

# DORFERNEUERUNG MÜHLHAUSEN



**Erläuterungsbericht zum Dorferneuerungsplan  
Fassung 29. November 2017**

**Auftraggeber:****Teilnehmergemeinschaft Dorferneuerung Mühlhausen**

vertr. d. Vorsitzenden Sebastian Gaigl  
am

**Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern**

Dr. Schlögl-Platz 1  
94405 Landau an der Isar  
Fon 09951 / 940-0  
Fax 09951 / 940-215  
poststelle@ale-nb.bayern.de

**Stadt Neustadt an der Donau**

vertr. d. 1. Bürgermeister Thomas Reimer  
Stadtplatz 1  
93333 Neustadt a. d. Donau  
Fon 09445 / 9717-0  
Fax 09445 / 9717-10  
poststelle@neustadt-do.de  
www.neustadt-donau.de

**Auftragnehmer:****MKS Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Fon 09961 / 9421-0  
Fax 09961 / 9421-29  
ascha@mks-ai.de  
www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Althammer Thomas,  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Hillmann Werner  
Architekt, Stadtplaner

Kätzel Katrin,  
Bachelor of Engineering Landschaftsarchitektur

Erhardt Andrej, Master of Arts Architektur

Mitarbeit:

Biegerl Julia, Falter Magdalena, Hillmann Johanna  
Wanninger Bianca,

## Inhalt

<b>TEIL I: PLANUNGSRELEVANTE VORGABEN</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Raum- und Fachinformationen</b> .....	<b>5</b>
1.1. Regionalplan Region Regensburg 11 .....	5
1.2. Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) .....	8
1.3. Landschaftsschutzgebiete .....	12
1.4. FFH-Gebiete   Vogelschutzgebiete   Naturschutzgebiete .....	13
1.5. Biotopkartierung Bayern .....	14
1.6. Denkmalschutz .....	18
1.7. Flächennutzungsplan .....	22
1.8. Kommunale Verflechtungen .....	23
<b>TEIL II: BESTANDSANALYSE</b> .....	<b>24</b>
<b>1. Lage im Raum</b> .....	<b>24</b>
<b>2. Ortsgeschichte</b> .....	<b>25</b>
<b>3. Siedlungsstruktur / Siedlungsentwicklung</b> .....	<b>28</b>
3.1. Siedlungsentwicklung.....	28
3.2. Nutzungsstrukturen.....	33
3.3. Baulücken / Nachverdichtungsflächen .....	33
3.4. Leerstände / Leerstandsrisiken .....	35
3.5. Baulicher Zustand.....	39
3.6. Technischer Umweltschutz.....	42
<b>4. Bevölkerungsstruktur</b> .....	<b>42</b>
4.1. Bevölkerungsentwicklung.....	42
4.2. Altersstruktur .....	44
4.3. Haushaltsstruktur.....	44
<b>5. Wirtschaft</b> .....	<b>45</b>
5.1. Landwirtschaft .....	45
5.2. Gewerbe / Handwerk / Dienstleistung .....	47
5.3. Gastronomie .....	48
5.4. Nahversorgung.....	48
5.5. Öffentliche Einrichtungen .....	49
<b>6. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>49</b>
6.1. Elektrizität .....	49
6.2. Wasser   Abwasser .....	49
6.3. Abfallentsorgung .....	50
6.4. Breitbandversorgung.....	50
6.5. Energieversorgung.....	50
<b>7. Verkehr</b> .....	<b>53</b>
7.1. Straßennetz .....	53
7.2. Wichtige innerörtliche Straßen .....	54
7.3. Ruhender Verkehr / Parkplätze .....	58
7.4. Öffentlicher Personennahverkehr.....	59
7.5. Überörtliche Radwege / Wanderwege .....	61
7.6. Fußwege / Gangerl .....	61
7.7. Hohlwege .....	62
<b>8. Soziale Infrastruktur</b> .....	<b>63</b>
8.1. Bildungseinrichtungen.....	63
8.2. Betreuungseinrichtungen .....	64
8.3. Gesundheitsversorgung.....	65
8.4. Feuerwehr.....	65
8.5. Kulturelle Einrichtungen .....	65

8.6.	Kirchliche Einrichtungen .....	65
8.7.	Sport und Spiel.....	66
8.8.	Gemeinschaftsleben   Vereine.....	67
8.9.	Aufenthaltsflächen / Treffpunkte.....	70
<b>9.</b>	<b>Ortsbild.....</b>	<b>70</b>
9.1.	Historische Bebauungsstruktur .....	70
9.2.	Städtebauliche und räumliche Wirkung auf das Ortsbild.....	72
9.3.	Ortstypische Bau- und Gestaltungselemente .....	73
9.4.	Ortsbildprägende Gebäude und Einzelelemente .....	76
9.5.	Ortsbildprägende Einzelelemente.....	82
9.6.	Öffentliche Freiflächen und –räume .....	82
9.7.	Private Freiflächen und –räume.....	88
<b>10.</b>	<b>Naturhaushalt .....</b>	<b>92</b>
10.1.	Naturraum .....	92
10.2.	Topographie .....	93
10.3.	Boden.....	94
10.4.	Wasser .....	96
10.5.	Klima   Luft.....	100
10.6.	Pflanzen   Tiere .....	101
10.7.	Dorfbiotope.....	103
<b>11.</b>	<b>Naherholung.....</b>	<b>105</b>
<b>12.</b>	<b>Landschaftsbild.....</b>	<b>106</b>
12.1.	Landschaftliche Einbindung.....	106
12.2.	Obstgärten.....	108
12.3.	Ortsbildprägende Bäume .....	110
<b>13.</b>	<b>Maßnahmen privater Träger.....</b>	<b>112</b>
<b>14.</b>	<b>Potenziale und Mängel.....</b>	<b>113</b>
14.1.	Potenziale .....	113
14.2.	Mängel.....	114
<b>TEIL III: INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT .....</b>		<b>116</b>
<b>1.</b>	<b>Leitbild und Bürgerbeteiligung.....</b>	<b>116</b>
1.1	Vorbereitungsphase / Grundseminar Dorferneuerung .....	116
1.2	Bürgerbeteiligung zum Dorferneuerungsplanes .....	116
1.3	Öffentlichkeitsbeteiligung .....	118
<b>2.</b>	<b>Handlungsfelder / Maßnahmenlisten.....</b>	<b>119</b>
2.1.	Verkehr.....	119
2.2.	Ortsbild / Ortsentwicklung.....	120
2.3.	Freizeit   Erholung   Vereine   öffentliche Nutzung.....	121
2.4.	Grünordnung .....	122
2.5.	Maßnahmen Flur – boden:ständig .....	123
<b>3.</b>	<b>Maßnahmenbündel .....</b>	<b>123</b>
3.1	Maßnahmen hoher Priorität.....	124
3.2	Maßnahmen mittlerer Priorität.....	125
3.3	Maßnahmen geringer Priorität .....	126
3.4	Maßnahmen Flur .....	126
<b>4.</b>	<b>Maßnahmenkataloge mit Kurzerläuterung.....</b>	<b>127</b>
<b>5.</b>	<b>Kostenschätzungen Maßnahmenbündel.....</b>	<b>172</b>
<b>6.</b>	<b>Kostenschätzung Zusammenstellung .....</b>	<b>187</b>

## TEIL I: PLANUNGSRELEVANTE VORGABEN

### 1. Raum- und Fachinformationen

#### 1.1. Regionalplan Region Regensburg 11

Neustadt a. d. Donau mit seinem Ortsteil Mühlhausen liegt im Gebiet des Regionalen Planungsverbandes Regensburg (11). Mühlhausen wird raumstrukturell dem Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet.

Obwohl die Strukturschwäche dieser Region in den letzten Jahren, insbesondere durch die Ansiedlung von Automobilzulieferbetrieben, deutlich verbessert werden konnte, ist das Arbeitsplatzangebot nach Qualität und Umfang für die hier ansässigen Erwerbstätigen gegenwärtig noch unzureichend, so dass viele von ihnen in die Oberzentren Regensburg und Ingolstadt pendeln. Die Regionalplanung Regensburg (11) sieht eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebots durch den Ausbau der bestehenden Betriebe erfolgsversprechend.

Den Fokus der Entwicklung der Region und ihrer Teilräume legt der Regionale Planungsverband auf eine langfristige Sicherung einer naturnahen Lebensgemeinschaft. Wegen seines Waldreichtums bietet das Gebiet um Mühlhausen optimale Standortvoraussetzungen für die Holzverarbeitende Industrie, sowie Biomasseheizkraftwerke. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsstandbein im Gebiet des Altmühltals und des Kurortes Bad Gögging, besteht in diesem Wirtschaftszweig großes Potenzial für eine touristische Nutzung in der Zukunft.

Der Fokus bei der touristischen Weitererschließung dieses Teilraumes soll hierbei jedoch auf den Erhalt und Schutz der natürlichen Potenziale und den damit verbundenen Erholungswert der Landschaft liegen. Neben der Modernisierung der Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe, soll eine Ausweitung der Angebote für Urlaub auf dem Bauernhof das Image einer naturverträglichen Tourismusregion initiieren. Der Regionale Planungsverband regt hierfür eine infrastrukturelle Erschließung und eine Ergänzung des Angebots an Freizeiteinrichtungen, sowie der Erstellung von Rad- und Wanderwegen an. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Der direkt an Mühlhausen angrenzende Dürbucher Forst wird von der Regionalplanung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Aufgrund seines Status als einer der größten zusammenhängenden Wälder inmitten einer waldwarmen Region, sieht das Regionalmanagement einen potentiellen, naturnahen Biotopbereich für zahlreiche Tierarten.

#### **Teil A – Ziele und Grundsätze**

##### *Teil A I - Übergeordnetes Leitbild*

- 1 (G) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.

##### *Teil A II – Raumstrukturelle Entwicklung der Region und ihrer Teilräume*

###### *4 Ländlicher Raum*

###### *4.3 Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll*

###### *4.3.2 Mittelbereiche Kelheim und Abensberg/Neustadt an der Donau*

- (G) In den Mittelbereichen Kelheim und Abensberg/Neustadt a. d. Donau ist anzustreben

- die Erwerbsmöglichkeiten vor allem durch den Ausbau bestehender Betriebe auszuweiten, wobei verstärkt Innovationen durchgeführt, die Standortvorteile durch den Main-Donau-Kanal genutzt und moderne Kommunikationsmittel eingesetzt werden sollen, um insbesondere die Standortbedingungen weniger verkehrsgünstig gelegener Orte aufzuwerten sowie vom Flughafen München ausgehende Effekte zu nutzen,
- den Waldreichtum verstärkt zur Entwicklung der Holzverarbeitenden Industrie und der Errichtung von Biomasse-/Hackschnitzel-Heizkraftwerken zu nutzen,
- den Tourismus und die Erholung vor allem im Gebiet des Naturparks Altmühltal natur- und umweltverträglich sowie das Kur- und Bäderwesen im Bereich des Heilbades Bad Gögging zu einem gewichtigen Sektor der Wirtschaft auszubauen,
- ein erweitertes Angebot im öffentlichen Personennahverkehr mit günstigen Verbindungen zu den Oberzentren Regensburg und Ingolstadt aufzubauen,
- den tertiären Sektor in den Mittelzentren Abensberg/Neustadt a. d. Donau und Kelheim zu stärken sowie die zwischenörtlichen Erreichbarkeiten im gemeinsamen Mittelzentrum Abensberg/Neustadt a. d. Donau zu verbessern.

## **Teil B – Fachliche Ziele**

### *Teil B – I Natur und Landschaft*

#### *1 Natur und Landschaft*

##### *2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete*

[...] Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:

- (16) Dürnbucher Forst und Abensberger Dünen

### *Teil B – II Siedlungswesen*

#### *1 Siedlungsstruktur*

- 1.2 Im übrigen Regionsgebiet soll eine verstärkte Siedlungsentwicklung für die Siedlungsräume Cham/Roding, Kelheim/Saal a. d. Donau, Neustadt a. d. Donau / Abensberg und Neumarkt i.d.OPf. mit Berg b.Neumarkt i.d.OPf./Postbauer-Heng/Pybaum angestrebt werden.
- 1.3 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.
- 1.4 Im Bereich der Flugplätze und der militärischen Übungsgelände, insbesondere des Bombenabwurfplatzes Siegenburg und des Truppenübungsplatzes Hohenfels, soll die Siedlungsentwicklung – vor allem die Ausweisung von Wohnbauflächen – so ausgerichtet werden, dass von diesen Anlagen ausgehende Gefahren und Belästigungen für die Bevölkerung vermieden werden.

#### Anmerkung Autoren:

Der Nato-Übungsplatz Siegenburg ist inzwischen kein militärisches Übungsgelände mehr, sondern wurde inzwischen als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Das DBU Naturerbe wird das Gelände übernehmen. Die Eigentumsrechte werden am 01. Oktober 2018 an das DBU Naturerbe übergehen.

## *2 Stadt- und Dorferneuerung*

In der Region sollen die historisch wertvollen Siedlungsbereiche erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

- 2.2 Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart sollen möglichst erhalten werden. Sanierungsmaßnahmen und

neue Siedlungsgebiete sollen auf gewachsene Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht nehmen.

### *Teil B – III Land- und Forstwirtschaft*

#### *0 Allgemeines*

Die Land- und Forstwirtschaft in der Region ist zu erhalten und zu stärken. Sie soll zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Lebens- und Kulturraum beitragen. [...]

#### *1 Landnutzung*

- 1.1 Die für die Land- und Forstwirtschaft geeigneten Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden.

#### *2 Ländliche Neuordnung und Flurbereinigung*

Eine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse soll vornehmlich im Osten und Norden der Region, Dorferneuerungsmaßnahmen sollen in der ganzen Region angestrebt werden. In den Teilräumen der Region, die stärker der Erholung oder dem Fremdenverkehr dienen, soll beim Ausbau des ländlichen Straßen- und Wegenetzes verstärkt der Erholungsnutzung Rechnung getragen werden.

#### *4 Forstwirtschaft*

- 4.2 Größere Waldkomplexe sollen nicht durch Bebauung oder Infrastruktureinrichtungen aufgerissen oder durchschnitten werden; dies gilt insbesondere für den Schwaighauser Forst, den Forstmühler und Wörther Forst, den Forst nördlich von Donaustauf, den Hienheimer, Paintner und Frauenforst, den Dürnbucher Forst, den Rodinger Forst sowie die Waldbestände am Hohen Bogen, Kaitersberg und Osser.
- 4.3 In der Region sollen folgende Waldgebiete zu Bannwald gemäß Art. 11 Abs. 1 BayWaldG erklärt werden; ihre Abgrenzung bestimmt sich nach der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ und der dritten Teilkarte zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteil des Regionalplans sind:
  - a) Herzogschlag westlich Pyrbaum (ausgenommen das Vorbehaltsgebiet für Kies und Sand KS 65 „westlich Pyrbaum“)
  - b) Nordteil des Dürnbucher Forstes und Wälder westlich von Altdürnbuch

### *Teil B – VII Freizeit und Erholung*

#### *2 Erholungsgebiete und Erholungsschwerpunkte*

- 2.1 In den nachfolgenden Erholungsgebieten sollen die Möglichkeiten zur Erholung gesichert und ausgebaut werden:  
[...]  
h) Nordteil des Dürnbucher Forstes
- 2.2 In Erholungsschwerpunkten soll eine Vielfalt von Erholungseinrichtungen und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung angeboten werden. Die Erholungsnutzung soll dort grundsätzlich Vorrang vor störenden anderen Nutzungen erhalten. Erholungsschwerpunkte sollen ausgebaut werden:  
[...]  
- im Landkreis Kelheim in den Orten Bad Abbach, Kelheim, Neustadt a. d. Donau – Bad Gögging und Riedenburg.

#### *3 Erholungsaktivitäten*

- 3.1 Auf den Ausbau und die Verbesserung von Wegen zum Wandern und Skiwandern soll in der ganzen Region hingewirkt werden. [...]

- 3.2 In der Region soll ein Radwegenetz geplant und ausgebaut werden.
- 3.5 Der Ausbau von Sportanlagen soll zügig fortgeführt werden. In den Erholungsschwerpunkten sollen Sportanlagen allen Erholungssuchenden zugänglich gemacht werden.

#### Teil B – IX Verkehrs- und Nachrichtenwesen

##### 3 Straßenbau

##### 3.4 Radwege

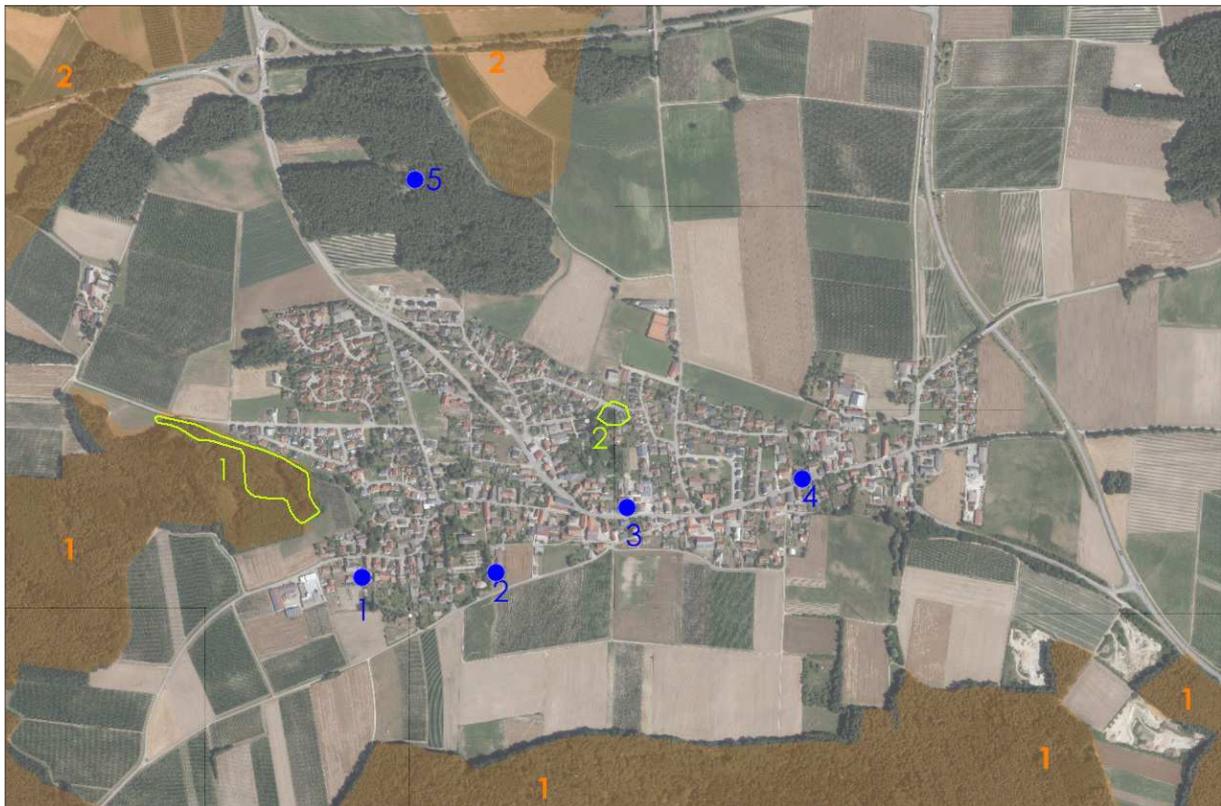
- 3.4.1 Das Radwegenetz soll insbesondere in den innerstädtischen Bereichen und im stadtnahen Umland zusammenhängend weiter ausgebaut und mit dem öffentlichen Personennahverkehr verknüpft werden.

#### Teil B – XI Wasserwirtschaft

##### 5 Erosionsschutz

- 5.1 Es ist darauf hinzuwirken, dass die Erosion möglichst gering gehalten wird, insbesondere auf stark erosionsgefährdeten Hängen im Unterbayerischen Hügelland und im Juragebiet sowie bei besonders überschwemmungsgefährdeten Talflächen.

## 1.2. Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)



Luftbild Mühlhausen mit Darstellung ABSP-Objekte

Für Mühlhausen und dessen Umfeld sind nachfolgende Angaben im ABSP enthalten:

- 1** **Dürnbucher Forst**  
Schwerpunktgebiet

2	<b>Donauauen zwischen Marching und Weltenburg</b> Schwerpunktgebiet
1	<b>Erlenwald östl. am „Kastenholz“</b> Regional bedeutsam, Flächengröße 2,06 ha, Wald und Gebüsch feuchter/nasser Standorte Schwerpunktgebiet: Dürnbucher Forst
2	<b>Vernässte Fläche mit Tümpeln und Teichen in Mühlhausen</b> Lokal bedeutsam, Flächengröße 0,28 ha, Sonstiges Kleingewässer
1	<b>Mühlhausen</b> Landkreisbedeutsamer Artnachweis, Fledermaus-Sommernachweis
2	<b>Kirche in Mühlhausen</b> Landkreisbedeutsamer Artnachweis, Fledermaus-Sommernachweis
3	<b>Hinter Holzverkleidung eines Hauses in Mühlhausen</b> Landkreisbedeutsamer Artnachweis, Fledermaus-Sommernachweis
4	<b>Mühlhausen, Kirche St. Jakob</b> Landkreisbedeutsamer Artnachweis, Fledermaus-Sommernachweis
5	<b>N von Mühlhausen</b> Landkreisbedeutsamer Artnachweis, Corynephorus 1992, Bodensaurer Magerrasen, Sandrasen

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Kelheim, nennt u.a. folgende **Ziele** und **Maßnahmen**, die das Planungsgebiet in Teilbereichen betreffen:

### 3 Lebensraumtypen

#### 3.2 Fließgewässer

##### 3.2.3 Gräben

#### C Ziele und Maßnahmen

##### I. Allgemeine Ziele und Maßnahmen

- Erhaltung und Optimierung aller Grabensysteme im Landkreis unter Berücksichtigung der Schutz- und Entwicklungsziele zur Erhaltung und Optimierung von Feuchtlebensräumen (vgl. Abschn. 3.4)

  - Beachtung ökologischer Grundsätze bei Unterhaltungsmaßnahmen an Gräben für die Erhaltung bestehender Lebensgemeinschaften; Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Strukturvielfalt im Gewässer.

[...]

  - Verbesserung der Gewässergüte der Gräben zur Optimierung der Lebensraumbedingungen für auf oligotrophe Gewässer angewiesene Arten (z. B. Bachmuschel); Verminderung der Abwasserbelastung sowie Schaffung von Pufferzonen insbesondere in ackerbaulich genutzten Gebieten von mindestens 5 – 10 m Breite. Wege- und Straßenentwässerungen sollen nur über Rückhalteeinrichtungen und Klärteiche an Gräben angeschlossen werden, um die Belastungen zu minimieren.
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung von ungedüngten 1- bis 2-schürigen bzw. nur sporadisch gemähten Ufersäumen von mindestens 5 – 10 m Breite. Punktuell können Gehölzpflanzungen das Lebensraumangebot erweitern, wobei darauf zu achten ist, dass nur kurze Teilabschnitte der Gräben beschattet werden und die Pflanzung nicht in Wiesenbrüterlebensräumen und entlang der Gräben mit Vorkommen der Vogel-Azurjungfer erfolgt. Anzustreben ist ein abwechslungs-

reiches Mosaik aus gehölzbestandenen Uferabschnitten, die sich mit besonnten, von Röhricht und Hochstauden bewachsenen Bereichen abwechseln. Pufferzonen sind ab 100 m Länge ökologisch bedeutsam.

3. Auflassen bzw. Anheben der Sohle von Entwässerungsgräben zur Regeneration ehemaliger wertvoller Feuchtgebiete bzw. Sicherung des noch vorhandenen Artenpotenzials. Noch vorhandene, aber funktionslose Gräben sind zur Wiedervernässung ehemaliger Feuchtgebiete zu nutzen. Eine Beseitigung von Drainagen sowie der Anstau von Gräben sollte mittelfristig v. a. in den Niedermoorgebieten (z. B. Forstmoos, Heiligenstädter Moos, Niedermoorgebiete bei Niederleierndorf und Abensberg) durchgeführt werden.
4. Systematische Erfassung der Situation und des Zustandes der Grabenlebensräume.

### 3.3 Stillgewässer

#### 3.3.3 Tümpel und andere Kleingewässer

##### C Ziele und Maßnahmen

###### I. Allgemeine Ziele und Maßnahmen

1. Sicherung von Kleingewässern durch die Erhaltung größerer Komplexlebensräume, v. a. in Abbaustellen und Feuchtgebieten  
[...]
2. Neuschaffung von Kleingewässern zur Ergänzung und zum Verbund von vorhandenen Stillgewässern; auch wenn die meisten typischen Tümpelbewohner relativ mobil sind (instabiler Lebensraum), sollen Abstände von 1 - 2 km zwischen benachbarten Tümpeln bzw. Tümpelkomplexen nicht überschritten werden. Allgemeine Hinweise zur Anlage von Tümpeln finden sich z. B. bei BLAB (1986). Die Tümpel in Biotoplanlagen dürfen nicht zu klein dimensioniert werden. Die fachlich sinnvolle Mindestgröße für den Gesamtlebensraum (Tümpel mit Umfeld) beträgt 500 m<sup>2</sup>.
3. Keine Neuanlage auf hochwertigen, naturnahen Flächen (z. B. Feuchtwiesen, Großseggenbeständen oder Mädesüß-Hochstaudenfluren)
4. Verstärkte Berücksichtigung von Naturschutzbelangen in Abbaugebieten während des Abbaus und bei der Rekultivierung; Erhaltung von Kleingewässern, Verhinderung bzw. Beseitigung von Verfüllungen; Berücksichtigung von Vernetzungsmöglichkeiten bei der Planung neuer Abbaustellen (vgl. Abschn. 3.8). Im Regelfall soll die gesamte Abbaustelle mit der Folgenutzung „Naturschutz“ belegt werden.
5. Erhaltung unbefestigter Wege sowie weiterer Verzicht auf Versiegelungsmaßnahmen zur Erhaltung ephemerer Pfützen und Wagenspuren; Anlage von Ersatztümpeln bei unumgänglicher Beseitigung von Kleingewässern auf den Wegen
6. Erhaltung aller vorhandenen Tümpel und Flutmulden im Auebereich der Fließgewässer, Anlage von Pufferzonen im Umfeld, ggf. Durchführung von Pflegemaßnahmen zur Optimierung.

### 3.6 Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und Streuobst

#### C Ziele und Maßnahmen

##### I. Allgemeine Ziele und Maßnahmen

1. Erhaltung und dauerhafte Sicherung aller vorhandenen Hecken, Gebüsche und Feldgehölze

2. Pflege von Hecken und Gebüsch unter Berücksichtigung folgender Grundsätze: Erhaltung und Entwicklung der Aufeinanderfolge verschiedener Sukzessionsstadien als heckentypisches Merkmal  
[...]
3. Vermehrte Integrierung bestehender Hecken, Gebüsch oder Feldgehölze bei der Erschließung neuer Baugebiete sowie bei Grünordnungsplänen; Neuanlage von Hecken nach ökologischen Gesichtspunkten (s. Punkt 4).
4. Neuanlage von Hecken unter Berücksichtigung folgender naturschutzfachlicher Kriterien, wobei grundsätzlich die Erhaltung einer Hecke der Versetzung oder Neuanlage vorzuziehen ist:  
[...]
5. Umstrukturierung bzw. Verbesserung der neu angelegten Kultur- und Flurbereinigungshecken im Hinblick auf ihre standortheimische Artenzusammensetzung, auf Samenentwicklung sowie auf einen möglichst großen Struktureichtum; dabei sollen die Hecken eine Mindestlänge von 60 - 70 m (wenn sie weitestgehend isoliert sind: 80 – 100 m) und eine Mindestbreite von 6 - 10 m haben. Es soll nach Möglichkeit ausschließlich auf autochthones Samenmaterial zurückgegriffen werden.
6. Erhaltung bestehender Streuobstbestände  
[...]
7. Optimierung und Pflege von Streuobstbeständen  
[...]
8. Neuschaffung von Streuobstbeständen  
[...]

### 3.10 Siedlungen und Siedlungsbereiche

#### C Ziele und Maßnahmen

##### I. Allgemeine Ziele und Maßnahmen

1. Erhaltung strukturreicher Bereiche innerhalb größerer Städte sowie in Dörfern und Weilern und Optimierung der Naturschutzfunktion im Siedlungsbereich durch Förderung einer hohen Biotopvielfalt bzw. eines hohen Struktureichtums
  - Verbesserung der Gewässer im Siedlungsbereich  
[...]
  - Förderung innerörtlicher bzw. ortsnaher extensiv genutzter Streuobstwiesen insbesondere zur Ortsrandeingrünung bei Neubausiedlungen  
[...]
  - Berücksichtigung von Naturschutzbelangen bei der Erhaltung und Restaurierung von historischen Gebäuden und deren Umfeld. Neben den Schutzbelangen von Kleinsäugetern ist auf die Erhaltung von Vegetationstypen wie Mauerfarngesellschaften, seltenen Ruderalfluren oder historisch gewachsenen Gartenanlagen zu achten.
2. Förderung einzelner Tierarten durch gezielte Strukturverbesserungen
  - Fledermäuse (vgl. Abschn. 2.2.2 A)  
[...]
3. Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Ausweisung, Planung und beim Bau neuer Siedlungs- und Gewerbegebiete (Festlegungen durch Bauleitpla-

nung)  
[...]

#### 4 Naturräumliche Untereinheiten

##### 4.5 Donau-Isar-Hügelland (062-A)

##### B Übergeordnete Ziele und Maßnahmen

5. Erhaltung des Dürenbacher Forstes als großflächiges, unzerschnittenes Waldgebiet
  - keine Zerschneidung, kein Ausbau von Wegen
  - Förderung einer naturnahen Bestockung, vordringlich im Umfeld von Bächen und Quellaustritten
  - Erhaltung und Optimierung der überwiegend naturnahen und gering belasteten Bachläufe.
  
9. Neuanlage von Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölzen, Streuobstbeständen, Gebüsch, Säumen und Rainen in der Agrarlandschaft, möglichst unter Anbindung an bestehende Strukturen.
  
10. Förderung von Trockenlebensräumen in den landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten, insbesondere auf Sandböden:
  - Schaffung breiter, möglichst wenig eutrophierter Ranken und Raine
  - Schaffung von Trockenverbundstrukturen wie Waldrändern, Säumen sowie Acker- und Wiesenrandstreifen.
  
12. Erhaltung und Optimierung von Teichen, Tümpeln und Kleingewässern als Amphibienlebensräume; Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen für Wechselkröte und Knoblauchkröte auf der Grundlage aktueller Bestandserhebungen (vgl. Abschn. 2.2.2 D).

### 1.3. Landschaftsschutzgebiete



Landschaftsschutzgebiet  
„Dürenbacher Forst“  
(dunkelgrün)

Quelle: FIS-Natur, Online

<b>ID:</b>	LSG-00165.01
<b>Gebietsname:</b>	Landschaftsschutzgebiet „Dürenbacher Forst“ im Altlandkreis Kelheim
<b>Gesamtgröße:</b>	4.766,135 ha.

## 1.4. FFH-Gebiete | Vogelschutzgebiete | Naturschutzgebiete

Im unmittelbaren Dorferneuerungsgebiet Mühlhausen sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Der ehemalige NATO-Übungsplatz Siegenburg, etwa 1 km südlich von Mühlhausen im Dürnbacher Forst gelegen, ist als FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) und als Naturschutzgebiet ausgewiesen.



FFH-Gebiet, SPA-Gebiet und Naturschutzgebiet „ehemaliger NATO-Übungsplatz“ im Dürnbacher Forst. (violett)

Quelle: FIS-Natur, Online

### Daten Naturschutzgebiet:

**Gebietsnummer:** NSG-00755.01  
**Gebietsname:** Naturschutzgebiet „Ehemaliger NATO-Übungsplatz Siegenburg“  
**Größe (ha):** 273,7  
**Hauptnaturraum:** Donau-Isar-Hügelland

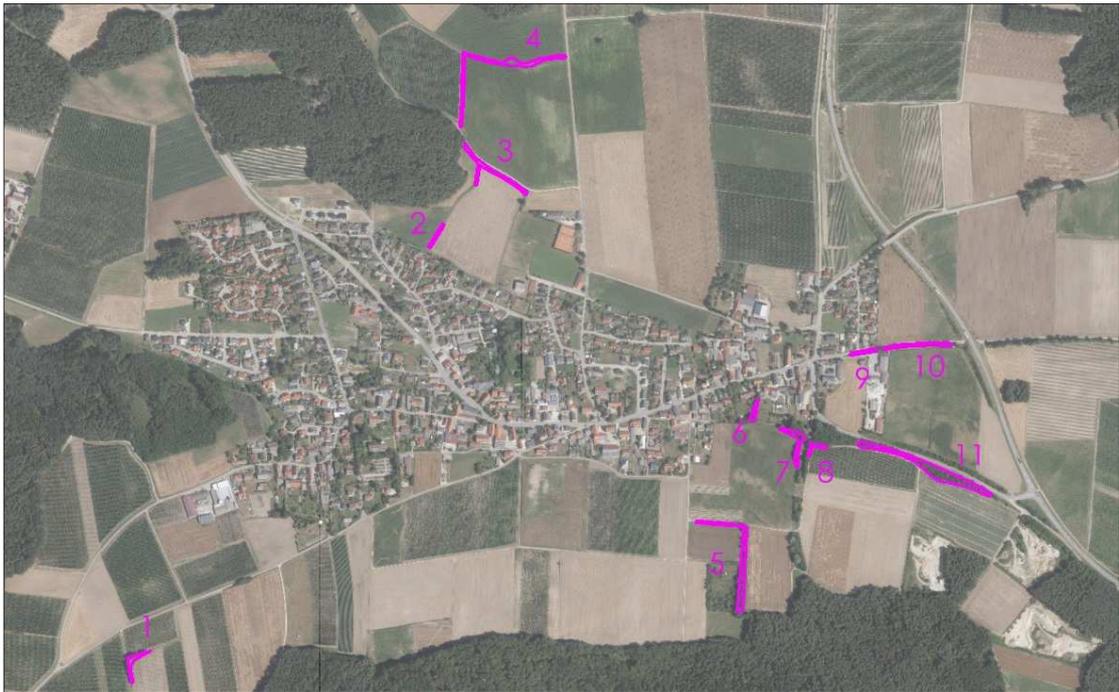
### Daten FFH-Gebiet und SPA-Gebiet:

**Gebietsnummer:** 7236-304  
**Gebietsname:** NATO-Übungsplatz Siegenburg  
**Größe (ha):** 273,7

Folgende Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie wurden im Gebiet Nr. 7236-304 festgestellt:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Caprimulgus europaeus	Ziegenmelker
Dryocopus martius	Schwarzspecht
Lullula arborea	Heidelerche
Pernis apivorus	Wespenbussard

## 1.5. Biotopkartierung Bayern



Luftbild Mühlhausen mit Darstellung Biotopkartierung

### 1

Biotop-Nummer	7236-0183-001
Überschrift	Einzelhecke südwestlich Mühlhausen
Beschreibung	Südwestlich Mühlhausen ist an einem gebogenem, nord- bis westexponiertem Ranken innerhalb eines nordwestexponierten Hanges eine Hecke erhalten. Die Hecke befindet sich inmitten eines landwirtschaftlich intensiv, überwiegend durch Hopfengärten und einzelne Äcker genutzten Gebietes. Im Süden und Westen werden die Offenflächen vom ausgedehnten Dürnbucher Forst begrenzt. Die Hecke ist in der Mitte am Knick am höchsten und besteht hier aus Berg-Ahorn und Spitz-Ahorn, bis 10 m Höhe. Sowohl nach Osten als auch nach Süden wird die Hecke niedriger und strauchförmig mit Feld-Ahorn, Weißdorn, Wolligem Schneeball, Hartriegel und wenig Hasel. In der Krautschicht findet man am nordexponiertem Ranken vor allem Unbewehrte Trespe, zum Teil mit Giersch, am westexponierten Ranken Glatthafer mit eingemischten Magerkeitszeigern wie Zypressen-Wolfsmilch, Mittleren Klee und Echtes Labkraut.
Typ 1	Hecke, naturnah
Fläche	637 m <sup>2</sup>
Schutzstatus	-

### 2

Biotop-Nummer	7236-0181-001
Überschrift	Röhricht und angrenzende Feuchtstrukturen an Zulaufgräben zum Krebsengarten
Beschreibung	Nördlich von Mühlhausen entstehen am Rand des Donau-Isar-Hügellandes zum Donaumoos einige Gräben, die überwiegend von Röhricht gesäumt sind. Kleinräumig treten Großseggenriede und Hochstaudenfluren auf sowie eine angrenzende Nasswiese. Die verzweigten Gräben verlaufen in nördlicher und westlicher Richtung und fließen schließlich zum Krebsengarten.

ben. Die flache, offene Landschaft ist landwirtschaftlich intensiv, durch Äcker, Hopfengärten und nur wenige Wiesen genutzt. Am nördlichen Rand von Mühlhausen befinden sich unweit der Gräben Sportplätze. Die 4 Teilflächen sind von Süd nach Nord nummeriert.

TF 01:

Breiter Schilfröhrichtsaum mit eingemischter Brennessel und Zaun-Winde an einem Graben am nördlichen Ortsrand von Mühlhausen.

Typ 1	Großröhricht
Fläche	363 m <sup>2</sup>
Schutzstatus	100%

### 3

Biotop-Nummer	7236-0181-002
Überschrift	Röhricht und angrenzende Feuchtstrukturen an Zulaufgräben zum Krebsengarten
Beschreibung	- <i>Siehe Biotopfläche 2</i> - TF 02: Breites Schilfröhricht an einem Graben, der nordwestlich des Sportplatzes beginnt und in nordwestlicher Richtung weiterfließt, Eingemischt sind Brennessel und Zaun-Winde. Am Graben steht ein einzelner, breitverzweigter Vogelkirschenbaum. Von Süden mündet ein Seitengraben ein, der kurz vor der Einmündung einen schmalen Schilfröhrichtsaum besitzt.
Typ 1	Großröhricht
Fläche	1.453 m <sup>2</sup>
Schutzstatus	100%

### 4

Biotop-Nummer	7236-0181-003
Überschrift	Röhricht und angrenzende Feuchtstrukturen an Zulaufgräben zum Krebsengarten
Beschreibung	- <i>Siehe Biotopfläche 2</i> - TF 03: Im Osten ist der Graben von Schilf gesäumt, das nach Westen schnell in ein Röhricht aus Rohr-Glanzgras übergeht. Eingemischt sind Gruppen aus Wasserdost, Mädesüß, Zottiges Weidenröschen und Kletten-Labkraut. Nördlich des Grabens schließt ein schmaler Streifen einer Nasswiese an, die von viel Sumpf-Segge geprägt wird, mit eingemischten Spitz-Wegerich, Rotem Wiesenklees, Weißklee, Kriechendem und Scharfem Hahnenfuß. Im Bereich der Nasswiese besitzt der Graben wieder einen Saum aus Schilf, das nach Westen von Sumpf-Segge abgelöst wird. Das Großseggenried ist vermischt mit einer Hochstaudenflur aus Echtem Arzneibaldrian, Wasserdost, Mädesüß, Pfeifengras, und Rohr-Glanzgras. Am Ende des Begleitsaumes mündet von Süden ein Graben ein, der von Schilfröhricht gesäumt wird.
Typ 1	Großröhricht
Typ 2	Feucht- / Nassgrünland (meso- / eutroph)
Typ 3	Feuchte / nasse Hochstaudenflur
Typ 4	Großseggenriede der Verlandungszone
Fläche	2.585 m <sup>2</sup>
Schutzstatus	100% (50%   42%   4%   4%)

**5**

Biotop-Nummer	7236-0182-001
Überschrift	Hecke an ehemaliger Sandabbaufäche südlich Mühlhausen
Beschreibung	Südlich von Mühlhausen befindet sich an den Böschungen einer ehemaligen Sandabbaufäche am Rand des Dürnbacher Forstes eine gemischt aufgebaute Hecke. Im Norden begrenzt die Hecke einen Acker (rekultivierte Abbaufäche ?), im Süden schließt westlich unterhalb der immer höher werdenden Böschung das aufgelassene Abbaugelände an, das überwiegend ruderal und teils mit Gebüsch bewachsen ist. In der Fläche befindet sich ein Bienenhaus. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich intensiv durch Äcker und Hopfengärten genutzt. Die niedrige Hecke im Norden stockt an einer schwach geneigten, südexponierten Böschung und setzt sich vor allem aus Feld-Ahorn und Weißdorn zusammen, eingemischt sind Wolliger Schneeball, Hasel, Liguster. Der Saum ist grasig mit viel Glatt-hafer. Nach einem Knick liegt die Hecke an einer westexponierten, nach Süden immer höher werdenden Böschung. Auch die Hecke wird nach Süden immer höher mit Weißdorn, Gewöhnlichem Schneeball, Feld-Ahorn, Hasel, Sanddorn, Zitterpappel und Später Traubenkirsche. Im Südteil kommen niedrige Kiefern hinzu. Der Saum ist grasig, kleinräumig sind magere Stellen auf sandigem Untergrund vorhanden mit Feld-Beifuß und einem mittelgroßem Bestand von Gewöhnlicher Pechnelke (ca. 50 Exemplare).
Typ 1	Hecke, naturnah
Fläche	2.549 m <sup>2</sup>
Schutzstatus	100%

**6**

Biotop-Nummer	7236-0039-004
Überschrift	Hecken am Ortsrand und südöstlich von Mühlhausen
Beschreibung	Am südöstlichen Ortsrand von Mühlhausen und entlang der B 299, die von der Ortschaft Richtung Südosten führt, liegen mehrere Baumhecken an Böschungen zu Wegen oder Straßen. Die Hecken setzen sich vor allem aus Eichen und Eschen zusammen, wobei immer wieder mächtige alte Eichen vorkommen. Der südöstliche Rand der größeren Ortschaft wird von landwirtschaftlichen Anwesen bestimmt sowie die anschließende freie Landschaft durch intensive Nutzung mit Äckern und Hopfenfeldern. Im Süden werden die Agrarflächen vom Dürnbacher Forst begrenzt. Die 4 Teilflächen sind von Ost nach West nummeriert. TF 04: Hecke oberhalb einer steilen westexponierten Böschung zwischen Gärten mit Spargelanbau. Die Hecke, die von Süden nach Norden niedriger wird, besteht im Süden vor allem aus Eichen bis 20 m Höhe, im Norden aus Hasel. Der Saum ist grasig mit Wiesen-Knäuelgras und eingemischter Brennessel.
Typ 1	Hecke, naturnah
Fläche	334 m <sup>2</sup>
Schutzstatus	100%

**7**

Biotop-Nummer	7236-0039-003
Überschrift	Hecken am Ortsrand und südöstlich von Mühlhausen
Beschreibung	- Siehe Biotopfläche 6 - TF 03: Baumhecke an einer nord- bis ostexponierten Wegböschung, aus Eschen und Linden mit Spitz-Ahorn und Birken (ca. 16 m Höhe). In der Hecke ist

eine mächtige Alteiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 2 m vorhanden. Nach Süden setzt sich die Hecke oberhalb einer Scheune an einer ostexponierten Böschung fort, mit niedrigeren Eichen und eingemischtem Spitz-Ahorn. Die lückige Strauchschicht besteht im Nordteil aus Holunder, im Südteil aus Hasel und Weißdorn. In der ebenfalls etwas lückigen Krautschicht findet man vor allem Schöllkraut.

