

Stadt

Dorfen

Kommunales Denkmalkonzept (KDK) für

Dorfen (Altort)

Teil 2 Denkmalpflegeplan – Handlungsbedarf, Rahmenbedingungen, Ziel- und Maßnahmenkonzept



Dorfen, Altstadt Blick auf die Marktkirche St. Vitus (Foto Stadt Dorfen)

Architektin und Stadtplaner im **PLANKREIS**

mit

MARTIN SPÄTH kommunikation+planung

Bearbeitung J. Gronle, T. Hoffmann und M. Späth

Bearbeitung Baustein Bodendenkmalpflege

Büro für Archäologie **NEUPERT, KOZIK & SIMM** GbR

Bearbeitung Dr. M. Simm, S. Neupert, M. Theobald, Dr. A. Pütz

In fachlicher Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalforschung, Städtebauliches Erbe und Welterbe (Bau), Dr. G. Ongyerth, Bodendenkmalpflege, Dr. M. Miltz, dem Historischen Kreis Dorfen e.V. sowie der Stadt Dorfen, Herr Wandinger und Frau Mangstl

Gefördert mit Mitteln der Regierung von Oberbayern und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Auftraggeberin: Stadt Dorfen

26. August 2024

Inhalt	Seite
1. Einführung	2
Aufgabe und Vorgehen, Projektablauf KDK Teil 2/ Bürgerbeteiligung, Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege – Allgemeine Leitlinien, Maßnahmen, Projekte und Handlungsempfehlungen zusammengefasst	
2. Ermittlung des Handlungsbedarfs	6
2.1 Überformungen des Ortsbildes, der Ortsstruktur und der Bausubstanz aus baudenkmalpflegerischer Sicht	6
2.2 Abgleich mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bzw. der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) bzgl. Städtebaulicher Mängel/ Missstände	16
2.3 Handlungsbedarf aus Sicht der Bodendenkmalpflege	17
3. Ziel- und Maßnahmenkonzept	18
3.1 Allgemeine Leitlinien	18
3.2 Maßnahmen, Projekte und Handlungsempfehlungen der Baudenkmalpflege	26
3.3 Maßnahmen, Projekte und Handlungsempfehlungen der Bodendenkmalpflege	39

Anlagen

- [Katalog mit Maßnahmen und Projekten für 6 Areale mit Beschreibung des Gebietes, Übersicht zu durchgeführten Grabungen, Maßnahmen und Erkenntnissen, Denkmalerwartung und Handlungsempfehlung](#)
- [Bodendenkmalpflege Kartenteil \(Maßnahmen, Bodeneingriffe, Fundplätze\)](#)
- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen/ Ziele der Stadt
Abgleich mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
Abgleich mit der Vorbereitenden Untersuchung (VU)
Abgleich mit Bebauungsplänen
- Presseinformationen
- Dokumentation KDK auf Webseite, Stadtpaziergänge und Ausstellung
- Literatur-/ Quellenverzeichnis

1. Einführung

Aufgabe und Vorgehen

Das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) versteht sich als Planungsinstrument der Stadt Dorfen zur Steuerung des sorgsamem Umgangs mit dem baulich historischen Erbe im Bereich des Altortes. Dieses Erbe umfasst sowohl die sichtbaren Bauten und Strukturen als auch die in der Regel im Verborgenen liegenden Bodendenkmäler. Es vertieft als Fachbeitrag das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und unterstützt und berät Politik und Verwaltung bei der Entscheidung und Abwägung zu Fragen der Ortsentwicklung im Bereich des Altortes vor allem dann, wenn, wie bereits oben angeführt, Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berührt sind.

Das Kommunale Denkmalkonzept sollte nicht als Restriktion oder Hürde wahrgenommen werden, sondern es will zusätzliche historische denkmalpflegerisch relevante Informationen liefern und ein planerisches Angebot machen, welches dem Ziel folgt, vorhandene überlieferte Denkmalwerte im Bereich des Altortes von Dorfen in ihrer Substanz und Struktur zu erhalten, zu stärken, instand zu setzen, zu pflegen und behutsam weiter zu entwickeln.

Während im Teil 1 des Kommunalen Denkmalkonzeptes, vorgestellt im Dorfer Stadtrat am 07. Februar 2024, die denkmalpflegerischen Stärken, Werte und Qualitäten herausgearbeitet werden, formuliert der hier vorliegende Teil 2 des KDK, als sogenannter Denkmalpflegeplan ein Ziel- und Maßnahmenkonzept bezüglich des künftigen Umgangs mit dem baukulturellen Erbe in der Stadt.

Analog der Methodik einer „Stärken-Schwächen-Analyse“ werden ergänzend zu den ermittelten Stärken (vgl. KDK Teil 1 Denkmalpflegerische Werte und Qualitäten) sogenannte „Überformungen des historischen Ortes“ erhoben. Solche Überformungen treten dort auf, wo Gebäude oder überbaute Flächen sich nicht an den baulichen und strukturellen Vorgaben der historischen Stadtstruktur bzw. des historischen Stadtbildes orientieren und somit gegenüber der historischen Situation eine erhebliche Veränderung darstellen (vgl. *Kapitel 2*).

Neben der Klärung der Ist-Situation mit Blick auf die „Stärken und Schwächen“ werden wesentliche kommunale Planungsgrundlagen wie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK, 2015) oder die Vorbereitenden Untersuchungen (VU, 2017) und die Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet mit Handlungsleitlinien des Kommunalen Denkmalkonzepts abgeglichen. So soll vermieden werden, dass das KDK wesentlichen Zielen und Handlungsempfehlungen der genannten Planungskonzepte widerspricht. Zur leichteren Lesart des Berichts sowie angesichts der Fülle und des breiten Themenspektrums von ISEK, VU und Bebauungsplänen wird diese abgleichende Betrachtung in der Anlage des KDK Teil 2 analysiert und dokumentiert.

Im Mittelpunkt des Kommunalen Denkmalkonzepts Teil 2 stehen die Allgemeinen Handlungsleitlinien und ein Katalog an vorgeschlagenen Maßnahmen, Projekten und Empfehlungen. Solche Vorschläge haben entweder planungsvorbereitenden Charakter, betreffen Kooperationen und Informationen, die Sanierung bzw. Nutzung konkreter Gebäude und Objekte oder Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Im Kapitel Einführung sind die Handlungsleitlinien und Vorschläge vorab kompakt und zusammengefasst aufgelistet, im weiteren Verlauf des Berichts (vgl. *Kapitel 3*) dann ausführlicher erläutert.

Zur besseren Unterscheidbarkeit der Ausführungen zur Baudenkmalpflege bzw. Bodendenkmalpflege werden die jeweiligen Textpassagen farblich unterschiedlich gekennzeichnet (schwarz/blau).

Projekttablauf, Beteiligte, Bürgerbeteiligung

Die Erstellung des Kommunalen Denkmalkonzept (KDK) erfolgt in kooperativer fachlicher Zusammenarbeit unter Beteiligung der Regierung von Oberbayern, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Historischen Kreis Dorfen e.V. der städtischen Bauverwaltung und der projektbegleitenden Lenkungsgruppe, in der auch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Erding vertreten ist. Die interessierte Öffentlichkeit ist insbesondere mittels zweier themenbezogener sogenannter „Stadtspaziergänge zur Denkmalpflege“ eingebunden, zudem findet vom 13. Juni bis zum 10. Juli eine Ausstellung zum Kommunalen Denkmalkonzept im Rathaus Dorfen statt. Die Arbeitsergebnisse werden auch auf der Internetseite der Stadt Dorfen veröffentlicht (*Dokumentation Ausstellung und Stadtspaziergänge siehe Anlage*).

Abstimmungstermine, Aktionen, Veranstaltungen und Presseberichte im Jahr 2024 in chronologischer Reihenfolge:

07. Februar 2024	Information und Diskussion zum KDK im Dorfener Stadtrat (vgl. im Anhang Berichterstattung SZ und Merkur, jeweils vom 09.02.2024)
21. Februar 2024	Videokonferenz (Stadt Dorfen, BLfD, beauftragte Büros)
07. März 2024	Abstimmung zu Struktur und Aufbau Bericht (BLfD, beauftragte Büros)
13. März 2024	Versand Bericht KDK Teil 1 in der Fassung vom 13.3.2024
26. März 2024	Videokonferenz Vorbereitung Lenkungsgruppe und Stadtspaziergänge (Stadt Dorfen, BLfD, beauftragte Büros)
11. April 2024	3. Lenkungsgruppensitzung, Themen: Stand der Bearbeitung, Presseinformation, Stadtspaziergänge und Ausstellung (TN Lenkungsgruppe)
25. April 2024	Videokonferenz zu den Themen Handlungsempfehlungen, Konkretisierung Stadtspaziergänge, Ausstellung Rathaus (Stadt Dorfen, BLfD, Untere Denkmalschutzbehörde, beauftragte Büros)
22. Mai 2024	Abstimmung zu Struktur und Aufbau Bericht sowie zur Ausstellung Kommunales Denkmalkonzept (Stadt Dorfen, BLfD, beauftragte Büros)
13. Juni 2024	1. Stadtspaziergang „Die Stadt unter der Stadt – Archäologische Funde in Dorfen“
20. Juni 2024	2. Stadtspaziergang „Altstadt Dorfen und der Bahnweg“
13. Juni – 10. Juli 2024	Ausstellung zum Kommunalen Denkmalkonzept im Rathausfoyer
27. Juni 2024	4. Lenkungsgruppensitzung, Themen: Vorstellung und Diskussion KDK Teil 2 (TN Lenkungsgruppe)
2. Juli 2024	Abstimmung KDK mit Regierung von Oberbayern („Zwischentermin“)
10. Juli 2024	Vorstellung Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Teil 2, Leitlinien, Ziele, Handlungsempfehlungen im Dorfener Stadtrat, Beschlussfassung zum KDK ¹ (vgl. im Anhang Berichterstattung Münchner Merkur vom 17.07.2024)

¹ In öffentlicher Sitzung am 10. Juli 2024 nimmt der Dorfener Stadtrat das KDK Teil 2 zustimmend zur Kenntnis und beschließt das Kommunale Denkmalkonzept (Abstimmungsergebnis 18:1), weiterhin beschließt der Stadtrat für den Bereich des Bahnwegs Ensembleschutz bei den zuständigen Behörden zu beantragen und die historischen Krautgärten in geeigneter Weise zu schützen (Abstimmungsergebnis 16:3).

Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege – Allgemeine Leitlinien, Maßnahmen, Projekte und Handlungsempfehlungen zusammengefasst

Allgemeine Leitlinien (vgl. Kap. 3.1)

- ❖ Erhalt des historischen Erscheinungsbildes in der Landschaft (Dachlandschaft, Blickbeziehungen, Stadtanlage im Talraum der Isen)
- ❖ Erhalt Ablesbarkeit historischer städtebaulicher Grundstrukturen und Quartiere – Sanierungsvorhaben und Neubauten fügen sich in das historische bauliche Gefüge dieser Quartiere ein
- ❖ Historische Gebäude erhalten, stärken, pflegen und behutsam weiterentwickeln (Baudenkmäler, Ortsbild- und Ortsstrukturprägende Bauten)
- ❖ Historische Grünstrukturen, Grün- und Freiflächen erhalten, aufwerten und vernetzen
- ❖ Historische Plätze, Straßen, Gassen und Wege erhalten und gestalterisch aufwerten
- ❖ Bodendenkmalschonende Stadtentwicklung
 - Die Stadt Dorfen bekennt sich zu ihrem unterirdischen archäologischen Erbe und möchte es zum Wohle der Allgemeinheit nutzen. Sie wünscht sich dessen Schutz im Ausgleich der Interessen von Allgemeinheit und des jeweiligen Bauherrn. Sie steht in diesem Prozess mit den Fachbehörden beratend zur Seite.
 - Eingetragene Bodendenkmäler (siehe KDK Teil 1 Karte 11b sowie Abb. Seite 24) sind durch Art. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) geschützt. Jeglicher Eingriff in den Boden, bei welchem Denkmäler betroffen und Denkmäler zu vermuten sind, bedarf nach Art. 7. Abs. 1 des BayDSchG der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde.
 - Im Bereich von eingetragenen Bodendenkmälern kann diese Erlaubnis gewährt werden unter bestimmten Auflagen. Diese betreffen den archäologisch zu begleitenden Oberbodenabtrag und die sich daran anschließende archäologische Ausgrabung.
 - Invasive Bodeneingriffe sollen deshalb – wo möglich – verhindert werden. Zu Umplanungen, die zum Erhalt der unterirdischen Strukturen führen, soll geraten und die Bauherren entsprechend zusammen mit den Fachbehörden beraten werden, z.B. in Bezug auf Fördermöglichkeiten durch das BLfD. Ist ein Bodeneingriff in Abwägung aller Interessen dennoch notwendig, wird der Bauherr durch die untere Denkmalbehörde zur fachmännischen Ausgrabung verpflichtet. Die Stadt Dorfen wird dies beratend begleiten, damit trotz Denkmalverlust möglichst viel Information und Kenntnis gewonnen wird und der Bauherr möglichst zu jeder Zeit umfassend informiert ist.

Maßnahmen, Projekte und Handlungsempfehlungen der Baudenkmalpflege (vgl. Kap.3.2)

- Aktualisierung Gestaltungssatzung/ Gestaltungshandbuch oder -fibel
- Kommunales Förderprogramm zur Unterstützung von Bauvorhaben (Förderung Historisches Ortsbild)
- Überlegungen zur Zukunft des Heimat-/Stadtmuseums (Standort, Modernisierung, Ausstattung)
- Förderung Historischer Kreis e.V.
- B-Plan/Gestaltungs-/Erhaltungssatzung Bahnweg (Erhalt von Ortsbild, Ortsstruktur, Grün)
- Fassadenpreis Lkrs. Erding fortführen (Projekte Kategorie Denkmalwerte)
- Kooperation Stadtmarketing/Stadtverwaltung/Historischer Kreis e.V.

- Verträgliche Entwicklung im Bereich Oberdorfener Straße/ Obermühlbach (Maßstäblichkeit, Blickbeziehungen ins Isental und auf den Kirchberg erhalten)
- Bei Ortsabrundung Obermühle Blickbeziehung zu Kirche und Klosterbau berücksichtigen
- Unterer Marktplatz 11, bauliche Entwicklung ensembleverträglich
- Überlegungen zur Zukunft der ehemaligen Brauerei Marienplatz 1
- Beratung Task-Force Denkmalpflege Anwesen Erdinger Straße 13 (Sanierungs- und Nutzungskonzept)
- Überlegungen zur Zukunft des Anwesens Johannisplatz 2 (z.B. Sanierungs- und Nutzungskonzept)
- Überlegungen zur Zukunft der Obermühle (z.B. Sanierungs- und Nutzungskonzept)
- Konservierung/Restaurierung Brückenfigur St. Nepomuk
- Neubebauung Ruprechtsberg 11, Prüfung Gestaltung Giebelbau
- Gestaltung öffentlicher Raum Bahnweg
- Aufwertung Herzoggraben

Maßnahmen, Projekte und Handlungsempfehlungen der Bodendenkmalpflege (vgl. Kap. 3.3 und Anlage)

Abhängig von der Denkmalerwartung (siehe Katalog mit sechs Arealen):

- **Vor drohenden Bodeneingriffen:**
 - Bauherren sollen zusammen mit den Fachbehörden beraten und unterstützt werden.
 - Ziel: Bodeneingriffe in Denkmalsubstanz sollen möglichst vermieden werden; Bauherren sollen über Förderungen informiert werden.
- **Während archäologischen Ausgrabungen:**
 - Unterstützung, auch bei naturwissenschaftlichen Untersuchungen. Ziel: Informationsgewinn bzw. möglichst Verhinderung von Informationsverlust. Z.B. durch Informationsmaterial in der Bauakte, durch paläobotanische Voruntersuchungen zur Ermittlung des wissenschaftlichen Potentials
 - Information der Bevölkerung durch Bauplakate, Führungen, Pressearbeit als Vorschlag für den Bauherrn in der Bauakte.
- **Nach archäologischen Projekten:**
 - Ziel der Inwertsetzung durch Ausstellungen, Presseberichte, bis hin zu einem zukünftigen Funddepot.

2. Ermittlung des Handlungsbedarfs

Dieses Kapitel erörtert den Handlungsbedarf bezüglich eines künftigen Umgangs mit historischen Bauten und Strukturen bzw. geht der Frage nach, was ist im Bereich des Altortes von Dorfen zu tun, damit die überlieferten historischen Stadtstrukturen und das historische Ortsbild erkennbar und erhalten bleiben bzw. behutsam weiterentwickelt werden.

Die Einschätzung des Handlungsbedarfs stützt sich einerseits auf die vorhandenen Werte und Qualitäten, die es zu erhalten und zu pflegen gilt, siehe dazu das KDK Teil 1, andererseits auf „Überformungen“ des historischen Ortes bzw. Ortsbildes, die im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung am 03. Juli 2023 ermittelt worden sind sowie auf einen Abgleich mit ermittelten Schwächen und Defiziten (Städtebauliche Missstände) bezüglich des Ortsbildes, der Ortsstruktur und der Bausubstanz, wie sie bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK, 2015) und den Vorbereitenden Untersuchungen (VU, 2017) thematisiert und formuliert sind. Angesprochen wird hier auch der Handlungsbedarf aus der Sicht der Bodendenkmalpflege.

2.1 Überformungen des Ortsbildes, der Ortsstruktur und der Bausubstanz aus bau- und denkmalpflegerischer Sicht

Das Kommunale Denkmalkonzept benennt sogenannte „Überformungen des historischen Ortes“. Damit angesprochen sind alle strukturellen, funktionalen oder baulichen Merkmale von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Gebäudegruppen, die nicht mit der historischen Stadtstruktur und dem historischen Ortsbild harmonieren oder gar als „Fremdkörper“ wirken. Typologisch lassen sich drei Arten von „Überformungen“ unterscheiden – strukturelle, funktionale und bauliche Überformungen.

Strukturelle Überformungen können sein: die Überformung des historischen Ortsrandes (z.B. Überbauung des Herzoggrabenbereichs), die Auflösung historischer Parzellenstrukturen (siehe Bebauung Marienplatz 10, 12 und 13), die Auflösung historischer Raumsituationen durch großmaßstäbliche Bebauung (z.B. Neubebauung zwischen Apothekergasse und Am Stadtpark) oder die Überbauung von historischen Grün- und Freiflächen (z.B. Altenheim Marienstift am Ruprechtsberg).

Funktionale Überformungen zeigen sich bei Leerstand oder Unternutzung historischer Bauten oder in unangemessenen Nutzungen in historischer Bausubstanz. Ein „*prominentes*“ Beispiel für eine funktionale Überformung und auch offensichtlichen baulichen Mangel ist das leerstehende sogenannte Zelger-Haus in der Erdinger Straße 13.

Bauliche Überformungen zeigen sich bei Gebäuden mit Sanierungsbedarf, wie eben angedeutet, oder durch eine unangemessene Überformung der historischen Substanz. Solche baulichen Überformungen an historischen Gebäuden treten beispielsweise auf durch nicht maßstäbliche Schaufenster und Rücksprünge von Fassaden im Erdgeschossbereich, durch unangemessene Sockelausbildungen, durch untypische und unterschiedliche Fensterformate, durch die Verwendung nicht angemessener Materialien wie z.B. Metall- oder Kunststofffenster anstelle von Holzfenstern bei denkmalwerten Gebäuden oder durch untypische Dachaufbauten.

In einer gemeinsamen Begehung am 4. Juli 2023² werden „Überformungen“ innerhalb des Untersuchungsgebietes erfasst, diskutiert und kartiert.

Wichtige Arbeitsgrundlagen hierfür sind die vorliegende Kartierung der Denkmalpflegerischen Interessen (vgl. KDK Teil 1 Karten 10a und 10b) sowie die Uraufnahme von 1811/1813 und der Katasterplan von 1855.



Ortsbegehung 04.07.2023

Im Folgenden sind die erhobenen Überformungen aus denkmalpflegerischer Sicht in Text und Bild erläutert und dokumentiert sowie anschließend in einer Karte 15a (Teil Nord) und 15b (Teil Süd) „Überformungen des historischen Ortes“ zusammenfassend kartiert.

² Herr Grundner Erster Bürgermeister Stadt Dorfen, Frau Mangstl und Herr Wandinger Stadt Dorfen, Herr Dr. Ongyerth, BLfD, Herr Weithas Historischer Kreis Dorfen e.V., Frau Hoffmann und Herr Späth ARGE Späth/Plankreis

Überformungen des historischen Ortes

1) Wohnhaus Oberdorfener Straße

Der zweigeschossige Flachdachbau besetzt einen historischen Siedlungsstandort (vgl. Uraufnahme, alte Hausnummer 17), der Bau harmoniert allerdings wegen seiner Kubatur aus gestalterischen Gründen wenig mit der denkmalgeschützten Bebauung im Umfeld.



Oberdorfener Straße 8

2) Altenheim Marienstift

Der stattliche Altenheimbau entstammt im Kern aus der Zeit um 1900. Dieser wurde in den 1960er Jahren saniert und in den 1980er Jahren erweitert. Er besetzt eine historisch unbebaute Freifläche am historischen Ortsrand. Die Funktion ist dem Standort „Kirchberg“ angemessen, eine mögliche Erweiterung des östlichen Gebäudeflügels, wie bei der Begehung angedeutet, ist vorstellbar unter Berücksichtigung des Nähebereichs der benachbarten Baudenkmäler, der Wahrung der Qualität des Gartens sowie eines Grünsaumes hin zum Kirchenbau.



Ruprechtsberg 18

3) Gewerbebetrieb Erdinger Straße 5

Der vergleichsweise große zweigeschossige Gewerbebau (Funktionsbau) harmoniert hinsichtlich Struktur, Kubatur und Gestaltung (Fassade, Dachform) wenig mit seinem historischen Umfeld. Zu Beginn des 19. Jahrhundert war ein Teil der ehemals zum Gaigl-Bräu (alte Haus-Nummer 53) gehörenden Flächen unbebaut, die bebauten Parzellen in der Nachbarschaft waren zudem deutlich kleinmaßstäblicher.



Erdinger Straße 5

4) Bebauung im Bereich Herzoggraben

Zahlreiche Gebäude stehen im Bereich der ehemaligen Marktbefestigung von Dorfen (sog. „Herzoggraben“). Dieser Graben war einst mit Wasser gefüllt und umrahmte den historischen Stadtkern. Infolge der Auflassung, Verfüllung und Überbauung des historischen Grabens mit Gebäuden, Straßen und Stellplätzen ist dieser Bereich, der heute als flächiges Bodendenkmal ausgewiesen ist, im Vergleich zur historischen Situation weitgehend als stark überformt zu bewerten. Im nordöstlichen Unteren Marktplatzbereich beabsichtigt die Stadt Dorfen mit dem Bebauungsplan Nr. 79 und einer fingerartigen Bebauung die bauliche Nutzung in diesem Bereich zu ordnen.



Herzoggraben nördlich
Unterer Marktplatz



Herzoggraben nördlich
Unterer Marktplatz



Herzoggraben nördlich
Unterer Marktplatz



Herzoggraben nördlich
Unterer Marktplatz



Herzoggraben 14b



Herzoggraben 12



Herzoggraben 14c



Herzoggraben 15

5) Bebauung Kirchtorplatz 2

Das Anwesen Kirchtorplatz 2 (alte Hausnummer 56, Handelshaus) ist seit jeher an das nördliche Stadttor angebaut, nach Norden hin folgte einst der wassergefüllte Herzoggraben (siehe Punkt 4) mit begleitender Grünfläche. Der historische Herzoggraben und die historische Grünfläche sind überbaut, die historische Stadtstruktur hier strukturell überformt.



Kirchtorplatz 2

6) Lückenschluss zwischen den Gebäuden Unterer Marktplatz 1a und Rathausplatz 23

Der ehemalige Rathaus- und spätere Amtsgerichtsbaus (heute Rathausplatz 23, „rote“ Fassade) stand ähnlich solitär wie das nördlich der Kirche St. Veit stehende ehemalige Brothaus (heute Marktplatz 42). Zwischen dem einstigen Verwaltungsbau und dem Eckgebäude Unterer Markt/Rathausplatz bestand eine schmale Gasse (vgl. Urkataster). Die Überbauung („graue“ Fassade) fügt sich maßstäblich ein, dennoch ist der historische Grundriss an dieser Stelle überformt.



Unterer Marktplatz 1a und Rathausplatz 23

7) Neubau Sparkasse Unterer Markt 39, 40

Einst standen hier prominent zwei Gastwirtschaften, der Englbräu (alte Haus-Nr. 58) und der Weinwirt (alte Haus-Nr. 59) mitsamt Nebengebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich auf jeweils einer Parzelle. Heute steht hier der 2004 neu errichtete Sparkassenbau, ein Gebäudekomplex bestehend aus drei gereihten Satteldachbauten mit drei Vollgeschossen und durchgehenden Geschäftsräumen und zugehörigen Bauteilen nördlich auf einer Parzelle.



Unterer Marktplatz 39, 40, vor 1910



Unterer Marktplatz 39, 40, heute

8) Neubau Geschäftshaus Marienplatz 12, 13

In den 1970er Jahren ist an Stelle historischer Handwerksbauten ein drei- bzw. viergeschossiger Geschäftsneubau entstanden, wobei v.a. der Eckbau in Folge seiner Kubatur eine Überformung des historischen Ortes darstellt.



Rathausplatz und Unterer Markt um 1956



Marienplatz 12, 13

9) Neubau Geschäftshaus Marienplatz 10

Am Standort historischer Bürgerhäuser und einem ehemaligen Kino im rückwärtigen Parzellenbereich eröffnete 1999 ein neu errichtetes viergeschossiges Geschäftshaus mit Einkaufspassage. In dem Gebäude befinden sich ein Hotel, Geschäfte, Gastrobetriebe, Büros und ein Fitnessstudio. Bis 2018 war hier auch eine Postbankfiliale. Die Zugänge liegen am Marienplatz (Hauptfassade) und an der Apothekergasse. Gegenüber der historischen Situation wird die Überformung deutlich an der vollständigen Überbauung der Parzelle, der Kubatur und der Gestaltung des Gebäudes.



Marienplatz 10

10) Apothekergasse 1-5

Bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts war dieser Bereich im Umfeld des historischen Herzoggrabens weitestgehend unbebaut. Nach Abriss kleinerer Bestandsbauten entstand in den Jahren 2022/23 der Neubaukomplex „Stadtpalais“ mit rund 20 Wohneinheiten auf bis zu vier Geschossen. Die Überbauung umfasst mehrere Flurstücke. Der Baukomplex wirkt räumlich dominant, er orientiert sich größtmäßig an dem Geschäftshaus Marienplatz 10, alle weiteren Nachbarbauten überragt er deutlich hinsichtlich Kubatur und Maßstab.



Apothekergasse 1-5

11) Neubau Rathaus

Der Rathausneubau, ein drei- bzw. viergeschossiger Flachdachbau ist Ergebnis eines Architekturwettbewerbs und zwischen 2017 und 2019 entstanden. Das Erscheinungsbild ist modern. Der Gebäudekomplex, der in Teilen die Traufhöhen der Nachbarbebauung übernimmt stellt insofern eine Überformung des historischen Ortes dar, als einerseits historische Bauten weichen mussten und die historische Parzellierung aufgehoben wurde, und andererseits, weil das Flachdach in der Altstadt von Dorfen nicht die historisch übliche Dachform darstellt.



Rathausplatz 2, 3

12) Parkplatz Apothekergasse

Anstelle des heutigen Parkplatzes, lagen einst Freiflächen, Hofflächen sowie ein Wirtschaftsgebäude, zugehörig zu dem Anwesen mit der historischen Hausnummer 190 („Beim Kraner Schlosser“). Die Überformung ist v.a. struktureller Natur, die sich aus der Nutzungsänderung ableitet.



Apothekergasse

13) - 16) Bahnweg 24, 26 und Haagerstraße 31, 44

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts war der Bereich mit den rechts abgebildeten Anwesen östlich des Bahnwegs, der in jener Zeit bereits angelegt war, gänzlich unbebaut. Der Baulinienplan von 1907 (s.u.) hat dann eine lockere Einzelbebauung mit privaten Gärten analog der Villenhausbebauung westlich vorgesehen.



Baulinienplan von 1907

Eine Überformung des historischen Ortes resultiert aus der Überbauung generell, aus Nutzungsänderungen (Gewerbe anstelle von Wohnbauten Haager Straße 31 und 44), aus dem Abrücken von historischer Baulinie (Bahnweg 26) und einer Fassadengestaltung, die wenig mit dem historischen Ortsbild harmonisiert (Bahnweg 24).



Haager Straße 31



Bahnweg 24



Bahnweg 26



Haager Straße 44

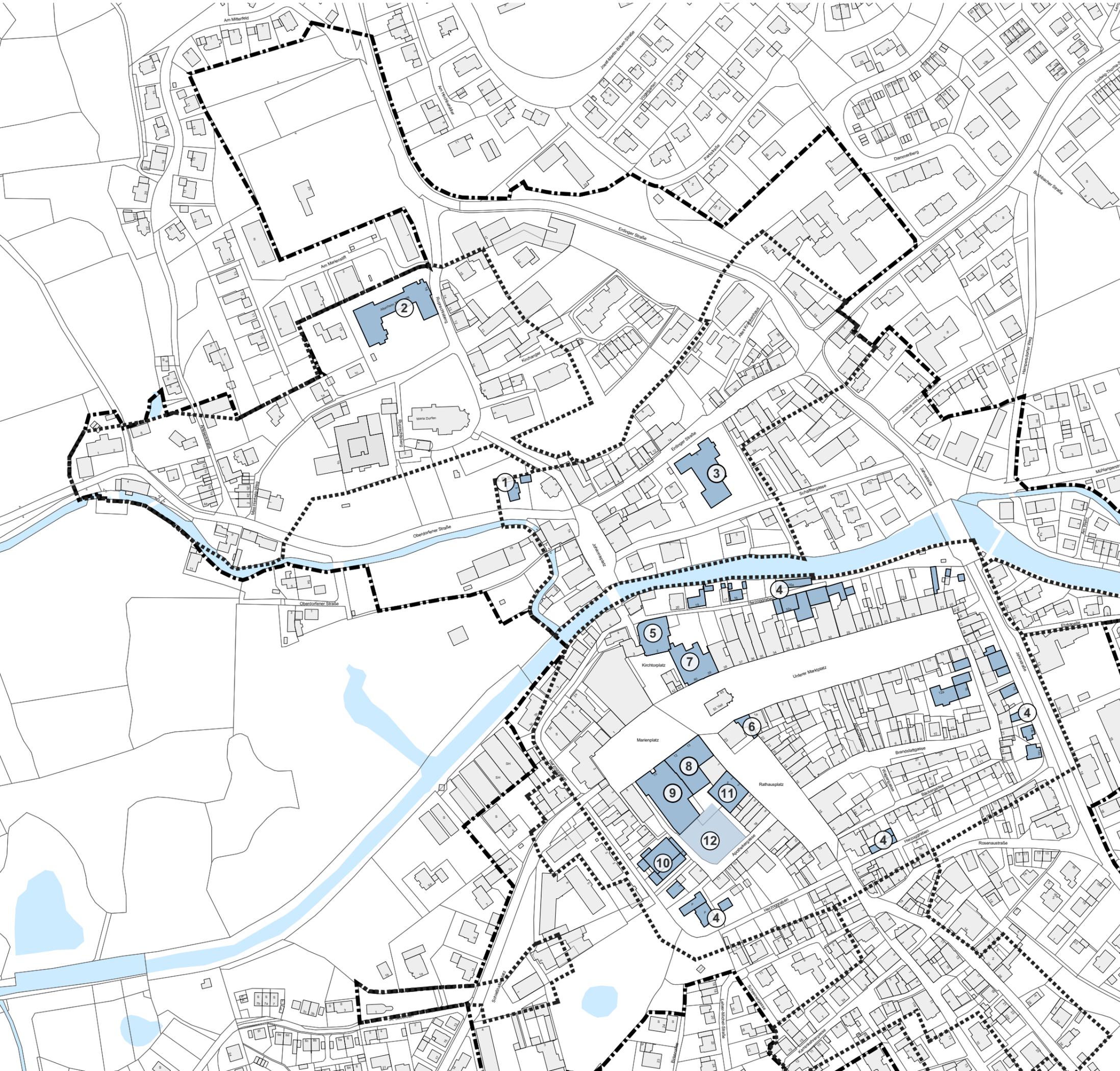
Stadt Dorfen

Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Teil 2



Karte 15a
Überformungen des historischen Ortes -
Teil Nord

M 1:3.000
Stand
November 2023



 strukturelle, bauliche, funktionelle und gestalterische Überformung

- ① Wohnhaus Oberdorfener Str. 8
Gestaltung harmoniert wenig mit der denkmalgeschützten Bebauung im Umfeld
- ② Altenheim Marienstift, Ruprechtsberg 18
Funktion angemessen, dennoch Überbauung historischer Freiflächen
- ③ Gewerbebetrieb Erdinger Straße 5
Funktionsbau harmoniert hinsichtlich Struktur, Kubatur und Gestaltung (Fassade, Dachform) wenig mit seinem historischen Umfeld, Überbauung historischer Freiflächen
- ④ Bebauung im Bereich Herzoggraben
Überbauung des historischen Herzoggrabens
- ⑤ Bebauung Kirchtorplatz 2
Überbauung Herzoggraben und historische Freifläche
- ⑥ Lückenschluss zwischen den Gebäuden Unterer Marktplatz 1a und Rathausplatz 23
Historischer Weg überbaut („Lückenschluss“)
- ⑦ Neubau Sparkasse Unterer Markt 39, 40
Abriss historischer Bauten, Veränderung der Kubatur und Gestaltung, drei gereifte Satteldachbauten mit 3 Vollgeschossen anstelle von zwei Gastwirtschaften, Veränderung der Parzellierung
- ⑧ Neubau Geschäftshaus Marienplatz 12, 13
Abriss eines historischen Handwerksgebäudes, dominierender mehrgeschossiger Eckbau, wenig harmonisch mit dem historischen Ortsbild
- ⑨ Neubau Geschäftshaus Marienplatz 10,
Abriss historischer Bürgerhäuser stattdessen viergeschossiges Geschäftshaus mit Einkaufspassage, vollständige Überbauung der Parzelle, Kubatur und Gestaltung wenig verträglich mit dem historischen Ortsbild und der historischen Ortsstruktur
- ⑩ Apothekegasse 1-5,
Abriss Bestandsbauten, Überbauung historischer Freifläche, Überbauung mehrerer Flurstücke, Gebäude räumlich dominant, überragt Nachbarbauten deutlich hinsichtlich Kubatur und Maßstab
- ⑪ Neubau Rathaus, Rathausplatz 2, 3
Abriss historischer Bauten, Änderung der historischen Parzellierung, Flachdach in der Altstadt nicht typisch
- ⑫ Parkplatz Apothekegasse
Änderung der historischen Nutzung (einst Grün-/Hoffläche mit Nebengebäude)

Nummerierung nimmt Bezug zu den Fotostandorten (vgl. Seite 5-10)

 Untersuchungsgebiet

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2022

Architektin und Stadtplaner im
kommunikation + planung

PLANKREIS
MARTIN SPÄTH

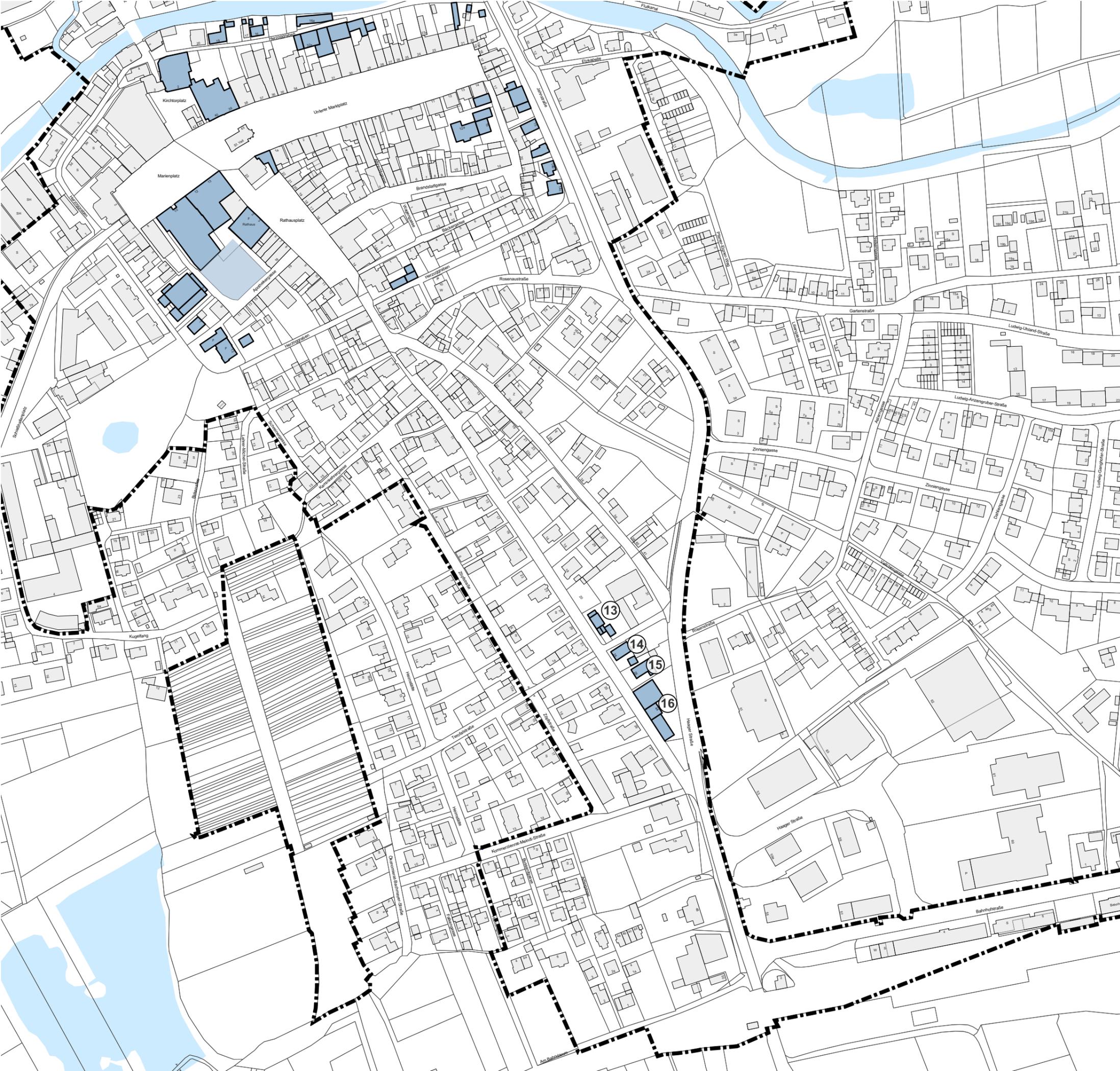
Stadt Dorfen

Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Teil 2



Karte 15b
Überformungen des historischen Ortes -
Teil Süd

M 1:3.000
Stand
November 2023



 strukturelle, bauliche, funktionelle und
gestalterische Überformung

13 Stadwerke Haager Straße 31
Überbauung historischer Freifläche, Nutzungsänderung
(WO>GE), wenig harmonisch mit historischem Ortsbild

14 Wohnbebauung Bahnweg 24
Fassadengestaltung harmoniert nicht mit historischem Ortsbild

15 Bahnweg 26,
Gebäude rückt ab von historischer „Baulinie Bahnweg“

16 Gewerbebetrieb Haager Straße 44
Gebäude berücksichtigen nicht die „Baulinie Bahnweg“,
Nutzungsänderung (WO>GE), Änderung der
Siedlungsstruktur, Einzelhaus>Gebäudegruppe

Nummerierung nimmt Bezug zu den Fotostandorten (vgl. Seite 5-10)

 Untersuchungsgebiet

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2022

Architektin und Stadtplaner im
kommunikation + planung

PLANKREIS
MARTIN SPÄTH

2.2 Abgleich mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bzw. der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) bzgl. Städtebaulicher Mängel/ Missstände

Die Stadt Dorfen hat in den Jahren 2014/15 unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger Dorfens ein Stadtentwicklungskonzept (ISEK)³ erarbeitet und beschlossen, auf dieser Basis im Jahr 2017 Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und zur Behebung vorhandener städtebaulicher Mängel das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt mit angrenzenden Innenstadtf lächen und Bahnhofsumfeld“ festgelegt und 2012 beschlossen.

