



Gemeinde Denkendorf  
Im Herzen von Bayern

Bayern.  
Die Zukunft.

Ständige Bauzeitung im  
Bayrischen Staatsministerium des  
Innen-, für Bau und Verkehr



# GEMEINDE DENKENDORF

**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

mit strukturiertem Musterentwurf - Bereich Ortsdurchfahrt / grüne Mitte  
gefördert im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung

Entwurf - Stand I August 2018



*Auch der weiteste Weg beginnt mit einem ersten Schritt.  
Konfuzius \**



#### **Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger**

die Gemeinde Denkendorf hat sich auf den Weg gemacht, ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen. Wozu benötigen wir ein ISEK?

Wir fühlen uns doch wohl in unserer Gemeinde, leben gerne hier. Die Gemeinde Denkendorf bietet für alle Bürgerinnen und Bürger vielfach gelagerte Möglichkeiten sich sozial, kulturell und sportlich, aber auch im wirtschaftlichen Bereich zu entfalten. Beruhend auf vielfältigen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, zudem aus einem Zusammenspiel von naher Natur und weitreichender Infrastruktur. Auch die Siedlungs- und Arbeitsmarktbedingungen sind sehr gut. Dazu ist Denkendorf über die Autobahn bestens angebunden an die Metropolregionen München und Nürnberg, über die Staatsstraßen nach Regensburg. Man könnte sich die Frage stellen, ob es Sinn macht, Zeit und Geld in ein (weiteres) Konzept zu investieren?

Hierzu ein klares JA, denn das Rad dreht sich weiter, der gesellschaftliche Wandel macht um die Gemeinde Denkendorf keinen Bogen. Wir werden uns in den nächsten zehn bis 15 Jahren verändern. Wirtschaftlich, soziokulturell und demographisch. Zudem treffen Digitalisierung und Globalisierung auf eine Vielfalt neuer Lebensformen und Denkweisen. Deshalb sind wir gefragt! Es liegt an uns, jetzt und somit frühzeitig die Weichen zu stellen und diese Veränderungen als Chance zu begreifen. Wir haben hierdurch die einmalige Chance, uns für alle Eventualitäten gut aufzustellen.

Ich bin sehr froh, dass wir uns am 4. Dezember 2014 im Gemeinderat einstimmig verständigt haben, das ISEK anzugehen, das ganze Verfahren seit 2015 miteinander durchgeführt haben und jetzt erfreulicher Weise das fertige ISEK-Konzept in Händen halten können. Dieses Konzept ist das Instrument unserer künftigen Gemeindeentwicklung und die geforderte Voraussetzung für den Einstieg in Förderprogramme von Bund und Land.

Daher ist das Entwicklungskonzept in einem intensiven Dialog mit unseren Bürgerinnen und Bürgern, der Verwaltung, den Gemeinderatsmitgliedern sowie unseren Vereinen, der Wirtschaft, den Kirchen und anderen bedeutenden gesellschaftlichen Gruppen unter engagierter

Begleitung durch Dr. Hans- Peter Dürsch, D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, unter Mitwirkung von Dr. Volker Salm, SALM & STEGEN Geographen und Stadtplaner, Dipl.-Ing. Elke Berger, studio B Landschaftsarchitektur, sowie Dipl.-Ing. Ulrike Färber, AGS München, in enger Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern - Städtebauförderung - und unter bereits erfolgter Mitwirkung maßgeblicher Fachbehörden entstanden.

In Einzel- und Gruppengesprächen, beim Aktionstag (24. September 2016) und nicht zuletzt in der Bürgerwerkstatt (27. Oktober 2017) haben wir ein starkes Interesse unserer Bürgerinnen und Bürger an Teilhabe und Mitwirkung gespürt. Gerade das ist die Stärke, auf der wir aufbauen und weiterarbeiten werden. Die Anregungen, die in der Bürgerwerkstatt aufgenommen und abgewogen wurden, lagen zwischen schwärmerischen Ideen und konkret umsetzbaren, sachbezogenen Anregungen. Viele Ideen und Vorschläge sind in unser ISEK eingeflossen. Dabei ist die Innenentwicklung klar vor der Außenentwicklung zu sehen. Unsere Ortsmitte erfüllt für uns ganz wichtige Funktionen. Sie ist unser Wohnort, unser Einkaufsort, unser Ort, an dem wir zum Arzt, Zahnarzt, zur Apotheke, zum Tierarzt oder zur Bank gehen. Deshalb sind wir jetzt alle gefordert, Attraktives lebendig zu machen und Punkte, die nachteilig wirken, zu verbessern. Mit Maßnahmen wie der Umgestaltung unserer Ortsdurchfahrt, indem wir unsere Freiflächen und das Zentrum um Kirche und Rathaus erlebbar machen, Räume für Begegnungen schaffen, erfahren wir ganz sicher eine Stärkung und eine Aufwertung des Kernorts.

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat das Ergebnis des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) in seiner Sitzung vom 19. April 2018 gebilligt. In diesem Zusammenhang beauftragte er die Verwaltung, die vorbereitenden Untersuchungen im Bereich der Ortsmitte Denkendorf weiter voranzutreiben. Ferner wurde die Verwaltung beauftragt, einen sogenannten „kooperativen Wettbewerb“ vorzubereiten und hierfür ein geeignetes Büro zur Betreuung des Verfahrens einzuschalten.

Wir verstehen das ISEK und die darin enthaltenen Vorschläge unserer Bürgerinnen und Bürger als Kompass für die weitere Entwicklung unserer Gemeinde. Es zeigt Richtungen und Chancen, setzt Akzente und zeigt Prioritäten auf. Und es bleibt dennoch offen für Veränderungen. Die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde vom Freistaat Bayern im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt. Dazu möchte ich an dieser Stelle im Namen der Gemeinde Denkendorf vor allem der Regierung von Oberbayern und hier besonders Herrn Leitenden Baudirektor Professor Christian Schiebel und Frau Baudirektorin Anna Wiczorek, danken. Sie haben uns bei diesem Prozess intensiv unterstützt und hilfreich begleitet. Herzlichen Dank an unsere Bürgerinnen und Bürger, die sich aktiv mit eingebracht haben und an die Mitglieder des Gemeinderats für deren Unterstützung. Bleiben Sie mit uns am Ball! Lassen Sie uns die Zukunft der Gemeinde Denkendorf aktiv gestalten!

Denkendorf! Gestaltet! Zukunft!

Herzlichst, Ihre

Claudia Forster  
Erste Bürgermeisterin



denkendorf.gestaltet.zukunft

am 27. Oktober ab 16 Uhr  
in der Schulturnhalle

Impressum

Gemeinde Denkendorf- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept  
Entwurf - Stand I 08.08.2018  
gefördert im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms  
„Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“

Herausgeberin:  
Gemeinde Denkendorf,  
Erste Bürgermeisterin Claudia Forster  
Wassertal 2, 85095 Denkendorf,  
[www.gemeinde-denkendorf.de](http://www.gemeinde-denkendorf.de)

© Copyright Gemeinde Denkendorf, August 2018

mit Unterstützung durch

D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
Rosenbuschstraße 2, 80538 München - [www.duersch-stadtentwicklung.de](http://www.duersch-stadtentwicklung.de)  
unter Mitwirkung von

SALM & STEGEN, Stadtplaner und Geographen  
Linprunstraße 54, 80335 München - [www.slamstegen.com](http://www.slamstegen.com)  
studio B Landschaftsarchitektur Elke Berger Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
Blütenstraße 15, 80799 München - [www.studioB-landscape.com](http://www.studioB-landscape.com)  
AGS - München, Architektengesellschaft für die Stadt  
Seitzstraße 4, 80538 München - [ags@ags-muenchen.net](mailto:ags@ags-muenchen.net)

Zu Abbildungen, Tabellen und Diagrammen, vgl. auch gesondertes Verzeichnis;  
auf dieser Doppelseite; Transparent zur Bürgerwerkstatt am 27.10.2018, Foto D I S

<b>Zusammenfassung</b>	10
<b>TEIL A ANALYSE</b>	17
<b>1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft</b>	19
1.1 Übergeordnete Zusammenhänge - Gesamtort	19
1.1.1 Lage und Standort im Raum	19
1.1.2 Ziele der Landes- und Regionalentwicklung	21
1.1.3 Regionale Aktivitäten	29
1.1.4 Siedlungsstruktur	31
1.1.5 Geschichte - Jura-Zeit und Limes des Römischen Reiches	33
1.1.6 Siedlungsgeschichtliche Aspekte zu den Ortsteilen	37
1.1.7 Baudenkmäler und Bodendenkmäler	44
1.1.8 Dorferneuerung	51
1.2 Vertiefte Analyse - Ortsmitte Denkendorf	55
1.2.1 Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Denkendorf“	55
1.2.2 Baustruktur und Gebäudesubstanz	57
1.2.3 Nutzungsstruktur und Funktionen	61
1.2.4 Öffentlicher Raum	63
1.2.5 Erstes Fazit - Untersuchungsgebiet Ortsmitte Denkendorf	67
1.3 Natur und Landschaft	69
1.3.1 Landschafts- und Naturraum	69
1.3.2 Schutzgebiete	71
1.3.3 Geotope und Geogefahren	74
<b>2. Analyse - demographische Entwicklung</b>	81
2.1 Bevölkerungsbestand und struktur	81
2.1.1 Grundlagen	81
2.1.2 Bevölkerungsbestand	82
2.1.3 Altersstruktur der Bevölkerung	84
2.2 Bevölkerungsentwicklung (natürlich / wanderungsbedingt)	87
2.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung	87
2.2.2 Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung	89
2.3 Künftige Bevölkerungsentwicklung	91
<b>3. Analyse - wirtschaftliche Entwicklung</b>	93
3.1 Ortskern	94
3.2 Fachmarktzentrum An der Römersäule	94
3.3 Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken - Versorgung	95
3.4 Weiterer Untersuchungsbedarf	96
3.5 Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	96
<b>4. Analyse - verkehrliche Entwicklung</b>	101
4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)	101
4.2 Nicht motorisierter Individualverkehr	107
4.3 Öffentlicher Verkehr (ÖV)	110
<b>5. Soziale Infrastruktur</b>	113
5.1 Soziale Infrastruktur - Überblick	113
5.2 Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	113

5.3 Einrichtungen für Senioren	114
5.4 Medizinische Einrichtungen	114
5.5 Sonstige Einrichtungen	115
<b>6 SWOT-Analyse</b>	116
6.1 Stärken, Schwächen, Chancen, Gefahren - Überblick	116
6.2 Sanierungs- und Entwicklungsbedarf	122
6.2.1 Grundlegender städtebaulicher und struktureller Handlungsbedarf	122
6.2.2 Aspekte zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen	123
6.2.3 Aspekte zum Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“	123
<b>TEIL B BETEILIGUNG</b>	124
7. Beteiligung	126
7.1 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger	126
7.2 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger	148
7.3 Abwägung der Belange	149
<b>TEIL C ZIELE, HANDLUNGSFELDER, -RAUM</b>	150
<b>8 Ziele</b>	152
8.1 Grundlagen	152
8.2 Leitbildskizze und Leitlinien - übergeordnete Ziele	153
<b>9. Handlungsfelder und Handlungsraum</b>	157
9.1 Handlungsfelder	157
9.2 Zentraler Handlungsraum - Ortsmitte Denkendorf	161
<b>TEIL D „ORTSMITTE DENKENDORF“ - MASSNAHMENKONZEPT</b>	165
<b>10. Maßnahmenkonzept</b>	167
10.1 Konzept und Rahmenplan	167
10.2 Handlungsfelder - Maßnahmen	172
<b>TEIL E AUSBLICK</b>	183
<b>Verzeichnis</b>	187
<b>Strukturierter Musterentwurf - Bereich Ortsdurchfahrt / grüne Mitte</b>	195

# Zusammenfassung

Die nachfolgende Zusammenfassung greift relevante Inhalte des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auf, ohne dieses dabei vollständig abbilden zu können. Zunächst werden gesamtörtliche Aspekte behandelt, anschließend Ergebnisse zum räumlichen Schwerpunkt Ortsmitte Denkendorf dargestellt.

## I. Gesamtörtliche Aspekte

### Siedlungsstruktur und Landschaft

Gemeinde Denkendorf im Herzen von Bayern - diese Charakterisierung (vgl. [www.gemeinden-denkendorf.de](http://www.gemeinden-denkendorf.de)) ist zutreffend. Die dem Landkreis Eichstätt (Sitz in Eichstätt) und dem Regierungsbezirk Oberbayern (Sitz in München) zugeordnete Gemeinde weist neben der geographischen Zentralität auch die Nähe zu wichtigen und attraktiven Zentren auf. So bildet der Landkreis Eichstätt den nördlichen Abschluss der Metropolregion München, unmittelbar nördlich schließt sich die Metropolregion Nürnberg an. Das Oberzentrum Ingolstadt (rund 22 km Entfernung) sowie das Mittelzentrum Eichstätt (rund 27 km Entfernung) sind von Denkendorf aus gut und schnell zu erreichen. Es macht ebenfalls die zentrale Lage der Gemeinde „in Bayerns Mitte“ aus, dass auch weitere attraktive Zentren wie z.B. die UNESCO-Welterbestadt Regensburg gut erreichbar sind. Die Lage ermöglicht es den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Denkendorf, vielfältige Arbeitsplatzangebote, Dienstleistungsangebote und infrastrukturelle Einrichtungen, wie weiterführende Schulen oder Kliniken, sowie kulturelle Programme, wahrzunehmen. Denkendorf selbst hat eine Vielzahl an unterschiedlichen Standortfaktoren zu bieten. So zeigen u.a. die attraktiven Wohngebiete, die gute Nahversorgung, die reizvolle Landschaft im Naturpark Altmühltal sowie der geschichtlich-kulturelle Hintergrund die Besonderheiten der Gemeinde auf. Neben dem Hauptort Denkendorf gehören zum Gemeindegebiet die größeren Bereiche bzw. Ortsteile Altenberg, Bitz, Dörndorf, Gelbensee, Schönbrunn und Zandt. Die gesamte Gemeinde erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 4.784 Hektar und liegt damit deutlich über der durchschnittlichen Gemeindegröße im Landkreis Eichstätt mit rund 3.916 Hektar. Von der Gesamtfläche des Gemeindegebietes nehmen die Gebäude- und Freiflächen einen Anteil von ca. 208 ha und die Verkehrsflächen einen Anteil von ca. 285 ha ein.

### Geschichte und Siedlungsgeschichte, Denkmäler

Vor rund 150 Millionen Jahren war die Region geprägt von einer „tropischen Insel-, Riff- und Lagunenlandschaft, die von Fischeosauriern und Krokodilen, Korallenfischen und Krebsen, und in der Luft darüber von Insekten und Flugsauriern bevölkert war“<sup>1</sup>. Die bedeutendsten archäologischen Funde sind das Fossil eines Archaeopteryx, eines Juravenator starki und eines Urzeitkrokodils. Aufgrund der tropischen Gegebenheiten war die Region faunistisch geprägt von Nadelholzgewächsen, Farne und Schachtelhalme. Die Region um Denkendorf gehörte zur Provinz RAETIA und damit zum nördlichen Rand des römischen Reiches. Im 2. Jahrhundert errichteten die Römer im Zuge der Realisierung des Obergermanisch-Raetischen Limes auch in der Region um Denkendorf einen Abschnitt dieser befestigten Grenze. Der gesamte Obergermanisch-Raetische Limes gehört seit 2005 zur UNESCO -Welterbeliste, als Teil der „Grenzen des Römischen Reiches“. Der Limes führte direkt über das heutige Gemeindegebiet von Denkendorf, im Bereich von Gelbensee nach Zandt. Die erste urkundliche Erwähnung Denkkendorfs (damals noch Denchendorf) erfolgte im 11. Jahrhundert im Zusammenhang mit der Pfarrkirche. Auch die ehemals selbständigen Orte Zandt (erste urkundliche Erwähnung 1245), Dörndorf (1130 erstmals genannt) Bitz (urkundlich seit 1212) und Schönbrunn (als „Prunne“ 1305 erstmals genannt) weisen eine lang zurückreichende Geschichte auf. Gelbensee, die Kirche St. Hippolyt wurde 1057 geweiht, stellt darüber hinaus uraltes Siedlungsgebiet dar (Hügelgräber

aus der Hallsteinzeit). Die Darstellungen des Urkatasters um 1814 zeigen für den Hauptort Denkendorf und die weiteren Ortsteile noch die kompakten, vor allem landwirtschaftlich geprägten Dorfkerne. Zahlreiche Denkmäler sowie Bodendenkmäler legen heute Zeugnis von der langen und bewegten Geschichte ab. Leider sind viele alte Gebäude in der zweiten Hälfte des 20. Jh. verloren gegangen. Ein für die neuere Siedlungsgeschichte wesentliches Ereignis war der Bau der Autobahn zwischen Nürnberg und München (Fertigstellung 1940) über Denkendorfer Gemeindegebiet, mit direktem Anschluss. Das heutige Gemeindegebiet wird von Süden nach Nordwesten von der A9 und begleitend dazu durch die seit etwa 10 Jahren in Betrieb befindliche Schnellfahrstrecke Nürnberg-Ingolstadt-München (teilweise im Tunnel), in zwei Bereiche geteilt.

### Baustruktur und Gebäudebestand

Zunächst wurden die Ortsteile mit ihren Ortskernen unter dem Gesichtspunkt des Zustandes der Gebäude betrachtet. Die meisten Gebäude befinden sich in einem baulich guten äußeren Zustand (Dächer, Fassaden, soweit von öffentlichen Flächen erkennbar) bzw. weisen eher leichte Mängel auf. Besonders zu erwähnen sind die noch vorhandenen alten Gebäude, welche teilweise über historisch-traditionelles Mauerwerk und eine Deckung mit Legschieferplatten verfügen. Die in früherer Zeit vorherrschende Bauweise, welche den Baustil in der gesamten Region des Altmühltals geprägt hat, ist heute nur noch vereinzelt vorzufinden. Der Erhalt dieser Elemente ist für die kulturelle Identität und die Bewahrung der Bautradition von großer Bedeutung. Auf die Ortsmitte von Denkendorf wird nachfolgend noch näher eingegangen.

### Landschaft

Denkendorf wird dem Landschaftsraum „südliche Frankenalb“ zugeordnet, der wiederum den wesentlichen Landschaftsraum des Naturparks Altmühltal abbildet. Maßgeblich für die Betrachtung im Rahmen des ISEK sind die formalen Schutzgebiete bzw. gesetzlich geschützter Bereiche. Dabei ist für das Gemeindegebiet Denkendorf wesentlich, dass mehrere Landschaftsschutzgebiete Teile des Gemeindegebietes einbeziehen. Herauszustellen ist, dass sich die Landschaft und Geologie in und um Denkendorf – im Unterschied z.B. zum Altmühltal – erst auf den zweiten Blick erschließt, aber mit bemerkenswerten Merkmalen ausgestattet ist, z.B. mit flächenhaft verbreiteten Dolinen, die wiederum große ökologische Potentiale bilden.

### Öffentlicher Raum

Der Begriff „öffentlicher Raum“ bezieht sich vor allem auf die öffentlichen oder öffentlich nutzbaren Freibereiche innerhalb der Ortsteile. Bei den Ortsteilen Altenberg, Bitz, Dörndorf, Gelbensee, Schönbrunn und Zandt handelt es sich um historisch gewachsene Ortskerne, mit typischen Merkmalen des öffentlichen Raumes, vor allem der Dorfstraßen und Kirchvorplätze. Diese historisch gewachsenen Strukturen erfuhren teilweise erhebliche Veränderungen, die sich auch auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes ausgewirkt haben. Durch die Ortsteile Bitz und Dörndorf führt die Staatsstraße 2392 mit verkehrstechnisch gut ausgebauten Fahrbahnen, aber ohne ausreichende Einbindung in den bebauten Bereich und mit fehlender Aufenthaltsqualität. Die Gehwege sind zum Teil sehr schmal und beschädigt, wodurch die Nutzbarkeit eingeschränkt wird. Hohe Bordsteine sind teilweise ein Hemmnis in Bezug auf die Barrierefreiheit. Auf die Ortsmitte von Denkendorf wird noch gesondert eingegangen.

