



Einfache Dorferneuerung WALDHOF

Stadt Pfarrkirchen

Landkreis Rottal-Inn

MASSNAHMENPLAN UND MASSNAHMENKATALOG

Auftraggeber:

Stadt Pfarrkirchen

1. Bürgermeister Wolfgang Beißmann

Stadtplatz 2

84347 Pfarrkirchen

Auftragnehmer:

ARCHITEKTURSCHMIEDE

Marienbergstraße 6

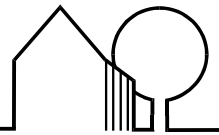
94261 Kirchdorf

Telefon 09928/9400-0

Bearbeitung:

Hans Nicklas, Dipl. Ing. Univ., Landschaftsarchitekt und Städteplaner

Januar 2019 – Oktober 2019



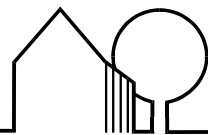
1. Öffentlicher Maßnahmenplan

Aus dem Leitbild, den Besprechungen und der Erstpräsentation des Architekturbüros, sowie einer Ortsbegehung mit dem Arbeitskreis ergeben sich folgende Maßnahmen, die im nachfolgenden Plan und als Katalog unter Punkt 2 in Stichpunkten zusammengefasst sind. Dabei wird prinzipiell unterschieden in öffentliche und private Maßnahmen.

Die Reihenfolge der Maßnahmenpunkte für Waldhof deckt sich nicht mit der generellen Bedeutung und Vordringlichkeit der Einzelmaßnahme, sondern ist der Gliederung in die 5 öffentlichen Themenbereiche geschuldet:

- Maßnahmen an Gebäuden
- Maßnahmen in Straßenräumen
- Maßnahmen zur Freiflächengestaltung
- Maßnahmen zur Eingrünung und Ökologie
- Planerische Maßnahmen

Auf der nachfolgenden Seite ist der Maßnahmenplan im M 1:2000 beigelegt.



Maßnahmenplan M 1:2000



2. Öffentlicher Maßnahmenplan

Maßnahmen an GEBÄUDEN

1 **Generalsanierung der Alten Schule und Umbau zu einem öffentlichen barrierefreien Dorfgemeinschaftshaus**

- Grundlegende auch energetische Sanierung des Gebäudes durchführen mit Toilettenerneuerung, neues Heizsystem vorsehen und Ertüchtigung auch hinsichtlich des Brandschutzes
- Im Untergeschoss Jugendräume, im Erdgeschoss Schulungsräume, Toiletten und Lager u. a. für das BRK, im Dachgeschoss Multifunktionsraum ohne feste Zuordnung, im nördlichen Anbau verbleibt die Feuerwehr und ggf. kommen Räume für den Kreisfischereiverein; für noch leerstehende Räume des ehemaligen Schulhaus Nachnutzungen für Vereine etc. bereitstellen, derzeit bereits als Feuerwehrhaus, für BRK und Dorfjugend genutzt; im Keller Lagerflächen für Sport und Veranstaltungen vorhalten; alles barrierefrei erschlossen, entlang Straßenseite mit barrierefreundlicher Zugangsrampe
- Informationsvitrinen und Veranstaltungsanschlagtafel, sowie Defibrillator und WLAN-HotSpot-Antenne integrieren; neues Vordach an nordseitigem Feuerwehrhaus-Anbau
- Planung durch Stadtbauamt

2 **Sanierung und gestalterische Aufwertung des Leichenhauses**

- Dachhautrenewerung mit einheitlicher Eindeckung analog zum sanierten Kirchendach, damit ein Ensemble mit Kirche und Pfarrhof entsteht
- Blechgaragentore im Untergeschoss ersetzen durch Holztore
- Vorzone attraktiv, verkehrssicher und barrierefrei umgestalten

3 **Sanierung des denkmalgeschützten Pfarrhofs zur Nutzung für christliche Initiativen, Neubau eines „Salettl“**

- Substanzerhaltende, auch energetische Sanierung des Gebäudes von 1752 durchführen, neues Heizsystem mit Kirche gemeinsam vorsehen; sanierungsbedürftige Dacheindeckung erneuern und Sockelsanierung