An dieser Stelle fokussiert sich das KDK auf den Abgleich mit den im ISEK und der VU formulierten städtebaulichen Missständen und Mängeln, wohingegen ein ausführlicher Abgleich des KDK mit den jeweils erarbeiteten Zielsetzungen in der Anlage des Berichtes erscheint.

ISEK/VU – Städtebauliche Mängel/ Missstände im Wesentlichen kurz zusammengefasst:

Verkehrliche Situation

- Mangelnde städtebauliche Einbindung der B15 innerorts (Erdinger Straße, Jahnstraße, Haager Straße)
- Defizite im Einzelnen – breite Verkehrsflächen, unzureichende räumliche Fassung des städtischen Straßenraumes, Beispiel hierfür die sogenannte „Angermeier Kreuzung“, hohe Verkehrsgeschwindigkeiten, Querung für Fußgänger unzureichend, Barrierewirkung, Netzlücken im Fuß- und Radwegenetz

Wohnen und Einzelhandel

- Kleinere Wohnungen in zentraler Lage und insbesondere Wohnraum für ältere Menschen fehlt
- Der Handelsstandort Erdinger Straße verliert zunehmend an Attraktivität
- Leerstandsproblematik

Bausubstanz ortsbildprägende und historische Gebäude

- Defizite und Schwächen bzgl. der Gestalt- und Substanzqualität ortsbildprägender und historischer Gebäude
- Verweis auf Förderung und Unterstützung durch ein kommunales Fassadenprogramm

Positionierung der Stadt

- Defizite in der Außenwahrnehmung, die Qualitäten von Dorfen werden unzureichend wahrgenommen
- Mangelnde gemeinsame Werbeaktivitäten

Grün und Landschaft

- Grünfläche Ruprechtsberg untergenutzt trotz toller Aussicht
- Erlebbarkeit des Ludwigsparks ist unzureichend
- Isen-Fluss ist im Stadtbild zu wenig präsent

³ (Verfasser: Büro stadt-raum-planung, Planungsbüro Skorka, CIMA und TRANSVER GmbH)

2.3 Handlungsbedarf aus Sicht der Bodendenkmalpflege

- Aufgrund der einzigartigen Bodensituation und Befunderhaltung in der Innenstadt sowie im Bereich der historischen Mühlen, droht der Verlust von überregional bedeutenden archäologischen Informationen bei Bodeneingriffen und archäologischen Ausgrabungen ohne zusätzliche paläobotanische Untersuchungen.
Mögliche Lösung: Konzeptionelle Zusammenarbeit mit unterer Denkmalbehörde und BLfD.
- Die einzigartige Befundsituation und Befunderhaltung in der Innenstadt sowie im Bereich der historischen Mühlen, führt zu schwer kalkulierbaren Kosten. Die daraus resultierende Planungsunsicherheit kann Investoren abschrecken.
Mögliche Lösung: Frühzeitige Beratung, transparente Auflagen, paläobotanische Voruntersuchungen, Eruierung von finanzieller Förderung durch staatliche oder private Stellen.
- Die Informationen und Funde aus archäologischen Ausgrabungen stehen der Allgemeinheit nicht zur Verfügung. Bauherren sehen keine Ergebnisse, Funde werden in Depots nach München und anderswo verbracht.
Mögliche Lösung: Inwertsetzung archäologischer Ergebnisse durch grabungsbegleitende Information der Allgemeinheit, Präsentation von Ergebnissen im Heimatmuseum, bis hin zu einem möglichen Funddepot in Dorfen.
- Bodeneingriffe auf dem Ruprechtsberg ohne archäologische Begleitung bzw. mit anderer Fragestellung könnten den Nachweis prähistorischer Befunde verhindern.

3. Ziel- und Maßnahmenkonzept

Aufbauend auf den Planungsgrundlagen – Bestandsaufnahme von Denkmalwerten und Überformungen des historischen Ortes sowie der planerischen Rahmenbedingungen – entwickelt das Kommunale Denkmalkonzept ein Ziel- und Maßnahmenkonzept bestehend aus Allgemeinen Leitlinien und Handlungsempfehlungen sowie konkreten Maßnahmen und Projekten, in der Absicht die historisch überlieferten denkmalwerten Objekte und Strukturen zu bewahren, zu pflegen und behutsam weiter zu entwickeln.

Für den Bereich der Städtebaulichen Denkmalpflege sind die Leitlinien sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen, Projekte und Handlungsempfehlungen in der Karte 16 Handlungsempfehlungen Baudenkmalpflege gebündelt, wohingegen für den Bereich der Bodendenkmalpflege für insgesamt sechs Areale katalogartig eine detaillierte Auflistung der bisher durchgeführten Grabungen, Maßnahmen und Erkenntnisse sowie die jeweilige Denkmalerwartung und arealspezifische Handlungsempfehlungen dargelegt ist (*siehe Anlage Katalog Maßnahmen und Projekte*).

3.1 Allgemeine Leitlinien

Das Kommunale Denkmalkonzept liefert Hintergrundinformationen bzw. Entscheidungs- und Abwägungsunterlagen und formuliert eine Perspektive für den künftigen Umgang mit historischen Bauten und Strukturen im Bereich des Altortes. Die Stadtentwicklung wird auch im historischen Stadtkern nicht stillstehen, auch in Zukunft wird es Veränderungen geben, durch Sanierungen, Modernisierungen, Gebäudeanpassungen, Nutzungsänderungen, Neubauten, Geschäftsgründungen, Geschäftsaufgaben, Substanzverluste, usw. Im Bereich der Altstadt von Dorfen sind dabei stets Erfordernisse bzw. Belange des historischen Ortsbildes, historischer Ortsstrukturen, historischer Bausubstanz, der Stadtgeschichte sowie der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes berührt und zu berücksichtigen. Das Kommunale Denkmalkonzept will dazu beitragen die angesprochenen Themen positiv im öffentlichen Bewusstsein zu verankern.

Bau- und Bodendenkmäler und sonstige Elemente und Strukturen des historischen Ortes innerhalb des Untersuchungsgebietes sollten als Zeugnisse und Quellen der Stadtgeschichte Dorfens für künftige Generationen möglichst authentisch und substanziell bewahrt bleiben, Neubauvorhaben und Umstrukturierungen sollten sich in die bestehenden historisch gewachsenen und überlieferten baulichen und städtebaulichen Strukturen einfügen.

Damit Dorfens Geschichte auch weiterhin an historischen Gebäuden und Strukturen ablesbar bleibt, sollte sich die Stadtentwicklung im Bereich des Altortes aus denkmalpflegerischer Perspektive an folgenden **Allgemeinen Leitlinien** orientieren:

- 1) Erhalt des historischen Erscheinungsbildes in der Landschaft
- 2) Erhalt bedeutender historischer städtebaulicher Grundstrukturen mit den Quartieren „Kirchberg“, „Vorstadt Johannisplatz und Bereich Erdinger Straße nördlich der Altstadt“, „Altstadtkern“, „Vorstadt südlich mit Haager Straße und Bahnweg“ - Sanierungsvorhaben und Neubauten fügen sich in das historische bauliche Gefüge dieser Quartiere ein
- 3) Historische Gebäude erhalten, stärken, pflegen und behutsam weiterentwickeln
- 4) Historische Grünstrukturen, Grün- und Freiflächen erhalten, aufwerten und vernetzen
- 5) Historische Plätze, Straßen, Gassen und Wege erhalten und gestalterisch aufwerten
- 6) Bodendenkmalschonende Stadtentwicklung.

Zu 1) Erhalt des historischen Erscheinungsbildes in der Landschaft

Das historische Erscheinungsbild der Stadt Dorfen in der Landschaft ist vor allem aus zwei Perspektiven besonders gut erhalten – das ist zum einen der Blick aus dem Isental auf die erhöht stehende Pfarrkirche mit Klosterbau und Pfarrhaus auf dem Kirchberg und zum anderen der Blick vom Kirchberg auf die historische Stadtanlage, das Isental und die südliche Hügellandschaft.



Blick vom Isental auf den Kirchberg



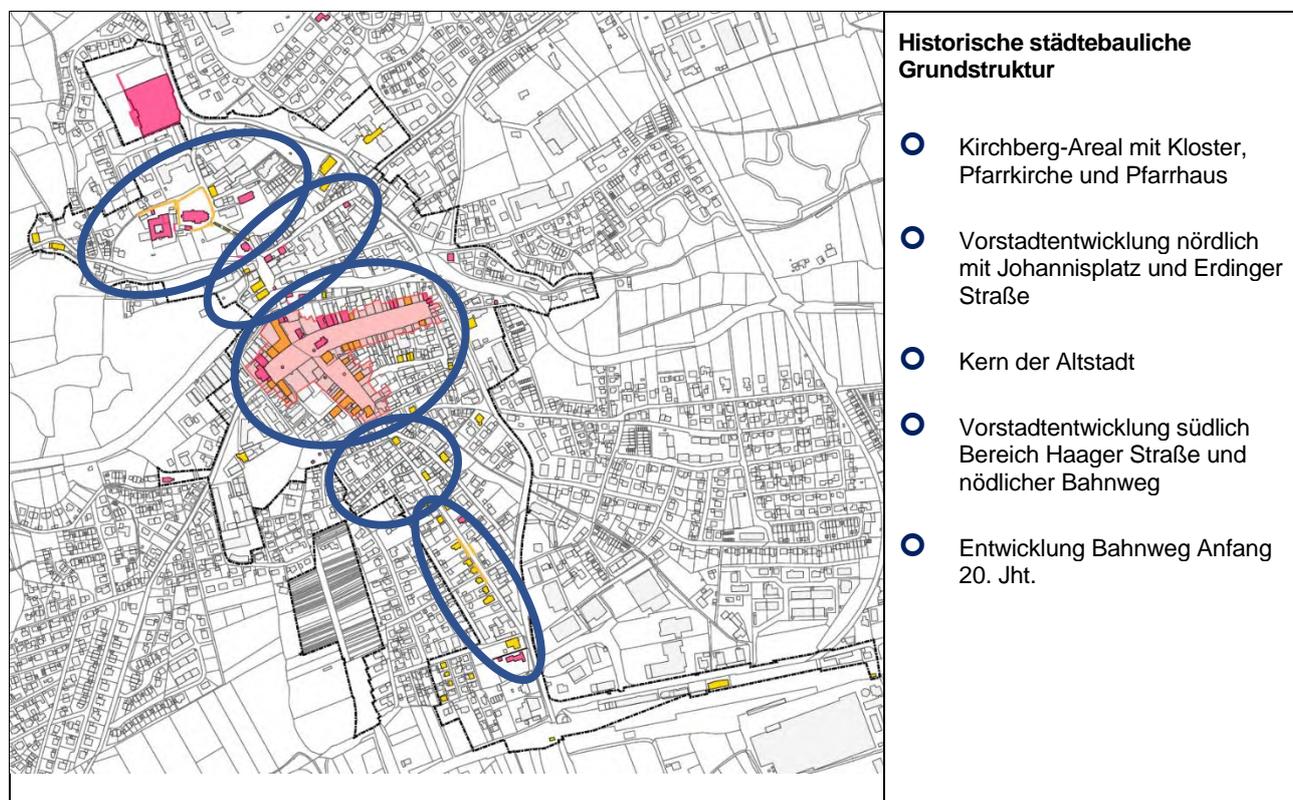
Blick vom Kirchberg auf die Altstadt von Dorfen mit dem Straßenzug Johannisplatz und der Kirche St. Vitus, im Hintergrund die flache Hügellandschaft

Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, das Kloster und das Pfarrhaus sind weit hinein in den Talraum der Isen sichtbar und haben so eine landschaftsprägende räumliche Fernwirkung. Bauliche Veränderungen im Stadtgebiet, Sanierungen, Neubauten, neue Siedlungsgebiete etc. sollten die historische Blickbeziehung und die optische Raumwirksamkeit der siedlungsgeschichtlichen und baukünstlerischen bedeutsamen Sakralbauten nicht beeinträchtigen. Ähnliches gilt für den Kern der Altstadt. Charakteristisch an dem Blick vom Kirchberg auf Johannisplatz und Altstadt ist die Geschlossenheit und Harmonie von Dachlandschaft und Höhenentwicklung. Auch hier sollten bauliche Veränderungen die Geschlossenheit der Dachlandschaft als "fünfte Fassade" nicht beeinträchtigen.

Zu 2) Erhalt bedeutender historischer städtebaulicher Grundstrukturen mit den Quartieren „Kirchberg“, „Vorstadt Johannisplatz und Bereich Erdinger Straße nördlich der Altstadt“, „Altstadtkern“, „Vorstadt südlich mit Haager Straße und Bahnweg“ – Sanierungsvorhaben und Neubauten fügen sich in das historische bauliche Gefüge dieser Quartiere ein

Innerhalb des Altortes von Dorfen lassen sich fünf historische Siedlungsteile räumlich signifikant voneinander unterscheiden: Das Areal des Kirchbergs, als wohl ältester besiedelter Ort, mit bedeutenden Sakralbauten, die erhöht und gut sichtbar über dem historischen Stadtkern liegen, die nördliche (Vor-)Stadterweiterung im Bereich Johannisplatz und Erdinger Straße, räumlicher Ausdruck des Siedlungswachstums des mittelalterlichen Marktes über die Befestigungsanlagen des Herzoggrabens hinaus, der spätmittelalterliche Altstadtkern mit den räumlich prägenden baulich geschlossenen Platzanlagen, den drei verbliebenen Stadttoren und den Siedlungsspuren des historischen Marktbefestigungsgrabens, das Areal der südlichen Vorstadtentwicklung über das ehemalige Haager Tor hinaus sowie die Siedlung entlang des Bahnwegs im Kontext der Bahnhofsentwicklung zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Trotz einiger Überformungen des historischen Ortes ist das historische räumliche Gefüge dennoch nachvollziehbar erhalten geblieben.

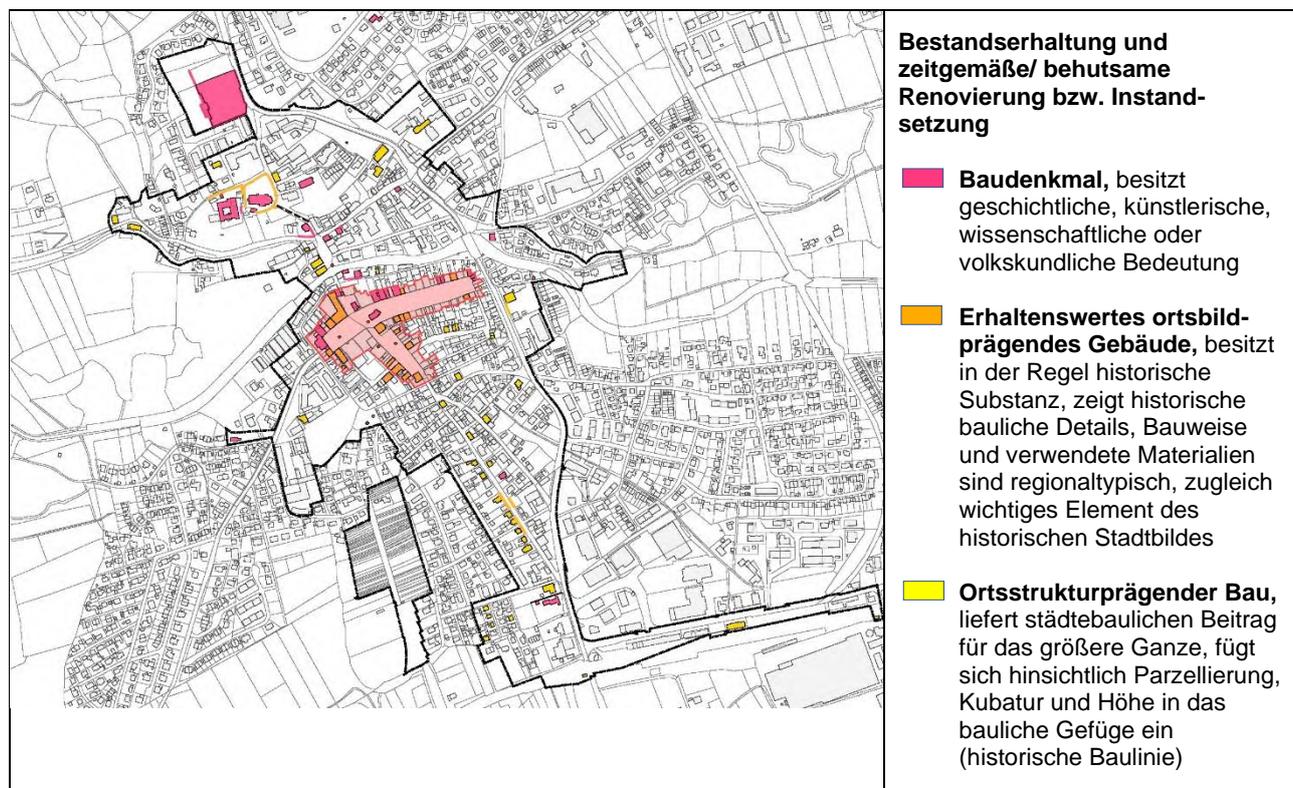
Aus städtebaulich denkmalpflegerischer Sicht sollte es daher Anliegen der Stadtentwicklung weiterhin sein, die überlieferte historische räumliche Grundstruktur und den historischen Stadtgrundriss mit den charakteristischen Straßen und Plätzen, Freiflächen, Block- und Parzellenstrukturen zu erhalten, zu pflegen und sensibel angepasst an das historische Umfeld zu entwickeln. Sanierungsvorhaben und Neubauten sollten sich hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung, Baudichte und Parzellierung stets behutsam in das historisch überlieferte bauliche Gefüge dieser Quartiere einfügen. Dies gilt vor allem dann, wenn im Ensemble oder im Nähebereich von Baudenkmalern gebaut wird. Hier ist allgemein Sensibilität und denkmalverträgliches Bauen erforderlich. Das Denkmal wirkt auf seine Umgebung und umgekehrt wirkt die Umgebung auch auf das Denkmal. Nachdem die Dachlandschaft vom Kirchberg aus gut einsehbar ist, kommt der Dachgestaltung ebenfalls eine große Bedeutung zu.



Zu 3) Historische Gebäude erhalten, stärken, pflegen und behutsam weiterentwickeln

Historische Bauten unterschiedlicher Zeitstellung prägen das Bild und das Siedlungsgefüge der Stadt Dorfen. Während im Ensemblebereich beispielsweise giebelständige in geschlossener Reihe stehende meist dreigeschossige Wohn- und Geschäftsbauten in Gestaltungen des 19. Jahrhunderts überwiegen, dominieren auf dem Kirchberg die stattlichen älteren solitären Sakralbauten. Entlang des Bahnwegs stehen gereiht villenartige Wohnhäuser aus der Zeit Anfang des 20. Jahrhunderts und im Bereich Kommerzienrat-Meindl-Straße sind etliche Kleinwohnhäuser in typischer einfacher eingeschossiger Bauweise aus der Zeit der 1930er Jahre überliefert. Alle diese Bauten u.a.m. bilden in ihrer Unterschiedlichkeit ein Zeugnis der Stadtgeschichte, sie sind identitätsstiftend und prägen mit ihrer jeweils spezifischen Architektur, Funktion und Gestaltung das Erscheinungsbild der Stadt bzw. ihrer Teilräume. Die überlieferten historischen Bauten bzw. Anlagen, sozusagen das bauliche Erbe der Stadt, sind als Denkmäler geschützt, als bauliche Anlagen innerhalb des Ensembles „Ortskern Dorfen“ klassifiziert oder werden als ortsbildprägend oder ortstrukturprägend eingestuft. Historische Gebäude sind zu erhalten, zu stärken, zu pflegen, dies beinhaltet natürlich auch eine zeitgemäße und möglichst behutsame Entwicklung unter Berücksichtigung der historischen Substanz und des historischen Umfelds.

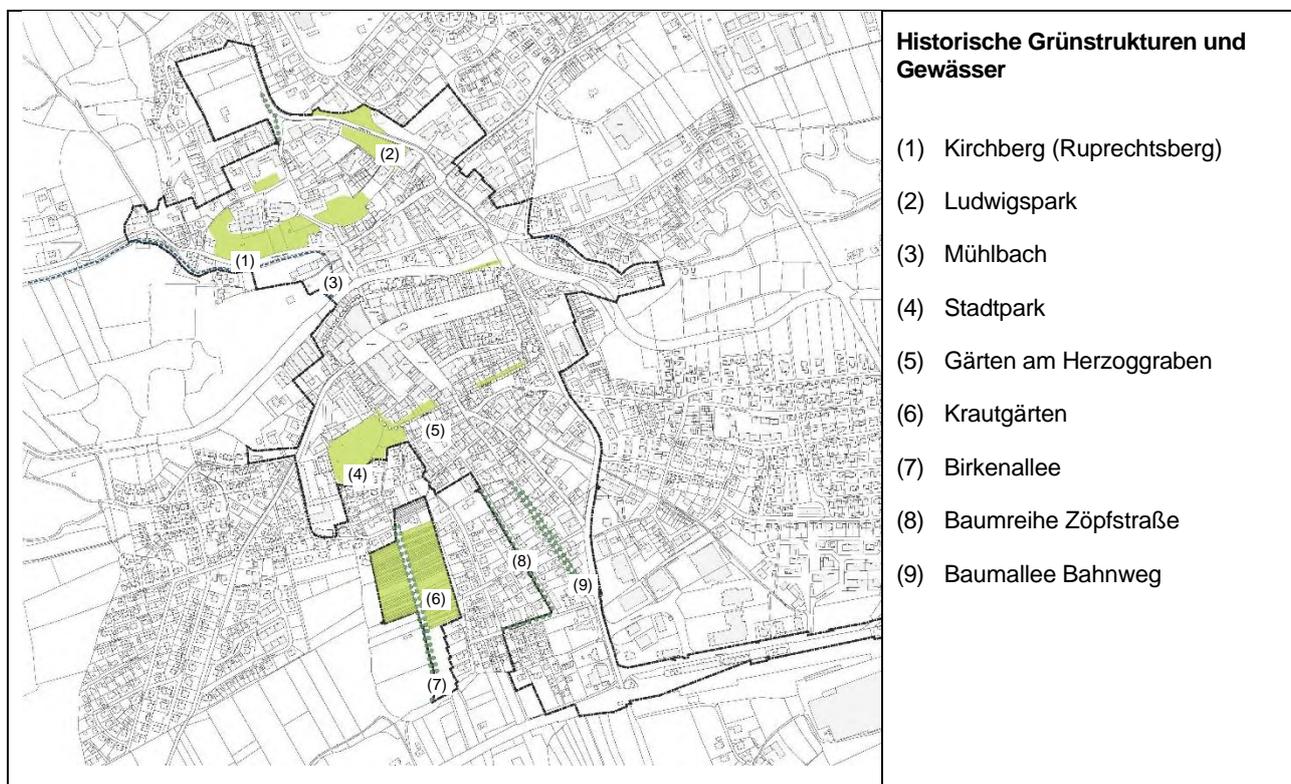
Generell gilt, Veränderungen an Baudenkmalern oder Maßnahmen im Ensemble, beispielsweise ein neuer Fassadenanstrich, setzen eine denkmalrechtliche Erlaubnis voraus. Das heißt keineswegs, dass bauliche Maßnahmen am Äußeren oder im Innern nicht möglich sind, sondern dass hierfür denkmalrechtliche Aspekte zu berücksichtigen sind (vgl. BayDSchG). Für die Erteilung einer Erlaubnis ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Erding zuständig.



Zu 4) Historische Grünstrukturen, Grün- und Freiflächen erhalten, aufwerten und vernetzen

Historische Grün- und Freiflächen, wie die unbebauten Südhänge des Kirch- bzw. Klosterberges (Ruprechtsberg), der Ludwigspark an der Erdinger Straße, der Ende des 19. Jahrhunderts angelegte Stadtpark, unbebaute Gärten entlang des Verlaufs des historischen Herzoggrabens, die Krautgärten beidseits der Birkenallee sowie markante Grünstrukturen wie die Birkenallee, die Baumreihe in der Zöpfstraße oder die Baumallee entlang des Bahnwegs prägen auch heute noch das Erscheinungsbild der Stadt. Diese Grünstrukturen sind Elemente des historischen Ortes und erinnern ähnlich wie historische Gebäude an die Siedlungsgeschichte der Stadt. Diese sind nicht nur Orte und Strukturen mit geschichtlicher Bedeutung, sondern sie sichern Wohn- und Lebensqualität, dienen der Erholung und Begegnung und haben ökologische Bedeutung.

Die historischen Grünstrukturen sind zu erhalten, aufzuwerten und zu vernetzen. Ein konkretes Beispiel in diesem Sinne ist der Vorschlag, der sowohl im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als auch in der Vorbereitenden Untersuchung (VU) formuliert ist, den Ruprechtsberg als markanten Freibereich und attraktiven Aufenthaltsbereich mit Blick über die Stadt zu gestalten und als weitere Aufwertung den vorhandenen Pfad als Panoramaweg auszubilden.

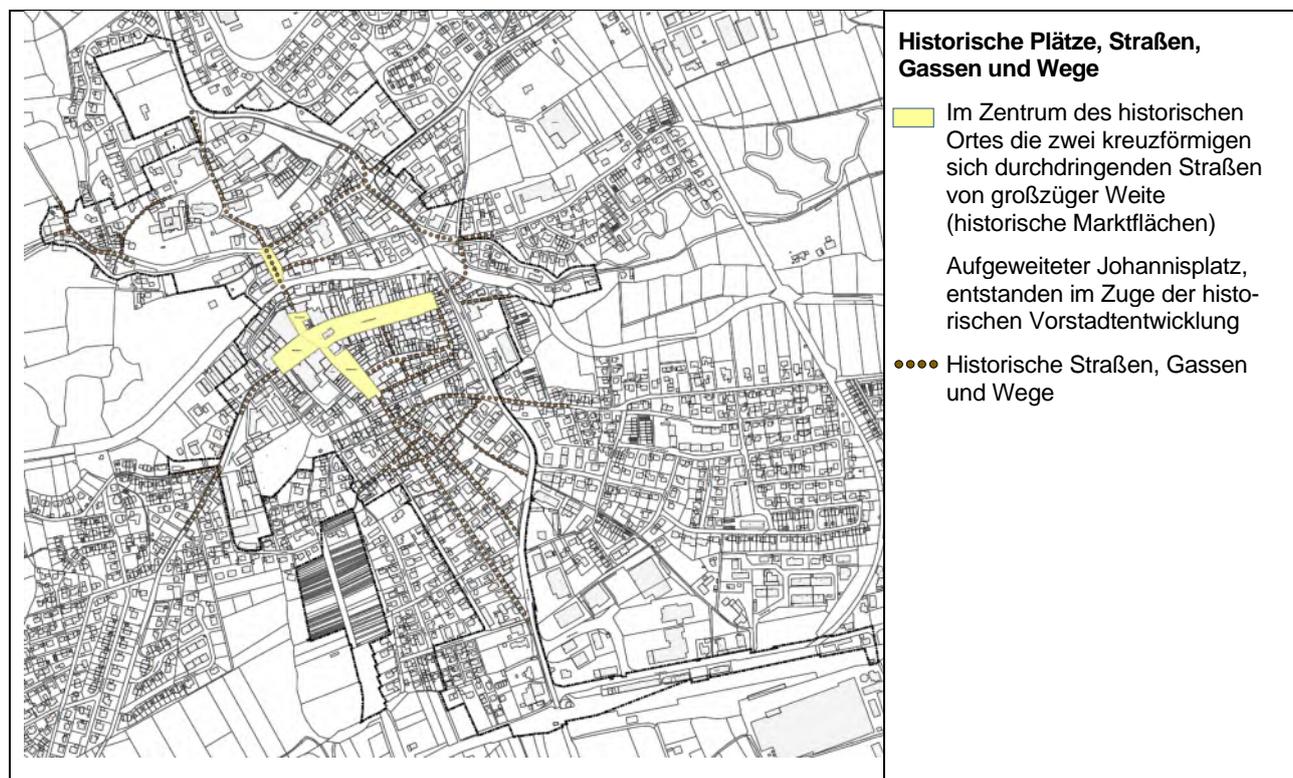


Zu 5) Historische Plätze, Straßen, Gassen und Wege erhalten und gestalterisch aufwerten

Die historischen Straßen- und Platzräume wie Unterer Marktplatz, Marienplatz, Kirchtorplatz, Rathausplatz oder Johannisplatz sind Teil des siedlungsstrukturellen Erbes, sie sind zugleich Kern des Ensembles. Erstere vier sind Teil der planmäßigen Stadtanlage des 13. Jahrhunderts, der Johannisplatz hingegen gilt als frühe Erweiterung des mittelalterlichen Marktes. Aber auch weitere Straßenzüge, Gassen, Wege und Stiegen, wie bereits in der Uraufnahme von 1811/13 eingemessen, sind Teil des siedlungsstrukturellen Erbes. Dazu zählen z.B. der Ruprechtsberg, die Erdinger Straße, die Kirchenstiege, die Albrechtgasse, die Brandstattgasse, die Wagengasse, die Bäcker-gasse, der Herzoggraben, Rosenaustraße, Haager Straße sowie der Bahnweg u.a.m.

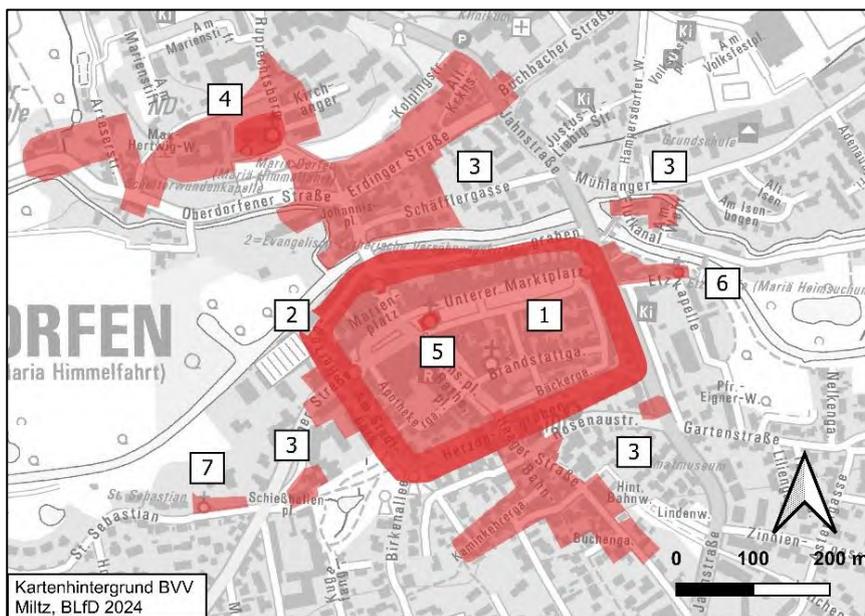
Im Zuge der Stadtentwicklung sind Straßen- und Platzräume unterschiedlicher räumlicher Qualität und Ausprägung entstanden. Wichtigstes Merkmal der räumlichen Situation im Bereich der vier „großen“ Stadtplätze im Altstadtkern ist die klare Begrenzung und die bauliche Geschlossenheit. Nur im Bereich des Unteren Marktes erlauben wenige Öffnungen den Blick ins Innere der Parzelle. Am Johannisplatz und in den übrigen Altstadtgassen wie Apotheker-, Brandstatt- oder Bäcker-gasse sind durchgehende Gebäudekanten typisch, die bauliche Geschlossenheit im Vergleich zu den o.g. vier Plätzen ist allerdings verringert. Richtung Süden entlang Haager Straße und Bahnweg nimmt die räumliche Geschlossenheit der Straßenräume zusehends ab, die Bauten stehen mit Abstand zueinander, die zahlreichen Öffnungen erlauben vielfältige Blicke in die grünen Gärten der Anwesen.