Typ 1	Hecke, naturnah
Fläche	1.045 m <sup>2</sup>
Schutzstatus	100%

## 8

Biotop-Nummer	7236-0039-002
Überschrift	Hecken am Ortsrand und südöstlich von Mühlhausen
Beschreibung	- <i>Siehe Biotopfläche 6</i> - TF 02: Baumhecke an einer steilen, sandigen, nord- bis westexponierten Wegböschung; aus Eichen, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn und Eschen (10-15 m Höhe). In der Strauchschicht findet man stellenweise viel Hasel und Hartriegel. Die Böschung besitzt überwiegend bodenoffene, sandige Abbrüche. Die randliche Krautschicht ist grasig, teils mit Brennnessel.
Typ 1	Hecke, naturnah
Fläche	258 m <sup>2</sup>
Schutzstatus	100%

## 9

Biotop-Nummer	7236-0037-003
Überschrift	Hecken östlich Mühlhausen
Beschreibung	Entlang eines kleinen Teersträßchens, das östlich Mühlhausen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen führt, befindet sich an der nordexponierten Böschung eine langgezogene Hecke, die durch eine Wegeeinfahrt und eine Garagenzufahrt unterbrochen wird und in drei Teilflächen aufgetrennt ist. Die ausgeräumte, flachwellige Landschaft ist landwirtschaftlich intensiv durch große Äcker und Hopfengärten genutzt. Im Westen reicht die Hecke bis in den Ortsbereich von Mühlhausen. TF 01 ist die mittlere der drei Teilflächen, TF 02 liegt östlich und TF 03 westlich der TF 01. TF 03: Die Teilfläche ist von TF 01 durch eine Garageneinfahrt getrennt. Das kurze Heckenstück im Ortsbereich von Mühlhausen besteht aus Hasel mit eingemischter Vogelbeere, Korb-Weide und Weißdorn. Die Krautschicht setzt sich aus Brennnessel und grasigen Stellen zusammen.
Typ 1	Hecke, naturnah
Fläche	369 m <sup>2</sup>
Schutzstatus	100%

## 10

Biotop-Nummer	7236-0037-001
Überschrift	Röhricht und angrenzende Feuchtstrukturen an Zulaufgräben zum Kребsengarten
Beschreibung	- <i>Siehe Biotopfläche 9</i> - TF 01:

	Hohe Strauchhecke aus überwiegend Hasel und Feld-Ahorn, mit vereinzelt Vogelbeeren, Korb-Weiden und Wolligem Schneeball. Die Krautschicht besteht in der Westhälfte aus dominanter Brennessel mit Zaun-Winde, in der Osthälfte aus dichten Topinambur-Beständen sowohl am Nord- als auch am Südrand der Hecke.
Typ 1	Hecke, naturnah
Fläche	816 m <sup>2</sup>
Schutzstatus	100%

## 11

Biotop-Nummer	7236-0039-001
Überschrift	Hecken am Ortsrand und südöstlich von Mühlhausen
Beschreibung	- <i>Siehe Biotopfläche 6 -</i> TF 01: Die Baumhecke an einer nordexponierten Straßenböschung besteht im Westen aus Eschen und mächtigen Alteichen (15-20 m Höhe). Die Strauchschicht ist nur spärlich ausgebildet mit Holunder, Kreuzdorn und Eschenjungwuchs. Die Krautschicht ist grasig mit teilweise viel Unbewehrter Trespe, ferner Wiesen-Knäuelgras, Glatthafer mit Echter Nelkenwurz und Gewöhnlichem Klettenkerbel. Im Ostteil wird die Hecke breiter und bestockt eine tief eingeschnittene Rinne (ehemaliger Hohlweg ?). Sie setzt sich hier aus mächtigen Alteichen (bis 28 m Höhe) und alten Kiefern zusammen, eingemischt sind Eschen. In der dichten Strauchschicht findet man vor allem Holunder. Die Krautschicht ist eutrophiert mit viel Brennessel sowie Brombeere. Zum Ostende wird die Baumhecke zunehmend niedriger, aus Eschen mit Zitterpappeln, Eichen, Feld-Ahorn sowie Hasel und Schlehe. Im Westen schließt an die Hecke ein Gehölzbestand aus dominanten Robinien an, die nicht mit erfasst sind.
Typ 1	Hecke, naturnah
Fläche	4.604 m <sup>2</sup>
Schutzstatus	100%

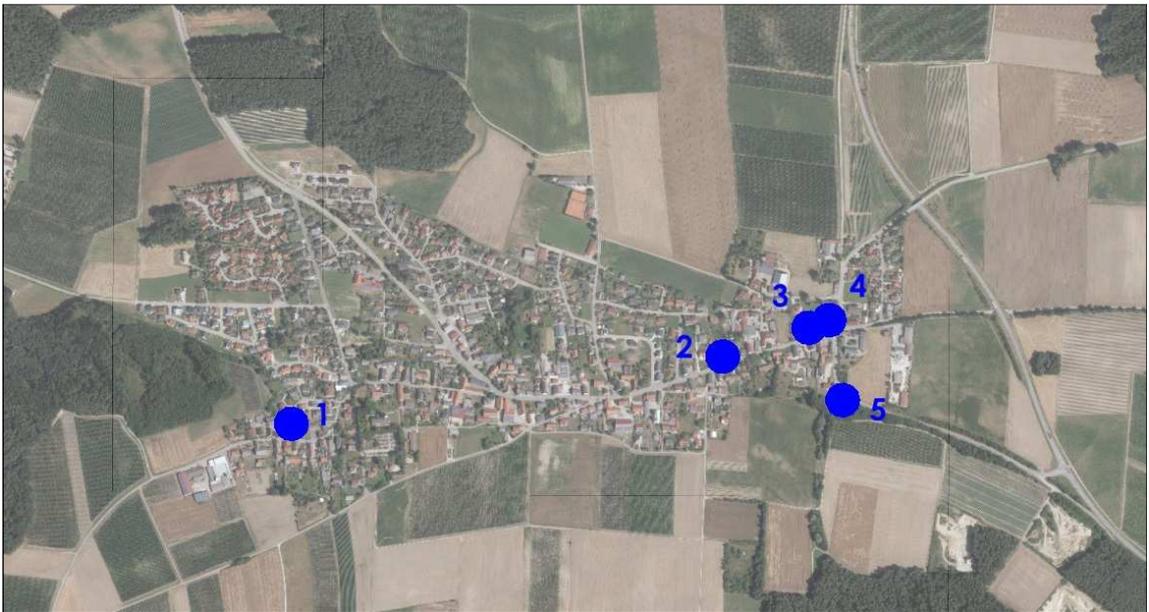
## 1.6. Denkmalschutz

Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler hebt den hohen Stellenwert von Baudenkmalern als stumme Zeitzeugen historischen Kulturgutes hervor. Gemäß Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler sind Denkmäler von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhalt wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkswissenschaftlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Gemäß Artikel 4 haben die Eigentümer und die sonst dinglichen Verfügungsberechtigten von Baudenkmalern ihre Baudenkmäler instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zuzumuten ist. Hierbei werden sie fachlich und finanziell insbesondere durch das Landratsamt (Untere Denkmalschutzbehörde) und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Denkmalfachbehörde) unterstützt.

Da in Mühlhausen, Karpfenstein und Forstdümbuch bereits eine Reihe archäologischer Zeugnisse aus verschiedenen Zeitperioden gefunden worden sind, werden im Folgenden sowohl die Boden-, als auch die Baudenkmäler tabellarisch dargestellt.

### 1.6.1. Baudenkmäler



Luftbild Mühlhausen mit Darstellung Baudenkmäler

#### 1

Nummer	104396
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Traditionelle Objektbezeichnung	
Funktion	Kirchturm, syn. Campanie, syn. Glockenturm
Adresse	Geibenstettener Straße 16
Beschreibung	Turm der ehem. Kirche St. Vitus, über quadratischem Grundriss, mit Pyramidendach und Schlitzfenstern, romanisch, Dachwerk von 1965.
Aktennummer	D-2-73-152-54

#### 2

Nummer	104397
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Traditionelle Objektbezeichnung	St. Jakob
Funktion	katholische Kirche
Adresse	Siegenburger Straße 37
Beschreibung	Kath. Kirche St. Jakob, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem Rechteckchor, mit Chorturm, romanisch, Turm spätgotisch und 1718 erhöht, Langhaus barockisiert; mit Ausstattung.
Aktennummer	D-2-73-152-55

#### 3

Nummer	-
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Traditionelle Objektbezeichnung	-

Funktion	Wohnhaus, syn. Wohngebäude, Bauernhof
Adresse	Siegenburger Straße 51
Beschreibung	Wohnhaus eines Bauernhofs, zweigeschossiger Walmdachbau mit neobarocker Fassadengestaltung und Schweifgiebel, um 1900; Stallstadel, im Dachraum ehem. Hopfendarre, Steilsatteldachbau mit korbbogigen Torbögen nach Westen, aus Bruchstein- und Ziegelmauerwerk, 1. Hälfte 19. Jh.
Aktennummer	D-2-73-152-68

**4**

Nummer	113586
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Traditionelle Objektbezeichnung	-
Funktion	Stallstadel
Siegenburger Straße 37	Siegenburger Straße 51
Beschreibung	Wohnhaus eines Bauernhofs, zweigeschossiger Walmdachbau mit neobarocker Fassadengestaltung und Schweifgiebel, um 1900; Stallstadel, im Dachraum ehem. Hopfendarre, Steilsatteldachbau mit korbbogigen Torbögen nach Westen, aus Bruchstein- und Ziegelmauerwerk, 1. Hälfte 19. Jh.
Aktennummer	D-2-73-152-68

**5**

Nummer	104398
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Traditionelle Objektbezeichnung	St. Antonius (Wittmann-Kapelle)
Funktion	Kapelle
Siegenburger Straße 37	Siegenburger Straße 60
Beschreibung	Antoniuskapelle, Saalbau mit Steildach, dreiseitig geschlossen, mit spitzbogigen Fenstern und gestuften Strebepfeilern, neugotisch, um 1879; mit Ausstattung.
Aktennummer	D-2-73-152-56

## 1.6.2. Bodendenkmäler



Luftbild Mühlhausen mit Darstellung Bodendenkmäler

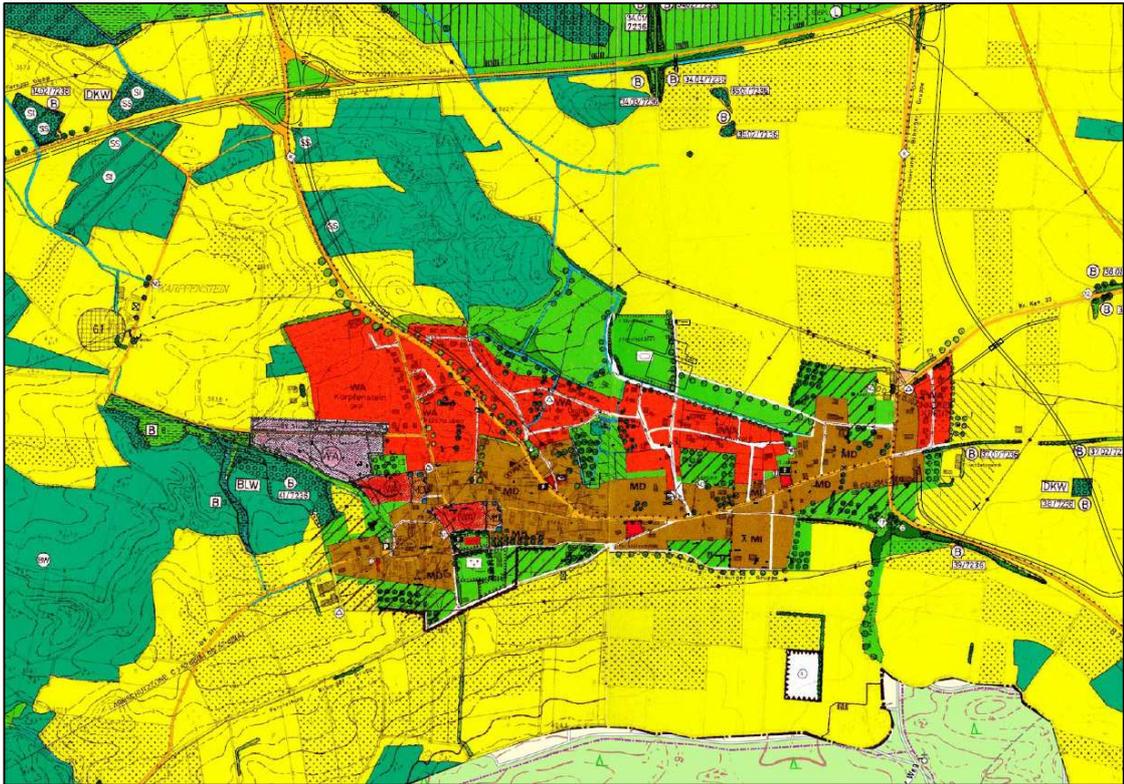
### 1

Nummer	888251
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
Adresse	Geibenstettener Straße 16
Beschreibung	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Kirche St. Vitus in Mühlhausen, darunter die Spuren des abgebrochenen Langhauses und der abgebrochenen Seelenkapelle mit zugehörigen Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen sowie der aufgelassene historische Ortsfriedhof.
Aktennummer	D-2-7236-0106

### 2

Nummer	888263
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
Adresse	Siegenburger Straße 37
Beschreibung	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Jakob in Mühlhausen (OT Forstdümbuch), darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.
Aktennummer	D-2-7236-0107

## 1.7. Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt/Donau – Ausschnitt Mühlhausen

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Neustadt definiert konkrete Entwicklungs- und Maßnahmenbereiche aus der sich eine weitere Entwicklung des Ortes Mühlhausen ableiten lässt.

Der alte Ortskern von Mühlhausen erstreckt sich beiderseits der Siegenburger Straße und der Geibenstettener Straße. Aufgrund der historisch bedingten Nutzungsmischung von landwirtschaftlichen Anwesen, Wohngebäuden und nicht wesentlich störendem Gewerbe sind die Flächen als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO (braune Flächen) dargestellt. Einzige Ausnahme bildet die bislang unbebaute Grünfläche nördlich der Kirche St. Vitus, die als Wohnbaufläche gem. § 4 BauNVO dargestellt ist.

Die nach dem 2. Weltkrieg stattgefundenen jüngeren Siedlungserweiterungen im Norden und Nordwesten von Mühlhausen sind ausschließlich als allgemeine Wohngebiete dargestellt, da sich hier gemischte Strukturen nicht entwickelt haben.

Entlang der Ortsränder, besonders am südwestlichen, südöstlichen, nordöstlichen und nördlichen Ortsrand sind große Flächen als gliedernde, abschirmende oder ortsgestaltende Grünflächen ausgewiesen. Teilweise übernehmen diese Immissionsschutzfunktionen in Benachbarung zu landwirtschaftlichen Betrieben.

Zahlreiche Gehölzstrukturen sind verzeichnet, die zu erhalten oder anzulegen sind um eine optimale Ortsrandeingrünung zu erreichen. Hierbei fallen große und vielzählige Streuobstbestände innerhalb des Ortsgebietes und am Ortsrand auf. Weiterhin ist eine Begrünung entlang der Siegenburger Straße, nördlich des Dorfgebietes als Ziel vorgesehen.

## 1.8. Kommunale Verflechtungen

### 1.8.1. ILE ABeNS

Mühlhausen ist ein Ortsteil von Neustadt a. d. Donau. Die Stadt ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) ABeNS, eine von drei ILEen im Landkreis Kelheim. Seit 2014 haben sich Abensberg, Biburg, Neustadt und Siegenburg in Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung zusammengetan. In der so genannten „Ile ABeNS“ sollen gemeinsame Projekte verwirklicht werden

Mit der Integrierten Ländlichen Entwicklung unterstützen und begleiten die Ämter für Ländliche Entwicklung ländliche Gemeinden, die sich freiwillig zusammenschließen, um gemeinsam eine zukunftsorientierte und lebenswerte Region zu gestalten. Ziel ist es, ökonomische, ökologische oder soziale Projekte, die eine Gemeinde alleine nicht realisieren könnte, gemeindeübergreifend zu planen und umzusetzen sowie Einsparmöglichkeiten zu erschließen.

Die beteiligten Gemeinden haben ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) erstellt, in dem für verschiedene Handlungsfelder die Aufgaben und Maßnahmen definiert sind. Die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept können über Dorferneuerung, Flurneuordnung oder den Ländlichen Straßen- und Wegebau gefördert werden.

Die ILE ABeNS hat bislang weitere folgende wesentliche Konzepte erstellen lassen:

- **Energiekonzept** für die Kommunen der ARGE ILE ABeNS, September 2014, Institut für Energietechnik IfE GmbH, OTH Amberg-Weiden, Kaiser-Wilhelm-Ring 23a, 92224 Amberg.
- **Kernwegnetzkonzept** ILE ABeNS, 05.05.2017, MKS Architekten – Ingenieure GmbH, Mühlenweg 8, 94347 Ascha.

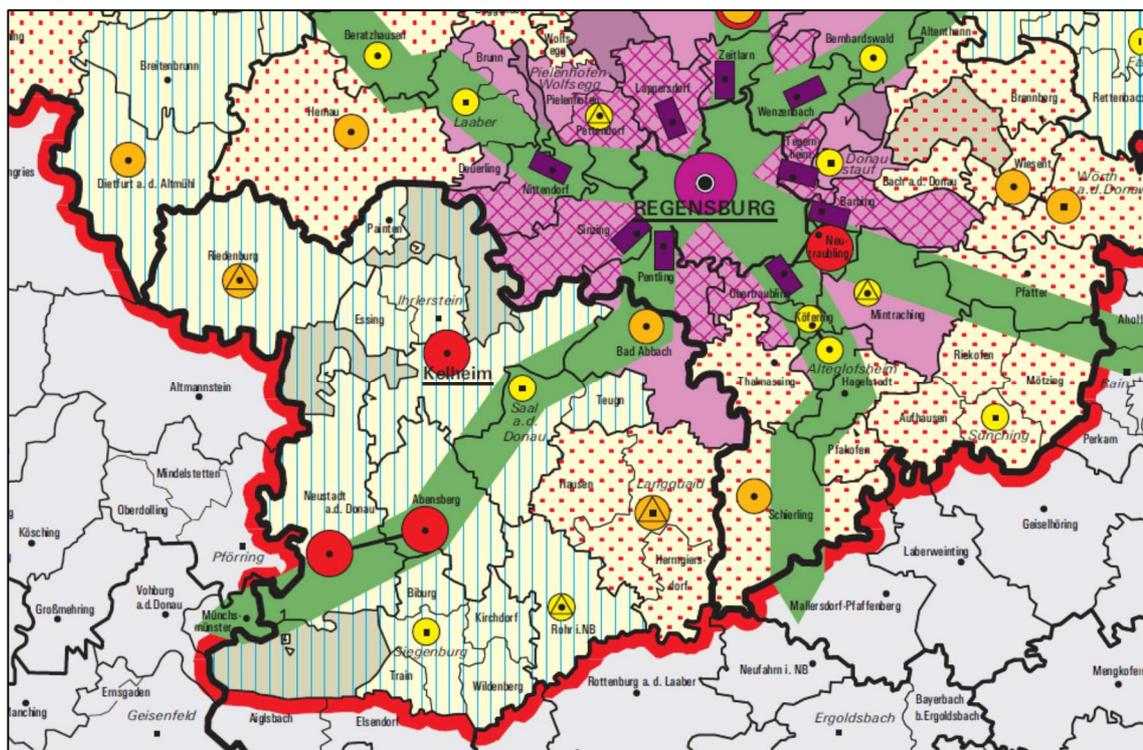
Des Weiteren befindet sich seit 2017 ein gemeindeübergreifender Radweg in der Planung der Abensberg, Biburg, Neustadt und Siegenburg verbinden und den Menschen den Heimatfluss Abens näherbringen soll.

## TEIL II: BESTANDSANALYSE

### 1. Lage im Raum

Mühlhausen befindet sich innerhalb des Regierungsbezirkes Niederbayern, im süd-westlichen Landkreis Kelheim, etwa vier Kilometer vom Mittelzentrum Neustadt a. d. Donau und etwa acht Kilometer von der Stadt Abensberg entfernt. Die Entfernung zur Kreisstadt Kelheim beträgt ca. 25 Kilometer und ist durch direkt angrenzende Bundesstraße B16 in weniger als einer halben Stunde zu erreichen. Östlich von Mühlhausen fließt die Abens, die nördlich von Neustadt in die etwa sechs Kilometer entfernte Donau mündet.

Die Ortschaft befindet sich im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Sie lässt sich im Nahbereich der Entwicklungsachse B 16 verorten, die durch den Regionalplan definiert wird.



Auszug des Regionalplans Region Regensburg (11) Karte Raumstruktur

Die Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Anschlussstelle der Bundesstraße 16 in ca. 0,5 km Entfernung (nördlich), über die Anschlussstelle der Bundesstraße 299 in ca. 0,5 km Entfernung (östlich) und über die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A 93 in ca. 5 km Entfernung (südöstlich).

## 2. Ortsgeschichte

### 2.1.1. Ortsgeschichtlicher Abriss

Durch die Teilung Altbayerns im Jahre 1255 in ein oberes und ein niederes Bayern durch die Söhne Herzog Otto II. des Erlauchten, die Herzöge Ludwig der Strenge und Heinrich der Ältere, wurde Mühlhausen ab diesem Zeitpunkt zu Oberbayern mit Regierungssitz in München eingeordnet. Erst im Zuge von Neuordnungen im Jahre 1779 erfolgte eine Zuordnung von Mühlhausen zum Rentamt Straubing, der Bereich, der ab 1838 dem Regierungsbezirk Niederbayern entsprechen sollte.

Mühlhausen bildete bis Ende des 20. Jahrhundert mit den Ortschaften Forstdürnbuch und Karpfenstein eine eigenständige, dem Bezirksamt Kelheim zugeordnete Gemeinde. Erst 1978 wurde sie im Zuge der Gebietsreform als Ortsteil in die Stadt Neustadt a. d. Donau eingegliedert.

Der Überlieferung zufolge verdankt der Ortsteil Mühlhausen seinem Namen *Udalrich de Mulhouse*, der damals Inhaber eines kleinen Sedelhofes, dem Vorgänger eines noch heute existierenden Anwesens in Mühlhausen, war. Ob es sich dabei wirklich um „ein[es] Müller[s] Aufenthalt“ handelt, wie es ein altes Heimatgedicht proklamiert, lässt sich selbst aus historischen Aufzeichnungen nicht exakt belegen und wirft in der Namensforschung Mühlhausens einige Fragen auf: Denn der Name des Ursiedlers, „Mulho(u)se“, bedeutet übersetzt „Häuser bei der Mühle“. Die Ambivalenz in dieser Nomenklatur liegt darin, dass in Mühlhausen jedoch gar kein entsprechender Wasserlauf existiert. Historiker vermuten jedoch, dass der kleine Bach im heutigen Ortskern damals noch stärker ausgeprägt war, sodass dadurch ein Mühlrad angetrieben werden konnte. Der Ortsname lässt weiterhin Rückschlüsse auf die Entstehungsgeschichte Mühlhausens zu: Obwohl Mühlhausen laut dorfchronischen Aufzeichnungen erstmals im Jahre 1000 in Verbindung mit dem Kloster Weltenburg urkundlich erwähnt worden ist, ergibt eine namenhistorische Analyse, dass der Ort bereits viel früher entstanden sein muss. Denn die Endung „hausen“ stellt für Ortshistoriker einen eindeutigen Indikator für eine Entstehungsgeschichte im Zeitraum des 6.-8. Jahrhunderts dar.



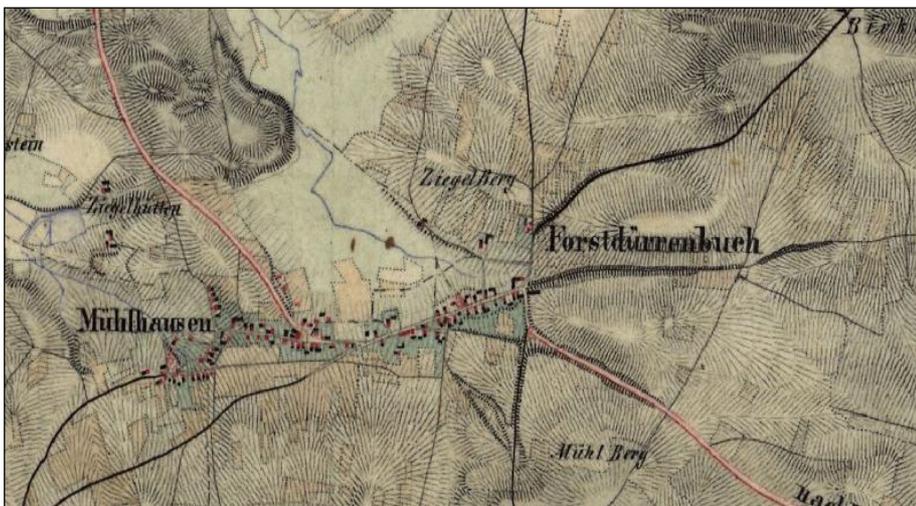
BayernAtlas-Online, Mühlhausen, historische Karte, Uraufnahme 1808-1864

Die Klöster verfolgten in dieser Zeitperiode primär eine ausgeprägte Rodungspolitik, um ihre besiedelten Gebietserweiterungsinteressen zu verfolgen. Daher wird vermutet, dass der heute angrenzende Dürnbucher Forst den Ortsteil Mühlhausen früher vollständig umgeben hat. Dies wiederum bestätigt die Annahme, dass es sich beim Ortsgebiet Mühlhausen um Rodungssiedlungen des 8.-10. Jahrhunderts des nahegelegenen, zu diesem Zweck gegründetem Klosters Münchsmünster durch Herzog Tassilo III. handelt und die ersten Häuser dort bereits in der zweiten Hälfte des 8. Jahrhunderts

entstanden sind. Eines der vorrangigen Ziele des benachbarten Klosters Münchsmünster stellte demzufolge die Konvertierung des undurchdringlichen Dürbucher Forstes in bebaubares Siedlungsland dar.

Die historische Dokumentation der Besiedlung Mühlhausens ist nur lückenhaft nachvollziehbar. Aus einem urkundlichen Verzeichnis aller Anwesen und Hofstellen, die sich im Besitz des Grafen von Abensberg befanden, geht jedoch daraus hervor, dass Mühlhausen 1485, aus dem Sprengel des Pfliegerichts Neustadt herausgelöst und dem neu gebildeten königlichen Landgericht Abensberg zugeordnet worden ist, dem dadurch die ausschließliche Gerichtbarkeit Mühlhausens, unter Anwendung des bayerischen Rechts, oblag.

Zum Gebiet des derzeitigen Ortes Mühlhausen zählte auch das ehemalige Pfarrdorf Forstdümbuch, das beim „Edikt über die Verfassung und Verwaltung der Gemeinden“ 1818 seine politische Eigenständigkeit an Mühlhausen verloren hatte, sowie auch der Weiler Karpfenstein. Die einst voneinander unabhängigen Ortschaften Mühlhausen und Forstdümbuch sind im Verlauf der Jahrhunderte räumlich zusammen gewachsen und 1969 wurde Forstdümbuch im Rahmen offizieller raumstruktureller Maßnahmen nach Mühlhausen eingegliedert. Heutzutage zeugen nur noch Straßennamen wie „Dümbucher Straße“ oder „Forststraße“ von den einst autarken Ortschaften Mühlhausen und Forstdümbuch.



BayernAtlas-Online, Historische Karte Mühlhausen / Forstdümbuch, Uraufnahme 1808-1864

Im Zentrum des Ortes stand seit jeher die Dorfkirche. Da Holz aufgrund der überhandnehmenden Rodungsarbeiten den dominierenden Baurohstoff der Gemeinde darstellte, wird davon ausgegangen, dass die 1948 abgebrochene Pfarrkirche, die erste steinerne Kirche der gesamten Dorfgeschichte war.

Erheblichen Einfluss auf die dorfgeschichtliche Entwicklung hatten die Ausmaße des 30-jährigen Krieges. Die Anzahl der Anwesen in Mühlhausen dezimierte sich bereits in der unmittelbaren Periode vor Kriegsbeginn von 29 auf 24 Hofstellen. Von diesen wiederum wurden während der fast eine Generation andauernden Kriegsperiode nochmals mindestens 12 Anwesen durch Brandschatzung zerstört. Die Tatsache, dass 17 Jahre nach Ende des 30-jährigen Krieges elf der zerstörten Anwesen noch nicht wieder restauriert worden waren, verdeutlicht das durch die Kriegssituation bedingte, extreme Ausmaß an Armut. Zusätzlich dazu trug eine Pestepidemie 1634 zudem immens zur ohnehin schon durch den Krieg stark ausgedünnten Bevölkerungsdichte bei. Dies bedeutete einerseits einen gravierenden Einbruch in der Bewohnerentwicklung, und wirkte sich andererseits aber auch gravierend auf die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsprozesse aus. Da das für eine ordnungsgemäßen Bestellung der Landflächen notwendige Personal bedingt durch diese einschneidende Bevölkerungsdezimierung

schlichtweg nicht mehr vorhanden war, verschlechterte sich die wirtschaftliche Situation Mühlhausens in den Jahren nach Kriegsende derart, dass die Obrigkeit in dieser Zeitspanne weitgehend auf seine Abgabenzahlungen verzichtete.

Mühlhausen ist von jeher stark landwirtschaftlich orientiert, was der aus den Rodungsarbeiten des Forstes Dürnbuch entstehenden waldwirtschaftlichen Nutzung zuzuschreiben ist. Während er von den Wittelsbachern (1545) vorrangig für die Jagd genutzt wurde, diente er dem einfachen Volk im Wesentlichen als Weideplatz und Brennholzlieferant.



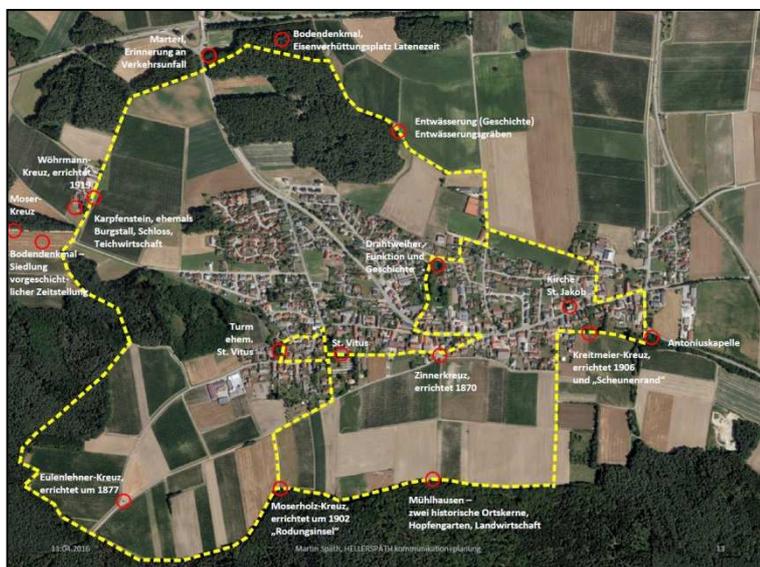
Wappen Mühlhausen

Eine weitere regionstypische Landnutzungsform stellt der traditionelle Hopfenanbau dar, der in der Region um Mühlhausen stark verwurzelt ist und bereits vor 1800 eine federführende Rolle als landwirtschaftliche Einkommensquelle spielte. Dieser enorme wirtschaftliche Stellenwert des Hopfenanbaus spiegelt sich auch in dem 1987 entworfenen Gemeindewappen wider. Der Tannenbaum und die Hopfenrebe stehen hierbei symbolisch für die wirtschaftliche und finanzielle Abhängigkeit der Mühlhausener von der Forst- und Landwirtschaft, sowie für die geschichtliche Entwicklung der beiden Ortsteile in Bezug auf die Lage im Dürnbucher Forst und den Hopfenanbau.

Eine weitere, wenn auch bedeutend kleinere Einkommensquelle stellte die Fischzucht dar. Das feuchte, moorähnliche Gebiet nördlich und westlich Mühlhausens bot bereits im Mittelalter die besten Voraussetzungen für das Anlegen von Fischweihern und somit die Fischzucht als Wirtschaftsstandbein. Der heutige Weiler Karpfenstein war früher eine Hofmark, wo die Familie von Stinglheim ein wirtschaftlich bedeutsames Teichgut betrieben hatte.

## 2.1.2. Geschichtsrundweg

Die Mühlhausener Bürger beschäftigen sich sehr intensiv mit ihrer Dorfgeschichte, u. a. in einem eigenen Arbeitskreis Kultur. Als Ergebnis dieser umfangreichen Arbeiten ist die Idee eines Geschichtsrundganges durch Mühlhausen entstanden, der Orts- und Baugeschichte, Kulturlandschaft, Kleindenkmäler und historisch bedeutende Orte, an denen Geschichte besonders zum Ausdruck kommt zum Inhalt hat. Der Weg sollte als fest definierter (Fuß)weg angelegt und mit Stationen und Haltepunkten ausgestattet werden, an denen Informationen in Form von Schildern, Info-Tafeln oder Faltpblättern bereitgestellt werden.



Im denkmalpflegerischen Erhebungsbogen Mühlhausen wurde für Mühlhausen und Umgebung ein erster Konzeptvorschlag dargestellt. Dieser umfasst bereits wesentliche Elemente und bildet eine sehr gute Grundlage für eine Umsetzung.

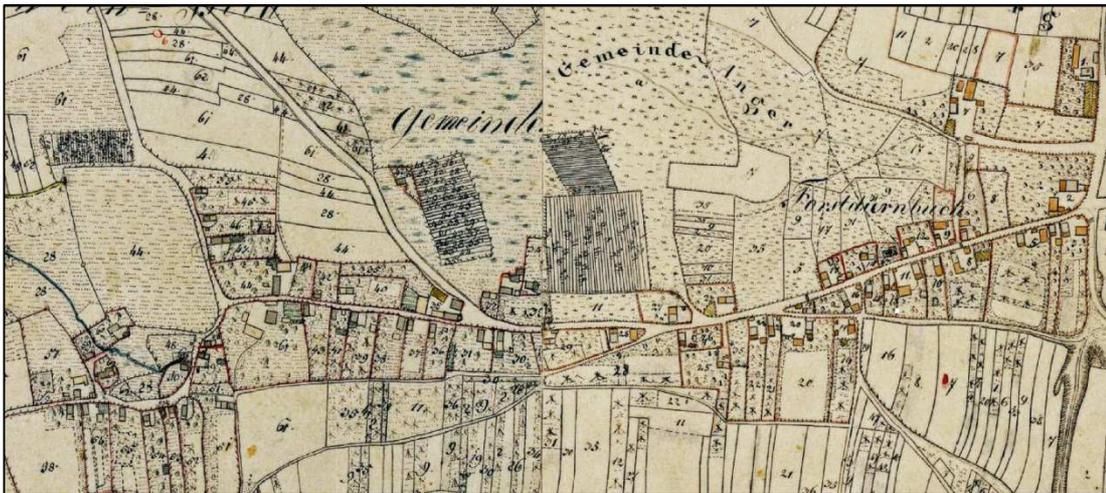
(Quelle: Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen, HELLERSPÄTH, 2017)

### 3. Siedlungsstruktur / Siedlungsentwicklung

#### 3.1. Siedlungsentwicklung

##### 3.1.1. Entwicklung bis 1945

Der historische Siedlungsbereich von Mühlhausen erstreckt sich beiderseits der Ortsdurchfahrt Siegenburger Straße bis auf Höhe des heutigen Gasthauses Lenker sowie an der Geibenstettener Straße Richtung Westen. Die Bebauung umfasst überwiegend landwirtschaftliche Hofstellen in lockerer Bauweise mit verhältnismäßig vielen Freiflächen dazwischen. Die Orte Mühlhausen und Forstdürnbuch sind noch als eigenständige Siedlungskerne wahrnehmbar.



BayernAtlas-Online. Historische Karte von Mühlhausen, Uraufnahme 1808-1865

In den südlichen Hanglagen herrschen zum Teil sehr kleinteilige, streifenförmige Flurstücke vor, die teilweise zum Hopfenanbau genutzt wurden. Die ebenen Tallagen nördlich von Mühlhausen umfassen größere Flurstücke, bei denen es sich zu einem großen Teil um – feuchtes- Grünland handelt.

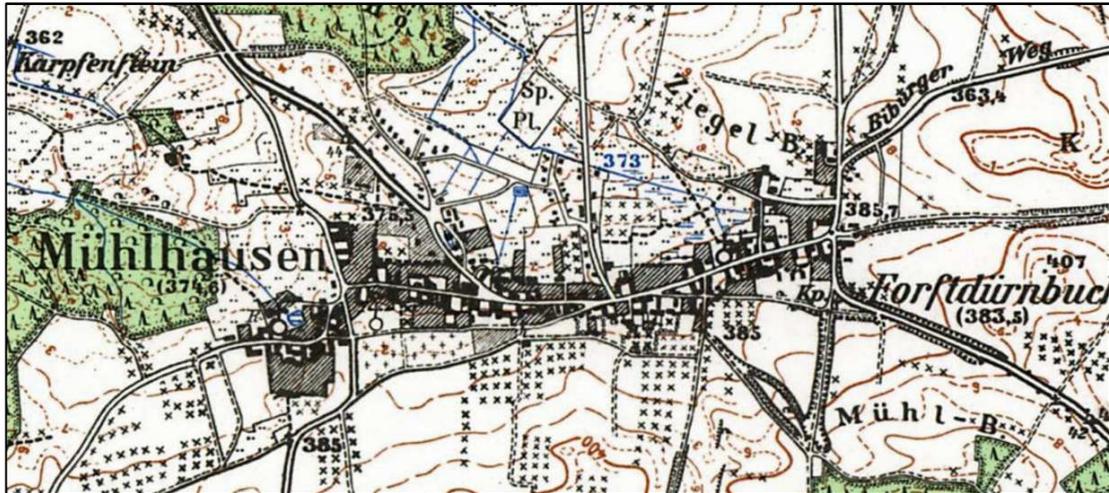


BayernAtlas-Online. Topografische Karte von Mühlhausen, ca. 1933

Bis zum Jahr 1933 hat sich die Bebauung entlang der Siegenburger Straße deutlich verdichtet. Die Hofstellen sind gewachsen, Wohn- und Wirtschaftsgebäude gruppieren sich zumeist um den Hof im Zentrum des Betriebes. Einzelne Wohnhäuser sind in den Randbereichen immer noch die Ausnahme. Die Ortsteile Mühlhausen und Forst-

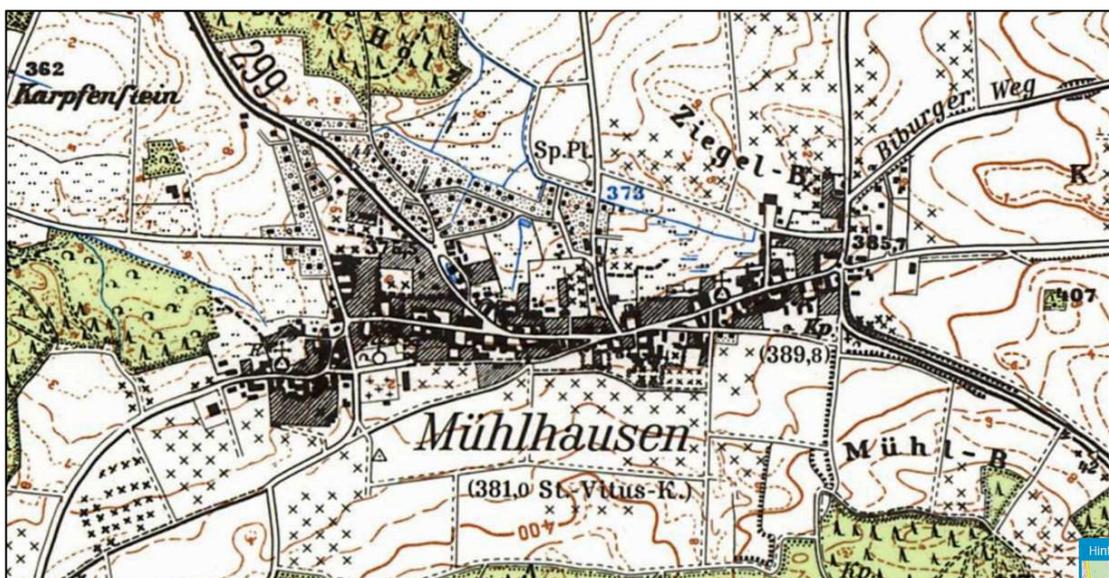
dürnbuch sind bereits zusammengewachsen. Erstmals sind auch der Drahtweiher (hier 2 Gewässer) und der Weiher nördlich der ehemaligen Kirche Mühlhausen verzeichnet. Südlich sind die Hopfengärten noch sporadisch dargestellt.

### 3.1.2. Entwicklung nach 1945



BayernAtlas-Online. Topografische Karte von Mühlhausen, ca. 1968

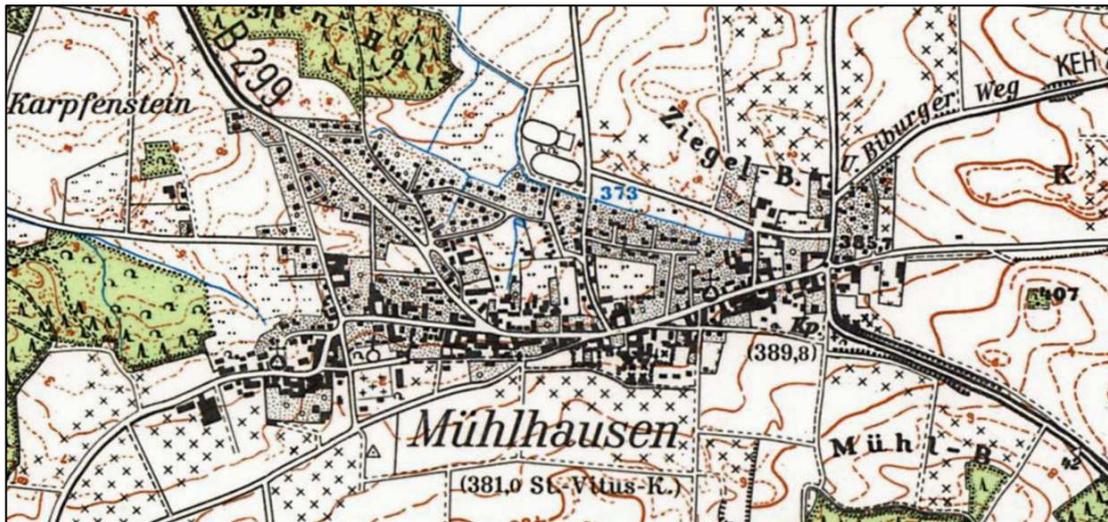
Um das Jahr 1968 sind Siedlungserweiterungen an der Siegenburger Straße nach Norden Richtung Neustadt erkennbar sowie die Erschließung des Baugebietes „Innere Kreuz“. Die Drahtgasse wurde nach Norden in die Flur ausgebaut und die Bereiche Angerweg, Ringstraße, Herrenholzstraße und Hausringstraße erschlossen und mit ersten Wohngebäuden bebaut. Der Sportplatz wurde nördlich von Mühlhausen in der freien Flur angelegt. Der Drahtweiher ist deutlich verkleinert. Der neue Kirchenstandort der Kirche St. Vitus ist am Forstfeldweg eingetragen. Eine deutliche Zunahme ist bei den dargestellten Hopfengärten im Süden von Mühlhausen zu erkennen, ein Hinweis auf die zunehmende Bedeutung der Sonderkultur.