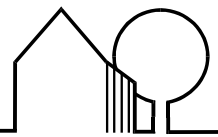
mit Trockenlegung; Raumbedarf haben Pfarrgemeinderat und Kirchenchor

- Aufwertung der westlichen Vorzone des Pfarrhofs mit Absenkung auf früheres Niveau, mit Entsiegelung und Neugestaltung mit Pflasterbelägen; ersatzloser Abbruch des Zauns und der Sockelmauer vor dem Pfarrhaus nach Absenken der Dorfstraßengradiente
- Barrierefreie Zugänglichkeit des Hauptzugangs vorsehen, auch axial in Richtung Kirchenhaupteingang, historischen Linden-Baumstandort wiederbeleben am Friedhofseingang
- Für Kirchenbesucher, bei Beerdigungen und für das Pfarrfest ggf. von außen zugängliche Toiletten einrichten; bestehende Toilette sanieren, neue zusätzliche Frauen- bzw. Herrentoilette möglichst barrierefrei einrichten
- Bestehenden sanierungsbedürftigen Schuppen abbrechen und durch „Salettl“ mit „fliegendem Dach“ ersetzen in etwa mit der Grundfläche des jetzigen Nebengebäudes; Salettl fungiert als wettergeschützter Treffpunkt bei Veranstaltungen und für Spielplatz, mit historischen Fotos auf Folienwänden bedrucken als Windschutz, alternativ auch schubtoren; Stromanschluss und Abwasser vorsehen; mit dem Pfarrhaus und dem Salettl entsteht so ein nutzeroptimiertes historisch-zeitgemäßes Ensemble
- Umfassende Freiflächenneugestaltung unter Einbeziehung des zu sanierenden Spielplatzes und unter Erhalt der Bäume; neue stufenfreie Fußwegeverbindung vom Spielplatz an der Südseite bis zur Dorfstraße anlegen

Maßnahmen in STRASSENÄUMEN

4 Neugestaltung der Kreisstraße PAN16 für mehr Verkehrssicherheit und für dörfliche Gestaltsqualität

- Rückbau auf das notwendige Breitenmindestmaß einer Kreisstraße, Ausbildung einer abknickenden Vorfahrt nördlich der Kirche
- Prüfung des Fahrbahn-Oberbaus der früheren Staatsstraßentrasse auf ausreichende Tragfähigkeit und Frostsicherheit, sowie auf teerpechhaltige Verunreinigungen; abschnittsweise Vollausbau des Straßenkörpers zur Herstellung eines Ausbaustandards nach den Regeln der Technik bzw. der Förderkriterien mit Sicherstellung einer durchgängigen und leistungsfähigen Längsentwässerung zum Schutz der Unterlieger vor Starkregenschäden