Die historischen Straßen- und Platzräume sollten in ihrer Vielfältigkeit und Differenziertheit mit all ihren Verengungen, Aufweitungen, Torsituationen, Vor- und Rücksprüngen, bewegten Baulinien, etc. erhalten bleiben. Zugleich verfolgt das Kommunale Denkmalkonzept das Ziel die historischen Straßen- und Platzbereiche entsprechend dem Charakter des gewachsenen historischen Stadtbildes bzw. des historischen Ortes zu gestalten, beispielsweise in dem, wo möglich, eine zu starke Abgrenzung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr vermieden und/oder ein Pflasterbelag durchgehend von Wand zu Wand verlegt wird.



Zu 6) Bodendenkmalschonende Stadtentwicklung

Zum Stand Frühjahr 2024 sind im heutigen Dorfer Stadtgebiet sieben einzelne Bodendenkmäler ausgewiesen, die allesamt Zeugen der Marktentwicklung Dorfens seit dem ausgehenden Hochmittelalter sind. Der Kern des Altortes und die Markterweiterungen vor den Toren sind, sowieso der Herzogsgraben der sie voneinander abgrenzt, separat aufgeführt. Hinzu kommen vier einzelne Bodendenkmäler im Bereich der Pfarr- und Wallfahrtskirche Maria Dorfen, der Marktkirche St. Vitus und den beiden kleinen Kapellen vor den Toren der Marktbefestigung. Die Liste und die Kartierungen von Bodendenkmälern werden durch neue Erkenntnisse regelmäßig auf den neusten Stand gebracht, weswegen man diese jederzeit im so genannten DenkmalAtlas online tagesaktuell einsehen kann (www.denkmal.bayern.de).



1	D-1-7738-0033	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Dorfen.
2	D-1-7738-0153	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Marktbefestigung von Dorfen (sog. "Herzoggraben").
3	D-1-7738-0202	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der Markterweiterungen von Dorfen.
4	D-1-7738-0038	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche Maria Dorfen in Dorfen und dem zugehörigen Kirchhof.
5	D-1-7738-0154	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Marktkirche St. Vitus von Dorfen und ihrer Vorgängerbauten.
6	D-1-7738-0203	Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Etzkapelle in Dorfen.
7	D-1-7738-0155	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Kath. Pestkapelle St. Sebastian in Dorfen mit zugehörigem Friedhof.

In Belangen der Bodendenkmalpflege gelten folgende Grundlagen:

1. Bodendenkmäler genießen wie alle anderen Denkmalgattungen gemäß Art. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) einen umfassenden gesetzlichen Schutz.
2. Jeglicher Eingriff in den Boden, bei welchem Denkmäler betroffen und Denkmäler zu vermuten sind, bedarf nach Art. 7. Abs. 1 des BayDSchG der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Auch bisher unbekannte Bodendenkmäler sind geschützt und müssen nach BayDSchG Art. 8 bei Neuentdeckung unverzüglich den Behörden gemeldet werden.
3. Wenn nach Abwägung aller Belange die Erlaubnis für einen Bodenangriff im Denkmalbereich gegeben wird, trägt der Verursacher die Kosten der notwendigen archäologischen Untersuchungen und Dokumentationen (Ausgrabung) im Rahmen der Zumutbarkeit.

Daraus ergibt sich der folgende Grundsatz, dass es nicht nur für die gesetzlich vorgegebene Prämisse des Denkmalerhalts, sondern um unnötige Kosten und Planungsaufwand zu verhindern, notwendig ist, eine möglichst bodendenkmalschonende Stadtentwicklung voranzutreiben. Kurz gesagt bedeutet dies, **Bodeneingriffe im Bereich von Denkmälern und Vermutungsflächen** auf ein notwendiges Minimum zu **reduzieren**. Dies kann generell durch den Verzicht von Kellern oder Umlanungen auf andere Flächen erreicht werden, was im Altort von Dorfen selbstverständlich mit Herausforderungen verbunden ist.

3.2 Maßnahmen, Projekte und Handlungsempfehlungen der Baudenkmalpflege

In diesem Kapitel sind jene Maßnahmen und Projekte als Handlungsempfehlungen in knapper textlicher Form beschrieben und begründet, die dazu beitragen die überlieferten historischen baulichen und städtebaulichen Werte in den Bereichen der Altstadt, des Kirchbergs und der Vorstadtareale zu erhalten, zu stärken und zu pflegen. Dabei sind Maßnahmen unterschiedlicher Handlungsebenen angesprochen:

- Maßnahmen der Vorbereitung, Planung, Kooperation und Öffentlichkeitsarbeit
- Maßnahmen an Gebäuden und Objekten
- Maßnahmen im öffentlichen Raum

Der nachfolgende Katalog an Maßnahmen und Projekten berücksichtigt sowohl Vorschläge aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (2015), aus den Vorbereitenden Untersuchungen (2017), als auch aus Gesprächen im Rahmen der Ortsbegehungen sowie aus der Arbeit in der Lenkungsgruppe (2023/24). Die einzelnen Maßnahmen und Projekte sind zusammen mit den allgemeinen Zielen und Handlungsleitlinien in der Karte Handlungsempfehlungen Baudenkmalpflege zusammengefasst und soweit möglich räumlich verortet (vgl. Karte 16).

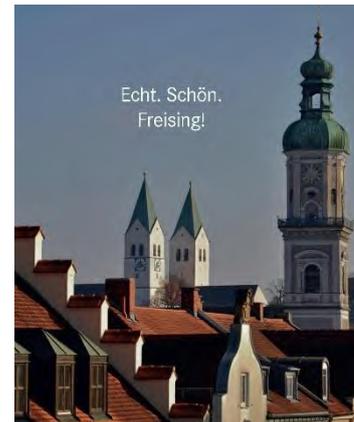
Vorbereitung, Planung, Kooperation und Öffentlichkeitsarbeit

1) Aktualisierung der bestehenden Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1985 und Erstellung eines Gestaltungshandbuchs oder einer Gestaltungsfibel als Beratungsangebot für Eigentümer, Planer und Investoren

Dorfen verfügt über eine Gestaltungssatzung zur Sicherung des Stadtbildes, datiert vom 01.07.1985. Ihr Geltungsbereich umfasst das Areal innerhalb des Herzoggrabens sowie Grundstücke entlang der Erdinger Straße, des Johannisplatzes und der Haager Straße. Nicht einbezogen sind z.B. das Kirchberg-Areal mit den zahlreichen Baudenkmalern oder der Straßenzug des Bahnwegs mit seiner charakteristischen Wohn- und Villenbebauung aus der Zeit zu Beginn des 20. Jahrhunderts.

Nach rund 40 Jahren ist eine Aktualisierung und inhaltliche Überarbeitung der Satzung sinnvoll, beispielsweise mit Festsetzungen zur Verträglichkeit von Denkmalschutz und Klimaschutz, das meint hier z.B. konkret den Umgang mit PV-Anlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden oder im Bereich des Ensembles Ortskern Dorfen. Orientierung bietet z.B. die aktualisierte bzw. neue Gestaltungssatzung der Stadt Wasserburg a. Inn vom 07. 09. 2023.

Zur Vermittlung der baulichen und städtebaulichen Qualitäten des Altortes von Dorfen sowie zur Sensibilisierung für denkmalpflegerische Zielsetzungen und Ansprüche an die Gestaltung von Gebäuden ist zusätzlich zur Satzung in Schriftform ein Gestaltungshandbuch oder eine Fibel, analog als Broschüre oder digital als PDF-Dokument, dienlich. Ein solches Gestaltungshandbuch bzw. eine Fibel verweist einerseits auf die „klassischen“ Themen wie zum Beispiel Baukörper und Baustoffe, Außenwände und Fassaden, Dachgestaltung und Dacheindeckung, Dachterrassen- und Dacheinbauten, Fenster und Fensterläden, Einfahrts- und Garagentore, Türen, ... greift aber auch wie oben angesprochen das Thema PV-Anlagen auf Denkmälern bzw. im Ensemble auf. Handbuch und Fibel bieten öffentlichkeitswirksam und grafisch ansprechend aufbereitet, eine gute Beratungs- und Informationsquelle für Hauseigentümer, Investoren und Geschäftsleute zu den denkmalpflegerischen Ansprüchen und Erfordernissen beim Bauen und Sanieren in historischem Umfeld.



Beispiel Gestaltungshandbuch Freising



Beispiel Gestaltungshandbuch Laufen an der Salzach

Beispiele für Gestaltungshandbücher: Stadt Freising und Laufen an der Salzach

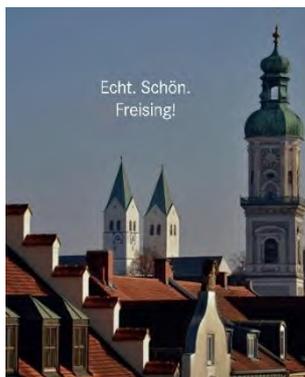
https://www.freising.de/media/user_upload/61_Stadtplanung_Umwelt/Bauleitplanung/Sanierungsgebiet-Altstadt/gestaltungshandbuch-freising.pdf

<https://stadtlaufen.de/ortsrecht.html?file=files/stadt-service/downloads/15-08-04%20Gestaltungsleitfaden%20Bauen-Sanieren%20Endfassung.pdf&cid=3584>

Umsetzung: kurz- bis mittelfristig

2) Einrichten eines kommunalen Förderprogramms

Ein Kommunales Förderprogramm, wie bereits im ISEK angeregt, bietet finanzielle Unterstützung durch die Stadt Dorfen bei Bauvorhaben/ Bau- maßnahmen zur Erhaltung und Gestalt- ung historischer Bauten und Anlagen und zum Erhalt des historischen Stadtbildes.



Beispiel Freising



Beispiel Velburg

Beispiele für Förderprogramme: Stadt Freising und Velburg

https://www.freising.de/media/user_upload/61_Stadtplanung_Umwelt/Bauleitplanung/Sanierungsgebiet-Altstadt/gestaltungshandbuch-freising.pdf

https://velburg.de/download/bb4fpgdvld4rklhmg5q91dauku/Gestaltungsfibel%20Velburg_20

Umsetzung: kurz- bis mittelfristig

3) Bauberatung, Sanierungsberatung, Förderung

Weite Teile des Untersuchungsgebietes zum Kommunalem Denkmalkonzept sind förmlich als Sanierungsgebiet „Historische Altstadt mit angrenzenden Innenstadtflächen und Bahnhofsumfeld“ festgelegt. Die Sanierungsberatung unterstützt u. a. die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels im Altstadtbereich, die städtebauliche Einbindung der B15 innerorts und die Entwicklung des Bahnhofsbereichs aber auch den Erhalt historischer Siedlungsstrukturen und historischer Bausubstanz sowie deren räumlich angepasste Weiterentwicklung. Historisch bedeutsame Bauten sollten bei anstehenden Sanierungen, Modernisierungen oder Umstrukturierungen in Bezug auf Substanz, Gestaltqualität und Nutzung erhalten werden. Das Landesamt für Denkmalpflege (LfD) unterstützt hier ebenfalls fachlich beratend auf Basis der Denkmalschutzbestimmungen und des Kommunalem Denkmalkonzepts, beispielsweise in Form von vertiefenden Vor- bzw. Bestandsuntersuchungen oder etwaigen Machbarkeitsstudien (Hinweis auf Modul 3 im KDK). Denkmalpflegerische Mehraufwendungen werden mit Zuschüssen und steuerlichen Vorteilen gefördert, detaillierte Informationen liefert das BLfD.



Sanierungsgebiet Stadt Dorfen

Informationen

<https://www.dorfen.de/media/6939/satzung-der-stadt-dorfen-zur-foermlichen-festsetzung-des-sanierungsgebietes-historische-altstadt-mit-angrenzenden-innenstadtflaechen-und-bahnhofsumfeld-vom-06102021.pdf>

Umsetzung: kontinuierlich

4) Überlegungen zur Zukunft des Dorfener Stadt- und Heimatmuseum erstellen (Standort, Modernisierung, Ausstattung, ...)

Seit 2004 ist in dem zweigeschossigen Walmdachbau im Herzoggraben 10, ehemals königlich bayerisches Amtsgerichtsgefängnis, das Heimatmuseum in drei Etagen untergebracht. Betreiber des Museums ist der Verein Historischer Kreis Dorfen e.V., das Gebäude selbst ist in Privatbesitz. Der Verein sieht sich vor der Zukunftsaufgabe das Heimatmuseum zu modernisieren, die Gestaltung des Hauses und die inhaltliche Dauerausstellung neu aufzustellen und für die breite Bevölkerung attraktiver zu machen. Grundsätzlich denkbar wäre ebenso ein Stadt- und Heimatmuseum an anderer Stelle, möglichst barrierefrei zugänglich, indem dann auch das Stadtarchiv und die archäologischen Funde Raum finden könnten.

Unter Beteiligung von Verwaltung, Politik, Historischer Kreis Dorfen e.V., Bürgerschaft, Städtebauförderung und Landesamt für Denkmalpflege sind erste Überlegungen zur Zukunft des Museums anzustellen, die dann gegebenenfalls in eine Machbarkeitsstudie hinsichtlich Standortwahl, Raumprogramm und Ausstellungskonzeption münden, die ein zukunftsfähiges Stadt- und Heimatmuseum auf den Weg bringt.

Beispielsweise ist zu klären, ob die ehemals als Brauerei genutzten Flächen im Anwesen Marienplatz 1 als Museumsstandort in Frage kommen.

Hinweis:

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/erding/dorfen-heimatmuseum-1.6293700>



Stadt-/Heimatmuseum,
Rosenaustraße 10

Umsetzung: mittelfristig

5) Förderung der Vereine Historischer Kreis e.V. und Geschichtswerkstatt Dorfen e.V.

Sowohl der Verein Historischer Kreis Dorfen e.V. als auch der Geschichtsverein Dorfen e.V. widmen sich seit 1998 bzw. 2017 der Geschichte Dorfens, und zuletzt 2023 sehr intensiv mit zahlreichen Veranstaltungen und Ausstellungen im Jubiläumsjahr „1250 Jahre Dorfen“. Während der historische Kreis e.V. sich eingehend für die Erforschung und Bewahrung der Stadtgeschichte und ihrer überlieferten baulichen Strukturen und Objekte einsetzt, beschäftigt sich der Verein Geschichtswerkstatt Dorfen e.V. intensiv mit der Zeit zwischen 1933 und 1945. Dieser Einsatz sollte seitens der Stadt weiterhin unterstützt und gefördert werden.



HISTORISCHER
KREIS
DORFEN E.V.

Geschichtswerkstatt
D O R F E N

Historischer Kreis Dorfen e.V. / Geschichtswerkstatt Dorfen e.V.

<https://historischer-kreis.de/> und

<https://geschichtswerkstatt-dorfen.de/>

Umsetzung: kontinuierlich

6) Erhaltung der städtebaulichen Struktur und Gestaltungsqualität entlang Bahnweg mittels Planungsinstrumenten wie Bebauungsplan, Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung oder Festsetzung als Ensemblegebiet

Die charakteristische Wohn- und Villenbebauung zwischen Altstadt und Bahnhofsareal zu beiden Seiten entlang des Bahnwegs einschließlich der markanten linearen Baumstruktur aus der Zeit zu Beginn des 20. Jahrhunderts gehört zu den prägenden Teilräumen bzw. Straßenbildern der Stadt Dorfen und ist deshalb erhaltenswürdig.

Um diese überlieferte historische Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie deren historische Gestaltqualität zu bewahren und unerwünschte Veränderungen und Überformungen der ortstypischen Bauweise zu verhindern sind planerische Regelungen zu treffen. Dies kann beispielsweise durch die Festsetzung als Ensemblegebiet (Art. 1 Abs. 3 DSchG) oder in Form eines Bestandsbauungsplanes, einer Erhaltungssatzung (§172 BauGB) oder einer Gestaltungssatzung erfolgen. Erhaltungssatzung oder Gestaltungssatzung können eigenständig erlassen oder in einen Bebauungsplan integriert werden.

Mit diesen Planungsinstrumenten kann die Stadt Dorfen in Kooperation mit der Unteren Denkmalschutzbehörde das erhaltenswürdige historische Ortsbild und die städtebauliche Entwicklung sichern bzw. steuern. Im Detail geht es dabei beispielsweise um den Erhalt der historischen Parzellenstruktur, den Erhalt historischer Raumkanten und historischer Trauf- und Firshöhen, Erhalt der baukünstlerischen Qualität insgesamt, Erhalt der Gliederung und Materialität von Dächern, Fassaden und Einfriedungen, die Ausbildung der Vorgartenbereiche, den Erhalt von Durchblicken und Bäumen oder um Festsetzungen zu Bauräumen und Gebäudehöhen.

Es wird angeregt, den historischen Straßenzug Bahnweg mit der Wohn- und Villenbebauung zu beiden Seiten hinsichtlich der Denkmaleigenschaft als Ensemble zu prüfen. Zudem wird angeregt auch die einzelnen ortsbildprägenden Gebäude entlang des Bahnwegs auf ihre Denkmaleigenschaft zu überprüfen.



Bahnweg 12



Bahnweg 15



Bahnweg 19



Bahnweg

Umsetzung: kurz- bis mittelfristig

7) Teilnahme am Fassadenpreis Landkreis Erding fortführen

Die Stadt Dorfen benennt regelmäßig besonders gelungene Neubauten, Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen für die Vergabe des Fassadenpreises des Landkreises Erding. An dieser Praxis sollte festgehalten werden. Im Sinne der Denkmalpflege sind vor allem auch jene Projekte interessant, die den Erhalt des baukulturellen Erbes und des gewachsenen historischen Ortsbildes fördern (siehe Abbildungen). Aktuell denkbar wäre zum Beispiel das Projekt Unterer Markt 19, dessen denkmalgerechte Sanierung im Rahmen der Stadtspaziergänge vom

Eigentümer vorgestellt wurde.

Fassadenpreis des Landkreises Erding

<https://www.landkreis-erding.de/buerger-verwaltung/kultur-bildung-sport/auszeichnungen/fassadenpreis/>



Stadttor, Marienplatz 2
Wettbewerb 2009



Bahnweg 14
Preisträger Kategorie
Umbau 2001



Johannisplatz 6
Wettbewerb 2004



Rathausplatz 16
Preisträger Kategorie
Denkmal 2006



Unterer Marktplatz 34
Preisträger Kategorie
Denkmal 2011

Umsetzung: kontinuierlich

Kooperation/ Abstimmung Stadtmarketing Dorfen mit dem Verein Historischer Kreis Dorfen e.V.

Das historische Stadtbild ist ein Qualitätsmerkmal des historischen Ortes. Der Denkmalreichtum als sogenannter weicher Standortfaktor ist hilfreich für die Entwicklung des Tagestourismus. Die Stadt Dorfen unterstützt die Aktivitäten des Stadtmarketings und des Arbeitskreises „Historische Beschilderung“. Am Ende des Projektes entsteht in Kooperation mit dem Historischen Kreis e.V. ein Rundgang durch die Stadt in Form eines Stadtgeschichtspfades – analog in Form von Schautafeln an stadthistorisch besonderen Stellen oder als digitale Aufbereitung auf der Webseite des Vereins Historischer Kreis Dorfen e.V. Interessierte erkunden so die Geschichte des Ortes.

Stadtmarketing, laufende Projekte

<https://www.dorfen.de/stadtmarketingpluswirtschaft/stadtmarketing/laufende-projekte/>

<https://historischer-kreis.de/>

Umsetzung: in Bearbeitung

Verträgliche Entwicklung im Bereich Oberdorfener Straße/ Obermühlbach

Westlich des Obermühlbachs in Höhe der historischen Stepfenmühle ist in jüngerer Zeit eine zweigeschossige gewerbliche Entwicklung erfolgt (siehe Foto). Es bestehen Überlegungen eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück entlang der Oberdorfener Straße in westlicher Richtung fortzusetzen. Neubauvorhaben sollten sich maßstäblich einfügen, freie Durchblicke in das Isental erhalten bleiben. Eine Bebauung sollte zudem nicht den Blick auf die bedeutenden und identitätsstiftenden Sakralbauten auf dem Kirchberg verstellen.



Oberdorfener Straße

Umsetzung: in Diskussion

8) Ortsabrundung im Bereich der Obermühle

In Diskussion bzw. in Planungsvorbereitung ist eine Ortsabrundung im Bereich der Obermühle (Hinweis Rundgang 4.7.2023). Angesichts der Geschichtlichkeit dieses Ortes ist eine besonders sorgsame und sensible Entwicklung unter Beachtung möglicher archäologischer Bodenfunde angesagt, auch sind die Blickbeziehungen auf Kloster und Kirche auf dem Kirchberg zu berücksichtigen. Eine Obermühle ist bereits im 16. Jahrhundert erwähnt.



Obermühle

Umsetzung: in Bearbeitung

Maßnahmen an Gebäuden und Objekten

9) Ensembleverträgliche Entwicklung im Bereich Anwesen Unterer Marktplatz 11

Das Gebäude am Unteren Marktplatz 11 steht seit längerem leer, eine Sanierung, Modernisierung oder gar Abriss steht im Raum. Es handelt sich um einen erneuerten Bau und dieser ist Teil des Ensembles Ortskern Dorfen. Eine bauliche Entwicklung an diesem Standort hat ensembleverträglich zu erfolgen, insbesondere mit Blick auf die Maßstäblichkeit, die Kubatur und die künftige Gestaltung.



Unterer Marktplatz 11

Umsetzung: in Bearbeitung

10) Überlegungen zur Zukunft der ehemalige Brauerei Marienplatz 1

Die Brauerei Bachmayer am Marien- bzw. Kirchtorplatz hat 2023 ihren Betrieb eingestellt. Ein Teil des Gebäudekomplexes ist genutzt (Einrichtungshaus, Verwaltung und Wohnen), die Brauereiflächen stehen nun wohl leer bzw. sind untergenutzt. Der stattliche Bau fasst räumlich den Kirchtorplatz und hat innerhalb des Ensembles zudem einen besonderen baulichen Aussagewert. Die Stadt Dorfen ist in Kontakt mit der Eigentümerschaft und unterstützt beratend Überlegungen zur Zukunft des Gebäudes. Auch die Task-Force Denkmalpflege steht bereit, die Eigentümerschaft in Sanierungs- und Nutzungsfragen zu beraten und fördern, z.B. mit denkmalfachlichen Untersuchungen.



Marienplatz 1

Umsetzung: kurzfristig

11) Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Anwesen Erdinger Straße 13

Das denkmalgeschützte, sanierungsbedürftige und trotz Notsicherung in seiner Standfestigkeit akut gefährdete Wohnhaus steht seit längerer Zeit leer. Ergänzend zur bisherigen Beratung seitens des BLfD gibt es die Möglichkeit einer Beratung und Unterstützung durch die sogenannte Task-Force Denkmalpflege im Landesamt. Diese Initiative geht zurück auf einen Beschluss des Bayerischen Landtags 2021 und widmet sich ausschließlich den vom Abriss oder Verfall bedrohten Baudenkmalern im Freistaat. Die Stadt, das Landesamt für Denkmalpflege und der Landkreis (Untere Denkmalschutzbehörde) ergreifen zusammen nochmals die Initiative gemeinsam mit der Bauherrenschaft Sanierungs- und Nutzungsperspektiven für das historisch bedeutende Bauwerk auszuloten.



Erdinger Straße 13

Informationen

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalinformation_179_doppelseiten.pdf

Umsetzung: kurzfristig

12) Überlegungen zur Zukunft des Anwesens Johannisplatz 2

Der dreigeschossige Satteldachbau am Johannisplatz 2, eine ehemalige Gaststätte, markiert einen historischen Siedlungsstandort und ist mit Blick auf Baulinie, Gestaltung, Kubatur und Einbindung in das Stadtgefüge strukturprägend.

Im Erdgeschoss unterhält der Verein Dorfer Notgroschen e.V. seit dem Jahr 2019 einen sozialen Kleider- und Haushaltswarenladen. Die oberen Geschosse stehen vermutlich leer bzw. sind untergenutzt. Rückwärtig befindet sich ein Anbau, der ehemalige Wirtssaal, wohl ebenfalls untergenutzt.

Vor Jahren erfolgte ein Bauantrag für sogenannte Bauarbeiterwohnungen, dieses Ansinnen wird eigentümergeit wohl aber nicht weiterverfolgt.

Mit Beteiligung der Eigentümerschaft sind erste Überlegungen zur Zukunft des Gebäudes auszutauschen, dabei sind im Dialog Aspekte wie Eigentümerperspektive, Geschichtlichkeit des Baus, Vorhandensein historischer Bausubstanz u.ä.m. zu klären. Das ISEK von 2015 hat den Standort beispielsweise als geeignet für seniorengerechtes Wohnen vorgeschlagen.

Informationen:

<https://www.dorfener-notgroschen.com/>



Johannisplatz 2

Umsetzung: kurzfristig

13) Überlegungen zur Zukunft für die Obermühle, Oberdorfener Straße 4

Das ortsbildprägende Mühlengebäude steht seit längerer Zeit leer. Bereits in einem Plan aus dem Jahr 1698 ist eine Obere Mühle verzeichnet. Die Zukunft des stattlichen Mühlengebäudes, indem vermutlich Strom aus Wasserkraft gewonnen wird, ist wohl ungeklärt. 2018 zerstörte ein Brand ein unmittelbar benachbartes Sägewerk.

Aus städtebaulicher Sicht sind Substanzerhalt und ein Nutzungskonzept für das ortsbildprägende Mühlenanwesen wünschenswert.

Mit Beteiligung der Eigentümerschaft sind erste Überlegungen zur Zukunft des Gebäudes auszutauschen, mögliche erste Schritte liegen in der Prüfung bzw. Klärung des baulichen Zustandes und ggf. in einer denkmalpflegerischen Befunduntersuchung.



Obere Mühle

Umsetzung: kurzfristig

14) Konservierung/Restaurierung Brückenfigur St. Johannes Nepomuk

Die denkmalgeschützte Brückenfigur aus dem 18. Jahrhundert steht an der Isenbrücke auf einem Podest geschützt hinter Glas. Eine Konservierung/ Restaurierung wird aktuell durchgeführt. Ein Zuwendungsantrag ist zu stellen (vgl. 3. LK-Sitzung 11.04.2024).



Isenbrücke Johannisplatz

Umsetzung: derzeit

15) Neubebauung Ruprechtsberg 11

Auf dem Grundstück Ruprechtsberg 11 wird eine Wohnanlage realisiert, es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der giebelständige Bau an der Straße (siehe Visualisierung Foto) liegt im Nähebereich etlicher Baudenkmäler. Bei der Ortsbegehung am 04.07.2023 wurde angeregt, die Gestaltung der Erdgeschosszone mit der darin integrierten TG-Ausfahrt und die Ausbildung des steilen Daches zu überprüfen.



Ruprechtsberg

Umsetzung: kurzfristig

Maßnahmen im öffentlichen Raum

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (2015) sowie die Vorbereitenden Untersuchungen (2017) benennen zahlreiche gewichtige und geeignete Maßnahmen und Projekte zur Verbesserung der Verkehrssituation sowie zur Verbesserung der Gestaltung und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Als vordringliche Maßnahmen werden u.a. die städtebauliche Einbindung der B15 sowie ein attraktives Angebot für Fußgänger und Radfahrer benannt. Aus städtebaulich-denkmalflegerischer Perspektive sind insbesondere folgende Maßnahmen empfehlenswert:

16) Aufwertung des Bahnwegs am südlichen und nördlichen Ende

Die charakteristische Wohn- und Villenbebauung zwischen Altstadt und Bahnhofsareal zu beiden Seiten entlang des weitgehend unbefestigten Bahnwegs einschließlich der markanten linearen Baumstruktur aus der Zeit zu Beginn des 20. Jahrhunderts gehört zu den prägenden Teilräumen der Stadt Dorfen. Eine Neugestaltung der Zugangsbereiche des Bahnwegs wertet das Erscheinungsbild und Wahrnehmbarkeit dieses historischen Stadtraums sowie dessen Anbindung an die Altstadt auf.



Bahnweg



Bahnweg südlicher Zugang



Bahnweg nördlicher Abschnitt



Bahnweg Kreuzung Haager Straße

Umsetzung: mittelfristig

17) Aufwertung des Herzoggrabens

Der um die Altstadt verlaufende Herzoggraben markiert den Verlauf der mittelalterlichen Marktbefestigung, verdeutlicht zugleich den Umgriff des historischen Stadtkerns und ist als „ringförmiges“ Bodendenkmal ausgewiesen.

Die Gestaltung und Funktion entlang dieser bedeutenden historischen Bau- und Siedlungsstruktur ist unterschiedlich: Östlich entlang der Jahnstraße (B15) deutet der Fußweg wenig auf den historischen Graben hin, der nördliche Abschnitt entlang des Isenlaufs erscheint eher ungeordnet, es dominiert der Eindruck und die Funktion einer Erschließungs- bzw. Wohnstraße wohingegen im Süden der historische Herzoggraben in seiner Struktur als linear angelegter Fuß- und Radweg größtenteils gut erkenn- und erlebbar ist, dies liegt auch an den weitgehend unbebauten Gärten.

Aus denkmalpflegerischer Perspektive ist es wünschenswert, die historische Baustruktur des Herzoggrabens als zusammengehörenden umlaufenden Freibereich um die Altstadt ablesbar zu halten, entsprechende erste Planungsüberlegungen, z.B. mit einem Rahmenplan „Herzoggraben“, eingebunden in ein Gesamtkonzept „Freiflächengestaltung Herzoggraben“, können Verbesserungen hinsichtlich Gestaltung, Wahrnehmung und Aufenthaltsqualitäten in unmittelbarer Nähe zur Isen aufzeigen.



Herzoggraben (nördlich)



Herzoggraben (nördlich)



Herzoggraben (südlich)



Herzoggraben (westlich)



Herzoggraben (nördlich)

Umsetzung: mittelfristig

Stadt Dorfen

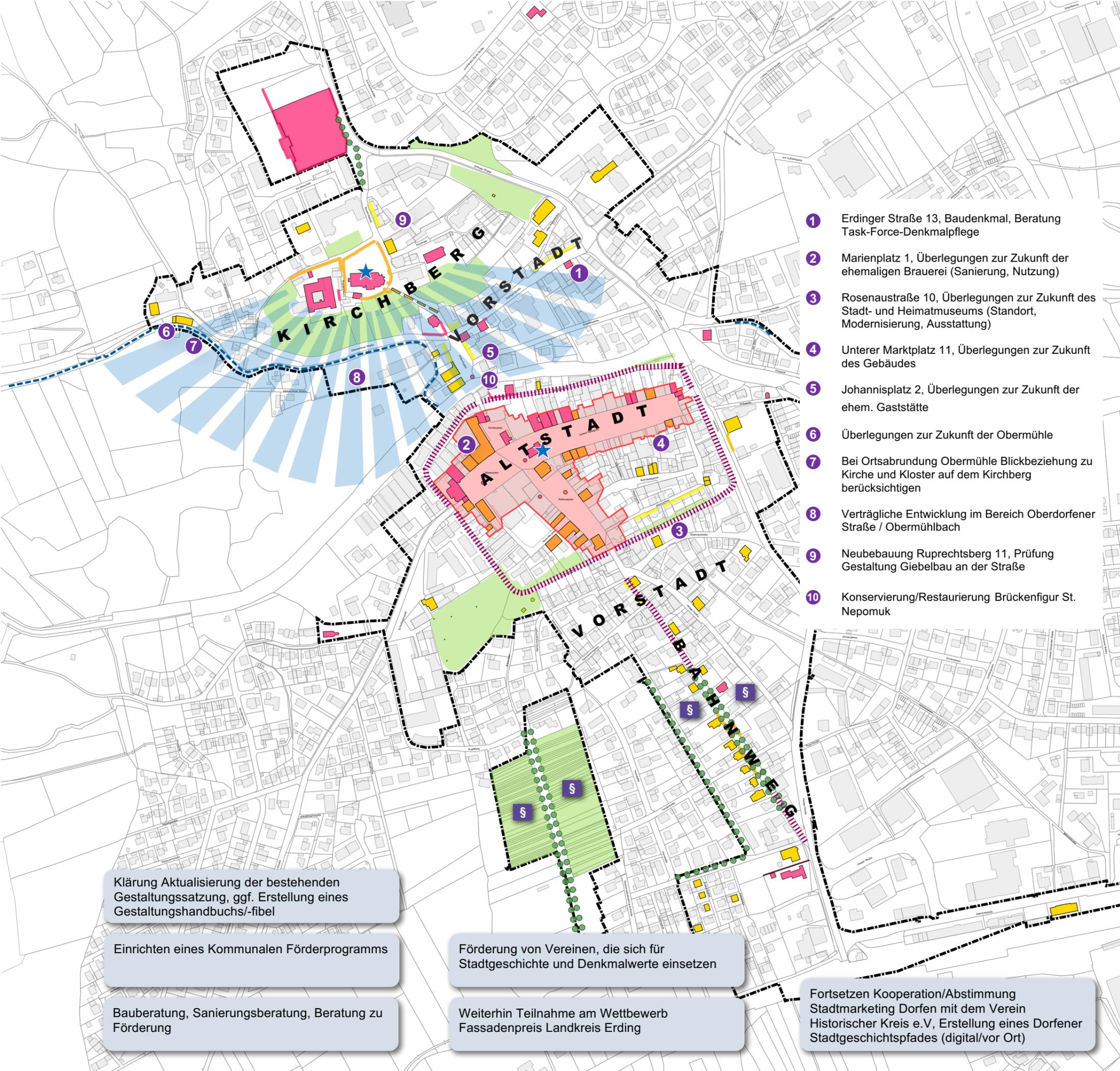
Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Teil 2



Karte 16
Handlungsempfehlungen

M 1:5.000

Stand
Juli 2024



- 1 Erdinger Straße 13, Baudenkmal, Beratung Task-Force-Denkmalpflege
- 2 Marienplatz 1, Überlegungen zur Zukunft der ehemaligen Brauerei (Sanierung, Nutzung)
- 3 Rosenaustraße 10, Überlegungen zur Zukunft des Stadt- und Heimatmuseums (Standort, Modernisierung, Ausstattung)
- 4 Unterer Marktplatz 11, Überlegungen zur Zukunft des Gebäudes
- 5 Johannisplatz 2, Überlegungen zur Zukunft der ehem. Gaststätte
- 6 Überlegungen zur Zukunft der Obermühle
- 7 Bei Ortsabrundung Obermühle Blickbeziehung zu Kirche und Kloster auf dem Kirchberg berücksichtigen
- 8 Verträgliche Entwicklung im Bereich Oberdorfener Straße / Obermühlbach
- 9 Neubebauung Ruprechtsberg 11, Prüfung Gestaltung Giebelbau an der Straße
- 10 Konservierung/Restaurierung Brückenfigur St. Nepomuk

- ALTSTADT** Erhalt der historischen räumlichen Grundstruktur und des historischen Erscheinungsbildes (Stadträume, Siedlungsgefüge, Baulinien, Bauweise und Baukultur)
- KIRCHBERG** An- und Umbauten, Neubauvorhaben und Umstrukturierungen fügen sich maßstäblich und unter Erhalt des Charakters der einzelnen Quartiere ein, bei besonders exponierten Standorten/Projekten sind Wettbewerbsverfahren hilfreich (siehe Rathaus)
- VORSTADT v.d. Kirchtor**
- VORSTADT v.d. ehem. Haagertor**
- BAHNWEG**
- Ensemble „Ortskern Dorfen“, Baudenkmäler, ortsbild- und ortstrukturprägende Gebäude erhalten, stärken, pflegen, behutsam weiterentwickeln
- Blickziele St. Veit und Kirche Mariä Himmelfahrt zugleich Aussichtspunkt Kirchberg von Beeinträchtigungen freihalten (*Blickziel und Aussichtspunkt / Blickkorridor*)
- Historische Grün- und Freiflächen erhalten, stärken und pflegen
- Erhalt und Pflege schützenswerter und raumwirksamer Baumalleen/-reihen
- Sicherung der Bestandssituation sowie Steuerung der Siedlungsentwicklung im Bereich der Krautgärten und des Bahnwegs mit Hilfe der Festlegung eines Ensemblegebiets, eines Bebauungsplanes oder einer Satzung (Gestaltung/Erhaltung). Ziel: Erhalt historischer Denkmalwerte bzgl. Ortsbild, Baukunst, Ortsstruktur, Gestaltung Grün- und Freiräume
- Aufwertung des Herzoggrabens (zusammengehörender Freibereich) und Teilabschnitte des Bahnwegs

Klärung Aktualisierung der bestehenden Gestaltungssatzung, ggf. Erstellung eines Gestaltungshandbuchs/-fibel

Einrichten eines Kommunalen Förderprogramms

Bauberatung, Sanierungsberatung, Beratung zu Förderung

Förderung von Vereinen, die sich für Stadtgeschichte und Denkmalwerte einsetzen

Weiterhin Teilnahme am Wettbewerb Fassadenpreis Landkreis Erding

Fortsetzen Kooperation/Abstimmung Stadtmarketing Dorfen mit dem Verein Historischer Kreis e.V, Erstellung eines Dorfener Stadtgeschichtspfades (digital/vor Ort)

Untersuchungsgebiet

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2022

Architektin und Stadtplaner im kommunikation + planung
PLANKREIS MARTIN SPÄTH

3.3 Maßnahmen, Projekte und Handlungsempfehlungen der Bodendenkmalpflege

- Fördermöglichkeiten durch staatliche und private Stellen prüfen für Umplanungen. Bauherren beraten zur Vermeidung von Bodeneingriffen.
- Bodeneingriffe auf dem Ruprechtsberg sind unbedingt archäologisch zu begleiten, um das Vorhandensein prähistorischer Besiedlung in dieser exponierten und siedlungsgünstigen Position zu klären.
- Über zu erwartende archäologische Ausgrabungen bei Bauprojekten in der Innenstadt und im Bereich der historischen Mühlen sollen Bauherren informiert und beraten werden. Zu den üblichen Schritten einer Ausgrabung kommt hier die naturwissenschaftliche Untersuchung von Bodenproben hinzu. Es ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu klären und der Bauherr ggf. zu beraten, ob die Untersuchung von aussagekräftigen Stichproben in Absprache mit der Referent:in des BLfD als Auflage für den Bauherren ausreicht. Weitergehende paläobotanische Untersuchungen können durch BLfD oder andere Stellen in Auftrag gegeben werden.
- Die Stadt Dorfen begrüßt die Inwertsetzung von archäologischen Maßnahmen. In Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Bauherrn, der beteiligten Fachfirma und dem BLfD kann über Preetexte, Führungen, Poster, Bauzäune, etc. die Öffentlichkeit über Notwendigkeit, Vorgehen sowie die Ergebnisse der Archäologie informiert werden. Über eine Information in der Bauakte sollen Bauherren darüber informiert werden.
- Seit 01.07.2023 ist der Staat Eigentümer aller archäologisch geborgenen Funde. Die Stadt Dorfen könnte sich die Einrichtung eines Funddepots vorstellen, damit die in Dorfen geborgenen archäologischen Funde in Dorfen verbleiben können.
- Die Stadt Dorfen unterstützt das Projekt Heimatmuseum, damit ausgewählte archäologische Funde in Zukunft eine Heimat haben, so wie das teilweise bereits der Fall ist.
- Die Stadt Dorfen unterstützt die Idee der Einrichtung einer Kreisarchäologie auf Landkreisebene mit dem Ziel einer fachlichen Betreuung von Bauvorhaben, Funddepot und Heimatmuseum.
- Die Stadt Dorfen begrüßt das Angebot von archäologisch-historischen Spaziergängen und wünscht sich eine möglichst breite Einbeziehung der einschlägigen Vereine und Verbände diesbezüglich.