BayernAtlas-Online. Topografische Karte von Mühlhausen, ca. 1979

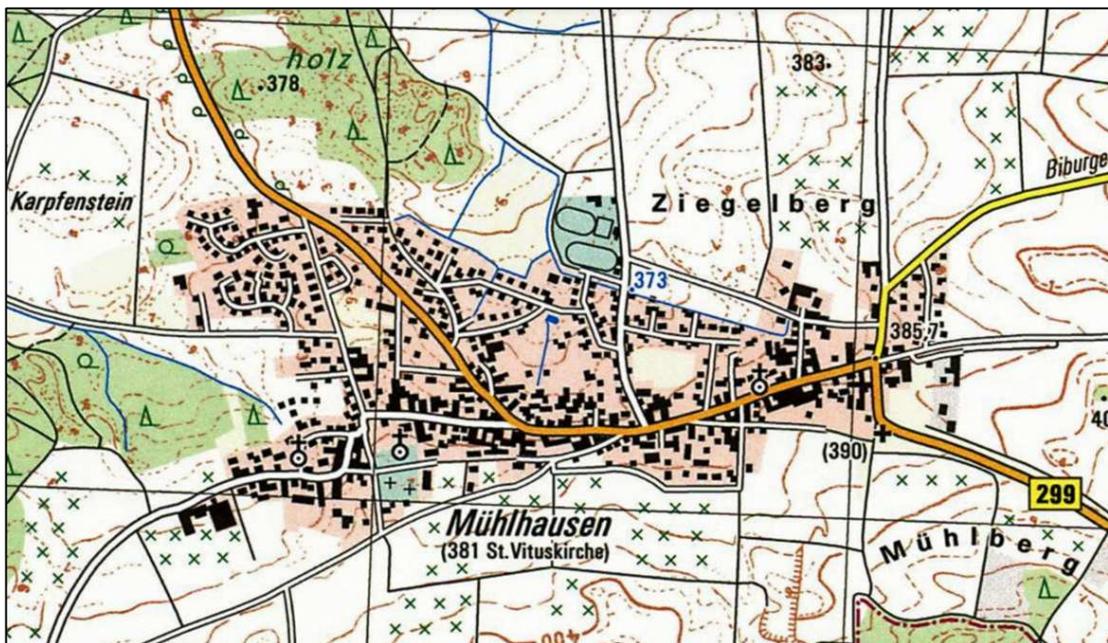
Um das Jahr 1979 ist der Pfarrer-Meier-Weg in seiner heutigen geradlinigen Struktur erkennbar, der Karpfensteiner Weg nach Westen ist ausgebaut und die Besiedlung am Steinweiherweg sowie am Triftweg im Norden und zwischen Ringstraße und Hausringweg hat sich verdichtet. Der Sportplatz wurde neu in Ost-West-Richtung angelegt. Die

Grünlandnutzung hat sich erkennbar verringert. Am Forstfeldweg sind der Friedhof sowie östlich der Kindergarten zu erkennen.



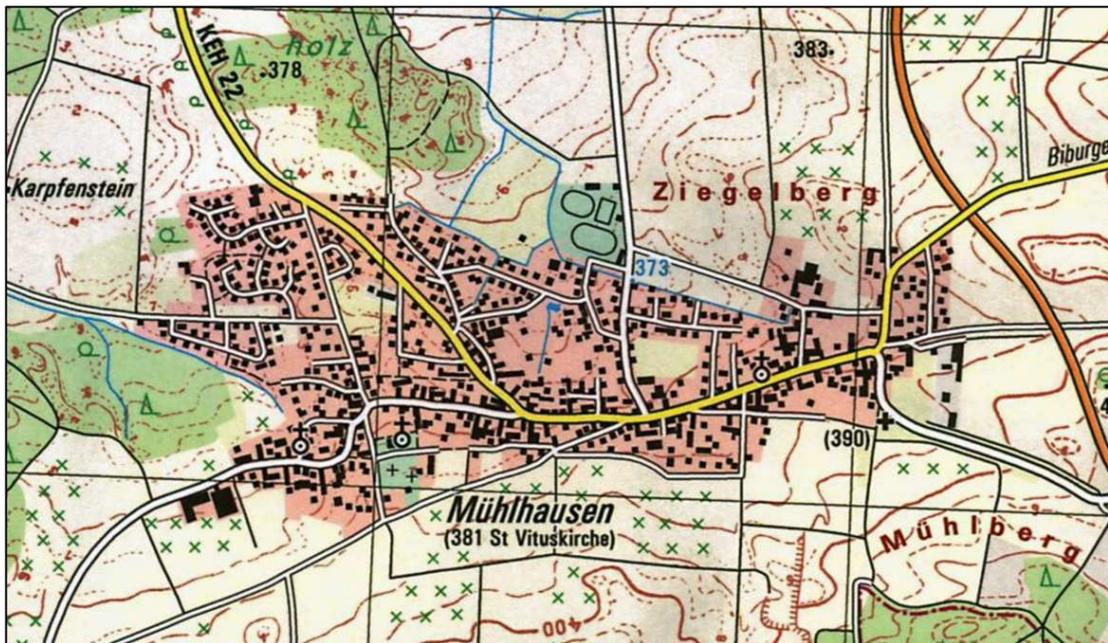
BayernAtlas-Online. Topografische Karte von Mühlhausen, ca. 1990

Eine weitere Bebauung entwickelt sich Anfang der 90iger Jahre im Bereich Ziegelbergstraße und Sankt-Jakob-Straße, die zu einer Verdichtung der Bebauung mit Wohngebäuden führt. Der historische Ortskern ist hier durch die Konzentration der Gebäudemassen entlang der Siegenburger und Geibenstettener Straße gut ablesbar, hier hat sich keine wesentliche Änderung der Baustruktur oder der Baudichte ergeben. Das Sportareal ist durch einen weiteren Platz sowie den Tennisplatz ergänzt. Am westlichen Ortsende ist ein erster Gewerbebetrieb an der Geibenstettener Straße verzeichnet.



BayernAtlas-Online. Topografische Karte von Mühlhausen, ca. 2002

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt bis etwa 2002 im nordwestlichen Ortsbereich im Bereich „Zum Roßbachweiher“ und „Zum Mühlenweiher“ sowie im Westen „Am Kastenholz“. Der östliche Forstfeldweg ist ausgebaut und teilweise mit Wohngebäuden bebaut. Am südlichen Ende des Pfarrer-Meier-Weges sind ebenfalls Wohngebäude entstanden. Das Sportzentrum hat seine heutige Größe erreicht. Die B 299 führt noch durch den Ort.

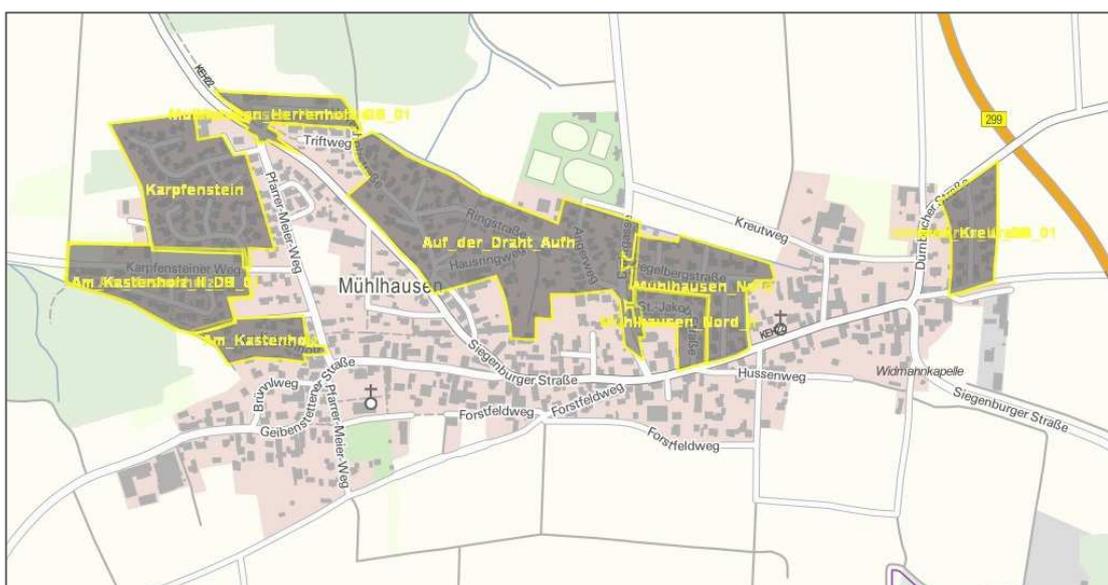


BayernAtlas-Online. Topografische Karte von Mühlhausen, ca. 2008

Im Jahr 2008 stellt sich Mühlhausen weitgehend in seiner heutigen Bebauungsstruktur dar. Die Siedlungserweiterungen im Westen am Kastenfeld und an der Straße „Zum Hechtenweiher“ sind ziemlich abgeschlossen. Die B 299 führt nun am Ostrand des Ortes vorbei, die Ortsdurchfahrt ist zur Kreisstraße KEH 22 abgestuft.

Die bauliche Entwicklung von Mühlhausen ist über die Jahre im Wesentlichen durch 8 Bebauungspläne erfolgt. In chronologischer Reihenfolge sind dies:

B-Plan „Inneres Kreuz“	Rechtskräftig seit 23.04.1968
B-Plan „Mühlhausen Nord“	Rechtskräftig seit 25.01.1979
B-Plan „Karpfenstein“	Rechtskräftig seit 20.10.1989
B-Plan „Am Kastenholz“	Rechtskräftig seit 13.01.1997
B-Plan „Am Kastenholz II“	Rechtskräftig seit 06.08.2004
B-Plan „Mühlhausen Nord II“	Rechtskräftig seit 10.06.2009
B-Plan „Mühlhausen Herrenholz Dbl 01“	Rechtskräftig seit 03.06.2011



Darstellung der bestehenden Bebauungspläne für Mühlhausen; Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

1993 wurde der Bebauungsplan „Auf der Draht“, eine der frühesten Entwicklungen, aufgehoben (Rechtskraft 12.03.1993) und das mittlerweile bebaute Gebiet als Innenbereich festgelegt.

Bei der langjährigen Betrachtung der Siedlungsentwicklung ist deutlich erkennbar, dass die historisch gewachsenen Ortsbereiche entlang der Siegenburger Straße und der Geibenstettener Straße sehr weitgehend erhalten geblieben sind. Die jüngeren Entwicklungen nach 1945 haben sich nahezu ausschließlich im Norden dieser Achse vollzogen. Hier war das Gelände ebenflächig und der Baugrund wegen der landwirtschaftlich weniger ertragsfähigen Böden eher zu erhalten. Die geeigneten Hangflächen südlich des Ortes sind von wesentlichen baulichen Erweiterungen verschont geblieben, so dass die bandartige landwirtschaftliche Prägung gut ablesbar geblieben ist.

### 3.1.3. Aktuelle Entwicklungen / Entwicklungsempfehlungen

Die Stadt Neustadt beabsichtigt aufgrund der hohen Baulandnachfrage im Jahr 2018 im Nordwesten von Mühlhausen neue Wohnbauflächen am Herrenholzweg auszuweisen. Das Baugebiet soll etwa 15 Bauparzellen in Größen zwischen 500 m<sup>2</sup> - 800 m<sup>2</sup> umfassen



Geplantes Wohngebiet an der Herrenholzstraße

Grundsätzlich ist eine bauliche Weiterentwicklung von Mühlhausen vorrangig in Bereichen am nördlichen Ortsrand städtebaulich sinnvoll. Eine bauliche Weiterentwicklung in Bereichen mit vorhandener Erschließung (z. B. am Herrenholzweg oder entlang Kreutweg) trägt zum flächensparenden Bauen bei. Im Zuge derartiger Planungen können auch wichtige grünordnerische Ziele, wie die Renaturierung der dortigen Gräben und die Schaffung

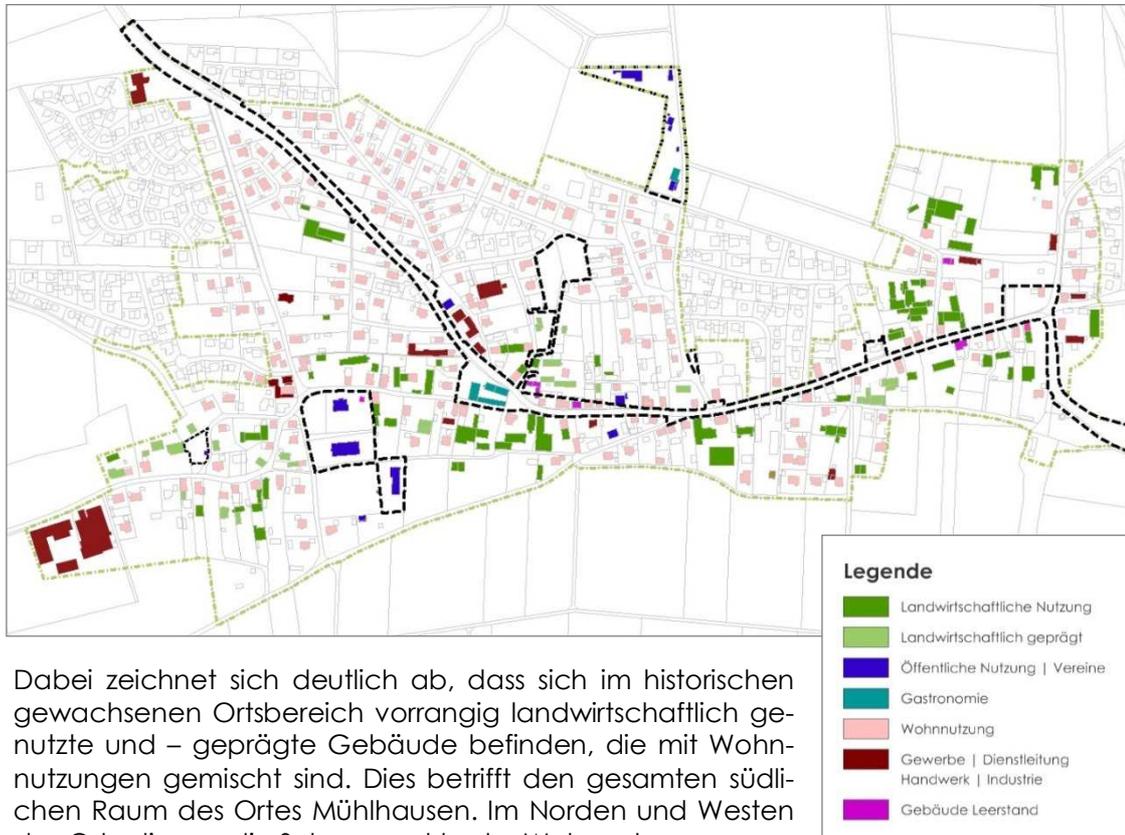
von begleitenden Pufferstreifen und extensiven Entwicklungskorridoren (beispielsweise als Ausgleichflächen oder öffentliche Grünflächen in Randbereichen von Wohnsiedlungen) umgesetzt werden.

Der gut erhaltene, dörflich locker bebaute und durch Mischnutzung geprägte südliche Ortsrand sollte nicht durch zusammenhängende Einfamilienhausgebiete aufgebrochen werden. Dies wäre als Fehlentwicklung zu werten. Gegen eine Nachverdichtung mit Einzelbauvorhaben, die sich in die bestehende Ortsrandstruktur einfügen, ist hingegen nichts einzuwenden.

Soweit als möglich ist vorrangig eine Nachverdichtung von bestehenden Baulücken (z. B. am Pfarrer-Meier-Weg) und die Nachnutzung von Leerständen im historisch gewachsenen Ortsbereiche entlang der Siegenburger Straße und der Geibenstettener Straße anzustreben. Die Förderung einer dorfgemäßen und zukunftsfähigen Nachnutzung der leer stehenden Gebäude – zumeist handelt es sich um ortsbildprägende Gebäude – sollte mindestens denselben Stellenwert wie die Neuschaffung von Wohnraum am Ortsrand aufweisen.

### 3.2. Nutzungsstrukturen

Die gegenwärtigen Nutzungsstrukturen im Dorf sind durch die bisherige Siedlungsentwicklung bestimmt. Durch eine farblich differenzierte, planliche Darstellung lassen sich die baulichen Nutzungen innerhalb des Betrachtungsgebietes übersichtlich darstellen.



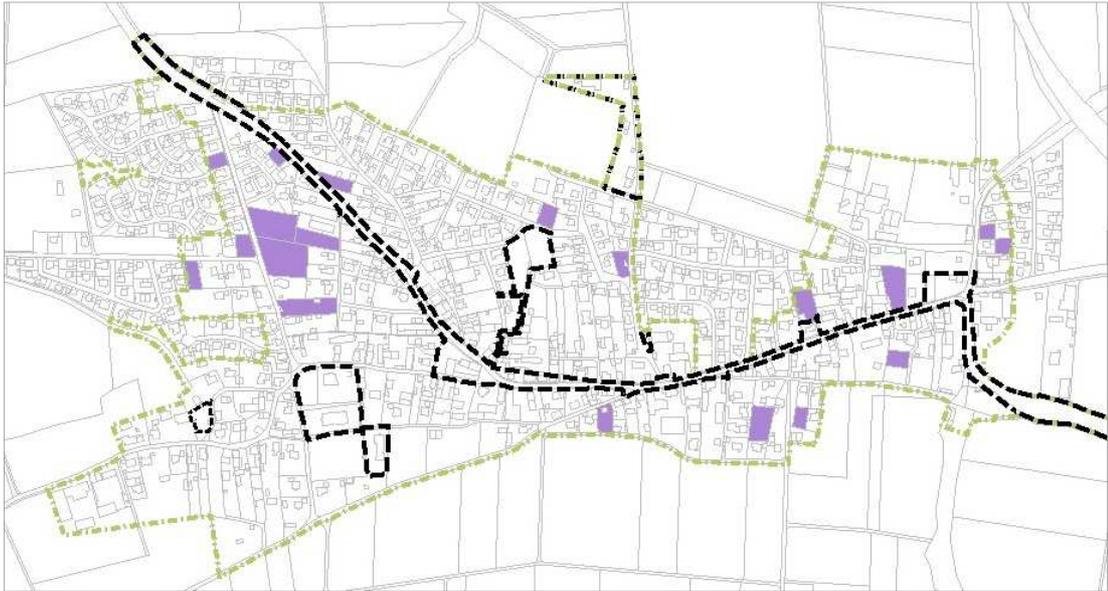
Dabei zeichnet sich deutlich ab, dass sich im historischen gewachsenen Ortsbereich vorrangig landwirtschaftlich genutzte und – geprägte Gebäude befinden, die mit Wohnnutzungen gemischt sind. Dies betrifft den gesamten südlichen Raum des Ortes Mühlhausen. Im Norden und Westen des Ortes liegen die Schwerpunkte der Wohnnutzungen.

Gebäude mit öffentlicher Nutzung konzentrieren sich auf das Umfeld der Kirche St. Vitus mit Pfarrheim und Kindergarten sowie die Vereinsheime am Sportzentrum an der Drahtgasse. Das Feuerwehrhaus befindet sich zentral an der Siegenburger Straße. Gastronomie ist mittlerweile durchgehend nur mehr im Sportheim vorhanden, der Biergarten im Gasthaus Lenker wird saisonal betrieben. Das Gasthaus selbst steht leer.

Gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe sind im Ort verstreut zu finden und unterstreichen die typische dörfliche Mischnutzung. Auffallend sind die großen Gewerbebetriebe am westlichen Ortsrand. Die Erschließung über die beengte Geibenstetter Straße ist hier als Schwachpunkt anzusehen.

### 3.3. Baulücken / Nachverdichtungsflächen

Der Siedlungsbereich von Mühlhausen hat sich vergleichsweise organisch und kompakt entwickelt, so dass man überwiegend kleinere, verstreute, unbebaute Flächen findet, die für eine Nachverdichtung herangezogen werden können. Es handelt sich überwiegend um kleinere Bauparzellen in Wohnbaubereichen oder um einzelne Flurstücke, die als Gärten genutzt werden und an bebaute Grundstücke anschließen. Einige unbebaute Grundstücke jedoch liegen als Grünlandflächen im Ortsinneren.



Übersichtskarte mit bestehenden Baulücken / unbebauten Parzellen im gesamten Ortsbereich (violett)

Am Pfarrer-Meier-Weg bilden mehrere Flächen eine große unbebaute Fläche mit Entwicklungspotenzial. Es handelt sich dabei um drei relativ große Grundstücke (1.664 m<sup>2</sup>, 3.248 m<sup>2</sup>, 4.194 m<sup>2</sup>). Auf der gegenüberliegenden Seite des Pfarrer-Meier-Weges befindet sich noch ein etwas kleineres Grundstück (1.012 m<sup>2</sup>), welches bislang unbebaut ist.



Baulücke östlich der Pfarrer-Meier-Straße.

Die Flächen sind gut erschlossen und liegen zentral. Sie werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung der freien Flächen würde zu einer bedarfsgerechten Innenverdichtung führen und eine erkennbare Baulücke schließen. Gleichzeitig bestünde die Möglichkeit eine Umgestaltung des Pfarrer-Meier-Weges zur Verkehrsdämpfung einzubeziehen.

Bei einer Nachverdichtung sollte jedoch auch die dorftypische Gliederung der Bauflächen mit gliedernden Grünstrukturen und Gärten berücksichtigt werden, um ein attraktives Lebensumfeld zu erhalten. Gerade die historisch gewachsenen Siedlungsbereiche entlang der Siegenburger Straße und der Geibenstettener Straße zeichnen sich aufgrund der starken landwirtschaftlichen Prägung durch eine straßenseitige Bebauung mit zum Teil großzügigen, hinterliegenden Gartenbereichen aus. Diese aufgelockerten Randbereiche im Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Flur sollten möglichst erhalten bleiben.

Des Weiteren gibt es innerörtliche Flächen, die von Bebauung frei gehalten werden sollten, um sie als gliedernde Grünflächen oder ortsidentitätsprägende Bereiche zu er-

halten. Ein solcher Bereich ist vor allem das Umfeld der St. Vitus Kirche. Die Grünfläche nordwestlich der Kirche bis zur Geibenstettener Straße, die an das neue Pfarrheim angrenzt ist im aktuellen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine Bebauung der Fläche würde das Ortsbild und hier insbesondere die Wahrnehmbarkeit der Kirche St. Vitus erheblich stören. Zudem ginge eine vielfach für öffentliche Veranstaltungen nutzbare innerörtliche Freifläche verloren, was die dörfliche Sozialstruktur schwächen würde. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes sollte für die Fläche angestrebt werden.

Der Bereich um den Drahtweiher sollte ebenfalls als gliedernde Grünfläche erhalten werden, welche zudem eine starke Verbindung zur regionalen Entwicklung der Landwirtschaft zeigt.

### 3.4. Leerstände / Leerstandsrisiken

In Mühlhausen sind derzeit etliche Gebäudeleerstände zu verzeichnen. Der Schwerpunkt liegt deutlich erkennbar im historisch gewachsenen Ortskern von Mühlhausen, wo insbesondere ehemalige Hofstellen und Gasthäuser keine adäquate Nachnutzung gefunden haben. Teilweise ist es in den vergangenen Jahren bereits zu Substanzverlusten durch den Abbruch nicht genutzter Wohn- und Nebengebäude gekommen. Mit diesen verschwindet ein Teil der Historie des Ortes. Auch das alte Pfarrhaus an der Geibenstettener Straße wurde abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt.



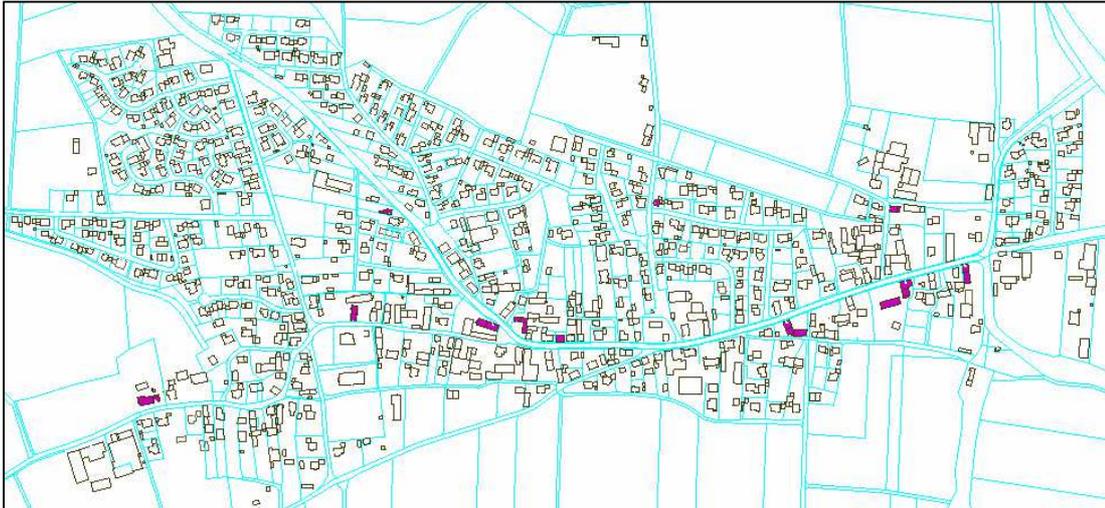
Abgebrochene Gebäude an der Geibenstettener Straße 2015 / 2016



2015 abgebrochenes Bauernhaus an der Siegenburger Straße



Abbruch des alten Pfarrhauses 2015



Übersichtsplan Leerstände, Stand 2017

Bei vielen aktuellen Leerständen handelt es sich zudem um ortsbildprägende Gebäude, deren Erhalt wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche und ortsgestalterische Struktur des Dorfes hat. Nachfolgend sind einige der wesentlich prägenden Gebäude dargestellt, deren Erhalt von besonderer Bedeutung ist.



Mitterstallhaus Siegenburger Str. 58



Gasthaus Krämmel, Siegenburger Str. 50



Wohnhaus / Hofstelle Siegenburger Str. 40



Ehem. Bäckerei, Siegenburger Str. 15



Hofstelle Siegenburger Straße 9



Gasthaus Lenker, Siegenburger Straße 18



Hofstelle, Geibenstettener Straße 20

Es sind jedoch nicht nur die großen Gebäudekomplexe, deren Nachnutzung nicht gesichert ist. Auch in den älteren Wohnsiedlungsbereichen sind einzelne Leerstände zu verzeichnen, die u. U. auf den beginnenden Strukturwandel in älteren Einfamilienhausgebieten hinweisen.



Wohnhaus, Kreutweg 2



Kleinsiedlungshaus, Siegenburger Str. 4

### Leerstandsrisiken Wohngebäude

Mittelfristige Leerstandsrisiken bestehen für Gebäude und Liegenschaften, die nur noch von älteren Bewohnern oder Alleinstehenden bewohnt werden, die keine Nachkommen im Ort haben. Diese Leerstandsrisiken bestehen dabei ebenfalls nicht nur im historischen Ortskern sondern auch in den älteren Siedlungsbereichen der Nachkriegszeit bis hinein in die 70er Jahre.

Diese potenziellen Leerstandsrisiken sollten im Zuge eines anzustrebenden Leerstandsmanagements ebenso erfasst und in Überlegungen für künftige Entwicklungen einbezogen werden.

## Leerstandsrisiken Nebengebäude

Bei den Nebengebäuden sind von Leerstandsrisiken zumeist ehemals landwirtschaftliche genutzte Gebäude betroffen, denen nach der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung eine adäquate Neunutzung fehlt. Übergangsweise werden sie als Stau- oder Lagerraum oder Unterstand genutzt, ein laufender Bauunterhalt ist jedoch nicht wirtschaftliche, Dadurch nimmt der Sanierungsbedarf kontinuierlich zu, im ungünstigsten Fall wird das Gebäude letztlich abgebrochen.

Mit jedem Verschwinden dieser Gebäude – auch von kleinen zunächst unbedeutend erscheinenden Nebengebäuden – verschwindet ein Stück der typisch dörflichen Prägung mit Mischnutzungen.



Wirtschaftsgebäude Geibenstettener Straße 1



Anbau Siegenburger Str. 42 am Hussenweg



Scheune Siegenburger Str. 48  
Wohnhaus ist bereits abgebrochen



Rückwärtiger Wirtschaftsteil  
Siegenburger Str. 5

Positive Beispiele für eine gelungene dorfgemäße Nutzung und Gestaltung von Nebengebäuden sind am Forstfeldweg zu finden. Die Verwendung von Holz für Fassade mit liebevollen schlichten Details oder eine einfache Putzfassade mit klarer Gliederung und zurückhaltender Farbgebung wirken positiv auf das Ortsbild.



Stadel am Hussenweg 8



Saniertes Nebengebäude am Forstfeldweg 4

### 3.5. Baulicher Zustand

Im Zuge der Bestanderfassung wurde eine Einschätzung der Gebäude hinsichtlich ihres Sanierungsbedarfes vorgenommen. Dies soll den Eigentümern einen Hinweis auf ggf. notwendige Erhaltungsmaßnahmen geben, für die im Zuge der Dorferneuerung ein finanzieller Zuschuss im Rahmen der Privatförderung beantragt werden kann.

Aus siedlungshistorischen Gründen resultierend, liegt der Schwerpunkt der zu sanierenden Gebäude (mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf) entlang der Siegenburger Straße (östlicher Abschnitt) und entlang der Geibenstettener Straße, den ältesten Siedlungsbereichen von Mühlhausen. Weiterer Bedarf, hier überwiegend geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf ist in den älteren Wohnsiedlungen zu finden, z. B. entlang der Drahtgasse, der Ringstraße und Herrenholzstraße, bei denen es sich meist um Wohngebäuden aus den 60-er und 70-er Jahren handelt.

Die Einschätzung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es können auch weitere Gebäude bei entsprechender Beurteilung in die Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen einbezogen werden.

#### 3.5.1. Geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf

Unter der Einstufung geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf betrachtet man die Gebäude, die substanziell weitgehend in Ordnung sind, jedoch energetisch oder bei der Fassadengestaltung verbessert werden können. Beim Großteil der Gebäude, die diese Merkmale aufweisen, handelt es sich um Objekte aus den 60-er und 70-er Jahren.

Im Rahmen einer energetischen Sanierung können zwei allgemeine Maßnahme-schwerpunkte der Sanierung definiert werden. Zum einen handelt es sich hierbei um Maßnahmen zur Reduzierung des Wärmeverlusts des Gebäudes, sowie dem Austausch von schadstoffhaltigen Materialien.

Beispiele für Maßnahmen einer energetischen Sanierung können sein:

- | Austausch der Fenster, aufgrund eines nicht mehr zeitgemäßen U-Wertes bzw. Verkleinerung von überdimensionierten Verglasungselementen.
- | Dämmung des Dachraumes mit hochwertigen Materialien.
- | Erneuerung der Heizungsanlage (Nutzung erneuerbarer Energien).
- | Abdichten und Dämmen der Wandbereiche unter Erdreich.
- | Überarbeitung des Putzsystems – Abstimmung auf eine atmungsaktive Gebäudehülle.

Kombiniert mit den energetischen Maßnahmen des Sanierungsprozesses geht meistens eine Neugestaltung bzw. Überarbeitung der Außenfassade einher (Gliederung der Fassade durch Farbgebung/ Fensterunterteilung etc.).

Auch die Herstellung barrierefreier Zugänge für ein altersgerechtes Wohnen ist zumeist erforderlich.

Beispiele für Gebäude mit einem geringen bis mittleren Sanierungsbedarf in Mühlhausen:



Wohn- und Geschäftshaus  
Pfarrer-Meier-Weg 5 und 5a



Wirtschaftsgebäude Geibenstettener  
Straße 1



Wohngebäude Siegenburger  
Straße 28



Wohngebäude Siegenburger  
Straße 42

### 3.5.2 Mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf

Gebäude mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf weisen hingegen bereits deutliche Bauschäden, z. B. im Dachbereich, Fassade oder Fundament auf, die mit größerem Aufwand zu beheben sind. Meist muss bei diesen Gebäuden der bauschädigende Einfluss von Feuchte und Nässe unterbunden bzw. beseitigt werden. Die Ursachen liegen meist in fehlender Nutzung bzw. langjährig unterlassenen Bauunterhalt. Insbesondere an einigen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude (Sowohl Wohn- als auch Nebengebäude) finden sich erhebliche Schäden.

Beispiele für Maßnahmen einer umfangreichen Sanierung können sein:

- | Freilegung und Abdichten rund um das Anwesen bzw. Dämmen der Wände (Erdreich), wenn nötig Herstellung einer Drainage zur Ableitung der Bodenfeuchte im Fundamentbereich.
- | Austrocknen der Außenwände / Innenwände bei aufsteigender Feuchtigkeit mittels horizontaler Abdichtung oder Mauerinjektionsverfahren.
- | Prüfen des statischen Systems der Holzkonstruktion im Dachstuhl bzw. der Zwischendecken, um über den Rückbau bzw. Aufrechterhaltung des Tragwerksystems zu entscheiden.
- | Sicherstellung einer dichten Dachhaut ggf. durch eine Erneuerung der Dachdeckung incl. Aufbau ( Dämmmaterialien / Dämmschichten).

- | Überholung bzw. Erneuerung der kompletten Heizungs- und Elektroverteilung.
- | Erneuern von Fenster und Türen – bei älteren Objekten ausschließlich Holzfenster einsetzen (Zirkulation)
- | Je nach Beschaffenheit Entfernung bzw. Ergänzung des Aussen- / Innenputz zur Herstellung einer geschlossenen Putzschicht.

*Beispiele für Gebäude mit einem mittleren bis hohen Sanierungsbedarf in Mühlhausen:*



Hofstelle Siegenburger  
Straße 40



Turm ehemalige Kirche St. Vitus  
am Brünnlweg



Ehem. Wohnhaus Hofstelle Siegenburger  
Straße 27



Natursteinmauer Einfriedung  
Siegenburger Straße 51

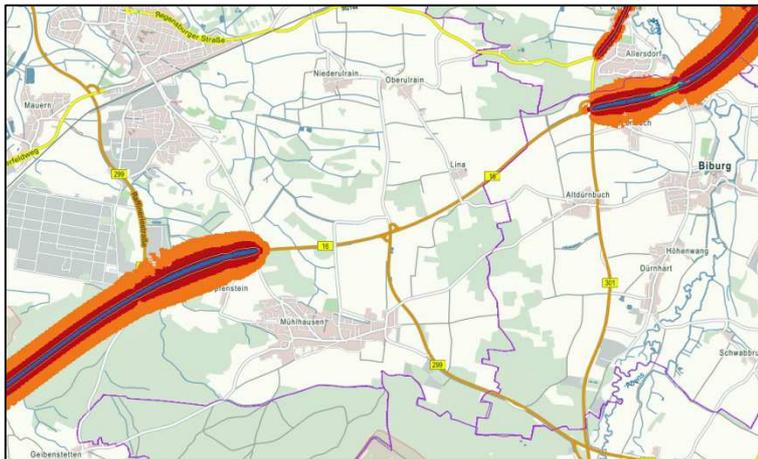
### 3.6. Technischer Umweltschutz

#### 3.6.1. Verkehrslärm

Mühlhausen wird im Westen und Osten von Bundesstraßen mit hoher Verkehrsbelastung tangiert. Gemäß Verkehrsmengenkarte 2015 des Staatlichen Bauamtes Landshut sind nachfolgende Verkehrszahlen zu verzeichnen:

- B299 Siegenburg bis B16. 6.467 Kfz/24 h. Anteil Schwerlastverkehr 1.344 Kfz/24h (=20,8 %).
- B16 Manching - Abensberg. 14.005 Kfz/24 h. Anteil Schwerlastverkehr 3.165 Kfz/24h (=22,6 %).
- Ortsdurchfahrt Mühlhausen KEH 22 Siegenburger Straße. 3.819 Kfz/24 h. Anteil Schwerlastverkehr 107 Kfz/24h (=2,8%).

Aufgrund der hohen Verkehrszahlen ist entlang der Bundesstraßen eine entsprechende Lärmbelastung vorhanden. Für die B16 wird dies im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) deutlich. Auch wenn nördlich von Mühlhausen die Darstellungen fehlen, so ist von einer analogen Fortsetzung auszugehen. Auch für die B299 sind entsprechende straßennahe Lärmbelastungen gegeben.



Durch die mit Lärm belasteten Korridore ergeben sich zum einen städtebauliche Entwicklungsgrenzen für die Ortschaft Mühlhausen, zum anderen ist die Erholungsnutzung in den nördlichen, nordwestlichen und östliche Gemeindeteilen durch den Lärm gemindert.

## 4. Bevölkerungsstruktur

### 4.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Tendenz der Einwohnerzahlen ist in Mühlhausen seit der Erhebung der Bevölkerungsstatistiken tendenziell steigend, wobei Anfang der 70iger Jahre ein leichter Bevölkerungsrückgang verzeichnet ist.

Der größte prozentuale Bevölkerungsanstieg von 300 auf 900 Einwohnern wurde vom 19. auf das 20. Jahrhundert registriert. Auch die 21. Jahrhundertwende bildet eine deutliche Zäsur, bei der durch die Baugebietserweiterungen die Einwohnerzahl von 877 Einwohnern in 1990 auf 1.116 im Jahr 2000 angestiegen ist. Bis zur Eingemeindung von Mühlhausen im Jahr 1978 zur Stadt Neustadt wurden die Bewohner von Mühlhausen, Forstdürnbuch und Karpfenstein getrennt erfasst. Während Mühlhausen und Forstdürnbuch durch die zunehmende Bevölkerungsentwicklung mittlerweile zu einer Ortschaft zusammengewachsen sind, behielt Karpfenstein stets seinen Status als Ein-

öde. Die Einwohnerzahl von Karpfenstein liegt seit den 80iger Jahren konstant bei durchschnittlich zwölf Bewohnern, während sich die Einwohnerzahl des Hauptortes Mühlhausen in dieser Zeitperiode nahezu verdoppelt hat. (1982: 813 Einwohner, 2017 aktuell: 1.271 Einwohner).

## Bevölkerungsvorausberechnung

Im Demographie-Spiegel für Bayern wird für den Zeitraum bis zum Jahr 2034 dem Landkreis Kelheim eine stark zunehmende Bevölkerungsprognose zugeteilt.

Für die Stadt Neustadt an der Donau wird eine Zunahme der Bevölkerung von 13.308 Einwohnern im Jahr 2014 auf 14.500 Einwohner im Jahr 2034 prognostiziert. Die entspricht einer Steigerung um ca. 8,9 %.

Demographische Indikatoren <b>Stadt Neustadt a.d.Donau</b>		
<b>Bevölkerung</b>		
Bevölkerung insgesamt	<b>2014</b>	13 308
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	<b>2024</b>	14 200
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	<b>2034</b>	14 500
<b>Bevölkerungsveränderung 2034 gegenüber 2014 in Prozent</b>		
Insgesamt		8,9
unter 18-Jährige		-1,8
18- bis unter 40-Jährige		-5,6
40- bis unter 65-Jährige		2,5
65-Jährige oder Ältere		56,6
<b>Bevölkerungsveränderung 2034 gegenüber 2014 für Kinder und Jugendliche in Prozent</b>		
unter 3-Jährige		-1,6
3- bis unter 6-Jährige		3,3
6- bis unter 10-Jährige		0,8
10- bis unter 16-Jährige		-4,1
16- bis unter 19-Jährige		-7,5
<b>Bevölkerungsveränderung 2034 gegenüber 2014 für Ältere in Prozent</b>		
60- bis unter 75-Jährige		53,2
75-Jährige oder Ältere		43,1

Auszug aus Bevölkerungsvorausberechnung bis 2034, Bayer. Landesamt f. Statistik

Aus den Prognosen ist ablesbar, dass sich insbesondere der Anteil der älteren Personen über 65 Jahre überproportional erhöhen wird.

Daraus abzuleiten ist, dass sich die weitere Entwicklung des Ortes Mühlhausen auch an den sich daraus ergebenden Anforderungen orientieren muss. Dies betrifft alle Lebensbereiche vom Wohnen über Mobilität, soziale Kommunikationsmöglichkeiten und Angebote der tägliche Daseinsvorsorge sowie Gesundheitsversorgung.

## 4.2. Altersstruktur

Der Bevölkerungsstand zum 29.11.2017 beträgt **1.337 Einwohner** in Mühlhausen und 12 Einwohner in Karpfenstein. Die Altersgruppenverteilung in Mühlhausen stellt sich 2017 wie folgt dar:

	<b>Mühlhausen</b>		<b>Lkr. Kelheim</b> (Stand 2014)	<b>Bayern</b> (Stand 2014)
unter 6 Jahre	109 Ew	8,2 %	5,4 %	5,2 %
bis 18 Jahre	165 Ew	12,3 %	12,4 %	11,2 %
18-65 Jahre	881 Ew	65,9 %	64,3 %	63,6 %
über 65 Jahre	182 Ew	13,6 %	18,0 %	20,0 %
	1.337 Ew	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Mühlhausen liegt in den Altersgruppen bis 18 Jahren tendenziell leicht über dem Landkreis- und bayerndurchschnitt. Bei den Einwohnern über 65 Jahren hingegen liegen die Zahlen deutlich unter dem Schnitt in Landkreis und Bayern. Der Hauptteil der Einwohner in der Altersgruppe 18-65 Jahre liegt gut im Schnitt.

## 4.3. Haushaltsstruktur

Leider gibt es für Mühlhausen keine statistischen Angaben zur Haushaltsstruktur, d. h. wie viele Personen in einem Haushalt (Paare, Familien, Singles oder Alleinstehende) leben. Anhand des Durchschnittswerts von 2,3 Einwohnern pro Haushalt ist in Mühlhausen mit etwa 581 Haushalten zu rechnen.

Im Hinblick auf die künftige Ortsentwicklung sind Angaben zur Haushaltsstruktur hilfreich, um beispielsweise das Leerstandsrisiko im historischen gewachsenen Kernbereich entlang der Siegenburger Straße und der Geibenstettener Straße abschätzen zu können. Da hier bereits etliche leer stehende Anwesen zu verzeichnen sind, würde eine weitere Zunahme die Situation verschlechtern. Mit weiteren Leerstandsrisiken ist in den älteren Einfamilienhausgebieten aus den 60er und 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts zu rechnen.

Daher ist es wichtig, dass diese Ausgangssituationen bei der Umsetzung eines angestrebten Leerstandsmanagements mit betrachtet und bewertet werden.

## 5. Wirtschaft

### 5.1. Landwirtschaft

#### 5.1.1. Betriebsstrukturen

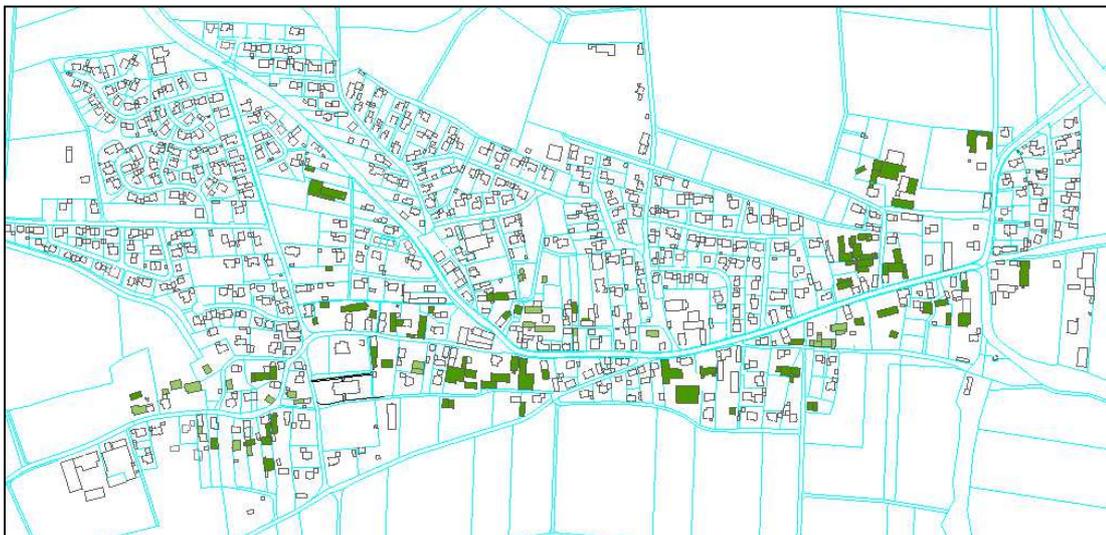
Im Gebiet des Flurneuordnungsverfahrens (boden:ständig) sind ca. 166 ha landwirtschaftliche Flächen um Mühlhausen beinhaltet. Diese Flächen werden von 21 Betrieben bewirtschaftet. Davon sind 12 im Haupterwerb und 9 im Nebenerwerb bewirtschaftet. Vier Betriebe haben ihren Betriebssitz in benachbarten Gemeinden (3 in Abensberg, 1 in Biburg). Es handelt sich in der Regel um Marktfruchtbetriebe (davon 3 Spargel- und 3 Hopfenanbaubetriebe). Tierhaltung ist in 5 Betrieben vorhanden (2 Betriebe mit Rinder- und Schweinehaltung), 1 Rinderhalter und 2 Schweinehalter). Im Durchschnitt werden von den Betrieben ca. 7,74 ha (0,01 ha – 40,41 ha) bewirtschaftet. (Quelle: Angaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Stand 2016)

Die Landwirtschaft in Mühlhausen ist stark auf die Sonderkulturen, wie Spargel- oder Hopfenanbau, ausgerichtet. Insbesondere der Hopfenanbau hat eine lange Tradition. Aufgrund der landwirtschaftlichen Konzentration auf die oben genannten Sonderkulturen, wird im Untersuchungsgebiet kaum Milchwirtschaft betrieben, was sich landwirtschaftlich in der fehlenden Grünlandnutzung äußert.