- bei Vollausbau Absenkung der Gradienten und Drehung der Querneigung auf Höhe der Alten Schule für konfliktfreiere Gebäudeanschlüsse zum Alten Schulhaus und zum Gasthaus Altmannshofer; Wasserleitungs- und Kanaltrassen auf Mindestüberdeckung prüfen
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Neuanlage eines zumindest einseitig geführten fahrbahnangelagerten Gehwegs zur fußläufigen und sicheren Erschließung der Wohnanwesen und Hofstellen, auf gesamter Länge vom nördlichen „scharfen Eck“ bis zum südöstlichen Ortsende; von Norden bis Kirche Führung auf der Ostseite der Fahrbahn, von hier nach Südosten auf der Nord- und Ostseite der PAN16, dabei auch Teilrückbau der fahrdynamisch ausgebauten Kreisstraße nördlich des Kirchenbezirks mit schmalerem Querschnitt und ohne Mittelmarkierungen
- Ausführung der Gehwege mit einheitlicher kantenbehandelter Beton- oder Pflasterklinkerdecke; bestehende Asphaltgehwegbeläge durch Pflaster ersetzen; bei Bedarf auch Ausweisung eines Fahrrad-Schutzstreifens entlang Fahrbahnrand mit Blockmarkierung
- Dorfgemäße Neugestaltung des Straßenraums zur Entsiegelung und Begrünung von Überbefestigungen zur Schaffung grünbestimmter Gebäudevorzonen und Straßenränder; Aufwertung privater Grundstückszufahrten mit Pflasterbelägen, private Eingrünungen mit Haus- bzw. Hofbäumen und Fassadenspalieren nach historischem Vorbild initiieren
- Entsiegelung und grünbestimmte Neugestaltung der öffentlichen Senkrechtstellplätze nord- und östlich der Kirche, Ausbildung von zur Fahrbahn geneigten Stellplätzen zur Verminderung der Böschungsneigungen entlang der Friedhofsmauer
- Infolge Anhebung der Stellplätze Neukonzipierung der Böschungsbepflanzung der Kirchenmauer, ggf. anstelle Bodendeckerbepflanzung blütenreiche und pflegeleichte Magerrasenstreifen ausbilden; ortsbildprägende Friedhofsmauer mit kleinerkroniger Baumreihe „nachzeichnen“ (grüne „Rosenkranz“-Perlen)
- Entsiegelung und grünbestimmte Neugestaltung der privaten Stellplätze südlich der Hofstelle Gasthaus Altmannshofer mit intensiver Eingrünung der Betonstützmauer; neuen großkronigen Hofbaum für Hofstelle anstelle der Kugelbäume
- Entsiegelung und grünbestimmte Neugestaltung der Sportplatzzufahrt nördlich der Bushaltestelle; Vorzone Alte Schule aufwerten mit Vermeidung von Stützmauern



- ÖPNV-Bushaltestelle mit Wetterschutzunterstelle nördlich der Alten Schule ggf. auflösen und dann ersatzlos abbrechen; Haltestelle bei Haberbachquerung barrierefrei und ggf. witterungsgeschützt mit Busunterstelle für Schulbus-Wartende an Ostseite ausbilden
- Freileitungen erdverkabeln im Zuge der Tiefbauarbeiten, inkl. Abbau aller dann unnötiger Masten
- Erneuerung der Entwässerung mit neuem Leitungsnetz und Trennsystem für Regenwasserabführung ggf. über Regenrückhaltebecken; Erneuerung des etwa 60 Jahre alten Regenwasserkanals
- Bei Bedarf Ersatz der „Peitschenleuchten“ mit LED-Aufsatz durch neue LED-Mastleuchten oder förderfähige Solar-LED-Leuchten
- Illumination des Kirchturms durch LED-Leuchtmittel unter Hinzuziehung eines Lichtplaners, Selbstabschaltung nach 23 Uhr

5 Neugestaltung der früheren Staatsstraße südwestlich der Kirche für mehr Verkehrssicherheit und für dörfliche Gestaltsqualität mit Ausbildung eines zentralen Dorftreffs

- Verkehrsberuhigter Rückbau der früheren Staatsstraße auf das notwendige Breitenmindestmaß einer Gemeindeverbindungsstraße, Rückbau der Linearität der Fahrbahnrande
- Prüfung des Fahrbahn-Oberbaus auf ausreichende Tragfähigkeit und Frostsicherheit, sowie auf teerpechhaltige Verunreinigungen; Vollausbau der Fahrbahn mit Sicherstellung einer Längsentwässerung zum Schutz der Unterlieger vor Starkregenschäden und mit Drehung der Querneigung nach Osten zur Absenkung der Vorzone des Pfarrhauses; Wasserleitungs- und Kanaltrassen auf Mindestüberdeckung prüfen
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Neuanlage eines einseitig geführten Gehwegs zur fußläufigen und sicheren Erschließung der Wohnanwesen und Hofstellen; an Westseite fahrbahnangelagert bis Ende Hofstelle Haus Nr. 9, dann bei Bedarf und nach Möglichkeit mit Grünstreifen von Fahrbahn abgesetzt bis Haus Nr. 1; Ausführung des Gehwegs mit einheitlicher Beton- oder Pflasterklinkerdecke, außerhalb auch wassergebunden, fließend mit den Gebäudevorzonen verschmelzend; Abrücken des Fahrbahnrandes von der Friedhofsecke für bessere Sichtverhältnisse
- Aufwertung der westlichen Vorzonen der Kirche, des Friedhofs und des Pfarrhofs mit Entsiegelung und Neugestaltung mit höherwertigen Pflasterbelägen, Herausstellung der beiden Kirchen-/Friedhofshauptzugänge mit Plattenbelägen; ersatzloser Abbruch des