### Demographische Entwicklung

In Denkendorf leben etwa 4.712 Personen (Stand Ende 2015). Die Gemeinde war in den letzten Jahren deutlich von Zuzügen geprägt. Insgesamt stieg die Bevölkerung um rund 62 Prozent seit 1980 an. Das Durchschnittsalter nahm zwar von 37,5 Jahre auf 41,3 Jahre zu, dabei stieg

das Durchschnittsalter aber nicht so stark an wie in den Vergleichskommunen oder im überregionalen Vergleich. Auch die Prognose gibt hinsichtlich des Durchschnittsalters zwar weiterhin eine Zunahme an, die aber deutlich unter den Werten der Vergleichskommunen liegt. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung nahm in den letzten Jahren zwar ab, die Zahl der Personen unter 18 Jahre soll aber bis 2028 wieder deutlich zunehmen. Der Anteil der älteren und hochbetagten Bevölkerungsgruppe an der Gesamtbevölkerung nahm in den letzten Jahren, dem allgemeinen Trend folgend, zu. Wie auch in anderen Kommunen wird in Denkendorf die Zahl der Personen über 65 Jahre weiterhin ansteigen.

### Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung in Denkendorf verläuft seit Jahren positiv. Das spiegelt sich deutlich bei der Zahl der Arbeitsplätze bzw. der am Arbeitsort erfassten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wieder. Waren es im Jahr 2011 noch 1229 erfasste Beschäftigte, stieg die Zahl bereits auf 1.414 im Jahr 2016 an. Demgegenüber wurden im Jahr 2016 insgesamt 1.864 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort erfasst, was wiederum deutlich die Rolle der vorhandenen Arbeitsplätze unterstreicht. Die aktuelle Gewerbeliste weist über 140 Betriebe auf, dabei ist die vielfältige Wirtschaftsstruktur von Interesse.

### Einzelhandel und Versorgung

Im Hauptort Denkendorf sind der Ortskern und das Fachmarktzentrum An der Römersäule als die wesentlichen Standortlagen für Gewerbe und Einzelhandel von großer Bedeutung. Der Ortskern weist eine wichtige, zentral gelegene Nahversorgungsfunktion für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Denkendorf auf. Im Bereich der Ortsmitte fehlt jedoch eine einheitliche Gestaltungssprache sowie attraktive Aufenthaltsbereiche vor den Läden, welche potentielle Kunden in den Ortskern ziehen und um den Ortskern als Geschäftszentrum kenntlich zu machen. Das Fachmarktzentrum An der Römersäule liegt im Gewerbegebiet in „zweiter Reihe“, weshalb der Standort eher problematisch und als eher ungeeignet einzustufen ist. Bei der weiteren Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Denkendorf und bei der Neuansiedlung weiterer Betriebe ist darauf zu achten, keine Konkurrenz zu den bestehenden Strukturen zu schaffen und den bereits beginnenden Trading-Down-Effekt im Gewerbegebiet nicht zu befördern.

### Verkehr

Die Gemeinde Denkendorf ist aufgrund ihrer Lage und dem direkten Autobahnanschluss (A9) optimal an das Fernstraßennetz angebunden und mit der Region vernetzt. Parallel zur Autobahn verläuft die ICE-Trasse durch das Gemeindegebiet, einen Bahnhofpunkt gibt es in der Gemeinde allerdings nicht. Die Verkehrsbelastung ist insbesondere im Ortskern des Hauptortes Denkendorf hoch und wird noch verstärkt, wenn es auf der A9 zu Stauungen kommt und die Autofahrer über Denkendorf geleitet werden. Während die Erreichbarkeit im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) als sehr gut zu bezeichnen ist (z.B. direkter Anschluss an die A9), besteht im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) noch Nachholbedarf in der Angebotsstruktur. Zum Beispiel weist die Anbindung nach Ingolstadt noch erhebliches Verbesserungspotenzial auf. Denkendorf ist an das überregionale Radwegenetz angebunden. Hinsichtlich der Vernetzung der Ortsteile untereinander (z.B. Radwege) besteht noch Handlungsbedarf.

### Soziale Infrastruktur

Die sozialen Infrastruktureinrichtungen befinden sich verstärkt im Ortskern des Hauptortes Denkendorf. Die Gemeinde deckt dabei ein breites Spektrum an Angeboten ab, vereinzelt be-

stehen aber durchaus noch Potenziale. Zu nennen sind hier z.B. die Ergänzung des Angebotes durch eine fachärztlichen Versorgung oder durch Räumlichkeiten und Treffs für Kinder und Jugendliche.

### Gesamtörtliche Aspekte - Fazit

Insgesamt kann Denkendorf auf eine dynamische und wachstumsgeprägte Entwicklung, im räumlichen Kontext einer attraktiven und wirtschaftlichen Region blicken. In Teilbereichen führten die hohe Dynamik und ein gravierender struktureller Wandel aber auch zu Verlusten und Einbußen. Dies gilt bei der Gestaltung und Aufenthaltsqualität in den Ortsbereichen – hier sind Defizite in besonderer Weise in der Ortsmitte des Hauptortes Denkendorf spürbar, die aus diesem und weiteren Gründen räumlicher Schwerpunkt einer städtebaulichen Aufwertung und Sanierung sein soll. Dies gilt auch für Bereiche der Landschaft, die viel an ökologischer Vielfalt verloren und durch umfangreiche Verkehrsbauwerke erhebliche Einschnitte erfahren hat. Die für die Gemeinde charakteristische Struktur mit mehreren größeren Ortsteilen bedarf zur Vernetzung guter Wegeverbindungen, vor allem für den Radverkehr - hier besteht noch Handlungsbedarf. Dies gilt auch für die bestehende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Darüber hinaus zeigt die SWOT-Analyse, dass in besonderer Weise die Stärken gestärkt werden sollten: dies betrifft z.B. die Faktoren im kulturellen, touristischen, landschaftlichen bzw. erholungsorientierten Bereich, sowie den weiteren Ausbau der gewerblichen Struktur.

### Ziele, Leitlinien und Handlungsfelder

#### Leitlinien - die Analyse bildet die Grundlage für die gesamtörtlichen Leitlinien:

- Bewahrung - Vielfalt sowie lokale Aktivitäten und Qualitäten
- Miteinander - Verbesserung der Ver- und Anbindungen
- Versorgung - Aufwertung und Stärkung des Hauptortes
- Leben – nachhaltige Entwicklung aller Ortskerne
- Wirtschaft – Stärkung Gewerbe und Dienstleistungen
- Image – Verknüpfung mit Altmühl-Jura-Attraktionen

#### Handlungsfelder - aus den Leitlinien folgen maßgebliche Handlungsfelder:

- Städtebau und Ortsgestaltung  
z.B. Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Gebäudesubstanz (Ortsmitte von Denkendorf)
- Verkehr, Mobilität und Umwelt  
z.B. Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen den Ortsteilen und Anbindung mit ÖPNV
- Wohnen und Versorgung  
z.B. Wohnen für alle Generationen sowie Erhaltung und Weiterentwicklung der Versorgung
- Gemeinsam leben – soziale Einrichtungen  
z.B. Ausbau der Barrierefreiheit, v.a. in wichtigen öffentlichen Räumen und Einrichtungen
- Wirtschaft und Energie  
z.B. Sicherung des Wirtschaftsstandortes
- Kulturlandschaft, Tourismus und Freizeit  
z.B. verbesserte Einbindung in das Netz der Altmühl-Jura-Attraktionen und Ausgleich für starke Belastung des Landschaftsraumes durch Verkehrsachsen

### II.

#### Vertiefte Betrachtung der Ortsmitte des Hauptortes Denkendorf

Ausgehend von der gesamtörtlichen Betrachtung erfolgt eine Vertiefung mit Blick auf die künftigen räumlichen Schwerpunkte mit besonderem städtebaulichen Erneuerungs- und Sanierungsbedarf. Hierbei konzentriert sich die städtebauliche Betrachtung auf die Ortsmitte des Hauptortes Denkendorf, zu der eine vertiefte Betrachtung erfolgt. Gegenstände der vertieften Betrachtung sind vor allem Baustruktur und Gebäudebestand, öffentlicher Raum, Verkehr und Mobilität, sowie zentrale Funktionen im Bereich Versorgung und soziale Infrastruktur.

#### Gebäude

Insgesamt wurden rund 300 Gebäude erfasst, davon rund 170 Hauptgebäude und 130 größere Nebengebäude. Bei den Nebengebäuden fallen rund 20 große ehemalige Scheunen ins Gewicht. Mit Blick auf die Vertiefung in der Denkendorfer Ortsmitte wurden die Gebäude im Ortskern aus städtebaulicher Sicht analysiert (Dächer und Fassaden, soweit von öffentlichen Flächen erkennbar). Die meisten Gebäude sind in einem baulich guten äußeren Zustand bzw. weisen nur leichte Mängel auf. Es gibt aber auch Bereiche, in denen Gebäude mit äußeren baulichen Mängeln in unterschiedlicher Ausprägung gehäuft in Erscheinung treten und baulichen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf zeigen. Zahlreiche Gebäude lassen zudem äußerlich keine energetischen Maßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Außenwanddämmung, erkennen. Die Mängel beeinflussen - wo sie gehäuft auftreten - deutlich das Gesamtbild und die Funktionalität des Ortes sowie dessen Wirkung auf den Betrachter. Im Sinne der Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes in der Ortsmitte sollten deshalb Maßnahmen zur Sanierung bzw. Erneuerung dieser Gebäude unterstützt werden. Ebenfalls von Bedeutung ist die Förderung von Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung.

#### Wohnen und Bevölkerung

Im engeren Betrachtungsgebiet der Ortsmitte von Denkendorf wurden rund 210 Wohnungen in rund 130 Gebäuden erfasst (davon rund 90 % reine Wohngebäude und rund 10 % gemischt genutzten Gebäude). Im Kontext zu den genannten Wohnungen stehen rund 440 Einwohner. Bei den Altersgruppen liegt der Anteil bei Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren bei rund 15 % sowie der Anteil bei Personen mit 65 und mehr Jahren bei rund 20 %. Gesondert erfasst wurden das Seniorenheim (rund 60 Bewohner) sowie die Wohnanlagen für Arbeiter usw. (rund 100 Bewohner). Alle Zahlen und Werte wurden im Rahmen des ISEK grob erfasst und werden im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen noch konkretisiert und abschließend geprüft.

#### Öffentlicher Raum

Durch das Gebiet der Ortsmitte von Denkendorf führen zwei Staatsstraßen (St 2229, St, 2392). Die heutige Beschaffenheit und Gestaltung der Hauptstraße (St 2229) mit den angrenzenden Flächen, verursacht eine stark trennende Wirkung der beiden Straßenseiten und verleitet zum schnellen Fahren. Die teilweise fehlende Gestaltung der angrenzenden privaten Flächen erhöht die Wirkung der optischen Dominanz der Verkehrsflächen. Zum Teil sind Fahrbahn und Fahrbahnrand beschädigt. Die Gehwege sind zum Teil sehr schmal und beschädigt, wodurch die Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen eingeschränkt wird. Die Barrierefreiheit wird teilweise durch hohe Bordsteine eingeschränkt. Verkehrsinfrastrukturelle Einrichtungen, wie z.B. Bushaltestellen, sind zum Teil nicht in einem attraktivem Zustand. In besonderer Weise besteht Aufwertungsbedarf im Bereich „Grüne Mitte“ bzw. im Kreuzungsbereich der Hauptstraße/Am

Berg (St2229) / Wassertal (St2392) / Ringstraße und Meierhofstraße. Dieser Bereich weist zwar derzeit große Mängel hinsichtlich der Aufenthaltsqualität auf, besitzt aber ein großes Entwicklungspotential. Die Meierhofstraße wurde bereits in ansprechender Art und Weise gestaltet. Sowohl der abgesenkte Bordstein als auch die abschnittsweise gleiche Belagwahl wirken verkehrsberuhigend und tragen zur Verkehrssicherheit aller Beteiligten bei. Da es aber auch Klagen über fehlende Barrierefreiheit gibt, soll dieser Bereich entsprechend überprüft werden.

#### Verkehr und Mobilität

Im Bereich der Ortsmitte von Denkendorf gibt es bereits ein hohes Verkehrsaufkommen im Bereich der Staatsstraßen. Zusätzlich belastet wird die Ortsmitte, wenn aufgrund von Störungen auf der Bundesautobahn A9 Umleitungsverkehr durch die Ortsmitte Denkendorf läuft. Hier sollen vor allem geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen sowie erleichterte Querungen im Kontext zur Aufwertung des öffentlichen Raumes erfolgen. Angestrebt wird darüber hinaus eine erhöhte Barrierefreiheit um die Mobilität für den Fußgänger- und Radverkehr zu verbessern.

#### Zentrale Funktionen im Bereich Versorgung und soziale Infrastruktur

Aufgrund der guten Ausgangssituation geht es vor allem um die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgung, dazu gehört auch die Standortsicherung der örtlichen Betriebe durch attraktive räumliche und funktionale Rahmenbedingungen in der Ortsmitte. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur besteht vor allem Handlungsbedarf bei der Erneuerung des Rathauses zu einer zukunftsorientierten Einrichtung, z.B. im Sinne eines Bürgerhauses, in dem neben Räumen für die Verwaltung auch Räumlichkeiten für soziale und gesellschaftliche Zwecke angeboten werden können.

#### Vertiefte Betrachtung der Ortsmitte des Hauptortes Denkendorf - Fazit

Der städtebauliche Handlungsbedarf in der Ortsmitte ist groß, mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes, der Verbesserung des Verkehrs und der Erneuerung von Gebäuden steht ein umfangreiches Bündel an erforderlichen Maßnahmen an. Von großer Bedeutung ist dabei, dass insgesamt gute strukturelle Rahmenbedingungen gegeben sind, welche auch eine entsprechende Ausschöpfung der Potentiale und positive Synergieeffekte erwarten lassen. Eine Verbesserung des öffentlichen Raumes wird zugleich auch eine Verbesserung des Wohnumfeldes erwarten lassen und Anreize für die Wohnfunktion und Bewohner schaffen, eine funktionale Verbesserung wird die Versorgung stabilisieren und die Entwicklung der innerörtlichen Gewerbestruktur fördern. Mit dem strukturierten Musterentwurf - Bereich Ortsdurchfahrt / grüne Mitte wird bereits eine wichtige Grundlage beigefügt, welche ein Hilfe für den konkreten Anstoss zur Aufwertung geben soll.

### III.

#### Ausblick und weiteres Verfahren

Der vorliegende Arbeitsstand des ISEK ermöglicht die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger sowie der Fortführung der Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger. Dazu werden seitens der Gemeinde Denkendorf entsprechende Stellungnahmen eingeholt und der vorliegende Arbeitsstand des ISEK öffentlich ausgelegt. Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf zur Abwägung vorgelegt. Auf dieser Grundlage kann der Abschluss des ISEK erfolgen. Gleichzeitig werden bereits die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB im Bereich des Ortskerns Denkendorf geprüft und die Maßnahmen zur Aufwertung der Ortsmitte eingeleitet.





**TEIL A**

**ANALYSE**

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

## 1.1 Übergeordnete Zusammenhänge – Gesamtort

### 1.1.1 Lage und Standort im Raum

Die Gemeinde Denkendorf ist dem Landkreis Eichstätt (Sitz in Eichstätt) zugeordnet und liegt „im Herzen von Bayern“<sup>1</sup>, im Norden des Regierungsbezirks Oberbayern (Sitz in München). Die Gemeinde ist darüber hinaus der Planungsregion Ingolstadt (10) zugehörig. Die Lage der Gemeinde ist zudem geprägt durch die Nähe zu mehreren Zentren. Der Landkreis Eichstätt bildet den nördlichen Abschluss der Metropolregion München, unmittelbar nördlich schließt sich die Metropolregion Nürnberg an. Das Oberzentrum Ingolstadt (rund 22 km Entfernung) sowie das Mittelzentrum Eichstätt (rund 27 km Entfernung) sind von Denkendorf aus gut und schnell erreichbar. Es macht die zentrale Lage der Gemeinde „in Bayerns Mitte“ aus, dass auch weitere attraktive Zentren wie z.B. die UNESCO-Welterbestadt Regensburg gut erreichbar sind.

Die Lage im Raum - im Kontext zu wichtigen Zentren - ermöglicht es den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Denkendorf, vielfältige Arbeitsplatzangebote, Dienstleistungsangebote und infrastrukturelle Einrichtungen, wie weiterführende Schulen oder Kliniken, sowie kulturelle Programme, wahrzunehmen. Während die Erreichbarkeit im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) als sehr gut zu bezeichnen ist (z.B. direkter Anschluss an die A9), besteht im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) noch Nachholbedarf in der Angebotsstruktur. Die

1 Slogan der Gemeinde Denkendorf



Karte 1:  
Lage der Gemeinde Denkendorf in der Region  
Darstellung: D I S  
Grundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern

Zeichnung 1:  
Gemeinde Denkendorf mit ihren Ortsteilen - schematisch dargestellt  
Darstellung: D I S  
Grundlage: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

## Strukturdaten des Standortes Denkendorf

Fläche und Gebäude (31.12.2015)		Bevölkerung (31.12.2015)	
- Fläche in ha	4.783,7	- Einwohner	4.712
- Anzahl der Wohngebäude	1.352	- Männer	2.457
- Anzahl der Wohnungen	1.773	- Frauen	2.255
- Wohnfläche pro Einwohner in m²	46,1	- Bevölkerungsdichte	1
Wirtschaft (31.12.2014)		Altersstruktur (31.12.2015)	
SVB am Arbeitsort	1.334	Unter 18 Jahre	868
SVB am Wohnort	1.824	18 bis 24 Jahre	399
SVB am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen		25 bis 49 Jahre	1.698
- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0	50 bis 64 Jahre	1.022
- Produzierendes Gewerbe	842	über 65 Jahre	725
- Handel, Verkehr, Gastgewerbe	289		
- Unternehmensdienstleister	0		
- Öffentliche und private Dienstleister	160		

Hinweis: Quelle für die Strukturdaten des Standortes Denkendorf ist das Bayerische Landesamt für Statistik

Gemeinde selbst hat eine Vielzahl an unterschiedlichen Standortfaktoren zu bieten. So zeigen u.a. die attraktiven Wohngebiete, die gute Nahversorgung, die reizvolle Landschaft im Naturpark Altmühltal sowie der geschichtlich-kulturelle Hintergrund die Besonderheiten von Denkendorf auf.

Die durch das Gemeindegebiet führende Autobahn A 9 (München - Nürnberg) ermöglicht wie bereits erwähnt den zentralen Anschluss an das Fernstraßennetz, hat aber auch Auswirkungen vor allem auf den Hauptort Denkendorf, z.B. hinsichtlich des Ortsbildes und funktionaler Aspekte. Die ebenfalls durch das Gemeindegebiet verlaufende ICE-Bahnstrecke weist hier keinen Haltepunkt auf. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Kinding, der nächste Bahnhof mit Anschluss an das Fernstreckennetz befindet sich in Ingolstadt. Neben dem direkten Autobahnanschluss an die Autobahn A 9 ist die Gemeinde über die Staatsstraßen St 2229 (Richtung Stammham, Ingolstadt und Paulushofen) sowie St 2392 (Richtung Kipfenberg und Pondorf) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Über einen direkten Anschluss an Bundesstraßen verfügt die Gemeinde Denkendorf nicht, jedoch kann die nächstgelegene B 299 (Pförring - Neumarkt i.d. OPf.) über die St 2392 (Anschlussstelle Pondorf) erreicht werden. Die B 13 (Würzburg - Lenggries) führt über Eichstätt.

