Flächennutzungsplan neu ausgewiesen werden. Bei den Neuausweisungen handelt es sich fast durchgängig um Arrondierungen und Vervollständigungen im Bestand.

Fläche W 01:

Lage: St. Georgen, Prälatenstraße

Fläche: ca. 4.800 qm

Ausweisung aktuell: Fläche für die Landwirtschaft

Nutzung aktuell: Grünland

landschaftliche Bewertung: Fläche mit Grünlandnutzung von mittlerer Bedeutung, Landschaftsschutzgebiet angrenzend entlang der West- und Südgrenze, wertvolles Fließgewässer mit Begleitgehölz südlich angrenzend, bebauter Zusammenhang nur teilweise vorhanden, keine Bedeutung für die Erholungsnutzung, Vorbelastung durch Lärm des Sägerei-/Zimmereibetriebs



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 3	Erhöhung des Versiegelungsgrades, Verlust feuchter Bodenarten Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 4	geringer Flurabstand, Gefahr von Verunreinigung des Grundwassers, Gefahr von Beeinträchtigung des angrenzenden Bischofsrieder Bachs, evtl. Gefährdung durch Hochwasserereignisse Vermeidung: Freihaltung eines großzügigen Uferstreifens im südlichen Bereich der Fläche
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 3	Versiegelung von Grünlandflächen, Beeinträchtigung des Uferbegleitgehölzes entlang des Bischofsrieder Bachs durch Siedlungstätigkeit Vermeidung: Freihaltung eines großzügigen Uferstreifens im südlichen Bereich der Fläche
Landschaftsbild	Stufe 3	stark ländlich geprägtes Landschaftsbild, markante Topographie, Empfindlichkeit gegen Maßstabsbrüche vorhanden Vermeidung: Orientierung neuer Gebäude an der vorhandenen Maßstäblichkeit und Gestaltung
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung für Anwohner, jedoch Beeinträchtigung für Anwohner durch Lärmemissionen aus benachbartem Sägewerk/Zimmerei
Kultur-/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

Fläche W 02:

Lage: St. Georgen, Prälatenstraße

Fläche: ca. 3.600 qm

Ausweisung aktuell: Grünfläche

Nutzung aktuell: Grünland (teilw.)

landschaftliche Bewertung: Flächen mit dichtem bis lockerem Baumbestand und Wiese, großzügige Siedlungsgärten, Randlage im dörflichen Zusammenhang, Ortsbild prägende Flächen, typische Siedlungsdurchgrünung, kartiertes Gehölzbiotop nordwestlicher Fläche keine direkte Bedeutung für die Erholung, geringe Vorbelastung durch Lärm (Sägewerk, Prälatenstraße), typ. Flächen für Nachverdichtung



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 2	Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß, Ausweisung niedriger GRZ
Wasser	Stufe 2	Verringerung der versickerungsfähigen Fläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 4	Entfernung von wertvollen Vegetationsstrukturen und altem Baumbestand, insb. des Gehölzbiotops, Entfernung von Lebensraumstrukturen für Vögel und Kleinsäuger, Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß, Festsetzung von zu erhaltenden Gehölzen, Erhalt des vorhandenen Biotops
Landschaftsbild	Stufe 3	Veränderung des typischen Siedlungsbildes mit großzügigen Gartenflächen und wertvollem Gehölzbestand, Empfindlichkeit gegen Maßstabsbrüche vorhanden Vermeidung: Orientierung neuer Gebäude an der vorhandenen Maßstäblichkeit
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung
Kultur/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

Fläche W 03:

Lage: St. Georgen, St.-Georg-Straße/
Prälatenstraße

Fläche: ca. 10.400 qm

Ausweisung aktuell: Grünfläche

Nutzung aktuell: Grünland

landschaftliche Bewertung: Fläche mit Grünlandnutzung von mittlerer Bedeutung, zentrale Lage im dörflichen Zusammenhang, Ortsbild prägende Fläche durch stark landwirtschaftlichen Charakter (Weide mit Zaun, Wasserfass, weidendem Vieh), keine direkte Bedeutung für die Erholung, keine Vorbelastung durch Lärm