Zauns und der Sockelmauer vor dem Pfarrhaus, offenporige Neubefestigung der Stellplätze vor dem Pfarrhaus als öffentliche Maßnahme

- Ausbildung eines zentralen Dorftreffs mit neuem Dorfbaum und Sitzbänken mit Aufenthaltsqualität und Info-Vitrinen; mit Eingrünung der Kirchenmauer mit kleinerkronigen Baumreihe
- An neu zu schaffendem Dorftreff Aufstellen eines Kunstwerks zum Kirchenpatrozinium oder für Verdeutlichung der früheren römischen Wegekreuzung, mit Verweis auf Dorferneuerungsdurchführung; Erneuerung der Christbaumhalterung mit Stromzuführung
- Dorfgemäße Neugestaltung des Straßenraums mit Entsiegelung und Begrünung von Überbefestigungen zur Schaffung grünbestimmter Gebäudevorzonen und Straßenränder; Aufwertung privater Grundstückszufahrten mit Pflasterbelägen; private Eingrünungen mit Haus- bzw. Hofbäumen und Fassadenspalieren initiieren
- Freileitungen erdverkabeln im Zuge der Tiefbauarbeiten
- Erneuerung der Entwässerung mit neuem Leitungsnetz und Trennsystem für Regenwasserabführung ggf. über Regenrückhaltebecken; Erneuerung des etwa 60 Jahre alten Regenwasserkanals
- Bei Bedarf Ersatz der „Peitschenleuchten“ mit LED-Aufsatz durch neue LED-Mastleuchten oder förderfähige Solarleuchten
- Illumination des Kirchturms durch LED-Leuchtmittel unter Hinzuziehung eines Lichtplaners und nach Abklärung der neuen Gesetzeslage

Maßnahmen zur FREIFLÄCHENGESTALTUNG

6 Neugestaltung des Sport- und Spielplatzes westlich der Alten Schule inkl. Vorbereichsgestaltung

- Schaffung eines direkten Zugangs vom westseitigen Gebäudeausgang zum Bolzplatz über eine Rampe und/oder Treppe, Sanierung der Betonstützmauer und nach Möglichkeit Ersatz über Feldsteinmauer oder Magerwiesenböschung mit Verbreiterung der Gebäudevorzone als multifunktionale „Spielstraße“
- Verkleinerung des Rasenspielfeldes von jetzt ca. 45 x 25 m auf etwa 30 x 20 m, dabei Abminderung der überhohen Querneigung des Sportfeldes; Herstellung eines Sportplatzrasens für bessere Strapazierfähigkeit bei Sport- und Veranstaltungsnutzungen und

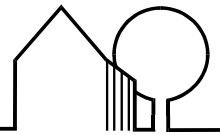


bessere Wasserspeicherfähigkeit; Übungsmöglichkeit der Feuerwehr berücksichtigen

- Neugestaltung der freiwerdenden südlichen Flächen der öffentlichen Flur Nr. 7 als Treffpunkt für alle Generationen im Grünen mit einer „Spielstraße“ westlich entlang der Alten Schule, einem sog. Niederseil-Kletterparcours auf der neuen Feldsteinmauerböschung, diversen Spielgeräten aus Robinienholz auf dem südlichen Plateau, einem Grillplatz, Sitzgelegenheiten etc.
- Abbruch der derzeitigen Maschenzauneinfriedung und Erneuerung der Ballfangeinzäunung nur für das kleinere Rasenspielfeld, unterseitig ggf. (Werbe-)Bande als Spielfeldbegrenzung
- Multifunktionale Nutzung für Veranstaltungen vorbereiten mit Versorgungspollern für Strom, Wasser, Abwasser etc.
- Entsiegelung der vollasphaltierten Seitenbereiche südlich der Alten Schule und dorfgemäße grünbestimmte Neugestaltung
- Anliegerstraße zu Gewerbebetrieb und Landwirt mit beidseitigen Banketten verbreitern für Ausbau mit Kernwegebreite
- Ergänzung der Eingrünung nach Westen hin zum Aufbau eines „grünen Ortsrandes“ mit Vogel-Nährgehölzen
- Freizeitgelände ausleuchten mit neuen LED-Leuchten