Im Rahmen von Flurbereinigungsmaßnahmen in den 1970er Jahren, fand eine Flurneuordnung mit einer landwirtschaftlichen Wegeerschließung statt. Diese Wege entsprechen in den Teilbereichen nicht mehr den aktuellen Anforderungen der landwirtschaftlichen Betriebe.

#### 5.1.2. Betriebslage / Defizite

In Mühlhausen gibt es noch sieben aktive landwirtschaftliche Vollerwerbs- und sechs Nebenerwerbsbetriebe, die sich überwiegend entlang der Siegenburger und der Geibenstettener Straße befinden. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden etliche Hofstellen aufgegeben, prägen aber heute noch wesentlich das Ortsbild. Da der Konzentrationsprozess in der Landwirtschaft anhält, muss mit weiteren Leerstandsrisiken gerechnet werden.

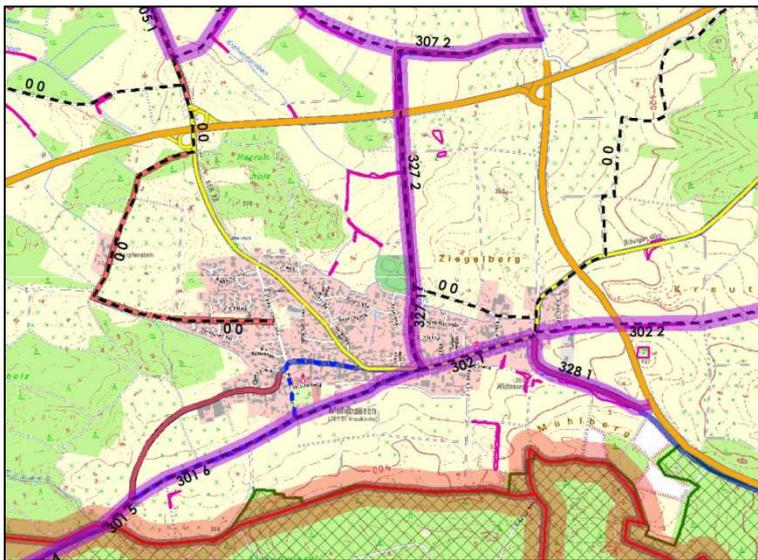


Mühlhausen. Landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftlich geprägte Gebäude

Die meisten Betriebe sind über die Ortsdurchfahrt Siegenburger Straße gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Beengte Verhältnisse sind bei den an die Geibenstettener Straße anliegenden Betrieben aufgrund der geringen Straßenraumbreiten gegeben. Hier kommt es immer wieder zu Behinderungen im Begegnungsverkehr. Bei der Hofstelle Geibenstettener Straße 23 ist beispielsweise die Zufahrt im Kurvenbereich stark erschwert.

### 5.1.3. Kernwegnetz

Die Stadt Neustadt an der Donau ist Mitglied der ILE ABENS (Integrierte Ländliche Entwicklung). Im Auftrag der ILE wurde zur Stärkung der Landwirtschaft ein gemeindeübergreifendes Konzept für ein ländliches Kernwegenetz erstellt (Kernwegenetzkonzept ILE ABENS vom 05.05.2017).



Für den Ort Mühlhausen wurden dabei nachfolgende Wege als landwirtschaftliche Kernwege festgelegt:

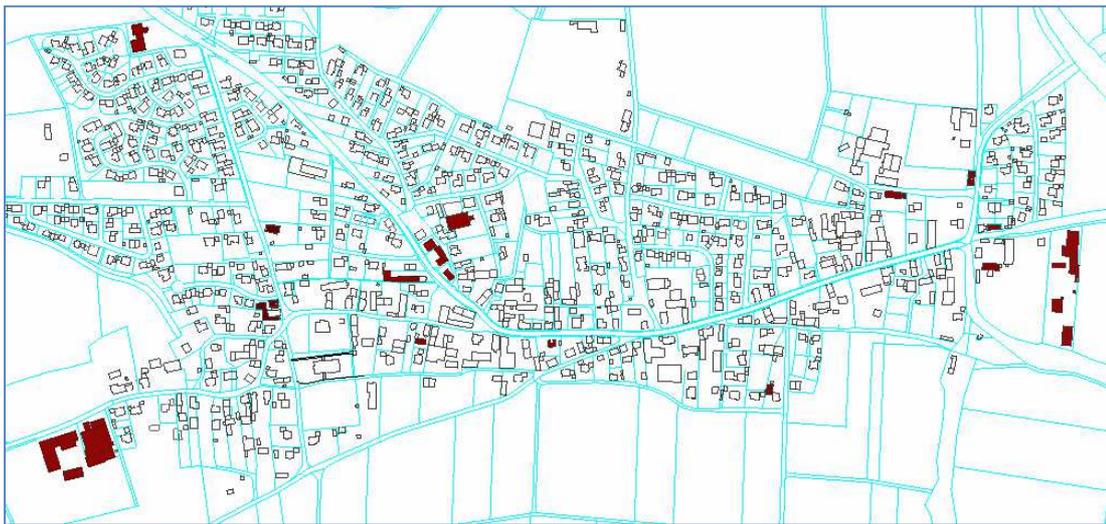
- 301.6 Öffentlicher Feldweg südlich Mühlhausen / Forstfeldweg bis zur Siegenburger Straße. Länge 1.385 m. Interkommunale Verbindung. Priorität 3.
- 302.2 Öffentlicher Feldweg östlich von Mühlhausen. Länge 1.433 m. Interkommunale Verbindung. Priorität 2.
- 327.2 Gemeindeverbindungsstraße nördlich Mühlhausen / Fortsetzung Drahtgasse. Länge 1.038 m. Anbindung land- und forstwirtschaftliche Flächen. Priorität 3.

Derzeit ist keiner der Kernwege in Mühlhausen mit Priorität 1 als vorrangig auszubauen eingestuft, ein Ausbau in nächster Zukunft ist daher nicht zu erwarten. Die Klassifizierung ist jedoch von Bedeutung für die Neugestaltung der innerörtlichen Straßen im Zuge der Dorferneuerung.

Dies trifft insbesondere auf die Drahtgasse zu, da sie als Anbindung eines angestrebten Gemeinschaftshauses am Sportzentrum künftig weitere Verkehrslasten aufnehmen muss. Gleichzeitig sind die Anforderungen für den landwirtschaftlichen Verkehr zu erfüllen und mit den Nutzungsansprüchen von Fußgängern und Radfahrern abzustimmen. Auch der angestrebte durchgehende Rückbau der Siegenburger Straße muss die Anforderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs angemessen berücksichtigen.

## 5.2. Gewerbe / Handwerk / Dienstleistung

Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind im Dorfgebiet Mühlhausen verstreut zu finden. Sie tragen zusammen mit Landwirtschaft und Wohnen zur dorftypischen Mischung der Nutzungsstrukturen bei. Zumeist handelt es sich um kleine bis mittlere Betriebe, die primär Familien- oder Inhabergeführt sind. Diese sind städtebaulich weitgehend in die dörfliche Bebauung integriert. Lediglich am westlichen und östlichen Ortsrand sind größere Betriebe mit Hallen vorhanden, die einem Gewerbegebietscharakter entsprechen.



Nachfolgende Betriebe sind in Mühlhausen zu finden:

### Siegenburger Straße:

Franz Vogel Automobile – Kfz-Werkstatt	Siegenburger Straße 1
Getränkemarkt Dichtl	Siegenburger Straße 53
Eswo Stahl- und Metallbau	Siegenburger Straße 22
Raumausstattung Roswitha Harrieder	Siegenburger Straße 3

### Geibenstettener Straße:

Elektrotechnik Widmann	Geibenstettener Straße 7
Metall- und Edelstahltechnik Ltd.	Geibenstettener Straße 43
Türen- und Fensterstudio Weber	Geibenstettener Straße 45

### Weitere:

Metallbau Braun	Angerweg 8
Fotosatz Vollnhals	Brünnlweg 2
Auto-Service Moser	Forstfeldweg 23
Schreinerei Schreiner	Herrenholzstraße 10a
Bäckerei – Lebensmittel Dussmann (Filiale)	Pfarrer-Meier-Weg 5
Frisör Haar Design Natalie	Pfarrer-Meier-Weg 5a
Steuerkanzlei Eichhammer	Pfarrer-Meier-Weg 8
Viehhandlung Ebner	Ringstraße 2
Bauunternehmen Seidenschwand	Simon-Wittmann-Straße 13
Florativ – Florian Schlittenbauer	Zum Mühlweiher 10

Die Raiffeisenbank Bad Gögging eG betreibt eine Zweigstelle in Mühlhausen am Mühlbergweg 1 in zentraler Lage im Dorf mit gutem Parkplatzangebot.

## Beschilderung



In Mühlhausen sind an verschiedenen Stellen Hinweisschilder zu den örtlichen Firmen vorhanden. Die Schilder werden in unterschiedlichster Machart ausgeführt und gebündelt an Pfosten montiert. Die Häufung und unterschiedliche Schriften machen eine Orientierung nicht immer einfach. Ein einheitliches Leit- oder Beschilderungssystem ist nicht vorhanden.

### 5.3. Gastronomie

Nachfolgende gastronomische Einrichtungen sind in Mühlhausen noch vorhanden:

Lenkers Biergarten	Siegenburger Straße 18
Gaststätte Sport- und Schützenheim	Drahtgasse 17

Das zentral gelegene Gasthaus Lenker in der Siegenburger Straße nimmt sowohl aus sozialem, als auch aus bauhistorischem Blickwinkel einen hohen Stellenwert in Mühlhausen ein. Das Wirtshaus wird jedoch nicht mehr betrieben, lediglich der attraktive Biergarten wird in den Sommermonaten abends als Biergarten-Bistro mit unregelmäßigen Öffnungszeiten bewirtschaftet. Da der Gebäudekomplex als möglicher Standort für ein Gemeinschaftshaus ausgeschieden ist, müssen alternative Nutzungen gefunden werden, um einen langfristigen Erhalt sicherzustellen.

Die Sportgaststätte übernimmt derzeit eine Hauptrolle als Versammlungsort in Mühlhausen. Sie wird vor allem von den Mitgliedern des Sport- und Schützenvereins frequentiert und dient als Veranstaltungsort für Vereins- und Dorfversammlungen, Feiern und Faschingsbälle. Diese Funktion soll mit einer angestrebten Erweiterung zu einem multifunktional nutzbaren Dorfgemeinschaftshaus deutlich gestärkt werden, so dass u. a. eine wirtschaftlich tragfähige Grundlage für den Erhalt der Gastronomie geschaffen wird.

### 5.4. Nahversorgung

Die Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs vor Ort ist sehr eingeschränkt.

Am Pfarrer-Meier-Weg 5 ist eine Filiale der Bäckerei Dußmann (Hauptsitz in 85104 Pfrörring) vorhanden, die in eingeschränktem Umfang auch Güter des täglichen Bedarfs anbietet. Die Filiale wird von den Mühlhausener Bewohnern gut angenommen, hat allerdings von Montag bis Samstag nur vormittags geöffnet. Die eingeschränkten Öffnungszeiten sind z. B. für berufstätige Bewohner problematisch. Die Lage der Filiale ist dezentral, es fehlt an geeigneten Parkplätzen im direkten Umfeld. Dadurch ist die Attraktivität deutlich eingeschränkt.

Darüber hinaus gibt es nur noch den Getränkemarkt Dichtl in der Siegenburger Straße 53, der Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag nachmittags sowie Samstag vormittags geöffnet hat. Auf dessen Gelände hält jeden Samstag Vormittag ein mobiler Metzgerwagen.

Die weitaus meisten Mühlhausener erledigen ihre Einkäufe in den umliegenden Märkten in Neustadt / Donau, Siegenburg und Abensberg.

Für die künftige Attraktivität von Mühlhausen ist eine Verbesserung des Angebotes für die Nahversorgung von besonderer Bedeutung. Insbesondere im Hinblick auf die demografische Entwicklung mit der prognostizierten überproportionalen Steigerung der über 65-Jährigen ist davon auszugehen, dass ein steigender Anteil von Einwohnern weniger mobil sein wird. Ein entsprechendes Angebot in möglichst zentraler Lage mit Bereitstellung von Bäckerei, Metzgerei und Gütern des täglichen Bedarfes wird daher als besonders wichtig angesehen. Potenziale sind in Bereichen mit bestehenden Leerständen z. B. an der Siegenburger Straße zu sehen. Bei einer entsprechenden attraktiven Gebäude- und Umfeldgestaltung und guter fußläufiger sowie verkehrlicher Anbindung können ggf. klassische Filialisten regionaler Betriebe gewonnen werden.

Alternativ haben gerade viele Dorferneuerungen gezeigt, dass auch die Einrichtung von Dorfläden durch die engagierte Bürgerschaft ein Weg zur Stärkung der Nahversorgung sein kann. Durch Beratung und die Bereitstellung von Fördermitteln kann vonseiten der Dorferneuerung hier Hilfestellung geleistet werden.

## 5.5. Öffentliche Einrichtungen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg hat in Mühlhausen eine Außenstelle mit Dienstwohnung in der Siegenburger Straße 24. Dies ist für das Forstrevier Siegenburg zuständig. Die dortige Förster betreut Waldbesitzer der Gemeinden Abensberg, Hausen, Neustadt und Saal und berät zu Themen wie Waldpflege, Aufforstung, staatliche Fördermöglichkeiten und standortgerechten Baumarten.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1. Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt in Mühlhausen über den Netzbetreiber Bayernwerk AG.

### 6.2. Wasser | Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung Biburger Gruppe. Sitz der Geschäftsstelle ist am Hausringweg 4 in 94333 Mühlhausen.

Das Abwasser wird der Kläranlage Neustadt an der Donau, Rißweg 24, 94333 Neustadt/Donau zugeleitet und dort behandelt. In Mühlhausen gibt es nahezu ausschließlich ein Mischwasserkanalsystem. Lediglich in einzelnen Bereichen, so z. B. an der Dürnbucher Straße und Simon-Wittmann-Straße sowie am Triftweg ist ein Trennsystem mit eigenem Regenwasserkanal vorhanden.

Bei Starkregenereignissen kommt es immer wieder zu Überlastungen des Mischwasserkanals, vor allem durch den Zufluss aus den Hanglagen südlich von Mühlhausen. Zur Entlastung werden zurzeit im Rahmen des Verfahrens *bodenständig* Rückhaltungen errichtet, um Teile des Niederschlagswassers vor dem Orts zurückhalten zu können. Die ersten Rückhaltungen südlich der Wittmann-Kapelle und am Forstfeld wurde Ende 2017 fertiggestellt und in Betrieb genommen, weitere sollen folgen.

In Zuge künftiger Ausbaumaßnahmen der innerörtlichen Straßen – und hier insbesondere der Ortsdurchfahrt Siegenburger Straße – sind die Möglichkeiten für die Errichtung eines eigenen Regenwasserkanals und dessen schadlose Ableitung zu prüfen und ggf. umzusetzen.

### 6.3. Abfallentsorgung

Die Abfallversorgung wird über den Landkreis Kelheim durch das Unternehmen „Heinz – Entsorgung Logistik Konzepte“ durchgeführt.

Wertstoffe können im Wertstoffzentrum Neustadt an der Donau, Bad Gögginger Straße 54 entsorgt werden. In Mühlhausen befinden sich Wertstoffcontainer nördlich des Sportheimes an der Drahtgasse.

### 6.4. Breitbandversorgung

Die Bandbreiten im Down- und Upload Bereich in Mühlhausen liegen laut der Kabel Deutschland GmbH zwischen 30 Mbit/s und 16 Mbit/s. Aktuell befindet sich die Stadt Neustadt a. d. Donau in einem Förderverfahren zum Ausbau eines flächendeckenden Hochgeschwindigkeitsnetzes.

### 6.5. Energieversorgung

#### 6.5.1. Energieträger

##### Fossile Energieträger

Der überwiegende Teil der Wärmeenergie in Mühlhausen wird von den privaten Haushalten und von den landwirtschaftlichen Hofstellen verbraucht. Diese wird durch kleinere, mit **Heizöl** betriebene, dezentrale Energieerzeugungsanlagen bereitgestellt. Es gibt im Ort neun Hopfenbauern, die zur Hopfentrocknung im September innerhalb kurzer Zeit hohe Wärmeenergiemengen benötigen. Diese Wärmeenergie wird durch sogenannte Hopfendarren erzeugt. Als Energieträger wird in der Regel ebenfalls Heizöl verwendet.

Aus der ca. 3 km entfernten Ölraffinerie in Neustadt/Donau gibt es frei verfügbare Abwärme, die über ein Nahwärmenetz zur Versorgung von privaten, landwirtschaftlichen und gewerblichen Anwesen in Mühlhausen mit Wärmeenergie genutzt werden könnte. Im Kernortsbereich von Mühlhausen mit seinen großen, teilweise leer stehenden oder von Leerstand gefährdeten landwirtschaftlichen Anwesen, gibt es perspektivisch jedoch keinen tragfähigen Bedarf für eine Energieversorgung mit einem ausgedehnten Nahwärmenetz. Auch der kurzzeitig hohe Bedarf während der Hopfenerteile ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für ein Nahwärmenetz zu wenig grundlastig. Zudem ist davon auszugehen, dass der für Gebäude notwendige Energiebedarf im Zuge von energetischen Sanierungen weiter sinken wird, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit einer Nahwärmeversorgung auswirkt.

Seit einigen Jahren werden einige Teile von Mühlhausen mit einer Ferngasleitung (Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Regionalcenter Nord, Münchener Straße 14, 93326 Abensberg) erschlossen, an die auch einige private Anwesen und das neue Pfarrheim angeschlossen sind.

## Regenerative Energieträger

In Mühlhausen gibt es relativ wenig Waldbesitzer, die in der Regel ihr eigenes **Holz** zur Wärmeenergieerzeugung nutzen. Viele private Haushalte verwenden als Ergänzung zur Wärmeenergieerzeugung mit Holz betriebene Zusatzheizungen, Das benötigte Brennholz muss erworben werden. Darüber hinaus finden sich noch einige kleinere Hackschnitzelheizungen, vor allem in landwirtschaftlichen Betrieben, die mit Hackgut aus eigenen Waldbeständen betrieben werden. Die beiden örtlichen Schreinereien und auch das örtliche Bauunternehmen benötigen ebenfalls sehr viel Wärmeenergie. Dabei nutzen die beiden Schreinereien die vorhandenen Holzabfälle. Allerdings reichen diese Abfälle zur Erzeugung der benötigten Wärmeenergie nicht aus, so dass teilweise große Mengen Holz zugekauft werden müssen. Es gab in der Vergangenheit bereits einen Versuch ein Nahwärmenetz mit Hackschnitzelheizung zu bauen, das Projekt konnte jedoch nicht realisiert werden.

Vor allem in den Neubaugebieten wurden in den letzten Jahren einige **Wärmepumpen** unterschiedlicher Bauart errichtet. Es finden sich auch viele kleine **Sonnenkollektoranlagen**, die zur solaren Brauchwassererzeugung genutzt werden.

Verbreitet sind **Photovoltaikanlagen** zur Erzeugung von Strom zu finden, vor allem auf den großen Dachflächen landwirtschaftlicher Gebäude. Am Mühlbergweg sind nördlich der Raiffeisen-Filiale freistehende Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorhanden. Diese baulich nicht integrierten Anlagen wirken sich nachteilig auf das Ortsbild aus. Im Energieatlas Bayern sind die größeren Anlagen verzeichnet, viele kleine private Dachanlagen jedoch nicht.



Solaranlagen in Mühlhausen, Auszug Energieatlas Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt, 2017



Dach-Photovoltaikanlagen in Mühlhausen

In Mühlhausen gibt es keine Windkraftanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Biogasanlagen oder geothermische Anlagen.

## 6.5.2. Einsparpotenziale

### **Energetische Gebäudesanierung und Wärmedämmung**

Ein hoher Anteil der Wohngebäude in Mühlhausen wurden vor 1990 errichtet, viele sind noch älter. Die seit 1995 entstandenen beheizten Gebäude entsprechen meist den geltenden Mindestanforderungen der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnungen. Nur vereinzelt wurden in Mühlhausen sogenannte Energiesparhäuser errichtet. Die älteren Gebäude haben überwiegend einen hohen Energieverbrauch und bieten daher das größte Einsparpotenzial im Zuge der notwendigen mittelfristigen Sanierungen nach den Vorgaben der jeweils geltenden EnEV (Energieeinsparverordnung, zurzeit EnEV 2016).

Bei der energetischen Sanierung und Wärmedämmung der Gebäude sollte die Erhaltung von dorftypischen Gestaltungs- und Gliederungselementen berücksichtigt werden, damit die Gebäude ihre typische Eigenart und damit die ortsbildprägende Wirkung erhalten. Dies trifft vor allem auf die alten landwirtschaftlichen Wohngebäude zu.

Sanierungsmaßnahmen können aber auch die Gelegenheit bieten, bauliche Fehlentwicklungen am Gebäude (z. B. asymmetrische Fassadengliederungen, kleinteilige Anbauten, Materialmix, querliegende Fenster u. ä.) zu korrigieren und einen harmonischen Gesamteindruck zu erreichen, der das Ortsbild aufwertet.

### **Straßenbeleuchtung**

Gemäß dem Energiekonzept für die Kommunen der ARGE ILE ABeNS vom September 2014 (Institut für Energietechnik IfE GmbH, OTH Amberg-Weiden) werden im Bereich der Straßenbeleuchtung noch erhebliche Einsparpotenziale durch die Umstellung auf energiesparende LED-Beleuchtung gesehen.

## 6.5.3. Beratungsangebote

### **Bürger-Energieberatung**

Mit Wirkung vom 01. März 2017 ist der Landkreis Kelheim Mitglied in der interkommunalen Energieagentur Regensburg. Zugleich stehen den Bürgerinnen und Bürgern des Landkreises Kelheim die Ansprechpartner der Energieagentur mit dem neuen Regionalbüro Kelheim für Fragen zu Energie und Klimaschutz zur Verfügung. Ziel der Agentur ist die Mobilisierung des regionalen Energieeinsparpotenzials, die Steigerung der Energieeffizienz sowie die verstärkte Nutzung heimischer Ressourcen zur Energieerzeugung. Das sechsköpfige Team der Energieagentur Regensburg steht den Bürgerinnen und Bürgern sowie Unternehmen und Kommunen als neutraler Ansprechpartner zur Verfügung. Dabei können sich Privatpersonen eine halbe Stunde kostenlos beraten lassen. In dieser neutralen und unabhängigen Beratung können Themen wie beispielweise Fördermöglichkeiten, energetische Modernisierung bis hin zur Energieeinsparung behandelt werden.

Für alle Bürgerinnen und Bürger im Landkreis Kelheim besteht die Möglichkeit einer kostenfreien halbstündigen Energieberatung im Landratsamt Kelheim.

Internet:  
E-Mail:  
Telefon: 09441 / 207-7345

[www.energieagentur-regensburg.de](http://www.energieagentur-regensburg.de)  
[kontakt@energieagentur-regensburg.de](mailto:kontakt@energieagentur-regensburg.de)

Beratungsgespräche finden nach Vereinbarung im Landratsamt Kelheim, Donaupark 13, 93309 Kelheim, 2. Stock, Zimmer O2.12 statt.

### Projekt „Die Hauswende“

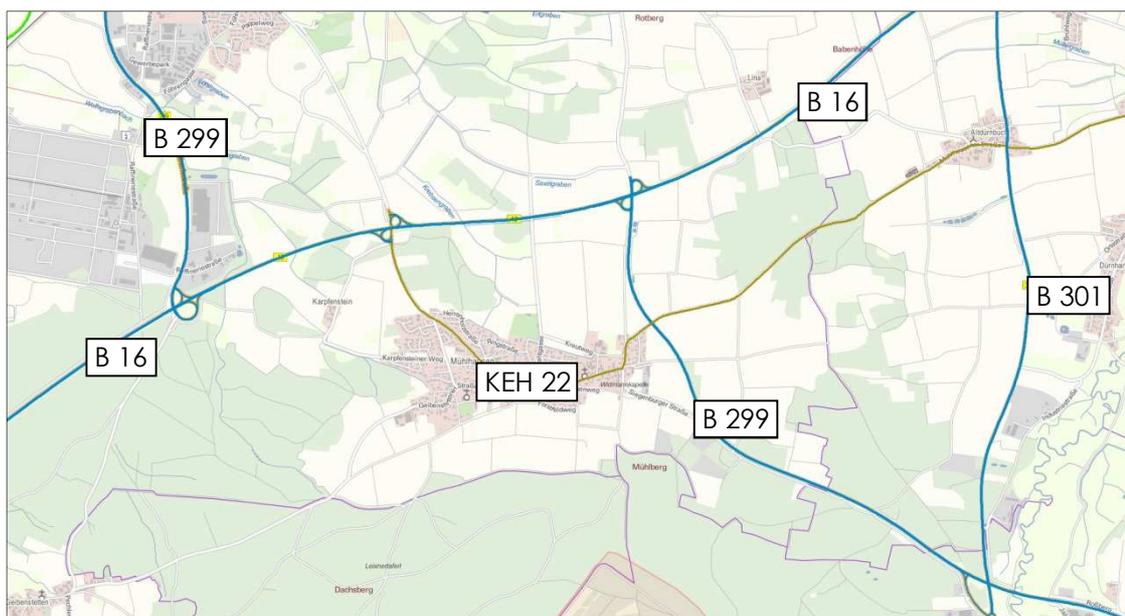
Um Gebäudeeigentümer umfassend über das Thema energetische Sanierung zu informieren, hat die Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (geea) gemeinsam mit den zuständigen Bundesministerien und der Privatwirtschaft die Sanierungskampagne „Die Hauswende“ ([www.die-hauswende.de](http://www.die-hauswende.de)) ins Leben gerufen. Die deutschlandweit erste gewerkeübergreifende Kampagne stellt das energieeffiziente Haus als System aus Heizung, Dämmung, Fenstern und erneuerbaren Energien in den Mittelpunkt. Interessierten können sich zu den Themen Dämmung der Gebäudehülle, Lüftung, Fenster, Heizungsanlagenmodernisierung und Fördermöglichkeiten sowie die neuen Regelungen der EnEV informieren lassen.

## 7. Verkehr

### 7.1. Straßennetz

Mühlhausen ist über die Kreisstraße KEH 22 über die Bundesstraßen B16 und B299 sehr gut an das europäische Fernstraßennetz, sowie an die umliegenden Ortschaften Neustadt a. d. Donau, Siegenburg, und Abensberg angebunden.

Anfang 2000 wurde die Bundesstraße B299 aus dem Ortsbereich ausgelagert und eine Ortsumfahrung geschaffen. Im Zuge der Verlegung der B299 wurde die Ortsdurchfahrt Siegenburger Straße zur Kreisstraße KEH 22 abgestuft und die südöstliche Ortseinfahrt zur Ortsverbindungsstraße. Durch die Verlegung der B299 hat sich der einst belastende Schwerlastverkehr in Mühlhausen zwar stark verringert, trotzdem wird die Ortsdurchfahrt von Ortskundigen noch immer häufig als Abkürzung zwischen der B16 und B299 genutzt. Auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, denen die Benutzung der B16 untersagt ist, wird die KEH22 stark frequentiert.



Inner- und außerörtliches Haupterschließungsnetz | **Orange:** Kreisstraße KEH 22, **Blau:** Bundesstraßen (B 16, B 299 und B 301)

Gemäß Verkehrsmengenkarte 2015 des Staatlichen Bauamtes Landshut sind nachfolgende Verkehrszahlen zu verzeichnen:

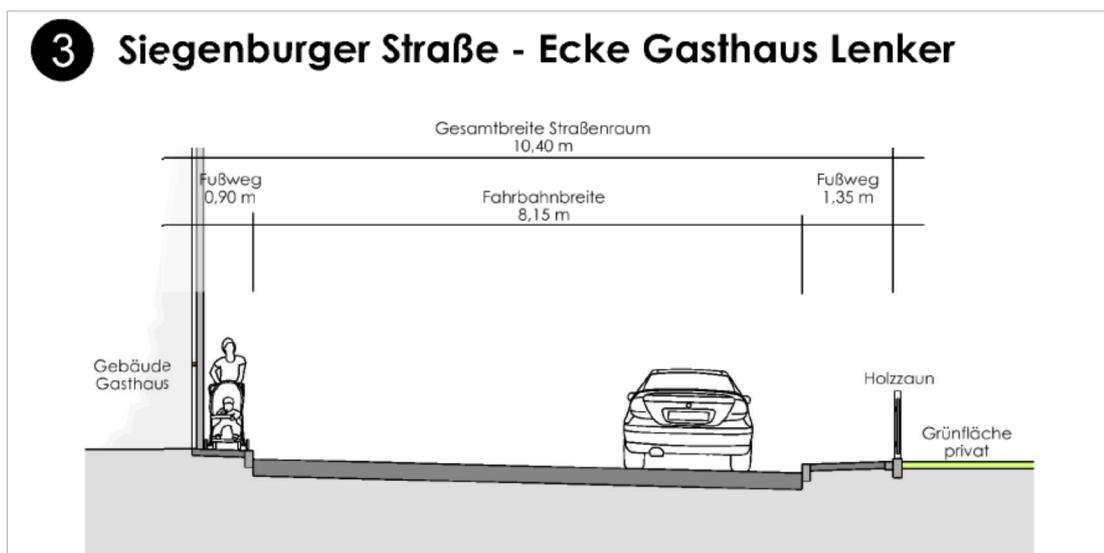
- B299 Siegenburg bis B16. 6.467 Kfz/24 h. Anteil Schwerlastverkehr 1.344 Kfz/24h (=20,8 %).
- B16 Manching - Abensberg. 14.005 Kfz/24 h. Anteil Schwerlastverkehr 3.165 Kfz/24h (=22,6 %).
- Ortsdurchfahrt Mühlhausen KEH 22 Siegenburger Straße. 3.819 Kfz/24 h. Anteil Schwerlastverkehr 107 Kfz/24h (=2,8%).

## 7.2. Wichtige innerörtliche Straßen

### 7.2.1. Siegenburger Straße

Als ehemalige Bundesstraße weist die Siegenburger Straße durchgehende einen Straßenbreite von ca. 7,30 m bis 8,50 m auf, die Ortseinfahrt im Osten ist bis zu 9 m breit. Entlang der Südseite ist ein durchgehender Gehweg in meist ausreichender Breite von etwa 1,50 m vorhanden. Engstellen gibt es z. B. am Eck Wirtshaus Lenker mit nur ca. 90 cm Breite oder im Kurvenbereich Siegenburger Straße 58 mit ca. 80 cm. Dies stellt Gefährdungspotenziale für Fußgänger dar.

Aus Richtung Neustadt a. d. Donau kommend führt an der Nordseite ein Geh- und Radweg in den Ort hinein. Dieser bindet an den Triftweg an. Über zwei Querungshilfen mit Verkehrsinseln gelangt man an den Gehweg der südlichen Straßenseite.



Straßenraumprofil Siegenburger Straße; Auszug Karte B 3.0 Bestand Straßenquerschnitte



Straßenraum Siegenburger Straße – ehemalige B 299 – mit überbreiter Asphaltfahrbahn

Zwischen den beiden Einmündungen des Pfarrer-Meier-Weges und der Herrenholzstraße in die Siegenburger Straße verläuft entlang der nördlichen Straßenseite kein Gehweg. Erst auf Höhe des Feuerwehrhauses beginnt ein Gehweg, der bis zur Kreuzung mit der Dürnbucher Straße verläuft. Der Gehweg ist mit einer überwiegenden Breite von etwa 1 m zu schmal.



Vom Kreuzungsbereich der Dürnbucher Straße in südöstliche Richtung, Richtung Ortsausgang / Bundesstraße 299, ist kein Gehweg vorhanden. Eine sichere Anbindung an die dortige Wittmann-Kapelle bzw. den Hussenweg ist nicht gegeben. Die Querung von der Südseite Siegenburger Straße nach Norden zur Dürnbucher Straße ist für Fußgänger unübersichtlich und gefährlich.

Die vorhandenen Gehwege sind asphaltiert und mit einem Betonhochbord von der Fahrbahn getrennt. Absenkungen bestehen lediglich an den zur Straße liegenden Einfahrten zu Grundstücken. Teilweise sind an den Einmündungen von Seitenstraßen keine oder ungenügende Absenkungen vorhanden, so dass eine Barrierefreiheit nicht gegeben ist.

Eine straßenbegleitende Begrünung mit Bäumen oder Grünstreifen ist im öffentlichen Straßenraum nahezu nicht vorhanden. Einzig von der Herrenholzstraße bis zum Ortsausgang Nord ist eine begrünte Böschung an der Nordseite vorhanden.

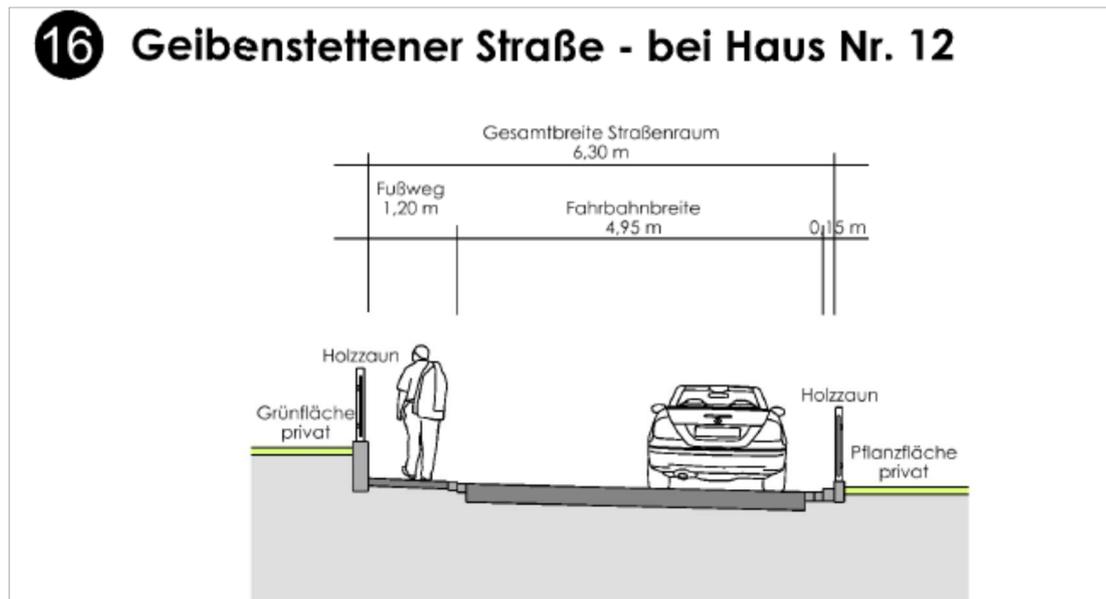
Wegen der durchgehend breiten, gut ausgebauten Fahrbahn wird innerorts verhältnismäßig schnell gefahren. Die Querungsinseln am nördlichen Ortseingang haben kaum verkehrsdämpfende Wirkung.

## 7.2.2. Geibenstettener Straße



Die Geibenstettener Straße zweigt auf Höhe des Gasthauses Lenker von der Siegenburger Straße ab und erschließt den westlichen Ortsbereich von Mühlhausen. Es handelt sich um eine typisch dörfliche Straße. Entlang der Südseite verläuft ein ca. 1,2 – 1,3 m breiter Gehweg, der asphaltiert und mit einem niedrigen Bord aus Granitsteinen ausgeführt ist. Die Fahrbahnbreiten schwanken zwischen 4,25 m auf Höhe des Pfarrheimes bis 4,95 m auf Höhe des Anwesens Geibenstettener Straße 12. Die beengten Verhältnisse sind für

große Fahrzeuge z. B. der Landwirtschaft und der hinterliegenden Gewerbebetriebe bei Begegnungsverkehr problematisch, es muss auf den Gehweg ausgewichen werden. Andererseits ist ein schnelles Fahren kaum möglich, was zur Verkehrsberuhigung beiträgt.



Straßenraumprofil Geibenstettener Straße; Auszug Karte B 3.0 Bestand Straßenquerschnitte

### 7.2.3. Drahtgasse

Die Drahtgasse führt von der Siegenburger Straße aus in Richtung Norden zum Sportzentrum am Ortsrand von Mühlhausen und erschließt die landwirtschaftliche Flur. Von der Ziegelbergstraße aus führt an der Ostseite ein schmaler Gehweg in südliche Richtung einen Gehweg entlang der östlichen Straßenseite auf. Im Bereich des Anwesen Siegenburger Straße 27 wird dieser jedoch immer schmaler und bietet schließlich keine Nutzungsmöglichkeit mehr. Eine sichere Anbindung an den schwer einsehbaren Kreuzungsbereich in die Siegenburger Straße ist nicht gegeben.



Drahtgasse Südteil



Drahtgasse Nordteil

Die Drahtgasse weist ab der Ziegelbergstraße nach Norden bis zum Ortsende am Sportzentrum keinen Gehweg oder begehbare Seitenbereiche auf. Fußgänger müssen die Straße benutzen. Da das Sportzentrum bereits jetzt stark durch den Besucherverkehr frequentiert ist, ist die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer eingeschränkt. Zudem wird am Ortseingang von Norden her häufig mit überhöhter Geschwindigkeit eingefahren.

Bei einer Realisierung des angestrebten Dorfgemeinschaftshauses am Sportzentrum wird der Besucherverkehr zusätzlich steigen. Eine entsprechende Neugestaltung der Drahtgasse mit Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist daher unerlässlich. Hierfür ist im beengten Nordabschnitt ein Grunderwerb privater Flächen notwendig, um ausreichend Gestaltungsraum zu erhalten. Dabei ist aber

auch zu berücksichtigen, dass die Straße als sogenannter landwirtschaftlicher Kernweg besondere Bedeutung für die Anbindung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen nördlich von Mühlhausen hat.

#### 7.2.4. Pfarrer-Meier-Weg

Der Pfarrer-Meier-Weg führt von der Siegenburger Straße im Norden nach Süden bis zum Feldweg am südlichen Ortsrand beim Friedhof. Der nördliche Abschnitt bis zur Geibenstettener Straße wurde Ende der 60iger Jahre begradigt und ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,75 m, an der Westseite schließt sich ein durchgehender Gehweg von 1,50 m Breite an. Die breite Straße führt zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten. Der schnurgerade Ausbau wirkt im Erscheinungsbild eher städtisch geprägt. Gliedernde Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum fehlen.



Pfarrer-Meier-Weg bei St. Vitus



Nordteil Pfarrer-Meier-Weg

Ab der Kreuzung Geibenstettener Straße stellt sich der Pfarrer-Meier-Weg als typisch dörfliche Erschließungsstraße dar. Die Fahrbahnbreite beträgt auf Höhe Kirche St. Vitus 4,25 m. Daran schließen sich ca. 2,4 m breite Grünflächen an der Westseite an. Im Osten grenzen Grünflächen und teilweise Stellplätze im Umfeld von Kirche und Friedhof an. Der Pfarrer-Meier-Weg hat eine hohe Bedeutung als Erschließung für das gesamte Areal um Kirche St. Vitus und Friedhof sowie als Anbindung für den Kindergarten am Forstfeldweg.

#### 7.2.5. Forstfeldweg

Der Forstfeldweg beginnt am Pfarrer-Meier-Weg am Friedhof und verläuft nach Osten bis zur Einmündung in die Siegenburger Straße. Auf Höhe des Kindergartens ist die Straße auf einer Länge von ca. 60 m für Autos gesperrt und als Geh- und Radweg ausgewiesen.



Forstfeldweg am Friedhof



Ende Forstfeldweg am Kindergarten

Südlich des nur ca. 3,90 m breiten Forstfeldweges befinden sich Parkplätze mit Rasengittersteinen in ca. 2 m Breite, die stark in den Wurzelbereich der dortigen Großbäume eingreifen. Das unregelmäßige Parken führt zu Bodenverdichtungen, die sich nachteilig auf die Vitalität der Bäume auswirken. Wegen der Sperrung der Straße am Kindergarten muss der Hol- und Bringverkehr vor dem Kindergarten wenden und wieder über den schmalen Forstfeldweg zum Pfarrer-Meier-Weg ausfahren. Dies führt häufig zu erheblichen Behinderungen und Gefährdungssituationen.

### 7.3. Ruhender Verkehr / Parkplätze

#### 7.3.1. Ortsdurchfahrt Siegenburger Straße

Die Parkplatzsituation gestaltet sich im Bereich der gesamten Ortsdurchfahrt überwiegend schwierig. So findet man nahezu entlang der gesamten Siegenburger Straße keine Möglichkeit zum Parken im öffentlichen Straßenraum. Lediglich an der Raiffeisenbank-Filiale sind auf dem Privatgelände Parkplätze für Kunden in zentraler Lage vorhanden. Einige wenige Parkplätze sind vor dem Gasthaus Lenker und im Umfeld des Feuerwehrhauses an der Herrenholzstraße vorhanden.

Im Bereich der Kirche St. Jakob gibt es keine Stellplätze, um kurz anzuhalten und ggf. die Kirche besichtigen zu können.

#### 7.3.2. Umfeld Kirche St. Vitus / Kindergarten / Friedhof

Die Parkplatzsituation im Umfeld der Kirche und des Kindergartens stellt sich sehr zersplittert und beengt dar. So befinden sich einige wenige Parkplätze im Vorbereich des Kindergartens. Hier besteht jedoch keine ausreichende Wendemöglichkeit und zu den Bring- und Holzzeiten wird der Vorbereich stark von den Eltern frequentiert. Ein Parkplatz besteht südlich des Friedhofes an der Aussegnungshalle, welcher jedoch wegen der abseitigen Lage nur wenig genutzt wird.

Vor dem Eingangsbereich der Kirche St. Vitus sind zwischen den Bäumen an der Pfarrer—Meier-Straße und südlich des Forstfeldweges Stellplätze mit Rasengitterbelag abgegrenzt. Es ist jedoch zu beobachten, dass häufig die Flächen zwischen den Bestandsbäumen nördlich der Friedhofsmauer zum Parken genutzt werden, was zu Beeinträchtigungen der Baumstandorte führt. Auf dem Gehweg und den angrenzenden Wiesenflächen der Grünfläche, die sich nordwestlich anschließt, wird ebenfalls im Bedarfsfall geparkt. Insgesamt ist die Situation unbefriedigend.

Notwendig wären Stellplatzflächen im nahen Umfeld mit guter fußläufiger Anbindung an Kirche, Friedhof und Kindergarten, die abseits der Haupterschließungsstraßen liegen. Im direkten Umfeld der Kirche könnten dann vorrangig Stellplätze für Behinderte und ältere Besucher angelegt werden.