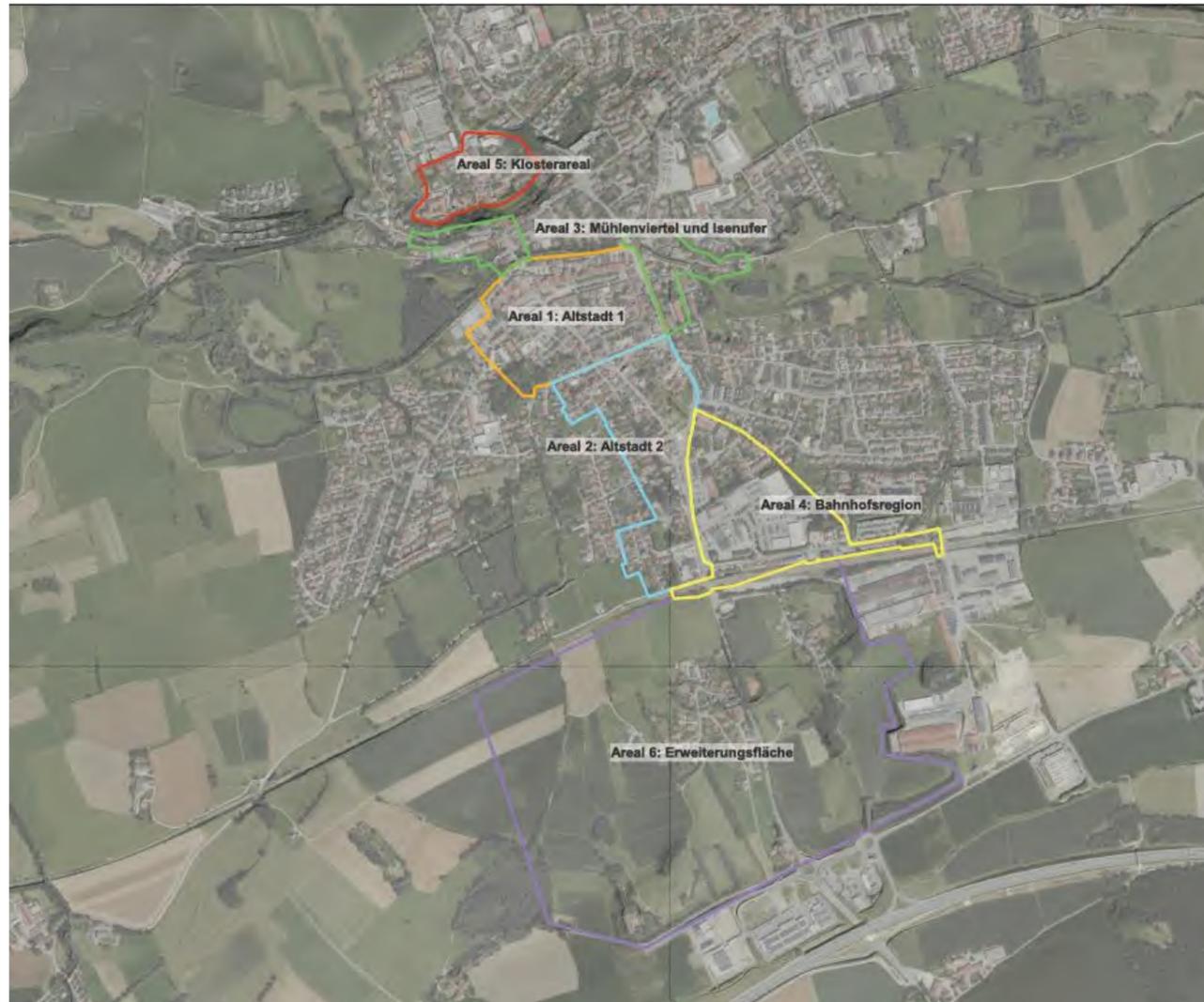
Um detaillierte Handlungsempfehlungen und Maßnahmen vorschlagen zu können, ist das Arbeitsgebiet des KDK aus archäologisch-fachlicher Sicht in die sechs Areale „Altstadt 1“, „Altstadt 2“, „Mühlenviertel und Isenufer“, „Bahnhofsregion“, „Klosterareal“ und „Erweiterungsfläche“ unterteilt worden, da hier unterschiedliche Bodendenkmäler und archäologisch-geologische Gegebenheiten vorliegen. Entstanden ist ein ausführlicher Katalog für jedes einzelne Areal, der eine Beschreibung liefert und alle bisher durchgeführten archäologischen Grabungen, Maßnahmen und Erkenntnisse auflistet. Gebietsspezifisch werden Einschätzungen für die jeweilige Denkmalerwartung Handlungsempfehlungen formuliert (siehe Anlage).



Anlagen

- Katalog mit Maßnahmen und Projekten für 6 Areale mit Beschreibung des Gebietes, Übersicht zu durchgeführten Grabungen, Maßnahmen und Erkenntnissen, Denkmalerwartung und Handlungsempfehlung
- Bodendenkmalpflege Kartenteil (Maßnahmen, Bodeneingriffe, Fundplätze)
- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen/ Ziele der Stadt
Abgleich mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
Abgleich mit der Vorbereitenden Untersuchung (VU)
Abgleich mit Bebauungsplänen
- Presseinformationen
- Dokumentation KDK auf Webseite, Stadtpaziergänge und Ausstellung
- Literatur-/ Quellenverzeichnis

Maßnahmen und Projekte der Bodendenkmalpflege



Inhaltsverzeichnis

Maßnahmen und Projekte der Bodendenkmalpflege

Areal 1: Altstadt 1

Areal 2: Altstadt 2

Areal 3: „Mühlenviertel“ und Isenufer

Areal 4: Bahnhofsregion

Areal 5: Klosterareal

Areal 6: Erweiterungsfläche

Anhang

Areal 1: Altstadt 1

1) Merkmale: Keine Unterkellerung wegen des hohen Grundwasserspiegels.

Aufgrund des Feuchtbodens haben sich organische Funde (historische Hölzer) erhalten.

2) Denkmäler:

D-1-7738-0033 – Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Dorfen.

D-1-7738-0153 – Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Marktbefestigung von Dorfen (sog. "Herzoggraben").

D-1-7738-0154 – Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Marktkirche St. Vitus von Dorfen und ihrer Vorgängerbauten. und



Bodendenkmäler in Areal 1

3) Maßnahmen:

M-2010-386-1_0 – Baubefunde und Auffüllungen der frühen Neuzeit

Nicht genauer datierbare Auffüllschichten sowie ein runder, aus trapezförmigen Ziegeln gesetzter Schacht.

M-2013-885-1_0 – Baubefunde der Neuzeit/Moderne

Mauern und Boden der kürzlich abgebrochenen Vorbebauung, massive moderne Aufschüttungen nach mehreren Bränden der ehemaligen Brauereigebäude. Da es keinen Nachweis auf den Verlauf des Herzoggrabens gab, wurde die Maßnahme als nicht relevant eingestuft.

M-2017-705-1_0 – Siedlungsbefunde des Spätmittelalters bis späte Neuzeit.

Gefunden wurden drei Stadthäuser ab dem Ende des 13. Jahrhunderts, einschiffige und ebenerdige Pfostenständerbauten, mit dem Giebel zur Straße gerichtet, auf einem Pfahlrost auf Eiche oder Kiefer.

Nutzung: Großer Raum mit Wirtschaftsteil an der Straße, anschließender kleinteiliger Wohnbereich

Besonderheit: Holzerhaltung als archäologische Besonderheit, Fortschritt in der Eisengewinnung und -verarbeitung als technische Besonderheit

M-2017-1225-2_0 – Siedlungsbefunde des Spätmittelalters/der frühen Neuzeit.

Siedlungsbefunde des Spätmittelalters/ der frühen Neuzeit. Unter den vier Befunden befand sich ein Rennfeuerofen, sowie die Reste einer mit Holz umfassten Abfallgrube/Latrine.

M-2020-806-1_0 – Siedlungsbefunde und Funde vom Spätmittelalter bis zur Neuzeit.

Reste des Herzoggrabens unter dem Bestandsgebäude sowie im östlichen Bereich vor dem Gebäude. Mauerreste der Vorgängerbauten sowie eine Abfallgrube mit Keramik, Schuhhalbfabrikaten und Lederresten des Schusters und Poeten Dominikus Paulus, der an dieser Stelle im 19. Jh. seine Schusterei hatte. Alle Schnitte wurden konservatorisch überdeckt, es verblieben also archäologische Überreste im Boden.

M-2021-887-2_0 – Hochmittelalterliche Marktbefestigung, Siedlungsbefunde des Mittelalters und der Neuzeit.

Ausschnitt aus dem Herzoggraben mit guter Holzerhaltung sowie neuzeitliche Architekturbefunde. Die Befunde wurden konservatorisch überdeckt.

M-2021-2138-1_0

Teilfläche ohne archäologisch relevante Funde oder Befunde. Bei der Anlage des Gartens vor ca. 50 Jahren wurde hier vermutlich die Böschung des ehemaligen Herzoggrabens mit Bauschutt aufgefüllt.

M-2021-2621-2_0 – Vorläufiger Eintrag: Holzeinbauten Stadtgraben, Latrinen, Kulturschichten

4) Fundmeldungen:

M-2007-24136-1_0-0 – Siedlungsreste (Holzpfähle) des Späten Mittelalters.

1998 kamen beim Tiefgaragenbau im Bereich Marienplatz 10 in unregelmäßigen Abständen Eichenpfähle zutage, die wohl als Gebäudefundamentierung dienten. Auf einigen von ihnen lagen kopfgroße Kiesel. Zwei Pfähle wurden im BLfD dendrochronologisch untersucht: Datierung 1374.

M-2010-185-1_0-1 – Bohlenweg vermutlich des späten Mittelalters und Siedlungsreste (Lesefunde) des späten Mittelalters und der Neuzeit.

Im Sommer 2003 meldete Karl Engelmann dem BLfD, dass bei Sanierungsarbeiten am Unteren Markt der moderne Belag abgetragen wurde und bis um ca. 1,20 m abgesenkt wurde. Dabei stieß man auf einen Bohlenweg, welcher von einer Planierschicht mit Lesefundmaterial (Keramik, Eisen, Ziegel) überdeckt war. Die Beprobung des Holzmaterials ergab auf Grund der geringen Materialstärke kein Absolutdatum. Grabungstechniker U. Händler besuchte den Bodenaufschluß.

M-2010-185-3_0-1 – Einzelfunde bzw. Siedlungsreste (vermutlich Wasserleitungsrohre aus Holz, Dat. 14. Jh.) des späten Mittelalters.

Im Juni 2004 wurde bei Tiefbau-Baggerarbeiten am Unteren Markt und am Rathausplatz (genaue Fundorte unbekannt!) Holzfunde zu Tage gefördert. Hierbei handelt es sich um ausgehöhlte Baumstämme, die vermutlich zu einem Wasserleitungssystem gehört haben. Herr Rudolf meldete die Funde dem BLfD und ließ eine 14C Datierung vornehmen: Datierung von 1305-1400.

M-2010-185-4_0-1 – Einzelfunde (Holzbalken, Dat. 1758) der frühen Neuzeit.

2000 meldete Herr Rudolf, dass aus einer Baugrube unterhalb des Osttores der Stadt Dorfen Hölzer ausgebaggert wurden (der genaue Fundort ist unbekannt!). Die Hölzer waren bis zu 1,80 m lang. Eine vom BLfD durchgeführte Dendroanalyse ergab für eines der Hölzer das Enddatum 1758, das andere Holz konnte nicht bestimmt werden.

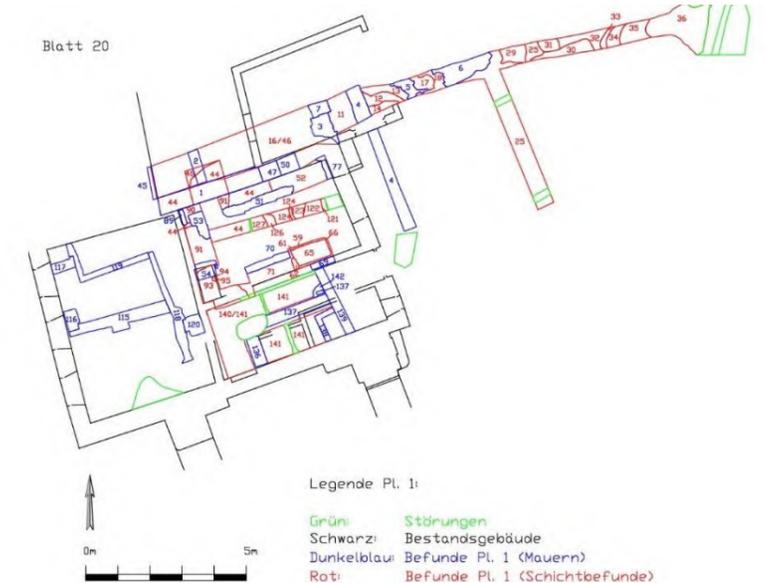
M-2010-185-5_0-1 – Doppelter Wassergraben und Wehrgang der Marktbefestigung.

Im OA liegt eine Schemazeichnung vor, die den Querschnitt des ehemaligen Herzoggrabens von Dorfen idealisiert darstellt. Die Zeichnung basiert auf den in Flurstück 110 zwischen Brandstattgasse und B 15 dokumentierten Befunden im Rahmen eines Hausabbruchs und -neubaus in der Baugrube von Hausnummer 20. Offensichtlich bestand das Befestigungswerk der Stadt Dorfen (an dieser Stelle) aus zwei parallelen Grabensystemen mit dazwischenliegendem, aus Erdreich aufgeschüttetem Wehrgang. Sämtliche Wasserbauteile waren offensichtlich mit Holzpfählen befestigt, die Sohle der Gräben bestand aus einem Pfahlwehr aus Tannenholz und flächig ausgelegtem Weidengeflecht. Die Grabenbreiten betragen ca. jeweils

10 m, der Wehrgang war ca. 6 m breit. Die zur Stadtaußenseite weisende Seite des Wehrganges rekonstruiert der Verf. aus fast 10 m langen Eichenpfählen, teils doppelt gesetzt. Offensichtlich handelt es sich hierbei um die Reste der ehemaligen Marktbefestigung von Dorfen.

M-2010-185-6_0-1 – Vermutlich Reihengräber des frühen Mittelalters.

Bei Press (1953) wird erwähnt, dass "bei der Marktkirche in Dorfen nach zuverlässigen Angaben vor etlichen Jahrzehnten Reihengräber mit Waffen und Schmuck angeschnitten worden sind." Näheres ist nicht in Erfahrung zu bringen.



Schustergraben 19 (M-202-806-2_0)

M-2012-140-1_0-1 –

Pfostensetzung, evtl. Reste der mittelalterlichen Marktbefestigung oder Pfahlrost eines Fundamentes.

Ein Anwohner im Herzoggraben 16 a, beobachtete im Oktober 2011 bei Baggerarbeiten auf dem Nachbargrundstück mehrere Pfosten im Boden. Er ließ die Pfosten vom Bagger bergen und auf seinem Grundstück lagern. Beim Ortstermin (U. Händler) war die Baugrube bereits verfüllt. Bei den Pfosten handelte es sich hauptsächlich um angespitzte Fichtenstämme. Von einem Eichenstamm wurde eine Probe gesichert. Es wurden auch zwei Wasserrinnen aus Fichtenholz geborgen. Der Finder, Herr Eigsberger, möchte die Stämme an anderer Stelle wieder vergraben. Die Probe des Eichenstammes wurde zur Datierung nach Thierhaupten eingeschickt. Leider konnte die Jahrringkurve (90 Ringe inkl. Splint) mit keiner bekannten Kurve parallelisiert werden, das Holz bleibt daher undatiert (vgl. Bericht im Anhang).

5) Aktennotizen:

M-2010-189-1_0 – Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des historischen Stadtkerns von Dorfen

Historische Daten: 1331: offizielle Verleihung des Marktrechts. Bald darauf wuchs die Stadt über den Herzoggraben hinaus, z.B. im Bereich des Haager Tores. 1350: Errichtung der Marienkirche auf dem Berg. - 1504: Brandschatzungen im Zuge des Landshuter Erbfolgekrieges. 1635: Errichtung der Pestkapelle St. Sebastian vor dem Isener Tor - 1650: ein Feuer zerstört ein Drittel des Marktes. - 1715: Errichtung der Schulterwundenkapelle. - 1885: Abbruch des Haager Tores. - 1890: Verfüllung des Herzogsgrabens. Zur Stadtanlage: Wittelsbachische Marktgründung, rechteckig gebaut mit ca. 20 Tagwerk Fläche im „sumpfigen Talboden“. Die Verkehrslage an der Isenfurt war entscheidend für die Platzwahl. Befestigung wohl schon im 13. Jh. mit Wall, Wassergraben und vier Toren mit Zugbrücken. Der etwa rechteckige historische Bereich des früheren Marktes stellt sich im Wesentlichen in der kreuzförmigen Durchdringung zweier Straßen von großzügiger Weite dar. Diese planmäßige Anlage am rechten Ufer der Isen geht auf die Zeit der territorialpolitischen Anstrengungen Herzog Ludwig d. Kelheimers und Herzog Otto I. v. Bayern im 13. Jh. zurück. Um 1230 angelegt, wurde Dorfen Stützpunkt gegen das Hochstift Freising und die Grafschaft Haag, erhielt 1331 Marktrechte und entwickelte sich zu einem bäuerlichen Markt, dessen Gepräge infolge der geschlossenen Bauweise ein städtisches wurde. 1954 erhielt die Gemeinde das Stadtrecht. Die west-östliche Platzfolge Marienplatz/Unterer Markt liegt in Richtung der alten Handelsstraße im Isental, die süd-nördliche Folge Rathausplatz/Kirchtorplatz zielt auf den Übergang über die Isen.

M-2010-189-2_0 – Vermutlicher Verlauf der untertägigen, mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Teile der ehem. Marktbefestigung von Dorfen, dem sog. "Herzoggraben".

Zur Anlage: Marktbefestigung Dorfen, wohl bereits zwischen 1229 und 1270 errichtet, bis auf die Tore aber nie in Stein ausgebaut. Der Herzogsgraben ist in der Uraufnahme noch als umlaufendes Band um den mittelalterlichen Ortskern erkennbar, dort allerdings bereits als Wegführung und nicht mehr als offenliegender Wassergraben. Nach dem Grabungsaufschluss E-2010-185-5_0-1 war der Herzoggraben einst ein Doppelgraben mit dazwischenliegendem Wehrgang in Form eines Walles. Die Breite der Doppelgrabenanlage beträgt ca. 18 m. In einer aquarellierten Flur-Karte von 1698 (Ausdruck im OA) ist der teilweise als Doppelgraben mit dazwischenliegender "Erdrampe" erkennbar, bei Wening 1701 sind hingegen nur die Stadttore zu erahnen.

- Neubauten
- Leitungsgräben



Aquarellierte Flurkarte von 1701

Im Urkataster von 1811 ist nur noch der Innere Graben vorhanden, der äußere Graben zeichnet sich als Flur- und bebauungsgrenze ab. Von den ehemals vier Stadttoren sind noch drei erhalten (Liste A): - Westliches Stadttor, sog. Oberes oder Isener Tor, verputzter viergeschossiger Backsteinbau mit Schopfwalmdach, 1928/29 auf älterer Grundlage umgebaut und aufgestockt. - Nördliches Stadttor, sog. Kirchtor oder Münchner Tor, viergeschossiger Turm mit Staffelgiebel, im Kern 16. Jh., gotisierend überarbeitet und Wohnhaus mit Flachdach angefügt Ende 19. Jh. - Östliches Stadttor, sog. Unteres oder Altöttinger Tor, zweizonig mit Krüppelwalmdach, um 1530. - Das Haager Tor im Süden wurde 1885 abgebrochen.

M-2010-189-3_0 – Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Marktkirche St. Vitus von Dorfen und ihrer Vorgängerbauten.

Historische Daten: - 1230: Errichtung einer ersten Kapelle auf dem Markt. - 1390: Wiederaufbau als Marktkirche nach Brandzerstörung. - 1576: Umbau mit Fußbodenerneuerung. Zur Anlage: Liste A: Kath. Marktkirche St. Vitus, spätgotischer Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor, angefügter Sakristei und Westturm mit Spindelhelm, um 1390, barocker Ausbau 17. und 18. Jh.; mit Ausstattung.

6) Denkmalerwartung (Erkenntnisse aus den bisherigen Bodeneingriffen, ergänzt durch die Aktennotizen)

- Befestigung des Herzoggrabens
- Bodendenkmal Herzoggraben: Ursprünglich ein mit Wasser verfüllter, umlaufender Graben mit einer Verschalung aus Bohlen und Pfosten (Siehe Grabungsbericht M-2021-887-2),
- zwischen 1129 und 1237 von den bayrischen Herzögen mit der Gründung des Marktes Dorfen im Isental errichtet, Befestigung aus Wall, Graben und zwei Türmen (siehe Dorfen in alten Ansichten)
- in den Jahren 1885-1809 aufgeschüttet
- Störungen im Bereich der Leitungstrassen

- Bauvorbereitende Maßnahmen
- Pfahlgründungen im Feuchtboden
- Planierungen und Aufschüttungen

- Jüngere Phasen
- Umbauten, Anbauten

7) Grabungen im Fokus:

M-2017-705-1_0:

- Im Bereich des Rathauses zwei Grundrisse: Rathaus von 1863 (Haus 1)
 - o NW-SO ausgerichteter langrechteckiger Grundriss – 24,7x12,4m – Streifenfundament aus Ziegelmauerwerk, auf ein enges Raster aus Holzpfosten gesetzt
 - o Stammhölzer von Nadelbäumen, Durchmesser von 8 – 12 cm, einseitig angespitzt und ansonsten unbearbeitet (Bef. 127 Unterbau für Bef. 73)
- Mittelalterliche Vorbebauung (**Haus 2**)
 - o Teile durch Keller des Rathauses zerstört, viele Befunde unter dem westlichen Gebäudeteil
 - o Grundriss aufgrund von erhaltenen tragenden Pfosten und Pfosten mit Holzbalken ersichtlich (Bef. 42, 43, 45, 46, 3 – 7, 20, 29, 36, 37)
 - o Aufbau der Wände in Form linearer Pfostenrasterung (hä?), lehmverkleidete Flechtwände
 - o Holzbalken (Bef. 27, 112, 113)
 - o Holzpfosten Bef. 42/43 (dendrochronologische Bestimmung: 1282): entrindet, Dm 50/43 cm an der Basis, abgeflachte Standfläche, Kalkschicht im Boden gegen Fäulnis
 - o Unterschied Pl.1 (Nach Abbruch Gebäude/Entfernen der Bodenplatte) zum Niveau der Holzpfosten: ca. 96-100cm („unter 1,3 bis 1,5m tiefen modernen Planier- und Bauschuttschichten)
 - o Info noch zu Flechtwänden: Grabungsbericht S. 16, keine gute Abbildung
 - o Lehmstampfboden auf einem Bett aus Reisig
 - o Einzelner Rennfeuerofen
- Nachbarhaus (**Haus 3**)
 - o Schließt direkt östlich an Haus 2 an, wenig erhalten (Keller des Rathauses)
 - o Eichenpfosten mit Dm 40cm (dendrochronologisch ins Jahr 1282 datiert)
- **Haus 5**
 - o Erhaltung von Holzpfosten mit einer Länge von bis zu 85 cm, Dm 23cm (Dendrochronologie: 1291)
 - o Webstuhl im Haus, durch Brand zerstört – sichtbar sind die verkohlten Reste des Rahmens, Verankerung im Boden und Webgewichte
 - o Zwei Verhüttungsöfen in der Diele, zwei weitere außerhalb des Hauses
 - o Entwicklung in der Technik sichtbar (Rennfeuerofen zu Schlackenabstich = moderner Hochofen)

Erkenntnis der Grabung:

- Gefunden wurden drei Stadthäuser ab dem Ende des 13. Jahrhunderts, einschiffige und ebenerdige Pfostenständerbauten, mit dem Giebel zur Straße gerichtet, auf einem Pfahlrost auf Eiche oder Kiefer
- Nutzung: Großer Raum mit Wirtschaftsteil an der Straße, anschließender kleinteiliger Wohnbereich
- Besonderheit: Holzerhaltung als archäologische Besonderheit, Fortschritt in der Eisengewinnung und -verarbeitung als technische Besonderheit

- Bergung der Hölzer und Lagerung mithilfe des Bauhofes Dorfen



Holzerhaltung bei der Rathausgrabung

M-2021-887-2

Besonderheit: Ausschnitt aus dem Herzoggraben – Aufbau wird deutlich

- Dendrochronologisches Ergebnis noch nicht vorhanden
- Befunde: (Bef. 7, 8 und 9) Holzkonstruktionen aus Pfosten und Brettern/Bohlen zur Verschalung von Grabenbefund 1
- Lage: Im Westen durch die Abbrucharbeiten freigelegt, im Osten bereits im Baggerplanum deutlich
- Bei Bef. 9 nur die oberen Schichten gegraben, besteht aus vertikal übereinander gelagerten Bohlen, gehalten von Holzpfosten auf beiden Seiten, die solideren Pfosten im Norden (außerhalb des Grabens)
- Bef. 7 und 8 liegen parallel zueinander südlich des Grabens in zwei Reihen, auch hier nur die obersten Reihen gegraben
- Bef. 1 – Graben: 5,5m breit, WNW-OSO Ausrichtung, nur im Westen im Planum freigelegt, Befundgrenzen aber weiter deutlich. Verfüllung mit Material ab dem 13. bis ins 19. Jahrhundert, Lage unter dem Niveau von Bebauung und festgestellten Mauern → älter
- Bei Vergleich mit Urkataster scheint wahrscheinlich, dass es sich um den Herzoggraben handelt, nur leichte Abweichung
- Konservatorisch überdeckt, die Hölzer bleiben im Boden erhalten



Ausschnitt aus dem Herzoggraben (M-2021-887-2_0)



Handlungsempfehlungen für Areal 1:

- Aufgrund der einzigartigen Bodensituation und Befunderhaltung, droht der Verlust von überregional bedeutenden archäologischen Informationen bei Bodeneingriffen und archäologischen Ausgrabungen ohne zusätzliche paläobotanische Untersuchungen.
Mögliche Lösung: Konzeptionelle Zusammenarbeit mit unterer Denkmalbehörde und BLfD zur Sicherstellung geeigneter Maßnahmen und Auflagen bis hin zu finanzieller Beteiligung des BLfD bei Dendrobeprobung (Datierung aufgrund der Jahresringe von Hölzern) und paläobotanischer Analyse relevanter Makroreste (Informationen zu Vegetationsgeschichte, Ernährung, Lebensumstände).
- Über diese Situation sollen Bauherren informiert und beraten werden. Dies soll durch ein Informationsblatt in der Bauakte geschehen.
- Beratung des Bauherren mit dem Ziel, Bodeneingriffe möglichst zu vermeiden und Umplanungen anzuregen, die zu einem geringeren Bodeneingriff führen. Informationen zu Fördermöglichkeiten durch das BLfD für Umplanungen sollen in enger Absprache mit der Referentin des BLfD an den Bauherren weitergegeben werden.
- Aufgrund der überregionalen Bedeutung und Einzigartigkeit der erhalten gebliebenen organischen Reste bietet das Thema Öffentlichkeitsarbeit ein hohes Potential. Hier kann durch geeignete bauvorbereitende und grabungsbegleitende Maßnahmen des Bauherrn ein hoher Mehrwert geschaffen werden. Die Stadt kann durch gezielte Informationen und Vorschläge in der Bauakte über das Potential informieren und steht dem Bauherrn beratend zur Seite.



Grabung M-2021-2621-2_0:
Obwohl die Dokumentation noch nicht vorliegt, können hier spannenden Ergebnisse erwartet werden



Areal 2: Altstadt 2

1) Merkmale: keine besonderen Bodenbedingungen, deshalb keine Holzerhaltung oder anderen Organik Reste zu erwarten.

2) Denkmäler:

D-1-7738-0202 – Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der Markterweiterungen von Dörfern.

3) Maßnahmen:

M-2018-176-2_0 – Uferbefestigung und Baustrukturen der Neuzeit.

Mit frühneuzeitlichem Material verfüllter Wassergraben mit Uferverbau aus liegenden Hölzern und geschlagenen Staketen und Pfählen.

M-2019-1858-1_0 – Baubefunde und Kulturschicht wohl der Neuzeit (überdeckt).

Ein gemauerter Hausgrundriss und diverse Erdbefunde, inklusive Brunnen, die innerhalb einer Kulturschicht eingebracht waren. Wohl alles (früh)neuzeitlich, aber nicht ergraben, da konservatorisch überdeckt.

4) Denkmalerwartung: Prinzipiell sind Vorgängerbebauung aus Spätmittelalter oder früher Neuzeit erwartbar. Auch prähistorische Befunde sind nicht auszuschließen.



Bodendenkmäler in Areal 2

Handlungsempfehlungen für Areal 2:

- Keine speziellen Handlungsempfehlungen für Areal 2

Areal 3: „Mühlenviertel“ und Isenufer

1) Merkmale: Lage an der Isen, Schwemmholzfunde



Bodendenkmäler in Areal 3

2) Denkmäler:

D-1-7738-0202 – Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der Markterweiterungen von Dorfen.

D-1-7738-0203 – Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Etzkapelle in Dorfen.

3) Maßnahmen: --

4) Fundmeldungen:

M-2010-185-2_0-1 – Einzelfunde bzw. Siedlungsreste (Holzbalken von 1451) des späten Mittelalters in vermutlich sekundärer Fundlage im Isenflussbett.

Im Juli 2004 wurde bei Baggerarbeiten am Isenbett vor dem Wehr in Dorfen der Baggerfahrer auf bis zu 8 m lange und zugespitzte Balken aufmerksam, die horizontal unter einer Kiesschicht lagen. Herr Rudolf konnte eine Baumscheibe davon sicherstellen und dem BLfD zur Untersuchung zukommen lassen. Dabei konnte ein dendrochronologisches Alter aus dem Jahr 1451 festgestellt werden. Über den Verbleib der Holzbalken ist nichts bekannt.

5) Aktennotiz:

M-2010-189-6_0-1 – Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der ehem. Etzkapelle in Dorfen.

Liste A: Ehem. Flurkapelle, sog. "Etzkapelle", zur Rast und Sammlung der Dorfener Wallfahrer, stattlicher Satteldachbau mit Apsis, reicher Fassadengliederung und Dachreiter, 1705. Als Teil des Dorfener Wallfahrtsbetriebes historisch und volkskundlich wichtig.

6) Denkmalerwartung:

Werkstätten und Mühlen

- Gerberei westlich des Johannisplatzes (siehe Dorfen in alten Ansichten)

Handlungsempfehlungen für Areal 3:

- Aufgrund der einzigartigen Bodensituation und Befunderhaltung, droht der Verlust von überregional bedeutenden archäologischen Informationen bei Bodeneingriffen und archäologischen Ausgrabungen ohne zusätzliche paläobotanische Untersuchungen.
Mögliche Lösung: Konzeptionelle Zusammenarbeit mit unterer Denkmalbehörde und BLfD zur Sicherstellung geeigneter Maßnahmen und Auflagen bis hin zu finanzieller Beteiligung des BLfD bei Dendrobeprobung (Datierung aufgrund der Jahresringe von Hölzern) und paläobotanischer Analyse relevanter Makroreste (Informationen zu Vegetationsgeschichte, Ernährung, Lebensumstände).

