

Erläuterungsbericht

Fortschreibung des Dorferneuerungskonzepts

Ortsgemeinde Miehlen Verbandsgemeinde Nastätten

Stand: 07. April 2026

VORABZUG

„Miehlen – unsere lebenswerte und moderne Heimat am Mühlbach“
Wir sind offen, nachhaltig und bürgernah!



schneiderarchitektur

Dipl.-Ing. Michael Schneider
Mainzer Straße 73a
56068 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

DE-Konzept	Dorferneuerungskonzept
FNP	Flächennutzungsplan
JUZ	Jugendzentrum
Kita	Kindertagesstätte
LEP RLP	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz
OG	Ortsgemeinde
ROP M-W	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein - Westerwald
Stat. Landesamt	Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
VG	Verbandsgemeinde
VV-Dorf	Verwaltungsvorschrift „Förderung der Dorferneuerung“

Abbildungsverzeichnis

1 Vorwort

1.1 Vorstellung Ortsgemeinde

Die Ortsgemeinde (OG) Miehlen liegt im Landkreis Rhein-Lahn und gehört der Verbandsgemeinde (VG) Nastätten an. Somit liegt die OG im nord-östlichen Rheinland-Pfalz und hat circa 2.000 Einwohner (Stand 2023). Die Region um das Mittelzentrum Nastätten wird „Das blaue Ländchen“ genannt, sodass auch Miehlen diesem Gebiet anhört. Der Namen der Region geht auf die lange Tradition des Flachs-Anbaus zurück, durch den zur früheren Zeit vor allem Textilien hergestellt und eingefärbt wurden. Hierbei trugen die Bauern häufig blaue Kleidung und in der Blütezeit des Flachses erstrahlte die Gegend in einem hellen Blauton (vgl.: Stadtverwaltung Nastätten, o.A., online). „Das blaue Ländchen“ wird im Norden durch die Lahn und im Westen durch den Rhein begrenzt und liegt im Taunus.