Stellplätze am Zugang St. Vitus



Beengte Stellplätze am Forstfeldweg

Im Zuge des Neubaus des Pfarrheimes an der Geibenstettener Straße wurden zusätzliche Stellplätze vor dem Pfarrheim und östlich davon angelegt, um die Situation zu verbessern.

### 7.3.3. Umfeld Sportzentrum

Im Bereich des Sportzentrums bestehen ebenfalls vielfältige Parkmöglichkeiten, jedoch keine klare Kennzeichnung von Parkbereichen. Südlich der Sportanlagen verläuft ein Straßenabschnitt, der in den Angerweg führt. Im Bereich zwischen der Fahrbahn und den südlich anliegenden Grundstücksflächen (Wohnhäuser) befindet sich eine geschotterte Fläche, die als Parkfläche genutzt wird. Diese Fläche setzt sich noch weiter nach Westen fort und endet in einer Sackgasse.



Parkplätze am Sportheim



Parkplätze an den Stockbahnen

Weitere Parkplatzflächen befinden sich direkt am Vereinshaus des Tennis-Clubs, sowie nördlich davon an der Stockhalle. Die geschotterte Wendeanlage vor dem Tennisclub ist hierbei zu klein gestaltet und wird zudem häufig als Parkfläche mitgenutzt. Bei Sportereignissen und größeren Veranstaltungen wird in der Drahtgasse und am Kreuzweg geparkt, was zu Behinderungen und Konflikten mit dem landwirtschaftlichen Verkehr führt.

Die angestrebte Erweiterung des Sportheimes zu einem multifunktionalen Dorfgemeinschaftshaus wird die Notwendigkeit weiterer Stellplätze ergeben, für die im Umfeld adäquate Flächen bereitgestellt werden müssen, um die Situation nicht zu verschärfen. Insbesondere die Drahtgasse darf aufgrund der HAUPTSCHLIEßUNGSFUNKTION nicht durch den ruhenden Verkehr eingeschränkt werden.

## 7.4. Öffentlicher Personennahverkehr

### Busverbindungen

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der **Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim (VLK)** übernommen. In Mühlhausen gibt es mehrere Schulbuslinien nach Mainburg, Abensberg, Rohr, Riedenburg und nach Neustadt/Do. Es sind folgende Haltestellen und Linienverbindungen vorhanden:

Haltestelle **Jakobskirche**:

- Linie VLK 12 Eining – Abensberg - Rohr
- Linie VLK 13 Sittling – Neustadt/Do. - Rohr
- Linie VLK 17 Mühlhausen – Abensberg
- Linie VLK 34 Schwaig – Neustadt/Do. – Kelheim
- Linie VLK 55 Mühlhausen – Neustadt/Do. – Mainburg

Haltestelle **Feuerwehr** : Linie VLK 13 Sittling – Neustadt/Do. - Rohr  
Linie VLK 17 Mühlhausen – Abensberg  
Linie VLK 34 Schwaig – Neustadt/Do. – Kelheim  
Linie VLK 55 Mühlhausen – Neustadt/Do. – Mainburg  
Linie VLK 70 Ettliling – Lobsing - Riedenburg

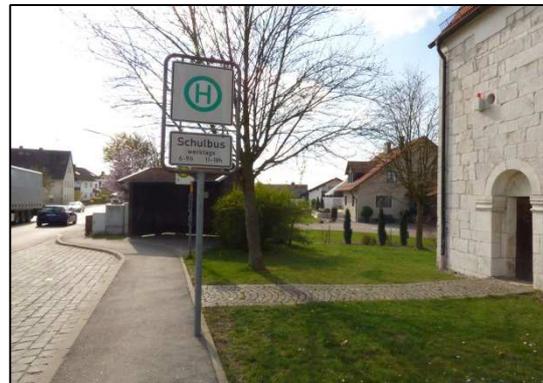
Haltest. **Pfarrer-Meier-Weg.:** Linie VLK 17 Mühlhausen – Abensberg  
Linie VLK 55 Mühlhausen – Neustadt/Do. – Mainburg

Haltest. **Geibenstettener Str.:** Linie VLK 17 Mühlhausen – Abensberg  
Linie VLK 55 Mühlhausen – Neustadt/Do. – Mainburg

Die Schulbusse fahren mehrmals täglich, vormittags, mittags und nachmittags, sind gleichzeitig auch öffentliche Buslinien und können deshalb auch von der Dorfbevölkerung genutzt werden. Dieses Angebot ist in der Dorfbevölkerung jedoch kaum bekannt, wenig attraktiv und wird deshalb wenig angenommen.



Haltestelle Lenker-Biergarten



Haltestelle Jakobskirche

Die bestehenden Bushaltestellen sind zum Teil als Busbucht (z.B. Jakobskirche, Lenker-Biergarten) ausgebildet. Die Haltestellen sind nicht barrierefrei (kein Kasseler Bord für Niederflerbusse) und weisen keine taktilen oder visuellen Leiteinrichtungen für Sehbehinderte auf. Im Zuge von Neugestaltungsmaßnahmen sind diese Aspekte unbedingt zu berücksichtigen.

### **Bahnverbindungen**

In Neustadt/Do gibt es in 5 km Entfernung von Mühlhausen einen Regionalbahnhof. Hier fahren Züge im Stundentakt nach Regensburg und Ingolstadt. Über diese beiden zentralen Bahnhöfe sind auch die überörtlichen Bahnrouen zu erreichen.

## 7.5. Überörtliche Radwege / Wanderwege

### Örtliche Radwege

In Mühlhausen ist bislang nur ein Teilstück des Forstfeldweges ab dem Kindergarten auf ca. 60 m Länge nach Osten als Geh- und Radweg ausgewiesen. Darüber hinaus führt im Norden von Neustadt an der Donau kommend ein Radweg bis zum Ortsanfang bis zum Triftweg, der über zwei Querungshilfen in der Siegenburger Straße (KEH22) den Pfarrer-Meier-Weg und den westlichen Ortsteil Mühlhausen anbindet.



An der Einmündung der Siegenburger Straße in die B 299 endet ein an der Südseite der B 299 verlaufender kombinierter Geh- und Radweg Richtung Siegenburg der dort an den überörtlichen Abens-Radweg anbindet.

Im Ortsbereich Mühlhausen ist kein eigener Radweg oder kombinierter Geh- und Radweg ausgewiesen. Radfahrer müssen die Siegenburger Straße benutzen, was insbesondere bei Schwerverkehr als Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit empfunden wird.

Im Einmündungsbereich der Dümbucher Straße in die Siegenburger Straße ist die Querung im dortigen Kurvenbereich unübersichtlich und birgt Risiken.

Daher wird angestrebt, im Zuge einer Umgestaltung der Siegenburger Straße an deren Südseite einen durchgehenden Geh- und Radweg mit Anbindung an die weiterführenden Radwege herzustellen.

### Überörtliche (Rad)Wanderwege

Direkt durch Mühlhausen verlaufen 5 überörtliche Radwanderwege mit Längen zwischen 21 und 33 km. Unter anderem führt ein Abschnitt des Jakobsweges zwischen Weltenburg, Scheyern und Dachau, der über fast 100 km Länge umfasst, durch den Ort. Er kommt im Norden am Sportzentrum über die Drahtgasse in den Ort und entlang der Siegenburger Straße und Geibenstettener Straße, dem Pfarrer-Meier-Weg an der Pfarrkirche St. Vitus entlang Richtung Geibenstetten.

Als Defizit wird die mangelnde Beschilderung der Radwander- und Wanderrouten gewertet. Es sind keine Hinweisschilder im Ortsbereich zu finden, ebenso wäre eine zentrale Übersichtskarte eine Möglichkeit zur Orientierung für Ortsfremde. Der Verlauf der Radrouten sowie des Jakobsweges würde sich u. U. gut in das Angebot des Dorfes integrieren lassen. So verlaufen fast alle Routen entlang dem Gasthaus Lenker mit seinem saisonalen Biergarten. Dieser wäre für Radfahrer und Wanderer eine gute Rastmöglichkeit, sollte jedoch explizit beschildert sein. Die Kirche St. Jakob könnte sich zudem in das Thema des Jakobsweges einbeziehen lassen. So wären Hinweise entlang der Route sowie eine Begehrbarkeit und Information zur Kirche von Bedeutung.

## 7.6. Fußwege / Gangerl

Eine Besonderheit in Mühlhausen sind die sogenannten „Gangerl“. Es handelt sich dabei um sehr schmale Gassen zwischen den bebauten Bereichen, die als innerörtliche Fußwegeverbindungen dienen. Diese befinden sich im Bereich nördlich der Geibenstettener Straße, zwischen dem Pfarrer-Meier-Weg im Westen und der Siegenburger

Straße im Osten. Sie sind aus der historischen Nutzung entstanden und bis heute funktionsfähig erhalten geblieben.

Der bauliche Bestand und die optische Wirkung der Gässchen sind hierbei jedoch mehr oder minder stark beeinträchtigt. Besonders im östlichen und südlichen Abschnitt dominieren Hauswände und blickdichte, hohe Einfriedungen, die zu einer optischen Verschmälerung der Gassen führt. Im westlichen Bereich finden sich eher lockere, aufgeweitete Seitenbereiche. Teilweise bestehen nicht dorfgemäße Einfriedungen, z. B. Gittermattenzäune oder Thujenhecken. Zudem befinden sich unterschiedliche Bodenbeläge innerhalb der Fußwege (Pflaster, Asphalt, wassergebundene Decke), von denen einige erneuerungsbedürftig sind. Eine ausreichende Beleuchtung der Wege ist nur teilweise gegeben, so dass diese bei Dunkelheit kaum benutzt werden können.



Historische Ganger in Mühlhausen

## 7.7. Hohlwege

Vor allem am südöstlichen Ortsrand von Mühlhausen bestehen noch historische Hohlwege, die tief in das Gelände einschneiden. Die betrifft zum einen den östlichen Teil des Hussenweg, der entlang dem südöstlichen Ortsrand bis zur Wittmann-Kapelle führt. Dieser ist zunächst im Bereich der Bebauung als asphaltierte Straße ausgeführt, führt dann ab dem Haus Nr. 10 als gering befestigter und bewachsener Weg weiter.

An der Wittmann-Kapelle trifft der Hussenweg dann auf einen weiteren historischen Hohlweg, der von der Siegenburger Straße aus in Richtung Süden zum Dürnbucher Forst und den anliegenden Feldern führt. Dieser wird jedoch nicht mehr genutzt sondern führt westlich nur wenige Meter parallel zum heutigen Feldweg entlang. Die Siegenburger Straße verläuft ab der Wittmann-Kapelle in östliche Richtung ebenfalls über einen historischen Hohlweg, welche wenige Meter vor der Bundesstraße endet. Die Siegenburger Straße dient hierbei nicht als Geh- und Radweg, gehört jedoch in die Aufzählung der historischen Hohlwege Mühlhausens.

Die zum Teil alten Baumbestände mit knorrigen Eichen tragen zu einem hohen Erlebniswert bei. Der geringe Versiegelungsgrad, wie es im Hussenweg der Fall ist, ist als strukturtypisch erhaltenswert. Der Hussenweg hat bislang keine weiterführende Anbindung über einen Geh- oder Radweg Richtung Siegenburger Straße und Dürnbucher Straße.



Hohlwege bei Wittmann-Kapelle



Hussenweg

## 8. Soziale Infrastruktur

### 8.1. Bildungseinrichtungen

In Mühlhausen selbst befinden sich keine Schulen.

Es befindet sich folgendes Schulangebot im Umkreis von Mühlhausen:

#### **Grundschulen:**

Grundschule  
Aventinus Grundschule  
Grundschule

Neustadt a. d. Donau  
Abensberg  
Offenstetten

#### **Mittelschulen:**

Herzog-Albrecht-Schule (Grund- und Mittelschule)  
Anton-Basler-Mittelschule  
Aventinus Mittelschule

Siegenburg  
Neustadt a. d. Donau  
Abensberg

#### **Realschulen:**

Johann-Turmair-Realschule  
Realschule

Abensberg  
Mainburg

#### **Gymnasien:**

Donau-Gymnasium  
Gabelsberger Gymnasium  
Johannes-Nepomuk-Gymnasium

Kelheim  
Mainburg  
Rohr/Ndby.

#### **Förderschulen:**

Prälat-Michael-Thaller-Schule  
Cabrinschule  
Eduard-Staudt-Schule

Abensberg  
Abensberg  
Kelheim

#### **Berufliche Schulen:**

In Abensberg gibt es eine Wirtschaftsschule, eine Heilerziehungspflegeschule sowie eine Landwirtschaftsschule. In Bad Gögging kann zudem eine staatlich anerkannte Berufsfachschule für Physiotherapie besucht werden. Das Berufsbildungswerk in Abens-

berg fördert die berufliche und soziale Rehabilitation von jungen Menschen mit Behinderung oder Benachteiligung.

#### **Hochschulbildung:**

Hochschulen und Universitäten sind vor allem in Ingolstadt, Landshut und Regensburg stark vertreten.

#### **Weitere Bildungsangebote:**

Der Verein Katholische Erwachsenenbildung Landkreis Kelheim e.V. in Abensberg bietet verschiedene Veranstaltungen und Projekte an, ebenso wie die Volkshochschule in Neustadt a. d. Donau. Dort besteht zudem eine städtische Sing- und Musikschule.

Im Obergeschoss des Pfarrheims von Mühlhausen befindet sich eine Bücherei, die zweimal wöchentlich geöffnet hat und ein Grundrepertoire an Literatur bietet. In Neustadt a. d. Donau befindet sich zudem die Stadtbücherei, die etwa 16.000 Medien bereithält. Auch in Abensberg ist eine Stadtbücherei mit großem Angebot vertreten.

## **8.2. Betreuungseinrichtungen**

### **Kinderbetreuung**

Der Kindergarten St. Franziskus am Forstfeldweg in Mühlhausen bietet Platz für 40 Kinder im Alter von 3-6 Jahren und steht unter kirchlicher Trägerschaft. Für die Kinderbetreuung der noch nicht schulpflichtigen Kinder stehen weiterhin folgende Einrichtungen zur Verfügung:

Kindergarten St. Laurentius	Neustadt a. d. Donau
Kindergarten und Kinderkrippe St. Elisabeth	Neustadt a. d. Donau
Kinderkrippe St. Nikolaus	Neustadt a. d. Donau
Kindergarten St. Andreas	Bad Gögging
Kindergarten Sausewind	Münchsmünster
Kinderkrippe Wichtelstube	Abensberg
Kindergarten Lummerland	Abensberg
Kindergarten Regenbogenland	Abensberg
Integrativer Kindergarten – Montessori-Kinderhaus	Abensberg
Waldkindergarten	Abensberg
Kinderkrippe Sonnenstube	Siegenburg
Kindergarten St. Nikolaus	Siegenburg

### **Seniorenbetreuung**

Es befinden sich zwei Seniorenheime in Abensberg, sowie jeweils eines in Neustadt a. d. Donau und Siegenburg.

### **Weitere Angebote**

Anonyme Alkoholiker	Neustadt a. d. Donau
Staatl. anerk. Beratungsstelle f. Schwangerschaftsfragen (Außenstelle)	Neustadt a. d. Donau und Abensberg
Elternkreis drogengefährdeter und drogenabhängiger Kinder	Neustadt a. d. Donau
Barbarahilfe	Abensberg
BRK – ambulanter Pflegedienst	Abensberg
Caritas-Sozialstation	Abensberg
Hospizverein	Abensberg
Leben plus	Abensberg
Magdalene – von Mensch zu Mensch	Abensberg

### 8.3. Gesundheitsversorgung

Angebote für ärztliche Versorgungen sind in Mühlhausen nicht gegeben. Sie werden durch das Mittelzentrum Neustadt a. d. Donau (4 km), sowie Abensberg (8 km) abgedeckt.

#### **Allgemeinmedizin**

6 Praxen in Neustadt a. d. Donau  
2 Praxen in Bad Gögging  
5 Praxen in Abensberg

#### **Fachmedizin**

10 Praxen in Abensberg  
Psychotherapie und Psychiatrie:  
9 Praxen in Abensberg

#### **Zahnärzte**

4 Praxen in Neustadt a. d. Donau  
1 Praxis in Bad Gögging  
7 Praxen in Abensberg

#### **Tierärzte**

1 in Neustadt a. d. Donau  
2 in Abensberg

#### **Apotheken**

2 in Neustadt a. d. Donau  
1 in Bad Gögging  
3 in Abensberg

#### **Krankenhäuser**

Kelheim

#### **BRK Rettungsdienst:**

Kelheim

### 8.4. Feuerwehr

Mühlhausen besitzt eine Freiwillige Feuerwehr. Das 2007 fertiggestellte Feuerwehrhaus liegt an der Herrenholzstraße 3. Einsatzfahrzeug: Feuerwehrfahrzeug LF10/6, im Juli 2013 in Betrieb genommen.

### 8.5. Kulturelle Einrichtungen

In Mühlhausen gibt es keine kulturellen Einrichtungen. Die Blaskapelle Mühlhauses ist überregional bekannt und hat regelmäßig Auftritte in Bad Gögging. Der Übungsraum ist im Feuerwehrhaus. Die Theatergruppe Mühlhausen hat alle 2 Jahre eine Aufführung und hat einen Übungsraum im Pfarrheim. In Neustadt a. d. Donau befindet sich das Forum regionaler Kunst, in Bad Gögging kann das Römische Museum für Kur- und Badewesen besucht werden, weiterhin finden im Kurhaus und Kurpark regelmäßig kulturelle Veranstaltungen statt. In Abensberg bieten das Stadtmuseum Herzogkasten und das Theater am Bahnhof kulturelle Angebote.

### 8.6. Kirchliche Einrichtungen

Das kirchliche Zentrum bildet in Mühlhausen die Pfarrkirche St. Vitus mit dem Kindergarten Sankt Franziskus und dem Pfarrheim. Das Pfarrbüro ist immer dienstags besetzt, die Dorfbücherei ist ebenfalls im Pfarrheim befindlich. Die Kirche St. Jakob an der Siegenburger Straße ist nicht öffentlich zugänglich.

## 8.7. Sport und Spiel

Das Angebot für Sport- und Freizeitaktivitäten ist in Mühlhausen gut ausgebaut. Im Sportzentrum an der Drahtgasse bestehen Sportanlagen für Fußball (Trainingsplatz, Hauptspielfeld), Eisstockschießen (Asphaltbahn und Stockhalle) sowie für Tennis. Der Sportverein SV Mühlhausen umfasst die Abteilungen Fußball, Tischtennis, Skiclub, Stockschiützen und Lauffreize. Der Tennisclub Blau-Weiß Mühlhausen bildet einen eigenständigen Verein. Die Anlagen sind jedoch nur für die vereinsinterne Nutzung vorgesehen. Allgemein öffentliche und ganztägig für nicht vereinsgebundene Bürger nutzbare Sportplätze sind nicht vorhanden.

Im gesamten Ortsbereich befinden sich vier öffentliche und halböffentliche Spielplätze. Diese weisen nur zum Teil differenzierte Nutzungsangebote auf und decken hauptsächlich den Bedarf für eine Nutzung durch Kleinkinder.



Spielplatz Sportzentrum



Spielplatz Drahtgasse

Dies trifft besonders auf die Spielplätze am Sportzentrum und in der Drahtgasse zu. Die Spielplätze sind teilweise wenig attraktiv und weisen eingeschränkte Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten auf. Der Spielplatz an der Drahtgasse befindet sich unmittelbar an einer an einer stark frequentierten Straße, was den Aufenthaltswert reduziert. Angebote für die Altersgruppe 6 – 12 Jahre und für Jugendliche sind nicht vorhanden. Möglichkeiten für naturnahe Spielangebote sind zurzeit nicht verfügbar. Ebenso fehlt es an öffentlich zugänglichen Sport- und Bewegungsangeboten für ältere Personen, beispielsweise in Form von Bewegungsparcours, um Fitness und Beweglichkeit zu trainieren.

Der Spielplatz im Wohngebiet „Karpfenstein“ hingegen bietet ein gutes altersgerechtes Angebot durch eine eingegrünte Anlage mit hohem Freizeitwert. Die Einbindung in den Grünzug und die Verwendung wassergebundener Wegebefestigungen ist dorfgemäß und steigert die Attraktivität und Aufenthaltsqualität.

Bade- und Wassersporteinrichtungen finden sich in den umliegenden Ortschaften. Hallenbäder befinden sich dabei in Neustadt a. d. Donau und Abensberg. Jeweils ein Freibad kann in Geibenstetten, Siegenburg und Abensberg besucht werden. Zwischen den Neustädter Ortsteilen Schwaig und Mauern liegt der große Stadtweiher als Badesee. Für ausgiebigere Badnutzung steht die Limes-Therme im Kurort Bad Gögging zur Verfügung. Ein Kneippbecken ist zudem in Abensberg zu finden.

Ein Jugendtreff ist in Neustadt a. d. Donau vertreten ebenso ein Jugendzentrum in Abensberg. Ein Generationenspielplatz bietet in Abensberg sportliche Betätigungsmöglichkeiten für fast alle Altersgruppen. Ein eigener Treffpunkt für Jugendliche in Mühlhausen, die nicht in einem Verein Mitglied sind fehlt jedoch.

## 8.8. Gemeinschaftsleben | Vereine

### 4.3.1. Aktuelle Situation Vereine und Gruppen

Das Gemeinschaftsleben in Mühlhausen ist sehr breitgefächert. Es gibt nachfolgende Verein und Gruppierungen, die das Dorfleben aktiv gestalten:

- Obst- und Gartenbauverein (OGV)
- Sportverein
- Tennisverein
- Schützenverein
- Freiwillige Feuerwehr (FFW)
- Blaskapelle
- Theatergruppe
- Jagdgenossenschaft
- Fischerverein
- Kappenklub
- Krieger- und Reservistenverein
- Billardverein

Neben diesen Vereinen und Gruppen verfügt Mühlhausen über eine Bandbreite von kirchlich organisierten Gemeinschaften, wie beispielsweise der Frauenbund, die Landjugend (KLJB), Mutter-Kind-Gruppe, Seniorentreff, Bibelkreis oder der Kinderchor und Jugendtreff. Diese nutzen überwiegend das 2015 neu fertiggestellte Pfarrheim an der Geibenstettener Straße 17.



Das Pfarrheim wird sehr rege genutzt, so gibt es etwa 3 Kirchenchöre, einen Senioren-Bibelkreis, Krabbelgottesdienste, Kindergottesdienste, usw. im Pfarrheim. Weltliche Vereine können das Pfarrheim belegen, wenn keine kirchliche Gruppe die Räume nutzt.

Durch die kirchlichen Gruppen ist das Pfarrheim jedoch stark ausgelastet, so dass nur selten weltliche Gruppen das Pfarrheim belegen können. Es hat auch nicht jede kirchliche Gruppe im Pfarrheim Platz. Die Landjugend hat ihren Gruppenraum im alten Haus der Vereine.

Für das Dorfleben wichtige und alljährlich abgehaltene Veranstaltungen sind beispielsweise das Maibaumaufstellen, das Dorffest, Pfarrfest, der Hippieball und Faschingsbälle, sowie Theateraufführungen, Vorträge und Versammlungen. Einmal jährlich wird ein Treffen für alle Vereine zur Koordination und Terminplanung für das ganze Jahr organisiert. Dadurch sollen Terminüberschneidungen vermieden und das Vereinsleben verstärkt in den öffentlichen Fokus gerückt werden.

Viele dieser Gruppen können zurzeit das alte Haus der Vereine am Forstfeldweg 25 nutzen, wo ein gemeinsamer Versammlungsort zur Verfügung steht. Das bestehende Haus der Vereine (nachfolgend als HdV bezeichnet) ist ein Gebäudeteil des Kindergartens in Mühlhausen und besteht im Wesentlichen aus einem großen Veranstaltungssaal mit mehreren kleineren Nebenräumen, einem Herren- und einem Damen-WC sowie einer Dusche.



Das HdV liegt am südlichen Ortsrand von Mühlhausen in Nachbarschaft zur Kirche St. Vitus und unweit des neuen Pfarrheimes. Das Gebäude wird über den Forstfeldweg erschlossen, der dort als Sackgasse endet. Dies führt bei hohem Verkehrsaufkommen (Bring- und Holzzeiten) zu erheblichen Verkehrsbehinderungen. Der Zugang erfolgt an der Westseite des Gebäudes über den Kindergarten. Dies führt bei den verschiedenen Veranstaltungen und gemeinschaftlichen Aktivitäten immer wieder zu erheblichen Nutzungskonflikten mit dem Kindergarten.

mer wieder zu erheblichen Nutzungskonflikten mit dem Kindergarten.

Das HdV wird vom örtlichen Theaterverein als Probe- und Veranstaltungsraum, von den Jugendlichen als Jugendtreff, von der Tischtennisabteilung des örtlichen Sportvereins als Trainings- und Spielstätte und von mehreren Gruppen (Mutter-Kind-Gruppe, Gymnastikgruppe u.v.m.) für ihre Aktivitäten genutzt. Darüber hinaus wird das HdV auch vom Kindergarten als Bewegungsraum genutzt. Die Entwicklung des Kindergartens erfordert jedoch zusätzlichen Raumbedarf, der zulasten der übrigen Nutzer gehen wird. Zusätzlich gibt es den Wunsch, eine Kinderkrippe zu eröffnen, wofür weitere Räumlichkeiten im HdV benötigt werden.

Der bauliche Zustand des Gebäudes genügt nur bedingt funktionalen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen und ist deshalb für die hier stattfindenden Veranstaltungen und Aktivitäten eingeschränkt geeignet. Die Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr den infrastrukturellen Bedürfnissen der Vereine, weswegen vereinsinterne Veranstaltungen verstärkt nach außen verlegt werden. Als Versammlungsorte dienen die entsprechenden Vereinsheime der Sportvereine, das neue Pfarrheim sowie die Gaststätte am Sport- und Schützenheim an der Drahtgasse.

Einzelne Nutzergruppen, insbesondere der Theaterverein und die Tischtennisabteilung, sind durch die unzureichenden räumlichen Voraussetzungen in ihrer Existenz gefährdet. Einheimische Spieler der Tischtennisabteilung wandern immer wieder zu benachbarten Vereinen ab und es wird immer schwieriger Nachwuchs zu generieren. Das HdV wird vor allem in der Zeit von September bis April sehr intensiv genutzt. In dieser Zeit finden fast täglich Veranstaltungen statt. Hinzu kommen in der Zeit von Januar bis März noch ca. 30 bis 40 Theaterproben.

#### **4.3.2. Standortsuche für ein neues „Haus der Vereine“**

In Mühlhausen fehlt zurzeit ein für die Ansprüche der örtlichen Vereine und Gruppen geeignetes Gebäude mit entsprechend multifunktional nutzbaren Räumlichkeiten. Daher hat die TG Dorferneuerung Mühlhausen parallel zur Dorferneuerungsplanung eine Vorbereitungsstudie für ein Dorfgemeinschaftshaus neues „Haus der Vereine“ erarbeiten lassen. Auf die vollständige Vorbereitungsstudie in der Fassung vom 29.11.2017 wird verwiesen.

Ziel war es, unter Abfrage der Nutzungsansprüche der örtlichen Gruppen, einen geeigneten Standort in Mühlhausen für eine derartige Einrichtung zu finden. Auf der Grundlage des überschlägig erforderlichen Raumprogramms ergaben sich Varianten mit 550 m<sup>2</sup> bzw. 850 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dabei ist als wichtigste Voraussetzung ein Multifunktionsraum von minimal 12 m x 18 m zu realisieren. Für die erforderlichen Außenanlagen, Erschließungsflächen und die notwendigen Stellplätze ist mit einer Größenord-

nung von 1.600 – 2.000 m<sup>2</sup> zu rechnen. Es war demnach ein Standort in einer Größenordnung zwischen 2.500 m<sup>2</sup> - 2.800 m<sup>2</sup> erforderlich.

In Abstimmung mit der Vorstandschaft der TG Mühlhausen wurden verschiedene Standorte im Dorf diskutiert. Dabei wurde klar, dass z.B. eine Nutzung des leer stehenden, zentral gelegenen Lenker-Anwesens ausscheidet, da sich das Raumprogramm – insbesondere der „große Multifunktionsraum“ in der bestehenden Substanz nicht realisieren lässt. Zudem sind im direkten Umfeld keine Flächen für die erforderlichen Stellplätze in ausreichendem Umfang zu generieren.

Entlang der Siegenburger Straße sind innerhalb des historisch gewachsenen Ortskernes keine entsprechenden alternativen Flächen als Standort für ein Dorfgemeinschaftshaus verfügbar. Standorte an der Geibenstettener Straße sind ebenfalls nicht gegeben, wären wegen der geringen Straßenraumbreite aber auch kaum geeignet, den aus der geplanten Nutzung entstehenden Verkehr zu bewältigen. Nach Abschichtung potenzieller Standorte wurden letztlich zwei mögliche Bereiche näher betrachtet:

- Die unbebauten Flächen östlich des Kindergartens am Forstfeldweg. Hier wäre grundsätzlich ein Neubau mit entsprechenden Außenanlagen realisierbar.
- Die Flächen unmittelbar am Sportheim an der Drahtgasse. Hier wären ein Umbau und eine Erweiterung des Sportheimes zu einem Dorfgemeinschaftshaus möglich.

Die Standortvarianten wurden durch die örtlichen Vereine und Gruppen in einer Nutzwertanalyse hinsichtlich ihrer Eignung bewertet. Betrachtet wurden jeweils eine kleine und eine große Lösung. (Vgl. hierzu „Erläuterungsbericht zur Vorbereitungsstudie Dorfgemeinschaftshaus „Neues Haus der Vereine“) Im Ergebnis wurde der Standort am Sportheim mit der großen Lösung bevorzugt. Gegenüber dem Standort am Kindergarten ergeben sich deutliche Vorteile, z. B. sind bereits Stellplätze vorhanden, so dass der Bedarf an zusätzlichen Freianlagen geringer ausfällt. Zudem gibt es hier die letzte funktionierende Gastronomie im Mühlhausen, die durch eine Erweiterung der Nutzung als wichtiger sozialer und gesellschaftlicher Treffpunkt gestärkt werden kann. Bei einer eigenständigen Lösung außerhalb des Sportzentrums wird eine Schwächung durch die entstehende Konkurrenzsituation befürchtet, was nicht in Sinne einer zukunftsfähigen Dorfentwicklung ist.



Ideenskizze Dorfgemeinschaftshaus am Sportheim, MKS AI 2017

tionen für eine möglicherweise längerfristig notwendige Erweiterung sind zu berücksichtigen.

Neben der Errichtung eines multifunktional nutzbaren Dorfgemeinschaftshauses sind auch Flächen für die Gestaltung ansprechender Freianlagen erforderlich. Der derzeitige Verlauf der Drahtgasse schränkt hier die Möglichkeiten ein. Ggf. ist hier eine teilweise Verschwenkung mit verkehrsdämpfenden Maßnahmen in Betracht zu ziehen.

Die Drahtgasse als die künftig wichtige Erschließungsstraße eines entstehenden Dorfkerns ist von der Siegenburger Straße her entsprechend durchgehend neu zu gestalten, um für Fußgänger, Radfahrer und Nutzer eine sichere Anbindung zu gewährleisten. Eine durchgehende Fußweganbindung fehlt hier gegenwärtig.

## **8.9. Aufenthaltsflächen / Treffpunkte**

Örtliche Treffpunkte für Kommunikation oder zum Verweilen fehlen in Mühlhausen im öffentlichen Raum weitgehend. Es befinden sich im Dorf keine Sitzbänke oder gar Aufenthaltsorte, die als soziale Treffpunkte benutzt werden können. Selbst im Umfeld der Kirchen St. Vitus und St. Jakob oder an der Wittmann-Kapelle fehlen solche Angebote.

Am alten Turm der ehemaligen St. Vitus-Kirche befindet sich eine Sitzbank. Das Umfeld des Turmes bedarf jedoch einer Umgestaltung um die Aufenthaltsqualität des Ortes zu steigern und das sicher vorhandene Potenzial für eine attraktive Freifläche auszunutzen.

Die Dorfmitte im Bereich der Feuerwehr bis zum Gasthof Lenker ist bedingt durch ihre Lage entlang der Hauptstraße, sowie der übermäßigen Flächenversiegelung hinsichtlich ihrer Freiraumqualität als mäßig zu bewerten. Hier könnte durch eine Umgestaltung, sowie dem Rückbau der ehemaligen Bundesstraße deutlich mehr Aufenthaltsqualität für die unterschiedlichen Nutzer geboten werden.

## **9. Ortsbild**

### **9.1. Historische Bebauungsstruktur**

(Angaben aus dem denkmalpflegerischen Erhebungsbogen Mühlhausen, Späth, 27.04.206)

Forstdümbuch war als klassisches Straßendorf ausgebildet. Die Anwesen reihten sich beiderseits der Hauptstraße (Nürnberger Straße heute Siegenburger Straße) entlang. Von der Hauptstraße gingen 5 untergeordnete Wege ab, welche zur Erschließung der Anwesen in zweiter Reihe, sowie der umliegenden Gärten, Felder, Wiesen und dem Forst dienten. Bei den Anwesen handelte es sich um Mitterstallhäuser oder um Anwesen mit einer einzeln stehenden Scheune. Teilweise gruppierten sich Wohn- und Wirtschaftsgebäude umeinander und schlossen so einen Hofraum ein.

Mühlhausen bildete im Umkreis der ehemaligen Kirche St. Vitus ein geschlossenes Dorf, indem sich bäuerliche Anwesen um die Kirche mit Friedhof gruppierten. Weiter östlich bis zum Wirtshof Lenker bildete sich ein Straßendorf aus. Ähnlich wie in Forstdümbuch reihten sich hier giebelständige Mittelstallbauten mit querstehender Scheune oder einen Hof umschließende Anwesen, die Straße entlang.

Zwischen 1817 und 1879 äußerte sich das Siedlungswachstum primär in der Erweiterung bereits bestehender Hofstellen durch Scheunen und Nebengebäude. Neu errichtete Anwesen aus dieser Periode sind beispielsweise Kreuzweg 7, Siegenburger Straße 24, sowie die Geibenstettener Straße 2 und 20. Der Grundriss des Ortes, sowie das Wegesystem, insbesondere das historische Hauptstraßensystem, blieben trotz der baulichen Eingriffe zu dieser Zeit weitgehend unverändert. Besonders hervorzuheben sind an dieser Stelle zudem die für Mühlhausen charakteristischen Wege und „Gasserl“, die vor allem im Kernortbereich noch stark an die historische Wegführung erinnern.



Mühlhausen, Stadt Neustadt a. d. Donau, Uraufnahme aus dem Jahr 1817, Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Mühlhausen. Aktuelles Luftbild, Mühlhausen ohne Maßstab.

Im Fokus der baulichen Weiterentwicklung Mühlhauses bis etwa 1950 steht der Neubau der Kirche St. Vitus (1932/33), sowie die Neuanlage des Friedhofs mit Aussegnungsgebäude. Bis auf die Einebnung diverser Weiher in Karpfenstein, sind die Veränderungen des Ortsbildes von Mühlhausen durch bauliche Eingriffe bis in die 1960iger Jahre verhältnismäßig gering.

Ab 1960 steigt die Nachfrage nach Bauparzellen jedoch immens an, was die Entstehung von Misch- und Wohngebieten zur Folge hatte. Diese Tendenz spiegelt sich auch in der Entwicklung der Einwohnerzahlen Mühlhausens wider, die von den 1950iger Jahren bis 1990 von 725 auf 832 Bewohner angestiegen ist. Die Ausweisung von neuen Wohngebieten wie Inneres Kreuz, Mühlhausen Nord, Auf der Draht und

Karpfenstein, prägen das heutige Ortsbild entscheidend. Für Mühlhausen als Ortschaft stellen diese flächigen Siedlungserweiterungen, eine strukturelle Umwandlung vom funktionalen Handwerkerort zu einem „Wohnort in ländlicher Umgebung“ dar. Unter diesem Gesichtspunkt standen in der baulichen Entwicklung ab diesem Zeitpunkt die Errichtung und Aufwertung der Sport- und Freizeitinfrastruktur im Fokus. Dazu gehören unter anderem der Bau des Neuen Pfarrhauses, das HdV, der Umbau der Volksschule in den Kindergarten St. Franziskus, sowie der Ausbau des Gehwegernetzes in Mühlhausen. Die in diesem Rahmen erfolgte Abnahme der Dichte der landwirtschaftlichen Hofstellen, hat eine grundlegende Veränderung des historischen Ortskerns zur Folge.

## 9.2. Städtebauliche und räumliche Wirkung auf das Ortsbild

(Angaben aus dem denkmalpflegerischen Erhebungsbogen Mühlhausen, Späth, 27.04.2016)

Die ursprüngliche Siedlungsstruktur unterlag im Lauf der Jahrhunderte immer wieder Überformungen aufgrund geänderter Ansprüche der Bewohner. Die heutige Siedlungsstruktur hat sich folglich ungesteuert, langsam und kontinuierlich am Grundgerüst der Ursiedlung entwickelt. Entlang der ehemaligen Altstraßen und der untergeordneten Anliegerwege entwickelte sich der Ort in seiner baulichen Erscheinung hin zu einem Straßendorftypus dessen Siedlungsbereich im Übergang zweier Landschaftsräume zu liegen kommt.

Die auf der Uraufnahme ablesbare Grundstruktur des Ortes hat sich jedoch bis heute erhalten. Als prägendste Maßnahmen können die Bautätigkeiten innerhalb der Wohngebiete nördlich des historischen Ortes benannt werden. Die südliche Erweiterung durch Neubauten hat sich weniger stark ausgewirkt. Dies ist auf eine Ausweisung von Baugebieten durch entsprechende Bebauungs- und Flächennutzungspläne zurückzuführen, die entsprechende Gebiete vor allem nördlich der Altdörfer ausgewiesen haben. Durch sukzessive Nachverdichtung wurde das Ortsbild mit Baukörpern aufgefüllt und entsprechend den Anforderungen mit ergänzenden Straßenabschnitten ergänzt.

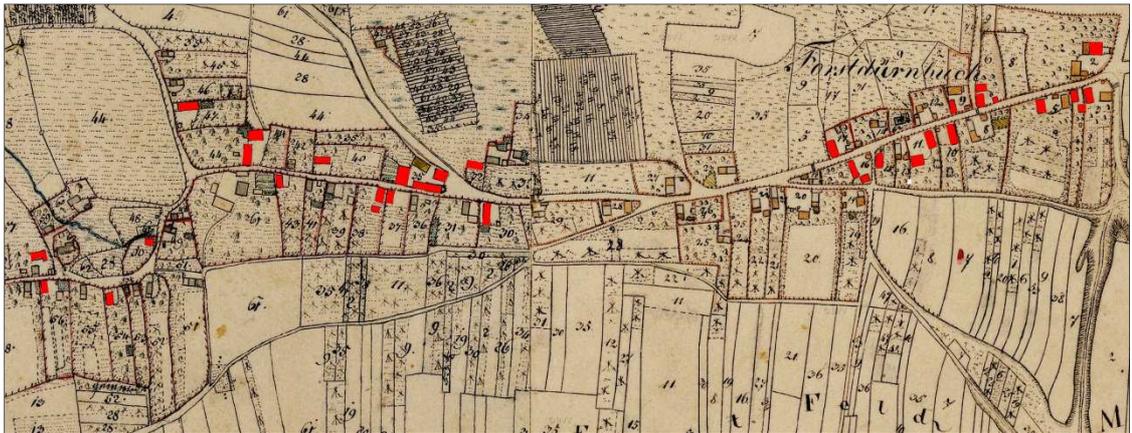
Die für die Ortsgeschichte seit mehreren Jahrhunderten wichtigen Bauzeugnisse haben sich strukturell überwiegend erhalten. Dies sind unter anderem die Kirche St. Jakob, welche die ehemalige Ortsmitte von Forstdürnbuch markiert, und die ehemalige Kirche St. Vitus, von der nur noch der Turm erhalten ist und die den ehemaligen Ortsmittelpunkt von Mühlhausen darstellt. Das Gasthaus Lenker-Wirt stellt den baulichen Zusammenschluss beider Dörfer und somit die historische „Ortsmitte“ von Mühlhausen dar. Die Wittmann-Kapelle am südöstlichen Ortseingang und die zum Teil erhaltenen Hofstrukturen der Urhöfe des Ortes.

Das vorherrschende Bebauungsspektrum im Ort war überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Hofformen bzw. –größen blieben dabei jedoch überwiegend in ihrer Grundausformung erhalten. Im Laufe der letzten Jahrzehnte wurden hierbei aufgrund von Nutzungsrückgang immer wieder nicht mehr genutzte Gebäude abgebrochen und die historischen Hofformen mitunter stark verändert bzw. aufgebrochen. Auffällig hierbei ist auch eine Neubebauung, bei der die Gebäude nicht wie ursprünglich giebelseits zur Straße stehen.

Im Ort Mühlhausen sind noch einige Gebäude erhalten, die dem ursprünglichen Typus eines Bauernhauses dieser Region entsprechen. Als herausragendes Beispiel ist hierbei das Bauernhaus des Dreiseithofes an der Siegenburger Straße 27 zu nennen. Die nur noch vereinzelt vorhandenen Zeugnisse der historischen Baukultur in Form von Einzelbauten oder erhaltenen Hofstrukturen, offenbaren die starke Veränderung des Baubestands und lassen so das Ortsbild der Altorte Mühlhausen und Forstdürnbuch teilweise stark überprägt und angepasst erscheinen.

Entlang der Siegenburger und Geibenstettener Straße haben sich bis heute einige Baudenkmäler bzw. erhaltenswerten und ortsbildprägenden Gebäude erhalten. Mit

den denkmalgeschützten Gebäuden (ohne Wittmann-Kapelle) ist die Bebauung entlang dieser Straßenzüge zum Teil bereits in der Uraufnahme enthalten.



Uraufnahme überlagert mit den heute noch bestehenden Gebäudestrukturen

Aus der Überlagerung der Uraufnahme mit dem heute noch existierenden Gebäudestrukturen lässt sich erkennen, dass sich die noch erhaltenen, historischen städtebaulichen Strukturen vor allem in Forstdürnbuch, im östlichsten Teil der Siegenburger Straße sowie im Bereich des Lenker-Anwesens und östlich davon an der Geibenstettener Straße befinden. Im Bereich des Altdorfes von Mühlhausen, um die ehemalige St. Vitus-Kirche, befinden sich nur noch wenige erhaltene historische Strukturen.



Beispiel für noch erhaltene Baustrukturen in der Siegenburger Straße 40 (links) und 31.

### 9.3. Ortstypische Bau- und Gestaltungselemente

(Angaben aus dem denkmalpflegerischen Erhebungsbogen Mühlhausen, Späth, 27.04.206)

#### 9.3.1. Gebäudestellung / Städtebauliche Anordnung

Neben der offiziellen Denkmalliste sind in Mühlhausen aus denkmalpflegerischer Sicht eine Reihe von historischen Gebäuden als „erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude“ kartiert. Der Großteil dieser Gebäude befindet sich entlang der Geibenstettener und in der Siegenburger Straße. Dabei handelt es sich primär um Bauten, die an die historisch landwirtschaftliche und bäuerliche Nutzung erinnern. Charakteristisch dafür sind gemauerte Scheunen und stattlich langgestreckte bäuerliche Anwesen, wie dies beispielsweise in der Geibenstettener Straße 20 der Fall ist.



Hofstelle Geibenstettener Str. 20

In Bezug auf den Dachstil sind Satteldächer in Mühlhausen die vorherrschende Gestaltungsform. Bei genauer Betrachtung des historischen Ortskerns wird deutlich, dass sich der hohe Stellenwert einiger ortsbildprägender Wohn- und Geschäftsgebäude, wie beispielsweise die Gebäude des Lenkerwirtes, durch eine besondere Gebäudestellung Ortslage widerspiegelt und hervorhebt.