Die Untersuchungsgemeinde setzt sich aus dem Hauptort Denkendorf mit Altenberg (kein eigenständiger Ortsteil, sondern zum Hauptort Denkendorf gehörend), sowie den Ortsteilen Bitz, Dörndorf, Gelbelsee, Schönbrunn und Zandt zusammen.

Die unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden sind Beilngries, Altmannstein, Stammham und Kipfenberg.

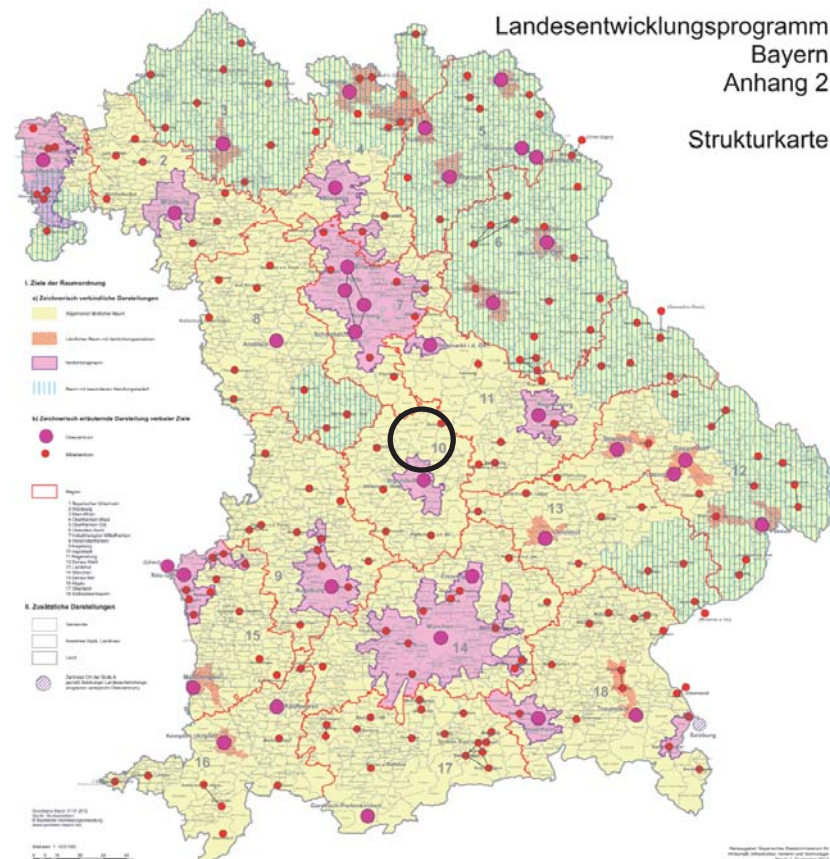
### 1.1.2 Ziele der Landes- und Regionalentwicklung

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm, kurz LEP, stellt die Grundlage zur Entwicklung des Freistaates Bayern mit seinen Teilräumen dar, um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und zu erhalten. Die Entwicklung soll dabei sowohl ökonomische, ökologische und soziale bzw. kulturelle Aspekte berücksichtigen. Das LEP ist bei Planungen und der Entwicklung von Konzepten entsprechend zu berücksichtigen. Auf den nachfolgenden Tafeln (Seiten 22 - 24) werden die für den Denkendorfer Bereich maßgeblichen Aussagen des LEP zusammengefasst dargestellt.

Nebenstehende Abbildung (Seite 20) zeigt die Strukturkarte des LEP für den Regierungsbezirk Oberbayern, Stand 2013. Die Darstellung weist die Gemeinde Denkendorf dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Der ländliche Raum spielt für die Entwicklung Bayerns eine maßgebliche Rolle. Das LEP legt für den ländlichen Raum grundsätzlich folgendes fest:

- „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (Zitat LEP, 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums)



Karte 2:  
Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2  
Strukturkarte  
Quelle: Geobasisdaten:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie  
Stand: 1. September 2013

Hinweis: die Lage der Gemeinde Denkendorf ist in der Abbildung mit einem Kreis gekennzeichnet.

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

## Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Inhaltliche Aussagen mit Bezug zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept:

### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen** *Ziel I in allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung** *Ziel I Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- 1.1.3 Ressourcen schonen** *Grundsatz I Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

Das LEP greift die Stärkung und Weiterentwicklung der örtlich gegebenen Stärken und Potenziale auf. Für die Gemeinde Denkendorf sei beispielhaft die gute Anbindung an das Fernstraßennetz genannt. Ein ebenfalls wichtiger Aspekt ist die Sicherung der Versorgungseinrichtungen jeglicher Art in Denkendorf. Den künftigen Planungen sind die Themen wie Umwelt, Ökologie, Klima und Energie entsprechend zu berücksichtigen. Gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird im Zuge der Erstellung des ISEK die Flächen ermittelt, welche grundsätzlich zur weiteren Entwicklung geeignet sind.

### 1.2 Demographischer Wandel

- 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen** *Ziel I Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

Dieser Aspekt wird insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur berücksichtigt, spielt aber auch bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes (Stichwort Barrierefreiheit) und der Bauleitplanung eine maßgebliche Rolle.

### 1.3 Klimawandel

- 1.3.1 Klimaschutz** *Grundsatz I Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*
- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
  - *die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*
  - *den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

Die Grundsätze zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel werden im ISEK im Rahmen einer möglichst integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (z.B. Ort der kurzen Wege) aufgegriffen. Weitere Maßnahmen, wie z.B. energetische Bauberatung für Bauherren, werden im Maßnahmenkatalog angeführt und näher erläutert.

## 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

*Grundsatz I Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden.*

Hierzu wird u.a. empfohlen, die interkommunale Zusammenarbeit zu verstärken. Die Kooperation und Vernetzung unter den Kommunen soll dabei verbessert werden und gemeinsam an Lösungen für interkommunale Problemstellungen gearbeitet werden. Maßnahmen hierzu werden im Maßnahmenkatalog benannt.

## 3. Siedlungsstruktur

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

*Grundsatz I Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*  
*Ziel I In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Das ISEK erfasst die innerörtlichen Brachflächen, mindergenutzten Flächen bzw. Flächen mit Neuordnungspotenzial und spricht Empfehlung zum Umgang bzw. zu Entwicklungsmöglichkeiten aus.

## 4. Verkehr

*Ziel I Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.*  
*Grundsatz I Im ländlichen Raum soll die Verkehrerschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.*

*Grundsatz I Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.*

Der Aspekt Verkehrsinfrastruktur umfasst dabei nicht nur eine leistungsfähige Verkehrerschließung, sondern schließt auch Themen wie Verkehrssicherheit und Gestaltung des verkehrlich genutzten Raumes ein. Das ISEK bietet Anhaltspunkte, inwieweit Nachbesserungspotenziale hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur der Gemeinde Denkendorf gegeben sind und zeigt mögliche Lösungsansätze hierfür auf.

## 5. Wirtschaft

*Grundsatz I Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und*

**1.4.1 Hohe Standortqualität**

**3.1 Flächensparen**

**3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

**4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur**  
**4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrerschließung**  
**4.4 Radverkehr**

**5.1 Wirtschaftsstruktur**

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

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

Die Ortsmitte Denkendorfs soll einen attraktiven Raum für eine ausgewogene Mischung aus Dienstleistungen, Handel und handwerklich/gewerblichen, welche sich mit der Wohnfunktion vereinbaren lassen, bieten und somit die Ortsmitte lebendig werden lassen.

## 5.2 Bodenschätze

### 5.2.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

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

## 5.4 Land- und Forstwirtschaft

### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Grundsatz I Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

Grundsatz I Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

### 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

Grundsatz I Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidung und Flächenverlusten bewahrt werden.

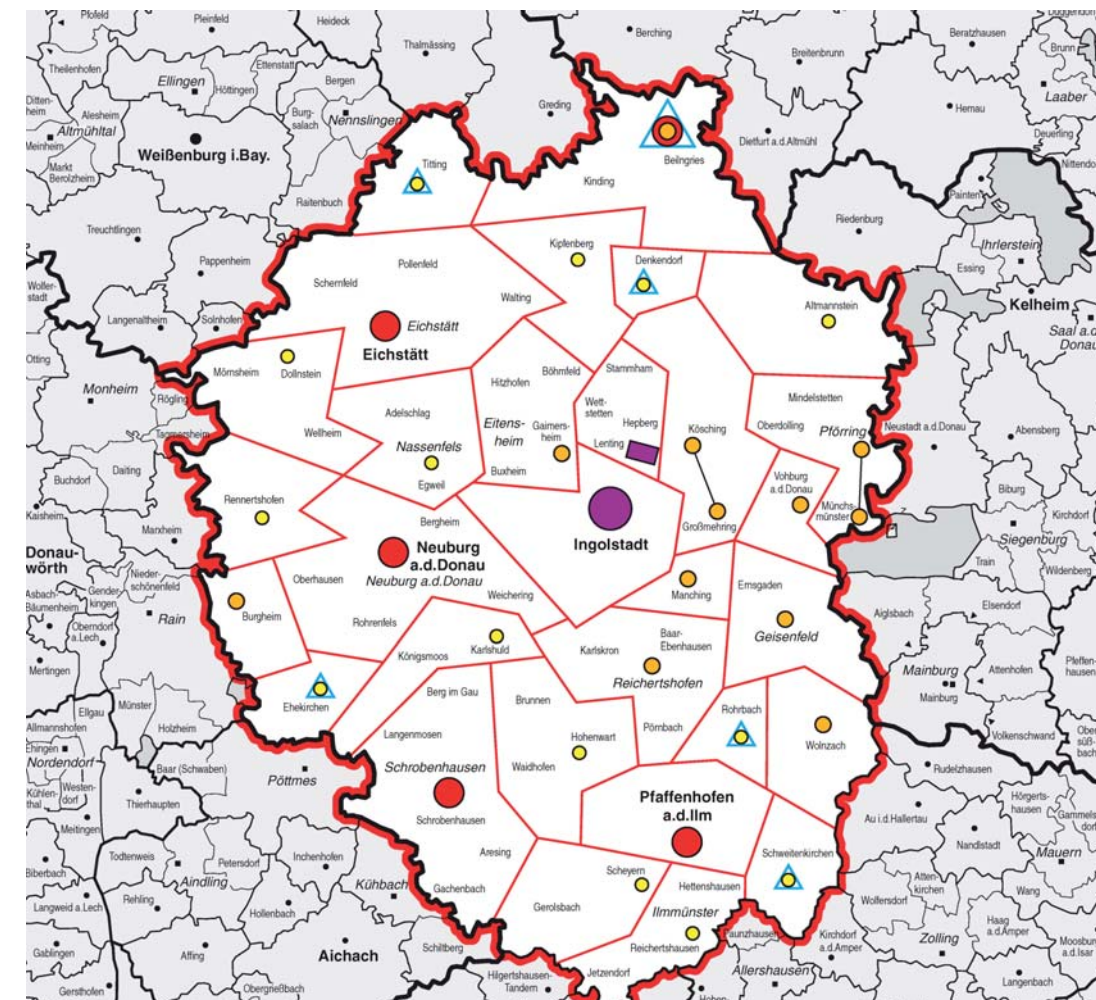
Grundsatz I Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

## Regionalplan der Region Ingolstadt (10)

Die Ziele des LEP werden in den Regionalplan (kurz RP), hier des Regionalplans der Region Ingolstadt (Planungsverband Region Ingolstadt), integriert und konkretisiert. Der Regionalplan wurde in den letzten Jahren fortlaufend aktualisiert. Die unten stehende Grafik zeigt die zentralen Orte und Nahbereiche der Planungsregion Ingolstadt. In dieser Darstellung wird Denkendorf als Kleinzentrum angegeben. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der Begriff Kleinzentrum nicht mehr verwendet wird. „Die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt.“<sup>1</sup> Darüber hinaus wird Denkendorf die Eigenschaft als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort beigemessen.

Auf den nachfolgenden Tafeln (Seiten 26 - 28) werden die für die Denkendorfer Entwicklung wesentlichen Aussagen des Regionalplans zusammengefasst.

1 vgl. § 2 Abs. 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 22. August 2013



Karte 3:  
Regionalplan Ingolstadt  
Begründung  
Karte zu A IV 1.1  
Zentrale Orte und Nahbereiche, Siedlungsschwerpunkt  
Quelle: Regionalplan Ingolstadt  
Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt  
Stand: 2011

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

## Regionalplan der Region Ingolstadt (10)

Inhaltliche Aussagen mit Bezug zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept

### Teil A Überfachliche Festlegungen zur nachfolgenden Raumentwicklung

#### A II Raumstruktur

*Grundsatz I Ländlicher Raum. Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen. Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern. Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.*

#### A IV Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkt

*Grundsatz I Regional bedeutsame Verkehrslinien. Es ist von besonderer Bedeutung, die leistungsfähigen, regional bedeutsamen Verkehrslinien auszubauen, so dass sie der Entwicklung der Wirtschaft auch in abgelegenen Teilräumen, der Konzentration einer verstärkten Siedlungsentwicklung und der Bündelung der Bandinfrastruktur dienen können.*

*Grundsatz I Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln.*

### Teil B Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumentwicklung

#### B I Natur und Landschaft

*Grundsatz I Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.*

*Grundsatz I Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden. Nachhaltig bodenschädigende Maßnahmen sollen vermieden werden.*

*Ziel I Folgende regional charakteristische Biotoptypen sollen vorrangig im Rahmen des Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden:*

*die natürlich entstandenen Felsfluren und Kalktrockenrasen der Südlichen Frankenalb  
die durch extensive Beweidung entstandenen Kalkmagerrasen, Halbtrockenrasen und Wachholderheiden der Südlichen Frankenalb  
die Hangquellaustritte am Fuß der Südlichen Frankenalb*

*Ziel I Das landschaftliche Erscheinungsbild des Altmühltals und seiner Nebentäler sowie des Wellheimer Trockentals mit offenen Talräumen, charakteristischen Steilhängen, Wachholderheiden und naturnahen Misch- und Laubwäldern soll erhalten werden.*

*Ziel I Das landschaftliche Erscheinungsbild der Hochfläche der Südlichen Frankenalb und des Anstiegs zur Südlichen Frankenalb soll durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden.*

*Ziel I In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung*

- des Arten- und Biotopschutzes
- wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
- des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu.

#### Grundsatz I Sicherungs- und Pflegemaßnahmen

*In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der nachstehend genannten Landschaftsräume soll insbesondere auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden:*

- Ziel I Als Landschaftsschutzgebiete sollen insbesondere Gebiete gesichert werden, die*
  - zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes zwischen den Kernlebensräumen notwendig sind
  - der Neuentstehung großflächiger, naturnaher Lebensräume dienen
  - als Erholungslandschaften und Landschaften mit außergewöhnlichem Erscheinungsbild eine besondere Bedeutung besitzen.

*Ziel I Im Naturpark Altmühltal soll die naturraumtypische Vorbildlandschaft des Altmühltals nachhaltig gesichert bleiben.*

#### Grundsatz I Bestehende Schutzgebiete

*Rechtsverbindlich festgesetzte Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, die Schutzzone des Naturparks Altmühltal sowie flächenhafte Naturdenkmäler sollen weiterhin gesichert bleiben.*

#### B II Nutzung natürlicher Ressourcen

*Grundsatz I Es ist anzustreben, die Flächen, die für die Landwirtschaft gut geeignet sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorzusehen.*

#### B III Siedlungswesen

*Ziel I Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.*

*Grundsatz I Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.*

*Grundsatz I In der Region sind historisch wertvolle Siedlungsbereiche, Baudenkmäler und Ensembles möglichst zu erhalten und zu sanieren.*

*Ziel I Freizeitwohngelegenheiten einschließlich Campingplätzen sollen im Naturpark Altmühltal und in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten besonders sorgfältig gestaltet und landschaftlich eingebunden werden.*

#### B IV Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus

*Grundsatz I Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden. [...] Infrastrukturelle Mängel der Gewer-*

## 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

*bestandorte sollen vor allem in den Gebieten abgebaut werden, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.*

*Grundsatz I Die Warenversorgung der Bevölkerung soll wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein. Die dezentrale Versorgungsstruktur mit ihrer großen Vielfalt des Angebots soll erhalten bleiben und gestärkt werden.*

*Grundsatz I Das Rad- und Wanderwegenetz soll ergänzt und weiter ausgebaut werden. Es soll vom Autoverkehr freigehalten werden. Die Voraussetzungen für das Radwandern sollen weiter verbessert werden. Ein regionales und regionsübergreifendes Gesamtkonzept soll entwickelt werden. Das Mountainbiken soll vor allem auf Wege beschränkt werden, deren Umfeld ökologisch dafür geeignet ist.*

*Grundsatz I Die Erholungs- und Tourismusfunktion soll im Naturpark Altmühltal qualitativ verbessert und saisonal verlängert werden. Der Tourismus soll landschaftsverträglich sein.*

*Grundsatz I Die Bodenschätze der Region sollen für eine langfristige regionale und überregionale Rohstoffversorgung gesichert werden.*

*Ziel I In den Vorranggebieten kommt der Gewinnung von Kies, Sand, Bentonit, Lehm und Ton, Kiesel Erde, Plattenkalk, Quarzsand, Juramarmor, Dolomit und Hartgestein bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Vorrang zu.*

### **B V Verkehr und Nachrichtenwesen**

*Grundsatz I Es ist von besonderer Bedeutung, den öffentlichen Personenverkehr zu stärken. Dabei sind eine gute Koordination und eine enge Zusammenarbeit aller Verkehrsträger anzustreben und die organisatorischen und rechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive, leistungsfähige regionale Gesamtkonzeption mit einheitlicher Tarif- und Fahrplangestaltung bei einem dichten und vertakteten Angebot zu schaffen. Alternative Bedienungsformen sollen in das Liniennetz eingebunden werden*

*Grundsatz I Die Bedingungen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr sind möglichst vor allem innerorts zu verbessern. Das Radwegenetz ist zur Erhöhung der Attraktivität und Sicherheit unter Beseitigung von Gefahrenstellen und Engpässen möglichst zu erweitern und zu verbessern.*

*Grundsatz I Es ist von besonderer Bedeutung, dass durch die Ausstattung mit Bildungs und Sozialeinrichtungen eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedingungen in der Region erhalten und weiter verbessert wird. Das reiche Kulturerbe ist möglichst zu bewahren und soweit sinnvoll in moderne Entwicklungen einzubeziehen.*

Neben den Informationen für die Gemeinde Denkendorf, welche sich u.a. aus der Karte Zentrale Orte und Nahbereiche, Siedlungsschwerpunkt ergeben, werden in den ergänzenden Begründungskarten zum Regionalplan weitere planungsrelevanten Aussagen dargestellt:

- In der Gemeinde Denkendorf befinden sich großflächige landschaftliche Vorbehaltsgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete. Diese sind zur grundlegenden Sicherung der Ressourcen maßgeblich.
- Die Gemeinde Denkendorf wird dem Landschaftsraum 1.1.4 - südliche Frankenalb zugeordnet.
- Es führt kein regionaler Grünzug durch das Gemeindegebiet.
- Im Südosten der Gemeinde Denkendorf (südlich von Zandt) wird eine kleinere Fläche als Vorhaltgebiet für Bodenschätze festgelegt. Es handelt sich hierbei um ein Vorbehaltsgebiet für Plattenkalk.
- Nördlich von Dörndorf und Bitz wird eine Ortsumfahrung dargestellt. Diese soll die Staatsstraßen St 2229 und St 2392 miteinander verbinden.
- Die Gemeinde Denkendorf weist ein hohes Maß an bewaldeten Gebieten auf. Der Regionalplan ordnet das Gemeindegebiet in die Kategorie über 30 bis 60 Prozent ein.
- Die Gemeinde Denkendorf gilt darüber hinaus aufgrund ihrer Lage im Bereich des Altmühltals auch als Tourismusgebiet.