7 Öffentlichen Löschweiher aufwerten und als naturnahe Naherholungsfläche gestalten

- Ersatzloser Abbau des rundumlaufenden Holzzauns, Verkehrssicherheit durch generell flache Uferausbildung herstellen, dazu Wasserfläche verkleinern; einen Abschnitt für „Strand“-Ausbildung noch stärker abflachen und aufkiesen
- Ausbaggern der Weihersohle zur Entnahme des Schlammes und zur Schaffung von tieferen Zonen mit Grundablassmöglichkeit und Doppelmönch für Tiefenwasserüberlauf, somit Wassermenge in etwa erhalten
- Dichten Uferbewuchs mit Sträuchern entlang Süd- und Ostseite stark auslichten für bessere Einsichtnahme, Bäume überwiegend erhalten und aufasten; Uferböschung nur punktuell mit Trauerweiden und Erlen ohne Sträucherunterwuchs neu bestocken
- Teichzulauf nur über wenig nährstoffreiches Frischwasser aus Quellen und Drainagen herstellen, ggf. mit Dücker den Bach unterqueren; den eigentlichen Haberbach ohne Trennungsbauwerk und Wasserentnahme



am Teich vorbeiführen, den Haberbach-Oberlauf naturnah und nach gewässerökologischen Grundsätzen mäandrierend umgestalten mit beidseitigem Gewässerschutzstreifen und standortgemäßer Eingrünung, inkl. Grundankauf

- Belebung des Wasserkörpers und Sauerstoffeintrag fördern durch solarbetriebenen Strudler
- neues Holzdeck am Ufer als Treffpunkt und Grillplatz integrieren in neue Fußwegeanbindung mit Sitzbänken, „weiß-blauen niederbayerischen Strandkorb“ als Blickfang zusammen mit Künstler entwickeln
- Kaschierung des Trafostation-Häuschens gegenüber dem Kirchenhauptzugang durch professionelles Besprayen mit ortstypischem Thema, Recycling-Container kaschieren mit Sichtschutz-Holzzaun; für saisonale Nutzung neuen Beleuchtungsmast zum Eisstockschießen/Schlittschuhlaufen vorsehen

8 Spielplatz im Pfarrgarten ergänzen und attraktiver bzw. naturnäher ausbilden

- ersatzloser Abbruch der umlaufenden Einfriedung
- Überprüfung der jetzigen Spielanlage auf Akzeptanz bei Kindern
- Ggf. Neukonzipierung oder Ergänzung mit multifunktionalen Spielgeräten, ortsspezifischen Themenspielplatz entwickeln und dabei die Optik des Salettles einbeziehen
- Aufenthaltsmöglichkeit für Betreuer schaffen, Grillplatz ausbilden
- Kanalisierten Graben als naturnahen Kinderspielbach mit flachen Ufern umgestalten, Querungsmöglichkeiten und Insel vorsehen, Trauerweide als Spielbaum pflanzen

9 Haberbach als naturnahes Fließgewässer im Dorf deutlich ablesbar machen

- Die Verrohrung östlich nach Querung der PAN16 nach Möglichkeit komplett öffnen; Bachöffnung als Gerinne im freien Gefälle ausführen mit verbleibender unterseitiger Verrohrung für den Hochwasserfall, fungiert auch als Längsentwässerung der Zufahrt zum Spielplatz; inkl. Grundankauf von Flur Nr. 18 und nördliches Grundstück bzw. Nutzungsvereinbarung; Grundstückszufahrt mit Schwerlast-Acorinne ausbilden