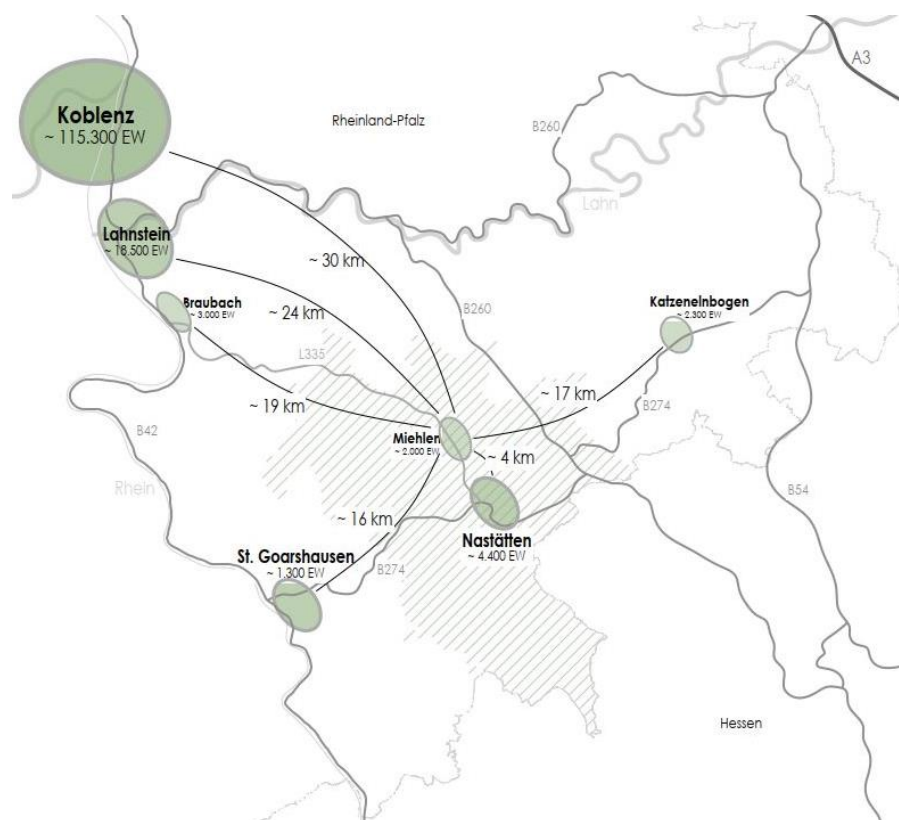


Abbildung 1 - übergeordnete Lage der OG Miehlen

Miehlen zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der VG Nastätten aus und wird geprägt durch seine räumliche Nähe zum Mittelzentrum Nastätten. Die direkten Nachbargemeinden sind darüber hinaus Bettendorf im Nordosten, Hainau im Südwesten und Marienfels im Nordwesten. Wie in Abbildung 1 dargestellt, sind die nächstgelegenen Grundzentren Braubach und Katzenelnbogen. Neben Nastätten zählen St. Goarshausen und Lahnstein noch als Mittelzentren, die sich in der Nähe der OG Miehlen befinden. Koblenz ist das nächstgelegene Oberzentrum, welches in circa 30 Minuten mit dem PKW erreichbar ist.

Der Ort selbst wird räumlich vor allem durch den Mühlbach geprägt, der entlang der Hauptstraße fließt. Da der Bach eine besondere Bedeutung für den Ort hat, wird auch im ursprünglichen Namen „Milena“ deutlich, der eine Siedlung am gelben Bach beschreibt. Dementsprechend erstreckt sich der Ortskern Miehlens auch entlang des Bachs und weist einige ortsbildprägende und historisch wichtige Gebäude auf. Neben dem Rathaus, welches unter Denkmalschutz steht, befindet sich unter anderem das Schinderhannes-Haus direkt am Bachlauf.

Neben einer Grundschule und einer Kindertagesstätte (Kita) hat die OG in den letzten Jahren vermehrt in eine jugend- und kinderfreundliche Infrastruktur investiert. So gibt es im Ort ein Jugendzentrum (JUZ), mehrere Spielplätze und einen Bikepark. Dies untermauert den Ansatz, Miehlen als Wohnstandort für junge Familien attraktiv zu machen und somit auch in Zukunft eine nachhaltige und zukunftsfähige Ortsentwicklung anzustreben.

2 Grundlagen

2.1 Raumordnerische Planungen

Um näher in den Ortsentwicklungsprozess Miehlens einzusteigen, werden nun zunächst die übergeordneten raumordnerischen Planungen vorgestellt und zusammengefasst. Die Raumplanung setzt sich auf Landesebene aus dem Landesentwicklungsprogramm, auf Regionalebene aus den regionalen Raumordnungsplänen und auf kommunaler Ebene aus den Flächennutzungsplänen und den Bebauungsplänen zusammen. Die Landes- und Regionalplanung bilden die Grundlage für künftige Entwicklungsmöglichkeiten der OG und sind daher von elementarer Bedeutung. Sie müssen dementsprechend innerhalb der Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes berücksichtigt werden.

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz und regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein - Westerwald

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP RLP) beschreibt ein übergeordnetes Konzept für die landesplanerische Zukunft des Bundeslandes Rheinland-Pfalz. Hierin werden die verschiedenen Nutzungsansprüche an das Land koordiniert und die unterschiedlichen Ansprüche gegeneinander abgewogen. Innerhalb des LEP RLP werden vor allem drei Grundsätze beachtet:

- Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Wirtschaft
- Erhaltung der solidarischen Gesellschaft
- Erhaltung der Natur (vgl. Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz, o.A., online).

Die regionalen Raumordnungspläne vertiefen die Grundsätze, die im LEP RLP festgehalten sind für die jeweiligen Regionen. Die OG Miehlen unterliegt hierbei dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (ROP M-W), aus dem die Abbildung 2 einen Ausschnitt zeigt. Dieser wurde im Jahr 2017 veröffentlicht und ist somit seitdem verbindlich. Innerhalb der Regionalplanung sollen gleichwertige Lebensverhältnisse innerhalb der Teilräume gesichert werden, sodass der ROP M-W die Vorzüge der jeweiligen Teilräume hervorhebt.