### **1.1.3 Regionale Aktivitäten**

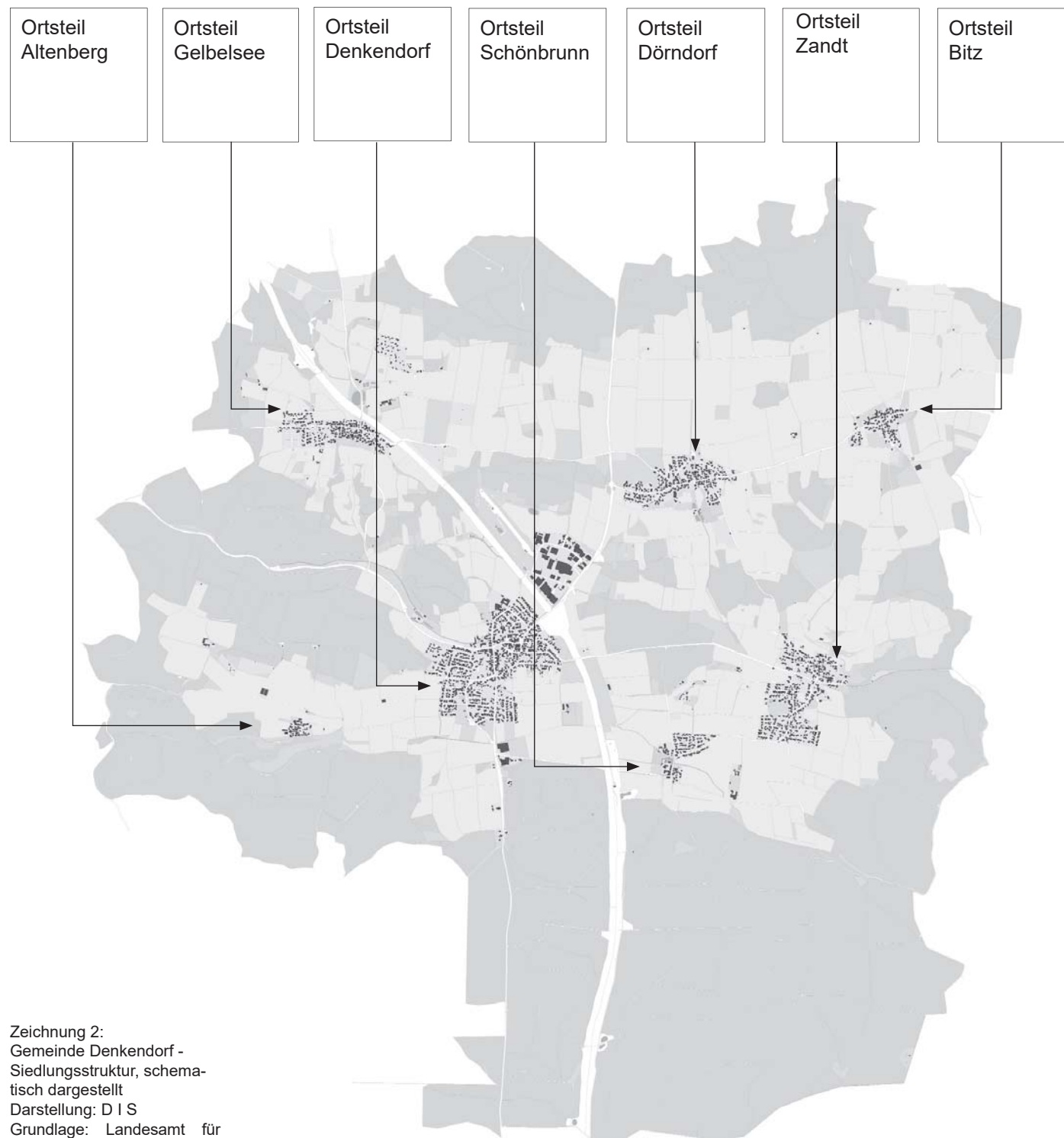
Unter dem Begriff „Altmühl-Jura Region“ haben sich die zwölf Kommunen Altmannstein, Beilngries, Berching, Breitenbrunn, Denkendorf, Dietfurt, Greding, Kinding, Kipfenberg, Mindelstetten, Titting und Walting im Rahmen einer regionalen Kooperation zusammengeschlossen. Begleitet und unterstützt wird diese Kooperation durch das Regionalmanagement Bayern (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat).

Vor Ort wird das Regionalmanagement der Altmühl-Jura GmbH durch das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat gefördert. Zu den Aktivitäten bzw. Projekten gehören z.B. die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes für die Region von Altmühl-Jura, Netzwerkveranstaltungen zur Standortentwicklung, sowie Initiativen hinsichtlich Ausbildung.

Besonders zu erwähnen ist im Kontext des Regionalmanagements die örtliche Lokale Arbeitsgruppe (LAG), deren Aktivitäten auf das Leader Förderprogramm der EU orientiert sind. In der Region haben sich „die kommunalen Zusammenschlüsse jura2000 und LimesGemeinden zur LAG Altmühl-Jura e. V. zusammengeschlossen“ (Zitat aus Internetseite [www.altmuehl-jura.de](http://www.altmuehl-jura.de)).<sup>2</sup>

<sup>2</sup> „Die Lokale Aktionsgruppe (LAG) Altmühl-Jura e. V. ist ein Zusammenschluss von 11 Gemeinden aus den Landkreisen Eichstätt, Neumarkt und Roth“ (Zitat ebenfalls aus Internetseite [www.altmuehl-jura.de](http://www.altmuehl-jura.de)).

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft



Zeichnung 2:  
Gemeinde Denkendorf -  
Siedlungsstruktur, schematisch dargestellt  
Darstellung: D I S  
Grundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern

## 1.1.4 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Denkendorf erstreckt sich auf eine Fläche von 4.783,7 Hektar und liegt damit deutlich über der durchschnittlichen Gemeindegröße im Landkreis Eichstätt mit rund 3.916,3 Hektar. Die Ortsteile der Gemeinde Denkendorf liegen in der nördlichen Hälfte des Gemeindegebietes verteilt, die südliche Hälfte ist geprägt durch Waldstrukturen. Im Zuge der Gebietsreformen im Jahr 1971/72 wurden die bis dahin eigenständigen Orte Dörndorf, Bitz, Zandt und Schönbrunn in das Gemeindegebiet Denkendorf eingegliedert. 1978 wurde aufgrund der Rechtsverordnung der Regierung von Oberbayern der Ort Gelbelsee ebenfalls eingemeindet.<sup>1</sup>

Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Das Bayerische Landesamt für Statistik führt in regelmäßigen Abständen statistische Erfassungen und Erhebungen der Flächen und ihrer Nutzung durch. Dabei können Rückschlüsse bezüglich der bisherigen Siedlungs- und Flächenentwicklung getätigt werden. Gegebenenfalls können auch Tendenzen zum künftigen Flächenbedarf der Gemeinde angegeben werden. Die Gesamtfläche der Gemeinde Denkendorf ist in der Statistik sowohl 1980 als auch 2004 mit 4.785 Hektar ausgewiesen. Die statistische Angabe zur Gesamtfläche weicht im Jahr 2013 mit 4.784 Hektar nur marginal ab. Die unten stehende Grafik zeigt die Anteile ausgewählter Flächen an der Gesamtfläche sowie ihre Veränderungen im Zeitraum von 1980 bis 2013. Dabei fällt auf, dass sich die Anteile ausgewählter Flächen in unterschiedlich starker Ausprägung verändern.

Die „Gebäude- und Freiflächen“ nehmen im Jahr 1980 noch eine Fläche von 132 Hektar ein, was einem prozentualen Anteil an der Gesamtfläche von rund 2,8 Prozent entspricht. Der Anteil der genannten Flächen beträgt im Jahr 2004 bereits rund 4,2 Prozent bzw. ca. 201 Hektar. Die Werte sprechen für einen deutlichen Anstieg der Gebäude- und Freiflächen. 2013 umfassen die „Gebäude- und Freiflächen“ 208 Hektar und nehmen damit einen prozentualen Anteil von rund 4,3 Prozent an der Gesamtfläche ein. Der Anstieg zwischen 2004 und 2013 ist damit tendenziell geringer als in den Jahren davor. Der Anteil der „Erholungsflächen“ am Gesamtgebiet der Gemeinde hat sich in den Jahren 1980, 2004 und 2013 kaum verändert. Während 1980 0,1 Prozent (entspricht 5 Hektar) der Gebietsfläche genannter Nutzung zuzuordnen sind, sind es 2004 0,2 Prozent (entspricht 10 Hektar) und im Jahr 2013 0,3 Prozent (entspricht 16 Hektar).

<sup>1</sup> Vgl. auch Gemeindebroschüre der Gemeinde Denkendorf, Herausgeber REBER-VERLAG, 5. Auflage 2015

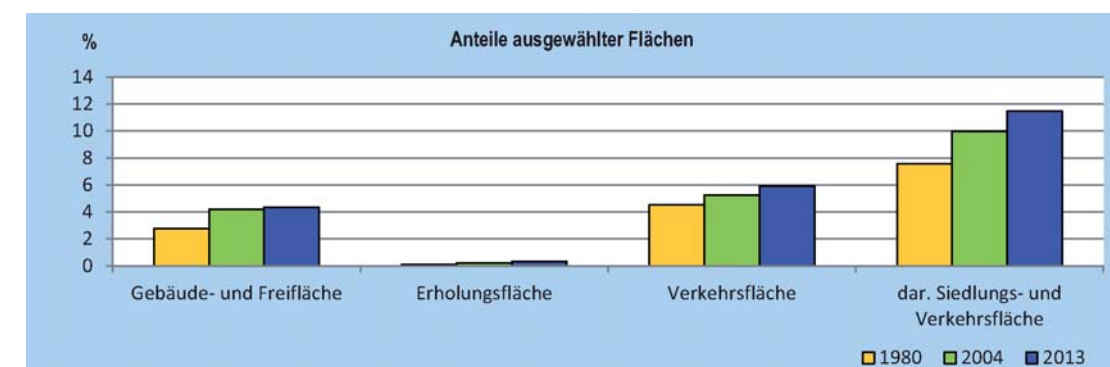


Diagramm 1:  
Anteile ausgewählter Flächen  
Quelle: Statistik kommunal - Gemeinde Denkendorf, Bayerisches Landesamt für Statistik



# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

		2004	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Gesamtfläche</b>	ha	4.785,4	4.785,4	4.785,1	4.783,6	4.783,6	4.783,6	4.783,6
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Gebäude- und Freiflächen</b>	ha	200,7	202,1	203,6	204,6	204,7	206,3	208,0
	%	4,2	4,2	4,3	4,3	4,3	4,3	4,4
Wohnen	ha	91,6	95,0	96,2	96,3	97,1	97,8	97,5
	%	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Gewerbe / Industrie	ha	22,7	23,5	23,5	23,5	23,2	23,5	23,6
	%	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Sonstige	ha	86,4	83,6	83,9	84,8	84,4	85,1	86,9
	%	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
<b>Verkehrsfläche</b>	ha	251,2	282,9	282,6	284,3	284,4	284,3	284,5
	%	5,3	5,9	5,9	5,9	6,0	5,9	6,0
Straße, Weg, Platz	ha	251,2	256,5	255,7	257,4	257,4	257,4	257,5
	%	5,3	5,4	5,3	5,4	5,4	5,4	5,4
Sonstige Verkehrsfläche	ha	00,0	26,4	26,9	26,9	27,0	26,9	27,0
	%	00,0	0,5	0,6	0,5	0,6	0,5	0,6

Tabelle 1  
Darstellung der bisherigen baulichen Entwicklung in der Gemeinde Denkendorf  
Darstellung: D I S  
Quelle / Grundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die „Verkehrsflächen“ umfassen 1980 bereits 216 Hektar, was einem prozentualen Anteil an der Gesamtfläche von rund 4,5 Prozent entspricht. Ein wesentlicher Grund für den hohen Verkehrsflächenanteil liegt in der Autobahn begründet. Die Verkehrsflächen stiegen bis zum Jahr 2004 auf 251 Hektar an. Dies entspricht einem Anteil von 5,2 Prozent. Bis zum Jahr 2013 stieg der Anteil an der Gesamtfläche nur leicht auf 5,9 Prozent (entspricht 284 Hektar) an.

Die „Siedlungs- und Verkehrsflächen“ beanspruchen 1980 in ihrer Gesamtheit 363 Hektar des Gemeindegebietes (7,6 Prozent Anteil an der Gesamtfläche), im Jahr 2004 sind es bereits 478 Hektar (10,0 Prozent Anteil an der Gesamtfläche). Der Anteil stieg bis zum Jahr 2013 auf 11,5 Prozent, was einer Fläche von 549 Hektar entspricht. In der Tabelle (oben) werden Daten der bisherigen baulichen Entwicklung der Gemeinde Denkendorf tabellarisch gegenübergestellt. Nicht genannt werden:

- Erholungsflächen (Grünanlagen und sonstige Erholungsflächen)
- Landwirtschaftliche Flächen (Moore, Heiden, Landwirtschaftsflächen)
- Waldflächen
- Wasserflächen
- Flächen anderer Nutzung (Friedhof, Unland, Flächen anderer Nutzung)

Ausdrücklich sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Waldflächen sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Gemeinde Denkendorf die größten Anteile an der Gesamtfläche der Gemeinde einnehmen (vgl. auch Abbildung „Siedlungsstruktur der Gemeinde Denkendorf“). Im Jahr 2013 waren von 4.783,6 Hektar Gesamtfläche ein Anteil für landwirtschaftlich genutzte Flächen von rund 1.905,1 Hektar, sowie ein Anteil für Waldflächen von rund 2.307,3 Hektar zu verzeichnen.

## 1.1.5 Geschichte - Jura-Zeit und Limes des Römischen Reiches

Die Geschichte der Region um Denkendorf reicht weit in die Vergangenheit zurück. An dieser Stelle seien lediglich einige Aspekte zur Jura-Zeit und zum Limes kurz zusammengefasst.

### Jura-Zeit

Vor rund 150 Millionen Jahren war die Region eine „tropische Insel-, Riff- und Lagunenlandschaft, die von Fischeosauriern und Krokodilen, Korallenfischen und Krebsen, und in der Luft darüber von Insekten und Flugsauriern bevölkert war“ (Zitat).<sup>2</sup> Die bedeutendsten archäologischen Funde sind das Fossil eines Archaeopteryx, eines Juravenator starki und eines Urzeitkrokodils. Aufgrund der tropischen Gegebenheiten war die Region auch faunistisch entsprechend geprägt. Der „Dinosaurierpark Altmühltal“ in Denkendorf erinnert an diese Zeit.

### Limes des Römischen Reiches

Die Region um Denkendorf gehörte zur Provinz RAETIA am nördlichen Rand des römischen Reiches. Im 2. Jahrhundert errichteten die Römer im Zuge der Realisierung des Obergermanisch-Raetischen Limes auch in der Region um Denkendorf einen Abschnitt dieser befestigten Grenze. Der gesamte Obergermanisch-Raetische Limes gehört seit 2005 zur UNESCO-Welterbeliste, als Teil der „Grenzen des Römischen Reiches“.<sup>3</sup> Der Limes führte direkt über das heutige Gemeindegebiet von Denkendorf, auf einer Länge von 7,285 km, etwa von Gelbelsee nach Zandt. Die Abbildung auf Seite 30 zeigt in einer schematischen Darstellung den Verlauf des Limes in seiner linearen Struktur, von Nordwesten kommend, nach Südosten führend. Im Zuge durchgeführter archäologischer Untersuchungen und erfolgter Entdeckungen konnten im Ortsteil Zandt, neben der Straße El19 „Am Graben“ noch Spuren des Limes nachgewiesen werden. In einem Waldstück an anderer Stelle lassen sich ebenfalls Elemente des Limes, Palisadengraben und Reste eines Steinturms, nachweisen (vgl. Tafel auf Seite 35).

<sup>2</sup> Zitat aus www.naturpark-althühltal.de, zu Jura-Museum Eichstätt, am 28.09.2016  
<sup>3</sup> „Das System bestand anfangs aus einer Schneise in den Wäldern mit Türmen in Sichtabstand zur Überwachung [in Obergermanien Steintürme, in Raetien Holztürme in jeweils einheitlicher Bauweise]. Bei diesen gehen wir von dreigeschossigen Bauten und von jeweils vier Mann Besatzung aus. Ein oder zwei umgebende Gräben lassen sie als kleine Kastelle erscheinen. Sehr bald jedoch, wahrscheinlich nachdem die Truppen mit anderen bauleistungen fertig waren, legten die Soldaten eine durchgängige Palisade meist aus großen halbierten Baumstämmen unmittelbar davor an. Das an manchen Stellen erhaltene Holz kann mit Hilfe der Dendrochronologie auf 160-165 n. Chr. datiert werden“ (Zitat, aus Am Rande des Römischen Reiches, Ausflüge zum Limes in Süddeutschland, Deutsche Limeskommission, München, 2015, S. 21).



Abbildung 5  
Tafel mit Hinweisen zum Limes bei Gelbelsee  
Foto: D I S

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft



Zeichnung 3  
Schematische Darstellung des Verlaufes des Limes im Gemeindegebiet von Denkendorf  
Darstellung: D | S  
Grundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern

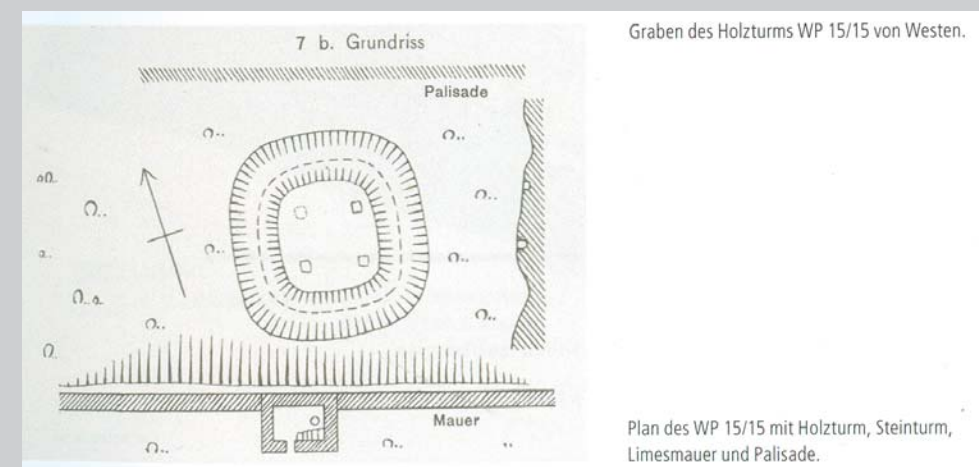
## Wachtposten bei Zandt (Denkendorf)

Östlich von Zandt führt der Limes über den Fuchsberg. Ab halber Höhe ist der wall gut erkennbar. Bisher unbeachtet blieb eine Stelle, wo er über eine Felsrippe führt und der untere Teil der Mauer streckenweise aus dem Fels herausgearbeitet wurde. Nördlich davon ist der Palisadengraben über einen längeren Abschnitt leicht zu verfolgen: er führt durch eine vielleicht künstlich erweiterte Lücke im Fels.

Auf der Höhe, leider nur über einen größeren Umweg erreichbar, bildet der Bereich um WP 15/15 eine Stelle, wo sich die verschiedenen Phasen des Limes sehr gut nachvollziehen lassen: Vor dem mehr als einen halben Meter tief erhaltenen Graben des Holzturms, von dem sich auch die vier Pfosten gruben deutlich abzeichnen, verläuft der Palisadengraben. Unmittelbar südwestlich des Holzturms befinden sich die Reste des späteren Steinturms, weitgehend in dem Zustand in dem ihn die Ausgräber des RLK verlassen haben.

Im vom außen zugänglichen Erdgeschoss fanden sich eine Feuerstelle und ein Treppenansatz. Die Limesmauer ist so angelegt worden, dass die Vorderkanten des Turms eingebunden sind. Ihr Schuttwall ist hier und in der Fortsetzung nach Osten sehr gut ausgeprägt. An beiden Seiten wird die Mauer von vielen heute noch bis zu 1 m tiefen Gruben begleitet; daraus wurde der anstehende Plattenkalk für den Mauerbau gewonnen. Einige Gruben scheinen den Palisadengraben zu überlagern.