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 2	Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 2	Verringerung der versickerungsfähigen Fläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 1	Versiegelung von Grünlandflächen von mittlerer Bedeutung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Landschaftsbild	Stufe 4	stark ländlich geprägtes Landschaftsbild, markante Topographie, zentrale Grün-/Weidefläche im Ortszusammenhang, Empfindlichkeit gegen Maßstabsbrüche vorhanden Vermeidung: Orientierung neuer Gebäude an der vorhandenen Maßstäblichkeit und Gestaltung, Beachtung der Topographie
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung
Kultur-/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

Fläche W 04:

Lage: St. Georgen, Burgwaldstraße/
Schatzbergstraße

Fläche: ca. 1.900 qm

Ausweisung aktuell: Grünfläche

Nutzung aktuell: Gärten

landschaftliche Bewertung: Fläche mit
mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflan-
zen, typ. dörfliche Siedlungsstruktur mit
großzügigen Gärten und Obstbaumbest-
and, gute Einbindung in Siedlungs-
zusammenhang, leichte Vorbelastung
durch Lärm aus angrenzender Landwirt-
schaft
typische Nachverdichtungsfläche



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 2	Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 2	Verringerung der versickerungsfähigen Fläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 2	Versiegelung von Gartenfläche mit Obstbaumbestand Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß, teilweiser Erhalt des Baumbestandes
Landschaftsbild	Stufe 2	ländlich geprägtes Siedlungsbild, typ. Ortsbild mit großzügigen Gärten und Obstbäumen, Empfindlichkeit gegen Maßstabsbrüche vorhanden Vermeidung: Orientierung neuer Gebäude an der vorhandenen Maßstäblichkeit und Gestaltung, Eingrünung
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung
Kultur/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

Fläche W 05:

Lage: St. Georgen, Burgwaldstraße/
Schatzbergstraße

Fläche: ca. 4.700 qm

Ausweisung aktuell: Grünfläche

Nutzung aktuell: Gärten

landschaftliche Bewertung: Fläche mit hoher Bedeutung für Tiere und Pflanzen, Gartenland, Grünland, wertvoller Baumbestand, Einbindung in Siedlungszusammenhang vorhanden
typische Nachverdichtungsfläche



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 2	Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 2	Verringerung der versickerungsfähigen Fläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 4	Versiegelung von Gartenland mit hoher Bedeutung für Vögel und Kleinsäuger, Entfernung von wertvollem Baumbestand Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß, möglichst umfassender Erhalt des Baumbestandes, bei Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie Sicherung des Lebensraumkontinuums
Landschaftsbild	Stufe 3	ländlich geprägtes Siedlungsbild, Empfindlichkeit gegen Maßstabsbrüche vorhanden Vermeidung: Orientierung neuer Gebäude an der vorhandenen Maßstäblichkeit und Gestaltung, Eingrünung
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung
Kultur-/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

Fläche W 06:

Lage: Dettenhofen, Pointfeld

Fläche: ca. 3.300 qm

Ausweisung aktuell: Grünfläche

Nutzung aktuell: Gärten, Grünland

landschaftliche Bewertung: Fläche mit mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen, attraktiver Baumbestand, integrierte Lage

typische Nachverdichtungsfläche



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 2	Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 2	Verringerung der versickerungsfähigen Fläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 2	Versiegelung von Vegetationsflächen, Entfernung von Baumbestand Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß, weitgehender Erhalt des Baumbestands
Landschaftsbild	Stufe 2	ländlich geprägtes Siedlungsbild mit hohem Grünflächenanteil, Empfindlichkeit gegen Maßstabsbrüche vorhanden Vermeidung: Orientierung neuer Gebäude an der vorhandenen Maßstäblichkeit und Gestaltung, Eingrünung
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung
Kultur/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

Fläche W 07:

Lage: Dettenhofen, Pointfeld

Fläche: ca. 8.700 qm

Ausweisung aktuell: Fläche für die Landwirtschaft

Nutzung aktuell: Gärten, Grünland

landschaftliche Bewertung: Fläche mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen, hohe Empfindlichkeit des Landschaftsbildes aufgrund exponierter Lage am Siedlungsrand, Überschneidung mit landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen und Spazierwegen
Arrondierungsfläche