Die Ortsgemeinde Miehlen liegt gemäß dem LEP RLP in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und gehört zum Entwicklungsbereich Koblenz / Mittelrhein / Montabaur. Dieser Entwicklungsbereich besitzt eine oberzentrale Ausstrahlung, wobei die VG Nastätten im Allgemeinen am äußeren Rand dieses Bereichs anzusehen ist. Hinsichtlich der sozialen Daseinsvorsorge liegt Miehlen im Mittelbereich St. Goar / St. Goarshausen, wodurch diese Mittelzentren innerhalb einer Kooperation mit Nastätten einen mittelzentralen Verbund bilden.

Bezüglich der Freiraumstruktur definiert das LEP RLP den Bereich der OG Miehlen als offenlandbetonte Mosaiklandschaft, die in der Nähe des Regionalen Grünzugs des Oberen Mittelrheintals liegt. Hierbei handelt es sich um einen landesweit bedeutsamen Bereich des Freiraumschutzes. Zudem gilt das

Obere Mittelrheintal auch als bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus. Des Weiteren zählt Miehlen zum landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft, sodass dieser im Gemeindegebiet eine besondere Bedeutung zukommt. Die folgende Tabelle zeigt die Vorgaben und Entwicklungsziele der Gemeinde noch einmal im Überblick:

Raumstrukturgliederung	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ / MZ < 33 %)
Demografie	Wanderungsgewinn kleiner als Sterbeüberschuss; Gebiet mit einer Problemlage mit 65- bis 80-Jährigen
Entwicklung	Entwicklungsbereich Koblenz / Mittelrhein / Montabaur mit oberzentraler Ausstrahlung
Daseinsvorsorge / Zentrale Orte	mittelzentraler Verbund der kooperierenden Mittelzentren St. Goar, St. Goarshausen und Nastätten
Freiraum	Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (abwechslungsreiche Landschaften, aus Wechsel von Wald und Offenland; Wälder bedecken v.a. markante Kuppen und steile Talhänge; Grünland nimmt v.a. Talsohlen und waldfreie Hanglagen ein; Felder prägend v.a. ebene Hochflächen und sind durch raumwirksame Strukturen gegliedert; Orte mit Streuobstgürteln und Nutzungsmosaik setzen Akzente)
Landwirtschaft	Landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft

Tabelle 1 - Überblick über die Inhalte des LEP RLP für die OG Miehlen

Innerhalb des ROP M-W wird deutlich, wie nah das Mittelzentrum Nastätten der OG Miehlen liegt. Nastätten übernimmt somit gemeinsam mit den weiteren kooperierenden Mittelzentren eine wichtige Bedeutung hinsichtlich der Versorgungsinfrastruktur. Sie stellen einen gehobenen Bedarf sicher, sodass beispielsweise ein Angebot von Fachärzten, Krankenhäusern, Rechtsanwälten und ein kulturelles Angebot vorhanden ist.

Die Landschaft um Miehlen herum ist vor allem durch Vorranggebiete der Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiete der Forstwirtschaft geprägt. Daher zeichnet sich der Freiraum auch durch den Wechsel von Wald und Offenland aus, so wie es innerhalb der Mosaiklandschaft definiert ist. Zugleich liegt Miehlen im Bereich eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Hier liegt die Kommune in der Schnittstelle zwischen dem Oberen Mittelrheintal und dem Hintertaunus und kann davon deutlich profitieren. Zusätzlich bildet die neu errichtete Umgehungsstraße L335 eine regionale Straßenverbindung, die die Region mit weiteren überregionalen Straßen verbindet.