- Haberbach entlang des Dorfweihers naturnah mit flachen Ufern ausführen mit Mäandern und Gewässerschutzstreifen, dazu Grunderwerb nötig

Maßnahmen zur EINGRÜNUNG und ÖKOLOGIE

10 Renaturierung des Dorfbachs außerhalb der Ortslage fortführen ggf. mit Wasserrückhaltungskonzeption

- Begradigten Haberdinger Bach außerhalb der Bebauung in enger Absprache mit dem WWA und Fischereiverband gewässerökologisch renaturieren und mit standortgerechtem Gehölzsaum eingrünen zur Wiederherstellung der Bachaue durch Ausweisung eines beidseitigen extensiv gepflegten Gewässerschutzstreifens mit einseitigem Gewässerpflegetrampelpfad, dazu umfassender Grunderwerb notwendig
- naturnahe Amphibienteiche neu anlegen, dazu ebenfalls Grunderwerb notwendig

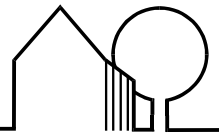
11 Neuanlage von Baumtoren an den Ortseinfahrten

- Neuanlage von „Baumtoren“ aus 2 oder 4 gegenüberstehenden Hochstamm-Laubbäumen zur Verdeutlichung des Übergangs von der Überland- zur Innerortsstraße
- Mittelinsel zur Geschwindigkeitsdämpfung wäre sinnvoll
- Dazu jeweils Grunderwerb notwendig

PLANERISCHE Maßnahmen

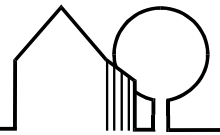
12 Ortsabrundungsflächen prüfen zur Ausbildung eines kompakten Dorfes in der Kulturlandschaft

- Baulandreserven innerhalb der Ortsabrundungssatzung bevorzugt entwickeln, Leerstände wieder in Nutzung bringen; Vergabe nur an ortsansässige Bauwerber
- Falls Innenbereiche nicht verfügbar, diese Flächen über Bauleitplanung aus Satzung herausnehmen und in etwa flächengleich neues Baurecht zur Arrondierung der Siedlungsausdehnung ausweisen



13 Nahwärmeversorgung untersuchen und konzipieren, Freileitungen erdverkabeln

- Wirtschaftlichkeit eines zentralen Hackschnitzel-Heizkraftwerks abschätzen, dazu Anschlusswillige und Netzausdehnung durch Fachleute eruieren
- Untersuchung eines möglichen Betreibermodells (genossenschaftlich oder privat)
- Noch bestehende Freileitungen erdverkabeln, Stromverteiler-Betonmast auf Höhe Haus Nr. 20 erdverkabeln und abrechnen



5.2 Privater Maßnahmenkatalog

14 Herstellen einer dorftypischen Baugestalt an privaten Wohn- und Wirtschaftsgebäuden im Rahmen der Bauberatung

- Wiederherstellen dörflicher Baustrukturen durch Renovierung der ortstypischen Hofanlagen
- Wiederherstellen von Merkmalen früherer ortstypischen Baugestaltung mit einfachen Baukörpern und wohlproportionierten Fassaden, durch Ändern der Fensterordnung mit Einbau hochstehender Formate, dem Herstellen der früher typischen Putzbänderungen etc.
- Energetische Sanierung von Wohngebäude-Fassaden und Dächern

15 Umgestaltung dorfuntypischer Gärten und Hausvorbereiche

- Wiederherstellen von offenen bzw. dorftypisch begrünten Vorgärten ohne Zaunsockel, Mauern oder modischen Zaunformen
- Beseitigung von übermäßigen Versiegelungen bei Zufahrten, Hausvorbereichen und Stellflächen; Einbau offener Beläge z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster und dgl.
- Erhalt bzw. Wiederherstellen alter Gredbereiche vor historischen Gebäuden
- Wiederbelebung von Bauerngärten mit Hanichl-Einzäunungen und typischen Wurz- und Gemüsegärten, Neupflanzung von Haus- und Hofbäumen
- Ersatz von Ziergehölzen und Koniferen durch heimische Gehölze, Förderung der Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen in Privatgärten und auf Wiesenflächen