Typische historische bäuerliche Bauten bestanden in Mühlhausen in der Regel aus zwei Vollgeschossen, wobei sich die Wohn- und Wirtschaftsbereiche entweder unter einem First befunden haben, oder die Scheunen traufständig im 90-Grad-Winkel zur Straße angeordnet waren. Charakteristisch für die Mühlhausener Scheunen sind die zahlreichen vorhandenen Hopfendarren, die zur Trocknung von Hopfen genutzt worden waren.



Hervorhebung der giebelständigen Wohngebäude; Quelle Uraufnahme bearbeitet

In einem Auszug der Uraufnahme von Forstdürnbuch ist sehr gut die historische Gebäudestruktur zu erkennen. Die Wohnhäuser stehen giebelseitig zur Straße und es befinden sich zumeist Stallgebäude (Mitterstallhaus) unter demselben First, wobei die Wohnseite des Gebäudes immer an der Straße liegt. Andere Wirtschaftsgebäude wie Scheunen sind im 90° Winkel zu den Wohngebäuden angeordnet und zumeist nach hinten verlagert.



Schwarzplan der heutigen Bebauung (Ausschnitt Altdörfer Mühlhausen und Forstdürnbuch)

Betrachtet man die derzeitige Bebauungsstruktur von Mühlhausen im Schwarzplan, so lässt sich deutlich erkennen, dass sich einige der giebelseitig ausgerichteten Gebäude

noch erhalten haben aber bereits andere durch Neubauten in anderer Ausrichtung ersetzt wurden. Um die landwirtschaftlichen Hofstellen herum und dahinter, von der Straßenseite abgewandt, kann man bereits in der Uraufnahme erkennen, dass Mühlhausen und Forstdürnbuch vom Hopfenanbau geprägt wurden. Dieser wurde im Laufe der Zeit in die außerhalb der Dorfbereiche liegenden Flure verlagert.

### 9.3.2. Hauptgebäude

Die Haupthäuser der historischen Siedlungsbereiche von Mühlhausen zeichnen sich besonders durch ihren meist länglichen Baukörper mit durchgängigem Satteldach aus. In der zur Straße gewandten Seite befand sich die Wohneinheit. Dahinter lagen zumeist Ställe oder andere Wirtschaftseinheiten unter demselben Giebel. Der Wohnteil lag dabei sehr nah an der Straße, der Zugang erfolgt seitlich vom Hofbereich aus.



Beispiel für ein typisches Hauptgebäude mit Wohnbereich an der Straße und Stallungen im hinteren Abschnitt; Siegenburger Straße 58

### 9.3.3. Nebengebäude

Die Nebengebäude, meist Scheunen oder auch Ställe, wurden überwiegend aus Holz gebaut oder auch teilweise gemauert. Ein besonderes ortstypisches Element sind hierbei die Hopfendarren, die zum Trocknen des Hopfens dienten und direkt an die Gebäude angebaut wurden. Die Nebengebäude wurden im Hofbereich meist um die zentrale Betriebsfläche angeordnet, so dass eine dreiseitig umschlossene Hofstelle entstand. Kleine Nebengebäude zum Lagern sowie Hühnerställe, Bienenhäuser u. a. wurden vielfach im erweiterten Gartenbereich in Richtung Ortsrand oder den hinterliegenden Grundstücksteilen errichtet.



Beispiele für typisches Nebengebäude aus Holz, an Brünnlweg 6 und ein gemauertes Nebengebäude mit Hopfendarre, gegenüber Geibenstettener Straße 12

## 9.4. Ortsbildprägende Gebäude und Einzelelemente

Als ortstypische Gebäude in Mühlhausen sind die Gebäude zu bewerten, die dem für den Ort und der Region überlieferten Gebäudetypus entsprechen. Der überwiegende Anteil der Bestandsgebäude in Mühlhausen weist die für die Region typische Dachform eines Satteldaches auf. Traditionell wurden diese Dächer mit roten bzw. rot nuancierenden Ziegeln eingedeckt. Nur einzelne (historische) Gebäude in Mühlhausen weichen von diesem Grundtypus der Dachform ab. Als Beispiel hierfür wäre das denkmalgeschützte Wohnhaus in der Siegenburger Straße 51 zu nennen, das eine Satteldachform aufweist, und das Wohnhaus der Siegenburger Straße 58, das am zur Straße ausgerichteten Giebel ein Krüppelwalmdach zeigt. Aber auch ortstypische Fassadengliederungen und Kubaturen lassen sich im Gebäudebestand noch ablesen.

### 9.4.1. Baudenkmäler

In Mühlhausen sind 4 Baudenkmäler ausgewiesen. Sie werden in der Denkmalliste unter folgender Nummer geführt und wie folgt beschrieben:

#### **Baudenkmal D-2-73-152-68.**

Siegenburger Straße 51. Wohnhaus eines Bauernhofs, zweigeschossiger Walmdachbau mit neobarocker Fassadengestaltung und Schweifgiebel, um 1900; Stallstadel, im Dachraum ehem. Hopfendarre, Steilsatteldachbau mit korbbogigen Torbögen nach Westen, aus Bruchstein- und Ziegelmauerwerk, 1. Hälfte 19. Jh..



#### **Baudenkmal D-2-73-152-56**



Siegenburger Straße 60. Antoniuskapelle, Saalbau mit Steildach, dreiseitig geschlossen, mit spitzbogigen Fenstern und gestuften Strebepfeilern, neugotisch, um 1879; mit Ausstattung.

**Baudenkmal D-2-73-152-55**

Siegenburger Straße 37. Kath. Kirche St. Jakob, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem Rechteckchor, mit Chorturm, romanisch, Turm spätgotisch und 1718 erhöht, Langhaus barockisiert; mit Ausstattung.

**Baudenkmal D-2-73-152-54**

Geibenstettener Straße 16. Turm der ehem. Kirche St. Vitus, über quadratischem Grundriss, mit Pyramidendach und Schlitzfenstern, romanisch, Dachwerk von 1965.

Grundsätzlich erfüllen die in der Denkmalliste enthaltenen Gebäude und baulichen Anlagen die Eigenschaften von ortsbildprägenden Anlagen innerhalb des Ortes, da sie in Ihrer Ausformung und Gestaltung der historisch überlieferten Baukultur entsprechen. Sie sind wichtiges bauliches Zeugnis der vergangenen Ortsentwicklungen und Nutzungsbedingungen. Ihr Erhalt ist eine wesentliche Aufgabe zum Erhalt dieses Erbes.

**Sanierungsbedarf**

Erheblicher kurzfristiger Sanierungsbedarf besteht insbesondere beim alten Turm der ehemaligen Kirchen St. Vitus. Das Mauerwerk ist vor allem im Sockelbereich durch Witterungseinflüsse stark angegriffen und weist Ausbrücke und Risse auf.

Auch die Antoniuskapelle am östlichen Ortseingang weist Sanierungsbedarf auf. Der Sockelbereich ist angegriffen, Putzflächen an der Außenseite und im Kapelleninneren sollten ausgebessert und gestrichen werden.

Am Anwesen Siegenburger Straße 51 ist es vor allem die Natursteinmauer der östlichen Grundstückseinfriedung, die erheblichen Sanierungsbedarf aufweist. Gelockertes Mauerwerk, offene Fugen und eindringendes Wasser haben bereits zu Schäden geführt.

## 9.4.2. Weitere ortsbildprägende Gebäude

### Kirche St. Vitus



Die Kirche St. Vitus ist aufgrund des Alters noch nicht denkmalwürdig, sie bestimmt das Ortsbild von Mühlhausen jedoch wesentlich. Der erhabene Sakralbau liegt an einem Mittelhang im westlichen Ortsbereich. Der Kirchturm ist von vielen Stellen in und um Mühlhausen als sichtbare Ortsmarke mit Wahrzeichencharakter erkennbar.

### Feuerwehrhaus

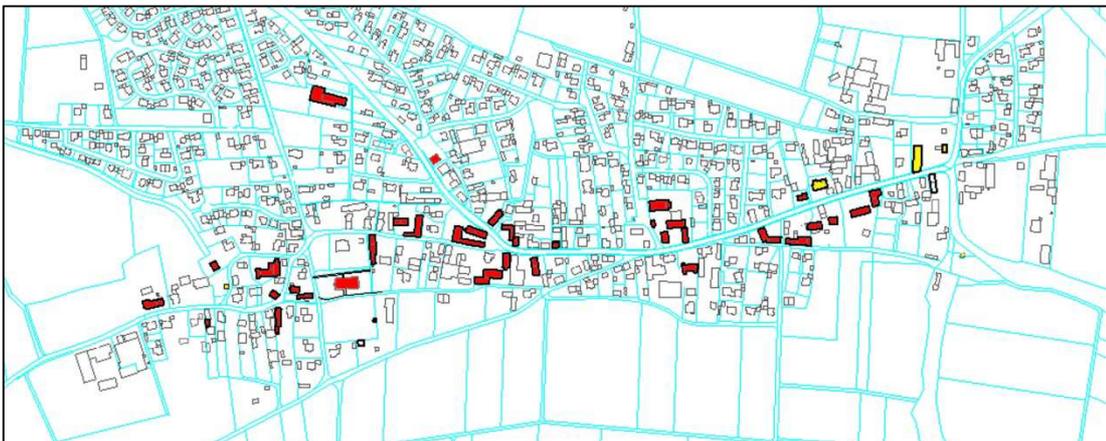


Das Feuerwehrhaus Mühlhausen wurde von 2005-2007 errichtet und gehört zu den jüngeren öffentlichen Gebäuden. Das Gebäude steht in zentraler Lage an der Siegenburger Straße und wird über die Herrenholzstraße erschlossen.

Auf der Freifläche westlich des Feuerwehrhauses steht der Maibaum von Mühlhausen, gut sichtbar an der Ortsdurchfahrt.

### Sonstige Gebäude

Neben den Gaudenkmälern und kirchlichen Gebäuden gibt es zusätzlich markante Haupt- und Nebengebäude, die zwar nicht als Baudenkmal eingestuft sind, jedoch hinsichtlich ihrer baulichen Eigenarten und Nutzungshistorie eine bedeutende Stellung innerhalb des Siedlungsgefüges einnehmen. Dies sind beispielsweise Scheunen (gemauert oder hölzern), oft mit den regionaltypischen Hopfendarren, sowie langgestreckte, bäuerliche Anwesen entlang der Hauptstraßen giebelständig ausgerichtet.



Übersicht ortsbildprägender Gebäude (rot), Baudenkmäler (gelb)

Im denkmalpflegerischen Erhebungsbogen Mühlhausen werden folgende Gebäude als erhaltenswert und ortsbildprägend eingestuft:

Die Scheunen **Brünnlweg 8** (Holzbau), **Geibenstettener Straße 1** (drei Scheunengebäude: eine an der Geibenstettener Straße, aus Mauerwerk und aus den 1920er Jahren sowie zwei entlang des Forstfeldweges) und **Geibenstettener Straße 2** und **10a**, das lang gestreckte zweigeschossige Bauernhaus **Geibenstettener Straße 15** (Wohnhaus und Scheune, die Scheunen **Geibenstettener Straße 20, 23** und **31** (aus Mauerwerk und jeweils mit Hopfendarre) sowie die Scheunen **Geibenstettener Straße 34** und **35**, (...), das eingeschossige Wohnhaus samt Scheunenanbau **Pfarrer-Meier-Weg 3**, die Scheune **Pfarrer-Meier-Weg 3a**, die Aussegnungshalle und das Kriegerdenkmal innerhalb des Friedhofes (**Pfarrer-Meier-Weg 27**), das langgestreckte zweigeschossige Bauernhaus mit Satteldach **Siegenburger Straße 5**, das Bauernhaus mit gemauerter Scheune **Siegenburger Straße 9**, der zweigeschossige Satteldachbau **Siegenburger Straße 11**, das kleine Wohnanwesen **Siegenburger Straße 17**, die Gastwirtschaft mit Nebengebäuden **Siegenburger Straße 18**, die Bauernhäuser mit zugehörigen Scheunen **Siegenburger Straße 20** und **27**, das Bauernanwesen **Siegenburger Straße 40** (Wohnteil mit Scheune), die Scheunen **Siegenburger Straße 41, 44, 46** und **48**, das Gastwirtschaftsgebäude samt Scheune **Siegenburger Straße 50** sowie das giebelständige Bauernhaus **Siegenburger Straße 50**.

#### Beispiele ortsbildprägende Hauptgebäude



Siegenburger Straße 58 (Leerstand)



Siegenburger Straße 50 (Leerstand)



Siegenburger Straße 40 (Leerstand)



Siegenburger Straße 18 (tlw. Leerstand)



Siegenburger Straße 20



Siegenburger Straße 9 (Leerstand)

Wie an den gezeigten Beispielen erkennbar wird, sind eine Reihe von ortsbildprägenden Hauptgebäuden leer stehend und dadurch in ihrem Bestand gefährdet. Es besteht die Gefahr, dass sich der stellenweise bereits begonnene Substanzverlust historischer Bauten fortsetzt und sich das typische Ortsbild von Mühlhausen erheblich verändert.

### Beispiele Ortsbildprägender Nebengebäude

Auch die landwirtschaftlichen Nebengebäude, teilweise mit typischer „Hopfenkultur“ tragen im Zusammenwirken mit den Hauptgebäuden zur unverwechselbaren Prägung des Ortsbildes bei.



Holzscheune mit Hopfendarre an Geibensstettener Straße, (zu Pfarrer-Meier-Weg 3)



Gemauerte Scheune mit leichtem Gestaltungsmangel (Blechdach), Geibensstettener Straße 12



Holzscheune in der Drahtgasse, zu Siegenburger Straße 27 gehörig



Holzscheune im Brünnlweg



Markante Holzscheune in der Drahtgasse,  
zu Siegenburger Straße 27 gehörig



Wirtschaftsgebäude Siegenburger Straße 46



Wirtschaftsgebäude Siegenburger Straße 40  
(Leerstand)



Stadel am südöstlichen Ortsrand, östlich  
Forstfeldweg

### 9.4.3. Nicht ortstypische Bauformen

In Mühlhausen sind im Untersuchungsgebiet der Dorferneuerung vereinzelt Gebäude vorhanden, die den bisherigen Bautraditionen für Wohn- und Wirtschaftsgebäuden nicht entsprechen und gerade im historisch gewachsenen Ortsbereichen als störend empfunden werden. Noch sind abweichende Bauformen untergeordnet zu finden. Sollte sich der Substanzverlust gerade bei den landwirtschaftlich geprägten Gebäuden fortsetzen, ist mit Ersatzbauten zu rechnen, die sich möglicherweise nicht mehr an den bisherigen Bauformen und Materialien orientieren.

#### Beispiele ortsuntypischer Gebäudetypen



Garagen- / Lagergebäude, Massivbau mit  
Flachdach, Siegenburger Straße 36



Lagerhalle, Betonskelettbau, Ortsrand  
westlich Angerweg



Wohnhausneubau, „Toscana-Stil“ mit Siegenburger Straße 8



Wohnhaus asymmetrische Giebelfassade, dahinter Neubau „Toscana-Haus“, Dürnbucher Straße

## 9.5. Ortsbildprägende Einzelemente

Weitere ortsbildprägende Eigenschaften besitzen kulturhistorisch wertvolle Zeugnisse vergangener bedeutender Ereignisse oder Begebenheiten. In Mühlhausen findet sich diese meist religiös geprägte Form des Flurkreuzes. So gibt es im Siedlungsgebiet und im angrenzenden Umland zum Ort mehrere, zum Teil alte Feldkreuze aus unterschiedlichen Zeiten, die als kulturhistorische Zeugnisse besonders erhaltenswert sind.



Verschiedene Feld- und Wegkreuze in Mühlhausen

## 9.6. Öffentliche Freiflächen und –räume

Im Ortsbereich von Mühlhausen gibt es mehrere öffentliche Freiräume und Grünflächen. Einige von diesen sind jedoch nicht als solche für die Einwohner nutzbar, da es hier an nachhaltigen Nutzungskonzepten fehlt. Andere bieten noch Entwicklungspotenzial für eine Erweiterung der Nutzbarkeit bzw. eine Optimierung der Freiflächen.

### 9.6.1. Umfeld Turm ehemals St. Vitus

Das Umfeld der ehemaligen Kirche St. Vitus um den noch erhaltenen denkmalgeschützten Turm war bislang ungenutzt, das Gelände durch aufwachsende Gehölze stark zugewachsen. Auf dem Gelände stehen nur wenige große erhaltenswerte Bäume, der Unterwuchs wird durch einige Sträucher und krautige Sukzession gebildet. Ein

Großteil der Fläche wurde 2016 im Rahmen einer Dorferneuerungsaktion der Mühlhausener Bürger teilweise gerodet und von Aufwuchs befreit.

Die Fläche um den Turm weit derzeit eine geringe Aufenthaltsqualität auf, bietet jedoch großes Potenzial als Aufenthalts- und Ruhebereich sowie als Anlaufpunkt für die Darstellung der Ortsgeschichte. Sie liegt an einem für das Dorf historisch bedeutendem und somit ortsidentitätsprägendem Ort, dem ehemaligen Standort der alten Kirche St. Vitus und der Seelenkapelle.



Freigelegter Freiraum um den Turm der ehemaligen Kirche St. Vitus, April 2016

Bei einer Neugestaltung der Freifläche ist neben der umfangreichen Sanierung und Sicherung der Bausubstanz des Turms eine gestalterische Auseinandersetzung mit dem historischen Kirchenstandort notwendig.

### 9.6.2. Umfeld Pfarrkirche St. Vitus

Im Bereich um die Pfarrkirche St. Vitus befindet sich eine großzügige Grünfläche mit einem bemerkenswerten Bestand aus alten Großbäumen, die das Ortsbild nachhaltig prägen. Die Pfarrkirche, sowie auch das nördlich angrenzende neue Pfarrheim, der südlich anliegende Friedhof und der südöstlich befindliche Kindergarten fungieren als zentrale, innerörtliche kirchliche Einrichtungen der Dorfgemeinschaft und als wichtige soziale Treffpunkte. Die Grünflächen bilden dabei ein Bindeglied zu den öffentlichen Einrichtungen und dienen gleichzeitig als auflockerndes innerörtliches Grün. Die entlang der südlichen und westlichen Randbereiche stockenden Bäume (Linden) entlang der Grundstücksgrenzen tragen maßgeblich zur Raumbildung bei. Im direkten Vorbereich der Kirche (westliche Seite) befindet sich ein Baumblock aus alten Kastanienbäumen in regelmäßiger Pflanzung. In der nördlichen Grünfläche, die zum Pfarrheim hin leicht abfällt, befinden sich einzelne, locker gestellte Bäume.



Großbäume vor Kirche St. Vitus



Grünfläche westlich Pfarrheim

Die Freiflächen werden durch Besucher von Kirche, Friedhof, Kindergarten und Pfarrheim regelmäßig genutzt. Weiterhin findet regelmäßig das Pfarrfest auf der freien Grünfläche westlich des Pfarrheimes statt. Die Grünflächen haben einen hohen Erlebnis- und Aufenthaltswert. Der Freiraum ist somit ein prägender dörflicher Freiraum.

Beeinträchtigungen bestehen im nahezu gesamten Bereich der Freifläche an den Straßen (Pfarrer-Meier-Weg, Forstfeldstraße) durch die Nutzung als Parkierungsfläche innerhalb der Wurzel- und Stammbereiche der Bäume. Verbesserungsfähig ist die Umfeldgestaltung im Hinblick auf die Zuwegung im Norden (Asphaltweg), die Gestaltung der Fußweganbindungen (geradlinige Ausführung, teilweise Pflaster- oder Asphaltbelag) sowie die Aufenthaltsqualität. Es gibt im Umfeld der Kirche keine Angebote zum Sitzen, Treffen oder Verweilen. Der Vorbereich und Zugang des Kindergartens ist wenig attraktiv, die Fläche durchgehend asphaltiert. Die Sitzbänke mit Fahrradständer vor dem Giebelbereich wirken wenig eingebunden.



Zergliederter Vorbereich, verschiedene Materialien, Kirche St. Vitus



Asphaltfläche vor KiGa, wenig Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität

### 9.6.3. Umfeld Kirche St. Jakob

Der Vorbereich der Kirche St. Jakob wird derzeit von der hier bestehenden Bushaltestelle mit Haltebucht überprägt, die sich direkt südlich der Kirche befindet. Die Busspur nimmt dabei eine Breite von 3,75 m und der anschließende Fußweg eine Breite von 1,50 m ein. Der Grünstreifen vor der Kirche weist damit nur noch ein Mindestmaß an Breite auf. Weiterhin befinden sich ein Buswartehäuschen und Trafo-Kästen im westlichen Vorbereich. Der Vorbereich ist durch diese Einschränkungen in seinem Wert als Umfeld für das Baudenkmal gemindert und bietet kaum Aufenthaltsqualität. Das Gebäude wirkt etwas abseits gestellt, die optische Betonung liegt auf der Bushaltestelle.



Bushalte dominiert Vorbereich St. Jakob. Halten für Besucher nicht möglich.

#### 9.6.4. „Ortsmitte“ / Umfeld Feuerwehrhaus

Der geografische und historisch begründete Ortsmittelpunkt liegt in Mühlhausen an der Siegenburger Straße und kann etwa von der Abzweigung Geibenstettener Straße bis zum Feuerwehrhaus verortet werden. Zunächst erhält man hier den Eindruck eines öffentlichen Freiraumes, jedoch wird dies lediglich durch die aufgeweitete, platzartige Wirkung begründet, die durch den überdimensioniert breiten Verkehrsraum und den anschließend befestigten privaten Flächen resultiert.

Bereits die Siegenburger Straße ist durch eine überbreite Fahrbahn und einen ungliederten, durchgehend mit Asphalt versiegelten Straßenraum geprägt. Nordöstlich führt die Herrenholzstraße herum und umschließt zusammen mit der Siegenburger Straße einen Kernbereich, innerhalb dessen die Freiwillige Feuerwehr und 3 Gewerbe- / Dienstleistungsbetriebe liegen. Die Aufenthaltsqualität der Freiflächen ist wegen der starken Versiegelung und fehlenden Grüngliederung im öffentlichen und privaten Raum gering.



Luftbild „Ortsmitte“ Mühlhausen



Ungegliederte, versiegelte Flächen

Der Bereich der Dorfmittle sollte eine zentrale Rolle für die Dorfgemeinschaft spielen und ortsbild- und identitätsprägend sein. Die potentielle städtebauliche „Dorfmitte“ bietet durch ihre zentrale Lage zwischen dem Feuerwehrhaus und dem Gasthaus Lenker, sowie dem historischen Hintergrund ein gutes Grundpotenzial. Da jedoch eine wichtige zentrale Funktion – die des Dorfgemeinschaftshauses – in diesem Bereich nicht umgesetzt werden kann, bleibt es eine schwierige Aufgabe, eine entsprechende Belegung durch adäquate Nutzungen in Leerständen (z. B. Einrichtungen der Nahversorgung, Dorfarchiv o. ä.) zu erreichen. Dies wird als unabdingbare Voraussetzung gesehen, um zusammen mit einer Neugestaltung der Frei- und Verkehrsanlagen eine spürbare und funktionierende Ortsmitte zu erreichen. Eine Verkehrsberuhigung, die Anlage einer sicheren Fußgängerquerung auf Höhe des Gangerls bei der Fleischerei Wutzer, sowie eine Entsiegelung und Neugestaltung des gesamten Verkehrs- und Freiraumes sind anzustreben. Grüngliederungen und Baumpflanzungen dienen der Verbesserung des Ortsbildes.

#### 9.6.5. Umfeld Drahtweiher

Der Drahtweiher stellt eine der wichtigsten innerörtlichen Grünflächen in Mühlhausen dar. Er liegt südlich der Ringstraße und wird durch einen zum überwiegenden Teil verrohrten Zulauf aus dem Süden gespeist, der erst nach der Bebauung Siegenburger Straße 7 als offener Graben zutage tritt.

Die Grünflächen um den Drahtweiher sind weitgehend mit Gehölzen zugewachsen und werden nicht gepflegt. Es haben sich unterschiedliche Gehölze etabliert, teilweise fremdländische Pflanzen, die aus umliegenden Gärten eingewandert sind. Markante Bäume sind in den Randbereichen zu finden, im Nordosten stockt eine große Eiche,

die stark durch die aufwachsenden Gehölze bedrängt ist. Es sind Ablagerungen mit Gartenabfällen festzustellen.



Zugewachsene Freiflächen im Süden



Naturferner Drahtweiher an der Ringstraße

Das Gewässer selbst ist im Uferbereich und im Übergang zu den südlichen Freiflächen stark mit Mauern verbaut. Das Wasser ist kaum bewegt und in den Sommermonaten stark veralgelt, was auf einen hohen Nährstoffeintrag hinweist. Durch Schlammablagerungen erfolgte eine Verlandung im südlichen Bereich. Die Wassertiefe ist gering, das Gewässer erwärmt sich schnell, was zu einer Verschlechterung der Wasserqualität führt. Im Nordosten befindet sich eine Wasserentnahmestelle, die von den örtlichen Landwirten in den Sommermonaten genutzt wird. Das Wasser wird zum Spritzen der Hopfengärten entnommen, die Zufahrt mit den Traktoren erfolgt über die Ringstraße, die im Vorbereich des Drahtweihers entsprechend breit befestigt und asphaltiert ist. Uferverbau, Abzäunung und Eutrophierung des Weihers verhindern eine Nutzbarkeit des Freiraumes und beeinträchtigen die Freiraumqualität stark. Eine fußläufige Erschließung der Flächen und eine Anbindung an den Ort über die Siegenburger Straße sind nicht vorhanden.

Gleichwohl hat der Drahtweiher ein sehr hohes Potenzial als attraktive innerörtliche Freifläche für Erholung und Freizeitgestaltung. Eine Nutzbarmachung und neue Funktionszuweisung der bedeutenden, innerörtlichen Grünfläche würde zu einer Belebung im Ortsbereich führen. Dabei sollte besonderes Augenmerk auf eine möglichst naturnahe Gewässer- und Ufergestaltung und eine zurückhaltende innere Erschließung geachtet werden.

Vorteilhaft wäre eine deutliche Vergrößerung der Wasserfläche (in diesem Bereich gab es früher 2 Teiche), die Vergrößerung der Wassertiefe (geringere Erwärmungsneigung), eine naturnahe Gestaltung des Zulaufgrabens und die Verringerung der stofflichen Einträge im Zulauf. Die temporäre Nutzung durch die Landwirtschaft wird als nicht problematisch gesehen, der Vorbereich der Ringstraße könnte allerdings im Zuge einer Neugestaltung teilweise entsiegelt und aufgewertet werden.

#### 9.6.6. Umfeld Wittmann-Kapelle

Die Wittmann-Kapelle (Antonius-Kapelle) befindet sich am östlichen Ortseingang von Mühlhausen auf einer leicht erhöhten Lage über der Siegenburger Straße. Das denkmalgeschützte Gebäude ist von einem Karree aus Großbäumen (Rohkastanien) umgeben, die das Umfeld einrahmen und das Bauwerk in seiner Bedeutung herausheben. Im Jahr 2017 wurde an der Südseite im Zuge der Maßnahmen bodenständig ein Regenrückhaltebecken mit Damm errichtet, das unmittelbar angrenzt.

Die Kapelle selbst ist fußläufig nicht direkt zu erreichen, eine Anbindung über einen Weg fehlt. Ein barrierefreier Zugang ist nicht möglich, Bänke zum Verweilen sind nicht vorhanden. Dies mindert den Erlebnis- und Aufenthaltswert.



Durch die Herstellung einer barrierefreien fußläufigen Anbindung und die Schaffung eines Aufenthaltsbereiches, ggf. mit zusätzlichen ortsgeschichtlichen Informationen zur Kapelle, würden das Bauwerk mehr in das Bewusstsein der Mühlhausener rücken.

### 9.6.7. Umfeld Sportzentrum

Das Sportzentrum im Norden von Mühlhausen an der Drahtgasse bildet das sportlich-soziale Zentrum des Dorfes. Die Freianlagen werden nutzungsbedingt von den Sportflächen, überwiegend Rasen-Fußballplätze, dem Tennisplatz und der Stockbahn geprägt. Gehölzbestände befinden sich lediglich entlang der nördlichen und westlichen Randbereiche. Im Nordwesten wird ein Teil der Eisstockhalle durch eine Strauchhecke eingegrünt. Ebenfalls ein kleines Heckengebüsch befindet sich im Nordwesten an der Einfahrt zur Stockbahn. Westlich und Südlich entlang dem Tennisplatz verläuft eine mauerartige und streng zurechtgeschnittene Zypressen-Hecke als Abschirmung. Der anliegende Kinderspielplatz weist keinerlei Grünstrukturen auf. Eine Beschattung, besonders in den Nachmittagsstunden, ist somit nicht gegeben. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze am südöstlichen Fußballplatz ist eine Baumreihe mit Zier-Bäumen gepflanzt wurden (bspw. Zierkirsche). Eine Beschattung der Rasen-Plätze ist nicht gewünscht. Prägend sind zwei Kastanien, die sich jeweils südlich und nördlich des Sport- und Schützenheims befinden. Nahezu das gesamte Sportgelände ist umzäunt, die Fußballplätze und die Stockbahn sind jedoch allgemein betretbar.



Sportplatz Mühlhausen



Sportheim mit Gaststätte

Nachteilig für das Sportheim mit Gaststätte ist der nicht barrierefreie Zugang im Süden. Die dortige Rampe ist zu steil und für behinderte nicht nutzbar. Auch Eingangsbereich und Zugang zur Gaststätte sind durch Stufen und Schwellen mit Barrieren versehen.

Da im Bereich des Sportzentrums die Errichtung des angestrebten Dorfgemeinschaftshauses erfolgen soll, besteht die Möglichkeit die Defizite in der Barrierefreiheit im Zuge von Umgestaltungsmaßnahmen zu beheben.

## 9.7. Private Freiflächen und -räume

### 9.7.1. Freianlagen und Gärten

In der Wirkung auf das Ortsbild haben die privaten Freiflächen mit ihren Gärten und Einfriedungen erhebliche Bedeutung für das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum. Dies beinhaltet zum Beispiel die Bepflanzung der Garten- und Vorbereiche: Ein hoher Anteil an Nadelgehölzen oder Gehölzen mit Sonderformen (Säulen, Formschnittgehölze) und gleichmäßiger Rasenfläche entsprechen weniger einer typischen Gartengestaltung im dörflichen Bereich. Sie sind typisch für städtisch geprägte Zier- und Vorgärten.



Nadel-, Säulen- und Formschnittgehölze, dazu große Kiesflächen und gleichmäßige Rasenfläche



Beispiel eines Gartens / Vorbereiches mit Stauden- und Gemüsebeeten



Beispiel einer Freifläche am Forstfeldweg mit Obstbäumen und dörflicher Wirkung

Die Verwendung von Obstbäumen (auch als Spalierbaum), freiwachsenden Blütensträuchern, Blütenstauden und Rosen in Abwechslung mit unterschiedlichen intensiv genutzten Wiesen- oder Rasenflächen ist eine dorfgemäße Alternative. Dabei muss nicht der typische „Bauerngarten“ das Ziel sein, vielmehr sollen locker gegliederte Pflanzungen, die über das Jahr hinweg vielfältige Blüh- und Laubaspekte bilden, angestrebt werden.

Aber auch die Befestigung der vorgelagerten Erschließungsflächen eines Gebäudes kann in den angrenzenden Raum wirken. Hier zeigt sich, dass vollflächig versiegelte Bereiche oftmals einen fließenden Übergang zwischen dem vermeintlich privaten und öffentlichen Raum bilden und somit die Struktur für den Betrachter undeutlich wird. So entstehen überbreite Raumprofile, die nicht den Grundzügen dörflicher Straßen und Erschließungswege entsprechen und negativ auf das Ortsbild wirken.

Eine Versiegelung mit Asphalt oder engfugigem Verbundpflaster sollte vermieden werden. Dorfgemäßer erscheinen offenfugige Pflasterflächen aus Naturstein- oder Betonpflastersteinen in zurückhaltenden Farbschattierungen, sowie wassergebundene Wegeflächen oder Schotterflächen, wo extensive Nutzungen dies zulassen.



Ungegliederte und vollversiegelte private Freifläche mit erheblicher Wirkung in den öffentlichen Raum



Beispiel eines dorfgemäßen Hofraumes mit Schotterzufahrt und säumenden Grünflächen mit Bäumen

### 9.7.2. Einfriedungen

Die Trennung des privaten vom öffentlichen Raum durch die Einfriedung des Grundstückes kann unterschiedliche Wirkungen auf das Dorfgebiet entfalten. Hohe Hecken aus Nadelgehölzen oder immergrünen Gehölzen sowie Mauern und Sichtschutzelemente wirken dabei als „harte Raumkanten“. Die jüngst zunehmend verwendeten Gabionenwände mit Schotterfüllung, teilweise bis 2 m Höhe, sind dabei ein besonders negativer Trend, sich vom öffentlichen Raum massiv abzuschotten.

Die Einfriedungen befinden sich unmittelbar an der Grundstücksgrenze, meist mit durchgehenden Zaunsockeln aus Beton. Dadurch wirken die öffentlichen Straßenräume stark versiegelt, da auflockernde Grünflächen im Übergangsbereich fehlen. In vielen Fällen wären die massiven Sockel nicht unbedingt notwendig. Mit zunehmendem Alter treten dann häufig Risse, Setzungen und Neigungen auf, die das Erscheinungsbild und auch die Wirkung in den öffentlichen Raum beeinträchtigen.



Streng geschnittene Thujenhecke



Gabionenwand, mehrfarbig, Thujenhecke

Die Einfriedungen wurden im Zuge der Bestandsaufnahme für Bereiche erfasst, in denen wesentliche Wirkungen auf das Ortsbild im öffentlichen Raum bestehen. Verbreitet sind in Mühlhausen überwiegend Holz- und Metallzäune zu finden. Massive Mauern sind im Ortsbereich – noch – die Ausnahme, ebenso besonders individuell gestaltete Zaunlösungen (z. B. Metall-Glas-Kombinationen im Neubaubereich).

Da insbesondere im historischen Ortskern ein Teil der Einfriedungen kurz- bis mittelfristig zu sanieren ist, besteht die Möglichkeit hier Änderungen vorzunehmen, die sich positiv auf das Ortsbild auswirken. Vonseiten der Dorferneuerung sind dabei nachfolgende Grundsätze anzulegen:

Grundsätzlich sollte bei einer Erneuerung überlegt werden, ob ein Sockel zwingend notwendig ist z. B. um Höhenunterschiede auszugleichen. Zäune mit Punktfundamenten wirken hier weniger massiv. Ist eine Abgrenzung notwendig, sollte sie maximal etwa 10-12 cm über dem Boden reichen. Als dorftypisches Material wäre hier ein Granitbordstein oder Granit-Großsteinzeiler möglich.

Besonders positiv wirken sich vorgelagerte Grünstreifen vor der Einfriedung aus, da sie den Raum auflockern. Dies können einfache Wiesenstreifen oder mit Blütenstauden und Kleinsträuchern bepflanzte Flächen sein. Die Breite sollt möglichst nicht unter 50 cm liegen, optimal wäre etwa 1 m.



Beispiel von vorgelagerten Grünstreifen / Staudenpflanzung, Dorferneuerung Ascha

Der Zaun sollte nach Möglichkeit aus Holz oder Metall bestehen und eine einfache Gliederung aufweisen. Typisch sind senkrechte Lattungen bzw. Füllungen mit Stäben. Verzichtet werden sollte auf aufwändige Sonderformen und Zierelemente sowie auf vollflächig geschlossene Füllungen. Die Zaunhöhen sollten zwischen 1 m und 1,2 m liegen, um die optische Trennung zwischen öffentlichen und privaten Raum gering zu halten.



Dorftypische Einfriedung mit positiver Wirkung in den Straßenraum. Dorferneuerung Ascha.



Einfriedung / Zugang mit einfachen Metallzäunen. Dorferneuerung Ascha.

### Beispiele für dorfgerechte Einfriedungen in Mühlhausen



### Beispiele für nicht dorfgerechte Einfriedungen in Mühlhausen



### 9.7.3. Privutförderung in der Dorferneuerung

Ein Dorf besteht nicht nur aus öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Der größte Anteil der bebauten Flächen ist in Privatbesitz. Deshalb ist es auch wichtig, die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude mit in die Dorferneuerungsmaßnahmen zu integrieren. Das hat auch die Bayerische Landesregierung erkannt und das bayerische Dorfentwicklungsprogramm aufgestellt. Dahinter steckt ein finanzielles Programm zur Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen für „vitale Dörfer“. Die hierbei bereitgestellten Gelder sind unabhängig von den finanziellen Mitteln, die im Rahmen der Dorferneuerung von der Gemeinde bzw. vom Amt für ländliche Entwicklung (ALE) bereitgestellt sind.

Generell werden Maßnahmen an folgenden Objekten gefördert:

#### a) Ländlich-dörfliche Bausubstanz:

„Dorfgerechte“ Baumaßnahmen an Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäuden – in Ausnahmefällen sogar „dorfgerechte“ Ersatz- und Neubauten. – Ggf. auch ein Gebäudeabbruch incl. Entsorgung – Umnutzung und Wiedernutzung von Gebäuden  
Förderhöhe ist 20% (max. 30%) der Kosten, höchstens 30.000 EUR je Anwesen.

## b) Denkmalgeschützte Gebäude

„Dorfgerichte“ Baumaßnahmen an ortsplanerisch, kulturhistorisch oder denkmalpflegerisch besonders wertvollen Gebäuden. Förderhöhe beträgt 30 bis 50 % (max. 60%) der Kosten, höchstens 60.000 EUR je Anwesen.

## c) Vorbereichs- und Hofräume

„Dorfgerichte“ Gestaltung von Bereichen vor den Häusern und Hofräumen Förderhöhe beträgt 20% (max. 60%) der Kosten, höchstens 10.000 EUR je Anwesen.

Wichtig bei allen Maßnahmen ist, dass sie „dorfgerichtet“ sind und eine wesentliche gestalterische Verbesserung bewirken. Darunter versteht man, dass das Ortsbild dörflich ländlich gestaltet wird und die örtlich geltenden Kriterien eingehalten werden. Eine Dacherneuerung mit Wärmedämmung wird gefördert, wenn die Dachziegel rot sind. Fenster- und Haustürerneuerung müssen aus Holz oder Holz-Aluminium sein und mindestens zweiflügelig ausgeführt sein. Dass die Forderungen durchaus zeitgerecht sind, zeigt die Tatsache, dass seit 01.01.2013 auch Kunststoff-Fenster und eine verbesserte Neugestaltung der Fassade incl. Energiesparmaßnahmen gefördert werden. Unter bestimmten Bedingungen wird sogar die Heizungserneuerung gefördert, wenn z. B. damit eine Wiederbelebung von leerstehender Bausubstanz möglich wird.

Auch ein Ersatzbau eines Gebäudes wird unterstützt, sofern es an gleicher Stelle, mit gleicher Nutzung, mit gleicher Giebelausrichtung und in gleicher Bauweise wie das abgebrochene Gebäude errichtet wird. In Ausnahmefällen werden auch im alten Ortskern Neubauten gefördert, wenn sich diese durch sinnvolle und gestalterische Einbindung in die Nachbarbebauung einfügen, und z.B. dörfliche „Zahnlücken“ geschlossen werden.

Es müssen aber auch einige Grundvoraussetzungen erfüllt sein. Die Gebäude dürfen nicht jünger als Baujahr 1990 sein und in reinen Wohngebieten stehen. Zwischen Baujahr 1960 und 1990 sollte eine wesentliche gestalterische Verbesserung erzielt werden bzw. ein Leerstand des Gebäudes vermieden werden. Die Vorbereichs- und Hofräume müssen öffentlich wirksam sein.

Die Bedingungen für die Antragstellung sind sehr flexibel. Für ein Objekt können mehrere Anträge gestellt werden (z.B. Haustüre, Fenster, Zaun, Vorgarten, etc.). Je nach Kombination sind für ein Objekt (Grundstück, Hof) insgesamt 40.000 EUR bzw. 70.000 EUR an Zuschuss zu bekommen.

Hierzu wird beim ALE ein Antrag mit Vorlage von Skizzen, Lageplan, Kostenangeboten und evtl. auch Fotos vom alten Zustand gestellt. Nach einer Bauberatung durch das Sachgebiet „Dorferneuerung“ am ALE erfolgt die Freigabe für die Bauausführung. Nach dem Einreichen der Rechnungen mit Zahlungsnachweisen werden diese vom ALE geprüft, der Förderbetrag ermittelt und das Geld ausbezahlt.

*(Vgl. auch Punkt 13. Maßnahmen privater Träger)*

## 10. Naturhaushalt

### 10.1. Naturraum

Mühlhausen liegt naturräumlich betrachtet im Naturraum 063 Donaumoos innerhalb der Naturraumhaupteinheit D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Die Donau bildet nach Norden die zur Naturraumhaupteinheit D 61 Fränkische Alb und den Naturraum 082 Südliche Frankenalb. Südöstlich schließt sich der Naturraum 062 Donau-Isar- Hügelland an.



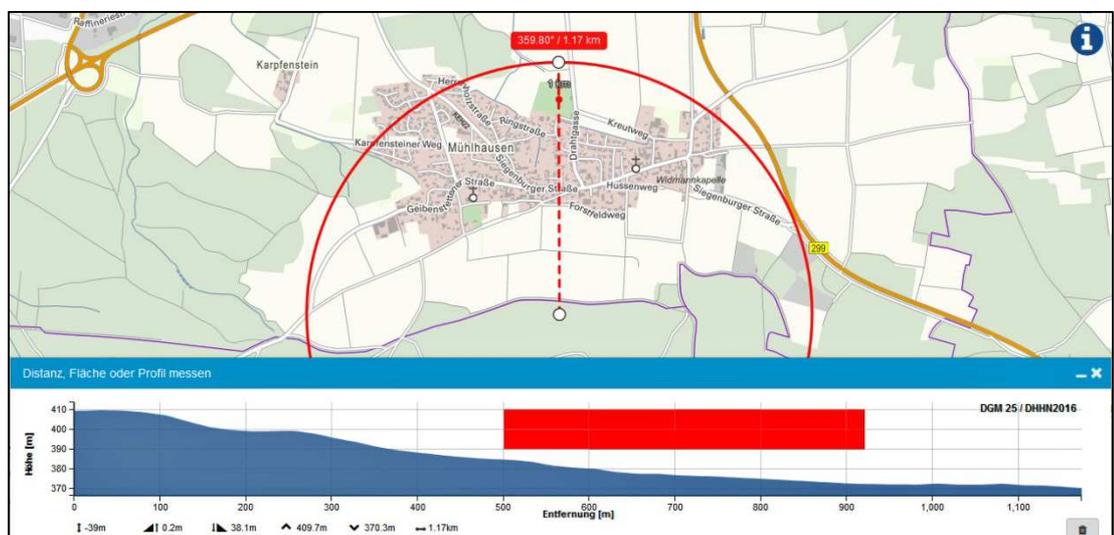
Auszug Karte Naturraumeinheiten Bayern, bayerische Landesamt für Umwelt.

## 10.2. Topographie

Mühlhausen und seine nahe Umgebung stellen sich historisch bedingt als Rodungsinsel mit waldreicher Umgebung dar. Der Siedlungsbereich liegt im Übergang von einer Hanglage im Süden zu ebenen Niederungsflächen im Norden.

Das Höhenprofil der Landschaft um Mühlhausen bewegt sich am südlichen Ortsrand von Mühlhausen zwischen 380 und 389 m ü. NN, wobei der höchste Punkt mit 390 m ü. NN bei der Wittmann-Kapelle liegt. Die Siegenburger Straße liegt in der Ortsmitte bei ca. 380 m ü. NN, der Parkplatz am Sportzentrum auf ca. 372 m ü. NN.