Zitiert aus: Am Rande des Römischen Reiches, Ausflüge zum Limes in Süddeutschland, Beiträge zum Weltkulturerbe Limes, S. 152, 153, mit einem Beitrag von C. S. Sommer zum Wachtposten bei Zandt. Aus gleicher Quelle stammt die schematische Zeichnung unten mit zusammenfassender Darstellung der beschriebenen Funde in Zandt.



Plan des WP 15/15 mit Holzturm, Steinturm, Limesmauer und Palisade.

Abbildung 6  
Darstellung zum Limes  
Quelle: Am Rande des Römischen Reiches, Ausflüge zum Limes in Süddeutschland, Beiträge zum Weltkulturerbe Limes

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft



Abbildung 7  
Historische Luftaufnahme des Ortsteils Denkendorf  
Quelle: Gemeinde Denkendorf



Abbildung 8  
Historische Luftaufnahme des Ortsteils Denkendorf  
Quelle: Gemeinde Denkendorf



Abbildung 9  
Historische Luftaufnahme des Ortsteils Denkendorf  
Quelle: Gemeinde Denkendorf

## 1.1.6 Siedlungsgeschichtliche Aspekte zu den Ortsteilen

Die Abbildungen auf den Seite 34 und 35 zeigen in Form schematischer Zeichnungen wie sich die Ortskerne von Denkendorf, Altenberg, Bitz, Dörndorf, Gelbensee, Schönbrunn und Zandt zu Beginn des 19. Jahrhunderts (Urkataster) darstellten und wie sie heute ausgeprägt sind. Deutlich erkennbar sind die starken Siedlungsentwicklungen zum Beispiel in Denkendorf, Zandt, Dörndorf und Gelbensee. Die damaligen Straßen und Wege sind noch weitgehend erkennbar und wurden im Zuge der Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte ergänzt und ausgebaut.

### Hauptort Denkendorf

Für die Gemeinde Denkendorf ist kein „Gründungsjahr“ bekannt, wobei der Name „Denkendorf“ auf eine Siedlungswelle im 9./10. Jahrhundert hinweist - der Kirchenpatron Laurentius ist hierfür ein Indiz. Gemäß historischer Aufzeichnungen errang König Otto I. im Jahr 955 n.Chr. den entscheidenden Sieg über die Ungarn (Schlacht auf dem Lechfeld) und beendete damit die Raubzüge, welche auch den Eichstätter Raum belasteten. Eine Möglichkeit wäre, dass die Denkdorfer aus diesem Grund ihre Kirche dem Tagesheiligen weihten. Es ist aber auch eine spätere Entstehung denkbar. Die erste urkundliche Erwähnung Denkendorfs (damals noch Denchendorf) erfolgte im 11. Jahrhundert im Zusammenhang mit der Pfarrkirche. Diese wurde in einer Liste von Gotteshäusern aufgeführt, welche von Bischof Gundekar II. (1057-1075) eingeweiht wurden. Die nächste urkundliche Erwähnung Denkendorfs stand 1304 ebenfalls im Kontext mit der Kirche: Graf Gebhard von Hirschberg vermacht u.a. Denkendorf an den Eichstätter Bischof. Denkendorf wurde somit politisch ebenfalls eichstädtisch, kirchlich gehörte es bereits zum Bistum Eichstätt.

Während Denkendorf fortan zum Hochstift Eichstätt gehörte, war Zandt (heute ein Ortsteil der Gemeinde Denkendorf) bayerisch. Die Grenze wurde erst mit der Übernahme des Hochstifts Eichstätt in das Königreich Bayern aufgehoben. Im Jahr 1705 wurde die Denkdorfer Kirche neu erbaut, das Querschiff ist noch erhalten. 1938 wurde die Gemeinde Denkendorf mit dem Bau der Autobahn an das überregionale Fernstraßennetz angebunden. 1973 wurde die neue große Verbandschule eingeweiht, 1994 erfolgte die Einweihung der Schulerweiterung. In den Jahren

1 Vgl. 300 Jahre St. Laurentius in denkendorf; Aus der Pfarrgeschichte eines Eichstätter Juradorfes; Max Böhm; Denkendorf; 2006

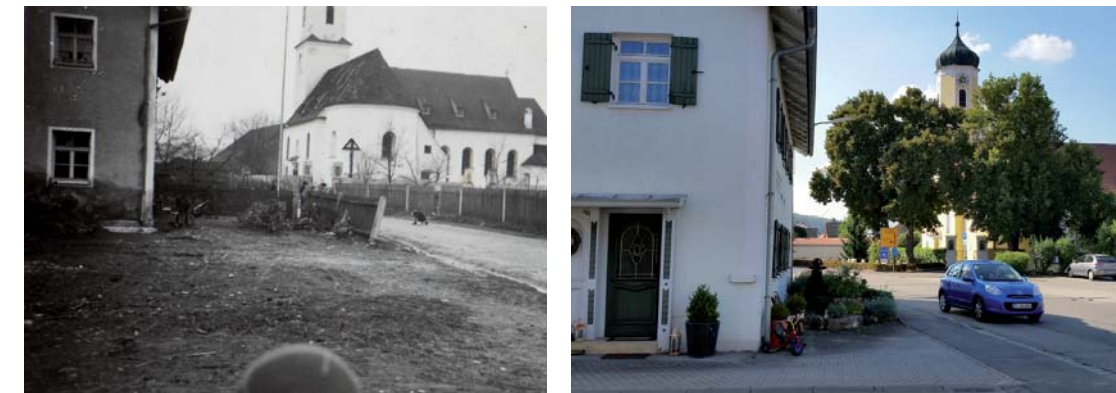


Abbildung 10a (links) und 10b (rechts)  
Blick auf die Kirche in Denkendorf im Vergleich - damals und heute  
Quelle Abb. 11a: Gemeinde Denkendorf; Foto 11b: D I S

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

Zeichnung 4a (links):  
Ortsteil Denkendorf um 1814  
Zeichnung 4b (rechts):  
Ortsteil Denkendorf 2016  
Darstellung: D I S  
Grundlage: Landesamt für  
Digitalisierung, Breitband und  
Vermessung Bayern



Zeichnung 7a (links):  
Ortsteil Gelbsee um 1814  
Zeichnung 7b (rechts):  
Ortsteil Gelbsee 2016  
Darstellung: D I S  
Grundlage: Landesamt für  
Digitalisierung, Breitband und  
Vermessung Bayern



Zeichnung 5a (links):  
Ortsteil Zandt um 1814  
Zeichnung 5b (rechts):  
Ortsteil Zandt 2016  
Darstellung: D I S  
Grundlage: Landesamt für  
Digitalisierung, Breitband und  
Vermessung Bayern



Zeichnung 8a (links):  
Ortsteil Bitz um 1814  
Zeichnung 8b (rechts):  
Ortsteil Bitz 2016  
Darstellung: D I S  
Grundlage: Landesamt für  
Digitalisierung, Breitband und  
Vermessung Bayern



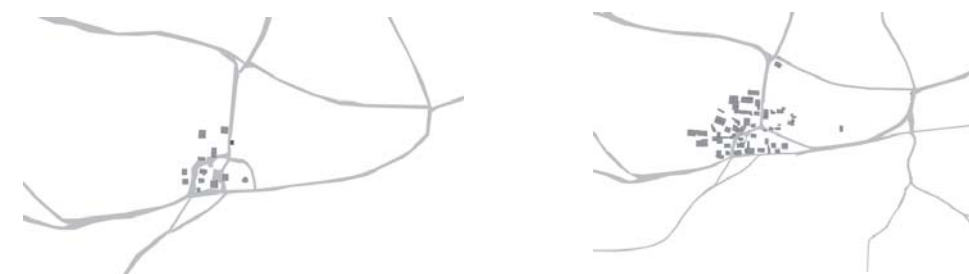
Zeichnung 9a (links):  
Ortsteil Schönbrunn um 1814  
Zeichnung 9b (rechts):  
Ortsteil Schönbrunn 2016  
Darstellung: D I S  
Grundlage: Landesamt für  
Digitalisierung, Breitband und  
Vermessung Bayern



Zeichnung 6a (links):  
Dörndorf um 1814  
Zeichnung 6b (rechts):  
Ortsteil Dörndorf 2016  
Darstellung: D I S  
Grundlage: Landesamt für  
Digitalisierung, Breitband und  
Vermessung Bayern



Zeichnung 10a (links):  
Ortsteil Altenberg um 1814  
Zeichnung 10b (rechts):  
Ortsteil Altenberg 2016  
Darstellung: D I S  
Grundlage: Landesamt für  
Digitalisierung, Breitband und  
Vermessung Bayern



## 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft



Abbildung 11  
Historische Luftaufnahme  
des Ortsteils Zandt, deutlich  
erkennbar die beiden Ortsteile  
Quelle:  
Gemeinde Denkendorf



Abbildung 12  
Historische Luftaufnahme des  
Ortsteils Dörndorf  
Quelle:  
Gemeinde Denkendorf



Abbildung 13  
Historische Luftaufnahme des  
Ortsteils Bitz mit der  
alten Ortsdurchfahrt  
Quelle:  
Gemeinde Denkendorf

1971 bzw. 1972 wurden die bis dahin eigenständigen Orte Dörndorf, Bitz, Zandt und Schönbrunn eingemeindet, 1978 wurde auch Gelbelsee ein Ortsteil der Gemeinde Denkendorf. Der wohl bekannteste „Sohn der Stadt“ war der Eichstätter Weihebischof Leonhard Haller, welcher das Bistum auf der dritten Sitzung des Konzils von Trient vertreten. Im Jahr 1570 verstarb Haller in Eichstätt. Vieles an Unterlagen zur Dorf- und Kirchengeschichte Denkendorfs ist leider um 1680 bei einem Feuer verbrannt.

### Ortsteil Zandt <sup>2</sup>

Der ehemals selbständige Ort Zandt wurde im Jahr 1245 erstmals urkundlich erwähnt. Zu dieser Zeit soll ein Adelsgeschlecht dort seinen Sitz gehabt haben. Das Zandter Schloss lag nördlich von Zandt auf einer Felsenkuppe. Der Burggraben wurde im Zuge von Kanalarbeiten 1973 zugeschüttet. Die Kirche von Zandt wurde im Jahr 1602 erstmals erwähnt. Zandt bestand um 1814 aus zwei getrennten Siedlungsstrukturen, wie den Abbildungen auf der Seite 30 / 31 entnommen werden kann. In den darauf folgenden Jahrzehnten sind die beiden Siedlungsteile zusammen gewachsen, wobei die historischen Kerne durchaus noch im Grundriss erkennbar sind. Auch in Zandt ist das heutige Straßennetz noch weitgehend übereinstimmend mit dem von 1814.

### Ortsteil Dörndorf <sup>3</sup>

Das ebenfalls früher selbständige Dörndorf wurde im Jahr 1130 erstmalig urkundlich erwähnt. Bereits zu dieser Zeit besaß der Ort eine Kirche. Den Flurnamen kann entnommen werden, dass in und um Dörndorf früher möglicherweise auch Tabak angepflanzt wurde. Der Ort ist stark gewachsen, jedoch lässt sich der historische Kern um die Kirche im heutigen Ortsgrundriss noch gut ablesen. Die Siedlungsentwicklung erfolgte schwerpunktmäßig entlang der Hauptstraße, die zudem erheblich ausgebaut wurde (Staatsstraße 2392).

### Ortsteil Bitz <sup>4</sup>

Der Ort Bitz wird im Jahr 1212 erstmals in einer Urkunde erwähnt, wonach die Kapelle St. Georg dem Schottenkloster Regensburg angehörte. Die Kirche wurde im 30-jährigen Krieg stark beschädigt, lediglich der Turm stand noch. Im Jahr 1739 wurde die Kirche neu aufgebaut. Der Dorfsee von Bitz wurde 1958 im Zuge von Kanalarbeiten zugeschüttet.

### Ortsteil Gelbelsee <sup>5</sup>

Gelbelsee, oder auch Gouliubese, ist wohl das älteste Siedlungsgebiet der Gemeinde Denkendorf. Anhand von Hügelgräbern rund um den Ort können die ersten Siedlungsstrukturen wohl auf die Zeit 1.200 bis 500 v.Chr. zurückgeführt werden. Im Jahr 1057 wurde die Kirche St. Hippolyt durch Bischof Gundekar geweiht. Den Abbildungen auf den Seite 38 / 39 ist zu entnehmen, dass der Ort in der Zeit von 1814 bis 2016 deutlich gewachsen ist. Die Siedlungs-

<sup>2</sup> vgl. Gemeindebroschüre der Gemeinde Denkendorf; Herausgeber REBER-VERLAG; Freising; 5. Auflage 2015

<sup>3</sup> vgl. Gemeindebroschüre der Gemeinde Denkendorf; Herausgeber REBER-VERLAG; Freising; 5. Auflage 2015

<sup>4</sup> vgl. Gemeindebroschüre der Gemeinde Denkendorf; Herausgeber REBER-VERLAG; Freising; 5. Auflage 2015

<sup>5</sup> vgl. Gemeindebroschüre der Gemeinde Denkendorf; Herausgeber REBER-VERLAG; Freising; 5. Auflage 2015

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft



Abbildung 14  
Historische Aufnahme des Ortsteils Gelbelsee  
Quelle:  
Gemeinde Denkendorf



Abbildung 15  
Historische Aufnahme des Ortsteils Schönbrunn  
Quelle:  
Gemeinde Denkendorf



Abbildung 16  
Historische Aufnahme des Ortsteils Altenberg  
Quelle:  
Gemeinde Denkendorf

strukturen entwickelten sich insbesondere entlang der Burgstraße, welche bereits früher die Haupteinschließung des Ortes bildete.

## Ortsteil Schönbrunn<sup>6</sup>

Der Ort Schönbrunn, früher „Prunne“, wird im Jahr 1305 erstmals urkundlich erwähnt und wurde 1795 in Schönbrunn umbenannt. Es wird vermutet, dass das Schloss Schönbrunn als Ersatz für das zerstörte Gut in Zandt erbaut wurde. Nach der Zerstörung des Schlosses während des 30-jährigen Krieges wurde dieses im 18. Jahrhundert wieder aufgebaut. Die Siedlung hat sich zwischen 1814 und 2016 insbesondere nördlich des Schlosses entwickelt. Der direkte Umgriff um das Schloss ist weitgehend erhalten.

## Ortsteil Altenberg

Altenberg ist kein eigenständiger Ortsteil der Gemeinde Denkendorf, sondern ist dem Hauptort Denkendorf zugehörig. Im Jahre 1301 wurde Altenberg, welches sowohl früher als auch heute zur Pfarrei Kipfenberg gehört, zum Fürstbistum Eichstätt. Der Ortsteil Altenberg ist im Vergleich zu den anderen Ortsteilen nur geringfügig gewachsen. Die Verkehrsführung in Altenberg hat sich zum Teil auch geändert.

<sup>6</sup> vgl. Gemeindebroschüre der Gemeinde Denkendorf; Herausgeber REBER-VERLAG; Freising; 5. Auflage 2015



Abbildungen 17a (links) und 17b (rechts) Blick auf die Kirche in Dörmendorf im Vergleich - damals und heute  
Quelle Abb. 18a: Gemeinde Denkendorf; Foto 18b: D I S

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

## 1.1.7 Baudenkmäler und Bodendenkmäler

Die Betrachtungen auf den nachfolgenden Seiten umfassen die im Gemeindegebiet Denkendorf vorhandenen Einzel- bzw. Baudenkmäler und Bodendenkmäler. Dazu seien zunächst einige allgemeine Ausführungen aus dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) zitiert:

### „Art. 1 Begriffsbestimmungen

*(1) Denkmäler sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.*

*(2) 1 Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit, soweit sie nicht unter Absatz 4 fallen, einschließlich dafür bestimmter historischer Ausstattungsstücke und mit der in Absatz 1 bezeichneten Bedeutung. 2 Auch bewegliche Sachen können historische Ausstattungsstücke sein, wenn sie integrale Bestandteile einer historischen Raumkonzeption oder einer ihr gleichzusetzenden historisch abgeschlossenen Neuausstattung oder Umgestaltung sind. 3 Gartenanlagen, die die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen, gelten als Baudenkmäler.*

*(3) Zu den Baudenkmalen kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.*

*(4) Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen*

### Art. 3 Geltung

*(2) Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessene Rücksicht.“  
(Zitat, Denkmalschutzgesetz)*

Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege können insgesamt 34 Baudenkmäler im gesamten Gemeindegebiet verzeichnet werden, wovon sich 7 im Hauptort Denkendorf befinden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Denkmal D-1-76-120-23 zwar in der Denkmalliste geführt wird, dieses jedoch nicht nachqualifiziert<sup>1</sup> wurde und demnach nicht im Bayerischen Denkmal-Atlas verortet wird. Neben den Baudenkmalen werden für das gesamte Gemeindegebiet 35 Bodendenkmäler aufgeführt, 9 Bodendenkmäler befinden sich dabei direkt im Hauptort Denkendorf. Auf den nachfolgenden Seiten werden die Denkmäler tabellarisch aufgeführt und in die Ortsteile graphisch dargestellt.

<sup>1</sup> Unter „Nachqualifizierung“ versteht man die Besichtigung, fotografische Dokumentation sowie textliche Beschreibung der detaillierten Werte der einzelnen Denkmäler.

## Denkendorf

Das bedeutendste Baudenkmal im Hauptort Denkendorf ist die Kath. Pfarrkirche, St. Laurentius, um 1703 errichtet (anstelle einer Kirche aus dem Jahr 1060). In den Jahren 1926/27 erfolgte eine Erweiterung der Kirche nach Norden. Weitere Baudenkmäler sind das ehemalige Pfarrhaus (Meierhofstraße 1), ein ehemaliges Wohnhaus (Meierhofstraße 15), noch mit Kalkplattendach und reichem Fachwerkgiebel ausgestattet sowie ein alter Stadel (Lindenstraße 12), ebenfalls mit Kalkplattendach. Zu den Bodendenkmälern gehört eine Teilstrecke des rätischen Limes mit Wachtposten.

## Altenberg

Der Ortsteil Altenberg kann mit der kath. Filialkirche St. Gertraud, einer Wegkapelle und einem Wegkreuz drei Baudenkmäler vorweisen. Darüber hinaus wird der Bereich um die Kirche aufgrund mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Befunde als Bodendenkmal festgesetzt.

## Bitz

Im Ortsteil Bitz gibt es neben dem Baudenkmal der Kirche ein Bodendenkmal (mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kirche).

## Dörndorf

Der Ortsteil Dörndorf weist 6 Bau- und 2 Bodendenkmäler auf. Beispielhaft sind die Kirche, der Pfarrhof und Wegkreuze als Baudenkmäler zu nennen. Ein Grabhügel und ebenfalls mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kirche kennzeichnen die Bodendenkmäler in Dörndorf.

## Gelbelsee

Auch Gelbelsee kann mehrere Denkmäler vorweisen. Insgesamt gibt es in dem Ortsteil 5 Baudenkmäler, wie z.B. die Kirche oder das Pfarrhaus, und 7 Bodendenkmäler, wie z.B. einen Wachtposten des Limes oder mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kirche.