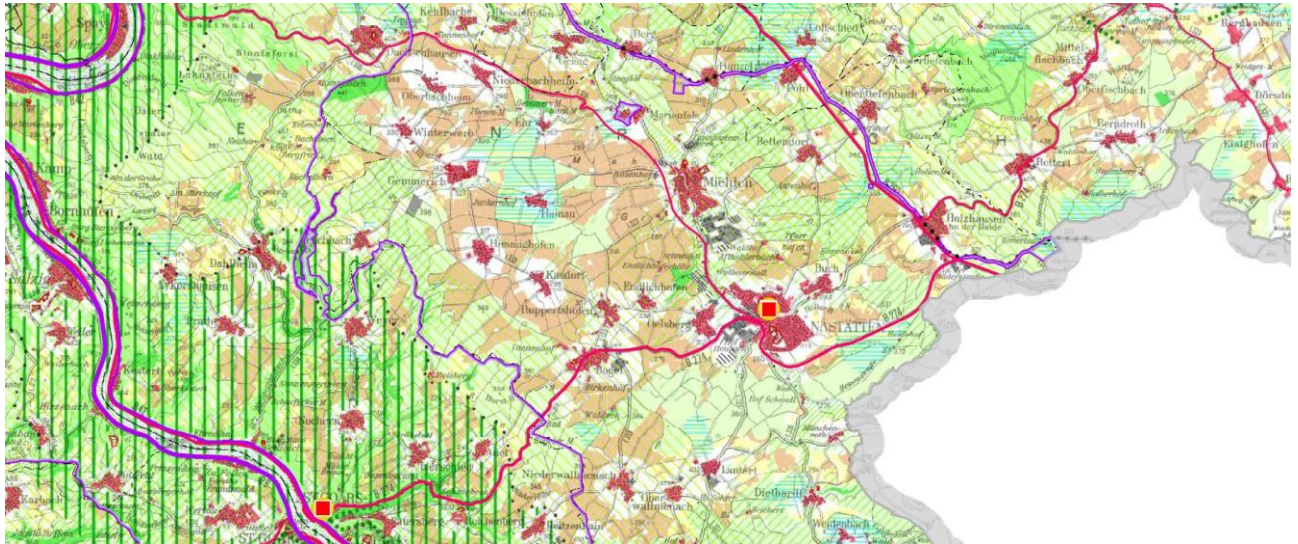


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem ROP M-W

2.1.2 Bauleitplanung der Ortsgemeinde Miehlen

Die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene setzt sich aus dem Flächennutzungsplan, der das gesamte Gemeindegebiet umfasst, und den jeweiligen Bebauungsplänen zusammen. Hierbei werden Ausschnitte der bebauten Bereiche der OG detailliert beplant.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Nastätten ist in Form der 13. Änderung vom 17.03.2016 für Miehlen verbindlich. Das Gemeindegebiet zeichnet sich im ursprünglichen Ortskern durch Mischbauflächen aus. In den neueren Gemeindebereichen der Neubaugebiete sind Wohngebiete ausgewiesen. Innerhalb des Gewerbegebiets im Süden der Wohnbebauung sind noch ausreichend Flächenpotenziale vorhanden. Im Osten und Süden wird die OG überwiegend durch eine Vielzahl an Streuobstwiesen begrenzt und im Westen durch die neu errichtete Umgehungsstraße. Daher sollte sich die künftige Siedlungsentwicklung vor allem auf die Potenzialflächen im inneren der jetzigen Bebauung konzentrieren und übrige Flächenausweisungen ausschließlich für Ortsrandabrundungen nutzen. Eine solche Innentwicklung wird zudem auch von den übergeordneten Planungen auf Landes- und Regionalebene gefordert.