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 2	Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 2	Verringerung der versickerungsfähigen Fläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 2	Versiegelung von Vegetationsflächen, Entfernung von Baumbestand Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß, möglichst Erhalt des Baumbestands
Landschaftsbild	Stufe 4	ländlich geprägtes Siedlungsbild mit hohem Grünflächenanteil, aktueller Ortsrand gut eingebunden durch Gehölze, Empfindlichkeit gegen Maßstabsbrüche, exponierte Ortsrandlage Vermeidung: Orientierung neuer Gebäude an der vorhandenen Maßstäblichkeit und Gestaltung, umfassende Eingrünung
Mensch	Stufe 2	Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch Überschneidung mit vorhandenen Wegen Vermeidung: Erhalt bzw. Ersatz der vorhandenen Wege
Kultur-/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

Fläche W 08:

Lage: Dettenschwang, Fischbachstraße

Fläche: ca. 3.300 qm

Ausweisung aktuell: Fläche für die Landwirtschaft

Nutzung aktuell: Gärten, Grünland, landwirtschaftliche Anlagen

landschaftliche Bewertung: Fläche mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen, attraktives Ensemble einer innenliegenden, hofzugehörigen Grünlandfläche mit Bachufer und Birkeallee entlang der Nordgrenze, Ortsrandlage



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 2	Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 2	Verringerung der versickerungsfähigen Fläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 2	Versiegelung von Vegetationsflächen, Entfernung von Baumbestand Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß, weitgehender Erhalt des Baumbestands
Landschaftsbild	Stufe 3	ländlich geprägtes Siedlungsbild mit hohem Grünflächenanteil, typ. landwirtschaftliche Anlagen, attraktive innenliegende Wiese mit Birkenallee und Bach Vermeidung: Orientierung neuer Gebäude an der vorhandenen Maßstäblichkeit und Gestaltung, Erhalt der attraktiven Landschaftselemente (Baumreihe), Eingrünung
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung
Kultur/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

Fläche W 09:

Lage: Dettenschwang, Birkenau/Röthelstraße

Fläche: ca. 1.200 qm

Ausweisung aktuell: Fläche für die Landwirtschaft

Nutzung aktuell: Gärten, Grünland

landschaftliche Bewertung: Fläche mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen, integrierte Lage
Fläche für Nachverdichtung



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 2	Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 2	Verringerung der versickerungsfähigen Fläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 2	Versiegelung von Vegetationsflächen, Entfernung von Baumbestand Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß, möglichst Erhalt des Baumbestands
Landschaftsbild	Stufe 2	ländlich geprägtes Siedlungsbild mit hohem Grünflächenanteil, Empfindlichkeit gegen Maßstabsbrüche Vermeidung: Orientierung neuer Gebäude an der vorhandenen Maßstäblichkeit und Gestaltung, Eingrünung
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung
Kultur-/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

A.2 Neuausweisungen Gemeinbedarfsfläche

In Dießen gibt es zwei Neuausweisungen für den Gemeinbedarf. Bei beiden handelt es sich um Erweiterungsflächen für bestehende Einrichtungen. Da auch diese Erweiterungsflächen eine Neubebauung nach sich ziehen können, werden sie in die Bewertung aufgenommen.

Fläche Gemeinbedarf 01: Erweiterung Augustinum

Lage: Dießen, Am Augustinerberg, Kapellenweg

Fläche: ca. 7.300 qm

Ausweisung aktuell: Grünfläche

Nutzung aktuell: Grünfläche

landschaftliche Bewertung: Grünanlage mit Durchwegung und Baumbestand von niedriger Bedeutung für Tiere und Pflanzen, Lage direkt am Mühlbach mit Schlucht und LSG, Bedeutung für Erholungsnutzung der Heimbewohner



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 2	Verlust unversiegelter Bodenfläche durch Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 2	Verlust von versickerungsfähiger Grünfläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 2	Versiegelung von Grünflächen Vermeidung: Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß, Einhaltung eines Abstands der Bebauung vom südlich gelegenen Bachtal
Landschaftsbild	Stufe 2	Hanglage
Mensch	Stufe 2	Vermeidung: Beachtung der Topographie, Eingrünung Verkleinerung der privaten Grünfläche
Kultur-/Sachgüter	Stufe 1	Vermeidung: Aufwertung der verbleibenden Grünfläche, Verbesserung der umgebenden Erholungsmöglichkeiten keine Beeinträchtigung zu erwarten

Fläche Gemeinbedarf 02: Erweiterung
Gymnasium

Lage: Dießen, Dießener Straße

Fläche: ca. 8.200 qm

Ausweisung aktuell: Fläche für die Land-
wirtschaft

Nutzung aktuell: Acker

landschaftliche Bewertung: Ackerfläche
mit geringer Bedeutung für Tiere und
Pflanzen, hohe Bedeutung für das Land-
schaftsbild, empfindliche Ortsrandlage,
Lage im regionalen Trenngrün nach Re-
gionalplan