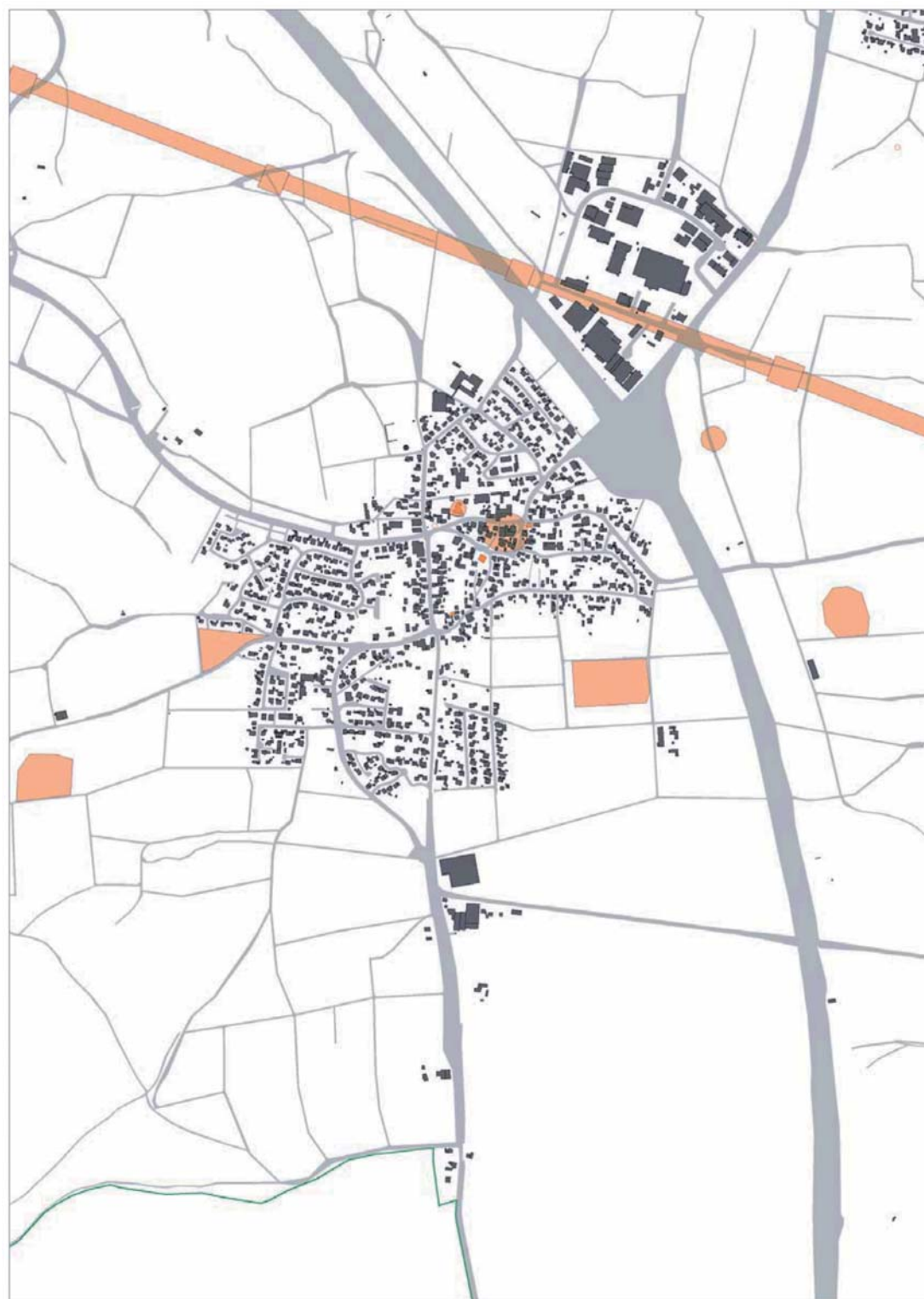
## Schönbrunn

Der Ortsteil Schönbrunn weist drei Baudenkmäler auf. Diese sind die Kirche in Schönbrunn, das Schloss und das ehemalige Verwaltungshaus. Neben den Baudenkmalen sind auch noch vier Bodendenkmäler in Schönbrunn zu verorten, wie z.B. Grabhügel oder mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kirche.

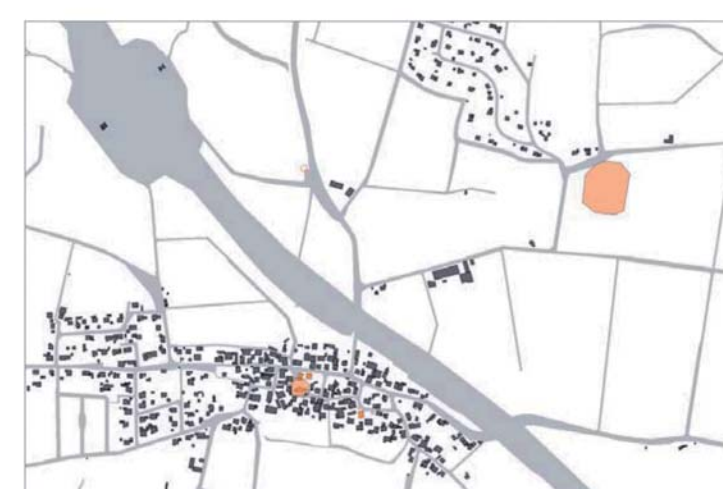
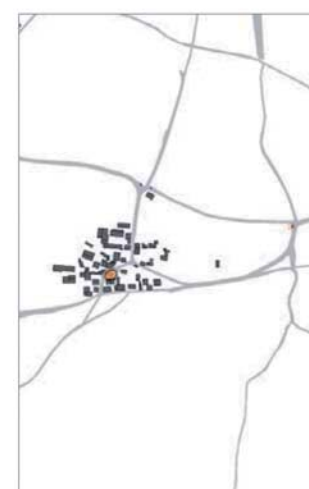
## Zandt

Mit 5 Bau- und 10 Bodendenkmälern weist der Ortsteil Zandt die größte Zahl an Denkmälern auf. Als Baudenkmäler sind u.a. die Kirche und ein Grenzstein zu nennen. Die bedeutendsten Bodendenkmäler in Zandt sind die Überreste des Limes.

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft



Zeichnung 11:  
 Bau- und Bodendenkmäler  
 im Hauptort Denkendorf  
 Darstellung: D I S  
 Grundlage: Landesamt für  
 Digitalisierung, Breitband und  
 Vermessung Bayern



Zeichnung 12 (links):  
 Bau- und Bodendenkmäler  
 im Ortsteil Dörrdorf  
 Zeichnung 13 (rechts):  
 Bau- und Bodendenkmäler  
 im Ortsteil Bitz  
 Darstellung: D I S  
 Grundlage: Landesamt für  
 Digitalisierung, Breitband und  
 Vermessung Bayern

Zeichnung 14 (links):  
 Bau- und Bodendenkmäler  
 im Ortsteil Zandt  
 Zeichnung 15 (rechts):  
 Bau- und Bodendenkmäler  
 im Ortsteil Schönbrunn  
 Darstellung: D I S  
 Grundlage: Landesamt für  
 Digitalisierung, Breitband und  
 Vermessung Bayern

Zeichnung 16 (links):  
 Bau- und Bodendenkmäler  
 im Ortsteil Altenberg  
 Zeichnung 17 (rechts):  
 Bau- und Bodendenkmäler  
 im Ortsteil Gelbelsee  
 Darstellung: D I S  
 Grundlage: Landesamt für  
 Digitalisierung, Breitband und  
 Vermessung Bayern



# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

## Hauptort Denkendorf

### Einzeldenkmäler

D-1-76-120-7	Alemannenstraße 27. Bildstock, Steinpfeiler mit Laterne und Inschrift, bez. 1818; 150 m nördlich der Autobahn an der St.2229; nachqualifiziert
D-1-76-120-1	Hauptstraße 24. Kath. Pfarrkirche, St. Laurentius, Saalbau mit Steildach und rund geschlossenem Chor, von Jakob Engels, 1703, erweitert 1926; mit Ausstattung; Friedhofsmauer an der Südseite, mit zwei Toreinfahrten und Lourdesgrotte, 18./19. Jh.; nachqualifiziert
D-1-76-120-3	Lindenstraße 12. Stadel, dreizoniger Fachwerkbau mit Resten von Bemalungen und Kalkplattendach, traufseitig erschlossen, bez. 1778; nachqualifiziert
D-1-76-120-37	Meierhofstraße 1. Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger Massivbau mit hohem Kniestock und Kalkplattendach, erbaut 1706/07 anstelle des im späten 17. Jh. baufällig gewordenen Vorgängerbaus; nachqualifiziert
D-1-76-120-6	Mühlwegäcker. Gedenkstein, Steinpfeiler zur Erinnerung an den Verlauf der Römerstraße, 21. Jh.; 50 m nördlich der Autobahn an der St. 2229; nachqualifiziert
D-1-76-120-5	Meierhofstraße 15. Wohnhaus, jetzt Gemeindehaus, erdgeschossiger breitgelagerter Bau mit Kalkplattendach und reichem Fachwerkgiebel, 2. Hälfte 18. Jh.; nachqualifiziert
D-1-76-120-2	Nähe Ringstraße. Wegkapelle, barocker Putzbau mit Fassadengliederung, 18. Jh.; nachqualifiziert

### Bodendenkmäler

D-1-7034-0004	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; nachqualifiziert
D-1-7034-0008	Teilstrecke des raetischen Limes; nachqualifiziert
D-1-7034-0017	Wachtposten WP 15/9 des römischen Limes; nachqualifiziert
D-1-7034-0018	Wachtposten WP 15/10 des römischen Limes; nachqualifiziert
D-1-7034-0102	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; nachqualifiziert
D-1-7034-0105	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; nachqualifiziert
D-1-7034-0106	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; nachqualifiziert
D-1-7034-0107	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; nachqualifiziert
D-1-7034-0167	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius; nachqualifiziert

### Ortsteile

#### Einzeldenkmäler

D-1-76-120-9	Altenberg 10. Kath. Filialkirche St. Gertraud, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem Rechteckchor, Dachreiter, 17./18. Jh.; mit Ausstattung; nachqualifiziert
D-1-76-120-8	Am Denkendorfer Weg. Feldkreuz, gusseisernes Kreuzifix auf Steinsockel, Ende 19. Jh., auf Steinsockel; nahe der Straße Denkendorf - Beilngries, 200 m nördlich der Autobahn; nachqualifiziert
D-1-76-120-29	Am Graben 26a. Stadel, Ständerbau, verbrettert, auf Bruchsteinsockel, mit Kalkplattendach, 1830 (dendro.dat.); nachqualifiziert
D-1-76-120-22	An der Kr El 22. Gedenkkreuz, gusseiserner Aufsatz in Form einer gotisierenden Fiale mit eingestellter weiblicher Figur, auf Steinblock, 1927, modern ersetzt 2005; an der Straße nach Buch, ca. 150 m nördlich der Autobahn; nachqualifiziert

D-1-76-120-18	Beim Denkendorfer Weg. Grenzstein, Nr. 117 (?), Fürstentum Eichstätt/Bayern, um 1818; an der Straße Neustadt/Beilngries, Kreisverkehr, Abzweigung Dörndorf; nachqualifiziert
D-1-76-120-11	Denkendorfer Feld. Wegkreuz, Steinkreuz auf Sockel, mit gußeisernem Corpus Christi, bez. 1890; nachqualifiziert
D-1-76-120-30	Dörndorfer Straße 3. Barocke Büste „Der Frühling“, um 1780/90, aus Schloß Schönbrunn; im Hausgarten aufgestellt; nachqualifiziert
D-1-76-120-31	Dörndorfer Straße 8. Kleinhaus, erdgeschossiger biedermeierlicher Bau mit Kalkplattendach und Putzrahmung um die Fenster, um 1830/50; nachqualifiziert
D-1-76-120-17	Hauptstraße. Gedenkstein, bildstockförmiger Steinpfeiler mit Inschrift, nach 1945; an der Straße Neustadt/Beilngries, Abzweigung Dörndorf; nachqualifiziert
D-1-76-120-34	Hauptstraße 21. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiges Wohnstallhaus mit Flachsatteldach, Obergeschoss Fachwerk, im Kern wohl 18. Jh., hinterer Gebäudeteil mit Holz verkleidet, 20. Jh.; nachqualifiziert
D-1-76-120-12	Kirchplatz 3. Kath. Filialkirche St. Georg, Saalkirche mit Walmdach, barocker Neubau von Domenico Barbieri unter Einbezug des mittelalterlichen Chorturms, 1739; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, 18./19. Jh.; nachqualifiziert
D-1-76-120-15	Kirchstraße 4. Pfarrhof; Pfarrhaus, zweigeschossiger Massivbau mit hohem Kniestock und Kalkplattendach, nach Brand wiederaufgebaut, 1708, bildet mit der Kirche eine Baugruppe; massive Scheune auf Bruchsteinsockel, mit Fachwerk und Kalkplattendach, segmentbogige Toreinfahrt, 18. Jh.; Wirtschaftsgebäude, langgestreckter Satteldachbau mit Kalkplatten, Obergeschoss mit Fachwerk, 19. Jh.; nachqualifiziert
D-1-76-120-14	Kirchstraße 6; Nähe Kirchstraße. Kath. Pfarrkirche St. Sixtus, Saalbau mit Walmdach, Chorturm 13./14. Jh., Turmobergeschosse frühes 17. Jh., Langhaus 1720; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, 18./19. Jh.; nachqualifiziert
D-1-76-120-28	Kirchweg 9. Kath. Pfarrkirche St. Leonhard, Saalbau mit Steildach, 1729-36, Turm mit Pyramidendach im Kern mittelalterlich; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, 18./19. Jh.; nachqualifiziert
D-1-76-120-38	Nähe Bitzer Weg. Grenzstein, Steinpfeiler mit bischöflichem Wappen, bez. 1792; nachqualifiziert
D-1-76-120-24	Riedelshof 1. Ortskapelle, kleiner Steildachbau mit Putz- und Fassadengliederung, Ende 19. Jh; mit Ausstattung; nachqualifiziert
D-1-76-120-25	Römerstraße 1; Römerstraße 14. Schloss Schönbrunn, Schlossanlage mit Ökonomiehof, 18./19. Jh.; dreigeschossiger barocker Walmdachbau mit Dachreiter, Putzgliederung, frühes 18. Jh., Schloßkapelle St. Joseph; mit Ausstattung; Schlossgarten mit Einfriedungsmauer und barocken Büsten, um 1780/90; ehem. Wasserturm mit barocker Ochsentretanlage, verputzter Bruchsteinbau über quadratischem Grundriss mit Zeltdach, 1. Viertel 18. Jh.; mittelalterlicher Schlossgraben; gepflasterter Wirtschaftshof, dem Schloß vorgelagert; südlich ehem. Bräuhaus, dreigeschossiger Walmdachbau in zwei Flügeln, mit klassizistischen Fassaden zum Hof und zur Straße, 1839; westlich Stallgebäude, erdgeschossiger Zweiflügelbau mit Walm- bzw. Satteldach und Aufzugsgiebeln, Putzgliederung, 18./19. Jh.; östlich erdgeschossiges Stallgebäude mit Satteldach und großer Einfahrt an der Straßenseite, Putzgliederung, wohl 1. Hälfte 19. Jh.; barocker Inschriftenstein am südwestlichen Wirtschaftsgebäude, 18. Jh.; östlich des Schlossgebäudes, durch Straße getrennt, Familiengruft-Kapelle, 19. Jh., nachqualifiziert
D-1-76-120-26	Römerstraße 4. Inschriftentafel, medaillonförmige Steintafel mit Girlandeneinfassung, bez. 1792; nachqualifiziert
D-1-76-120-20	Schmiedstraße 5. Bauernhaus, erdgeschossiger, breitgelagerter Satteldachbau, mit reichem Fachwerkgiebel und Kalkplattendach, Ende 18. Jh.; nachqualifiziert
D-1-76-120-35	Schmiedstraße 16; Nähe Burgstraße. Pfarrhaus, zweigeschossiger Massivbau mit hohem Kniestock und Flachsatteldach, Putzgliederung, um 1680, mit Umbauten aus dem 19. und 20. Jh.; zugehöriger Pfarrstadel, traufseitig erschlossener Fachwerkbau mit hohem Kniestock und Kalkplattendach, wohl noch 18. Jh.; nachqualifiziert

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

D-1-76-120-21	Schmiedstraße 16. Pfarrstadel, Fachwerkbau mit Kalkplattendach, wohl noch 18. Jh.; nicht nachqualifiziert
D-1-76-120-19	Schmiedstraße 18. Kath. Pfarrkirche St. Hippolyt, Saalbau mit Steildach, Langhaus von 1690, Erneuerung des im Kern mittelalterlichen Turms mit Glockendach und Laterne, 1745/46; mit Ausstattung; nachqualifiziert
D-1-76-120-27	Schulweg 2. Ehem. Verwalterhaus, zum Schloss gehörig, zweigeschossiges Wohnhaus mit Steildach, Putzbandgliederungen, Inschriftentafel, bez. 1795, umgebaut Ende 19. Jh. /Anfang 20. Jh., in jüngerer Zeit umgestaltet; nachqualifiziert
D-1-76-120-33	Tegelfeld. Grenzstein, sog. Bischofsstein, Steinpfeiler mit bischöflichem Wappen, bez. 1615; rechts der Straße nach Bitz am Waldrand; nachqualifiziert
D-1-76-120-16	Triftstraße. Kapellenbildstock, kleiner Putzbau mit Satteldach, 19. Jh.; am westlichen Wirtschaftsweg; nachqualifiziert
D-1-76-120-10	Zum Altenberger Weg. Wegkapelle, kleiner Putzbau mit Steildach, neobarocke Fassadengliederung, 19. Jh., stark erneuert; an der Straße nach Denkendorf; nachqualifiziert

## Bodendenkmäler

D-1-7034-0001	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; nachqualifiziert
D-1-7034-0002	Grabhügel der Hallstattzeit; nachqualifiziert
D-1-7034-0005	Grabhügel und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; nachqualifiziert
D-1-7034-0006	Teilstrecke des raetischen Limes; nachqualifiziert
D-1-7034-0007	Wachtposten WP 15/11 des römischen Limes; nachqualifiziert
D-1-7034-0009	Teilstrecke des raetischen Limes; nachqualifiziert
D-1-7034-0010	Wachtposten WP 15/7 des römischen Limes; nachqualifiziert
D-1-7034-0011	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; nachqualifiziert
D-1-7034-0012	Grabhügel der Bronzezeit, nachqualifiziert
D-1-7034-0015	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; nachqualifiziert
D-1-7034-0016	Wachtposten WP 15/8 des römischen Limes; nachqualifiziert
D-1-7034-0019	Wachtposten WP 15/12 des römischen Limes; nachqualifiziert
D-1-7034-0020	Wachtposten WP 15/13 des römischen Limes, nachqualifiziert
D-1-7034-0103	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; nachqualifiziert
D-1-7034-0104	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; nachqualifiziert
D-1-7034-0155	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Leonhard; nachqualifiziert
D-1-7034-0157	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses von Schönbrunn; nachqualifiziert
D-1-7034-0159	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Hippolyt; nachqualifiziert
D-1-7034-0161	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Sixtus, nachqualifiziert
D-1-7034-0164	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Gertraud; nachqualifiziert
D-1-7034-0229	Burgstall des Mittelalters; nachqualifiziert
D-1-7035-0044	Wachtposten WP 15/15 des römischen Limes; nachqualifiziert
D-1-7035-0045	Wachtposten WP 15/14 des römischen Limes; nachqualifiziert
D-1-7035-0058	Grabhügel und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; nachqualifiziert
D-1-7035-0088	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Georg; nachqualifiziert

## 1.1.8 Dorferneuerung

In mehreren Ortsteilen gab es Initiativen im Rahmen der Dorferneuerung, dazu soll in nachfolgenden Abschnitten ein kurzer Überblick gegeben werden.