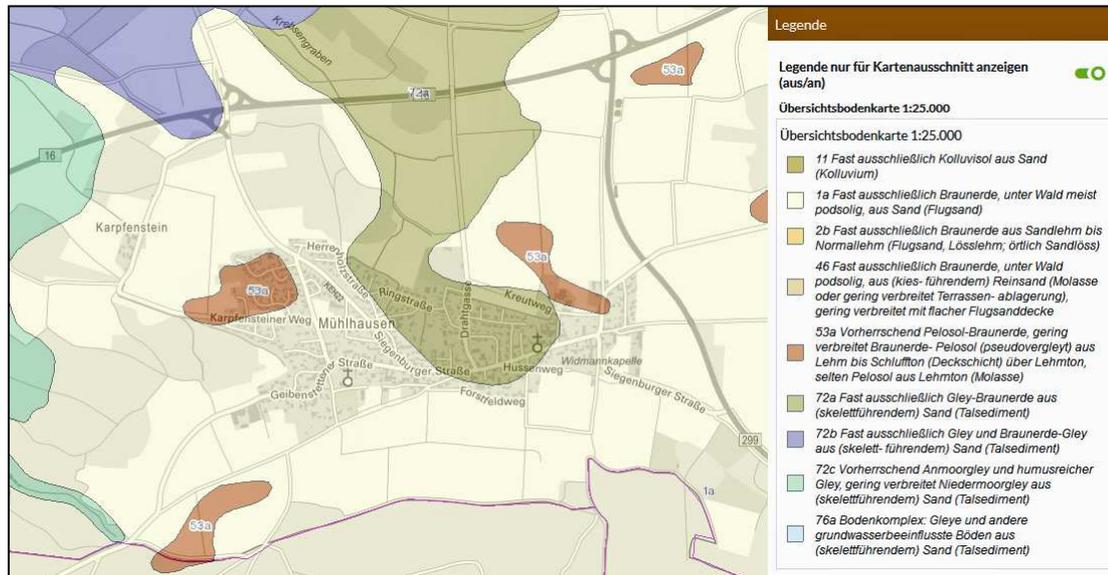
Die Landschaft um Mühlhausen ist insgesamt sehr flach ausgeformt und weist nur wenige sanfte, zumeist bewaldete Hügel auf. Die höchsten Erhebungen im angrenzenden Dürnbucher Forst liegen bei ca. 419 m ü. NN (Dachsberg)



Topografischer Schnitt durch Mühlhausen von Süd nach Nord. Bayern-Atlas-Online. Im Bereich des roten Balkens liegt der Ortsbereich von Mühlhausen

### 10.3. Boden

Das Bodenprofil in der Region um Mühlhausen wird entsprechend seiner Klassifizierung dem Tertiärhügelland zugeordnet. Die wellige Hügellandschaft ist charakteristisch für einen derartigen Bodentyp, der primär aus dem tertiären Abtragungsschutt der Alpen, sowie altpleistozänen Schottern besteht.



Auszug Übersichtsbodenkarte M 1.25.000, Umweltatlas Bayern-Online

Dabei handelt es sich unter anderem um Material, das nach und während der Eiszeiten von alpinen Schmelzflüssen in die Donau geschwemmt worden ist. Dieser Transport von glazialen Material erklärt die hohe Bandbreite an Lockermaterialien im Boden des Tertiärhügellandes. Die Ausprägungen reichen von extrem lößhaltigen Böden, zu sandig-lehmigen, carbonathaltigen oder gar komplett carbonatfreien Böden.

Die Böden in der Region um Mühlhausen werden als „Ackerbraunerde aus Lößlehm mit Beimengungen von sandigem Molassematerial, über sandigem und lehmigen Molassematerial“ charakterisiert, wobei Schluff, Mergel, Sand und Ton die vorherrschenden Bodenarten darstellen. In Hinblick auf die Beschaffenheit der Böden, wird Mühlhausen der geologischen Einheit der Oberen Süßwassermolasse zugeordnet und bietet qualitativ hohe Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Nutzung. Ausschlaggebend dafür ist das hohe Lößvorkommen in dieser Region, das insbesondere in Richtung Osten, im Dungau, besonders ausgeprägt ist. Diese regelrechten Lößpakete können hier stellenweise eine Mächtigkeit von mehreren Metern erreichen. Diese auf die alpine Entwicklung zurückgehenden Bodenverhältnisse spiegeln sich deutlich in der Flächenbewirtschaftung wider. Die meist lehmigen und sandigen Böden haben eine durchschnittliche Bonität (Bodenwert ca. 30 – 50) und bieten optimale Wachstumsvoraussetzungen für Sonderkulturen wie Spargel oder Hopfen.

#### Bodenerosion

Durch die starke Bewirtschaftung der Ackerflächen, die Bodenbeschaffenheit und die vorwiegende Verwendung erosionsanfälliger Kulturen, weiterhin durch die Entfernung von Erosionshindernissen (Hecken, Ranken, Mulden) sowie von Dauergrünland, ist der Boden um Mühlhausen stark erosionsanfällig. Bei Starkregenereignissen entstehen regelmäßig Überschwemmungen mit Schlamm aus Ackerboden der südlichen Fluren, die in den südlichen Ortsbereich eindringen und dort zum Teil erhebliche Schäden verursachen. Ebenso finden dadurch immer wieder Stoffeinträge in den Gräben und

den Drahtweiherr statt, die zu einer Trübung und Verschlechterung der Gewässerqualität beitragen.



Beispiele für Bodenerosion aus den südlichen Hanglagen von Mühlhausen, 2016

Das Projekt zurzeit in Mühlhausen parallel zur Dorferneuerung laufende Verfahren bodenständig soll der Erosion durch verschiedene, auf die örtlichen Problembereiche und Gegebenheiten abgestimmte Maßnahmen entgegenwirken. So werden beispielsweise vor dem Ort Regenrückhaltebecken angelegt, die das schnell abfließende Wasser aufnehmen und schadlos ableiten. Erosionsmaterial kann sich dort absetzen und im Rahmen des Unterhalts entfernt werden.

### **Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung führt zu einer Beschleunigung des Niederschlagswasserabflusses und einer Verringerung der natürlichen Versickerung. Besonders asphaltierte und mit engfugigem Beton-Verbundpflaster befestigte Flächen verstärken diese Folgen. In Mühlhausen ist vor allen Dingen die Ortsdurchfahrt Siegenburger Straße mit der überbreiten Asphaltstraße und den meist ebenfalls asphaltierten Gehwegen und Seitenbereichen weitgehend wasserundurchlässig befestigt. Dies trägt auch zur Überlastung des Mischwasserkanals in Mühlhausen bei Starkregenereignissen bei.

Stark versiegelte Flächen finden sich im Bereich des Feuerwehrhauses bis zur südlichen Einmündung der Herrenholzstraße in die Siegenburger Straße. Hier sind kaum gliedernde Grünflächen vorhanden, die Freianlagen wirken steril und ausgeräumt.

Stark versiegelte und wenig gegliederte Flächen finden sich in den ehemaligen Hofflächen der Anwesen Siegenburger Straße 31 und 41. Hier könnte durch Umgestaltungsmaßnahmen im privaten Bereich eine Entsigelung und gestalterische Aufwertung erfolgen.



Hofraum wenig versiegelt, Bäume und Grünflächen



Hofraum stark versiegelt, kaum Grünflächen



Oft erfordern betriebliche Bedingungen einen hohen Versiegelungsgrad, z. B. beim Parkplatz an der Raiffeisenbank-Filiale oder bei den Betriebshöfen landwirtschaftlicher Betriebe, wie z. B. bei den Hofstellen Siegenburger Straße 20, 32 und 43, Kreuzweg 1 und Kreuzweg 7. Wo es möglich war, wurden gliedernde Grünflächen belassen und teilweise auch Hofbäume gepflanzt.

Bei den ehemaligen Hofstellen entlang der Siegenburger Straße und der Geibenstettener Straße sind häufig mit Kies und Schotter befestigte Zufahrten und Hofflächen vorhanden, in den Seitenbereich Grünflächen und Gartenbereich. Hier ist es insbesondere bei der Nachnutzung von Leerständen wichtig, dass die Flächen mit einer dorftypischen, möglichst wasserdurchlässigen Belagsgestaltung

ausgestattet und die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Gleichmaßen gilt dies auch bei der Neubebauung von Baulücken und Nachverdichtung von bebauten Flächen im Dorfbereich.

Im Zuge von Neugestaltungsmaßnahmen der Dorferneuerung, z. B. dem Rückbau der Ortsdurchfahrt KEH 22 oder der Anlage und Erneuerung von Fußwegen, ist die Bodenversiegelung durch die Reduzierung der befestigten Flächen (Schaffung von Grünflächen, Pflanzungen) und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soweit als möglich zu verringern.

## 10.4. Wasser

### Schutzgebiete der Wasserwirtschaft

In Mühlhausen sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder Trinkwasserschutzgebiete vorhanden

### Hydrologie

Laut Klassifizierung der *Hydrogeologischen Raumgliederung Bayerns*, wird das Untersuchungsgebiet um Mühlhausen der hydrogeologischen Einheit des Tertiärhügellandes zugeordnet und grenzt unmittelbar im Nordwesten an den fluvioglazialen Schotter an. Diese hydrogeologische Raumeinheit ist geprägt von der sogenannten Poren-Grundwasserleiter, der sich im Tertiärhügelland primär aus einem silikatisch-karbonatischem Lockergesteinstyp zusammensetzt. Charakteristisch für diese Gegend ist die relativ kleinräumige Verzahnung grundwasserleitender Schichten aus Sand und Kies, und gering leitender Schichten aus Schluff, Ton und Mergel, was im Endeffekt eine mäßige bis sehr geringe Durchlässigkeit zur Folge hat. Aufgrund dieser relativ schützenden Deckschichten sind die Grundwasservorkommen des Tertiärhügellandes in der Regel vor Schadstoffeinträgen in größeren Mengen geschützt, was sich positiv auf die wasserwirtschaftliche Bedeutung der Grundwasservorkommen um Mühlhausen auswirkt.

### Fließgewässer

Gräben und Stillgewässer sind grundlegende Kulturlandschaftselemente in der Geschichte Mühlhausens. So gab es in der historischen Ortsmitte Mühlhausens, bei der ehemaligen Kirche St. Vitus, ein offenes Gewässer, das von einer nahen Quelle gespeist wurde. Das Fließgewässer ist hierbei bereits auf der Uraufnahme verzeichnet, es

beginnt unmittelbar im Ortsinneren von Mühlhausen und verläuft nach Nordwesten in Richtung Karpfenstein. Hier fließt er in einen von insgesamt 7 Stillgewässern. Diese wurden überwiegend zur Fischzucht verwendet. Ein weiteres Fließgewässer beginnt wenige Meter westlich des erstgenannten am Waldrand und fließt ebenfalls zu den Weihern Karpfensteins.

Ein weiteres Fließgewässer beginnt im Norden von Forstdürnbuch und verläuft im Zick-Zack-Muster ebenfalls in Richtung Nordwesten. Dort fließt es nördlich von Karpfenstein durch einen Weiher und mündet anschließend in den „Wolfs Graben“.



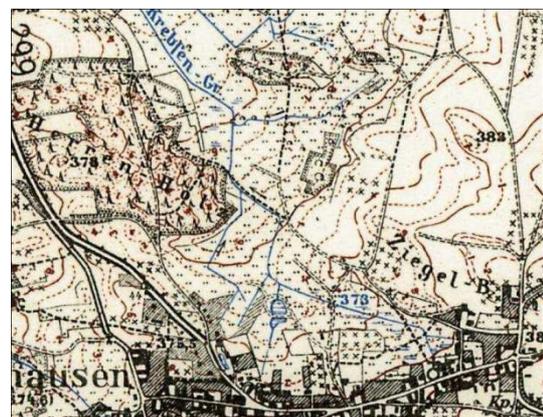
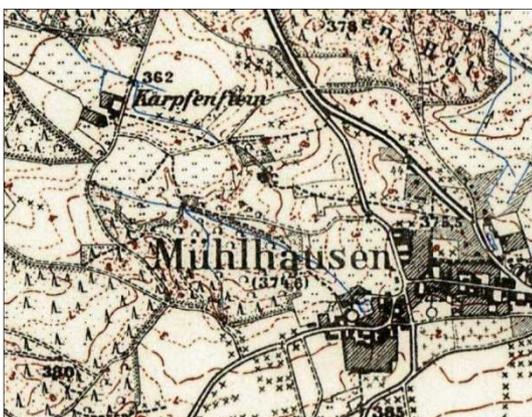
Graben durch Mühlhausen (Quelle)  
Quelle: BayernAtlas-Online



Graben nördlich Forstdürnbuch  
Quelle: BayernAtlas-Online

In der Topografischen Karte von 1955 sind weitere Gewässer zu erkennen. Verzeichnet ist hier zunächst der beschriebene Dorfweiher in Mühlhausen (direkt nordöstlich der ehem. Kirche St. Vitus). Der Graben scheint anschließend denselben Verlauf zu nehmen, wie er in der Uraufnahme bereits verzeichnet war. Jedoch sind die Weiher um Karpfenstein bereits nicht mehr kartografisch verzeichnet, was eine Auflassung schlussfolgern lässt. Das Fließgewässer endet somit augenscheinlich an der Straße nach Karpfenstein. Der weiter westlich beginnende Graben existiert ebenfalls noch in seinem alten Verlauf. Östlich von Karpfenstein scheint ein Fließgewässer hervorzutreten und weiter Richtung Nordwesten zu verlaufen. Nördlich des Lenker-Wirtes im Umfeld des heutigen Feuerwehrhauses an der Herrenholzstraße befindet sich ein weiteres, kleines Stillgewässer, welches heute nicht mehr existiert.

Ein wenig nördlich von Mühlhausen zeigen sich jetzt ebenfalls zwei neue Weiher, die direkt nebeneinander liegen. Sie werden von einem Fließgewässer gespeist, welches an der Siedlungsbebauung zu beginnen scheint. Die Stillgewässer entsprechen dem heutigen Drahtweiher. Der Graben aus Forstdürnbuch ist weiterhin verzeichnet. In seinem Umfeld haben sich Nasswiesen gebildet (Schraffur). Ebenfalls neue Gräben befinden sich jetzt westlich des Drahtweihers. Sie fließen alle weiter Richtung Nordwesten und laufen dort als Krebsengräben zusammen.



Graben durch Mühlhausen (mit Weiher), alte und neue Gräben nördlich Forstdürnbuch mit heutigem Drahtweiher; Quelle 1955 TK 7236 Münchsmünster

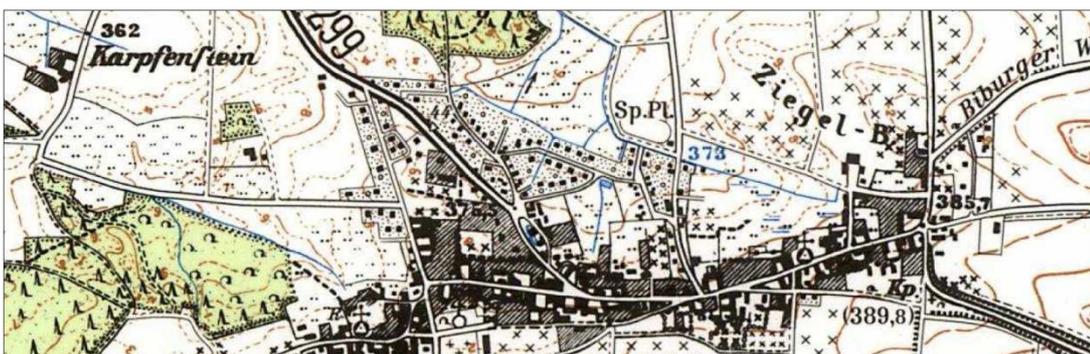
Der Charakter dieser Gräben entspricht schmalen, langgestreckten Fließgewässern. In der Uraufnahme ist hierbei noch eine starke Eigenentwicklung der Fließgewässer zu erkennen. Im Laufe der Jahre wurden die Gräben dann an die Nutzungsansprüche des Menschen angepasst und zum großen Teil anthropogen überformt. Die Folge waren geradlinige Verläufe, die eine bessere Bewirtschaftung der Felder möglich machten.

Auf der TK von 1968 ist bereits zu erkennen, dass der größere der beiden Drahtweiher beseitigt wurde. Er scheint zudem bereits verbaut worden zu sein, da seine Ausformung sehr geometrisch wirkt. Zudem wurden Straßen angelegt und die Bebauung nach Norden erweitert. Auch ein Sportplatz nördlich des Weiher existierte schon. Der Ablauf für das Stillgewässer wurde hier bereits überbaut und vermutlich verrohrt weitergeführt.



Graben durch Mühlhausen (mit Weiher), alte und neue Gräben nördlich Forstdümbuch mit heutigem Drahtweiher; Quelle 1968 TK 7236 Münchsmünster

Bis 1979 wurden weiter verstärkt Eingriffe durchgeführt. Nördlich von Forstdümbuch wurde einer der Gräben, nördlich der Kirche St. Jakob, entfernt. Zudem wurde auch einer der Gräben östlich des Drahtweiher entfernt oder verrohrt, dafür wurde ein neuer Abschnitt weiter westlich hinzugefügt. Die Ausrichtung des Sportplatzes änderte sich und die Gräben wurden dementsprechend in ihrem Verlauf angepasst. Zu dieser Zeit wurde auch bereits der Dorfweiher in Mühlhausen entfernt. Der Beginn des Grabens ist jetzt einige Meter weiter nördlich verzeichnet.



Graben durch Mühlhausen (ohne Weiher), alte und neue Gräben nördlich Forstdümbuch mit heutigem Drahtweiher; Quelle 1979 TK 7236 Münchsmünster

Ein kleiner Weiher scheint zudem noch im Bereich des heutigen Feuerwehrhauses zu existieren. Dieser ist in der TK von 1990 bereits nicht mehr verzeichnet. Zu dieser Zeit wurde die Siedlungsbebauung bis an die nördlichen Gräben herangeführt. Weitere größere Eingriffe fanden bis hierhin jedoch nicht mehr statt. Auch bis zur TK 2008 sind keine weiteren Veränderungen mehr erkennbar.

Die im Zuge der Dorferneuerung durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt jedoch, dass bis dato weitere Grabenabschnitte verrohrt wurden, beispielsweise im Bereich des Sportplatzes, und diese starke Beeinträchtigungen erfahren haben.



Aktuelle amtliche Karte mit Darstellung Gewässer; Quelle BayernAtlas Amtliche Karte

So gestalten sich die Gräben rund um Mühlhausen als geradlinig und ohne Möglichkeit zur Eigenentwicklung. Sie verfügen über keine Uferstreifen als Puffer zu den anliegenden Ackerflächen, die bis unmittelbar an das Ufer heran bewirtschaftet werden. Dadurch werden Stoffeinträge durch Dünger und Spritzmittel begünstigt, die sich negativ auf die Gewässerqualität auswirken.

Ein Großteil der Gräben wurde zudem bereits abschnittsweise verrohrt, was vor allem die innerörtlichen Verläufe betrifft. So wurden sukzessive Abschnitte überbaut, um zusätzliche Parkplätze oder sonstig nutzbare versiegelte Flächen zu schaffen. Häufig wurden Sohlenabschnitte von noch offenen Gräben durch Betonrinnen verbaut, was die Eigenentwicklung verhindert und einen schießenden Abfluss fördert.



Graben entlang der Geländekante zwischen den südlichen Mooswiesen und den Ackerflächen im Norden



Graben am Ortsrand entlang dem Kreuzweg (östlich) mit durchgehend verbauter Sohle



Graben entlang dem Bebauungsrand südlich Kreuzweg, z.T. Verrohrungen / Überbauungen, Unterbrechung der biologischen Durchgängigkeit



Noch erhaltene Gräben innerhalb „Auf der Draht“. Eingeschränktes Entwicklungspotenzial

Grundsätzlich besteht bei den Gräben das Potenzial im Zuge von Umbau-, Sanierungs- oder Neugestaltungsmaßnahmen verrohrte Abschnitte zu öffnen und Sohlverbauungen zu entfernen. Um eine Minimalausstattung an Strukturelementen zu ermöglichen ist im Uferbereich die Bereitstellung von Puffer- und Entwicklungsflächen in einer Breite von beiderseits mindestens 5 m, besser 8-10 m erforderlich. Vor allem für die noch nicht durch beidseitige Bebauung eingeeengten Abschnitte sollten entsprechende Flächen gesichert werden. Umsetzungsmöglichkeiten bestehen z. B. im Zuge von notwendigen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe.

## 10.5. Klima | Luft

Innerhalb der warm-gemäßigten Klimazone liegt Bayern im Übergangsbereich des maritimen Klimas Westeuropas zu einem kontinentalen Klima in Osteuropa. Während maritimes Klima eher von milden Wintern, kühlen Sommern und einer hohen Luftfeuchte geprägt ist, überwiegen im kontinentalen Klima eher kalte Winter, heiße Sommer und eine geringe Luftfeuchte.

Der Landschaftsraum um Mühlhausen gehört klimatisch betrachtet noch zum Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes und weist relativ einheitliche großklimatische Bedingungen auf. Das Klima in der Region wird, wie im gesamten nördlichen Alpenvorland bis etwa zur Donau, noch weitgehend vom Einfluss der Alpen bestimmt. Bei Strömungen aus nördlichen Richtungen bewirken Staubbildungen am Alpenrand relativ große Niederschlagshöhen, wobei die Niederschläge in allen Monaten deutlich mit der Höhe über Normalnull (ü. NN) zunehmen. Typisch für die Verteilung der Nieder-

schläge sind langanhaltende Dauerregen. Das weiter nördlich liegende Donautal nimmt in weiten Teilen die Funktion einer Frischluft-Transportbahn ein. Darüber hinaus besteht in diesem Bereich eine erhöhte Talnebelhäufigkeit. In manchen Bereichen, dort wo sich bereits der Einfluss der Donauniederung bemerkbar macht, können sogar extrem hohe Talnebelhäufigkeiten von mehr als 100 Tagen im Jahr erreicht werden.

## 10.6. Pflanzen | Tiere

Eine gesonderte Kartierung besonderer Artenvorkommen wurde im Siedlungsbereich von Mühlhausen nicht vorgenommen. Aus dem Arten und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) sind Vorkommen von Fledermäusen in den Kirchen St. Vitus und St. Jakob sowie in einzelnen Gebäuden in Mühlhausen bekannt (siehe Punkt 1.2).

Der etwa sechs Kilometer von Mühlhausen entfernte ehemalige NATO-Übungsplatz in Siegenburg bildet das EU-Vogelschutzgebiet DE 7236-304 und trägt als größter waldfreier Sandheide-Lebensraumkomplex Niederbayerns ausschlaggebend als Lebensraum für Arten wie Heidelerche, Schwarzspecht, und Ziegenmelker und Wespenbusard bei. Außerdem hat eine Kartierung des Landschaftspflegeverbands Kelheim das Vorkommen der Roten Röhrenspinne (*Eresus sandaliatus*), mit Schutzstatus 1 durch die Rote Liste Niederbayern, im Betrachtungsraum Mühlhausen belegt.

Hinweis auf potenziell vorkommende besonders geschützte Arten im Raum Mühlhausen liefert das Artinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Hier kann für den Bereich der Topografischen Karte 1:25.000 des Blattes 7236 Münchsmünster eine Artenabfrage für die Lebensraumtypen „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ sowie „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ durchgeführt werden. Die aufgeführten Arten müssen nicht zwangsläufig in und um Mühlhausen vorkommen, bei Maßnahmen, durch die potenzielle Lebensräume (z. B.: alten Nebengebäude als Lebensraum für Fledermäuse) betroffen sein können, sollte jedoch vorher eine Überprüfung erfolgen.

Gemäß der Artenabfrage sind folgende Spektren zu erwarten:

### Säugetiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Hecken	Streuobst
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	3	G	u	?		1	1	4	
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	V	V	g	g		1	1		
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		V	g	g		1	1	1	4
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			g	g		1	1	4	
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		V	g	g		1	1	4	4
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	3	2	u			1	1		4

### Kriechtiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Hecken	Streuobst
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	V	V	u	u	1				

### Lurche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Hecken	Streuobst	Quellen	Fließgewässer	Stillgewässer
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	2	V	u						1
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	2	3	u	u					1
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	2	3	u						1
<i>Pelophylax lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	D	G	?	?					1

## Libellen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Hecken	Streuobst	Quellen	Fließgewässer	Stillgewässer
Ophiogomphus cecilia	Grüne Flussjungfer	2	2	g					1	

## Vögel

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK					EZA					Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Hecken	Streuobst
				B	R	D	S	W	B	R	D	S	W					
Accipiter nisus	Sperber			g	g					g	g			2		2	2	2
Anser anser	Graugans			g	g			g								3		
Anthus spinoletta	Bergpieper			?						g							2	
Anthus trivialis	Baumpieper	2	3	s						?				2		3	2	
Apus apus	Mauersegler	3		u						u						1		
Ardea cinerea	Graureiher	V		g						g							3	
Aythya ferina	Tafelente			g	g					g	g		g			1		
Branta canadensis	Kanadagans			g	g					g						3		
Buteo buteo	Mäusebussard			g	g					g				2		2	2	
Circus cyaneus	Kornweihe	0	1							g							1	
Columba oenas	Hohлтаube	V		g						?							2	
Corvus corax	Kolkrabe			g						g				2			2	
Coturnix coturnix	Wachtel	3	V	u													2	
Cuculus canorus	Kuckuck	V	V	g						g				2		2	2	2
Cygnus olor	Höckerschwan			g	g					g	g					3		
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3	u						u						1		
Dryocopus martius	Schwarzspecht			u						u						2	3	
Emberiza citrinella	Goldammer		V	g						g				2			2	
Falco peregrinus	Wanderfalke			u						g						1		
Falco subbuteo	Baumfalke		3	g						g							2	
Falco tinnunculus	Turmfalke			g						g				2		2	1	2
Ficedula albicollis	Halsbandschnäpper	3	3	u												2		
Hippolais icterina	Gelbspötter	3		u						u						2	3	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	3	u						u						1		
Jynx torquilla	Wendehals	1	2	s										3		2	1	
Lanius collurio	Neuntöter	V		g						g						1	1	
Lanius excubitor	Raubwürger	1	2	s						?							1	
Locustella fluviatilis	Schlagschwirl	V		g														3
Luscinia megarhynchos	Nachtigall			g										2		2	2	
Mergus merganser	Gänsesäger		V	u						g	u		g			2		
Milvus migrans	Schwarzmilan			g	g												1	
Motacilla flava	Wiesenschafstelze			u													3	
Oriolus oriolus	Pirol	V	V	g												3	2	
Passer montanus	Feldsperling	V	V	g						g				2		2	2	2
Perdix perdix	Rebhuhn	2	2	s													1	
Pernis apivorus	Wespenbussard	V	3	g						g				2			2	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3	V	u						u						2	2	
Picus viridis	Grünspecht			u						u						1	1	1
Saxicola rubetra	Braunkehlchen	1	2	s						s				3				3
Spinus spinus	Erlenzeisig			g	g					g	g	g	g			2	2	
Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2	g													2	
Strix aluco	Waldkauz			g						g						2	2	
Sylvia communis	Dorngrasmücke	V		g										2			2	
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3		?						g				3		2	2	
Upupa epops	Wiedehopf	1	3	s										2				2

**Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeografischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Vögel)**

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

\* Die Populationen in Ostdeutschland, Süddeutschland, Nordrhein-Westfalen und Saarland sind bereits in einem günstigen Erhaltungszustand

Im Dorfbereich sind vor allem die Artengruppen der Fledermäuse sowie Vögel durch die Veränderungen betroffen.

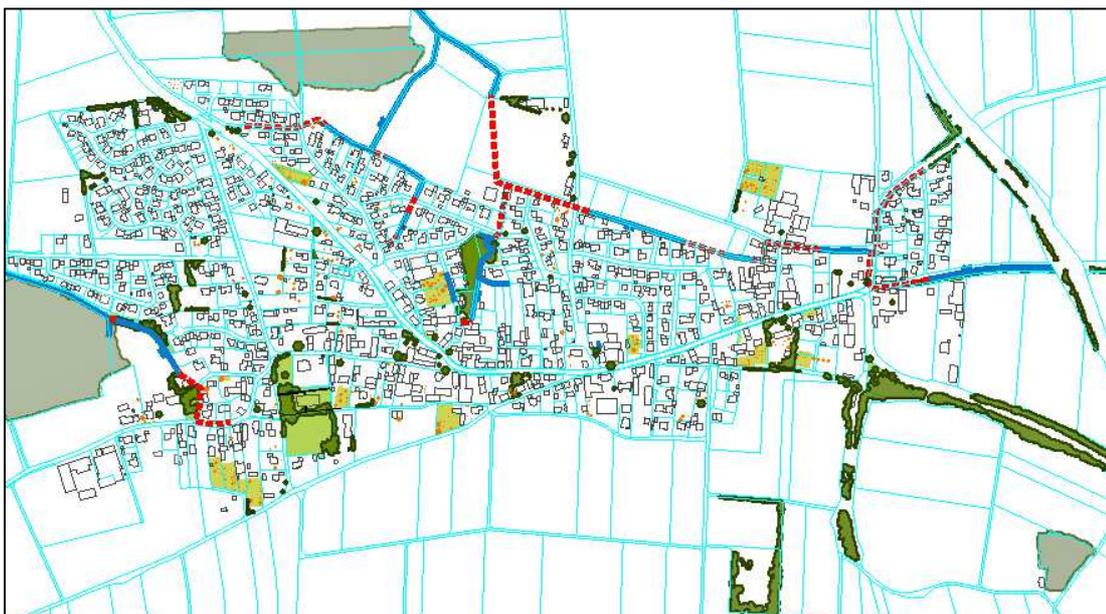
**Fledermäuse** benötigen zumeist alte Schuppen oder Stadel mit Öffnungen in der Fassade, um einen Zugang zum Dachraum zu erhalten, der z. B. als Sommerquartier genutzt wird. In Mühlhausen sind Fledermäuse in den Kirchen und auch im Bereich privater landwirtschaftlicher Gebäude bekannt. Als Schlaf- und Ruheplätze werden gerne Spalten hinter Brettern in Holzfassaden genutzt. Mit dem Abbruch alter Wirtschafts- und Nebengebäude gehen u. U. wichtige Lebensräume für Fledermäuse verloren.

Bei den **Vögeln** trifft es die Gebäude bewohnenden Arten. Dies können z. B. Rauch- und Mehlschwalbe in landwirtschaftlichen Gebäuden sein. Auch Schleiereule und Turmfalke nehmen gerne Nisthöhlen im Firstbereich von Scheunen an, wenn Öffnungen vorhanden sind und im Innenraum eine Nistgelegenheit möglich ist. Auch hier wirken sich Substanzverluste bei den ehemaligen landwirtschaftlich geprägten Gebäuden aus. Zudem besteht die Gefahr, dass durch eine umfassende Gebäudedämmung Nistmöglichkeiten selbst für weit verbreitete Arten wie den Haussperling schrittweise verloren gehen.

## 10.7. Dorfbiotope

Im Ortsbereich Mühlhausen sind nahezu keine Biotope vorhanden, die in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Ausnahme bilden einzelne Hecken vor allem am östlichen Ortsrand. Dennoch befinden sich Flächen im besiedelten Bereich und den Randbereichen, die als wichtige dörfliche Biotopflächen fungieren und Habitatfunktionen (Lebensraum, Rastplatz / Versteck, Brut- oder Nahrungsraum) wahrnehmen.

Beispiele für solche Habitate sind innerörtliche Grünflächen, Baum- und Gehölzbestände, unbebaute und brachliegende Grundstücke, extensiv genutzte Hofflächen und Privatgartenbereiche, die Gräben entlang den Ortsrändern, die noch erhaltenen flächigen Obstwiesen und die Feldgehölze entlang dem Ortsrand. Ebenso bieten Kleinstrukturen, wie etwa Steinhäufen und Holzstapel Lebensraum für Kleintiere. Mühlhausen bietet durchaus ein breites, mosaikartiges Spektrum an Biotopflächen.



Übersicht wesentlicher Biotopflächen in Mühlhausen mit Vernetzungsfunktion



Drahtweiher: Grünfläche mit Biotoppotenzial



Alte Baumbestände



Flächige Streuobstwiese



Alte (Obst)Bäume mit Höhlen und Totholz



Steinhaufen besonnt mit Höhlen



Holzstapel in Gehölznähe



Insektenhotel für Wildbienen



Bienenhaus am Obstgarten

Diese Biotopstrukturen sind wichtig für einen Biotopverbund von Dorf in die umgebende Kulturlandschaft. Als wichtigster innerörtlicher Grünzug fungiert dabei der Drahtweiher mit seinem Umfeld. Er befindet sich weitgehend in der geografischen Ortsmitte und hat durch die westlich direkt anschließenden Obstwiesen und die östlich direkt anliegenden, extensiven Wiesen ein besonderes Gewicht. Eine weitere wichtige Fläche umfasst den Großbaum- und Gehölzbestand sowie die Grünflächen im Umfeld der Kirche St. Vitus und dem Friedhof an der St. Vitus-Kirche.

Im Ortsbereich verteilen sich Obstwiesen sowie einzelne, zum Teil alte Obstbäume, die ein zusätzliches wertvolles Potenzial bieten. Nach außen hin in die Landschaft sind es besonders die Heckenstrukturen, die eine Vernetzung herstellen. Im Südosten sind dies die umfangreichen Heckengehölze entlang der dortigen Hohlwege, die bis in den südlich gelegenen Dürnbacher Forst führen. Am westlichen Ortsrand schließt sich ebenfalls direkt der Dürnbacher Forst an die Bebauung an. Im Norden befindet sich das Herrenholz, ein kleineres Waldstück, das am Ende der gleichnamigen Straße beginnt. Hier können ergänzende Pflanzungen an den Ortsrändern oder in der Feldflur (z. B. als Erosionsschutz) den Biotopverbund unterstützen.

Wesentliche Bedeutung als Verbundstrukturen haben die Gräben, auch wenn sie in ihrer Entwicklungsmöglichkeit noch eingeschränkt oder durch Verrohrung und Verbau beeinträchtigt sind. Sie bieten ein grundlegendes Potenzial durch Maßnahmen der Renaturierung und Gewässerentwicklung ökologisch wirksame Korridore zu schaffen.

Der kaum 400 m südlich beginnende Dürnbacher Forst ist Landschaftsschutzgebiet und damit ein Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzes. Nur wenig weiter innerhalb des Dürnbacher Forstes befindet sich das FFH-Gebiet / Naturschutzgebiet / Vogelschutzgebiet „ehemaliger NATO-Übungsplatz Siegenburg“.

## 11. Naherholung

Zur Naherholung nutzen die Mühlhausener gerne die das Dorf umgebende Landschaft, die über das vorhandene Feldwegnetz überwiegend gut erschlossen und nutzbar ist. Besonderen Erholungswert haben die nahegelegenen Waldflächen wie in erster Linie der Dürnbacher Forst, das Herrenholz sowie zahlreiche kleinere Waldstücke im Umfeld. Darunter das im Norden gelegene Herrenholz oder die östlich, hinter der B299 gelegenen Waldstücke Birket und Im Lehen. Im Westen schließt sich das Kastenholz direkt an das Wohngebiet Karpfenstein sowie an den Dürnbacher Forst an.



Feldweg zwischen Ackerflächen zum Dürnbacher Forst



Forstweg zum nördlich anschließenden Herrenholz

Die nördlichen, westlichen und südlichen Waldbereiche sind durch Feldwege, teilweise durch asphaltierte Feldwege und Straßen auch für Spaziergänger gut erschlossen und bilden hinsichtlich ihrer Wegführung günstige Rundwege mit möglichem Start

und Ziel am Ort. Die östlich gelegenen Waldbereiche können ebenfalls durch ausgebauten Straßen erschlossen werden. Allerdings wird die Erholungsnutzung abschnittsweise durch Lärmemissionen der Bundesstraße 299 eingeschränkt, die gekreuzt werden muss.

## 12. Landschaftsbild

### 12.1. Landschaftliche Einbindung

Der Ort Mühlhausen liegt im Naturraum Donau-Isar-Hügelland, jedoch unmittelbar an der Grenze zum Naturraum Donaumoos. Das Donau-Isar-Hügelland gilt als gehölz- bzw. walddreiche, ackergeprägte Kulturlandschaft.

Tatsächlich ist das Landschaftsbild um Mühlhausen deutlich durch die von Ackerbau und Forstwirtschaft geprägte Kulturlandschaft bestimmt. Als besondere Eigenart dürfen die Hopfengärten betrachtet werden, da sie in der Vegetationszeit starke raumwirksame Kulissen bilden, die die Landschaft reizvoll gliedern. Auch in der vegetationslosen Zeit tragen die auf den Feldern bleibenden Hopfenstangen zu einer besonderen Prägung des Landschaftsbildes bei, die für die Mühlhausener identitätsstiftend ist. Mühlhausen wird im Süden vom den höher gelegenen sanften Hügeln des Dürnbucher Forst eingefasst. Im Westen und Norden schließen sich ebenfalls kleinere Waldgebiete an. Das Dorf liegt an einem Mittelhang im Übergang zu den flachwelligen Landschaften des Donaumooses im Norden.

Die überwiegenden Ortsränder von Mühlhausen sind durch Gehölzbestände gut in die umgebende Landschaft eingebunden. So auch am nördlichen Ortsrand der Wohngebietes „Karpfenstein“, einem Teil des nördlichen Ortsrandes des Wohngebietes „Auf der Draht“ und entlang dem südlichen Ortsrand zwischen Wittmann-Kapelle und Hussenweg 8 der Fall. Hier wurden durch Bebauungspläne Heckenstrukturen festgelegt oder in den Privatgärten eine Begrünung der Grundstücksgrenzen vorgenommen. Entlang dem Hussenweg bestehen zudem einige Obstwiesen, die eine besonders dorftypische Eingrünung bewirken. Dadurch wird ein weicher Übergang in die Landschaft geschaffen. Die historisch bedeutsamen Hohlwege im Südosten des Dorfes stellen hierbei eine besondere Form der Einbindung in die Landschaft dar. Sie bilden durch ihren alten Baum- und Strauchbestand eine Vernetzung des Ortsrandes in die umgebenden Gehölz- und Waldbestände und tragen damit auch eine große ökologische Bedeutung.



Ortsrand Süd mit Blick auf St. Vitus



Ortsrand Nordost mit Blick auf St. Jakob

Fehlende Ortsrandeingrünungen sind am südwestlichen Ortsrand festzustellen. Hier befinden sich Gewerbebetriebe mit großflächigen Betriebsgebäuden, die keine adäquate Eingrünung aufweisen und dadurch massiv in die Landschaft wirken. Im Nordos-

ten fehlen beispielsweise Grünstrukturen zur Einbindung der dortigen Hofstelle an der Dümbucher Straße.



Fehlende Grünstrukturen an Ortsrändern im Westen und Nordosten.

Weiter östlich befindet sich eine größere Fläche mit Nadelgehölzbestand, sowie einer vollständigen Eingrünung aus standortfremden Nadelgehölzen. Diese verhindern vollständig die Sicht auf die dahinter liegenden großen Obstwiesenbestände, die eine dorfgemäße Eingrünung darstellten. Eine dorfgerechte Eingrünung durch standortheimische Gehölze würde diesem Defizit entgegenwirken.

Am westlichen Ortsrand fehlt noch teilweise eine Eingrünung entlang dem Wohngebiet „Am Kastenholz“. Nördlich des Wohngebietes „Mühlhausen Herrenholz“ fehlt es weiterhin an einer Eingrünung, jedoch ist hier noch keine vollständige Bebauung der übrigen Parzellen erfolgt, weshalb eine Eingrünung im Anschluss notwendig ist. Der nördlich bestehende Wald (Herrenholz) erzeugt allerdings bereits eine ausreichende Abschirmung der Bebauung zur freien Landschaft. Östlich des Sportplatzes und nördlich entlang dem Graben ist die Einbindung in die Landschaft ebenfalls als mangelhaft zu bewerten. Besonders lange, mauerartige Schnitthecken sind als nicht dorftypisch zu werten.

Mitunter finden sich in den Ortsrandeingrünungen Bestände von standortfremden Ziergehölzen und Nadelgehölzen. Für eine dorf- und landschaftsgerechte Durchgrünung sollte auf diese verzichtet werden. Bei Änderungen am Garten oder der Einfriedung sollten diese zumindest überwiegend durch standortheimische Arten und Sorten ersetzt werden.

Abgesehen von den beschriebenen Defiziten ist festzustellen, dass sich die Ortschaft Mühlhausen als Ganzes recht harmonisch in die Kulturlandschaft einfügt. Innerhalb der Baustrukturen gibt es keine wesentlich störenden Gebäude, die die Silhouette des Dorfes überragen und so störend wirken. Die markanten Wahrzeichen von Mühlhausen, die Türme der Kirchen St. Jakob und St. Vitus und aus unterschiedlichsten Himmelsrichtungen gut erkennbar. Sie bilden wichtige Bezugspunkte in der Landschaft.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind durch die nur etwa 2 km entfernten Raffinerieanlagen der Bayernoil bei Neustadt an der Donau gegeben. Sie wirken im Hintergrund durch die riesigen Schornsteine selbst in einigen Kilometern Entfernung.



Mühlhausen mit Bayernoil-Raffinerie im Hintergrund

## 12.2. Obstgärten

Streuobstwiesen / Obstgärten dienen seit jeher dem Zweck, Nahrungsmittel anzubauen, die nach der Ernte im Winter gelagert werden konnten oder durch verschiedene Methoden haltbar gemacht wurden. So waren Obstgärten stets Teil eines jeden landwirtschaftlichen Hofes. Da Mühlhausen geprägt war von landwirtschaftlichen Anwesen ist dieses Kulturlandschaftselement auch heute noch mehr oder weniger stark zu finden. In der Uraufnahme sind zahlreiche „Baumgärten“ verzeichnet, wobei es sich um Nutzbäume handeln müsste, die Gärten waren damals alle nach Außen gerichtet, bildeten also den Ortsrand, der somit nahezu vollständig eingegrünt war.



Uraufnahme 1808-1864,  
Altort Forstdürnbuch.

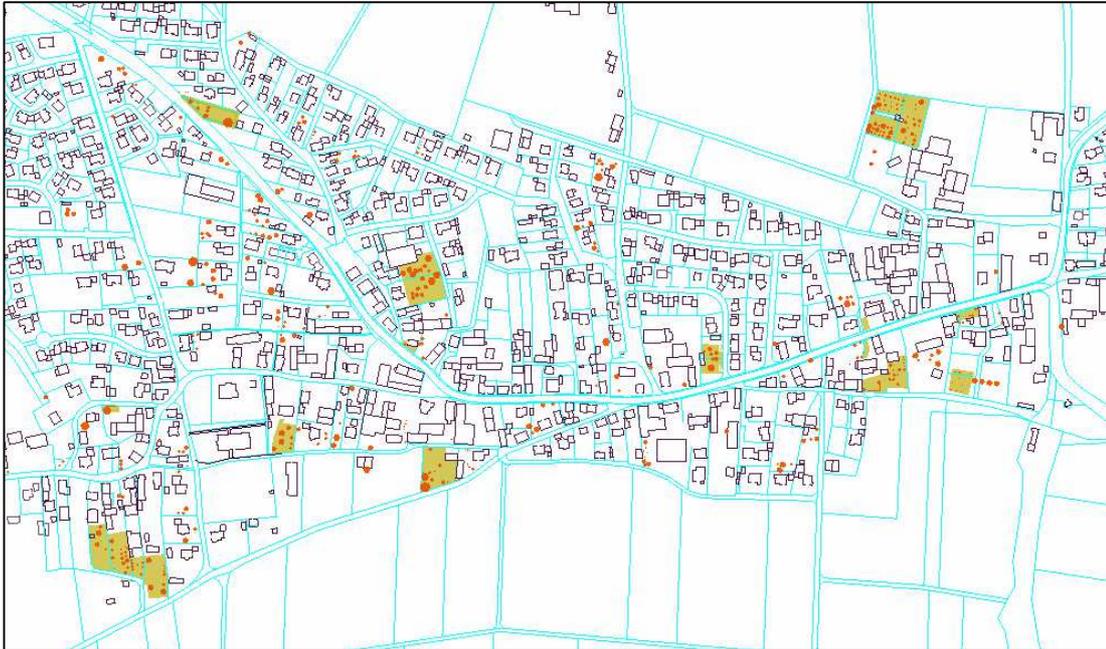
An die Hofstellen schließen sich „Baumsignaturen“ an; dabei handelt es sich zumeist um Obstbäume.