- Über diese Situation sollen Bauherren informiert und beraten werden. soll durch ein Informationsblatt in der Bauakte geschehen.
- Beratung des Bauherren mit dem Ziel, Bodeneingriffe möglichst zu vermeiden und Umplanungen anzuregen, die zu einem geringeren Bodeneingriff führen. Information zu Fördermöglichkeiten durch das BLfD für Umplanungen in enger Absprache mit der Referentin.
- Aufgrund der überregionalen Bedeutung und Einzigartigkeit der erhalten gebliebenen organischen Reste bietet das Thema Öffentlichkeitsarbeit ein hohes Potential. Hier kann durch geeignete bauvorbereitende und grabungsbegleitende Maßnahmen des Bauherrn ein hoher Mehrwert geschaffen werden. Die Stadt kann durch gezielte Informationen und Vorschläge in der Bauakte über das Potential informieren und steht dem Bauherrn beratend zur Seite.

Areal 4: Bahnhofregion

1) Merkmale: Erst in den letzten 20 Jahren mit Gewerbegebiet bebaut, davor große Freifläche

2) Denkmäler: --

3) Maßnahmen: --

4) Ergebnisse:

M-2007-5773-1_0-0 – Flurform unbekannter Zeitstellung im Luftbild.

Im Luftbild zeichnet sich deutlich als Bodenmerkmal ausgeprägt eine annähernd viereckige Struktur am Übergang vom lehmigen Hangfuß zur Isentalaue hin ab. Die Struktur ähnelt auf dem ersten Blick einer Wallanlage, vermutlich handelt es sich aber um eine Flurform (Feldgräben und Feldraine) unbekannter Zeitstellung. Inwiefern die Struktur mit dem Flurnamen "Galgenwiese" in Verbindung zu bringen ist, ist unklar. Die Fläche wurde offensichtlich modern überbaut.

M-2010-185-21_0-1 – Knochenfunde eines Bestattungsortes vermutlich des Mittelalters und der Neuzeit.

Herr Rudolf meldete 2000 dem BLfD, dass beim Neubau einer Straße in den "Galgenwiesen" beim Oberbodenabtrag Menschen- und Tierknochen (Pferd) zum Vorschein kamen. Vermutlich handelt es sich laut M. Pietsch "um verscharrte Gehängte" auf der Galgenwiese. Der exakte Fundort und der Verbleib der Knochen sind unbekannt.

5) Zu erwarten:

Befunde und Funde im Bereich der im Luftbild sichtbaren Struktur.

Prinzipiell gibt es ein geringes Risiko auf bislang unbekannte Siedlungsreste der Vor- und Frühgeschichte zu stoßen.



Flurform unbekannter Zeitstellung im Luftbild

- Keine speziellen Handlungsempfehlungen für Areal 2.

Handlungsempfehlungen für Areal 4:

Areal 5: Klosterareal

1) Merkmale: siedlungsgünstige Lage auf einem Plateau über der Isen



Bodendenkmäler Areal 5

2) Denkmäler:

D-1-7738-0202 – Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der Markterweiterungen von Dorfen.

D-1-7738-0038 – Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche Maria Dorfen in Dorfen und dem zugehörigen Kirchhof.

3) Maßnahmen: --

4) Aktennotizen:

M-2007-23994-1_0-0 – Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche Maria Dorfen in Dorfen und dem zugehörigen Kirchhof.

Historische Daten: - angebliche Errichtung einer Kirche um 1200 und Erneuerung um 1350; der angeschlossene Hof, der 1025 auf Lebenszeit zur Nutznießung der Kaiserwitwe Kunigunde übergeben worden sein soll, bildete die Keimzelle des neuen Dorfen. - um 1450: Errichtung der gotischen Marienkirche - 1762: Einsturz der Gewölbe und Kirchenneubau. Zur Anlage: Liste A: Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche Maria Dorfen, Wandpfeilerkirche mit eingezogenem polygonalem Chorschluß, angefügter Sakristei und Chorflankenturm in frühklassizistischem Stil, 1782-1786 mit wenigen Überresten des spätgotischen Vorgängerbaus; mit Ausstattung. Im Süden des Kirchhofes an die Mauer angelehnt die sog. Schulterwundenkapelle: Liste A: Ehem. Kapelle, jetzt Kriegergedächtniskapelle, kleiner Saalbau mit geradem Chorabschluß und Dachreiter auf spätgotischer Grundlage, 1715.

M-2010-189-7_0-1 – Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des ehem. Wallfahrtspriesterhauses und Priesterseminars von Dorfen.

Liste A: Ehem. Wallfahrtspriesterhaus und Priesterseminar, jetzt Kloster der Armen Schulschwestern (seit 1915), dreigeschossige Vierflügelanlage mit Walmdach und integrierter Hauskapelle, Südtrakt erbaut 1717, erweitert zur Vierflügelanlage mit Kapelle 1776; mit Ausstattung; Klosterpforte auf der Ostseite, wohl 1776; Remise, erdgeschossiger Satteldachbau mit Walm und Vorhalle, 2.H. 19. Jh. Kein eigenes Denkmal ausgewiesen, zu D-1-7738-0202 gehörig.

5) Denkmalerwartung:

- Im Jahr 773 erstmals als „dorfin“ in einer Freisinger Urkunde erwähnt, Ansiedlung auf dem Kirchberg (Dorfen in alten Ansichten)
- Siedlungsgünstig für prähistorische Siedlungen, vergleichbar mit dem Domberg Freising: Es ist mit jungsteinzeitlichen Befunden zu rechnen. Daneben gibt es die Möglichkeit eines bronzezeitlichen Zentralortes. Bislang ist aber noch kein entsprechender Fund gemacht worden.

- Bodeneingriffe auf dem Ruprechtsberg sind unbedingt archäologisch zu begleiten, um das Vorhandensein prähistorischer Besiedlung in dieser exponierten und siedlungsgünstigen Position zu klären
- Vor drohenden Bodeneingriffen: Bauherren sollen zusammen mit den Fachbehörden beraten und unterstützt werden. Ziel: Bodeneingriffe in Denkmalsubstanz sollen möglichst vermieden werden; Bauherren sollen über Förderungen informiert werden.
- Bei archäologischen Ausgrabungen: Ein Fokus der Ausgrabung sollte auf prähistorischen Befunden und Funden liegen. Information der Bevölkerung durch Bauplakate, Führungen, Pressearbeit als Vorschlag für den Bauherrn in der Bauakte inklusive der Nutzung vorhandener Visualisierungen, z.B. Karte mit Fundstellen der Umgebung, Hervorhebung der Siedlungsgunst.
- Nach archäologischen Projekten: Ziel der Inwertsetzung durch Ausstellungen, Presseberichte, bis hin zu einem zukünftigen Funddepot. Fokus auf den Nachweis einer Nutzung siedlungsgünstiger Lagen durch prähistorische Kulturen.

Handlungsempfehlungen für Areal 5:

Areal 6: Erweiterungsfläche

1) Merkmale: im Süden von Dorfen

2) Denkmäler:

3) Angrenzende Maßnahmen:

M-2018-1810-2_0 – Siedlungsbefunde unbekannter Zeitstellung, Keramikdepot der Bronzezeit, Eisenverhüttungsöfen unklarer Zeitstellung.

Befundarten: 1 Keramikdeponierung, 3 Öfen/Feuerstellen, 2 Gruben Bauvorbereitend wurde bislang nur sondiert. Es wurde mit dem BLfD vereinbart, am einen Sondagestreifen im Norden der Gesamtfläche sowie einen zweiten etwa mittig und orthogonal zu diesem verlaufenden Streifen und die Fläche der Erschließungsstraße weitgehend freizulegen. Zusätzlich wurde im Bereich des Wendehammers eine weitere, kürzere Sondage angelegt (Geometrie s.M-2018-1810-1). In der Süd-Ost-Parzelle des Gesamtgebietes wurde der Oberboden flächig entfernt und auch die bereits angelegten Sondagestreifen erweitert. Anzahl relevanter Befunde: 6 von 8 insgesamt Mächtigkeit der Überdeckung: 30 – 150 cm Der anstehende Boden wurde im Rahmen der Sondagen und Ausgrabung überall erreicht. Bodenart: schluffig bis schluffig-lehmige Braunerde mit Sandeinschlüssen Maximale Befundtiefe: 65 cm Lage nicht vollständig ergrabener Befunde: - Erkennbarkeit der Befunde: sehr gut Anzahl der Plana: 1 (2 Plana bei Bef. 5) Qualität der Bedingungen: gute Ausgrabungs- und Dokumentationsbedingungen Kein Denkmalnachtrag, da Art. 7 für gesamtes Planungsareal gilt (P-2018-1946-1)!

M-2018-1810-3_0 – Siedlungsbefunde unbestimmter Zeitstellung, vermutlich der Vorgeschichte und des späten Mittelalters.

Befundarten: 3 Feuerstellen, 8 Pfostengruben, 11 Gruben Im Rahmen der Bauvorbereitenden Maßnahmen wurde in oberen Bereich der Grundstücke flächig ausgegraben. Im unteren Areal fanden keine Ausgrabungen statt, da dort bisher kein Bodeneingriff stattfand. Da in manchen Bereichen des zu untersuchenden Geländes der Bodeneingriff durch die Baufirma Wimmer Bau bis deutlich unter die archäologisch relevante Tiefe ging, entschied man sich zur Beschleunigung des Bauvorhabens, für ein stehen lassen von ‚Inseln‘ um die zutage getretenen Befunde. Die Unterschiede in der endgültigen Tiefe wurden im Layer der Nivellements des Planums 1 auf dem CAD-Plan der Grabung vermerkt. Anzahl relevanter Befunde: 22 von 25 insgesamt Mächtigkeit der Überdeckung: 30 – 50 cm Der anstehende Boden wurde im Rahmen der Sondagen und Ausgrabung überall erreicht. Bodenart: schluffig bis schluffig-lehmige Braunerde mit Sandeinschlüssen Maximale Befundtiefe: 46 cm Lage nicht vollständig ergrabener Befunde: - Erkennbarkeit der Befunde: mittel bis sehr gut Anzahl der Plana: 1 Qualität der Bedingungen: gute Ausgrabungs- und Dokumentationsbedingungen Prüfbemerkung Later, 08.06.2021: Aufgrund fehlender Siedlungsstrukturen, in Ermangelung einer eindeutigen Befunddatierbarkeit (bis auf Einzelbefunde, vgl. E-2018-1810-2_0-1) und aufgrund der Lage der Grabungsflächen innerhalb eines gültigen Bebauungsplanareals wird von einem Nachtrag in die Denkmalliste bis auf weiteres abgesehen.

4) Aktennotizen:

M-2010-278-16_0-1 – Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des Altortes von Ober- und Unterhausmehring.

Es gibt Hinweise, dass Hausmehring mit „Moringin“ gleichgesetzt werden kann, dass 1166 Erwähnung findet. Die Nikolaibruderschaft besaß 1402 ein Gut in Hausmehring.

5) Zu erwarten:

- Im Areal 6 ist prinzipiell mit Resten vor- und frühgeschichtlicher Besiedlung zu rechnen
- Insbesondere konnten bereits Eisenverhüttungsplätze dokumentiert werden. Die zugehörige prähistorische Siedlung ist noch nicht lokalisiert und deshalb potentiell zu erwarten.
- Noch nicht nachgewiesen wurde der Ort der zu erwartenden Römerstraße.

6) Grabungen im Fokus:

Bislang gab es keine besonderen Ergebnisse bei Grabungen in Areal 6.

Handlungsempfehlungen für Areal 6:

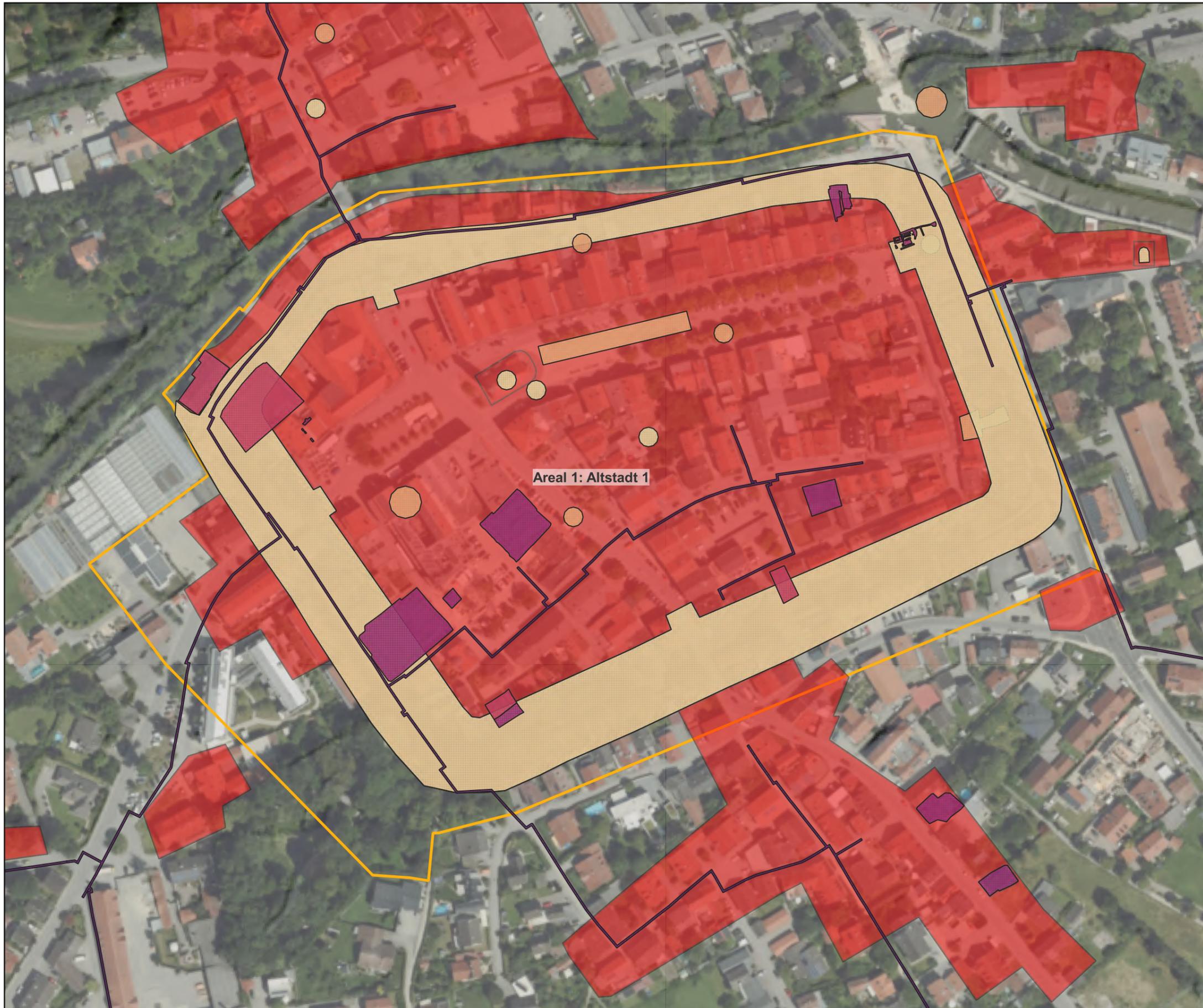
- Prinzipiell ist eine baubegleitende Untersuchung aufgrund der siedlungsgünstigen Lage zu erwarten. Eine bauvorgreifende Untersuchung ist zwar zu favorisieren aber nicht zwingend notwendig. Zur besseren Planungssicherheit ist Bauherren zu einer bauvorgreifenden Untersuchung zu raten.
- Bei privaten und kommunalen Projekten kann das BLfD die Begleitung des Oberbodenabschubs für den Bauherrn kostenfrei durchführen, wenn die Untersuchungsfläche nicht im eingetragenen Bodendenkmal stattfindet, sondern es sich um eine beauftragte Vermutungsfläche handelt. Diese Möglichkeit wird in der Regel im denkmalrechtlichen Bescheid formuliert, die Bauherren sollten dennoch dahingehend informiert werden.

Anhang

Liste der Maßnahmen

Areal	Maßnahmen-nummer	Beschreibung	Ergebnis	Zeitstellung
0	M-2020-1636-1_0-1	Spartenverlegung ohne archäologische Begleitung	Unbegleitet	-
1	M-2007-24136-1_0-0	Siedlungsreste (Holzpfähle) des Späten Mittelalters.	Fundmeldung	SMA
1	M-2008-578-1_0-1	Es konnten keine archäologisch relevanten Befunde dokumentiert werden.	Negatives Ergebnis	-
1	M-2010-185-1_0-1	Bohlenweg vermutlich des späten Mittelalters und Siedlungsreste (Lesefunde) des späten Mittelalters und der Neuzeit.	Fundmeldung	SMA - FNZ
1	M-2010-185-3_0-1	Einzelfunde bzw. Siedlungsreste (vermutlich Wasserleitungsrohre aus Holz, Dat. 14. Jh.) des späten Mittelalters.	Fundmeldung	SMA
1	M-2010-185-4_0-1	Einzelfunde (Holzbalken, Dat. 1758) der frühen Neuzeit.	Fundmeldung	FNZ
1	M-2010-185-5_0-1	Doppelter Wassergraben und Wehgang der Marktbefestigung.	Fundmeldung	MA
1	M-2010-185-6_0-1	Vermutlich Reihengräber des frühen Mittelalters.	Aktennotiz	FMA
1	M-2010-189-1_0-1	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des historischen Stadtkerns von Dorfen.	Aktennotiz	MA - FNZ
1	M-2010-189-2_0-1	Vermutlicher Verlauf der untertägigen, mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Teile der ehem. Marktbefestigung von Dorfen, dem sog. "Herzoggraben".	Aktennotiz	HMA
1	M-2010-189-3_0-1	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Marktkirche St. Vitus von Dorfen und ihrer Vorgängerbauten.	Aktennotiz	MA - FNZ
1	M-2010-386-1_0-1	Baubefunde und Auffüllungen der frühen Neuzeit	Positives Ergebnis	FNZ
1	M-2011-863-1_0-1	OB ohne archäologischen Fund oder Befund.	Negatives Ergebnis	-
1	M-2012-140-1_0-1	Pfostensetzung, evtl. Reste der mittelalterlichen Marktbefestigung oder Pfahlrost eines Fundamentes.	Fundmeldung	MA
1	M-2013-885-1_0-1	Baubefunde der Neuzeit/Moderne	Negatives Ergebnis	NZ - M
1	M-2017-1225-2_0-1	Siedlungsbefunde des Spätmittelalters/der frühen Neuzeit.	Positives Ergebnis	SMA - FNZ
1	M-2017-705-1_0-1	Siedlungsbefunde des Spätmittelalters bis späte Neuzeit.	Positives Ergebnis	SMA - FNZ
1	M-2020-806-1_0-1	Siedlungsbefunde und Funde vom Spätmittelalter bis zur Neuzeit.	Positives Ergebnis	SMA - FNZ
1	M-2021-2138-1_0-1	Teilfläche ohne archäologisch relevante Funde oder Befunde	Negatives Ergebnis	-
1	M-2021-2138-1_0-2	Vermutlich Böschung des Herzoggrabens.	Positives Ergebnis	HMA
1	M-2021-2621-2_0-1	Vorläufiger Eintrag: Holzeinbauten Stadtgraben, Latrinen, Kulturschichten	Positives Ergebnis	?
1	M-2021-887-2_0-1	Hochmittelalterliche Marktbefestigung, Siedlungsbefunde des Mittelalters und der Neuzeit.	Positives Ergebnis	HMA - FNZ

1	M-2021-887-2_0-2	Gestörter Bereich	Negatives Ergebnis	-
1	M-2021-98-1_0-1	Baugeschichtliche Untersuchung der SÄ¼dwand von Haus Unterer Marktplatz 19	Maßnahme der Bauforschung	?
2	M-2018-176-2_0-1	Uferbefestigung und Baustrukturen der Neuzeit.	Positives Ergebnis	NZ
2	M-2019-1858-1_0-1	Baubefunde und Kulturschicht wohl der Neuzeit (überdeckt).	Positives Ergebnis	NZ
3	M-2010-185-2_0-1	Einzelfunde bzw. Siedlungsreste (Holzbalken von 1451) des späten Mittelalters in vermutlich sekundärer Fundlage im Isenflussbett.	Fundmeldung	SMA
3	M-2010-189-5_0-1	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der vorstädtischen Markterweiterungen von Dorfen.	Aktennotiz	SMA - FNZ
3	M-2010-189-6_0-1	Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der ehem. Eitzkapelle in Dorfen.	Aktennotiz	FNZ
3	M-2018-1509-32_0-1	Altfunde (Vorderlader) der frühen Neuzeit (1618-1648?).	Fundmeldung	FNZ
4	M-2007-5773-1_0-0	Flurform unbekannter Zeitstellung im Luftbild.	Aktennotiz	?
4	M-2010-185-21_0-1	Knochenfunde eines Bestattungsplatzes vermutlich des Mittelalters und der Neuzeit.	Fundmeldung	MA - NZ
5	M-2007-23994-1_0-0	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche Maria Dorfen in Dorfen und dem zugehörigen Kirchhof.	Aktennotiz	SMA - FNZ
5	M-2010-189-7_0-1	Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des ehem. Wallfahrtspriesterhauses und Priesterseminars von Dorfen.	Aktennotiz	FNZ
6	M-2018-1810-2_0-1	Siedlungsbefunde unbekannter Zeitstellung, Keramikdepot der Bronzezeit, Eisenverhüttungsöfen unklarer Zeitstellung.	Positives Ergebnis	BZ - ?
6	M-2018-1810-2_0-2	Teilflächen ohne archäologisch relevante Funde oder Befunde	Negatives Ergebnis	-
6	M-2018-1810-3_0-1	Siedlungsbefunde unbestimmter Zeitstellung, vermutlich der Vorgeschichte und des späten Mittelalters.	Positives Ergebnis	VG - SMA
6	M-2022-1336-1_0-1	Oberbodenabtrag ohne archäologisch relevante Funde oder Befunde	Negatives Ergebnis	-



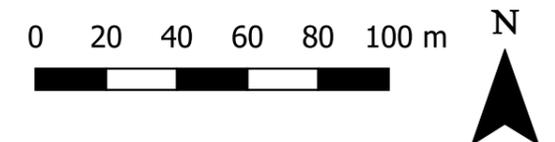
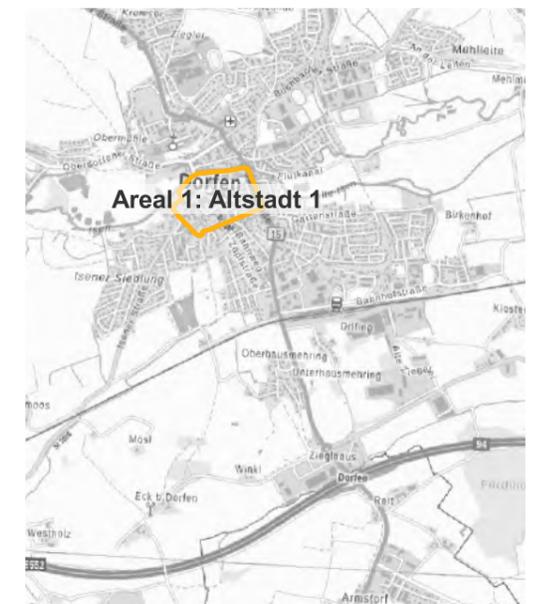
Kommunales Denkmalkonzept Dorfen



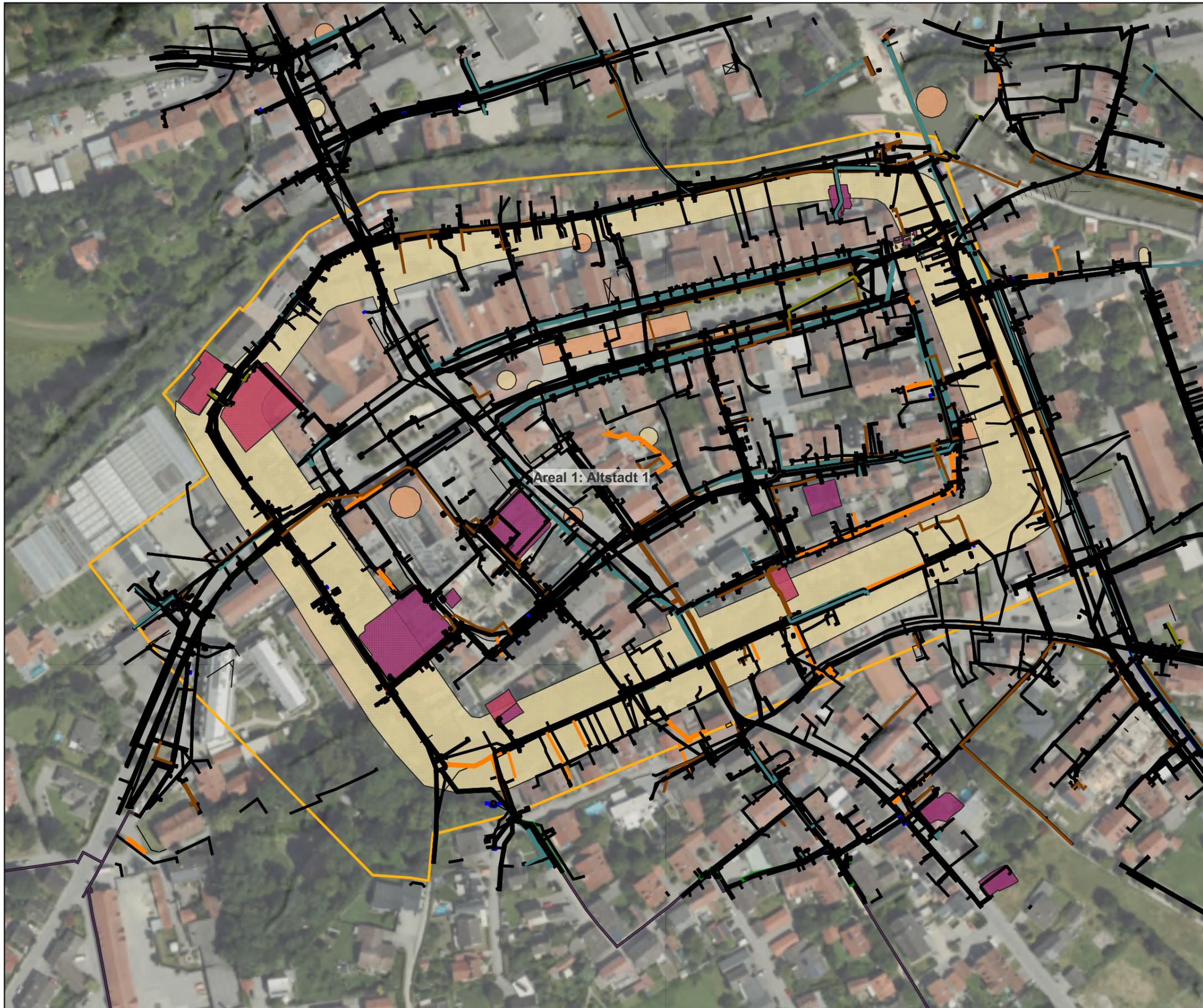
Karte 16a: Areal 1 - Altstadt I
Bereits durchgeführte Maßnahmen

Legende

- Aktennotiz
- Fundmeldung
- Maßnahme der Bauforschung
- Negatives Ergebnis
- Positives Ergebnis
- Unbegleiteter Bodeneingriff
- Bodendenkmäler



Plangrundlage DOP 80, DGM:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Zeichner: Mia Theobald
Stand: 25.03.2024



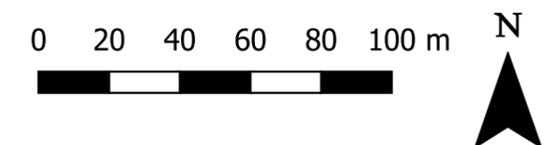
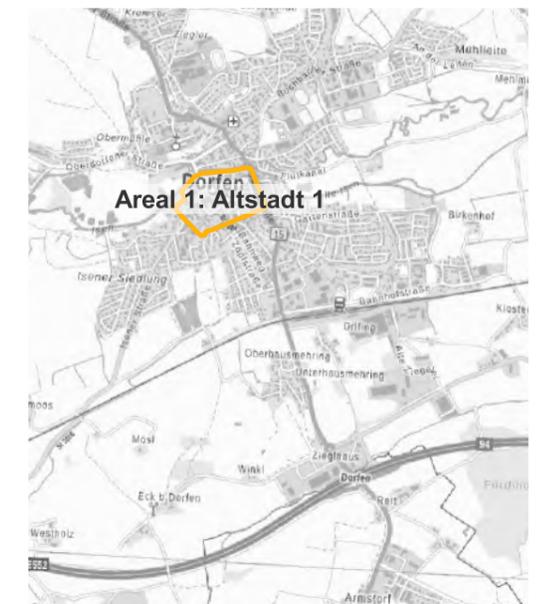
Kommunales
Denkmalkonzept Dorfen



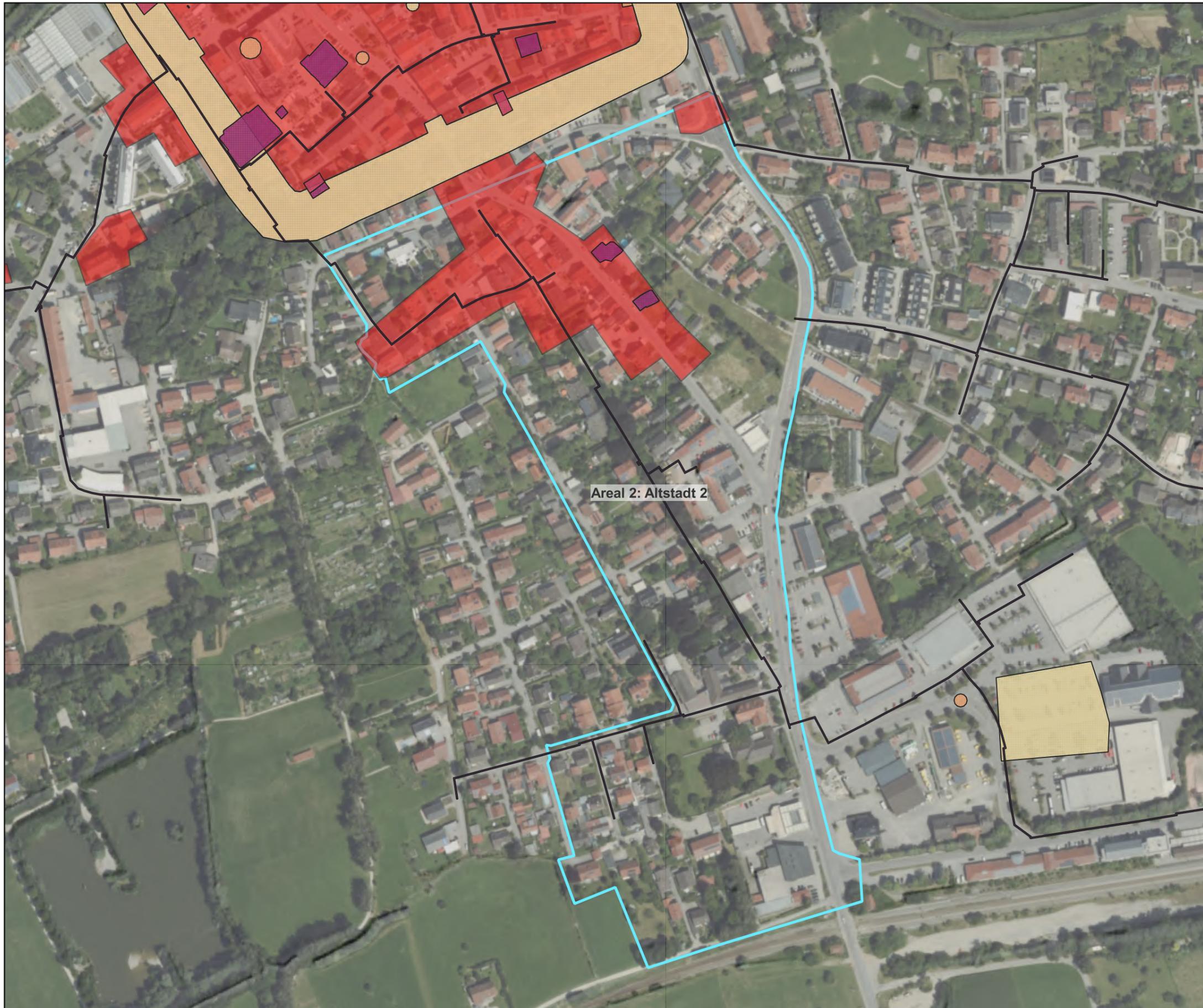
Karte 16b: Areal 1 - Altstadt I
Bodeneingriffe innerhalb der Altstadt

Legende

- Aktennotiz
- Fundmeldung
- Maßnahme der Bauforschung
- Negatives Ergebnis
- Positives Ergebnis
- Unbegleiteter Bodeneingriff



Plangrundlage DOP 80, DGM:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Zeichner: Mia Theobald
Stand: 25.03.2024