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 2	Verlust unversiegelter Bodenfläche durch Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 2	Verlust von versickerungsfähiger Grünfläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 2	Versiegelung von Grünflächen Vermeidung: Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß
Landschaftsbild	Stufe 4	empfindliche Ortsrandlage, Trenngrün Vermeidung: Eingrünung, Platzierung neuer Bauten möglichst im Anschluss an Bestandsgebäude
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung
Kultur-/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

A.3 Neuausweisungen Mischgebiet/Dorfgebiet

Fläche MI/MD 01

Lage: Obermühlhausen, Hauptstraße

Fläche: ca. 1.700 qm

Ausweisung aktuell: Fläche für die Landwirtschaft

Nutzung aktuell: Grünland

landschaftliche Bewertung: Freifläche mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen, Bedeutung für das Ortsbild: Sichtachse zur Hügelkuppe, Grünstäur Fläche für Nachverdichtung



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 2	Verlust unversiegelter Bodenfläche durch Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 2	Verlust von versickerungsfähiger Grünfläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 2	Versiegelung von Grünflächen Vermeidung: Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß, Erhalt des Baumbestandes
Landschaftsbild	Stufe 3	Verstellung der Blickbeziehung zur Hügelkuppe Richtung Norden, Unterbrechung der Grünstäur Vermeidung: Eingrünung neuer Gebäude, Beachtung der topographischen Gegebenheiten, Wahrung des dörflichen Maßstabs und Charakters bei Bebauung
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung
Kultur/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

A.3 Neuausweisungen Mischgebiet/Dorfgebiet

Fläche MI/MD 02

Lage: Obermühlhausen, Hauptstraße

Fläche: ca. 2.400 qm

Ausweisung aktuell: Grünfläche

Nutzung aktuell: Garten-, Grünland

landschaftliche Bewertung: Freifläche mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen, Bedeutung für das Ortsbild, Eigrünung Straße, Grünzäsur



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 2	Verlust unversiegelter Bodenfläche durch Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 2	Verlust von versickerungsfähiger Grünfläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 2	Versiegelung von Grünflächen, Entfernung von Baumbestand Vermeidung: Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß, Erhalt des Baumbestandes
Landschaftsbild	Stufe 3	Verdichtung dörflicher Siedlungsstrukturen mit typischen großzügigen Grünflächen und Baumbestand, Empfindlichkeit gegen Maßstabssprünge vorhanden Vermeidung: Eingrünung neuer Gebäude, Beachtung der topographischen Gegebenheiten, Wahrung des dörflichen Maßstabs und Charakters bei Bebauung
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung
Kultur-/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

Fläche MI/MD 03

Lage: Obermühlhausen, Kronberg

Fläche: ca. 2.100 qm

Ausweisung aktuell: Grünfläche

Nutzung aktuell: Gärten

landschaftliche Bewertung: Freifläche mit z. T. wertvollem Baumbestand in direkter Nähe zum Friedhof, hohe Bedeutung für das Ortsbild im dörflichen Ensemble
Nachverdichtungsfläche



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 2	Verlust unversiegelter Bodenfläche durch Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 2	Verlust von versickerungsfähiger Grünfläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 3	Versiegelung von Grünflächen, Entfernung von wertvollem Baumbestand Vermeidung: Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß, Erhalt des Baumbestandes, insb. des großen Einzelbaumes in der südwestlichen Ecke des Grundstücks
Landschaftsbild	Stufe 3	dörfliches Ensemble Gartengrundstück direkt neben dem Friedhof Vermeidung: sehr gute Eingrünung neuer Gebäude, Erhalt prägender Elemente wie Einzelbäume, Abschirmung von Privatgärten zum Friedhof hin
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung
Kultur/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

Fläche MI/MD 04

Lage: Dettenhofen, Jaudstraße

Fläche: ca. 2.000 qm

Ausweisung aktuell: Fläche für die Landwirtschaft

Nutzung aktuell: Grünland

landschaftliche Bewertung: Grünland mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen, hohe Empfindlichkeit des Ortsbildes am Ortseingang