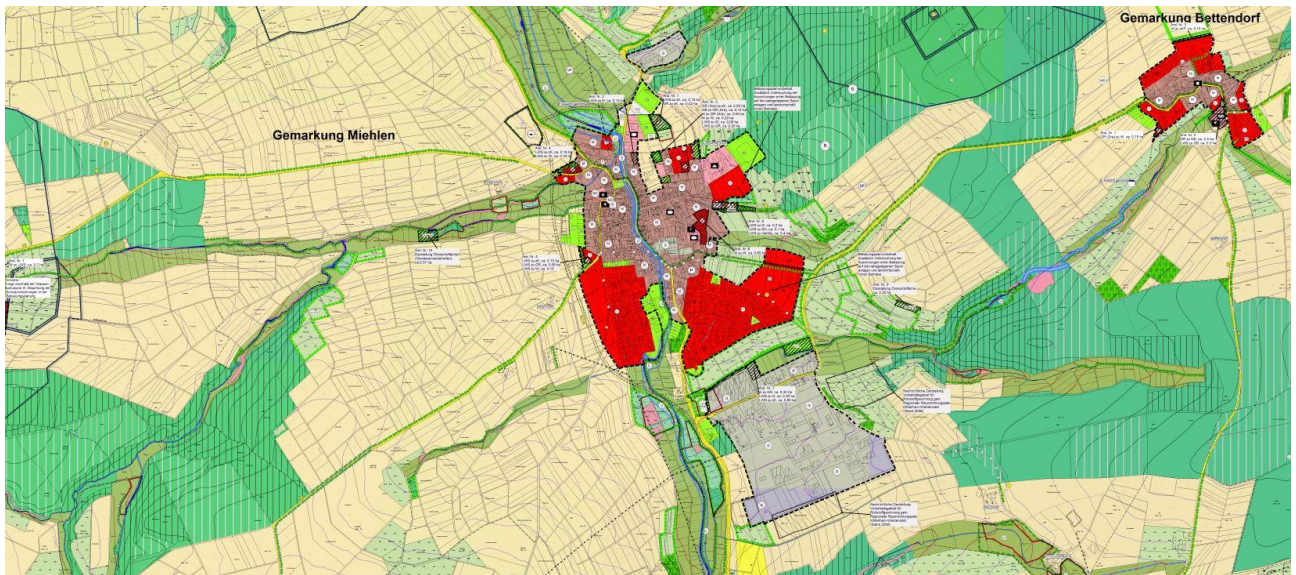


Abbildung 3 - Auszug des FNP im Bereich der Gemarkung Miehlen

Hinsichtlich der Bebauungspläne sind vor allem die neueren Wohngebiete durch Planzeichnungen definiert. Diese sind überwiegend bereits bebaut, sodass hier kaum noch Potenzialflächen zur freien Bebauung zur Verfügung stehen. Gleichsam wird hier wichtig sein, einen frühzeitigen Generationenwechsel zu forcieren, sodass die großzügigen Flächen nachgenutzt werden. Zudem besteht bereits ein projektbezogener Bebauungsplan für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und einer Kita, sodass auch hier die Grundlage einer ausreichenden Daseinsvorsorge gelegt ist.

Die räumliche Entwicklung der Kommune beschränkt sich somit zukünftig immer mehr auf eine aktive Innenentwicklung, die innerhalb aller raumordnerischen Planungen gefordert wird. Um hinsichtlich dieser Innenentwicklung Ziele zu erreichen, kann die Dorferneuerung als kommunales Förderinstrument genutzt werden. So dient die vorliegende Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes (DE-Konzept) als geeignete Grundlage, um die allgemeinen Entwicklungsziele zu erreichen.

2.2 Der Prozess der Dorferneuerung

Die Dorferneuerung ist ein wichtiger Bestandteil der ländlichen Strukturpolitik und unterliegt der kommunalen Selbstverwaltungsaufgabe. Innerhalb dieser werden sowohl kommunale als auch private Vorhaben der Ortsentwicklung gefördert, wodurch ein Beitrag geleistet wird, dass gleichwertige Lebensverhältnisse sichergestellt werden können. Im Prozess, den die Kommunen im Laufe der Dorferneuerung durchlaufen, führen sie eine Dorfmoderation durch und stellen das Dorferneuerungskonzept auf. Auf dieser Grundlage werden dann zukünftig konkrete Projekte umgesetzt und die Entwicklung des ländlichen Raums vorangetrieben. Die Verwaltungsvorschrift „Förderung der Dorferneuerung“ (VV-Dorf) bildet hierfür die rechtliche Grundlage.

2.2.1 Anlass und Ziele der Dorferneuerung

Durch das Förderprogramm der Dorferneuerung soll eine „nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Dorfes unterstützt und das Dorf als eigenständiger Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum erhalten und weiterentwickelt werden“ (ADD, o.A., online). Dafür wurde die OG Miehlen im Jahr 2020 als Schwerpunktgemeinde anerkannt, sodass die Anstrengungen innerhalb der Ortsentwicklung intensiviert werden können, weil ausreichend Fördermittel zur Verfügung gestellt werden.