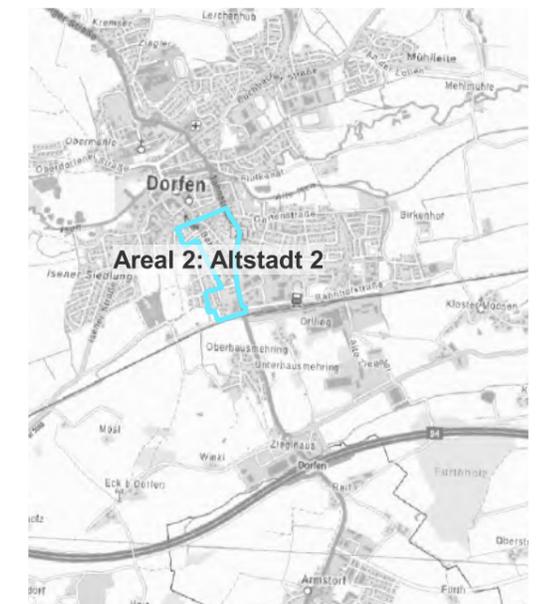
Kommunales Denkmalkonzept Dorfien



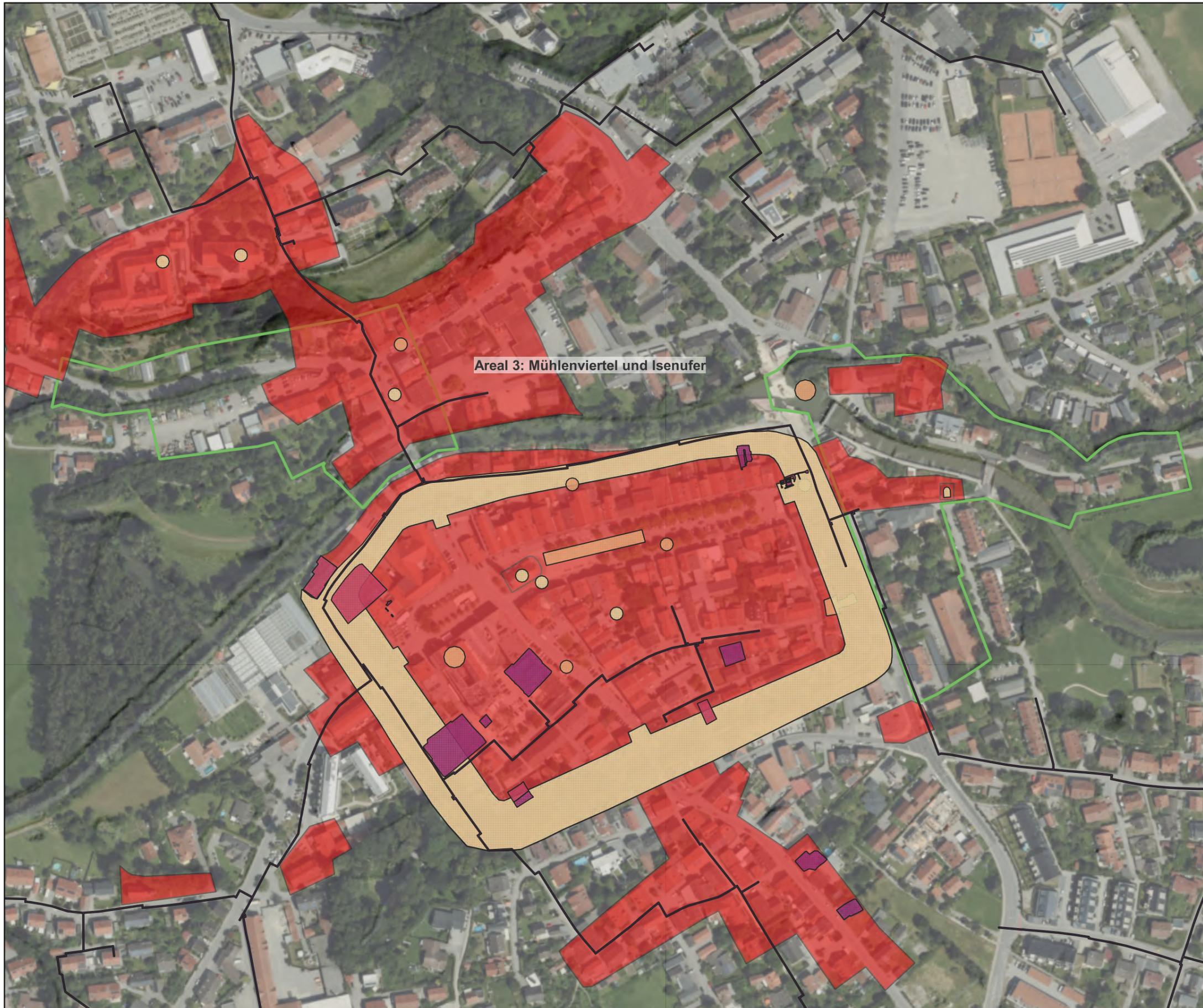
Karte 17: Areal 2 - Altstadt 2
Bereits durchgeführte Maßnahmen

Legende

- Aktennotiz
- Fundmeldung
- Negatives Ergebnis
- Positives Ergebnis
- Unbegleiteter Bodeneingriff
- Bodendenkmäler



Plangrundlage DOP 80, DGM:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Zeichner: Mia Theobald
Stand: 25.03.2024



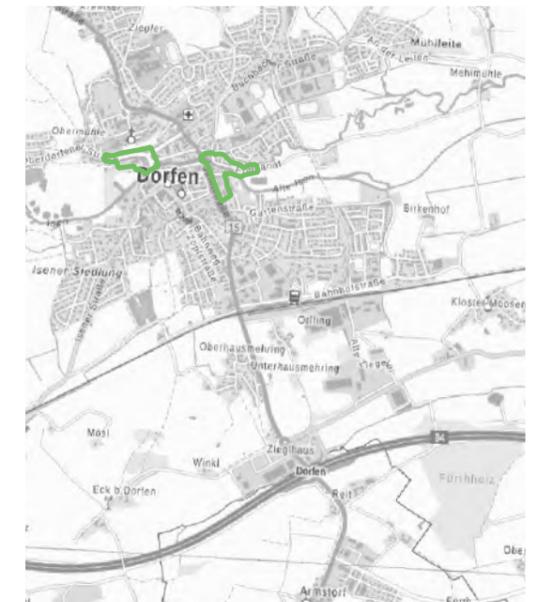
Kommunales
Denkmalkonzept Dorfmen



Karte 18: Areal 3 - Mühlenviertel und Isenufer
Bereits durchgeführte Maßnahmen

Legende

- Aktennotiz
- Fundmeldung
- Maßnahme der Bauforschung
- Negatives Ergebnis
- Positives Ergebnis
- Unbegleiteter Bodeneingriff
- Bodendenkmäler



Plangrundlage DOP 80, DGM:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Zeichner: Mia Theobald
Stand: 25.03.2024





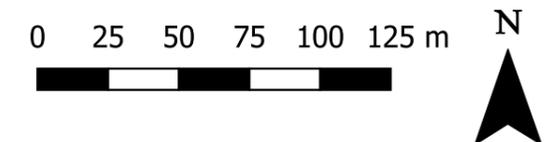
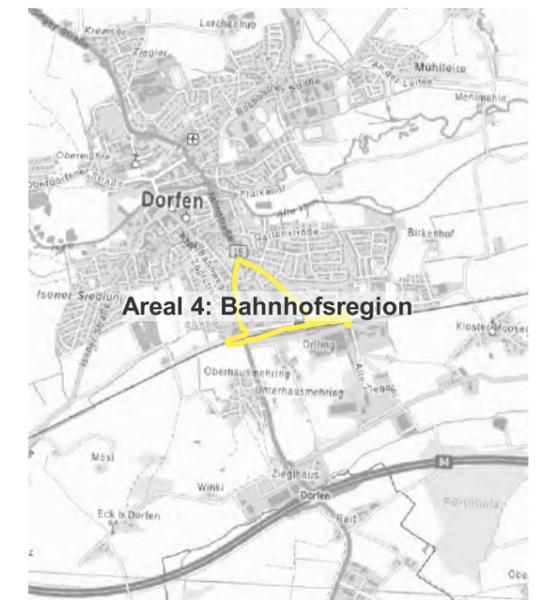
Kommunales
Denkmalkonzept Dorfen



Karte 19: Areal 4 - Bahnhofregion
Bereits durchgeführte Maßnahmen

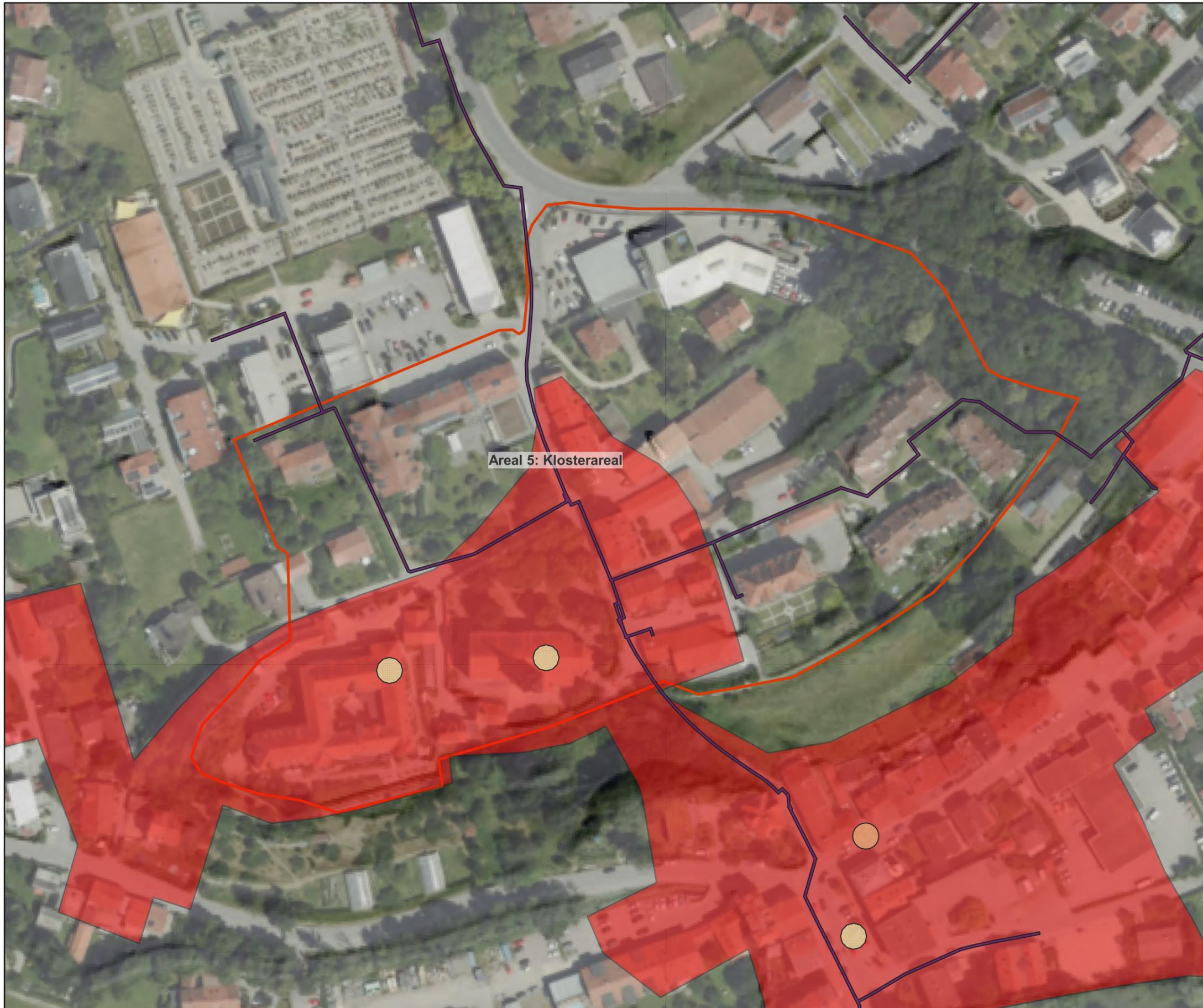
Legende

-  Aktennotiz
-  Fundmeldung
-  Unbegleitet
-  Bodendenkmäler



Plangrundlage DOP 80, DGM:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Zeichner: Mia Theobald
Stand: 25.03.2024





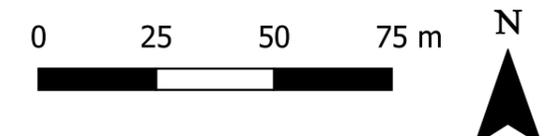
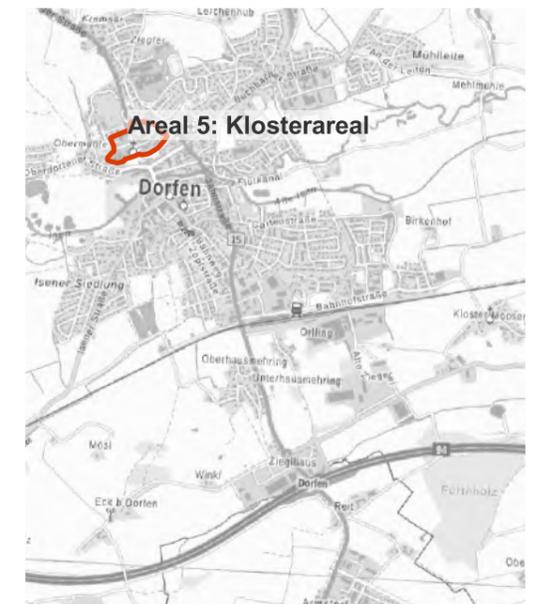
Kommunales
Denkmalkonzept Dorfmen



Karte 20a: Areal 5 - Klosterareal
Bereits durchgeführte Maßnahmen

Legende

- Aktentnotiz
- Fundmeldung
- Unbegleiteter Bodeneingriff
- Bodendenkmäler



Plangrundlage DOP 80, DGM:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Zeichner: Mia Theobald
Stand: 25.03.2024

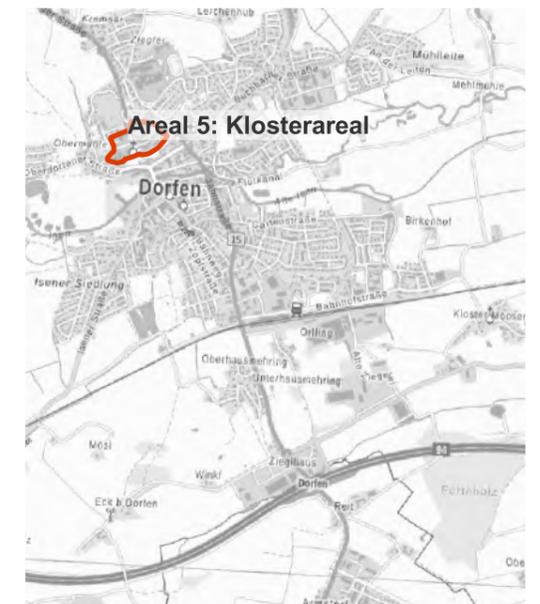




Kommunales Denkmalkonzept Dorfen



Karte 20b: Areal 5 - Klosterareal
Hanglage über Dorfen



0 50 100 150 200 250 m



Plangrundlage DOP 80, DGM:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Hangneigung, Fließgewässer:
© Bayerisches Landesamt für Umwelt,
www.lfu.bayern.de
Zeichner: Mia Theobald
Stand: 25.03.2024





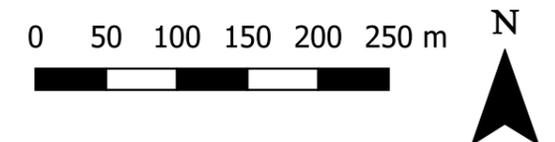
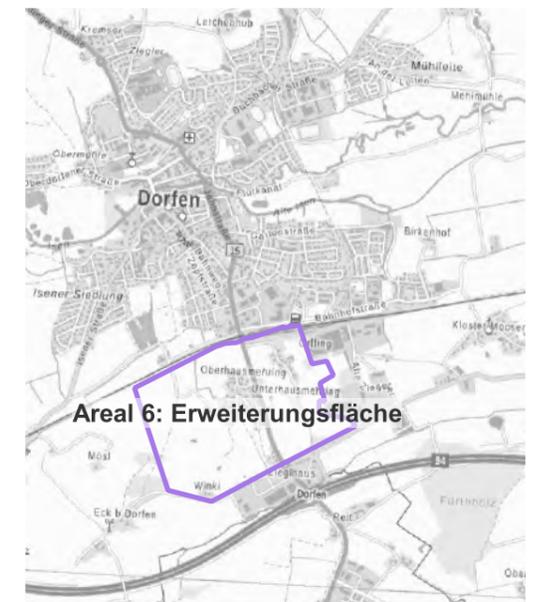
Kommunales
Denkmalkonzept Dorfien



Karte 21a: Areal 6 - Erweiterungsfläche
Bereits durchgeführte Maßnahmen

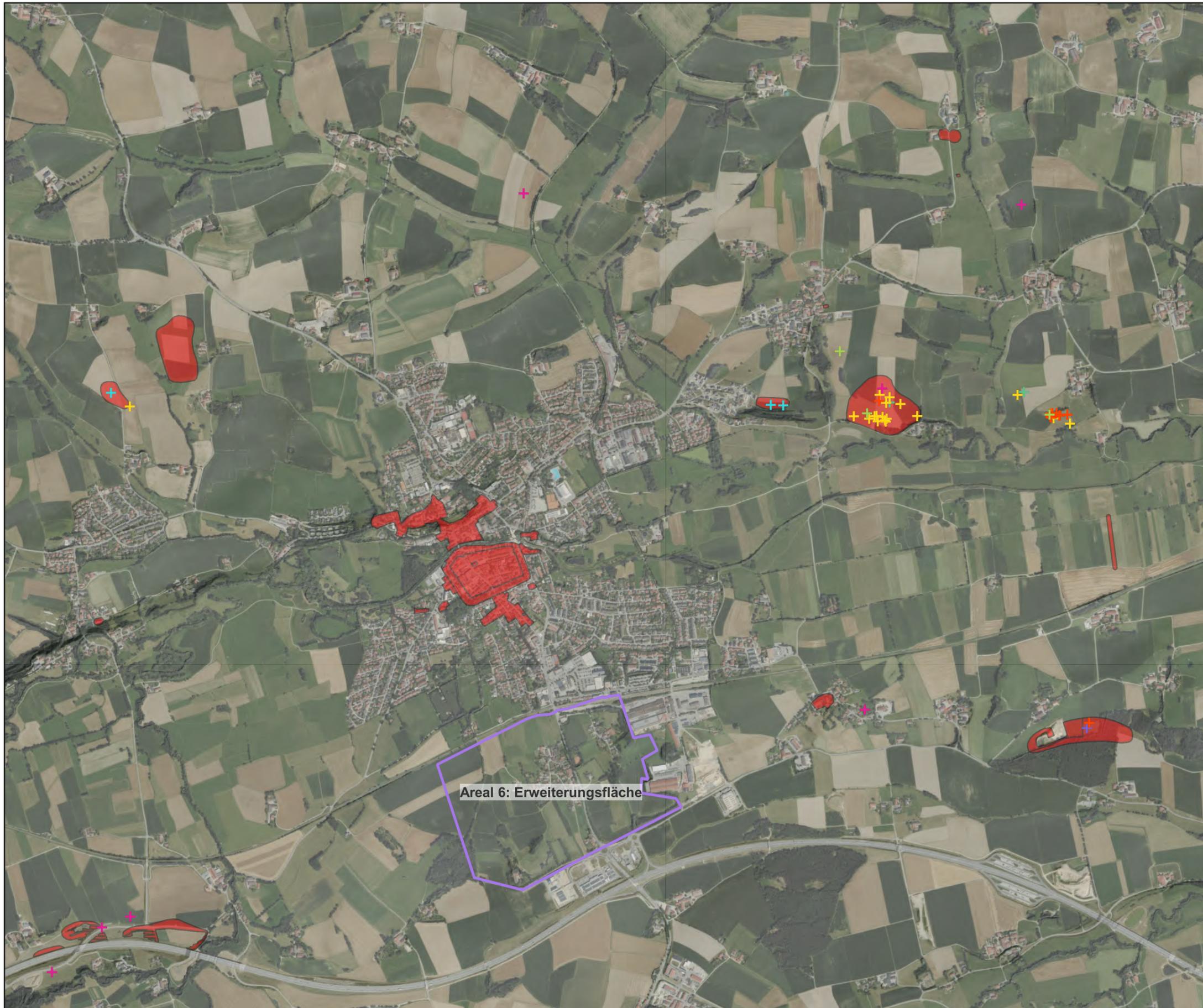
Legende

-  Aktennotiz
-  Fundmeldung
-  Negatives Ergebnis
-  Positives Ergebnis
-  Unbegleiteter Bodeneingriff



Plangrundlage DOP 80, DGM:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Zeichner: Mia Theobald
Stand: 25.03.2024





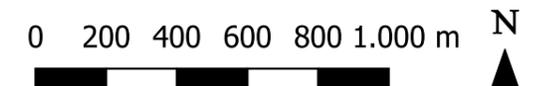
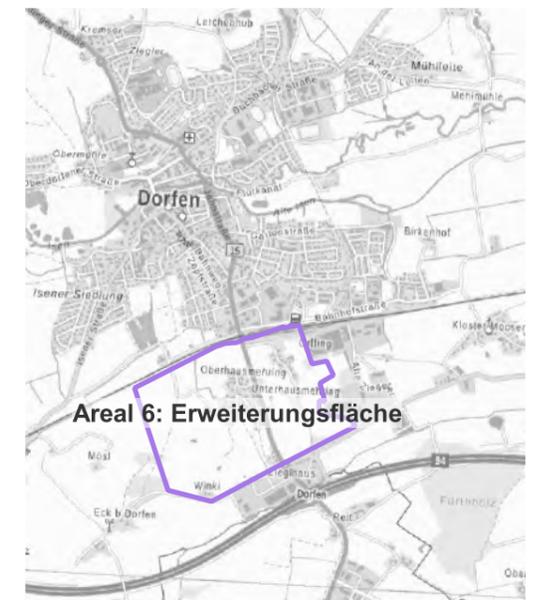
Kommunales
Denkmalkonzept Dorfen



Karte 21b: Areal 6 - Erweiterungsfläche
Fundplätze und Bodendenkmäler

Legende

- + Funde unbekannter Zeitstellung
 - + Funde Mittelalter
 - + Funde Römisch
 - + Funde Vorgeschichte
- Neolithische Fundplätze
- + Funde
 - + Siedlung
 - + Siedlungsfunde
- Bodendenkmäler



Plangrundlage DOP 80, DGM:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Zeichner: Mia Theobald
Stand: 25.03.2024



Planungsrechtliche Rahmenbedingungen/ Ziele der Stadt

Das Kommunale Denkmalkonzept Teil 2 sichtet aktuelle und auch ältere Planungskonzepte der Stadt Dorfen, wie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept, die Vorbereitenden Untersuchungen oder Bebauungspläne im Bereich des Untersuchungsgebietes. Dies ist einerseits erforderlich um Zielkonflikte zu vermeiden und andererseits wird recherchiert, inwieweit in diesen Planwerken denkmalpflegerische Interessen in Bezug auf den Erhalt und die Pflege der Denkmalwerte (Baudenkmäler und Elemente des historischen Ortes) berücksichtigt sind.

Ableich mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Mit Unterstützung der Regierung von Oberbayern und beauftragten Fachgutachtern (Büro stadtraum-planung, dem Planungsbüro Skorka und der CIMA sowie den Verkehrsplanern TRANSVER GmbH) hat die Stadt Dorfen in den Jahren 2014/2015 ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und im Oktober 2015 beschlossen (vgl. <https://www.dorfen.de/bauenplusmobilitaetplusumwelt/bauen/leben-findet-innenstadt/>).

Das **ISEK** dient der Stadt Dorfen als planerisch strategische Grundlage für die künftige Stadtentwicklung und benennt dafür folgende vier Handlungsfelder:

- 1) Städtebau
- 2) Einzelhandel und Gewerbe
- 3) Positionierung und Tourismus
- 4) Verkehr



Zu 1) Städtebau

Das ISEK formuliert im Handlungsfeld „Städtebau“ folgende Ziele, ...

- Erhalt der prägenden Stadtstruktur, sensible Weiterentwicklung des Stadtraums, Stärkung der Innenentwicklung in Dorfen sowie Erhalt bzw. Erhöhung der innerstädtischen Qualitäten,
- Sicherung und Weiterentwicklung der kleinräumigen Abfolge der besonderen und verschiedenartigen Stadträume/ Stadtbereiche sowie Erhalt und Sanierung von ortsbildprägenden und historischen Gebäuden (z.B. Förderung durch ein kommunales Fassadenprogramm),
- bauliche Ergänzungen sollen den Besonderheiten des Stadtraums durch Gebäudestellung und -ausbildung Rechnung tragen,
- Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Freiräume entsprechend ihrer Qualitäten, dabei sind die typischen Besonderheiten der jeweiligen Entstehungszeit der Freiflächen zu berücksichtigen,
- Aufwertung und Ergänzung von Wegen und verstärkte Vernetzung der Freiräume mit dem umgebenden Stadtraum.

Kommentar KDK:

Die genannten Ziele sind durchwegs mit den Zielen des Kommunalen Denkmalkonzeptes vereinbar.

Zu 2) Einzelhandel und Gewerbe

Im Handlungsfeld „Einzelhandel und Gewerbe“ setzt sich das ISEK ein für

- die Stärkung der mittelzentralen Rolle im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung und den Ausbau Dorfens zum Einkaufs- und Versorgungsstandort der Region,
- die Entwicklung von Gewerbestandorten außerhalb der Innenstadtbereiche, dadurch soll eine Verlagerung von nicht innenstadtstärkenden Betrieben ermöglicht werden, um die freiwerdenden Potenziale für innenstadtrelevante Nutzungen zu sichern.

Kommentar KDK:

Das Kommunale Denkmalkonzept unterstützt die Stärkung des historischen Ortes Altstadt als Einzelhandels bzw. gewerblichen Standort. Bei Bauvorhaben an historischen Standorten oder historischen Gebäuden sollte darauf geachtet werden, dass die historische Parzellierung erhalten bleibt, möglichst wenig historische Substanz verloren geht und Überformungen des historischen Ortes vermieden werden.

Zu 3) Positionierung und Tourismus

Im Handlungsfeld „Positionierung und Tourismus“ wird den Themen Denkmalschutz, Denkmalpflege und Sichtbarmachen von Stadtgeschichte eine große Bedeutung beigemessen.

Kommentar KDK:

Die genannten Themen sind auch das Kernanliegen des Kommunalen Denkmalkonzepts.

Zu 4) Verkehr

Zentrale Anliegen des ISEK im Handlungsfeld „Verkehr“ sind

- die städtebauliche Integration der innerörtlichen Bundesstraße B15 und die Möglichkeit diese an vielen Stellen zu überqueren,
- das Thema Zufußgehen und Radfahren in der Stadt, da Dorfen aufgrund seiner Größe und (historischen) Struktur optimale Voraussetzungen hierfür bietet. Der Erhalt, die Pflege und der Ausbau des vorhandenen attraktiven Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer soll in der weiteren Entwicklung Dorfens Priorität genießen.

Kommentar KDK:

Beide Handlungsansätze werden vom KDK unterstützt.

Abgleich mit der Vorbereitenden Untersuchung (VU)

Die Stadt Dorfen hat als planerische Konkretisierung des ISEKs von 2015 die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beauftragt und durchgeführt (2017), mit dem Ziel die stadträumlichen Qualitäten zu sichern bzw. weiter zu entwickeln. Kern der VU sind detaillierte Rahmenpläne für fünf Bereiche, mit konkret formulierten Zielen und Handlungsempfehlungen, auch als Grundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebietes. Das Kommunale Denkmalkonzept würdigt und kommentiert die Ziele und Handlungsempfehlungen insofern, als es räumlich und fachlich zugeordnet das jeweilige denkmalpflegerische Interesse in kurzen Stichworten formuliert.

- 1) Innenstadtbereich nördlich der Altstadt
- 2) Altstadt
- 3) Innenstadtbereich südlich der Altstadt
- 4) Bereich zwischen Altstadt und Bahnhofsumfeld
- 5) Bahnhofsumfeld



Zu 1) Innenstadtbereich nördlich der Altstadt

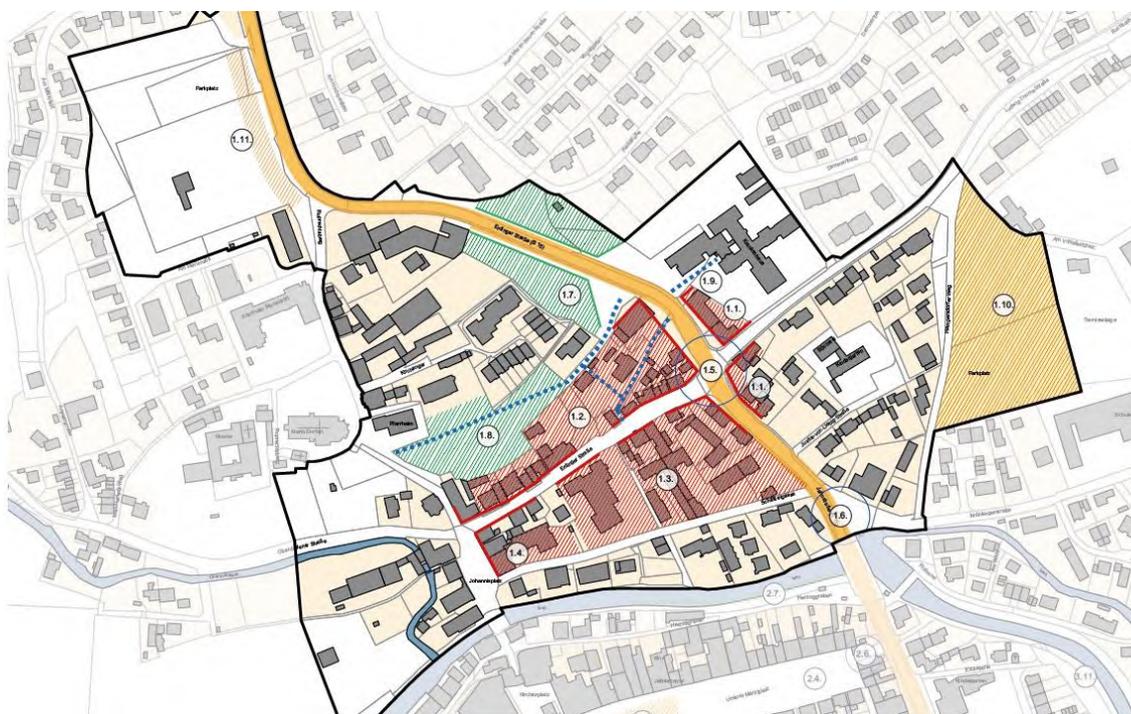


Abb.: Rahmenplanung Innenstadtbereich nördlich der Altstadt, Quelle: VU 2017

Allgemeine Ziele

- Gestaltung eines wahrnehmbaren Stadteingangs von Norden.
- Optimierung der Erdinger Straße als innerörtliche Straße, ausbilden von städtischen Straßenkanten mit hochwertiger Bebauung zur räumlichen Fassung des Straßenraums.

- Bauliche Ergänzung auf Flächen mit geringen bzw. mit großflächig gewerblichen Nutzungen, ansiedeln von Nutzungen und Angeboten, die von der zentralen Lage profitieren bzw. die Innenstadt stärken, bei Erhalt der die Stadt prägenden Bebauungsstruktur.
- Sicherung des Johannisplatzes als markanten, die Innenstadt prägenden Platz, Stärkung der Handelslage am Platz, Erhalt der den Platz prägenden Gebäudestruktur.

Ziele/ Handlungsempfehlungen VU	Kommentar KDK/ Denkmalpflegerisches Interesse
1.1. Stärkung der baulichen Entwicklung an der Erdinger Straße (B15) / Jahnstraße	Historischer Straßenzug, Berücksichtigung/ Erhalt Bodendenkmäler
1.2. Stärkung der Flächen nördlich der Erdinger Straße	Historischer Straßenzug, historische nördliche Vorstadt mit erhaltenswerten ortsbildprägenden Gebäuden, historischen Baulinien, historische Keller, historische Freifläche Kirchberghang, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler
1.3. Langfristige bauliche Neuordnung der Flächen südlich der Erdinger Straße (Autohaus)	Historischer Straßenzug – Teil der alten Wegeverbindung Haag-Taufkirchen (Vils), Baudenkmal Erdinger Straße 13 (Zelger-Haus), Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler
1.4. Bauliche Neuordnung des Grundstücks am Johannisplatz (ehem. Gaststätte)	Gebäude fügt sich bzgl. Kubatur und Stellung in das Siedlungsgefüge der historischen Vorstadt ein, Straßen- und Platzbild mit besonderer Bedeutung, historische Straße/Gasse, im Straßenraum, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler
1.5. Optimierung der Angermaier-Kreuzung (Erdinger Straße/ Buchbacher Straße)	Historischer Straßenzug, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler
1.7. Auslichten Ludwigspark	Historische Grün- und Freifläche, Standort Kriegerdenkmal (erhaltenswertes ortsbildprägendes Objekt)
1.8. Aufwertung Ruprechtsberg / Schuxnberg	Der unbebaute Südhang unterhalb des Pfarrhofes (Ruprechtsberg 6) ist ein bedeutendes Element der überlieferten historischen Stadtansicht, historische Grün- und Freifläche, bildet Zäsur zwischen der Ansiedlung auf Kirchberg und tiefer gelegenen Stadtanlage, Blickbeziehung auf den „Markt“ – Dachansichten, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler, historische Keller
1.9. Aufwertung des Vorfelds zum Krankenhaus	Altbautrakt Krankenhaus, Erdinger Straße 17, ortsbildprägendes Gebäude
1.11. Gestaltung eines wahrnehmbaren Stadteingangs an der B15 im Bereich Friedhof / Parkplatz	Friedhof, Ruprechtsberg 20, Baudenkmal, historischer Straßenzug, historische bedeutsame Grünstruktur

Zu 2) Altstadt

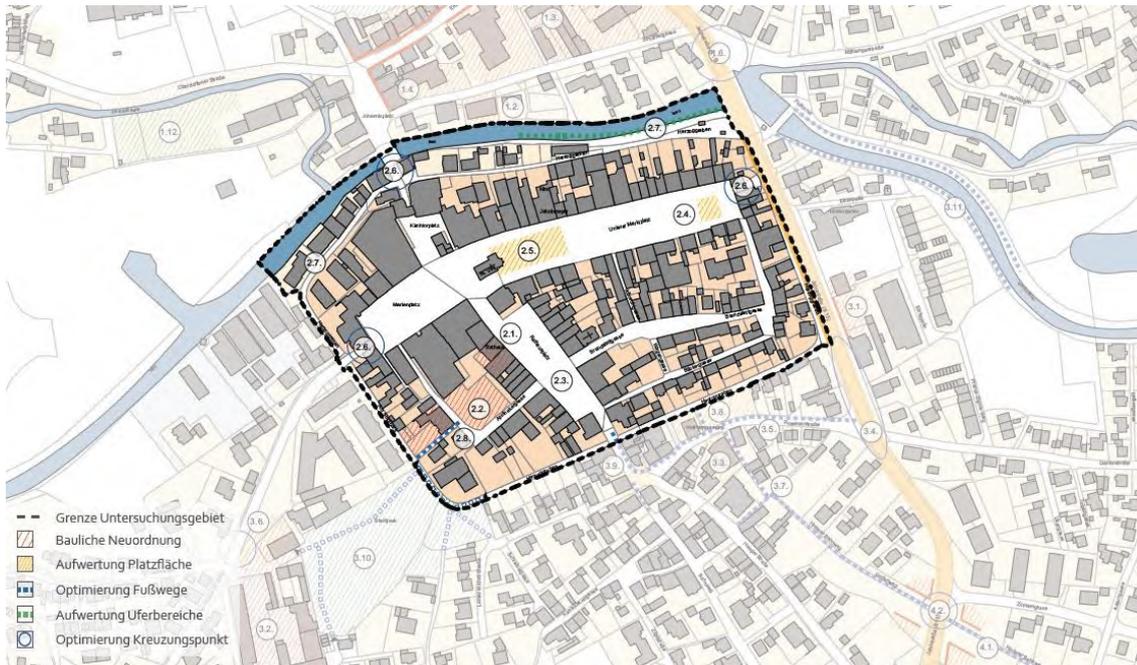


Abb.: Rahmenplanung Altstadt, Quelle: VU 2017

Allgemeine Ziele

- Erhalt und Stärkung des historischen Gebäudeensembles der Innenstadt durch sorgfältige Eingliederung neuer Bebauung in die Platzabwicklung, Erhalt von freien Raumabfolgen und einem für die historische Altstadt angemessenen Umgang mit Werbeanlagen.
- Optimierung der historischen Stadtplätze hinsichtlich einer verbesserten Aufenthaltsqualität und einer Erhöhung der Verweildauer am Platz. Verstärkte Ausbildung der unterschiedlichen Platzbereiche entsprechend ihrer Lagequalität und ihres Potentials (z.B. Unteren Marktplatzes als Ort für Veranstaltungen, Märkte, Gastronomie, Rathausplatz als Aufenthaltsbereich für Familien und Kinder, nördlicher Bereich des Marienplatzes für Freischank).
- Verbesserte Auffindbarkeit von wichtigen Fußwegeachsen und zentralen Angeboten (z.B. Heimatmuseum) in der Innenstadt.
- Stärkung des Angebots für Fahrradfahrer in der Altstadt (z.B. durch dezentrale Fahrradständer im Vorfeld der Geschäfte).
- Ausgestaltung des Herzoggrabens entsprechend seiner historischen Bedeutung, der die Altstadt in ihrer Lage und Größe ablesbar macht, Ertüchtigung der Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer, Sicherstellen eines beruhigten Verkehrsablaufs für Anlieger und Anlieferung und Verhinderung von Schleichverkehr.

