

# Ortsentwicklung und Verkehr



Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und die starke wirtschaftliche Entwicklung in der gesamten Region wirken sich auch auf Mühlhausen aus. Der ursprünglich landwirtschaftliche und dörfliche Charakter droht verloren zu gehen. Auf Grund der sehr guten Anbindung an die überregionalen Städte Ingolstadt, Regensburg und München ist die Nachfrage nach Wohnraum sehr groß. So hat sich die Einwohnerzahl in den letzten 40 Jahren von ca. 600 auf ca. 1.200 erhöht.

## Verkehr, Straßen und Wege

Das Ortsbild ist immer noch geprägt von der früheren Bundesstraße B 299:

- Ortsdurchfahrt immer noch gerne als Abkürzung genutzt: großzügiger Straßenquerschnitt und ungünstige Vorfahrtsregelung aus Neustadt a. d. Donau bzw. Siegenburg kommend
- Kreuzungs- und Einmündungsbereiche: Hochborde häufig nicht abgesenkt
- Straßenrandbereiche: stark befestigt, versiegelt ohne Grünstrukturen
- Verkehrsinsel mit Überquerungshilfe im Bereich Siegenburger Straße /Pfarrer-Meier-Weg: kaum Wirkung auf Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit von Autos
- Fußwege: unregelmäßig breit und auf beiden Seiten nicht durchgängig vorhanden
- Wege und Gasserl: im alten Orts- wie in neuen Siedlungsbereichen vorhanden, sehr geschätzt und von der Dorfbevölkerung gut angenommen; in Teilbereichen jedoch sanierungsbedürftig und schlecht beleuchtet



## Infrastruktur

Die Entwicklung des Ortes erfordert eine stetige Anpassung der Infrastruktur.

- Breitbandausbau/Internet
- Entwässerung: Einleitung des Oberflächenwassers der Straßen und angrenzenden privaten Anwesen (Hofflächen und Dächer) in örtlichen Mischwasserkanal und damit in die Kläranlage
- Öffentlicher Personennahverkehr: Schulbuslinien zu den Schulen für alle Bürger nutzbar
- Regionalbahnhof in Neustadt/Donau: Züge im Stundentakt nach Regensburg und Ingolstadt.

## Siedlungs- und Ortsentwicklung

Die Lage zwischen den Industrieregionen und den kulturellen, politischen Zentren Südbayerns lässt einen nach wie vor steigenden Bedarf an Wohn- und Lebensraum erwarten.

- Wohnbaugebiete: In den letzten Jahrzehnten wurden neue Siedlungsbereiche geschaffen. Planung und Ausführung erfolgte jeweils nach dem aktuellen Bedarf. Dies ergab unterschiedliche Strukturen in den Siedlungsbereichen und unbebaute Bauplätze („Baulücken“) von privaten Eigentümern.
- Ortskern: leer stehende oder vom Leerstand betroffene landwirtschaftliche Anwesen vorhanden, welche das Ortsbild durch ihren schlechten baulichen Zustand negativ prägen; ferner bestehen größere Freiflächen bzw. Baulücken.



Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. d. Donau sind für Mühlhausen keine weiteren Siedlungsflächen vorgesehen.

## Ziele der Dorferneuerung

- durch bedarfsgerechten Rückbau der Durchgangsstraße den Durchgangsverkehr erheblich reduzieren und beruhigen
- eine durchgängige Fuß- und Radwegverbindung schaffen
- die vorhandenen Fußwege bzw. Gasserl durch bauliche und gestalterische Sanierung aufwerten
- beim Rückbau bzw. Neugestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen und markanten Plätzen den örtlichem Bedarf berücksichtigen und ausreichend Parkmöglichkeiten errichten
- Strategien zur Nutzung der leer stehenden oder leerstandgefährdeten Hofstellen sowie der unbebauten Grundstücke im Ort entwickeln; dabei der Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung weiterer Siedlungsflächen an den Ortsrändern geben

## Mögliche Projekte:

- Kreis- und Ortsverbindungsstraße rückbauen und sanieren
- „Kirchengangerl“ erhalten, einheitlich und naturnah gestalten und eine ausreichende Beleuchtung sicherstellen
- Entwickeln und Umsetzen eines Konzeptes für den Parkplatzbedarf an der Pfarrkirche, beim Pfarrheim, Kindergarten, Friedhof und bei dem Lebensmittelgeschäft im Pfarrer-Meier-Weg
- fundierte Bestandserhebung des Gebäude- und Freiflächenbestandes durchführen und ein Leerstands-Management aufbauen