Durch die zu Beginn des Prozesses durchgeführte Dorfmoderation wird die Bürgerschaft in einem breit angelegten Verfahren in der Erstellung eines Leitbildes für die künftige Entwicklung der Kommune beteiligt. Hierbei werden aktuelle Fragestellungen und Schwerpunktthemen, wie z.B. die demografische Entwicklung, die Grundversorgung oder energetische und nachhaltige Aspekte gemeinsam bearbeitet. Auch Miehlen hat von 2021 bis 2023 einen Moderationsprozess durchlaufen. Dieser wurde durch das Stadtplanungsbüro Stadt-Land-Plus aus Boppard betreut und dokumentiert. Auf die Ergebnisse der Partizipation wird im folgenden Kapitel näher eingegangen. Durch den Abschluss der Moderation kommt es nun zwangsläufig zur Fortschreibung des DE-Konzeptes. Die Grundlage hierfür bietet neben dem Beteiligungsprozess das ursprüngliche DE-Konzept aus dem Jahr 1993.

Grundsätzlich soll durch den langfristig angelegten Verlauf der Dorferneuerung das bürgerschaftliche Engagement aktiviert und die eigenständige und zukunftsfähige Entwicklung der jeweiligen Dörfer gefördert werden. Hierbei steht die Innenentwicklung der Gemeinden und die Vorbereitung auf künftige Herausforderungen, wie der demografische Wandel, die Digitalisierung oder die Klimakrise, im Vordergrund. Dafür gelten die unten aufgelisteten strukturverbessernden Maßnahmen zu den Aufgabenschwerpunkten der Dorferneuerung:

- Umnutzung leerstehender, ortsbildprägender Bausubstanz zum Wohnen und Arbeiten
- Verbesserung des Dorfbildes und Sicherung der baulichen Ordnung
- Erhaltung und Erneuerung der ortsbildprägenden und regional typischen Bausubstanz und Siedlungsstrukturen
- Sicherung der örtlichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Wiederherstellung der Einheit von Dorf und Landschaft
- Schaffung und Sicherung von Wohnstätten nahen Arbeitsplätzen
- Durchführung von Informations-, Bildungs- und Beratungsarbeit im Rahmen der Dorfmoderation (vgl. ebd.).

2.2.2 Dorfmoderation der Ortsgemeinde Miehlen

Wie zuvor beschrieben hat die OG Miehlen bereits einen Partizipationsprozess zwischen 2021 und 2023 durchgeführt. Zu Beginn wurde zunächst durch eine Fragebogenaktion im Ort eine Stärken-Schwächen-Sammlung der Bürgerschaft eingeholt, wodurch Schwerpunktthemen definiert wurden. Im Sinne dieser Schwerpunktthemen sind im Verfahren dann unter der Leitung von Stadt-Land-Plus

mehrere Workshops durchgeführt worden. Die Themenbereiche waren: „Soziales, Gemeinschaft, Versorgung“, „Ortsbild“, „Ökologie, Grün- und Freiflächen“ und „Dorfzentrum“. Zusätzlich gab es einen Kinder- und Jugendworkshop (vgl. Stadt-Land-Plus, 2023). Die ausführlichen Ergebnisse der Dorfmoderation können in der dazugehörigen Ergebnisdokumentation nachgelesen werden.



Abbildung 4- Ideenskizze Dorfzentrum (Stadt-Land-Plus GmbH, 2023)

Als eines der wichtigsten Themen hat sich das neue Dorfzentrum herauskristallisiert, welches in der Hundsgasse 3 und 5 errichtet werden soll. Die BürgerInnen haben im Zuge der Moderation Ideen gesammelt und einen Vorentwurf entwickelt, wie das Dorfzentrum sowohl räumlich als auch nutzungsmäßig aussehen könnte. Eine Café-Nutzung soll einen Treffpunkt darstellen, der die BürgerInnen aus Miehlen zusammenbringt und der Dorfladen, welcher für die Grundversorgung der Bewohner der OG dient, soll dort ansässig werden. Außerdem sollen durch eine räumliche Flexibilität andere Nutzungen gewährleistet werden können. In den Obergeschossen könnten sich die beteiligten BürgerInnen seniorengerechte Wohnungen vorstellen, um diesem Bedarf in Miehlen teilweise gerecht zu werden.