Ziele/ Handlungsempfehlungen VU	Kommentar KDK/ Denkmalpflegerisches Interesse
2.1. Erweiterung des Rathauses	Realisiert
2.2. Bauliche Ergänzung an der Apothekegasse	Rückbereich Ensemble, historischer Straßenzug, gesäumt von Ensemblebauten und ortsbildprägenden Gebäuden, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler
2.3. Optimierung des Rathausplatzes als historischen Stadtplatz	Straßen- und Platzbild mit besonderer Bedeutung, historischer Straßenzug, gesäumt von Ensemblebauten und ortsbildprägenden Gebäuden, Straßen- und Platzbelag, der dem historischen Stadtbild Rechnung trägt, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler
2.4. Stärkung des östlichen Abschnitts des Unteren Marktplatzes als Handelslage und Verbesserung der Aufenthaltsqualität	Straßen- und Platzbild mit besonderer Bedeutung, historischer Straßenzug, gesäumt von Ensemblebauten, Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden, Straßen- und Platzbelag, der dem historischen Stadtbild Rechnung trägt, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler
2.5. Ergänzung der Gestaltung der Pflasterfläche am Unteren Markt (Skulptur)	Straßen- und Platzbild mit besonderer Bedeutung, historischer Straßenzug, gesäumt von Ensemblebauten, Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden, Straßen- und Platzbelag, der dem historischen Stadtbild Rechnung trägt, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler
2.6. Optimierung der räumlichen Qualitäten und Verkehrsbeziehungen im Bereich der drei Stadttore	Straßen- und Platzbilder mit besonderer Bedeutung, historische Straßenzüge, Torbauten sind Baudenkmalern, im Nähebereich dazu weitere Baudenkmalern, Ensemblebauten und ortsbildprägenden Gebäude, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler
2.7. Aufwertung des Herzoggrabens	Historischer Straßenzug, markiert den Verlauf der ehemaligen Marktbesetzung, historische bedeutsame Grünstruktur, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler
2.8. Aufwertung des Fußwegs zum Stadtpark	Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler

Zu 3) Innenstadtbereich südlich der Altstadt

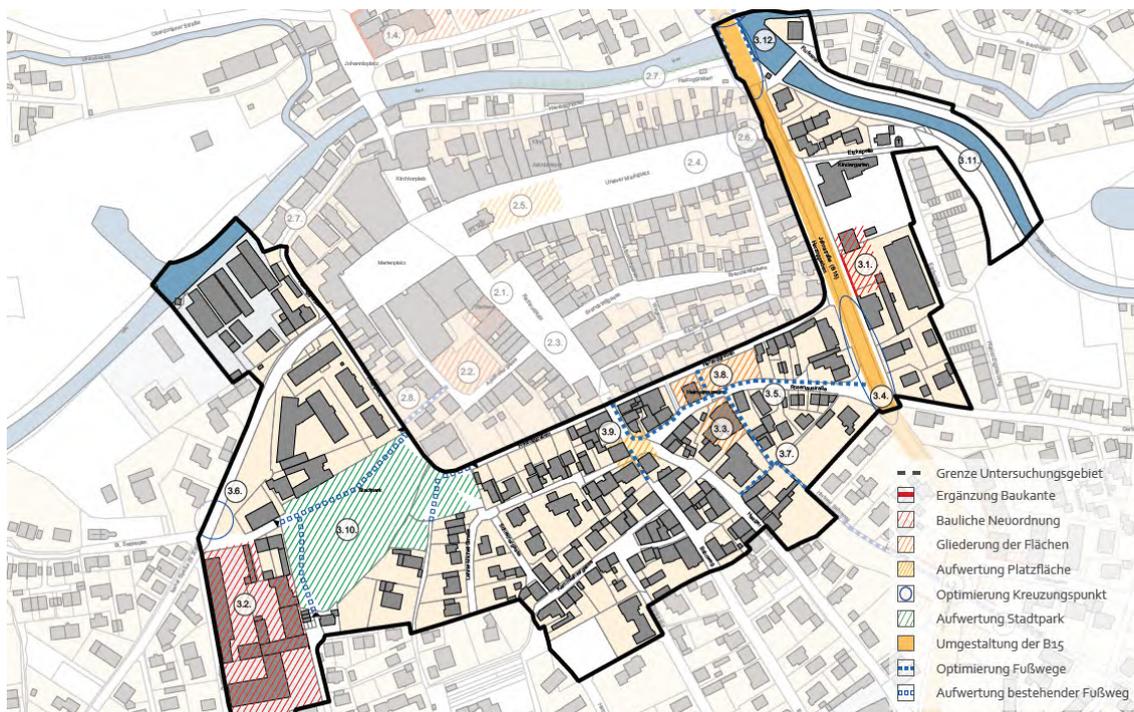


Abb.: Rahmenplanung Innenstadtbereich südlich der Altstadt, Quelle: VU 2017

Allgemeine Ziele

- Erhalt und Stärkung der für den Bereich typischen historischen Gebäudestruktur, hier vor allem die Villenbebauung, Sanierung des Gebäudebestands, sorgfältige Eingliederung neuer Bebauung, Erhalt bzw. Wiederherstellung der typischen Freiraumstruktur.
- Ergänzung von innerstädtischem Wohnen und dem Wohnen zugeordneten Angeboten, bei Erhalt der typischen Baustruktur.
- Ergänzung bzw. Optimierung des Fußwegenetzes, Erhöhung der Durchgängigkeit und Sichtbarkeit bestehender Wegeachsen sowie die barrierefreie Ausbildung der Wege.
- Gestaltung der B15 als Straße in direkter Nähe zur historischen Altstadt, Sichtbarmachen der stadträumlich markanten Elemente im Straßenraum (Unteres Tor, Villa Kindergarten, Herzoggraben, Querung Isen, Forsterstadl), Reduzierung der Fahrflächen auf das erforderliche Maß, Ausbildung von großzügigen Fußwegflächen, Optimierung der Querungsmöglichkeiten, u.U. über einen Querungstreifen.
- Schutz der historischen Gebäude- und Bäume im Bahnwegbereich.

Ziele/ Handlungsempfehlungen VU	Kommentar KDK/ Denkmalpflegerisches Interesse
3.5. Optimierung der Fußwegeführung an der Rosenaustraße	z.T. historischer Weg, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler
3.7. Verlängerung des Hinteren Bahnwegs bis zum Herzoggraben	z.T. historischer Weg

3.8. Aufwertung Umfeld Heimatmuseum und Parkplatz Rosenaustraße	Erhaltenswertes ortsbildprägendes Gebäude, ehemals Gefängnis, heute Heimatmuseum, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler
3.9. Sichtbarmachen des Anfangspunktes des Bahnwegs	Historischer Straßenzug (Verbindung Bahnhof und Altstadt), ortsbildprägendes Gebäude, ehemals Schmiede, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler
3.10. Aufwertung des Stadtparks	Historische Grünfläche, Gedenksteine als ortsbildprägende Objekte, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler im Bereich Herzoggrabenverlauf
3.11. Aufwertung der Fußwegeverbindung von der Altstadt zum Isenauenpark und zum Sinnesgarten	Historische Wegeverbindung zwischen Altstadt und Etzkapelle, Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler

Zu 4) Bereich zwischen Altstadt und Bahnhofsumfeld

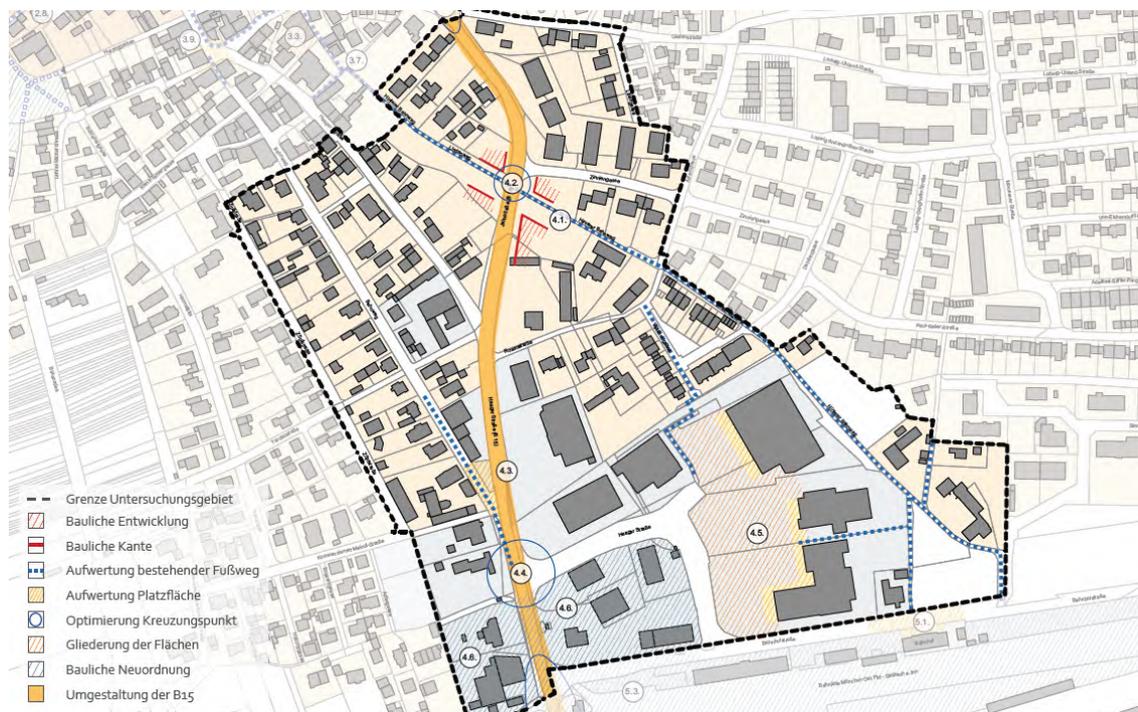


Abb.: Rahmenplanung Bereich zwischen Altstadt und Bahnhofsumfeld, Quelle: VU 2017

Allgemeine Ziele

- Gestaltung der Flächen als innerstädtischer Bereich, bauliche Ergänzungen auf freien Flächen, Anordnung von für den Standort an der Straße geeigneten, für die zentrale Lage passende Nutzungen. Ausbildung von hochwertigen Stadtkanten an der Straße.
- Gestaltung der Haager Straße (B15) als innerstädtische Straße, Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, Verbesserung der straßenbegleitenden Fuß- und Radwege, Optimierung der Querungsmöglichkeiten.
- Straßenraumkanten mit hochwertiger Bebauung zur Betonung des „Eingangs zur Innenstadt“.
- Ausbildung von durchgängigen, attraktiven Wegeanbindungen vom Bahnhof zur historischen Altstadt für Fußgänger und Radfahrer über den Bahnweg und den Hinteren Bahnweg.
- Schutz des historischen Gebäude- und Baumensembles im Bahnwegbereich.

Ziele/ Handlungsempfehlungen VU	Kommentar KDK/ Denkmalpflegerisches Interesse
4.3. Aufwertung des Bahnwegs am südlichen Endpunkt	Historische Wegeverbindung Altstadt – Bahnhof, Baudenkmal Bahnweg 14, erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude, erhaltenswerte historisch bedeutsame Grünstruktur, erhaltenswerte bauliche Objekte, (Einfriedung), Berücksichtigung/Erhalt Bodendenkmäler
4.4. Optimierung des Kreuzungspunktes Bahnweg/Haager Straße	Historische Wegeverbindung Altstadt – Bahnhof, Baudenkmal Kommerzienrat-Meindl-Straße 1a, inkl. Näherbereich, „Meindl-Villa“, ortsbildprägendes Gebäude

Abgleich mit den Bebauungsplänen der Innenstadt

Etliche Bebauungspläne regeln aktuell in Teilbereichen innerhalb des Untersuchungsgebiet die Ortsentwicklung und Ortsgestaltung. Diese Planungen werden mit Bezug zu Handlungsbedarfen und Erfordernissen aus denkmalpflegerischer Sicht abgeglichen und kurz kommentiert.

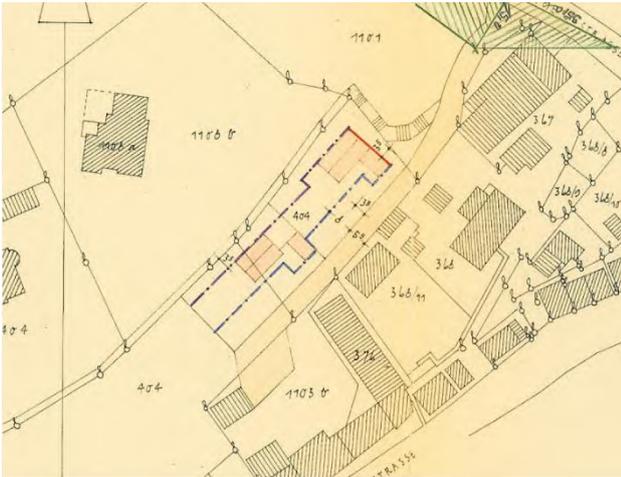
Die Bauungspläne sind auf der Homepage der Stadt Dorfen abrufbar

(<https://www.dorfen.de/bauenplusmobilitaetplusumwelt/bauen/bebauungsplaene/>).



Abb.: Übersicht Bebauungspläne der Stadt Dorfen, unvollständig, Quelle: Bayern Atlas, Stand: November 2023

Bebauungsplan Nr. 8 - „Ruprechtsberg Süd“ (07.02.1961)



Der Bebauungsplan Ruprechtsberg Süd schließt östlich an die historische Freifläche des Ruprechtsbergs an. Im Bebauungsplan werden zwei Grundstücke vorgesehen, die mit jeweils einem Haupt- und einem Nebengebäude innerhalb eines vorgeschriebenen Baufensters errichtet werden dürfen. Das nordöstlich situierte Einfamilienhaus wurde realisiert. Auf dem noch unbebauten westlichen Grundstück befindet sich heute ein ortsbildprägender Baumbestand. Nördlich der Grundstücke befindet sich eine für Dorfen wichtige Wegevernetzung, östlich stehen zwei historische Bauten, das ehemalige Krankenhaus sowie der ehemalige Bierkeller an der Erdinger Straße.

Kommentar KDK:

Aus der Perspektive des Kommunalen Denkmalkonzepts wird der Bebauungsplan insofern kritisch betrachtet, als er eine bauliche Entwicklung im Bereich des historisch unbebauten Ruprechtsberges in Gang gesetzt hat, die die herausgehobene topografische und freiräumliche Situation des Kirchberges zu wenig berücksichtigt hat. Die Struktur des historisch zusammenhängenden Grünbereichs wird aufgegeben. Die historisch überlieferte und bedeutende Stadtsilhouette des Kirchberges verändert sich.

Bebauungsplan Nr. 14 „Am Ruprechtsberg Süd“ 2. Änderung (03.07.1980)



Das Baugebiet Am Ruprechtsberg Süd besteht aus zwei Reihenhauszeilen und einem Mehrfamilienhaus die sich um einen Hofbereich gruppieren.

Kommentar KDK:

Kritisch anzumerken ist die vergleichsweise dichte Bebauung, die die Verknüpfung der historisch unbebauten Hangfläche des Kirchberges mit dem heutigen Ludwigspark unterbindet sowie die wenig sensible Berücksichtigung des benachbarten räumlich prägenden dreigeschossigen denkmalgeschützten Pfarrhauses.

Bebauungsplan Nr. 23 - „B15 West“ (10.03.1988)

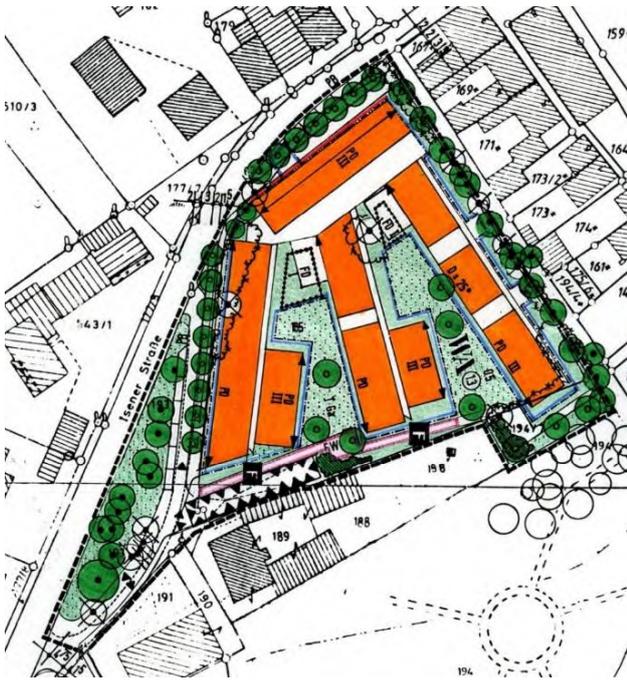


Der Bebauungsplan berührt das Gebiet des Kommunalen Denkmalkonzepts nur am Rande und zwar mit einer Erweiterung des Friedhofs im Norden um einen Parkplatz und um eine Fläche für Urnenbestattungen.

Kommentar KDK:

Aus der Perspektive des Kommunalen Denkmalkonzepts besteht Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan, nicht dargestellt ist das denkmalgeschützte Mauerteil im Bereich des Parkplatzes, vermutlich erfolgte die Eintragung nach 1988 (vgl. Denkmalliste und BayernAtlas Stichwort Denkmaldaten „Baudenkmal“)

Bebauungsplan Nr. 36 „Bachmayer Stadl“



Bebauungsplan Nr. 36 Bachmayer Stadl



Bebauungsplan Nr. 36 Bachmayer Stadl
1. Änderung (30.07.2002)

Das Baugebiet „Bachmayer Stadl“ befindet sich zwischen Stadtpark und Isener Straße, westlich des ehemaligen Herzoggrabens und somit außerhalb des historischen Stadtkerns. Eine zeilenförmige Bebauung orientiert sich entlang dem geschwungenen Lauf der Isener Straße. Weitere Zeilen verlaufen parallel zum ehemaligen Herzoggraben. In der Erdgeschosszone am Schießhallenplatz sind kleine Ladeneinheiten enthalten. Im Inneren der Bauparzelle orientiert sich eine weitere Bebauung hin zum Stadtpark.

Kommentar KDK:

Aus der Perspektive des Kommunalen Denkmalkonzepts besteht Übereinstimmung zu den städtebaulichen Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt fort, was der ehemalige Baulinienplan um 1907 bereits konzipierte, hier eine Bebauung vorzusehen die einen Abstand (Grünstreifen) zum historischen Verlauf des Herzoggrabens einhält.

Bebauungsplan Nr. 40 - „Südlich der Krautäcker“ (30.01.2009)

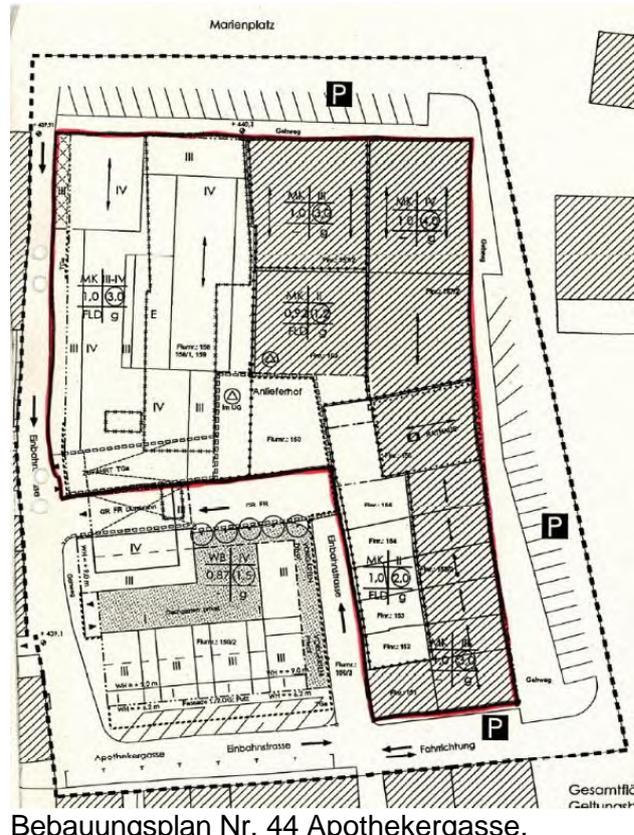
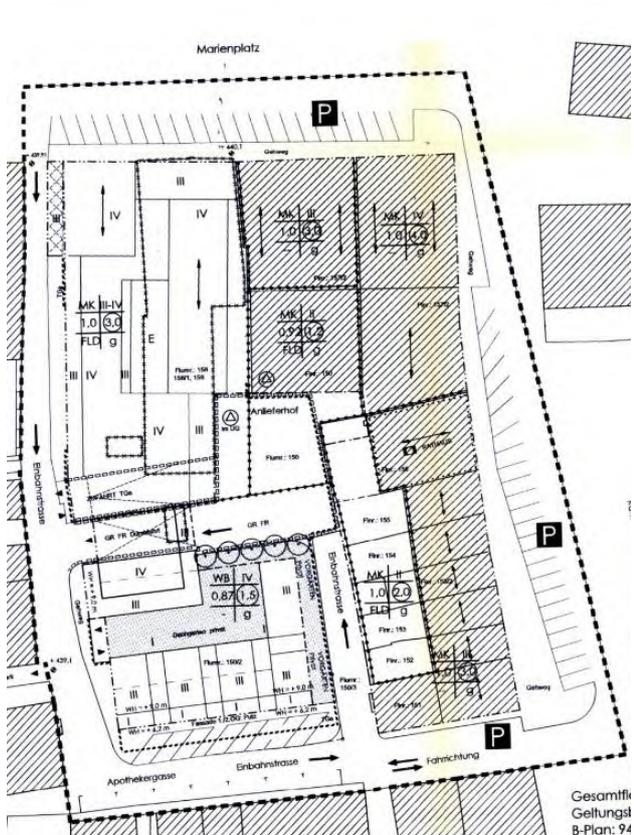


Der Bebauungsplan greift die Siedlungsstruktur der östlich angrenzenden offenen Bebauung auf und führt diese weiter. Die regelhaft angeordneten Einfamilienhäuser stehen in ostwestlicher Richtung in vergleichsweise großen Gartengrundstücken. Ausgleichflächen und Gartenflächen stellen einen deutlichen Abstand zur historisch bedeutsamen Grünstruktur der Birkenallee her (im Bebauungsplan als Landeskulturgut bezeichnet).

Kommentar KDK:

Der Bebauungsplan schließt südlich an die historischen Krautgärten an, diese bleiben unbebaut. Durch die Festsetzung eines ca. 15 Meter breiten Streifens mit Ausgleichflächen (extensive Wiesennutzung) und daran anschließenden privaten Gartenflächen ist ausreichend Abstand gewahrt um die historisch bedeutsame Grünstruktur „Birkenallee“ in ihrer Bedeutung für das überlieferte historische Kulturlandschaftsbild zu sichern.

Bebauungsplan Nr. 44 - „Apothekergasse“, (29.01.1999)

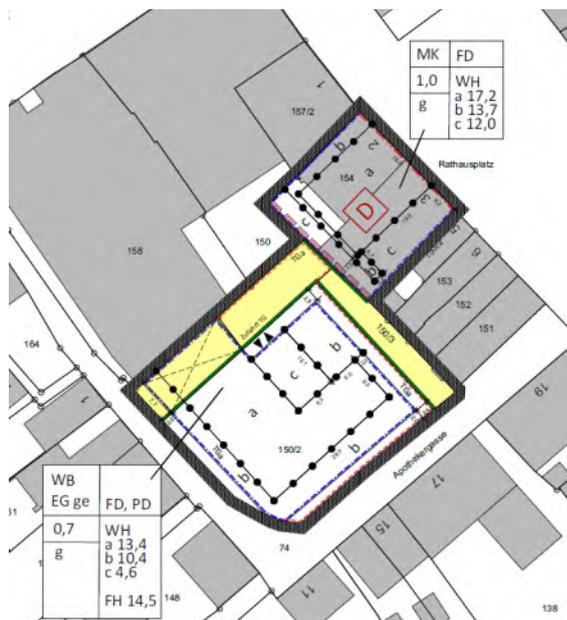


Bebauungsplan Nr. 44 Apothekergasse,
 1. Änderung, 22.07.2005

Der Bebauungsplan ordnet das Areal zwischen Marienplatz, Rathausplatz und Apothekergasse neu und setzt das Gebiet als Kerngebiet (MK) bzw. Besonderes Wohngebiet (WB) fest.

Kommentar KDK:
 Aus denkmalpflegerischer Sicht ist der Verlust an historischen Bauten im Ensemble des Ortskerns zu bedauern. Durch die drei- und viergeschossigen Bauten Marienplatz 12 und 13 mag zwar die Zentralität des Ortes deutlich gestärkt worden sein, zugleich ist aber durch die Änderungen der Kubaturen eine Überformung der historischen Stadtstruktur erfolgt. Gleiches gilt für die Bebauung Marienplatz 10, wo praktisch die historische Parzelle mit einer viergeschossigen Geschäfts- und Büronutzung komplett überbaut worden ist. Aus Sicht des Kommunalen Denkmalkonzepts ist die Festlegung als Kerngebiet und Besonders Wohngebiet (Bereich Parkplatzfläche) zu begrüßen, dies gilt auch für Festsetzungen hinsichtlich der Begrenzung der Höhenentwicklung und von Firstrichtungen sowie auch für Festsetzungen zur Wandausbildung als Putzfassade.

Bebauungsplan Nr. 44 - „Apothekergasse“ 3. Änderung, Fassung vom 28.10.2016



Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan Nr. 44 in der Fassung vom 29.01.1999, die 1. vereinfachte Änderung in der Fassung vom 22.07.2005 und die 2. Änderung in der Fassung vom 29.07.2015.

Das alte Rathausgebäude konnte den gewachsenen Anforderungen der Stadt nicht mehr gerecht werden. Es fehlte umfassend an Räumlichkeiten, eine Barrierefreiheit für den Sitzungssaal war nicht gegeben und der Brandschutz hatte erhebliche Mängel. Daher wurde beschlossen das Rathaus an gleicher Stelle und am Standort eines benachbarten Gebäudes zu erweitern und von Grund auf neu zu errichten. Der Bebauungsplan wurde geändert und im Nachgang ein Architekten-Wettbewerb durchgeführt. Den Zuschlag erhielt das Architekturbüro „Diezinger Architekten“ aus Eichstätt (Oberbayern).

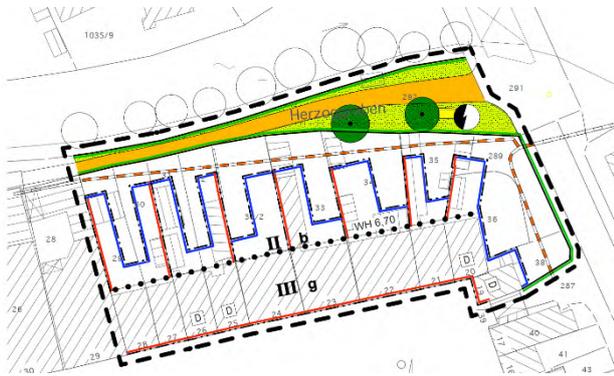
Für das außerhalb des Ensemblegebietes liegenden und derzeit unbebauten und als Parkplatz genutzten Grundstück ist eine Wohnbebauung (WB) vorgesehen.

Kommentar KDK:

Der Rathausneubau, ein drei- bzw. viergeschossiger Flachdachbau ist Ergebnis eines Architekturwettbewerbes und zwischen 2017 und 2019 entstanden. Das Gebäude fügt sich trotz seiner Größe und Kubatur in den historischen Straßenraum ein, die Fassadengestaltung übernimmt die regelmäßige Gliederung der Nachbargebäude und geht auf die umgebende Bebauung mittels einer Lochfassade ein. Der Rathaussaal ist im obersten Geschoss angeordnet. Das Erscheinungsbild ist modern und funktional.

Der Gebäudekomplex, der sich in die Traufhöhen der Nachbarbebauung einfügt, stellt aus Sicht des Kommunalen Denkmalkonzepts allerdings insofern eine Überformung des historischen Ortes dar, als einerseits historische Bauten weichen mussten und die historische Parzellierung aufgehoben wurde, und andererseits, weil das Flachdach im Ensemblebereich des historischen Stadtkerns nicht die historisch übliche Dachform darstellt.

Bebauungsplan Nr. 79 „Unterer Marktplatz Nordost“ (16.04.2008, geändert 18.11.2008, 20.01.2009)

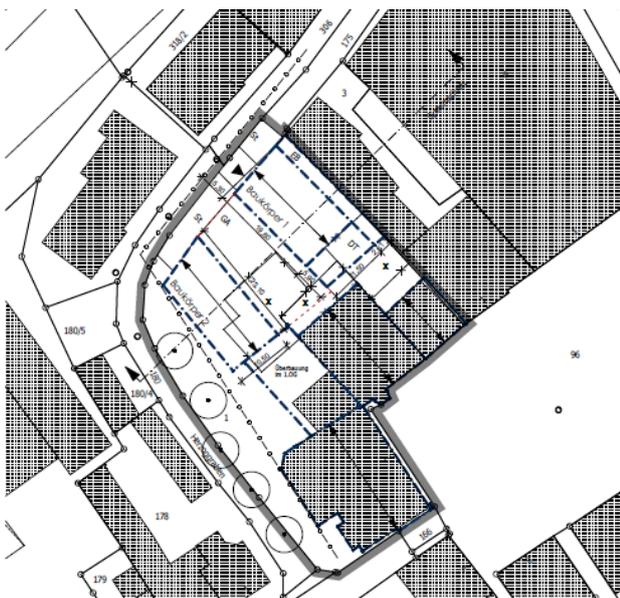


Der Bebauungsplan beabsichtigt die Neuordnung des Areals zwischen der Bebauung am Unteren Marktplatz bis hin zum Lauf der Isen. Historisch war dieser Raum klar strukturiert: Zum Platz hin standen gereiht die Bürger- und Handwerkerhäuser, es folgten die Nebengebäude und Gärten sodann das eingegrübte Areal des aufgelassenen Marktbevestigungsgrabens, dem später nach Verfüllung ein Weg folgte. Nachdem in jüngerer Zeit eine ungeordnete Verdichtung und bauliche Entwicklung im Bereich der Gärten stattgefunden hat, möchte der Bebauungsplan die Situation des historischen Ortsrandes hin zur Isen neu ordnen und auf die Sichtbarkeit und Erlebbarkeit der historischen Struktur mit Marktbevestigung und Grünraum hinwirken. Der Bebauungsplan schlägt daher eine in der Höhe begrenzte „fingerartige“ Ausrichtung der Bebauung in der Zone des historischen Gartenbereichs, begleitet von einem Grünraum, vor.

Kommentar KDK:

Das Kommunale Denkmalkonzept unterstützt das Ansinnen des Bebauungsplans, dieses Areal, das weitestgehend als Bodendenkmal festgesetzt ist und deren Bebauung entlang des Unteren Marktplatzes Teil des Ensembles ist, neu zu ordnen, mit dem Ziel die historische überlieferte Struktur der Marktgrabenbevestigung (Herzoggraben) samt Grünraum als umlaufenden Freibereich um den Altstadt kern ablesbar zu halten. Die Nebengebäude des Unteren Marktplatzes 20, 21 und 28 orientieren sich wenig am historischen Ortsbild und gelten daher aus Sicht des Kommunalen Denkmalkonzepts als Überformungen des historischen Ortes, der ja einst weitgehend unbebaut bzw. untergeordnet bebaut war. Der Bebauungsplan Nr. 79 würdigt die Baudenkmäler Unterer Marktplatz 19, 20, 25 und 26 und verweist in den Festsetzungen auf das Ensemble und die Bodendenkmäler.

Bebauungsplan Nr. 88 „Bräuwinkel“ (22.02.2013)



Im Bereich des „Bräuwinkls“ ordnen sich am Herzoggraben an den Rand des historischen Stadtkerns in nordöstlicher Richtung zwei giebelständige Baukörper in der für Dorfen typischen „Kammstruktur“ an. Die geplanten Gebäude greifen die Baulinie des östlichen Nebengebäudes auf. Der südwestlich liegende Bau rückt etwas vom Herzoggraben ab, es entsteht zwischen historischem Grabenverlauf und Waitl Bräu eine mit Bäumen bestandene Freifläche.

Kommentar KDK:

Aus der Perspektive des Kommunalen Denkmalkonzepts fügt sich die Bebauung in den historischen Ort ein, mit dem Grünkonzept wird die historische Struktur der Marktgrabenbefestigung betont, die benachbarten Baudenkmäler Marienplatz 2 sind in ihrer räumlichen Wirksamkeit nicht eingeschränkt.

Bebauungsplan Nr. 101 „Ludwigspark“ (23.09.2011)

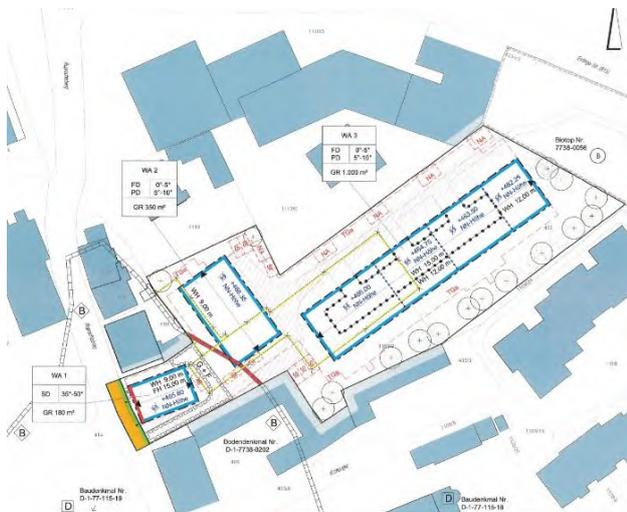


Der Bebauungsplan sichert die historische Freifläche mit seinem wertvollen Gehölzbestand als Parkfläche und als wesentlichen Bestandteil des siedlungsspezifischen Lebensraumes für Flora und Fauna.

Kommentar KDK:

Bereits im historischen Steuerkataster ist diese Fläche an der Erdinger Straße als gemeindliche Fläche erwähnt. Historisch bedeutsam sind das inmitten des Parkes stehende Kriegerdenkmal sowie die im Nähebereich zum Park stehenden historischen Bauten wie der ehemalige Bierkeller Erdinger Straße 32 und das dazu benachbarte alte Krankenhaus. Freifläche und Bierkeller sind bereits in der Uraufnahme von 1813 erkennbar.

Bebauungsplan Nr. 110 „Nördlich Kirchanger“, (23.01.2019)



Auf dem Gelände der früheren Mädchenschule, in der zuletzt die Akademie des Bildungszentrums des Bayerischen Handels untergebracht war, sieht der Bebauungsplan „Nördlich Kirchanger“ unweit der Pfarrkirche ein Allgemeines Wohngebiet mit mehreren Baukörpern vor. Ein Fußweg verbindet das Wohngebiet mit dem anschließenden Ludwigs-park.

Kommentar KDK:

Bei der Begehung am 4. Juli 2023 im Rahmen des Kommunalen Denkmalkonzepts wird die Entwicklung des Areals nördlich Kirchanger als Allgemeines Wohngebiet positiv gewürdigt. Angesichts der auf dem Ruprechtsberg gut überlieferten historischen Siedlungsstruktur und der zahlreichen im Nähebereich situierten wertvollen, historischen denkmalgeschützten, ortsbildprägenden und ortstrukturprägenden Bauten kam der Hinweis, die Fassadengestaltung des unmittelbar an der Straße stehenden giebelständigen Gebäudes mit Blick auf das zurückgesetzte Erdgeschoss, die Tiefgaragenausfahrt und die Dachneigung (lt. Visualisierung sehr steil) zu überprüfen. Der Bau selbst markiert einen historischen Siedlungsstandort, bereits 1813 steht an diesem Ort ein Gebäude. Der Bebauungsplan weist umfänglich auf das in das Baufeld hineinragende Bodendenkmal hin und skizziert die Erfordernisse des denkmalpflegerischen Erlaubnisverfahrens.