### a) Dorferneuerung - Gelbensee

Zunächst erfolgte eine Vorbereitungsplanung mit Dorferneuerungskonzept und Maßnahmenplan (Juni 2011, Planungsbüro Otto Kurz, München). Im Ergebnis sollte eine Ortsmitte mit Verweilqualität, als attraktiver öffentlicher Raum, geschaffen werden. Darauf aufbauend wurde die Planung vertieft. Dazu sei aus dem Erläuterungsbericht des Büros lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH, München, zu, Gestaltungskonzept zitiert:

„Gestaltungskonzept:

Entsprechend der Vorbereitungsplanung - Dorferneuerungskonzept und Maßnahmenplan von Planungsbüro Otto Kurz ist ein zentrales Anliegen die Gestaltung einer gemeinsamen, attraktiven Ortsmitte zur Schaffung von öffentlichem Raum mit Aufenthaltsqualität. Im ersten Bauabschnitt hat sich der Vorstand der Dorferneuerung daher für die Umsetzung des Kirchenumfeldes mit angrenzendem Straßenraum, der Bushaltestelle mit dem dorthin führenden Gehweg und eines fehlendes Stück Fußweg zum Friedhof entschieden. Hierbei wird unterschieden in den tatsächlich durch den Vorstand beschlossenen 1. BA und einen 2. BA, welcher gemäß Planervertrag auch die anschließende Burgstraße mit berücksichtigt. Ergänzt wurde durch Vorstandsbeschluss für den 1. BA der Ausbau des Gehwegs zum Friedhof entlang der westlichen Burgstraße. Im 1. BA werden hier die Gehwegbereiche ausgeführt und die daran anschließende Einfassung der Straße. Bevor die Fahrbahn im 2. BA erneuert wird, werden Baugrunduntersuchungen empfohlen, um die Tragfähigkeit der bestehenden Tragflächen und des Baugrundes bestimmen zu können.

Gestaltung des Straßenraumes:

Um den dörflichen Charakter des Ortes zu erhalten, reagiert der Straßenraum mit wechselnden Profilen auf die jeweilige räumliche Situation. Als einheitlicher Regelquerschnitt verläuft die Burgstraße als Asphaltband mit unterschiedlichen Breiten (2,85 – 4,50 m) in Abhängigkeit der räumlichen Engstellen, gefasst von beidseitigen Granitgroßsteindreizeilern. Damit ist in Abhängigkeit der Bestandshöhen der Anschlußgrundstücke und ihrer Einfahrten eine flexible Entwässerung in beide Querrichtungen möglich. Der Dreizeiler reagiert als Homburger Kante oder zur Entwässerungsrinne ausgemuldet, wobei der äußerste Stein auch hier etwas erhöht eingebaut wird. Die Erfordernis einer Erneuerung des Unterbaus im Rahmen des 2. BA ist für den Straßenausbau noch zu prüfen. Die Fußwege bzw. Multifunktionsstreifen liegen maximal 4 cm höher neben der Fahrbahn und werden mit Betonpflaster im Reihenverband ausgeführt. Die Betonpflasterstreifen haben unterschiedliche Breiten und gleichen ungleichmäßige Geländeverläufe und Anschlusshöhen aus. Grundstückszufahrten auf öffentlichem Grund werden der allgemeinen Gestaltung des Straßenraumes angepasst und erhalten denselben Belag aus Betonpflaster wie die Gehwege. Die Einfahrten werden mit einem bündig zum Belag ein-

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

gebrachten Graniteinzeiler hervorgehoben“ (Zitat).<sup>1</sup>

## b) Dorferneuerung - Dörndorf

Die Dorferneuerung in Dörndorf konzentriert sich auf die Bereiche Kirchstraße und Friedhof. Dazu heißt es im Erläuterungsbericht des Planungsbüros Michael Hajek, Mörsheim:

„Bereits im Jahre 2007 hat sich die Teilnehmergeinschaft Dörndorf in Tierhaupten getroffen um gemeinsam einen Maßnahmenkatalog zur erarbeiten, wie man die Entwicklung von Dörndorf im Sinne der Dorfgemeinschaft vorantreiben kann. In einem eigens dafür ins Leben gerufenen Arbeitskreis wurden mit dem Planungsbüro Hajek die einzelnen Punkte in Zusammenarbeit mit der Gemeinde herausgearbeitet und vertieft. Nach einem gewissen Zeitraum kristallisierte sich heraus, dass sich die Maßnahmen auf zwei Bereiche im Ort erstrecken. Dies sind im Einzelnen:

1. Kirchstraße. beinhaltet den Bereich von der Raiffeisenstraße vorbei am Spielplatz, Schützenhaus und altem Schulhaus, Feuerwehrhaus, Vorplatz Kirche, Kirche, Pfarrstadel, Pfarrhaus bis hin zur Einmündung in die Riedenburger Straße / Staatsstraße St 2392

2. Friedhofsvorplatz.

Vor diesem Hintergrund war dann auch klar, dass hier weder eine „große“ noch eine „kleine“ Dorferneuerung durchgeführt werden soll. Man schloss sich dem Dorferneuerungsverfahren in Gelbelsee an, bei dessen Teilnehmergeinschaft, der Ortsteil Dörndorf als eigene Gruppe vertreten ist.“<sup>2</sup>

Die Kirchstraße zeigte im Bestand deutliche Mängel (z.B. Fahrbahnschäden und unzureichende Entwässerung), dies war Anlass für eine umfassende Neuplanung. Die Herstellung der neuen Straße erfolgte in den Jahren 2015 / 2016.

Der Friedhofsvorplatz zeigt ebenfalls Mängel in der Anlage der alten Wege und Freiflächen, im Zuge der Neuplanung konnte eine Verbesserung der Situation eingeleitet werden, die Ausführung erfolgte in den Jahren 2015 / 2016.

## c) Erste Überlegungen zur Dorferneuerung im Hauptort Denkendorf

Auch für den Hauptort Denkendorf wurde zunächst eine Dorferneuerung in Betracht gezogen. In diesem Kontext fanden in der Schule der Dorf- und Landentwicklung (Thierhaupten) am 12.

1 Erläuterungsbericht Dorferneuerung Gelbelsee Dorferneuerung Freiflächenplanung/ Verkehrsplanung Entwurf Stand 27.01.2015 Iohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh, 80796 München, Seiten 6, 7

2 Vgl. Erläuterungsbericht zum Verfahren Gelbelsee III Ausbau der Kirchenstraße und Umfeldgestaltung Bereich Kirche, Feuerwehrhaus und alte Schule, Neugestaltung Friedhof, Verfasser Planungsbüro Michael Hajek Kastnerplatz 1, 91804 Mörsheim, in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüro für Tiefbau Dipl.-Ing. (FH) Alexander Weigand, Oktober 2014, Seite 3.

und 13. Oktober 2007 sowie am 30. und 31. Oktober 2009 Seminare zum Ortskernbereich Denkendorf statt.

Themenschwerpunkte waren u.a.

- Bestandsanalyse zur Ortsmitte, mit Herausarbeitung der Stärken und Schwächen

Stärken z.B.

- vorhandene Grundversorgung
- Verkehrsanbindung (motorisierter Individualverkehr MIV)
- Miteinander
- Umgebung / Naherholung

Schwächen z.B.

- Innerorts-Verkehr (Sicherheit, Tempo) - hohes Verkehrsaufkommen (Stau A9)
- Öffentlicher Personenverkehr (ÖV)
- Radwege
- Grün im Ort fehlt
- Festplatz fehlt

- Herausarbeitung des Handlungsbedarfes in den nächsten Jahren z.B. Bereich Hauptstraße. öffentlicher Nahverkehr

- Vorschläge zur Aufwertung wichtiger Teilbereiche (z.B. nach Erwerb der Grundstücke im Bereich „Scharfes Eck“)

Im Ergebnis wurde damals vorgeschlagen, die Resultate der Seminare einem breiteren Kreis der Bevölkerung vorzustellen, um die Meinungsbildung zu fördern.

Der durch die Seminare un Thierhaupten ermöglichte „Anstoßeffekt“ führte über mehrere Zwischenschritte schließlich zur Entscheidung, das vorliegende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept zu erstellen sowie zur Aufnahme in ein Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm. In diesem Kontext werden die ersten Überlegungen aus den Seminaren vertieft bzw. erweitert und schließlich in ein abgestimmtes integriertes Handlungskonzept übergeführt.

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft



## 1.2 Vertiefte Analyse - Ortsmitte Denkendorf

### 1.2.1 Untersuchungsgebiet Ortsmitte Denkendorf

Die Ortsmitte von Denkendorf ist Gegenstand einer vertieften Analyse im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Diese vertiefte Analyse steht im Zusammenhang mit der Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB (Baugesetzbuch) zur Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Die Karte auf Seite 54 zeigt den Umgriff des vorgeschlagenen Gebietes mit vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB. Das vorgeschlagene Untersuchungsgebiet wird etwa begrenzt

im Norden, durch

- Ringstraße / Johannes-Auer-Straße
- Grundstücke nordwestlich und nordöstlich der St 2229 / Hauptstraße

im Osten, durch

- Grundstücke beidseits der Zandter Straße
- Grundstücke im Bereich der Straße Am Feuerweiher

im Süden, durch

- Rosenau und Lindenstraße
- Grundstücke beidseits der Ingolstädter Straße

im Westen, durch

- Bebauung westlich der Hauptstraße
- Grundstücke beidseits Wassertal
- Bebauung westlich der Ringstraße

Das so bezeichnete Gebiet weist eine Fläche von rund 29,2 ha auf.

Zweck und Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen werden in § 141 Abs. 1 BauGB wie folgt definiert:

„Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden“ (zitiert aus Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 141, beck-online).

Der Begriff der Sanierung bzw. der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wird in § 136 BauGB Abs. 2 näher erläutert:

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der

Zeichnung 18  
auf Seite 54 (links):  
Untersuchungsgebiet  
Ortsmitte Denkendorf  
Darstellung: D I S  
Grundlage: Landesamt für  
Digitalisierung, Breitband und  
Vermessung Bayern

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g) die vorhandene Erschließung,
- h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
- b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich“ (zitiert aus Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 136, beck-online).

Städtebauliche Missstände können somit durch substanzielle Schwächen bzw. Defizite (vgl. oben, Nr. 1 a) bis h)) und bzw. oder durch funktionale Schwächen bzw. Defizite (vgl. oben, Nr. 2 a) bis c)) gegeben sein. Wenn es zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen kommt, ist dementsprechend z.B. von einer Substanzschwächensanierung bzw. von einer Funktionschwächensanierung die Rede. Es ist Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB herauszufinden welche Schwächen bzw. Defizite in einem Gebiet tatsächlich vorliegen.

Das vorliegende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) leistet einen wichtigen Beitrag zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB, indem es fachliche Recherchen enthält, deren Ergebnisse in die vorbereitenden Untersuchungen einfließen können. Das ISEK stellt aber formal selbst keine vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB dar, denn dieses Verfahren ist nach den Vorschriften gem. § 136 ff. BauGB durchzuführen. Aus diesem Grund enthalten die nachfolgenden Abschnitte auch Empfehlungen, was ggf. noch gesondert im Kontext der vorbereitenden Untersuchungen behandelt werden sollte.

## 1.2.2 Baustruktur und Gebäudesubstanz

Die Substanz der Gebäude ist ein wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Frage, ob in einem Gebiet Substanzschwächen vorliegen oder nicht <sup>1</sup>. Deshalb erfolgte mit Blick auf das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Denkendorf“ eine erste Analyse im Rahmen des ISEK. Hierfür wurde zunächst der äußere Zustand der Gebäude in der Ortsmitte des Hauptortes Denkendorf analysiert, soweit dies von öffentlichen Flächen aus möglich war bzw. ist (keine Begehung der Grundstücke). Dabei fließen folgende Kriterien in die Beurteilung ein <sup>2</sup>:

- Zustand von Putz und Anstrich
- Zustand der Fenster und Türen
- Zustand der Dacheindeckung, mit Dachentwässerung (sofern ersichtlich)

Die Beurteilung des Bauzustandes konnte lediglich optisch bzw. grob erfolgen. Eine genaue Untersuchung der Bausubstanz (Material, Alter, Dämmung, etc.) war nicht Gegenstand des ISEK und ist ggf. im Rahmen einer weiterführenden Untersuchung zu klären.

### Überblick - Untersuchungsgebiet Ortsmitte Denkendorf

Die bisherige Analyse (vgl. Kriterien oben) lässt folgende Schlüsse zu:

- Insgesamt wurden rund 300 Gebäude erfasst, davon rund 170 Hauptgebäude und rund 130 größere Nebengebäude. Bei diesen fallen rund 20 große ehemalige Scheunen ins Gewicht.
- Die meisten erfassten Gebäude sind in einem Zustand ohne äußerlich erkennbare größere Mängel. Statistisch weisen lediglich rund 5 % der rund 300 erfassten Gebäude äußerlich erhebliche Mängel im Sinne erforderlicher Substanzschwächensanierung auf (große Schäden an Putz / Anstrich, und / oder Fenster / Türen und / oder Dacheindeckung / Dachentwässerung). Allerdings befinden sich diese Gebäude teilweise im Bereich der Hauptstraße und sind im Ortsbild so deutlich präsent, dass sie wahrnehmbare städtebaulichen Missstände darstellen.
- Während die vorhandene Bausubstanz der Hauptgebäude (von Außen betrachtet) somit überwiegend keine erheblichen Schäden im Sinne von Substanzschwächen erkennen lässt, fiel bei der Analyse auf, dass zahlreiche Gebäude äußerlich keine Maßnahmen der Wärmedämmung bzw. Energieeinsparung erkennen lassen. Da Maßnahmen der Wärmedämmung auch von Innen erfolgen und im Übrigen insbesondere technische Anlagen usw. von Außen ohnehin nicht beurteilt werden können, unterbleibt an dieser Stelle eine Wertung. Es wird aber empfohlen, gesondert eine Analyse zur energetischen Beschaffenheit der Gebäude bzw. zur Gesamtenergieeffizienz der Bebauung durchzuführen.

Im Sinne der Aufwertung und Weiterentwicklung der Ortsmitte wird empfohlen, die im Bereich der Hauptstraße befindlichen Gebäude mit größerem oder erheblichem Sanierungsbedarf in absehbarer Zeit zu sanieren. Ebenfalls von Bedeutung ist die Förderung von Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung.

<sup>1</sup> Vgl. § 136 BauGB Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen demgemäß sind bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen u.a. zu berücksichtigen die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden. Erläuternd kann dazu ergänzt werden, dass es dabei nicht nur um die bautechnischen Mängel an sich geht (z.B. zur Vermeidung von Personenschäden oder von Unwirtlichkeit) sondern v.a. auch darum, dass Gebäude mit Mängeln der Gefahr unterworfen sind, in ihrer Funktion geschwächt zu sein bzw. zu werden, womit wichtige belebende Elemente in der Ortsmitte fehlen würden.

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft



## Einzelaspekte - Untersuchungsgebiet Ortsmitte Denkendorf

Aus der bisherigen Analyse lassen sich folgende Ergebnisse ableiten:

- Bei der Erfassung der Nebengebäude wurde ein besonderes Augenmerk auf die noch vorhandenen alten Stadel gelegt. Im Gegensatz zu den meisten alten Haupt- und Wohngebäuden die längst aus dem Ortsbild verschwunden sind, gibt es die alten Stadel noch als „Zeugnisse“ für das frühere Dorf. In der Karte auf Seite 58 sind die noch vorhandenen Stadel dargestellt und farblich hervorgehoben. Es handelt sich um rund 20 Gebäude dieser Art. Im Unterschied zu neueren Garagen und Nebengebäuden sind diese alten - meist im Kontext landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Nutzungen errichteten - Gebäude teilweise größer als die Hauptgebäude und damit ortsbildprägend. Da es im Untersuchungsgebiet lediglich nur noch drei landwirtschaftliche Betriebe gibt, sind die übrigen Stadel meist Wohnhäusern und in einigen Fällen gewerblichen Betrieben zugeordnet. Räumlich sind die meisten Stadel erwartungsgemäß dem historischen Ortsbereich (Altort) um Hauptstraße und Meierhofstraße zuzuordnen.
- Die insgesamt hohe Zahl an Nebengebäuden auf zumeist großen Grundstücken führt insbesondere im Bereich des Altortes zu einer eher geringen Dichte der Hauptgebäude. Gleichsam bedeutet dies aber auch, dass die alte landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur in den Flurstücken und ihrer Bebauung noch spürbar ist. Auch dies wird in der Karte auf Seite 58 deutlich. Mit Blick auf die Zukunft bedeutet dies zweierlei: Zum einen wird es bei Besitzübergängen (Generationenwechsel) zunehmend auch Fragen zur künftigen Bebauung und Nutzung dieser größeren Grundstücke geben und zum anderen stellt sich die Frage, welche Perspektiven für eine sinnvolle Verwendung und den Erhalt vor allem der ortsbildprägenden Stadel aufgezeigt werden können.

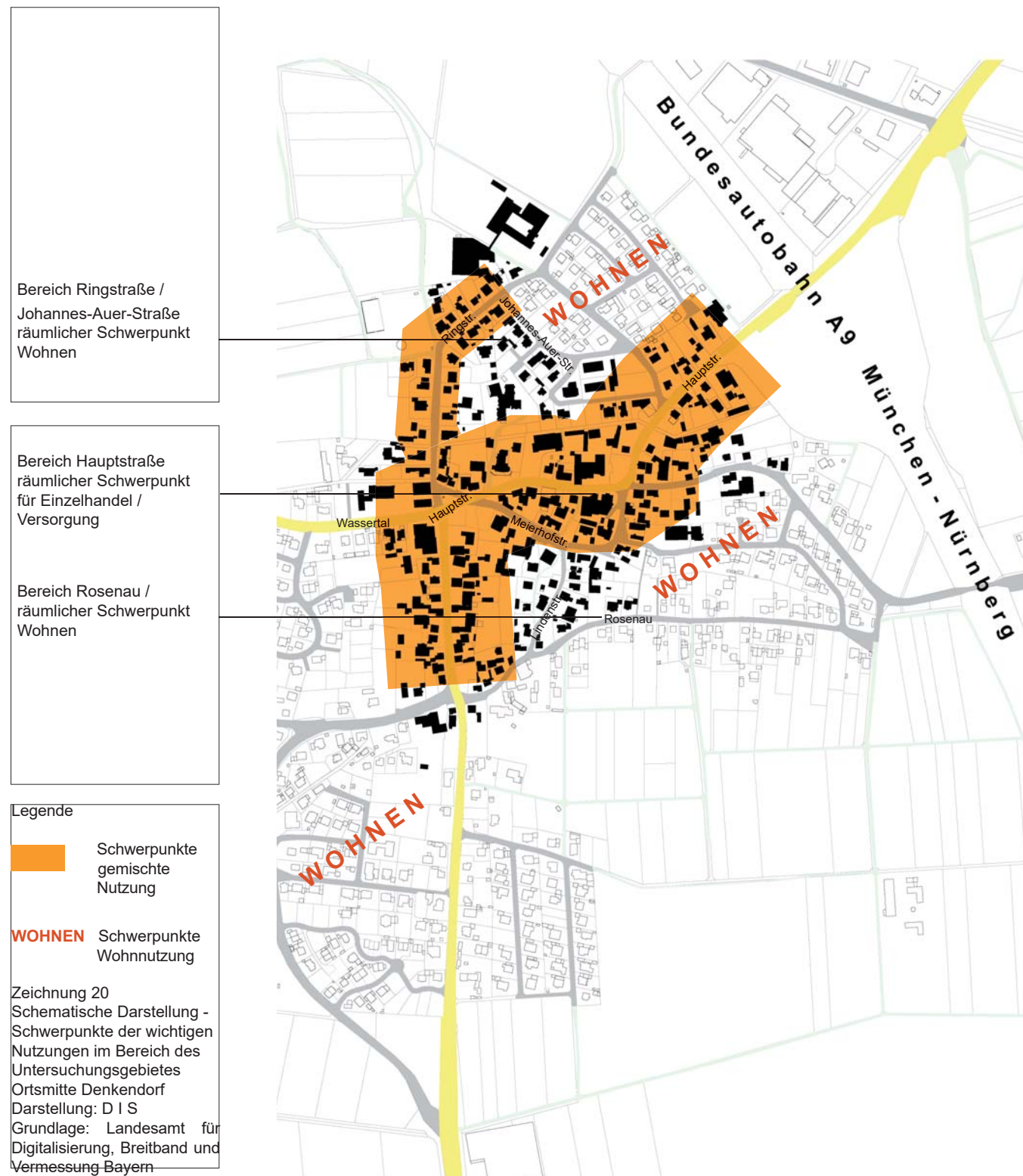
## Gestalterische Aspekte

In den letzten Jahrzehnten erfolgte im Bereich der Ortsmitte von Denkendorf eine umfassende Bautätigkeit. Viele alte Gebäude wurden dabei durch Neubauten ersetzt. Der hohe Anteil neuerer Gebäude im Untersuchungsgebiet ist zugleich maßgeblich für den relativ mangelfreien Bauzustand. In der städtebaulichen Ausprägung - bezogen auf das Ortsbild - fällt aber auch auf, dass eine gestalterische Konzeption fehlt. Die Gebäude sind zu unterschiedlich in ihrer Proportion, Form- und Farbgebung, als dass ein zusammenhängender Gestaltungsgedanke erkennbar ist. Dies ist insbesondere für den Bereich der Hauptstraße zutreffend. Es wird zu prüfen sein, ob eine Aufwertung der Ortsmitte ohne mittel- bis längerfristige Verbesserung des Ortsbildes v.a. im Bereich der Hauptstraße erfolgversprechend sein kann und welche Maßnahmen zur Förderung einer verbesserten Gestaltung in Betracht kommen können.