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 2	Verlust unversiegelter Bodenfläche durch Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 2	Verlust von versickerungsfähiger Grünfläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 2	Versiegelung von Grünland Vermeidung: Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß
Landschaftsbild	Stufe 3	Veränderung des dörflichen Erscheinungsbilds am Ortseingang, derzeitige intakte Eingangssituation Vermeidung: sehr gute Einbindung neuer Gebäude, Wahrung des dörflichen Maßstabs und Charakters bei Bebauung
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung
Kultur-/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

Fläche MI/MD 05

Lage: Dettenschwang, Fischbachstraße

Fläche: ca. 1.950 qm

Ausweisung aktuell: Fläche für die Landwirtschaft

Nutzung aktuell: Grünland, landwirtschaftliche Anlagen

landschaftliche Bewertung: Freiflächen mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen, Ortsrandlage



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 1	teilweise Verlust unversiegelter Bodenfläche durch Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 1	teilweise Verlust von versickerungsfähiger Grünfläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 2	Versiegelung von Grünflächen, Entfernung von Baumbestand Vermeidung: Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß, Erhalt des Baumbestandes
Landschaftsbild	Stufe 2	dörfliches Ensemble mit Grünflächen zu landwirtschaftlichen Betrieben gehörig, Vermeidung: sehr gute Eingrünung neuer Gebäude, Beachtung der Ortsrandlage, Wahrung des dörflichen Maßstabs und Charakters bei Bebauung
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung für Anwohner, evtl. Beeinträchtigungen durch vorhandene landwirtschaftliche Betriebe für neue Anwohner
Kultur/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

Fläche MI/MD 06

Lage: Dettenschwang, Achberger Straße, Schmidstraße rückwärtiger Bereich

Fläche: ca. 13.000 qm

Ausweisung aktuell: Grünfläche

Nutzung aktuell: Siedlungsgärten

landschaftliche Bewertung: Freiflächen mit mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen, wertvolle Baumbestände, sehr attraktive Ortsrandsituation mit Baumgürtel und großzügigen Grünflächen Ortsrandlage, nicht erschlossen



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 1	teilweise Verlust unversiegelter Bodenfläche durch Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 1	teilweise Verlust von versickerungsfähiger Grünfläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 3	Versiegelung von Grünflächen, Entfernung von wertvollem Baumbestand und strukturreicher, eingewachsener Gärten Vermeidung: Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß, Erhalt des Baumbestandes
Landschaftsbild	Stufe 4	dörfliches Ensemble mit großzügigen Gartenflächen in Ortsrandlage, attraktive Ortseingrünung, leichte Hangneigung Vermeidung: sehr gute Eingrünung neuer Gebäude, Beachtung der Ortsrandlage, Wahrung des dörflichen Maßstabs und Charakters bei Bebauung
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung für Anwohner, evtl. Beeinträchtigungen durch vorhandene landwirtschaftliche Betriebe für neue Anwohner
Kultur/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten

Fläche MI/MD 07

Lage: Dießen, Wengen

Fläche: ca. 1.700 qm

Ausweisung aktuell: Fläche für die Landwirtschaft

Nutzung aktuell: Grünland

landschaftliche Bewertung: Freiflächen mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen, Ortsrandsituation mit mittlerer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild



Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber der geplanten Nutzung:

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Anmerkung
Boden	Stufe 1	teilweise Verlust unversiegelter Bodenfläche durch Erhöhung des Versiegelungsgrades Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
Wasser	Stufe 1	teilweise Verlust von versickerungsfähiger Grünfläche durch Versiegelung Vermeidung: Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
Klima/Luft	Stufe 1	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Stufe 3	Versiegelung von landwirtschaftlichen Grünflächen Vermeidung: Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß
Landschaftsbild	Stufe 4	dörfliches Ensemble in Ortsrandlage, landwirtschaftlicher Betrieb mit zugehörigen Wirtschaftsflächen, Empfindlichkeit gegen unmaßstäbliche Bebauung, Ortsrand von mittlerer Empfindlichkeit Vermeidung: Eingrünung neuer Gebäude, Beachtung der Ortsrandlage, Wahrung des dörflichen Maßstabs und Charakters bei Bebauung
Mensch	Stufe 1	keine Beeinträchtigung durch geplante Nutzung für Anwohner, evtl. Beeinträchtigungen durch vorhandene landwirtschaftliche Betriebe für neue Anwohner
Kultur/Sachgüter	Stufe 1	keine Beeinträchtigung zu erwarten