Presseinformationen

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/erding/dorfen-denkmalkonzept-denkmalschutz-denkmalpflege-ensembleschutz-bodendenkmal-altstadt-1.6347004>

Kulturelles Erbe: Bewahre uns!

9. Februar 2024, 15:54 Uhr

Von [Florian Tempel](#), Dorfen



(Foto: Renate Schmidt)

Bevor das neue Dorfener Rathaus gebaut wurde, fand ein Archäologie-Team dort, wo das alte stand, massenhaft interessante Dinge. Das Bild zeigt, wie ein Brunnen freigelegt wurde.

Ein Zwischenbericht zum Kommunalen Denkmalkonzept kommt beim Dorfener Stadtrat nicht uneingeschränkt gut an.

[Dorfen](#) ist, wie jeder weiß, uralte. Die seit 1250 Jahren schriftlich belegte Geschichte der Stadt wurde im vergangenen Jahr ausgiebig gefeiert. Während das Festjahr lief, ist passenderweise auch intensiv an einem Kommunalen Denkmalkonzept gearbeitet worden. Nun gab es einen Zwischenbericht im Stadtrat, denn der Großteil der Arbeit ist gemacht. Es gab Aufregendes zu hören. Die einen waren begeistert, andere leicht schockiert.

Die am Denkmalkonzept beteiligten Archäologen sagten, die Stadt Dorfen sei "einzigartig", weil der Untergrund unter der Altstadt "Feuchtboden" sei, in dem organische Substanzen, ob Holz, Pflanzenreste oder Textilien über Jahrhunderte erhalten blieben. Noch dazu hätte die Altstadt Häuser keine Keller. "In ganz Bayern gibt es keine andere Stadt mit diesen Erhaltungsbedingungen", sagte der Archäologe Sikko Neupert. "Wie ein Sechser im Lotto für die Archäologie", sagte sein Kollege Marcus Simm. Womöglich finden sich im feuchten Dorfener Boden Dinge, die der Wissenschaft ganz neue Erkenntnisse bringen.



(Foto: Renate Schmidt)

Ein Glasfläschchen aus dem Spätmittelalter, gefunden unter dem Dorfener Rathaus.



(Foto: Archäologie Baumgartner)

2022 wurde die hervorragende erhaltene Holzbefestigung des spätmittelalterlichen Stadtgrabens freigelegt.

Wenige im Stadtrat nahmen das mit Begeisterung auf, mehrere schienen die tolle Nachricht eher als Bedrohung zu verstehen. Der ganze Umfang der kompletten Dorfener Altstadt ist eh schon als ein einziges großes Bodendenkmal ausgewiesen. Das bedeutet, dass jedes Mal, wenn in der Altstadt gebaut wird, erst mal ein Archäologenteam anrücken muss. Und egal, wo sie graben werden, sie werden immer etwas finden, sagten die Archäologen. Was erstens zu Verzögerungen im Bauplan führen kann. Und zweitens muss der Bauherr die Kosten für die archäologische Untersuchung zahlen, das gefällt sicher nicht jedem.

In ähnlicher Weise wird auch der [Denkmalschutz](#) von nicht wenigen Stadtratsmitgliedern eher skeptisch gesehen. In Dorfen zeigte sich das zuletzt 2020 sehr deutlich. Als bekannt wurde, dass das alte Kaufhaus am Kirchtorplatz abgerissen und durch einen neuen Bau ersetzt werden soll, hatte im Stadtrat niemand etwas dagegen einzuwenden. Und als dann das Landesamt für Denkmalpflege sein Veto einlegte, weil das Haus zwar nicht selbst ein Denkmal ist, aber mit den angrenzenden Gebäuden unter Ensembleschutz steht, stieß das in Dorfen auf vollständiges Unverständnis. Das Haus sei doch alt und hässlich! Der Bauausschuss stellte sich stur und blieb bei seiner Abrissgenehmigung. Der Bauherr besann sich indes eines anderen und änderte seine Pläne. Das Haus wurde und wird nicht abgerissen.

"Das Gesicht der Stadt in der gewachsenen Struktur erhalten und auch weiterentwickeln."

In der jüngsten Stadtratssitzung sprach Bürgermeister Heinz Grundner (CSU) nun sehr klug formuliert, von Denkmalschutz als einer "kulturellen Aufgabe über Generationen hinweg". Es müsse allen ein Anliegen sein, "das Gesicht der Stadt in der gewachsenen Struktur zu erhalten und auch weiterzuentwickeln". Gerhard Ongyerth vom Landesamt für Denkmalpflege hörte das gerne. Es gehe um Dorfens "kulturelles Erbe", sagte er, und das Denkmalkonzept helfe, es zu bewahren.

Dass ein so schönes altes Haus wie das Kulturzentrum Jakobmayer für sich alleine ein Denkmal ist, ist leicht nachvollziehbar. Beim Ensembleschutz wird es schon etwas anspruchsvoller, dessen Bedeutung zu erkennen. Komplettes Neuland waren für viele aber weitere Kategorien, die Martin Späth, einer der Verfasser des Denkmalkonzepts, vorstellte: "bauliche Anlage mit besonderem Aussagewert", worunter einige unscheinbare Geschäfts- und Wohngebäude in der Innenstadt fallen; "ortsbildprägende Gebäude" wie der Bahnhof oder die Villen am Bahnweg; und schließlich die Kategorie "strukturprägende Gebäude". Da geht es um völlig unspektakuläre Häuserzeilen wie in der Bäckerstraße oder der Erdinger Straße. Späth versuchte zu erklären, die Art und Weise, die Größe und die Baulinie der Häuser sei markant und wichtig. Das sei aber nur eine "fachliche Außenansicht", die man berücksichtigen könne, falls man wolle, betonte Späth, "wir gängeln niemanden".

Das kam im Stadtrat dennoch nicht so gut an. Andi Hartl (GAL) plädierte dafür, das Denkmalkonzept nicht fertigzustellen, da es im Denkmalschutz nur eine weitere bürokratische Ebene einziehe, wo es doch schon so viele gebe. Barbara Lanzinger (CSU) und Josef Wagenlechner (TEG) gaben ihm "total recht". Wagenlechner sagte, das Denkmalkonzept scheine ihm sogar, "im schlimmsten Fall einer weiteren Entwicklung in Dorfen entgegenzustehen".

<https://www.merkur.de/lokales/erding/dorfen-ort28598/dorfen-altstadt-ein-einziges-bodendenkmal-denkmalkonzept-92822325.html>

„Ein einziges Bodendenkmal“: Dorfens Altstadt ist in ganz Bayern einmalig

Stand: 09.02.2024, 09:00 Uhr

Von: Timo Aichele



Historische Holzpfähle haben Archäologen am Rathausplatz in Dorfen gefunden.

© Baumgartner archaeology/Neupert, Kozik & Simm

Überall in der Dorfer Altstadt sind Relikte im Feuchtboden erhalten. Der Stadtrat hat das Kommunale Denkmalkonzept kontrovers diskutiert.

Dorfen – Dass Dorfen etwas ganz Besonderes ist, wissen die Dorfener eh. Jetzt haben sie es auch noch wissenschaftlich bestätigt. Archäologe Dr. Marcus Simm kam in der Stadtratssitzung am Mittwoch gar nicht aus dem Schwärmen heraus. „Diese Stadt ist ein Großdenkmal, ein einziges Bodendenkmal“ – „Ein Sechser im Lotto“ – „In dem Umfang ist mir in Bayern nichts bekannt“ – „Die Tatsache, dass die Stadt Dorfen hier überhaupt entstanden ist, ist ein technologisches Meisterwerk.“ Kritische Geister aus dem Gremium beeindruckte das wenig. Sie nahmen das Kommunale Denkmalkonzept aufs Korn.

Die Stadt hatte das Konzept 2022 in Auftrag gegeben. Vertreter der Fachfirmen und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege stellten nun am Mittwoch die 125 Seiten umfassende Studie vor. Darin sind die vielen Schätze dokumentiert: vom Ensemble der historischen Altstadt über rund 40 denkmalgeschützte Gebäude, Kleindenkmäler und Objekte bis hin zu Bauten, die nicht geschützt sind, aber als ortsbildprägend und erhaltenswert eingestuft werden.

„Es ist notwendig, dass man seine Wurzeln kennt“, kommentierte der Bürgermeister Heinz Grundner (CSU). Es gehe sicher nicht darum, dass Eigentümer von denkmalgeschützten oder historisch bedeutsamen Gebäuden gegängelt werden. Das Ziel des Kommunalen Denkmalkonzepts (KDK) sei vielmehr, eine Handreichung zu schaffen, wie man mit diesen Denkmälern umgeht.

Das KDK sei eine gute Ergänzung zum 2015 aufgestellten Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK), erklärte Geograf und Stadtplaner Martin Späth. Dabei gehe es um Bestandsaufnahme, die Ermittlung von Schwächen, die durch „Überformung“ der Innenstadt entstanden sind, und Unterstützung bei konkreten Projekten.

„Es wird landauf landab über Bürokratie geklagt“, kritisierte GAL-Stadtrat Andreas Hartl. Bei Einzelbauvorhaben nach dem Paragraphen 34 des Baugesetzbuches könne die Stadt ohnehin nur beratend tätig werden. „Und Denkmäler sind ja schon hervorragend geschützt bei uns. Wir sollten nicht noch eine bürokratische Ebene einziehen.“

„Wir schaffen damit ja kein Museum, das unantastbar ist“, widersprach Grundner. Hier gehe es um Handlungsempfehlungen, die man als Broschüre herausgeben könne. „Wir haben einen unwahrscheinlichen Schatz.“

Für Barbara Lanzinger (CSU) stellte sich dagegen die Frage, „inwieweit wir etwas über die Köpfe der Bürger hinweg entscheiden. Einen Schatz zu haben, muss man sich auch erst mal leisten können“. Ihr Fraktionskollege Ludwig Rudolf widersprach: „Man muss die historische Basis, die wir haben, kenntnisreich weiterentwickeln. Dafür brauchen wir diese Beratung dringend.“

„Was kostet es uns als Stadt?“, wollte Lanzinger wissen. Es gehe um etwa 70 000 Euro, die zu 65 Prozent gefördert werden und zudem schon zu zwei Dritteln ausgegeben seien, antwortete Bauamtsleiter Franz Wandinger. Das Projekt nun zu Ende zu bringen, werde nun nur noch „Peanuts“ kosten.

Der Part des Büros Neupert, Kozik & Simm war die Bodendenkmalpflege. Firmeninhaber Simm wies auf die riesigen Anstrengungen hin, die Ansiedlung im 13. Jahrhundert an genau dieser Stelle zu gründen – mitten in einem von

Überflutungen gefährdeten Gebiet. „Hier wurden acht Hektar Grund urbar gemacht.“ Im Hochmittelalter habe das Grundwasser sehr viel höher gestanden, und es habe viel heftigere Hochwasserereignisse gegeben.

Weil der ganze Boden im Gebiet der heutigen Altstadt ertüchtigt habe werden müssen, so Simm, sei der Bereich eben ein „einziges Bodendenkmal: Wir haben hier die außergewöhnliche Situation, dass man überall in der Altstadt eine Feuchtbodenerhaltung hat.“ Allerorten finde man alte Holzpfähle und sogar Pflanzenreste. Mit genauer Datierung erfahre man aus diesen Relikten sehr viel über die Vergangenheit.

„Der Sechser im Lotto gilt natürlich mehr für die archäologische Forschung als für den Investor“, gab Simms Kollege Sikko Neupert vor den Stadträten zu. „Archäologie wird von den Bauherren als Kostenfaktor wahrgenommen.“ Allerdings sei die kulturelle und historische Bedeutung immens. „In ganz Bayern gibt es keine Stadt mit diesem Erhaltungswert.“ Über die Identifikation damit könne Bürgerstolz entstehen.

Sabine Berger (CSU) wollte wissen, ob es ein Bodendenkmal am Unteren Markt gibt, wo die Stadt ein Fontänenfeld errichten möchte. „Ich halte es eigentlich für ausgeschlossen, dass da nichts wäre“, antwortete Neupert. Die Kosten einer archäologischen Untersuchung interessierten Vize-Bürgermeister Rudolf. Das hänge sehr stark von der Situation ab, so Neupert, „aber eine so große Fläche wird sicher sechsstellig. Da sind viele Informationen zu sichern, und es ist schwer zu arbeiten in dieser Art Boden“.

<https://www.merkur.de/lokales/erding/dorfen-ort28598/im-stadtrat-dorfen-wird-das-denkmalkonzept-vorgestellt-es-gibt-etlichen-handlungsbedarf-93188696.html>

Das Lexikon zum kommunalen Erbe

Stand: 16.07.2024, 09:00 Uhr

Von: Michaela Heske



Für das Steinmetz-Haus in der Erdinger Straße ist mittlerweile eine Task Force des Landesamtes für Denkmalpflege zuständig. Wollen die Besitzer weiterhin nicht sanieren, gibt es aber keine Sanktionen: „Das Haus fällt irgendwann zusammen.“ © Michaela Heske

Dorfen – Im Stadtrat Dorfen wird das Denkmalkonzept vorgestellt. Es gibt etlichen Handlungsbedarf.

In der Stadtratssitzung am vergangenen Mittwoch wurde den Räten der zweite Teil des kommunalen Denkmalkonzepts vorgestellt. Es sei „ein Lexikon zum kulturellen Erbe, ein Buch mit Gebrauchsanweisungen“ geworden, so Gerhard Ongyerth vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, bei dem man die historische Bausubstanz im Innenstadtbereich erfasst habe.

Dorfen ist 1250 Jahre alt und hat vor einem Jahr sein Jubiläum ausgiebig gefeiert. Etwa mit dem Freiluftspektakel „Faust“ auf offener Bühne, mitten auf dem Unteren Markt. Wobei sich die Zuschauer nicht nur von dem Stück begeistert zeigten, sondern ebenso vom pittoresken Stadtkern.

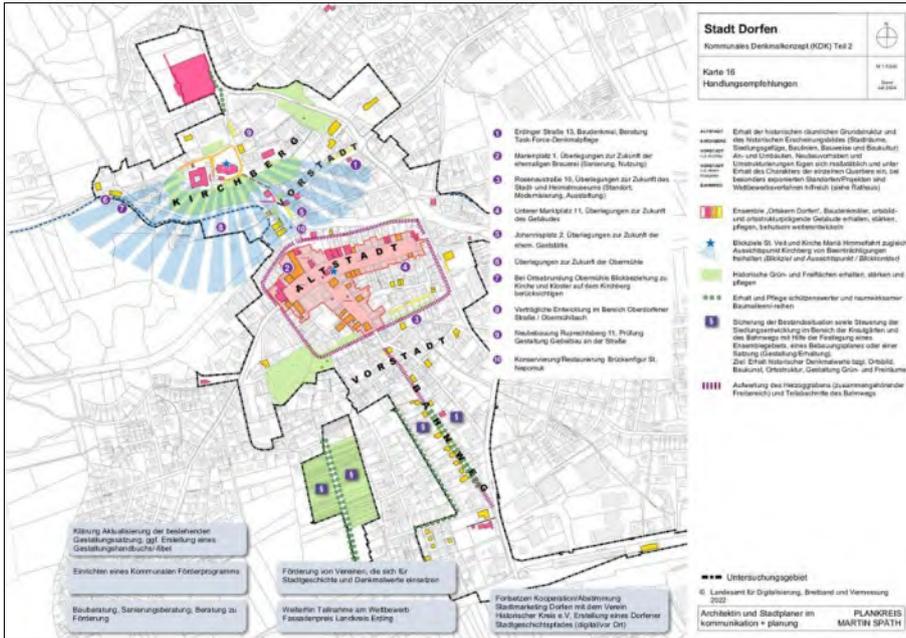
Keine Frage, Dorfen hat viele Schätze: vom Ensemble der historischen Altstadt über rund 40 denkmalgeschützte Gebäude, Kleindenkmäler und Objekte bis hin zu Bauten, die nicht geschützt sind, aber als ortsbildprägend und erhaltenswert eingestuft werden. Es gehe darum, die „prägenden Gebäude, wenn möglich zu erhalten“, erklärte Martin Späth, einer der Verfasser der Studie, der betonte, dass sich mittlerweile allorts beim Denkmalschutz in den Städten ein neues Bewusstsein etabliert habe.

Vor zwei Jahren fiel im Stadtrat der Beschluss für dieses Denkmalkonzept, im Lenkungskreis saßen nicht nur Experten, sondern ebenfalls Mitglieder des Historischen Kreises. Bei einem Stadtspaziergang im Juni zeigten die Lokahistoriker den Denkmalpflegern die Altstadt Dorfens, die Bürgerbeteiligung war mit über 50 Teilnehmern groß. „Für diese Führung gab es viel Lob von der Regierung von Oberbayern“, sagte Späth, der namentlich Herbert Moser, Jürgen Weithas und Hermann Simmerl für ihr großes Engagement dankte.

Dem Gremium stellte Späth nun einen Plan mit Schwerpunkten vor: Hierzu gehört der Kirchberg, der weitgehend unangetastet bleiben müsse, denn der Blick auf die Turmsitze der Pfarrkirche Maria Dorfen sei ein Markenzeichen der Stadt. Schon in Plänen von 1907 ist vermerkt, dass der Hang frei zu halten sei, so Späth.

Dass ein so schönes altes Haus wie das Kulturzentrum Jakobmayer für sich alleine ein Denkmal ist, ist leicht nachvollziehbar. Beim Ensembleschutz wird es schon etwas anspruchsvoller, dessen Bedeutung zu erkennen. Etwa am Unteren Markt 11, wo das Gebäude keinen denkmalfachlichen Wert hat, sich aber in die Innenstadt einfügt. Hier sollte die Stadt dringend das Gespräch mit dem Besitzer suchen.

Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Stadt Dorfen (Altort), Teil 2 Denkmalpflegeplan – Handlungsbedarf, Rahmenbedingungen, Ziel- und Maßnahmenkonzept



Bei der ehemaligen Brauerei Bachmayer, ein wichtiges städtebauliches Gebäude, gelte „Alarmstufe Orange“. Das Bauwerk, jetzt seiner Funktion beraubt, müsste langfristig gesichert und stabilisiert werden. Späth betonte mehrmals: „Wir wollen niemanden gängeln.“ Das Ziel des Kommunales Denkmalkonzepts sei vielmehr, eine Handreichung zu schaffen, wie man mit den Denkmälern im historischen Quartier umgeht.

Stadtrat Andreas Hartl (GAL) verwies in der Sitzung auf das verfallenen Steinmetz-Haus in der Erdinger Straße. „Hier ist mittlerweile eine Task Force des Landesamtes für Denkmalpflege zuständig, deren Kernaufgabe die Entwicklung neuer Rettungsstrategien für gefährdete Baudenkmäler ist“, erklärte Späth. Wenn die Zumutbarkeit allerdings nicht mehr gegeben ist, ende der Denkmalschutz. „Das Haus fällt irgendwann zusammen, Sanktionen gibt es nicht.“

SPD-Stadträtin Michaela Meister hakte nach: „Je mehr eine Immobilie verfällt, desto teurer wird die Sanierung.“ „Es gibt Fördermöglichkeiten“, bestätigte Späth, „auch für eine energetische Sanierung.“ Und Josef Wagenlechner (TEG) fügte an. „Nicht jeder Hausbesitzer kann sich eine Sanierung leisten“. Ein Abriß und ein Neubau wären vergleichsweise günstiger. „Da müssen wir die Bürger schon mitnehmen.“

Handlungsbedarf gebe es auch am Bahnweg. Bürgermeister Heinz Grundner beantragte hier die Festlegung eines Ensemblegebietes. Diesem Antrag stimmten die Stadträte mit einer Gegenstimme zu.

Dokumentation KDK auf Webseite, Stadtpaziergänge und Ausstellung

Information zum Kommunalen Denkmalkonzept auf der Webseite der Stadt Dorfen und Einladung zu den Stadtpaziergängen

Moderne Entwicklung auf historischen Grundlagen

25. April 2024: Die Stadt Dorfen lädt Bürgerinnen und Bürger zu Stadtpaziergängen im Rahmen des Kommunalen Denkmalkonzepts (KDK) ein.

Die Spaziergänge haben verschiedene Themenschwerpunkte und finden am

- 13. Juni 2024 – Die Stadt unter der Stadt – archäologische Funde der Stadt Dorfen
- 20. Juni 2024 – Die Altstadt von Dorfen

jeweils um 17:30 Uhr statt. Treffpunkt ist das Dorfener Rathaus. Bei sehr schlechtem Wetter finden die Spaziergänge am darauf folgenden Tag zur gleichen Uhrzeit statt.

Altstädte spielen eine wichtige Rolle für die Identität eines Ortes. Die natürlich gewachsenen Strukturen und vorhandenen historischen Elemente sind einzigartig und visuell wahrnehmbare Zeichen des Charakters einer Stadt. Auch unter der Stadt im Verborgenen befindet sich kulturelles Erbe. Dies zu erhalten und bei der Stadtentwicklung gleichzeitig moderne Anforderungen zu berücksichtigen, ist nicht immer leicht. Vielfältige Aspekte müssen dabei unter einen Hut gebracht werden. Auch die Stadt Dorfen ist reich an schützenswertem, kulturellem Erbe. Neben dem Ensemblebereich innerhalb der Altstadt befinden sich in Dorfen mehrere Einzelbaudenkmäler aber auch archäologische Funde.

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hatte sich deshalb dazu entschieden, den Umgang mit dem kulturellen Erbe anzugehen und zusammen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ein KDK für Dorfen zu erstellen. Mit der Erstellung des KDKs wurde die Projektgemeinschaft Plankreis, Späth und Neupert, Kozik & Simm beauftragt.

Dieses ist in zwei Teilen aufgebaut. Im ersten Teil wurden die denkmalpflegerischen Stärken, Werte und Qualitäten herausgearbeitet und ist [hier](#) einsehbar. Der zweite Teil des KDKs versteht sich als Denkmalpflegeplan mit einem Ziel- und Maßnahmenkonzept bezüglich des künftigen Umgangs mit dem baukulturellen Erbe in der Stadt Dorfen.

Außerdem wurde ein Lenkungskreis ins Leben gerufen. Der Lenkungskreis umfasst neben der Projektgemeinschaft Mitglieder des Stadtrates, die Stadtverwaltung, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, den Historischen Kreis Dorfen e. V. und den Förderkreis Dorfen e.V.

Das KDK wird von der Regierung von Oberbayern und vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert.



Teilnehmer Lenkungskreis, v.l.: Dr. Schmidt Michael, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Dr. Gerhard Ongyerth, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Walter Zwirgmaier, Stadtrat; Renate Döllel, Stadträtin; Jürgen Weithas, Historischer Kreis Dorfen e. V.; Martin Späth, Arge Plankreis/ Martin Späth; Teresa Hoffmann, Arge Plankreis/ Martin Späth; Dr. Marc Miltz, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Lisa Mangstl, Stadtverwaltung; Sikko Neupert, Büro für Archäologie; Michaela Meister, Stadträtin; Alfred Blüml, Förderkreis Dorfen e. V.; Dr. Ludwig Rudolf, 2. Bürgermeister; Franz Wandinger, Leiter Abteilung Bauen, Stadtverwaltung.

**Erster
Stadtspaziergang
und Eröffnung der
Ausstellung zum
KDK Teil 1
am 13.06.2024
17.30-19.30 Uhr**

Einladungsplakat und
Impressionen



Nach Begrüßung und Vorstellung durch Herrn Bürgermeister Grundner und Einführung in das Projekt Kommunales Denkmalkonzept Schwerpunkt **Archäologie** durch Herrn Dr. Ongyerth (BLfD) und Herrn Neupert im Rathausfoyer folgt der Stadtspaziergang.

Folgende Fragestellungen/ Themen werden im Verlauf des Rundgangs an mehreren Standorten durch den Altort erläutert bzw. besprochen:

- o Was bedeutet Archäologie in Dorfen, wie ist die Arbeitsweise?
Ausgewählte Funde und ihre Bedeutung.
- o Worin liegt die Besonderheit archäologischer Funderwartung in Dorfen (v.a. Feuchtboden)?
 - o Sondierung, Bergung, Auswertung, Aufbewahrung und Erläuterung – Die Stadt unter der Stadt – am Beispiel einer Grabung Herzoggaben und historische Stadtbefestigung.
- o Vorstellung der Arbeit Historischer Kreis e.V. und aktuelle Ausstellung im Heimatmuseum.
- o Aussagen zur Archäologie im Kommunalem Denkmalkonzept.
- o Unterer Marktplatz 19 – Beispiel für eine archäologische Begleitung bei der denkmalgerechten Sanierung eines Wohnhauses.

Die Stadt Dorfen, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sowie die Planer des KDK waren durch folgende Personen vertreten: Herr Bürgermeister Grundner, Frau Mangstl, Herr Dr. Ongyerth, Herr Dr. Miltz, Herr Neupert, Herr Dr. Simm, Frau Theobald und Frau Hoffmann.

TN rund 50 Personen

**Zweiter
Stadtspaziergang
am 20.06.2024
17.30-19.30 Uhr**

Einladungsplakat und
Impressionen



Nach Begrüßung und Vorstellung durch Herrn Bürgermeister Grundner und Einführung in das Projekt Kommunales Denkmalkonzept Schwerpunkt **Altstadt Dorfen und der Bahnweg** durch Herrn Dr. Ongyerth (BLfD) und Herrn Späth im Rathausfoyer folgt der Stadtspaziergang.

Folgende Fragestellungen/ Themen werden im Verlauf des Rundgangs an vier Standorten durch den Altort erläutert bzw. besprochen:

- o Was ist das Kommunale Denkmalkonzept, wie wird es erarbeitet?
- o Worin liegt die Besonderheit des Marienplatzes (v.a. städtebauliche Werte und Qualitäten)?
- o Welches sind die Ziele des KDK bzgl. der Bebauung im Bereich des Marienplatzes?
- o Erläuterung der Begriffe Ensemble, ortsbildprägende Gebäude
- o Aktuelle Herausforderungen und konkrete Projekte im Ensemble, erläutert an den Vorhaben Unter Markt 19 (denkmalgerecht saniert) und Unterer Markt 11 (Überplanung steht an).
- o Kooperation Denkmaleigentümer und Untere Denkmalschutzbehörde am Beispiel Unterer Markt 19.
- o Bereich Südliche Vorstadt (Kreuzung Haager Straße Rosenaustraße) – Verweis auf siedlungsgeschichtliche Bedeutung und historische Siedlungsstruktur.
- o Der Bahnweg – Beispiel für die Bebauung eines Wohnquartiers mit rund einem Dutzend freistehenden Einfamilienhäusern und villenähnlichen Bauten, entstanden im Nachgang des Bahnanschlusses Ende des 19. bzw. zu Beginn des 20. Jahrhundert (Hinweise auf historische Planung und Gestaltung).

Die Stadt Dorfen, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, das Landratsamt Erding sowie die Planer des KDK waren durch folgende Personen vertreten: Herr Bürgermeister Grundner, Frau Mangstl, Herr Dr. Ongyerth, Frau Beer, Frau Hoffmann und Herr Späth.

TN rund 50 Personen

**Ausstellung zum
 Kommunalem
 Denkmalkonzept
 (KDK) Teil 1**

Ausstellungsplakate

Ergänzend zu den zwei Stadtpaziergängen wird im Foyer des Rathauses vom 13.06.2024 bis zum 11.07.2024 eine Ausstellung gezeigt. Neben der Erläuterung des Vorhabens werden Arbeitsergebnisse des Teil 1 „Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen“ an Hand von ausgewählten Karten, Plänen, Abbildungen und kurzen erläuternden Texten vermittelt. Bürgerinnen und Bürger haben so die Möglichkeit sich hier über das erarbeitete Kommunale Denkmalkonzept (KDK) für den Bereich des Altortes zu informieren. Über einen QR-Code erfolgt eine Verknüpfung zum Bericht auf der Webseite der Stadt Dorfen.

Ausstellung zum Kommunalem Denkmalkonzept für Dorfen (Altort)

Die Stadt Dorfen soll eine interessante Reise sein und dabei ist die Altstadt ein zentraler Bestandteil. Das historische Stadtbild ist ein wertvolles Kulturerbe, das wir bewahren und pflegen müssen. Das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) ist ein Instrument, um das historische Stadtbild zu schützen und zu fördern. Es enthält eine Liste von Baudenkmälern, die unter Denkmalschutz stehen, und eine Liste von Bodendenkmälern, die durch archäologische Untersuchungen festgestellt wurden. Das KDK ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung und trägt zur Erhaltung des historischen Stadtbildes bei.

Aufgabe eines kommunalen Denkmalkonzepts
 Das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) ist ein Instrument, um das historische Stadtbild zu schützen und zu fördern. Es enthält eine Liste von Baudenkmälern, die unter Denkmalschutz stehen, und eine Liste von Bodendenkmälern, die durch archäologische Untersuchungen festgestellt wurden. Das KDK ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung und trägt zur Erhaltung des historischen Stadtbildes bei.

Planungsausschuss
 Der Planungsausschuss ist ein Gremium, das die Aufgaben des KDK erfüllt. Er besteht aus Vertretern der Stadtverwaltung, der Bürger und der Fachleute. Er berät die Stadtverwaltung über die Umsetzung des KDK und stellt Empfehlungen für die Aufnahme von Baudenkmälern in die Liste der Baudenkmäler und für die Festlegung von Bodendenkmälern.

Befreiung der Baudenkmäler
 Die Befreiung der Baudenkmäler ist ein Verfahren, bei dem die Denkmalschutzpflicht für ein Baudenkmal aufgehoben wird. Dies kann aus verschiedenen Gründen geschehen, z.B. wenn das Baudenkmal in einem schlechten Zustand ist oder wenn es für die Stadtentwicklung von Bedeutung ist. Die Befreiung muss durch den Planungsausschuss beantragt und genehmigt werden.

Über Berichte ist auf der Internetseite der Stadt Dorfen - www.stadt-dorfen.de - mehr über das KDK zu erfahren.

Dorfen von oben ...

Karten der historischen Stadt sind ein wertvolles Instrument, um das historische Stadtbild zu verstehen. Sie zeigen die Entwicklung der Stadt über die Jahrhunderte und helfen, die Bedeutung von Baudenkmälern und Bodendenkmälern zu verstehen.

- Historische Stadtkarte: zeigt die Entwicklung der Stadt über die Jahrhunderte
- Luftbild: zeigt die heutige Stadt und die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Historische Luftbilder: zeigen die Stadt in früheren Zeiten
- Historische Karten: zeigen die Stadt in früheren Zeiten

Das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) ist ein Instrument, um das historische Stadtbild zu schützen und zu fördern. Es enthält eine Liste von Baudenkmälern, die unter Denkmalschutz stehen, und eine Liste von Bodendenkmälern, die durch archäologische Untersuchungen festgestellt wurden. Das KDK ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung und trägt zur Erhaltung des historischen Stadtbildes bei.

Uraufnahme 1811 mit Ortsblatt 1813

- Land: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Gebäude: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Straße: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Wasser: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Grün: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Gelb: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Rot: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Blau: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Grün: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Gelb: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Rot: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Blau: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler

Das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) ist ein Instrument, um das historische Stadtbild zu schützen und zu fördern. Es enthält eine Liste von Baudenkmälern, die unter Denkmalschutz stehen, und eine Liste von Bodendenkmälern, die durch archäologische Untersuchungen festgestellt wurden. Das KDK ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung und trägt zur Erhaltung des historischen Stadtbildes bei.

Historische Bauten mit besonderen Funktionen

- Rathaus: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Kirche: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Schule: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Postamt: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Rathaus: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Kirche: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Schule: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Postamt: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler

Das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) ist ein Instrument, um das historische Stadtbild zu schützen und zu fördern. Es enthält eine Liste von Baudenkmälern, die unter Denkmalschutz stehen, und eine Liste von Bodendenkmälern, die durch archäologische Untersuchungen festgestellt wurden. Das KDK ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung und trägt zur Erhaltung des historischen Stadtbildes bei.

Wandel der überbauten Flächen 1811/13 und heute

- 1811/13: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Heute: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- 1811/13: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Heute: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- 1811/13: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Heute: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- 1811/13: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Heute: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler

Das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) ist ein Instrument, um das historische Stadtbild zu schützen und zu fördern. Es enthält eine Liste von Baudenkmälern, die unter Denkmalschutz stehen, und eine Liste von Bodendenkmälern, die durch archäologische Untersuchungen festgestellt wurden. Das KDK ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung und trägt zur Erhaltung des historischen Stadtbildes bei.

Denkmäler – Ensemble, Baudenkmäler, Bodendenkmäler

- Ensemble: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Baudenkmal: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Bodendenkmal: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Ensemble: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Baudenkmal: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Bodendenkmal: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Ensemble: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Baudenkmal: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- Bodendenkmal: zeigt die Lage der Baudenkmäler und Bodendenkmäler

Das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) ist ein Instrument, um das historische Stadtbild zu schützen und zu fördern. Es enthält eine Liste von Baudenkmälern, die unter Denkmalschutz stehen, und eine Liste von Bodendenkmälern, die durch archäologische Untersuchungen festgestellt wurden. Das KDK ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung und trägt zur Erhaltung des historischen Stadtbildes bei.

Literatur-/Quellenverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Task-Force Denkmalpflege

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalinformation_179_doppelseiten.pdf

Historischer Kreis Dorfen e.V.:

<https://historischer-kreis.de/>

Stadt Dorfen Bebauungspläne:

<https://www.dorfen.de/bauenplusmobilitaetplusumwelt/bauen/bebauungsplaene/>

Stadt Dorfen **Integriertes Stadtentwicklungskonzept**, Bearbeitung Büro stadt-raum-planung, M. Schneider, D. Mirbeth, Planungsbüro M. Skorka u.a., 2015

Stadt Dorfen Sanierungsgebiet

<https://www.dorfen.de/media/6939/satzung-der-stadt-dorfen-zur-foermlichen-festsetzung-des-sanierungsgebietes-historische-altstadt-mit-angrenzenden-innenstadtflaechen-und-bahnhofsumfeld-vom-06102021.pdf>

Stadt Dorfen Stadtmarketing

<https://www.dorfen.de/stadtmarketingpluswirtschaft/stadtmarketing/laufende-projekte/>

Stadt Dorfen **Vorbereitende Untersuchungen**, Bearbeitung Büro stadt-raum-planung, M. Schneider, D. Mirbeth, Planungsbüro M. Skorka u.a., 2017

Stadt Dorfen:

<https://www.dorfen.de>

Stadt Freising Gestaltungshandbuch und Förderprogramm

https://www.freising.de/media/user_upload/61_Stadtplanung_Umwelt/Bauleitplanung/Sanierungsg ebiet-Altstadt/gestaltungshandbuch-freising.pdf

Stadt Laufen a.d. Salzach Gestaltungshandbuch

<https://stadtlaufen.de/ortsrecht.html?file=files/stadtservice/downloads/15-08-04%20Gestaltungsleitfaden%20Bauen-Sanieren%20Endfassung.pdf&cid=3584>

Stadt Velburg Gestaltungsfibel und Förderprogramm

https://velburg.de/download/bb4fpgdvld4rklhmg5q91dauku/Gestaltungsfibel%20Velburg_20

Süddeutsche Zeitung Heimatmuseum 25.20.2023

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/erding/dorfen-heimatmuseum-1.6293700>