## Exkurs - Zustand der Gebäude in den Ortsteilen

Bei den Begehungen wurden auch die Kerne der Ortsteile betrachtet. Auch dort konnte festgestellt werden, dass sich die meisten Gebäude in einem mangelfreien Zustand befinden, oder nur geringe bzw. leichte Mängel aufweisen. Besonders zu erwähnen sind die noch vorhandenen alten Gebäude, welche teilweise noch über Kalkplattendächer und altes Mauerwerk verfügen. Die in früherer Zeit weit verbreitete Bauweise, welche den Baustil in der gesamten Region Altmühltal geprägt hat, ist heute nur noch vereinzelt vorzufinden. Der Erhalt dieser Elemente ist für die kulturelle Identität und den Erhalt der Bautradition von großer Bedeutung.

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft



## 1.2.3 Nutzungsstruktur und Funktionen

Es erfolgte eine übersichtsartige Analyse der im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Denkendorf“ vorhandenen Nutzungsstruktur. Die Ergebnis bezog sich primär auf die Hauptgebäude, die Nebengebäude wurden der vorrangigen Nutzung der Hauptgebäude entsprechend als ergänzende Räumlichkeiten zugeordnet. Die Karte auf Seite 60 zeigt die Verteilung der Nutzungen, bezogen auf die relevanten Hauptnutzungen der Grundstücke bzw. Gebäude.

### Wohnen - allgemein

Bei der Erfassung der Wohnnutzung wird unterschieden zwischen allgemeinen Wohnungen und spezifischen Formen (Sonderformen) des Wohnens. In der Ortsmitte von Denkendorf gibt es als Sonderformen ein Seniorenheim sowie Gebäude mit speziellen Unterkünften für Arbeiter, usw. Um eine städtebauliche Beurteilung vornehmen zu können werden die spezifischen Formen des Wohnens sowohl bei der Wohnungszahl als auch bei der Bewohnerzahl gesondert ausgewiesen. Im allgemeinen Wohnbereich wurden rund 210 Wohneinheiten in rund 130 Gebäuden erfasst. Von diesen rund 130 Gebäuden dienen knapp 90 Prozent ausschließlich dem Wohnen, lediglich rund 10 Prozent weisen neben dem Wohnen auch noch andere Hauptnutzungen (z.B. gewerbliche Nutzungen) auf.

Die rund 210 Wohneinheiten werden von insgesamt rund 440 Bewohnerinnen und Bewohnern bewohnt. Hierbei teilen sich die Altersgruppen etwa wie folgt auf (gerundet):

- 15 % Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren,
- 6 % Personen mit 18 bis unter 24 Jahren,
- 35 % Personen mit 25 bis unter 49 Jahren,
- 24 % Personen von 50 bis unter 64 Jahren, sowie
- 20 % Personen mit 65 und mehr Jahren

Dividiert man die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner (ca. 440) durch die Zahl der Wohnungen (ca. 210) ergibt sich ein Wert von rund 2,1 Einwohner / Wohnung. Auch wenn es sich bei diesem Wert nicht um eine exakte Ermittlung der Haushaltsgrößen selbst handelt, öffnet der Wert dennoch den Blick auf eine grobe Einschätzung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

### Wohnen - spezifisch

Spezifische Wohnformen im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Denkendorf“ gibt es in Form des Seniorenheims St. Josef Denkendorf (rund 60 Bewohner) sowie in Form von Wohnanlagen für Arbeiter usw. (rund 100 Bewohner) in entsprechenden Wohnraumangeboten.

### Soziale Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet gibt es folgende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur:

- Grund- und Mittelschule Denkendorf (Ringstraße 31)
- Hort an der Schule Denkendorf (Ringstraße 31)
- Kindertagespflege „Die kleinen Strolche“ (Meierhofstraße 15)
- Kindertagesstätte Marienheim / Krippe und Kindergarten (Am Feuerweiher 3/5)
- Seniorenheim St. Josef Denkendorf (Hauptstraße 26)
- Pfarr- und Gemeindebücherei Denkendorf (Wassertal 4)
- Rathaus Denkendorf (Wassertal 2)

Damit weist das Untersuchungsgebiet eine entsprechend hohe Ausstattung aus.

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

Gemäß den DTV-Werten Straßenverkehrszählung 2015, veröffentlicht von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, gelten folgende Daten für die St 2229, im Abschnitt zwischen der Kreuzung mit der St 2392 in Kipfenberg und der Abzweigung der St 2392 in Dörndorf:

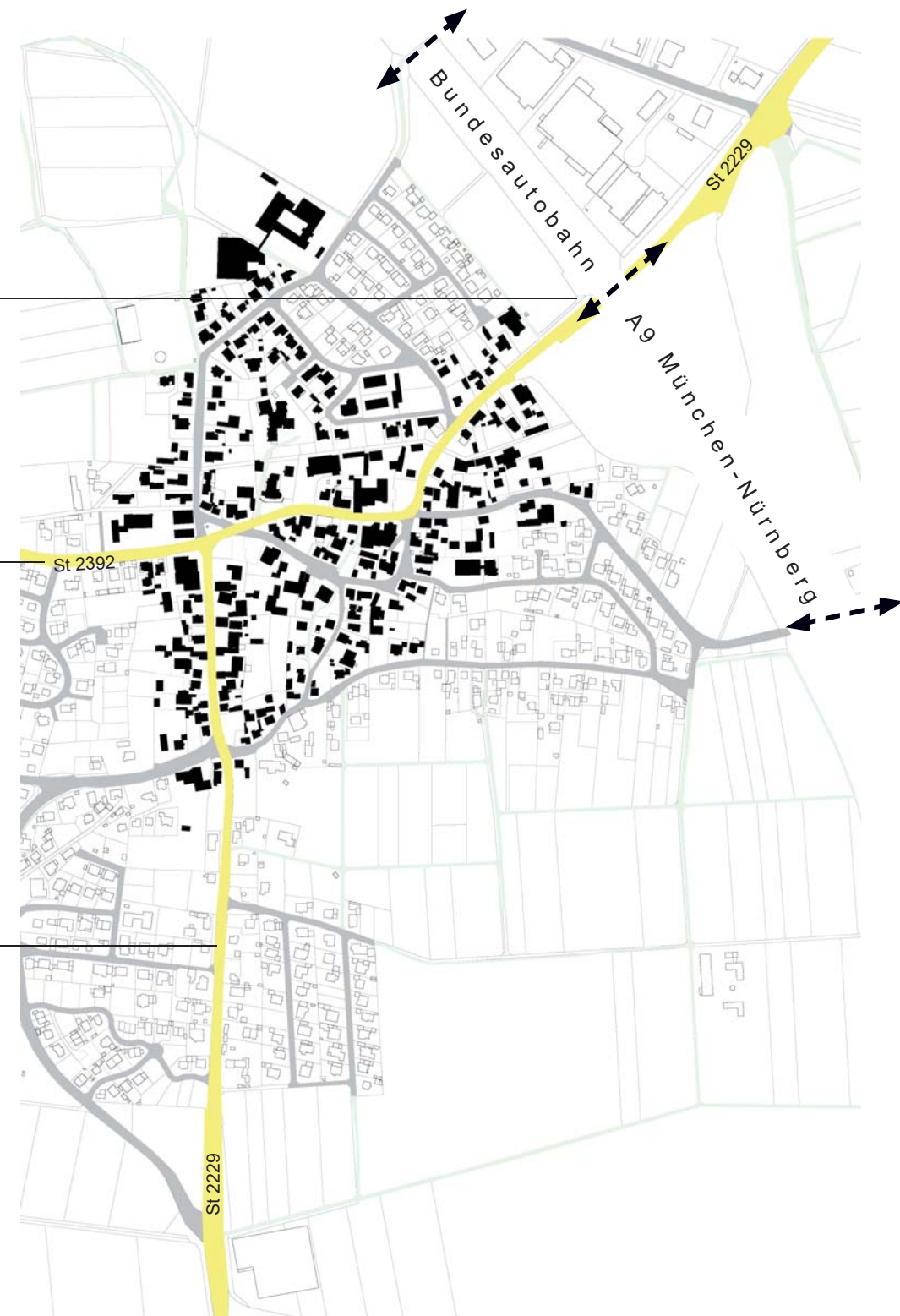
KFZ = 12.036  
davon  
SV (Schwerverkehr) = 719

Gemäß den DTV-Werten Straßenverkehrszählung 2015, veröffentlicht von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, gelten folgende Daten für die St 2392, im Abschnitt zwischen der Kreuzung mit der St 2230 in Kipfenberg und der Einmündung in die St 2229 in Denkendorf:

KFZ = 3773  
davon  
SV (Schwerverkehr) = 220

Gemäß den DTV-Werten Straßenverkehrszählung 2015, veröffentlicht von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, gelten folgende Daten für die St 2392, im Abschnitt zwischen der Kreuzung mit der E120 in Stammham und der Einmündung der St 2392 in Denkendorf:

KFZ = 3959  
davon  
SV (Schwerverkehr) = 156



## Einzelhandel und Versorgung

Einzelhandel und Versorgung sind im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Denkendorf“ z.B. durch zwei Einkaufsmärkte, mehrere Fachgeschäfte, gastronomische Betriebe und Dienstleister im medizinischen Bereich, sowie durch je zwei Geldinstitute und Tankstellen, gegeben. Die Nahversorgung kann als gut bewertet werden. Räumlicher Schwerpunkt für Betriebe bzw. Dienstleister im Bereich Einzelhandel und Versorgung ist der Bereich Hauptstraße.

## Sonstiges Gewerbe

Auch sonstige Betriebe sind im Untersuchungsgebiet vorhanden. Räumlicher Schwerpunkt ist zunächst ebenfalls die Hauptstraße, allerdings lassen sich die Betriebe nicht auf diesen Bereich eingrenzen. Weitere Betriebe finden sich z.B. in den Bereichen Ringstraße und am Am Feuerweiher.

### 1.2.4 Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum umfasst u.a. Straßen, Wege, Plätze und Grünräume. Der öffentliche Raum wird u.a. durch Gestalt und Funktionalität geprägt. Der Raum ist als „Gesicht Denkers“ wichtig für die Identität und Erlebbarkeit des Ortes und ist als Bereich für Begegnung und Kommunikation maßgeblich für öffentliche und soziale Aktivitäten aller Bevölkerungsgruppen.

Der öffentliche Raum der Ortsmitte von Denkendorf wird maßgeblich durch die beiden durch die Ortsmitte verlaufenden Staatsstraßen St. 2229 (Hauptstraße) und St 2392 (Wassertal) geprägt. Aus der Darstellung auf Seite 58 wird ersichtlich, wie hoch die verkehrliche Belastung gegenwärtig ist. Dazu kommen noch Zusatzbelastungen, wenn es z.B. aufgrund von Unfällen auf der A9 zu Umleitungen kommt, z.B. über Kipfenberg und die Ortsmitte von Denkendorf zur Anschlussstelle Denkendorf / A9.

Folgende Aspekte können zum öffentlichen Raum des Hauptortes Denkendorf genannt werden:

- Die Fahrbahnbreite der Staatsstraße St 2229 beträgt im Durchschnitt 7,6 m. Die große Fahrbahnbreite verursacht eine starke trennende Wirkung der beiden Straßenseiten und verleitet zum „rasen“.
- Zusätzliche Parkbuchten vergrößern die trennende Wirkung.
- Fehlende Gestaltung der angrenzenden privaten Flächen erhöht die Wirkung der optischen Dominanz der Verkehrsflächen.
- Zum Teil sind Fahrbahn und Fahrbahnrand beschädigt.
- Die Gehwege sind zum Teil sehr schmal und beschädigt, wodurch die Barrierefreiheit für alle Bevölkerungsgruppen nicht mehr gegeben ist.
- Auch die Bordsteinhöhe ist teilweise ein Hemmnis in Bezug auf die Barrierefreiheit.
- Das Thema Barrierefreiheit umfasst u.a. auch die Ausstattung des öffentlichen Raumes mit Sitzgelegenheiten, Abfallbehältnissen, Hinweisschildern (z.B. Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen). Die Ausstattung des öffentlichen Raumes trägt maßgeblich zur Funktionalität bei. Im Hauptort Denkendorf besteht hier durchaus noch Verbesserungspotenzial - wie z.B. bei einer Impulsveranstaltung im Zuge der Erstellung des ISEK betont wurde.

Zeichnung 21 auf Seite 62 (links): Verkehr im Untersuchungsgebiet Ortsmitte Denkendorf Darstellung: D I S Grundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern



# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

Abbildung 18  
Öffentlicher Raum  
Hauptstraße, nordöstlicher Bereich, zugleich nordöstliche Ortseinfahrt - neben den wichtigen Belangen des motorisierten Verkehrs (St 2229), sollte auch der öffentliche Raum und seine Wahrnehmung besser berücksichtigt werden; es fehlt an Aufenthalts- und Verweilqualität, sowie an Barrierefreiheit  
Foto: D I S



Abbildung 19  
Öffentlicher Raum  
Hauptstraße, mittlerer Bereich, auch hier fehlt es an Aufenthalts- und Verweilqualität, sowie an Barrierefreiheit  
Foto: D I S



Abbildung 20  
Öffentlicher Raum  
Hauptstraße, Bereich Grüne Mitte, ob künftig Freiraum oder Bebauung - in jedem Fall bedarf es einer funktionalen und strukturellen Aufwertung, mit Berücksichtigung der Barrierefreiheit  
Foto: D I S



- Bislang fehlt dem Hauptort ein öffentlicher Platz bzw. eine konkrete Ortsmitte. Potenzial bietet hierfür der Bereich vor dem Meierhofhaus, mit dem gegenüberliegenden Café.
- Im Kreuzungsbereich Hauptstraße - Wassertal - Ringstraße vergrößern zusätzliche Querungshilfen / Inseln den optischen Gesamteindruck des Fahrbahnbereiches.
- Verkehrsinfrastrukturelle Einrichtungen, wie z.B. Bushaltestellen, sind zum Teil in schlechtem Zustand.
- Aufwertungsbedarf gibt es auch bei zahlreichen Freiflächen in der Ortsmitte. Beispielhaft kann die Grün- und Freifläche „Grüne Mitte“ zwischen der Meierhofstraße und der Hauptstraße („scharfes Eck“) genannt werden. Diese weist derzeit zwar kein gestalterisch-funktionales Konzept und demnach auch kaum Aufenthaltsqualität auf, stellt aber eine Fläche mit hohem Entwicklungspotential dar.
- Die Meierhofstraße wurde bereits in ansprechender Art und Weise gestaltet. Sowohl der abgesenkte Bordstein als auch die Abschnittsweise gleiche Belagwahl wirken verkehrsberuhigend und tragen zur Verkehrssicherheit aller Beteiligten bei.

Die heutige Situation im öffentlichen Raum der Hauptstraße und dazu angrenzender Bereiche stellt den größten ermittelten Schwachpunkt im Kontext der erfolgten städtebaulichen Analyse dar. Die Defizite und Mängel beeinträchtigen massiv die Funktionalität der Ortsmitte die z.B. im Bereich der Angebote von Einzelhandel und Versorgung ansonsten gegeben wäre. Darüber hinaus fehlt dem zentralen öffentlichen Raum die für die Zukunft zunehmend wichtiger werdende Barrierefreiheit (vgl. hierzu auch Abbildungen auf Seite 64).

In diesem Zusammenhang sollte auch die „Grüne Mitte“ einer weiteren vertieften Betrachtung zugeführt werden. Nach Erwerb der früher bebauten Grundstücke („Scharfes Eck“) durch die Gemeinde Denkendorf und den anschließende erfolgten Abbruch, konnte zwar bereits eine erste Verbesserung erreicht werden, jedoch sollte die Fläche künftig noch besser in den städtebaulichen Kontext eingebunden und hinsichtlich ihrer Funktionalität gestärkt werden (Fläche im heutigen Zustand etwas funktionslos).

Weitere erheblich Schwächen im öffentlichen Raum zeigen sich bei den Querungen mit der Bundesautobahn A9. Die Querungen erfüllen als Brücken bzw. Tunneln zwar den technischen Zweck der Kreuzung, stellen aber in ihrer heutigen Beschaffenheit keine räumlich qualitätsvollen Verbindungen dar (vgl. auch Abbildungen auf Seite 66). Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Querungen im Bereich des Untersuchungsgebietes „Ortsmitte Denkendorf“ (Aufzählung von Nordwesten nach Südosten):

- Unterführung für Fußgänger (Verbindung Ringstraße - Gewerbegebiet)  
Die bestehende Unterführung wird den anforderungen an eine übersichtliche und sichere Querung für Fußgänger und Radfahrer in keiner Weise gerecht
- Unterführung für Fahrzeuge und Fußgänger im Bereich der Hauptstraße / St. 2229  
Hier fehlen insbesondere attraktive Angebote für Radfahrer und fußgänger auf der Verbindung zwischen der Ortsmitte und dem Gewerbegebiet.
- Unterführung für Fahrzeuge und Fußgänger im Bereich der Zandter Straße.  
Auch hier fehlen insbesondere attraktive Angebote für Radfahrer und Fußgänger.

# 1. Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft

Abbildung 21  
Öffentlicher Raum  
Unterführung / A9 für  
Fußgänger und Radfahrer,  
aber unübersichtliche Situa-  
tion (Sicherheit im öffentlichen  
Raum)  
Foto: D I S



Abbildung 22  
Öffentlicher Raum  
Unterführung / A9  
St 2229,  
für Fußgänger und Rad-  
fahrer wenig attraktiv  
Foto: D I S



Abbildung 23  
Öffentlicher Raum  
Unterführung / A9  
Zandter Straße  
kein eigener Weg  
für Fußgänger,  
zudem fehlt Angebot  
für Radfahrer  
Foto: D I S



## 1.2.5 Erstes Fazit - Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Denkendorf“

Der öffentliche Raum insbesondere im Bereich der Hauptstraße stellt den größten Mangel, in substanzialer wie funktionaler Hinsicht, dar. Dabei ist bedeutsam, dass der öffentliche Raum, aufgrund seiner vernetzenden und verbindenden Aufgabe, bei den gegebenen Schwächen und Defiziten sich auch nachteilig auf die weiteren Bereiche auswirkt, z.B. die angrenzende Bebauung und Nutzung. Die im Bereich der Hauptstraße festgestellten baulichen Mängel bei mehreren Gebäuden werden deshalb voraussichtlich nur bei gleichzeitiger Aufwertung des öffentlichen Raumes zu einer tatsächlichen Verbesserung gelangen.

In der nachfolgenden Karte sind die maßgeblichen Schwächen und Defizite nochmals graphisch dargestellt und zusammengefasst.



Zeichnung 22  
Städtebauliche und verkehrliche Mängel bzw. Schwächen im Untersuchungsgebiet Ortsmitte Denkendorf  
Darstellung: D I S  
Grundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern