

Ländliche Entwicklung Mühlhausen

*Wir stellen
uns vor.*



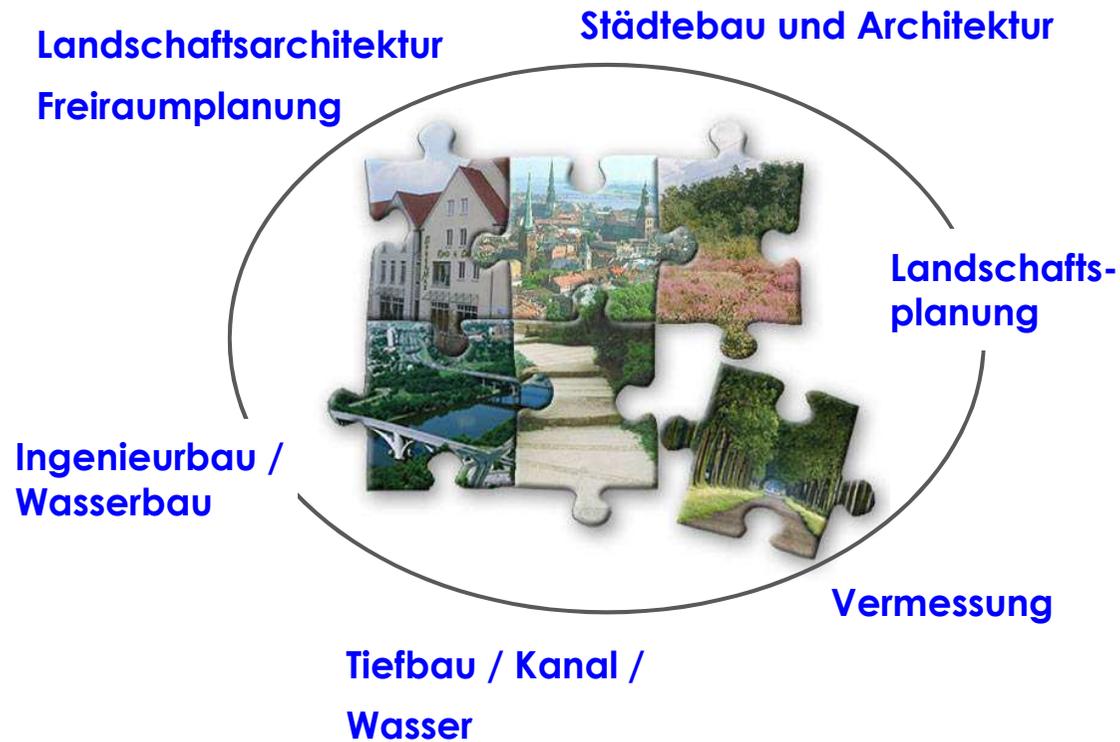
Ablauf der Bürovorstellung

- 1. Vorstellung Büro MKS | Was machen wir?**
- 2. „Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen**
- 3. Beispiele aus anderen Dorferneuerungen**
- 4. Ablaufprinzip Dorferneuerung**



Büroprofil MKS

Planung und Umsetzung aus einer Hand



Der Standort



Das Team in Ascha



Andreas Kulzer

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Büroinhaber
Städtebau, Dorferneuerung,
Freiraumplanung



Thomas Althammer

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Büroinhaber
Dorferneuerung, Städtebau,
Bauleitplanung, Freiraum- und
Landschaftsplanung



Stefanie Baumann

Bauingenieurin
Büroinhaberin
Ingenieurbau, Wasserbau,
Kanalsanierung,
Straßen- und Tiefbau



Roswitha Schanzer

Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Dorferneuerung, Städtebau,
Bauleitplanung, Freiraumplanung,
Entwicklungskonzepte



Eveline Haas

Architektin
Hochbau, Denkmalpflege, Altbau-
sanierung, Niedrigenergie- und
Passivhäuser, Bauleitung



Heike Bauer

Bauingenieurin
Straßen- und Tiefbau,
Ausschreibung, Bauleitung



Matthias Bardas

B.Eng Landschaftsarchitektur
Dorferneuerung, Bauleitplanung,
Freiraum- und Landschafts-
planung



Daniela Aschenbrenner

Bauzeichnerin Hochbau
Eingabepläne, Bauleitpläne
Dorferneuerungspläne



Denes Rist

Bauingenieur
Gelände- und Bestands-
vermessung, Auswertung,
Absteckungen



Bastian Kulzer

B.Eng Bauingenieurwesen
Tiefbau, Straßenbau



Lydia Leibl

Verwaltungsangestellte
Rechnungs-, Vertrags- und
Personalwesen, zentrale
Büroorganisation

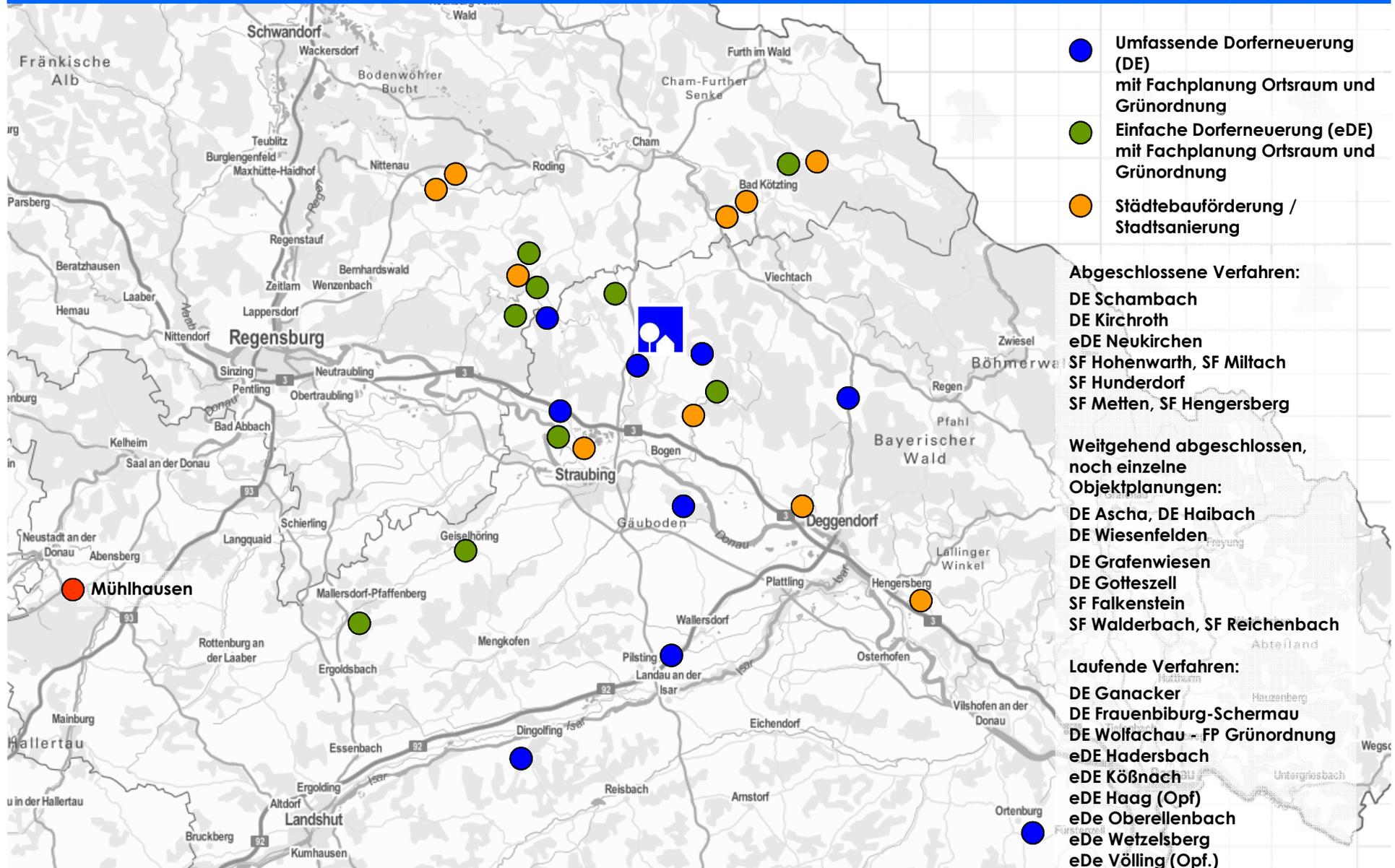


Matthias Aumer

Bauzeichner
Tief-, Straßen- und Land-
schaftsbau



Dorferneuerungen / Ortsentwicklungen



- **Umfassende Dorferneuerung (DE)**
mit Fachplanung Ortsraum und Grünordnung
- **Einfache Dorferneuerung (eDE)**
mit Fachplanung Ortsraum und Grünordnung
- **Städtebauförderung / Stadtsanierung**

Abgeschlossene Verfahren:

- DE Schambach
- DE Kirchroth
- eDE Neukirchen
- SF Hohenwarth, SF Miltach
- SF Hunderdorf
- SF Metten, SF Hengersberg

Weitgehend abgeschlossen, noch einzelne Objektplanungen:

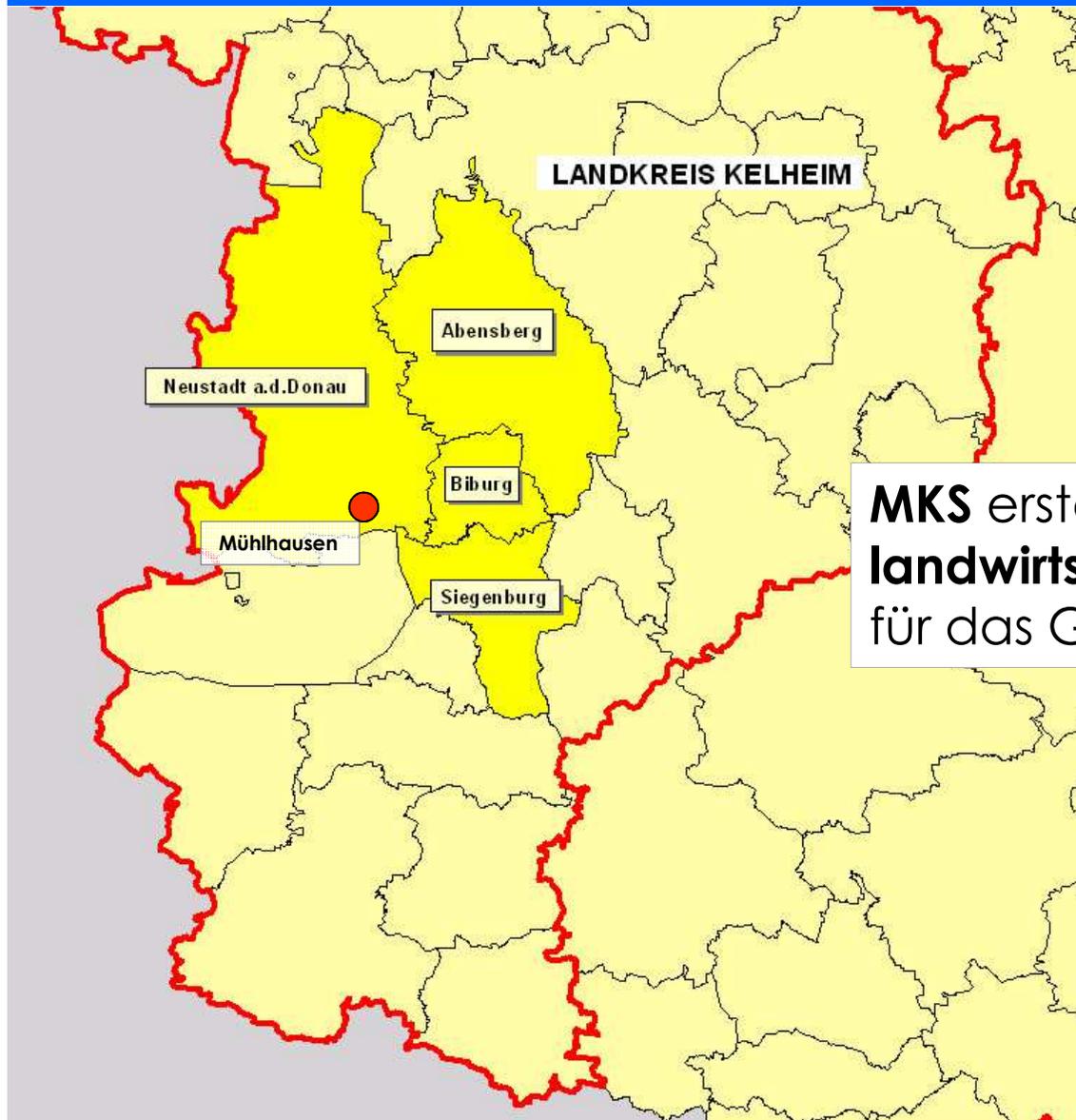
- DE Ascha, DE Haibach
- DE Wiesenfelden
- DE Grafenwiesen
- DE Gotteszell
- SF Falkenstein
- SF Walderbach, SF Reichenbach

Laufende Verfahren:

- DE Ganacker
- DE Fraueniburg-Schermau
- DE Wölfachau - FP Grünordnung
- eDE Hadersbach
- eDE Köbnach
- eDE Haag (Opf.)
- eDE Oberellenbach
- eDe Wetzelsberg
- eDe Völling (Opf.)
- eDe Haunkenzell



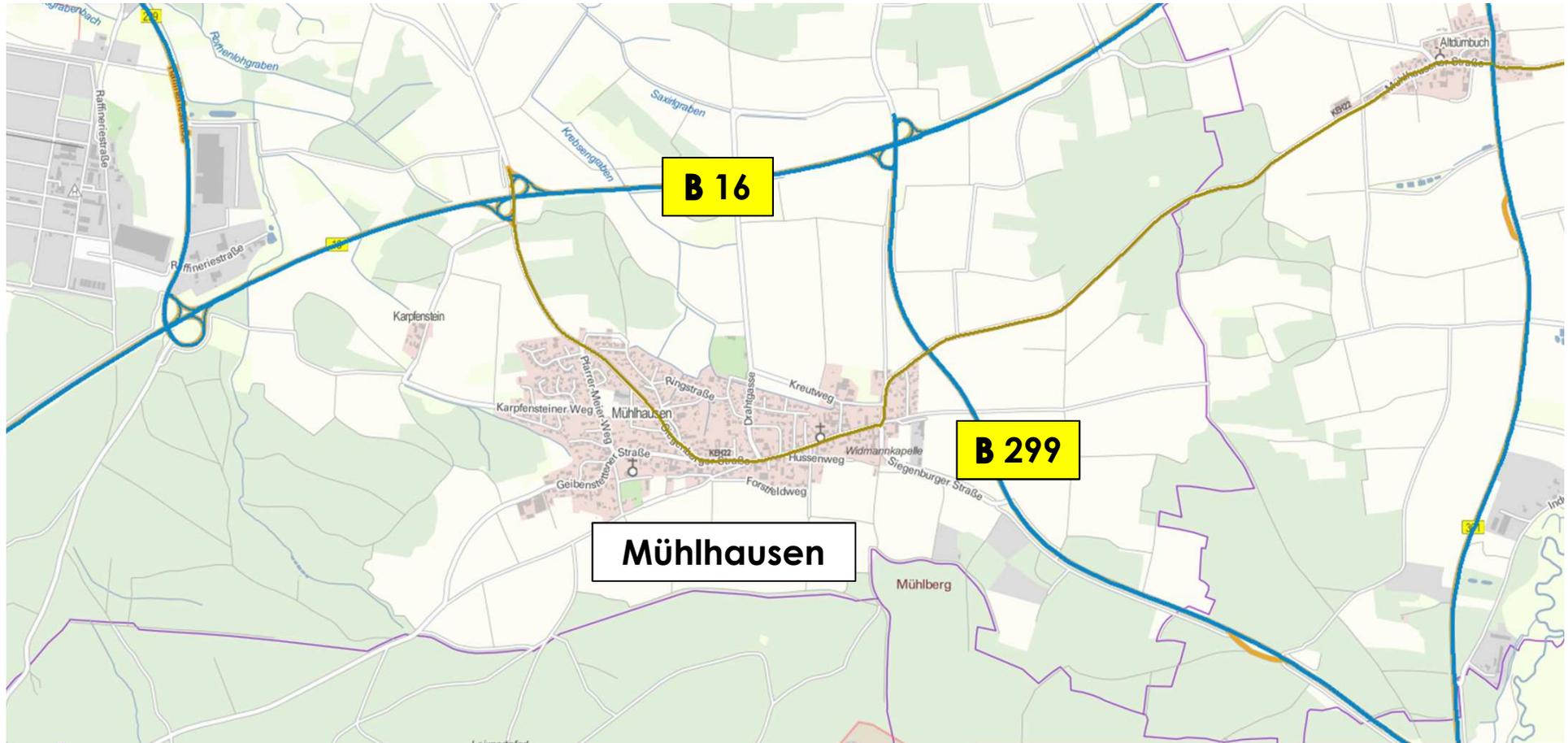
Landwirtschaftliches Kernwegenetz ILE Abens



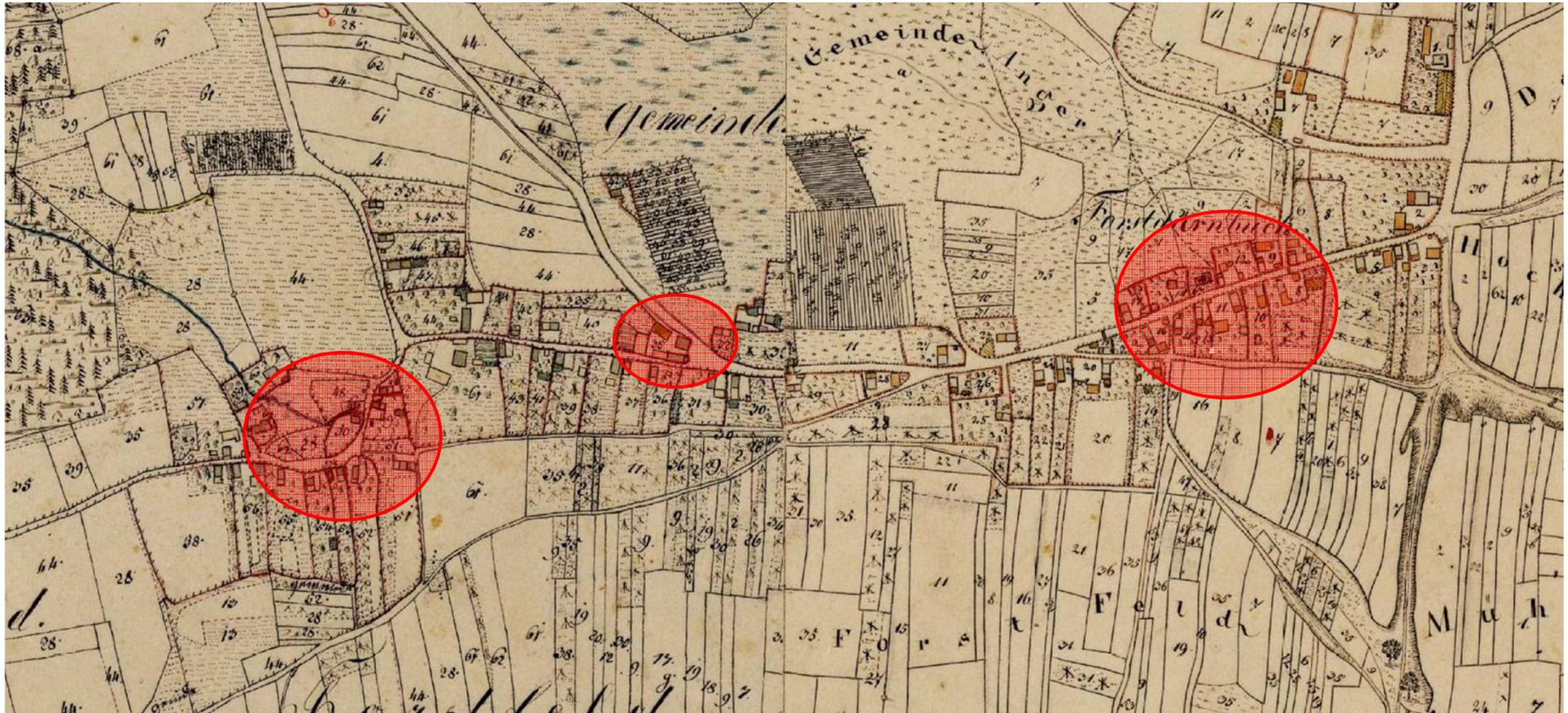
MKS erstellt ab 2015 Planung das **landwirtschaftliches Kernwegenetz** für das Gebiet der **ILE ABeNS**.



Lage im Raum



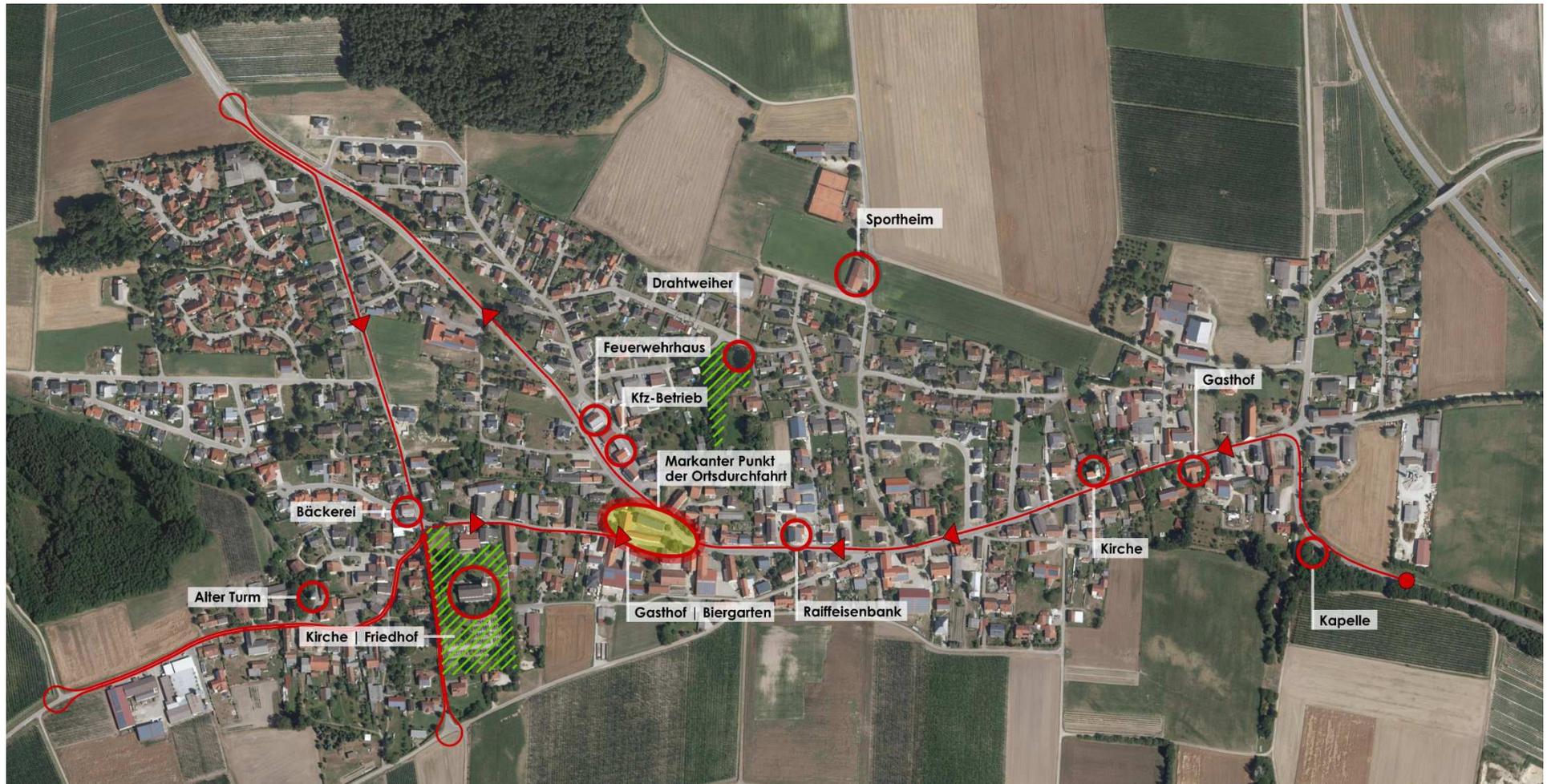
Historische Karte



Die historische Straßenstruktur ist noch heute vorhanden



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Von Osten kommend

„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



2 markante Gebäude und dominierende Einzelbäume



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Kirche | Ortsmitte?

Neuordnung der Kreuzung Kreisstraße | Siegenburger Straße



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Erster Eindruck der Ortsdurchfahrt

„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Nur Straße! Gasthaus und Kirche „abgerückt“



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Kirche St. Jakob



Gestaltung eines angemessenen Umfeldes



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Auf dem Weg ortsbildprägende Gebäude, die es wert sind...



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Einmündungsbereiche nicht spürbar

„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Immer wieder auffallende Einzelbäume

„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Zur bisherigen Breite der Ortsdurchfahrt die maßstäbliche Beleuchtung



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Plötzlich passiert was! Die Straße teilt sich



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



**Maßstäbliche, einladende raumbildende Bebauung
schmale Straße – breite Straße**



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Jetzt ist's klar – nach rechts geht's weiter



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Plötzlich ist der Ort zu Ende



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Dann links ein 2. Kirchturm und...

...ein Biergarten.



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Ein Fußweg zweigt noch ab



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Maibaum und Feuerwehr markieren noch ein Ortsende / Anfang



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Wo ist jedoch das Ortsschild?



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Es muss noch einen „2. Ort“ geben!



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Nach dem Wenden, ein dorfgemäßer Ortsrand



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



... und dann wieder der 2. Kirchturm. Also nach rechts ...



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen

Eine Anwohnerstraße
endet ...



... an der 2. Kirche mit
großzügigem „grünem“ Umfeld

„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Erhaltenswerter Baumbestand

„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Am Ende wieder die „1. Kirche“ mit einem dörflichen Ortsrandweg



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Eine weitere Ortsstraße führt nach Westen



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



**Auf der rechten Seite ein bisher nicht wahrnehmbarer Turm.
Eine 3. Kirche...?**



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Am westlichen Ortsrand Ansätze einer gewerblichen Entwicklung



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Zurück zur „Hauptstraße“ über eine räumlich abwechslungsreiche Dorfstraße



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



**Neue Perspektiven
werden geschaffen...**

**Abbruch
Wir schaffen Platz für neue Ideen!**

**...sollte nicht das vorherrschende Motto der
Dorferneuerung Mühlhausen sein!**



„Dorfspazierfahrt“ durch Mühlhausen



Am Ende wieder ein dominanter Einzelbaum und ein abwechslungsreicher dörflicher Raum.



Umsetzungsbeispiele aus unserer Arbeit



Rückbau alte B 20 – Neugestaltung Ortsmitte



- **Großzügige Vorflächen und Stellplätze vor Geschäften und Bürgerhaus**

- **Reduzierung der Fahrbahnbreite**
- **attraktive Randbereiche und Gehwege**

(Ascha, Lkr. Straubing-Bogen)



Rückbau alte B 20 – Neugestaltung Ortsmitte

Ortsdurchfahrt - Kreisstraße

- Fahrbahnbreite verringert
- sichere Gehwege
- Neugestaltung Bushaltestelle
- Solarleuchten

(Gschwendt, Lkr. Straubing-Bogen)



Mehr Sicherheit für Fußgänger



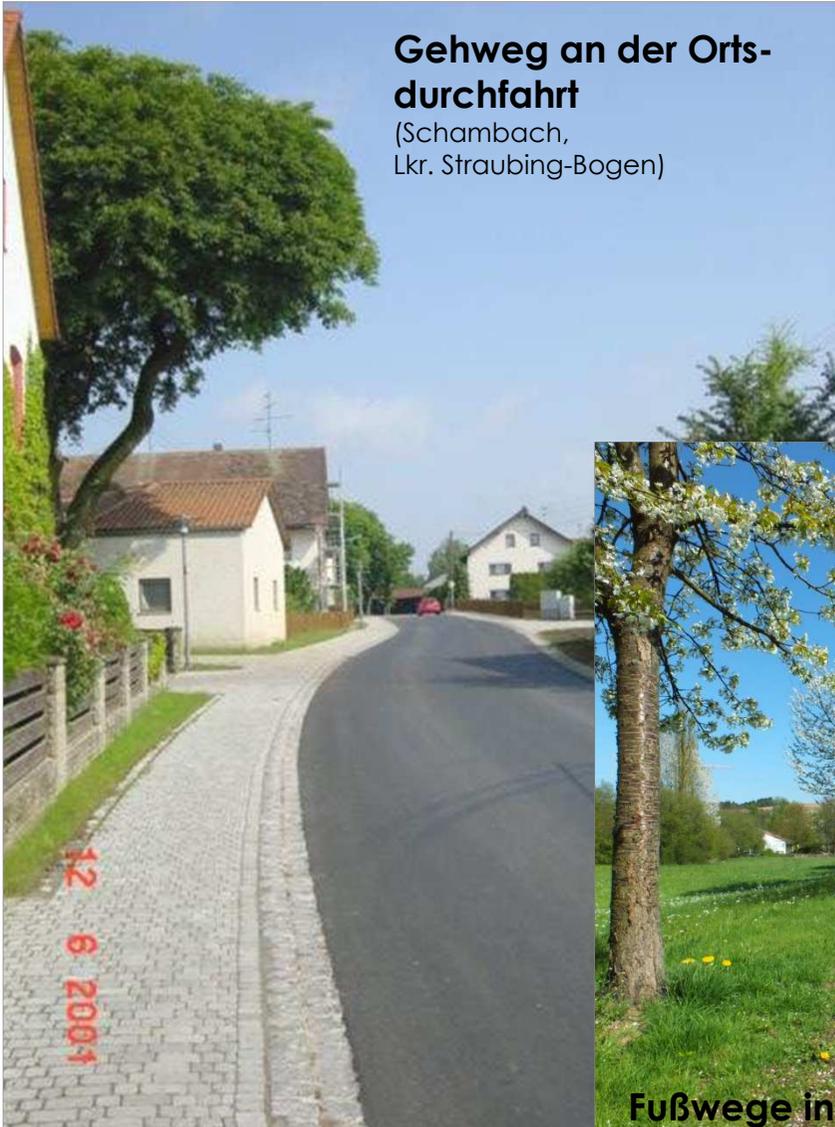
- **Fahrbahnteiler**
- **Optische Einengung durch Baumreihen und Gestaltung der Randbereiche**



Sichere Gehwege im Ort und in die Landschaft

Gehweg an der Ortsdurchfahrt

(Schambach,
Lkr. Straubing-Bogen)



Fußwege innerorts
Ortskern – Siedlungen

Zaungestaltung, Grün
Gehweg an der Ortsdurchfahrt –
Kreisstraße

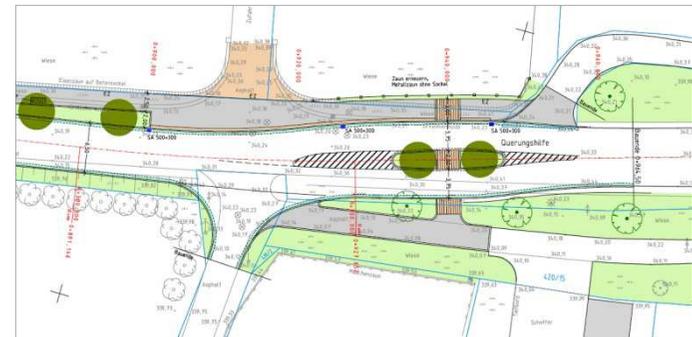


Neugestaltung Ortsdurchfahrt Ganacker

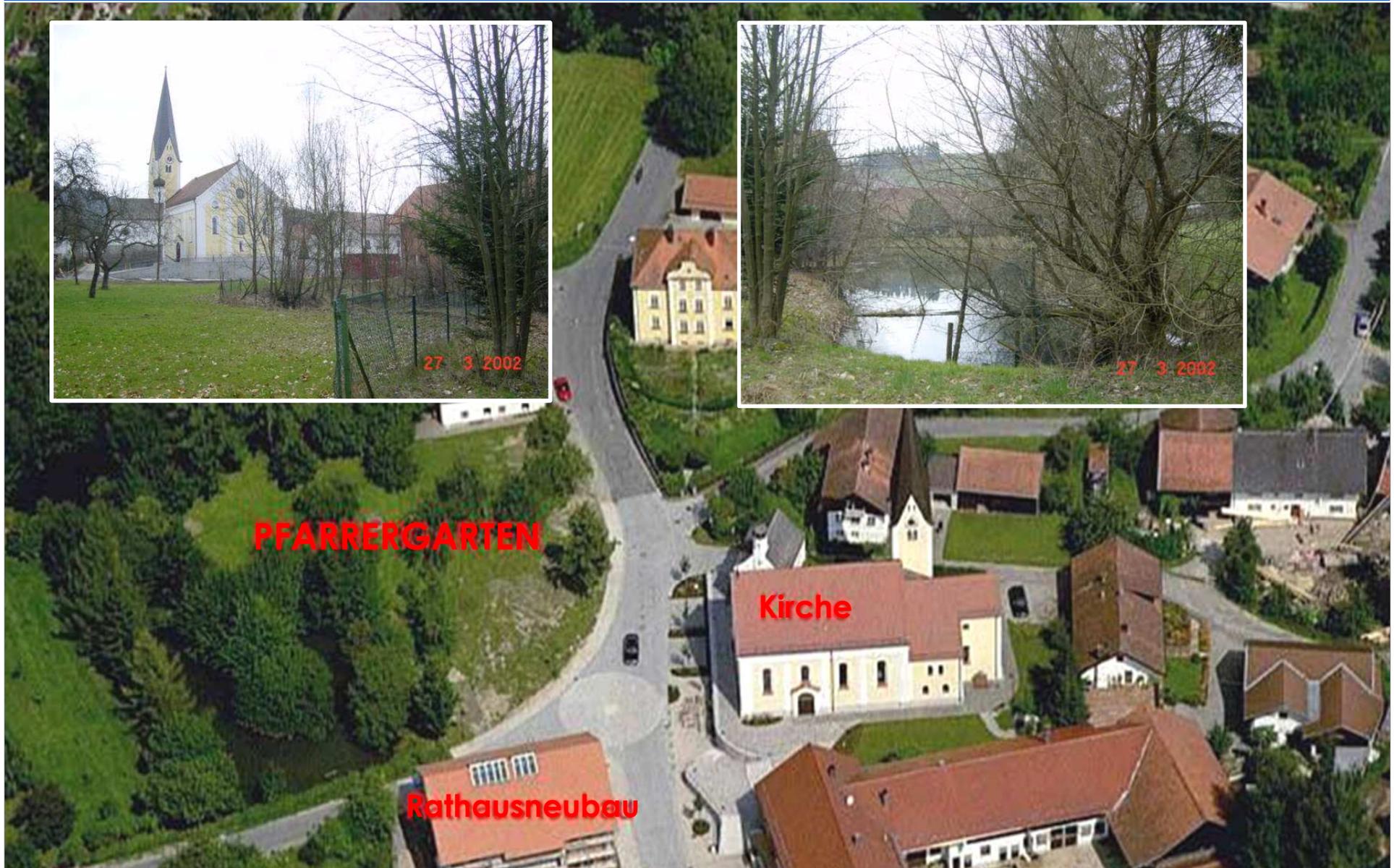


Gestaltung der Ortsdurchfahrt Ganacker im Zuge der Dorferneuerung

Weiterführung Radweg von Wallersdorf nach Pilsting innerorts von Ganacker nördlich St 2074 auf ca. 1 km Länge. Anlage als kombinierter Geh- und Radweg, Errichtung von Querungshilfen am Orts- eingang und zur Anbindung des örtlichen Radweges an der Landauer Straße.



Der Pfarrergarten – grüne Ortsmitte Haibach



Der Pfarrergarten - Ortsmitte Haibach



Dorfplatz Frauenbiburg, Stadt Dingolfing

Durchgehende Asphaltflächen. Kaum Stellplätze.
Kein Platzcharakter.
Kriegerdenkmal abseits am Straßenrand.



Dorfplatz Frauenbiburg, Stadt Dingolfing



Vergrößerung Platzfläche durch Abbruch, Neuordnung Verkehr, Gestalterische Aufwertung, Begrünung



Einfache DE Hadersbach

Ortsmitte zergliedert. Überbreite Kreisstraße.
Gemeinschaftshaus fehlt. Pfarrhaus ungeeignet.
FW-Gebäude marode.



Einfache DE Hadersbach

Visualisierung Variante
Ortsmitte Gestaltungsvorschlag



DE Schambach

Typisches Straßendorf. Vor der Dorferneuerung 2 Kreisstraßen mitten durch den Ort



DE Schambach

HEUTE | Ortsumgebung. Attraktiver Dorfplatz. Beruhigte Ortsdurchfahrten.



Vorbereiche und Außenanlagen



Gebäudesanierung im Bestand – Bürgerhaus Ascha



**Alte Schule - mit viel Eigenleistung
zum modernen Bürgerhaus**

- Bürgerbüro
- Jugendheim
- Veranstaltungen
- Gemeinderatssitzungen



**Brunnen vor dem
Bürgerhaus**

**(Ascha,
Lkr. Straubing-Bogen)**

Sanierung ortsbildprägender Gebäude



- neue Wohnnutzung in ortsbild-prägenden, denkmalgeschützten Gebäuden (privat)
- gleichzeitig Sanierung des Straßenraums (öffentlich)

(Reichenbach, Lkr. Cham)



Private Bauberatung

Skizze Freianlagengestaltung im Rahmen einer privaten Bauberatung



Private Bauberatung

Private Bauberatung zur Gebäudesanierung



Beratung zu privaten und öffentlichen Bauvorhaben im Dorferneuerungsgebiet (Fassadengestaltung, Freiflächen, Hofgestaltung, ...)

- **Gespräche vor Ort mit Bauherrn**
- **Skizzen mit Gestaltungsvorschlägen**
- **Unterstützung bei der Antragstellung**



Innenentwicklung / Nachnutzung - dorfgemäße Ersatzbauten



Wohn- und Bürogebäude

Ortskern um 1990: Sägewerk ohne Entwicklungsmöglichkeiten



Das Bemühen wird auch anerkannt

Ascha

wird von der Europäischen ARGE
Landentwicklung und Dorferneuerung ein

EUROPÄISCHER DORFERNEUERUNGSPREIS

für eine ganzheitliche, nachhaltige und mottogerechte
Dorfentwicklung von herausragender Qualität

2008



zuerkannt.

Der Vorsitzende der Europäischen ARGE
Landentwicklung und Dorferneuerung

Erwin Pröll
Landeshauptmann
Dr. Erwin Pröll

Koudum, am 26. September 2008



Dorferneuerung Schambach
„Unser Dorf soll schöner werden“

1. Platz Kreis 2010

3. Platz Bezirk 2011



Erarbeitung des Dorferneuerungsplanes



Herangehensweise Dorferneuerungsplan

Dorfspaziergang als Basis der Bürgerbeteiligung

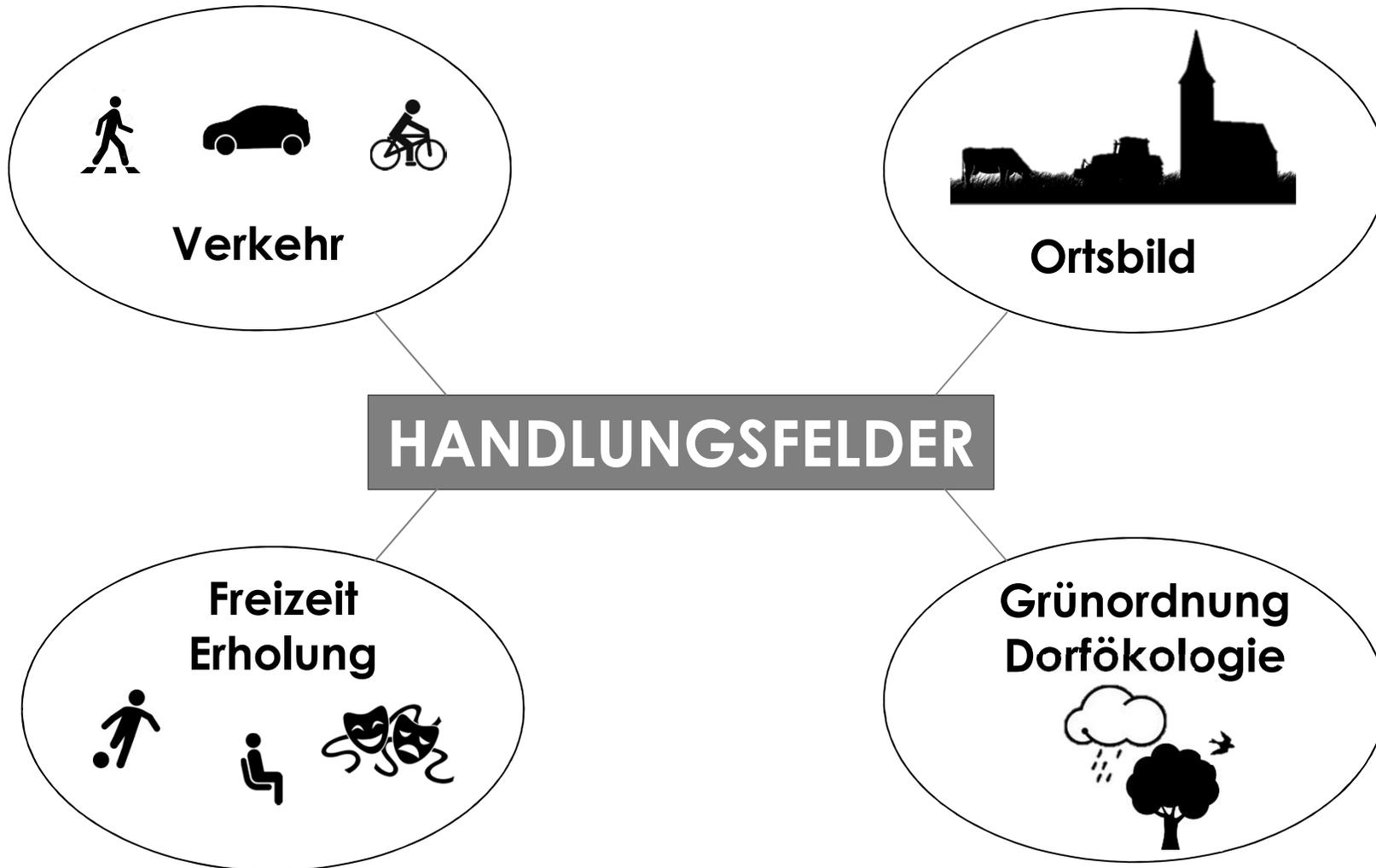


- Rundgang mit interessierten Bürgern
- Austausch von Erfahrungswerten
- Sammeln von Anregungen



Herangehensweise Dorferneuerungsplan

Erfassung / Bewertung der Bestandssituation



Herangehensweise Dorferneuerungsplan

Eigenarten



Herangehensweise Dorferneuerungsplan

Charakteristiken



Herangehensweise Dorferneuerungsplan

Konfliktsituationen



Herangehensweise Dorferneuerungsplan

Gefahrenbereiche



Herangehensweise Dorferneuerungsplan

Qualitäten



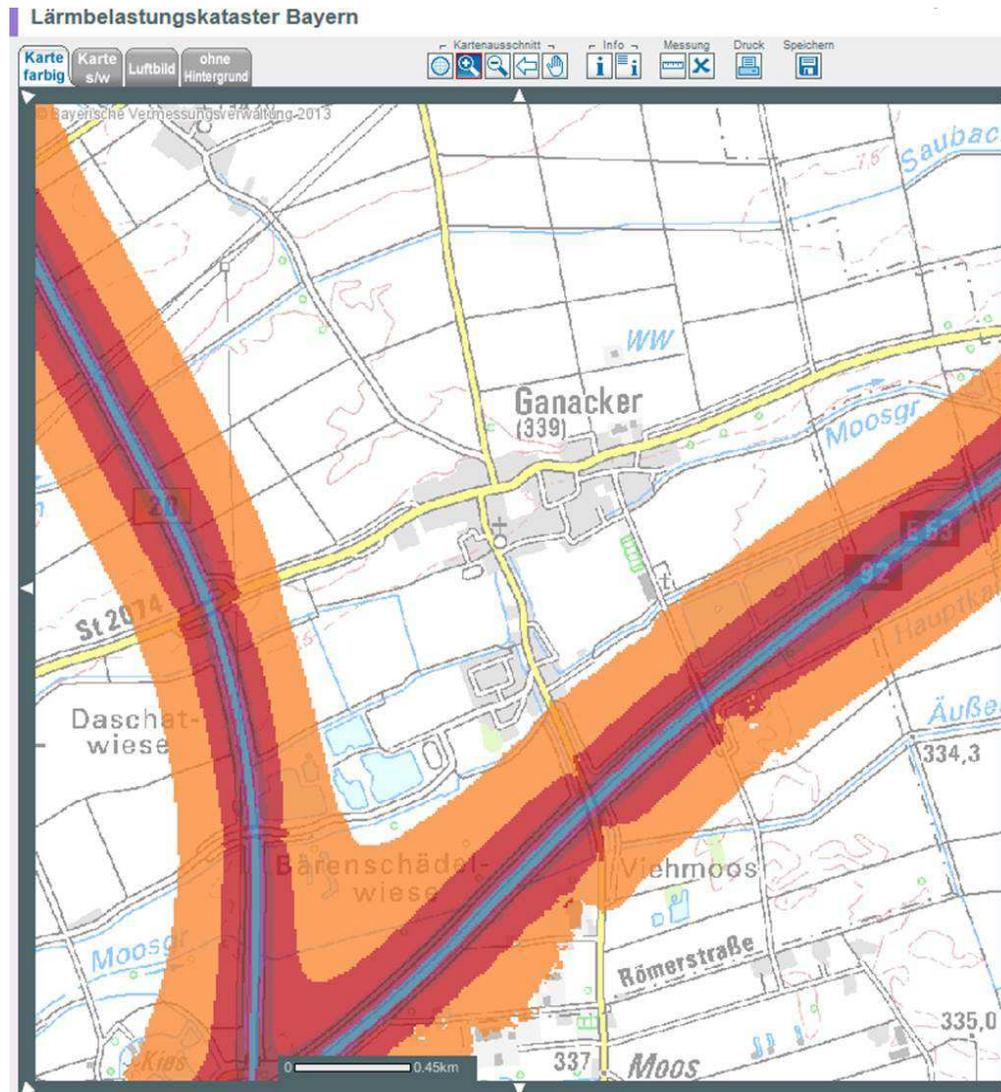
Herangehensweise Dorferneuerungsplan

Schutzgebiete



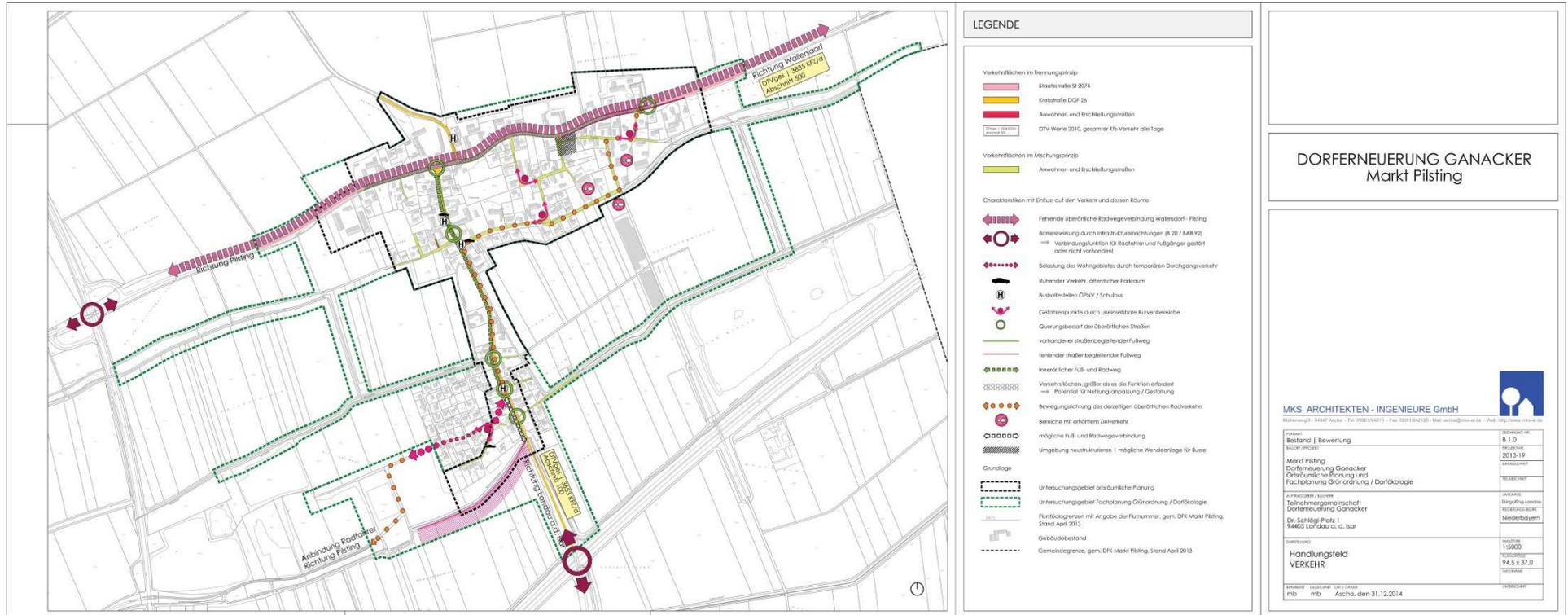
Herangehensweise Dorferneuerungsplan

Immissionen



Herangehensweise Dorferneuerungsplan

Ergebnis | Bestandsplan je Handlungsfeld



- Darstellung von Konfliktbereichen | Mängeln | Problemstellen | Entwicklungszonen
- Ableitung möglicher Maßnahmen auf Basis der Bestandserfassungen
- Erstellung einer **Maßnahmenliste**

Herangehensweise Dorferneuerungsplan

Priorisierung der Einzelmaßnahmen

Maßnahmenübersicht - Dorferneuerung Ganacker | Markt Pilsting

Verkehr

Ortsdurchfahrt mit Radweg und Querungshilfen
Neugestaltung der Anschlussbereiche Kirchstraße und Wiesenstraße an die Deggendorfer Straße
Reduzierung des Durchgangsverkehrs im Wohngebiet durch eine Südumfahrung
Entwicklung innerörtlicher Fußwegeverbindungen
Entwicklung einer Radwegeverbindung nach Landau und Pilsting
Anbindung des Fußwegs mit einer Brücke über den Bärenschädelgraben an den bestehenden Feldweg
Gestaltung der Ortseinfahrten
Errichtung einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer an der Landauer Straße
Ausbau Wiesenstraße und Heuweg
Punktueller Entschärfung innerörtlicher Kurvenbereiche
Zufahrtsregelung Flr.Nr. 21/1
Zufahrtsregelung Flr.Nr. 24/1, im Zuge einer städtebaulichen Neustrukturierung und Nachverdichtung
Verkehrsslenkung für GE "Am Trätwiesenweg"
Umfeldoptimierung der Bushaltestellen

Ortbild

Neugestaltung der Ortsmitte Ganacker
Aufwertung der Landauer Straße durch gestalterische Maßnahmen
Neugestaltung Umfeld Feuerwehrhaus
Dorfgemäße Innenverdichtung unbebauter Flächen
Langfristiger Rückbau der ungenutzten Gewächshäuser
Gestaltung der Kirchstraße mit Ergänzung eines Fußweges
Gestaltung der Schulstraße hin zu einem dorfgemäßen Anwohnerweg
Neugestaltung des Vorbereichs Gewerbebetrieb Kaiser
Gestalterische Aufwertung des Raitfeisenturms
Neugestaltung der umgebenden Freiflächen des Gasthauses Moser
Gestalterische Aufwertung und funktionale Gliederung des Umfeldes der Tennisanlage
Benefizatenhaus
Räumliche Fassung des Straßenraums durch baulichen Lückenschluss im Zufahrtsbereich der Landauer Str. Landshuter Str.

Freizeit | Erholung | Vereine | öffentliche Nutzung

Sanierung und Nachnutzung der ehemaligen Gemeindekanzlei
Sanierung des Pfarrheimes
Schaffung eines zentralen Spielplatzes am Feuerwehrhaus
Entwicklung einer Freizeinutzung der Kiesweiher südwestlich von Ganacker
Anlage eines naturnahen Freizeit- und Erholungsbereiches für unterschiedliche Nutzergruppen
Errichtung von Sitzbänken an Standorten mit reizvollen Blickbeziehungen zur Ergänzung von Spazierwegen

Grünordnung

Entwicklung und Anlage von Gewässerschutzstreifen
Renaturierung des Moosgrabens und des Molkereigrabens
Entwicklung dorfgemäßer Ortsränder
Betonung der erkennbaren Landschaftsbildraumgrenze
Schaffung einer Obstwiese mit Fußweg, zur Ortsrandgestaltung im Umfeld der Tennisanlagen
Grünes Band entlang der Kirchstraße - Trätwiesenweg
Schaffung einer Streuobstwiese auf der Flr.Nr. 121
Pflanzung von Obstbäumen auf privaten Grünflächen mit Wirkung in den öffentlichen Raum



PRIORITÄT

Rot | Hoch

Orange | Mittel

Grün | Niedrig

MAßNAHMENNUMMER

1 bis 14

HANDLUNGSFELD

V | Verkehr

O | Ortsbild

F | Freizeit - Erholung - Vereine - öffentliche Nutzung

G | Grünordnung



Herangehensweise Dorferneuerungsplan

Vorstellung der Planung



- Information der Bevölkerung im Rahmen von Bürgerversammlungen
- Vorstellung der Einzelmaßnahmen
- **Anregungen | Rückmeldungen aufnehmen**



Herangehensweise Dorferneuerungsplan

Maßnahmenblätter

Grundangaben zu jeder Einzelmaßnahme

1

Die städt. Entsprechung an der Landstraße entlang zweier größtenteils vorhandenen d. dorfgen.

Kategorie
Verkehr

Ziel
| Reduzierung des Verkehrs im Bereich
| Ergänzung

Maßnahmen
TG DE G

Kosten
ca. ... EUR

MKS Architekt

2

Die Reulstraße im nördlichen Bereich der Landstraße zweigt in die Richtung der Landstraße ab und führt durch Pilsting. Durch den Verkehr auf dieser Straße...

Kategorie
Verkehr

Ziel
| Reduzierung des Verkehrs im Bereich
| Südumfahrung Pilsting Straße

Maßnahmen
TG DE Ganacker

Kosten
ca. ... EUR

MKS Architekten - In

3

Im Hinblick auf die Anwohner in der Kirchstraße besteht ein erhöhtes Risiko für Unfälle, wenn die Straße nicht mehr den Anforderungen...

Kategorie
Verkehr

Ziel
| Optimierung der Straße
| Neugestaltung
| Aufwertung der Straße

Maßnahmen
TG DE Ganacker

Kosten
ca. ... EUR

MKS Architekten - In

4

Die städt. Entsprechung an der Landstraße entlang zweier größtenteils vorhandenen d. dorfgen.

Kategorie
Verkehr

Ziel
| Reduzierung des Verkehrs im Bereich
| Ergänzung

Maßnahmen
TG DE G

Kosten
ca. ... EUR

MKS Architekt

5

Bedingt durch die Anwohner in der Kirchstraße besteht ein erhöhtes Risiko für Unfälle, wenn die Straße nicht mehr den Anforderungen...

Kategorie
Verkehr

Ziel
| Reduzierung des Verkehrs im Bereich
| Ergänzung

Maßnahmen
TG DE G

Kosten
ca. ... EUR

MKS Architekt

Maßnahmenkatalog - Dorferneuerung Ganacker | Markt Pilsting

1

Ortsdurchfahrt mit Radweg und Querungshilfen

Da die Ortsdurchfahrt von Ganacker lange Zeit Teil der überregionalen Verkehrsachse B11 war, und in diesem Zuge die Straßenräume im Ortsbereich gemäß ihren Anforderungen zur Bewältigung großer Verkehrsmengen ausgebaut wurden, lassen sich heute als Bestandsituationen breite, überdimensionierte Straßenquerschnitte erfassen. Dieser überbreite Straßenzug entspricht jedoch nicht mehr den Anforderungen, die an die Ortsdurchfahrt gestellt werden. So ist ein wesentliches Defizit das Fehlen eines durchgängigen und überörtlichen Radweges entlang der Staatsstraße. Darüber hinaus fehlen ausgewiesene Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer innerhalb der Ortschaft. Westlich der Einmündung der Landauer Straße sowie an der östlichen Ortseinfahrt sind Querungshilfen sinnvoll.

Kategorie Verkehr	Priorität Hoch					
Ziel Herstellung eines durchgängigen Rad- und Fußweges entlang der Staatsstraße Schaffung von sicheren Querungshilfen entlang der Ortsdurchfahrt	Umsetzungsschritte Bestandserhebung Vorplanung Entwurf und fachliche Abstimmung Umsetzung					
Maßnahmenträger Staatliches Bauamt Landshut Markt Pilsting TG DE Ganacker	Zeitliche Umsetzung Dauer <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 20px;">0</td> <td style="width: 20px;">1</td> <td style="width: 20px;">2</td> <td style="width: 20px;">3</td> <td style="width: 20px;">4</td> </tr> </table>	0	1	2	3	4
0	1	2	3	4		
Kosten ca. 646.000 EUR	Förderfähig ✓					

MKS Architekten - Ingenieure GmbH Mühlenweg 8, 94347 Ascha, Tel 09961/94210, Fax 942129, ascha@mks-ai.de, www.mks-ai.de

Dorferneuerungsplan



Planen mit den Bürgern



Enge Zusammenarbeit mit Arbeitskreisen und Gemeinde

Fachliche Erfahrung, Blick von außen, aber keine „aufgesetzte“ Planung

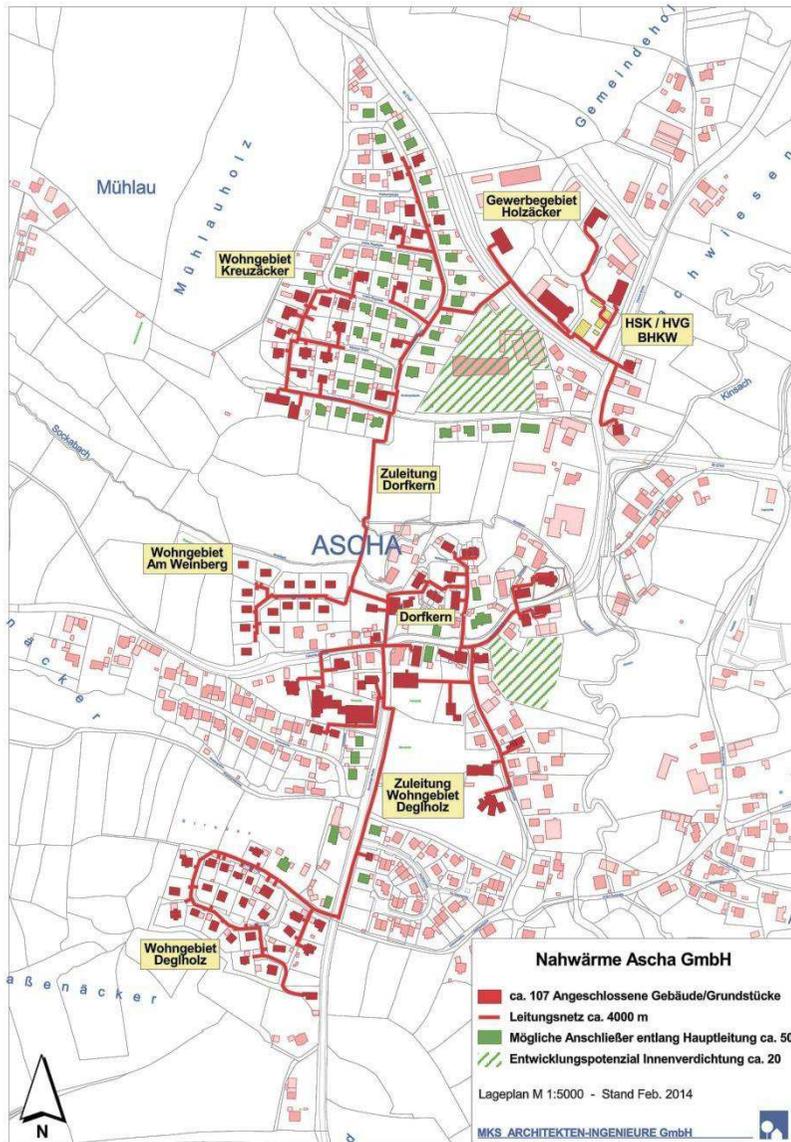
Ziele, Leitbilder und Maßnahmen gemeinsam entwickeln



- **Besprechung in den Arbeitskreisen**
- **Diskussion mit den Bürgern vor Ort**
- **Besichtigung von Projekten andernorts**



Dezentrale nachhaltige Energieversorgung



- Ein 650 kW Hackschnitzel-Kessel und ca. 4,8km Leitungen versorgen das Dorf
- 1 Holzvergaser (Pellets), 1 BHKW
Zusammen 280 kW thermisch, 180 kW elektrisch
- Bisher sind rund 80 Privatgebäude, das Gewerbegebiet, Schule, Kirche, Bürgerhaus, Sport- und Schützenheim angeschlossen
- 2012 kamen 14 Parzellen im Baugebiet „Am Weinberg“ dazu



Ländliche Entwicklung Mühlhausen

*Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit !*