Quelle:  
BayernAtlas-Online

Auch heute sind in Mühlhausen noch flächige Obstgärten vorhanden. Sie tragen zu einer dorftypischen Gliederung der bebauten Bereich und Begrünung des Ortsrandes bei. Größere Bestände finden sich beispielsweise am südwestlichen Ortsrand in den Gärten südwestlich der Geibenstettener Straße.

Überreste von Obstgärten finden sich zudem südlich Geibenstettener Straße 15, östlich Forstfeldweg 9a und am südöstlichen Ortsrand in den Gärten der Bebauung an der Siegenburger Straße. Eine weitere Große Obstwiese befindet sich am nördlichen Ortsrand an der Hofstelle Kreutweg 7.

Weiterhin finden sich noch einige einzelne Obstgartenflächen innerhalb der heutigen Bebauung, wie beispielsweise bei der Herrenholzstraße 8 und 10 und um den Hof Siegenburger Straße 27, auch auf den dort unbebauten Bauparzellen. Das vermutlich älteste Exemplar eines Obstbaumes befindet sich auf dem Grundstück der ehemaligen Hausnummer 6 im Pfarrer-Meier-Weg.



Übersicht markante Obstwiesen und Obstbaumbestände (orange Punkte) in Mühlhausen



Obstwiese von Geibenstettener Straße 27



Der älteste Obstbaum Mühlhausens im Pfarrer-Meier-Weg 6



Obstwiese am Hof Kreutweg 7



Innerörtlicher Obstgarten Herrenholzweg 8



historischer Restbestand einer Obstwiese östlich Forstfeldweg 9a, Obstbäume auf Wiese östlich der Pfarrkirche St. Vitus

Den Obstwiesen kommt eine sehr hohe Bedeutung für die Dorfökologie und für ein dorftypisches Ortsbild zu. Mit zunehmendem Alter steigt der ökologische Wert, da die Struktur- und Lebensraumvielfalt zunimmt und damit auch die Artenvielfalt. Daher ist es wichtig, zum einen die alten Bäume – auch mit Höhlen und Totholz – möglichst lange zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und durch rechtzeitige Neupflanzung den Bestand als solches und dessen Vitalität zu erhalten.

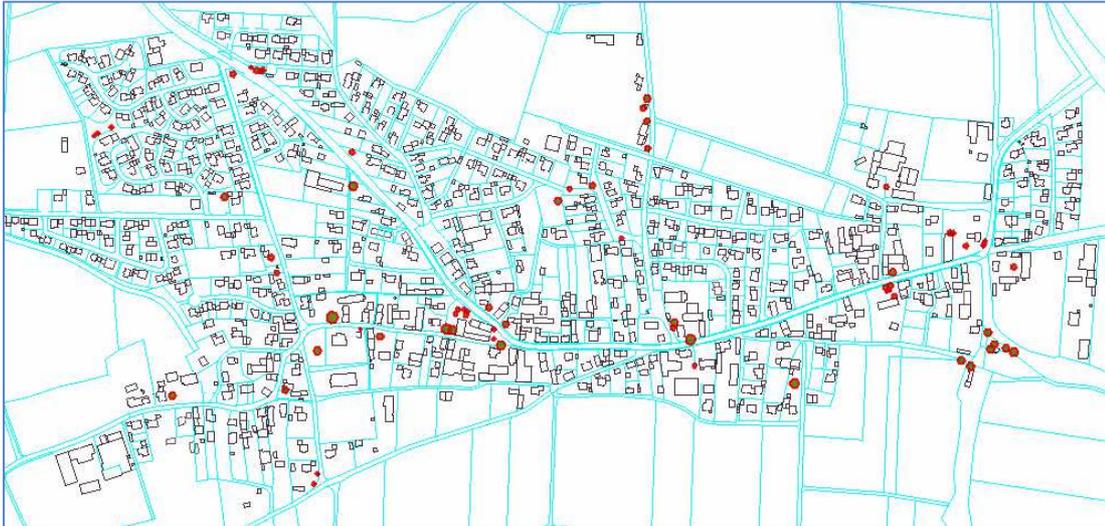
Ein besonderer Wert kommt den Streuobstwiesen zu, wenn sie mit lokalen oder regionalen Obstsorten bepflanzt sind. Diese Bestände sichern genetisch wichtige Sorten, die oftmals seit Jahrhunderten an die speziellen Standort- und Klimabedingungen angepasst und daher wenig anfällig für Krankheiten sind.

Der Erhalt, die Neupflanzung und Förderung von Obstwiesen und einzelnen Obstbäumen im Dorfgebiet und Umfeld von Mühlhausen ist daher von hohem Stellenwert. Möglichkeiten hierfür hat nahezu jeder Grundstückseigentümer im privaten Gartenbereich. Bei landwirtschaftlichen Hofstellen sind oftmals im Übergangsbereich am Ortsrand potenzielle Flächen vorhanden, die bei einer Bepflanzung die Gebäude dorftypisch einbinden. Bei Siedlungserweiterungen für Wohnbauflächen sollten Möglichkeiten genutzt werden, notwendige Kompensationsflächen vorrangig in Form von Obstwiesen am Ortsrand anzulegen. Dies gilt gleichermaßen für etwaige Kompensationsflächen aus anderweitigen Verpflichtungen.

### 12.3. Ortsbildprägende Bäume

Großbäume und Hofbäume gehören zu prägenden Elementen dörflicher Siedlungsbereiche. Die meist dichter bebauten landwirtschaftlichen Hofstellen wechselten sich mit begrünten Gärten und Zwischenflächen ab, die ausreichend Platz für großkronige Bäume mit ausladenden Ästen boten. Ein „Hofbaum“, meist Linde oder Walnuss gehörte wie selbstverständlich zum Wohnhaus dazu.

Das Ortsbild von Mühlhausen wird maßgeblich durch unterschiedlichste Gehölzstrukturen mitbestimmt. Neben Hecken und Obstwiesen sind es besonders die Bestände an alten Bäumen, die eine Aufwertung von dörflichen Freiräumen bewirken. Neben Flächenbeständen, wie im Umfeld der Pfarrkirche St. Vitus, existieren in Mühlhausen eine Reihe von ortsbildprägenden Einzelbäumen, die den Dorfcharakter besonders betonen und die es zu erhalten gilt. Besonders hervorzuheben sind hierbei sogenannte Hofbäume, die als Hausbäume innerhalb der landwirtschaftlichen Hofstellen oder im straßennahen Vorbereich gepflanzt wurden. Dadurch entfalteten sie auch eine belebende Wirkung in den öffentlichen Raum.



Übersicht ortsbildprägender Bäume in Mühlhausen

Es ist aber auch erkennbar, dass in den locker bebauten gewachsenen Dorfbereichen entlang der Siegenburger Straße und Geibenstettener Straße länger Abschnitte ohne jeden markanten Baumbestand vorhanden sind. Dadurch wirken die wichtigen Ortsdurchfahrten steril und wenig belebt. Am Pfarrer-Meier-Weg, der immerhin den gesamten westlichen Ortsteil erschließt fehlen Bäume im öffentlichen Straßenraum bis zur Geibenstettener Straße.

In den Wohnbausiedlungsbereichen ist aufgrund der meist kleineren Parzellierung die Pflanzung von Großbäumen kaum möglich, da diese aufgrund ihrer natürlichen Wuchsgöße einen zu großen Platzbedarf einnehmen. Dies ist meist nur auf öffentlichen Grünflächen möglich.

Im Zuge von Neugestaltungsmaßnahmen öffentlicher Straßenräume und Plätze ist die Pflanzung von großen Laubbäumen an geeigneten Stellen von besonderer Bedeutung. Auch auf privaten Gartenflächen und Vorbereichen mit Wirkung in den öffentlichen Raum sollte neue Bäume zur Belebung des Siedlungsbereiches gepflanzt werden.

### Beispiele für ortsbildprägende Einzelbäume in Mühlhausen



Walnussbaum am Hopfenhallenweg



Walnussbäume am Lenker-Biergarten



Linde vor dem Lenker-Gasthaus



Kastanie am Sportheim

### Beispiele für ortsbildprägende Hofbäume in Mühlhausen



Hofbaum am Kreuzweg 7



Hofbaum Siegenburger Straße 53



Hofbäume Geibenstettener Straße 1, Siegenburger Straße 27, Siegenburger Straße 34

## 13. Maßnahmen privater Träger

Im Dorferneuerungsgebiet Mühlhausen beabsichtigen private Grundstücksbesitzer bauliche Maßnahmen an Gebäuden oder im Bereich der Außenanlagen. Soweit die Vorhaben Wirkungen in den öffentlichen Raum haben und das Ortsbild beeinflussen, werden auf Antrag private Bauberatungen durchgeführt. Für den Gebäudebereich erfolgt die Beratung durch einen Architekten, für die Außenanlagen durch einen Landschaftsarchitekten, die jeweils von der TG Dorferneuerung Mühlhausen beauftragt sind. Diese Beratungen finden bereits parallel zu den Vorbereitungsplanungen für die Dorferneuerung statt.

*(Vgl. auch Punkt 9.7.3. Privatförderung)*

## 14. Potenziale und Mängel

### 14.1. Potenziale

#### **Bevölkerung / Soziales**

- Einwohnerzahl tendenziell steigend, durch Neuausweisung von Bauflächen in den vergangenen zehn Jahren.
- Rege Dorfgemeinschaft mit vielfältigen Vereinen und Gruppen.
- Hohes Bewusstsein ländlicher Traditionen und der Ortsgeschichte durch Überlieferungen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie ehrenamtliche Archiv- / Recherche-tätigkeiten.
- Sport- und Schützenheim als funktionierende Gaststätte und sozialer Treffpunkt.
- Aktive kirchliche Gruppen und Gemeinschaft mit neuem Pfarrheim als zentralem Treffpunkt.

#### **Infrastruktur**

- Gute überörtliche Verkehrsanbindung an die Bundesstraßen B299 und B 16 sowie nahe Anschlussstelle an die Bundesautobahn A93 München – Regensburg (Entfernung ca. 5,40 km).
- Lebensmittelladen zur Grundversorgung, teilweise Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen im Ort.
- Anbindung Buslinien / Schulbusverkehr; für alle nutzbar.

#### **Wirtschaft**

- Dorftypische Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft im Kernort.
- Noch vorhandene aktive landwirtschaftliche Hofstellen im Haupt- und Nebenerwerb.

#### **Ortsbild**

- Historische gewachsene Siedlungsstruktur mit vielen ortsbildprägenden Haupt- und Nebengebäuden entlang der Ortsdurchfahrten bis heute in großen Teilen erhalten und ablesbar.
- Wenig bauliche Fehlentwicklungen im zentralen Ortsbereich, keine erheblichen Störungen des Ortsbildes vorhanden.
- Jüngere Siedlungserweiterungen überwiegend städtebaulich gut angebunden.
- Dorftypischer Siedlungsrand entlang der Südseite gut ausgeprägt.
- Historische Gebäude, Orte und landschaftsteile als Grundlage für einen Geschichtsrundweg in und um Mühlhausen.

#### **Bauliche Anlagen**

- Wichtige Zeugnisse der Ortsgeschichte sind noch erhalten, z. B. Pfarrkirche St. Jakob, Gasthaus Lenker, Gasthaus Krämmel, historische landwirtschaftliche Hofstellen mit typischen Nebengebäuden, Baudenkmäler.
- Großteil der Baudenkmäler im Ort sind in zufriedenstellendem baulichem Zustand.

#### **Freiflächen**

- Hohe innerörtliche Potenziale zur Schaffung von attraktiven Freiflächen mit Aufenthaltsqualität z. B. im Umfeld alter Kirchturm, am Drahtweiher oder im Umfeld der Kirchen St. Vitus und St. Jakob.

#### **Natur und Landschaft**

- Umgebene Waldbestände als wichtige dorfnaher Erholungsräume.
- Gute Wegeverbindungen vom Ort in die Landschaft mit wenigen Lücken.
- Flächige Obstwiesen, Obstbaumbestände und ortsbildprägende Großbäume als dorftypische Grünstrukturen und Biotop.

- Hecken- und Gehölzbestände am südöstlichen Ortsrand im Bereich der historischen Hohlwege bilden Grundlage für Biotopverbundsystem.

## 14.2. Mängel

### **Bevölkerung / Soziales**

- Demografische Entwicklungsprognose: Überproportionaler Anstieg der älteren Bewohner über 65 Jahre bis 2034. Damit verbunden steigendes Leerstandsrisiko im Ort.
- Teilweise schwierige Integration von Neubewohnern aus dem Neubaugebieten in örtliche Gruppen und Vereine.
- Zentrales Dorfgemeinschaftshaus mit ausreichendem Raumangebot für einen Großteil der Vereine und Gruppen fehlt. Bisherige Nutzung im Haus der Vereine nicht möglich oder nicht mehr ausreichend.
- Fehlende Angebote für generationenübergreifendes oder altersgerechtes Wohnen im Dorf.

### **Infrastruktur**

- Unzureichende und nicht langfristig gesicherte Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, z. B. Bäcker, Metzger.
- Keine ärztliche Versorgung vor Ort, z. B. Allgemeinmediziner, Zahnarzt.
- Kinderbetreuung unzureichend. Keine Kinderkrippe im Ort.
- Notwendigkeit eines Führerscheins und Fahrzeuges um in die umliegenden Städte (Neustadt, Abensberg, Siegenburg) zu gelangen.
- Historische „Gangerl“ erneuerungsbedürftig. Unzureichende Beleuchtung.
- Mischwasserkanal durch Niederschlagswasser oft überlastet. Nahezu kein Trennsystem vorhanden.

### **Wirtschaft**

- Potenzielle weitere Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben gefährdet die dorftypische Nutzungsmischung und erhöht das Leerstandsrisiko.
- Gastronomie beschränkt sich auf Sport- und Schützenheim. Keine adäquaten Angebote mehr im Ortsbereich entlang der Ortsdurchfahrt.

### **Verkehr**

- Hoher Versiegelungsgrad in den Straßenräumen der Ortsdurchfahrt KEH 22 sowie den Seitenbereichen.
- Bushaltestellen nicht barrierefrei. Teilweise mit Optimierungsbedarf im Hinblick auf eine dorfgemäße Gestaltung bzw. einer verkehrssicheren Erreichbarkeit.
- Gehwege in Teilabschnitten zu schmal für eine Nutzung. Teilweise fehlende Gehweganbindungen oder in Abschnitten nur einseitig ohne Querungshilfen.
- Zeitweise hoher Anteil an Schwerlastverkehr bedingt durch einzelne Gewerbetrieben im Ort (Geibenstettener Straße und Pfarrer-Meier-Weg).
- Verkehrslärmemission der Bundesstraße B299 im Osten und der B16 im Westen.
- Hohe Fahrgeschwindigkeiten auf der Ortsdurchfahrt Siegenburger Straße. Abkürzungsverkehr von Lkw zwischen den Bundesstraßen.

### **Ortsbild**

- Vereinzelt dorfuntypische Gestaltung von Gärten und Vorbereichen privater Grundstücke. Übermäßige Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen. Einfriedungen mit dorfuntypischen Materialien und Bauweisen.
- Leerstände von Haupt- und Nebengebäuden mit negativer Wirkung auf das Ortsbild.
- 

### **Bauliche Anlagen**

- Hoher Anteil an Leerständen im historisch gewachsenen Ortsbereich entlang Siegenburger Straße und Geibenstettener Straße, darunter zumeist ortsbildprägende und kulturhistorisch bedeutsame Gebäude.
- Beginnender Substanzverlust durch Abbruch alter ortsbildprägender Gebäude.
- Baudenkmäler mit Sanierungsbedarf (Alter Turm Kirche St. Vitus, Wittmann-Kapelle).
- Sanierungsbedarf privater haupt- und Nebengebäude, zeitweise auch in den älteren Einfamilienhausgebieten.

### **Freiflächen**

- Geringer Anteil an ortsbildprägenden Bäumen und gliedernden Grünflächen in Freiflächen im öffentlichen Straßenraum.
- Fehlende Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Plätzen oder Flächen (Sitzmöglichkeiten, Informationspunkte u. ä.).
- Unzureichende Aufenthaltsqualität von Spielplätzen (Drahtgasse, Sportzentrum). Fehlende altersspezifische Angebote für Spiel, Sport und Bewegung (z. B. für Jugendliche oder Senioren).
- Freiflächenpotenzial am Drahtweiher durch technischen Verbau, fehlende Wege und fehlende Pfleg nicht nutzbar. Umfeld alter Kirchturm: fehlende Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten.
- Unzureichende Aufenthalts- und Freiraumqualität im Umfeld Kirche Sankt Vitus (Versiegelung, Materialmix). Ungeregelte Parksituation und Verkehrsführung.

### **Natur und Landschaft**

- Fehlende dorftypische Ortsrandeingrünung entlang der Siedlungsaußenkanten im Südwesten und Nordosten.
- Begradigung, Ufer- oder Sohlverbau und Verrohrung der Fließgewässer. Fehlen von Uferschutz- und Gewässerentwicklungstreifen.
- Stoffeinträge durch Bodenerosion in Fließ- und Stillgewässer. Beeinträchtigung der Bodenstruktur und -fruchtbarkeit.

## TEIL III: INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

### 1. Leitbild und Bürgerbeteiligung

#### 1.1 Vorbereitungsphase / Grundseminar Dorferneuerung

2013 wurde dem Antrag der Mühlhausener auf Dorferneuerung vom Stadtrat Neustadt/Do. zugestimmt, woraufhin die Stadt beim ALE Niederbayern den Antrag auf Dorferneuerung stellte. Mit der Durchführung eines Einführungsseminars zur Dorferneuerung Mühlhausen am 11. und 12. April 2014 in Niederaltaich und mit zahlreichen darauf folgenden Sitzungen und Besprechungen der Arbeitskreise und Projektgruppen bei denen sich die Teilnehmer mit den Kernpunkten einer zukunftsfähigen Dorfentwicklung beschäftigten, wurden die Grundzüge eines Leitbildes zur Dorferneuerung erarbeitet.

Dieser Prozess der Vorbereitungsphase zur Dorferneuerung wurde am 20. September 2015 mit der Veröffentlichung des Leitbildes zur DE Mühlhausen abgeschlossen. Als Ergebnis steht ein durch den Arbeitskreis erarbeitetes Leitbild mit Grundinformationen zum Ort Mühlhausen und Entwicklungsabsichten bzw. -ideen zu vielfältigen Themenbereichen.

- | Geschichte und Kultur
- | Soziales und Integration
- | Dorfzentrum und Dorfgestaltung
- | Ortsentwicklung und Verkehr
- | Dorfgemeinschaftshaus
- | Dorfökologie und Energie
- | boden:ständig
- | Öffentlichkeitsarbeit

Dieses Leitbild bildet die Grundlage, auf der die folgenden Überlegungen und Lösungsansätze des Dorferneuerungsplanes basieren.

#### 1.2 Bürgerbeteiligung zum Dorferneuerungsplanes

Am 24. Februar 2015 wurde das Planungsbüro MKS Architekten und Ingenieure GmbH als Dorferneuerungsplaner ausgewählt und durch die TG Mühlhausen mit der Ausarbeitung der Vorbereitungsplanung beauftragt. Die Teilnehmergeinschaft Mühlhausen sowie die Bürger von Mühlhausen wurden im Zuge der Erarbeitung des Dorferneuerungsplanes und des laufenden Dorferneuerungsverfahrens in vielfältiger Weise eingebunden:

##### **20. September 2015**

Öffentliche Veranstaltung einer Leitbildmesse zur Dorferneuerung Mühlhausen im Haus der Vereine | Präsentation des Leitbildes und Ausgabe an die Bürger.

- 27. Oktober 2015** Übergabe der Einleitungsurkunde durch das ALE Niederbayern, Herrn Kreiner, an die Stadt Neustadt / Do. Herrn Bürgermeister Reimer.
- 15. Dezember 2015** Öffentliche Wahl der Teilnehmergeinschaft DE Mühlhausen | Vortrag MKS Architekten – Ingenieure über Inhalt und Ablauf Dorferneuerungsplan
- 26. Januar 2016** Öffentliche Vorstandssitzung Teilnehmergeinschaft in der Sportgaststätte | Besprechung Vorgehensweise Erarbeitung Dorferneuerungsplan und Einbindung der Arbeitskreise | Planung der Maßnahme Freischneiden um den alten Turm | Besprechung Homepage Dorferneuerung.
- 20. Februar 2016** Dorferneuerungsaktion mit Bürgern | Freischneiden des Umfeldes des alten Turmes von Gehölzen
- 08. März 2016** Öffentliche Vorstandssitzung Teilnehmergeinschaft in der Sportgaststätte | Vortrag ALE Niederbayern über Möglichkeiten der Privatförderung in der Dorferneuerung.
- 19. Mai 2016** Öffentliche Vorstellung des denkmalpflegerischen Erhebungsbogens durch Herrn Späth im neuen Pfarrheim.
- 05. Juli 2016** Öffentliche Vorstandssitzung Teilnehmergeinschaft | Vorstellung der Bestandserfassung und –bewertung; Diskussion und Meinungsaustausch.
- 18. Oktober 2016** Öffentliche Vorstandssitzung Teilnehmergeinschaft in der Sportgaststätte | Vorstellung der Maßnahmenvorschläge; Diskussion und Meinungsaustausch; Hinterlassen der Maßnahmenvorschläge und des Maßnahmenplans, sowie der Bestandspläne zur weiteren Bearbeitung und Festlegung von Prioritäten durch die Arbeitskreise.
- 05. Mai 2017** Öffentliche Vorstandssitzung Teilnehmergeinschaft in der Sportgaststätte | Vorbereitungsstudie für neues „Haus der Vereine“. Vorstellung der Rahmenbedingungen | Ausgabe der Nutzwertanalyse an die örtlichen Vereine zur Bearbeitung.
- 04. Juli 2017** Öffentliche Vorstandssitzung Teilnehmergeinschaft in der Sportgaststätte | Vorstellung des Entwurfes zum Dorferneuerungsplan | Präsentation der Maßnahmen, geordnet nach Prioritäten und Maßnahmenbündeln | Diskussion der Maßnahmen mit Einbringung von Änderungen und Anregungen | Vorstellung Vorbereitungsstudie für neues „Haus der Vereine“ mit Ergebnissen der Nutzwertanalyse | Bürgerdialog und Diskussion, Einbringen von Änderungsanregungen.
- 29. November 2017** Öffentliche Bürgerversammlung in der Sportgaststätte | Vorstellung des Entwurfes zum Dorferneuerungsplan | Präsentation der Maßnahmen, geordnet nach Prioritäten und Maßnahmenbündeln | Vorstellung der Vorberei-

tungsstudie für ein neues „Haus der Vereine“. Bürgerdialog und Diskussion.

#### 04. Dezember 2017

Öffentliche Stadtratssitzung Rathaus Stadt Neustadt an der Donau | Vorstellung des Dorferneuerungsplanes mit Maßnahmen | der Vorbereitungsstudie für ein neues „Haus der Vereine“. Diskussion.

### 1.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Für die Dorferneuerung Mühlhausen wurde eine eigene Homepage eingerichtet, auf der sich Bürger und die interessierte Öffentlichkeit laufend über Inhalte der Dorferneuerung, das Projekt bodenständig sowie alle mit dem Dorf und Dorfleben verbundenen Themen informieren können. Ein Kalender informiert über alle Veranstaltungen der Vereine und Gruppen im Dorf.

Die Seite wird von den Mühlhausener in Eigenregie betrieben, ist stets aktuell und informativ.



[www.mein-muehlhausen.bayern](http://www.mein-muehlhausen.bayern)

Darüber hinaus wird die Öffentlichkeit regelmäßig durch Artikel in der örtlichen Presse über Veranstaltungen und Inhalte zur Dorferneuerung Mühlhausen informiert.



In der Filiale der Bäckerei Dußmann am Pfarrer-Meier-Weg sind Pläne und Informationen zur Dorferneuerung Mühlhausen in einem Schaufenster für die Allgemeinheit zugänglich.

## 2. Handlungsfelder / Maßnahmenlisten

In Zusammenarbeit mit den Mitgliedern der Teilnehmergeinschaft und der Arbeitskreise wurde ein umfassender Maßnahmenkatalog für die nachfolgenden wesentlichen Handlungsfelder erstellt:

- Handlungsfeld Verkehr (V)
- Handlungsfeld Ortsbild – Ortsentwicklung (O)
- Handlungsfeld Freizeit – Erholung – Vereine – Öffentliche Nutzung (F)
- Handlungsfeld Grünordnung – Dorfökologie (G)

Die einzelnen Maßnahmen leiten sich aus den Bestandsanalysen ab und berücksichtigen die im Leitbild formulierten Entwicklungsabsichten der Dorfgemeinschaft Mühlhausen. Die Maßnahmen wurden anschließend gemeinsam hinsichtlich der Wichtigkeit der Umsetzung nach den Prioritäten „Hoch“, „Mittel“ und „Niedrig“ eingestuft. Diese Abstufung ist erforderlich, um bezüglich der einzusetzenden Dorferneuerungsmittel die für eine positive Entwicklung von Mühlhausen wesentlichen Maßnahmen herauszukristallisieren und zu gewichten.

### Maßnahmennummern

(siehe Maßnahmenplan)



Dies bedeutet jedoch nicht, dass Maßnahmen geringerer Priorität erst nach Umsetzung aller als „Hoch“ eingestuft Maßnahmen angegangen werden können oder als „Gering“ eingestufte Maßnahmen bis zuletzt warten müssen. Dies kann im Rahmen der örtlichen Möglichkeiten durch die Teilnehmergeinschaft flexibel gehandhabt werden. Oftmals können angestrebte Maßnahmen auch über andere Förder- oder Umsetzungsprogramme außerhalb der Dorferneuerung umgesetzt werden.

### 2.1. Verkehr

Das Handlungsfeld Verkehr umfasst die Bereiche Fahrzeugverkehr sowie den Fußgänger und Radfahrerverkehr.

Ziele sind u. a. die Verbesserung der Verkehrssicherheit, Beseitigung von Gefahrenstellen, der Erhalt und die Aufwertung von dörflichen Wegebeziehungen, die Ergänzung von fehlenden Fuß- und Radwegen sowie die Schaffung barrierefreier und behindertengerechter Verkehrsräume und Wege.

In Mühlhausen wird das Handlungsfeld Verkehr stark durch die Ortsdurchfahrt KEH 22 Siegenburger Straße bestimmt, da der Rückbau der ehemaligen Bundesstraße wesentlichen Einfluss auf die Ortsgestalt sowie die Qualität des öffentlichen Raumes hat.

## Maßnahmenliste

### V

#### Maßnahmen mit hoher Priorität

- V1 Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen an Ortseingängen
- V6 Neugestaltung Drahtgasse mit Gehweg zum Sportzentrum verbessern
- V7 Einmündungsbereich Siegenburger Straße / Drahtgasse umbauen, Sichtverhältnisse verbessern
- V8 Rückbau Ortsdurchfahrt KEH 22 / Siegenburger Straße auf gesamter Länge
- V10 Einmündung Dürnbacher Straße / Siegenburger Straße neu gestalten, Verkehrssicherheit verbessern
- V11 Fußläufige, barrierefreie Anbindung zur Wittmann-Kapelle schaffen
- V12 Südseitigen Geh- und Radweg als Anbindung zu den überörtlichen Radwegen schaffen, ab Kreuzung Dürnbacher Straße nach Südosten mit Trenngrün abgesetzt

### V

#### Maßnahmen mit mittlerer Priorität

- V3 Erhalt und Aufwertung historischer Fußwege und „Gangerl“
- V4 Parkplätze im Bereich der Kirche St. Vitus neu regeln
- V5 Verkehrsdämpfende Maßnahmen im Zuge Gestaltung Ortsmitte, Querungshilfe für Fußgänger verbessern
- V9 Haltestellen behindertengerecht / barrierefrei gestalten

### V

#### Maßnahmen mit geringer Priorität

- V2 Verkehrsdämpfende Maßnahmen im Pfarrer-Meier-Weg

## 2.2. Ortsbild / Ortsentwicklung

Das Ortsbild beschreibt die Eigenart und besondere Charakteristik eines Dorfes. Es hat eine hohe Bedeutung für die Identifikation der Mühlhausener mit ihrem Dorf. Ortsbildprägende Gebäude, Baudenkmäler, kulturhistorische Zeugnisse, aber auch baulich gefasste Freiräume, städtebauliche Lücken oder Defizite des baulichen Bestands wirken auf den Betrachter.

Durch strukturelle, wirtschaftliche und demografische Veränderungen sind in der Vergangenheit vorhandene Qualitäten zum Teil nicht weiterentwickelt und Mängel nicht frühzeitig behoben worden. Handlungsbedarf besteht insbesondere im historisch gewachsenen Ortsbereich entlang der Siegenburger und Geibenstettener Straße, um negative Auswirkungen zu vermeiden. Ziele sind die Stärkung als Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum in der einem Dorf eigenen Nutzungsmischung, einschl. des Erhalts der Landwirtschaft in der örtlich besonderen Prägung des Hopfenanbaus. Der Weiterbestand ortsbildprägender Haupt- und Nebengebäude sowie der prägenden historischen Bauten ist zum Erhalt der besonderen Eigenart besonders wichtig. Die Nachnutzung von Leerständen, die Sanierung und ortstypische Gestaltung der Gebäude und öffentlichen Freiräume sollen das Lebens- und Arbeitsumfeld für alle Altersgruppen aufwerten und stärken. Eine Verbesserung der Nahversorgung ist zur Erhöhung der Lebensqualität wichtig.

## Maßnahmenliste



### Maßnahmen mit hoher Priorität

- O4 Neugestaltung des Vorbereiches des Drahtweiher, Erhöhung der Freiraumqualität
- O7 Neugestaltung des Umfeldes der Wittmann-Kapelle, Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Sanierung der Kapelle
- O8 Dorfgemäße Einfriedungen und Vorbereiche / Gärten erhalten, Ersatz nicht dorfgemäßer Vorbereiche anstreben und fördern
- O9 Leerstandsmanagement aufbauen, Leerstand erfassen, Nutzungskonzepte ausarbeiten
- O10 Hofstellen dorfgemäß gestalten, Flächenversiegelung reduzieren, Grünflächen anlegen, Hofbaum pflanzen
- O11 Neugestaltung Umfeld neues „Haus der Vereine“, dorfgemäße Einbindung
- O12 Erstellen eines Konzeptes für den Einzelhandel und die Nahversorgung



### Maßnahmen mit mittlerer Priorität

- O1 Sanierung des Turmes, Nutzung mit historischem Bezug herstellen
- O2 Neugestaltung des Umfeldes der Kirche St. Vitus, Aufenthaltsqualität und Freiraumqualität erhöhen
- O3 Neugestaltung der Ortsmitte Mühlhausen mit Grunderwerb, Neuordnung Parken, Fußgängerbereiche, Verbesserung Aufenthaltsqualität und Freiraumqualität, Anlagen von Grünflächen, Baumpflanzungen
- O5 Neugestaltung des Umfeldes der St. Jakobs-Kirche, Neuordnung für Parken und Bushaltestelle, Verbesserung Freiraumqualität
- O6 Betonung ortsidentitätsprägender Bereiche um Baudenkmäler

## 2.3. Freizeit | Erholung | Vereine | öffentliche Nutzung

Für das Zusammenleben und Miteinander aller Altersgruppen in Mühlhausen ist eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Einrichtungen und Flächen zur Naherholung, Spiel-, Sport- und Freizeitnutzung sowie des öffentlichen und Vereinslebens wichtig. Dabei gilt es, die vorhandenen Potenziale beispielsweise für gemeinschaftliche Einrichtungen und Gastronomie am Sportzentrum zu nutzen und zu stärken, um eine zukunftsfähige Entwicklung zu gewährleisten. Flächen mit guten Potenzialen für eine dorftypische Freizeit- und Erholungsnutzung wie das Umfeld Drahtweiher und Kirche St. Vitus sollen gestalterische aufgewertet und in ihrer Funktion gestärkt werden. Dies hat einen wesentlichen Anteil daran, den Ort und seine Umgebung lebenswert zu gestalten.

## Maßnahmenliste



### Maßnahmen mit hoher Priorität

- F4 Drahtweiher – Neugestaltung als Spiel- und Erholungsbereich, Anlage eines Naturspielplatzes
- F5 Umfeld Sportanlagen / Spielplatz aufwerten
- F11 Errichtung eines „Neuen Hauses der Vereine“

**F****Maßnahmen mit mittlerer Priorität**

- F1 Umfeld des Kirchturmes aufwerten, Aufenthaltsqualität schaffen, historischen Bezug herstellen
- F2 Erhalt innerörtlicher Freiflächen für multifunktionale Nutzung, Freihalten von Bebauung, Versiegelung, Zerschneidung
- F3 Biergarten / Freianlagen Lenker erhalten als Kommunikationsort
- F8 Einbeziehung und Darstellung der Ortsgeschichte / Geschichtsrundweg anlegen
- F9 Schaffung eines zentralen Informationspunktes für Vereins- und Dorftätigkeiten
- F10a Verbesserung der Beschilderung für Rad- und Wanderwege
- F10b Verbesserung der Beschilderung für öffentliche / gewerbliche Einrichtungen
- F10c Beschilderung mit „Hofnamensschildern“

**F****Maßnahmen mit geringer Priorität**

- F6 Aufwertung des Spielplatzes an der Drahtgasse
- F12 Schaffung einer Urnenwand auf dem Friedhof

**2.4. Grünordnung**

Wesentlichen Anteil an einem attraktiven und lebenswerten Dorf haben Grün- und Freiflächen, Obstbaum- und Gehölzbestände sowie private Garten und Freiräume. Sie gliedern den Baubestand, binden ihn in die Landschaft ein und schaffen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Einzelne markante Bäume oder Baumgruppen prägen das Ortsbild. Alle diese Elemente prägen in ihrer Vielfalt das Erscheinungsbild von Mühlhausen und tragen zur Erhöhung der Lebensqualität bei. Der Erhalt wesentlicher Dorfbiotope, deren Stärkung und Vernetzung sind von hoher Bedeutung. An den Ortsrändern im Westen und Nordwesten sind Ergänzungen der Eingrünung notwendig, innerorts entlang der Siegenburger Straße ist eine Begrünung des öffentlichen Raumes anzustreben

Erhebliche Defizite bestehen beim Gewässernetz, das stark verbaut und unterbrochen ist. Bodenerosion, Abschwemmungen und Überschwemmungen bei Starkregen belasten die Gewässer zusätzlich. Eine möglichst umfassende Renaturierung, Herstellung der biologischen Durchgängigkeit und Pufferung gegenüber Stoffeinträgen soll hier erreicht werden.

**Maßnahmenliste****G****Maßnahmen mit hoher Priorität**

- G5 Neugestaltung Grünfläche Drahtweiher, Erhalt bestandsprägender Bäume
- G7 Straßenbegleitende Baumpflanzungen im Zuge Rückbau Siegenburger Straße im öffentlichen und privaten Raum

**G****Maßnahmen mit mittlerer Priorität**

- G4 Erhalt ortsbildprägender Bäume, Ersatz bei natürlichem Abgang
- G6 Strukturverbesserung der Gewässer, Sohlverbau entfernen, Gewässerverlauf renaturieren, Pufferzonen schaffen, Bepflanzungen

**G****Maßnahmen mit geringer Priorität**

- G3 Baumpflanzungen zur Raumgliederung im Pfarrer-Meier-Weg

**2.5. Maßnahmen Flur – boden:ständig**

Ergänzend zu den Maßnahmen der Dorferneuerung wurden Maßnahmen aufgenommen, die im parallel laufenden Verfahren boden:ständig umgesetzt werden können.

**Maßnahmenliste**

- G1 Ortsrandeingrünung dorftypisch entwickeln, lockerer Übergang vom Dorf zur Landschaft
- G2 Erosion verhindern, Niederschlagswasserrückhaltung verbessern

**3. Maßnahmenbündel**

Bei der praktischen Umsetzung von Dorferneuerungsmaßnahmen sind im Zuge einer Maßnahme meistens mehrere Handlungsfelder betroffen und zu berücksichtigen. Daher hat die Teilnehmergeinschaft die wesentlichen Schlüsselmaßnahmen in den damit verbundenen Einzelmaßnahmen verschiedener Handlungsfelder zu sogenannten „Maßnahmenbündeln“ zusammengefasst. Hinsichtlich der Umsetzung wurde den Maßnahmenbündeln eine Priorität zugewiesen.

**MASSNAHMENBÜNDEL**

z. B. 1 bis 17

**PRIORITÄT**

	Hoch
	Mittel
	Niedrig
	Flur

### 3.1 Maßnahmen hoher Priorität

#### M1

##### Neues „Haus der Vereine“ – Standort am Sportzentrum

- V6 Neugestaltung Drahtgasse mit Gehweg zum Sportzentrum
- O11 Neugestaltung Umfeld neues „Haus der Vereine“ , dorfgemäße Einbindung
- F5 Umfeld Sportanlage / Spielplatz aufwerten
- F11 Errichtung eines „Neuen Hauses der Vereine“

#### M2

##### Neugestaltung des Umfeldes der Wittmann-Kapelle und Sanierung der Kapelle

- V11 Fußläufige, barrierefreie Anbindung zur Wittmann-Kapelle schaffen
- O7 Neugestaltung des Umfeldes der Wittmann-Kapelle, Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Sanierung der Kapelle

#### M3

##### Neugestaltung des Umfeldes des Drahtweiher / Entwicklung eines naturnahen Spielplatzes

- O4 Neugestaltung des Vorbereiches des Drahtweiher, Erhöhung der Freiraumqualität
- F4 Drahtweiher – Neugestaltung als Spiel- und Erholungsbereich, Anlage eines Naturspielplatzes
- G5 Neugestaltung Grünfläche Drahtweiher, Erhalt bestandsprägender Bäume

#### M4

##### Rückbau der Ortsdurchfahrt KEH 22 / Siegenburger Straße auf gesamter Länge

- V1 Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen an Ortseingängen
- V7 Einmündungsbereich Siegenburger Straße / Drahtgasse umbauen, Sichtverhältnisse verbessern
- V8 Rückbau Ortsdurchfahrt KEH 22 / Siegenburger Straße auf gesamter Länge
- V10 Einmündung Dürnbucher Straße / Siegenburger Straße neu gestalten, Verkehrssicherheit verbessern
- V12 Südseitigen Geh- und Radweg als Anbindung zu den überörtlichen Radwegen schaffen, ab Kreuzung Dürnbucher Straße nach Südosten mit Trenngrün abgesetzt
- G7 Straßenbegleitende Baumpflanzungen im Zuge Rückbau Siegenburger Straße im öffentlichen und privaten Raum

#### M11

##### Leerstandsmanagement / Nahversorgung

- O9 Leerstandsmanagement aufbauen, Leerstand erfassen, Nutzungskonzepte ausarbeiten
- O12 Erstellen eines Konzeptes für den Einzelhandel und die Nahversorgung

#### M15

##### Hofstellen und Privatgärten dorfgemäß gestalten

- O8 Dorfgemäße Einfriedungen und Vorbereiche / Gärten erhalten, Ersatz nicht dorfgemäßer Vorbereiche anstreben und fördern

- 10 Hofstellen dorfgemäß gestalten, Flächenversiegelung reduzieren, Grünflächen anlegen, Hofbaum pflanzen

### 3.2 Maßnahmen mittlerer Priorität

#### M5

##### Neugestaltung des Umfeldes der Kirche St. Vitus

- V4 Parkplätze im Bereich der Kirche St. Vitus neu regeln
- 2 Neugestaltung des Umfeldes der Kirche St. Vitus, Aufenthaltsqualität und Freiraumqualität erhöhen
- F1 Erhalt innerörtlicher Freiflächen für multifunktionale Nutzung, Freihalten von Bebauung, Versiegelung, Zerschneidung

#### M6

##### Neugestaltung des Umfeldes des Kirchturmes und Konzeptentwicklung

- 1 Sanierung des Turmes, Nutzung mit historischem Bezug herstellen
- F1 Umfeld des Kirchturmes aufwerten, Aufenthaltsqualität schaffen, historischen Bezug herstellen

#### M7

##### Neugestaltung des Umfeldes der St. Jakobs-Kirche

- 5 Neugestaltung des Umfeldes der St. Jakobs-Kirche, Neuordnung für Parken und Bushaltestelle, Verbesserung der Freiraumqualität

#### M8

##### Entwicklung und Umgestaltung der Ortsmitte Mühlhausen

- V5 Verkehrsdämpfende Maßnahmen im Zuge Gestaltung Ortsmitte, Querungshilfe für Fußgänger verbessern
- 3 Neugestaltung der Ortsmitte Mühlhausen mit Grunderwerb, Neuordnung Parken, Fußgängerbereiche, Verbesserung Aufenthaltsqualität und Freiraumqualität, Anlagen von Grünflächen, Baumpflanzungen
- F3 Biergarten / Freianlagen Lenker erhalten als Kommunikationsort

#### M9

##### Verbesserung der Beschilderungen

- F9 Schaffung eines zentralen Informationspunktes für Vereins- und Dorftätigkeiten
- F10a Verbesserung der Beschilderung für Rad- und Wanderwege
- F10b Verbesserung der Beschilderung für öffentliche/gewerbliche Einrichtungen
- F10c Beschilderung mit „Hofnamensschildern“

#### M10

##### Erhalt und Aufwertung historischer Fußwege

- V3 Erhalt und Aufwertung historischer Fußwege und „Gangerl“

#### M12

##### Strukturverbesserung der Gewässer

- G6 Strukturverbesserung der Gewässer, Sohlverbau entfernen, Gewässerlauf renaturieren, Pufferzonen schaffen, Bepflanzungen

**Allgemeine Maßnahmen**

- V9 Haltestellen behindertengerecht / barrierefrei gestalten
- O6 Betonung ortsidentitätsprägender Bereiche um Baudenkmäler
- F8 Einbeziehung und Darstellung der Ortsgeschichte / Geschichtsrundweg anlegen
- G4 Erhalt ortsbildprägender Bäume, Ersatz bei natürlichem Abgang

**3.3 Maßnahmen geringer Priorität****M13****Schaffung einer Urnenwand auf dem Friedhof**

- F12 Schaffung einer Urnenwand auf dem Friedhof

**M14****Umgestaltung des Pfarrer-Meier-Weges**

- V2 Verkehrsdämpfende Maßnahmen im Pfarrer-Meier-Weg
- G3 Baumpflanzungen zur Raumgliederung im Pfarrer-Meier-Weg

**M15****Aufwertung des Spielplatzes an der Drahtgasse**

- F6 Aufwertung des Spielplatzes an der Drahtgasse

**3.4 Maßnahmen Flur****M16****Ortsrandeingrünung dorftypisch entwickeln**

- G1 Ortsrandeingrünung dorftypisch entwickeln, lockerer Übergang vom Dorf zur Landschaft

**M17****Erosion und Hochwasserereignisse verhindern**

- G2 Erosion verhindern, Niederschlagswasserrückhaltung verbessern

## **4. Maßnahmenkataloge mit Kurzerläuterung**

## **5. Kostenschätzungen Maßnahmenbündel**

## **6. Kostenschätzung Zusammenstellung**