Ein Leitbild für die künftige Ortsentwicklung wurde im Prozess der Moderation gemeinsam mit den BürgerInnen nicht entwickelt, sodass ein verbindendes Element, welches in der kommenden Zeit nachgegangen wird, fehlt. Hier sollte zunächst von Seiten der Gemeinde versucht werden, ein Leitspruch, mit dem sich die Bürgerschaft identifizieren kann, zu entwerfen. Diese Identifikation mit einer Art Motto kann dazu führen, dass sich die Bewohner der OG Miehlen für das Erreichen der gemeinsamen Ziele verantwortlich fühlen, was maßgeblich zum Erfolg einer langfristigen Ortsentwicklung beiträgt.

2.2.3 Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes der Ortsgemeinde Miehlen

Im Zuge der Fortschreibung des DE-Konzeptes in Miehlen wird zunächst gemeinsam mit dem Bürgermeister André Stötzer und seinen Beigeordneten eine Zielformulierung für die Ortsentwicklung festgelegt. Hier soll vor allem die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde im Vordergrund stehen und die Attraktivität als Wohnstandort gesichert werden. Damit das DE-Konzept am Ende konkret zu dieser Zielsetzung einen positiven Beitrag leisten kann, werden hierfür zunächst Fokusthemen für die künftige Ortsentwicklung definiert, die jeweils mittels konkreter Indikatoren analysiert und ausgewertet werden können. Dies ist von elementarer Bedeutung, damit das Konzept auf einer zielgerichteten Analyse basiert und ortsspezifische Handlungsempfehlungen erarbeitet werden können. Ohne eine Definition von Fokusthemen, auf denen ein Hauptaugenmerk liegt, und den dazugehörigen Indikatoren besteht die Gefahr, dass das Konzept eine reine Informationssammlung bleibt und die Maßnahmen beliebig bleiben.

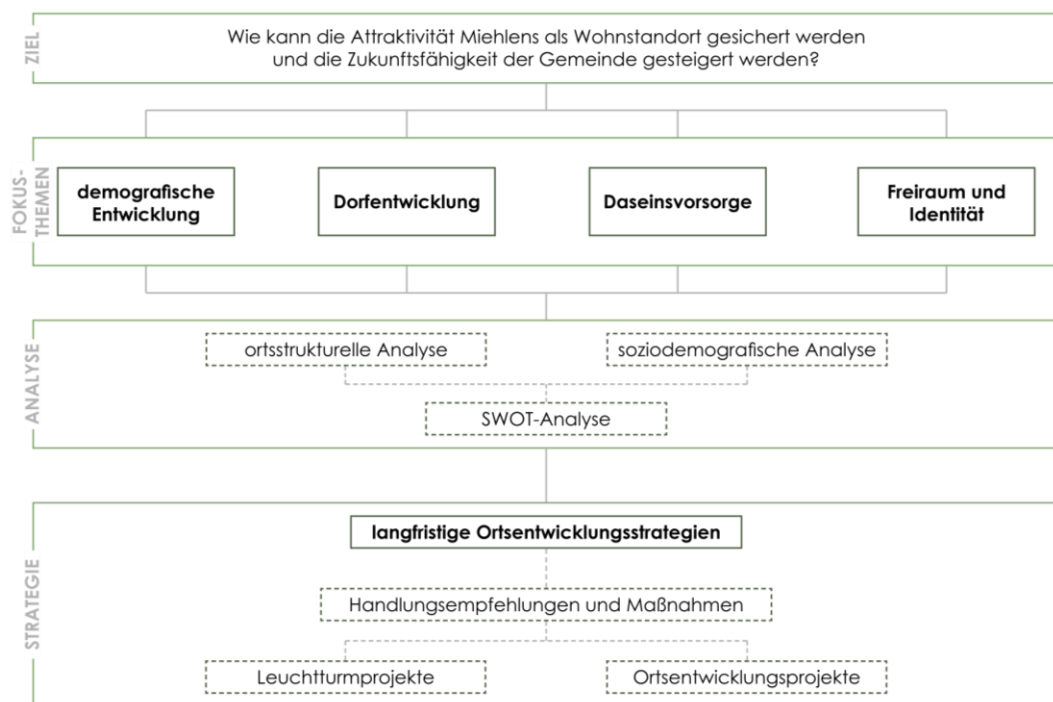


Abbildung 5 - Vorgehensweise innerhalb des DE-Konzeptes in Miehlen

Im Folgenden wird dann durch eine kritische Bestandsanalyse die Grundlage dafür gelegt, konkrete Handlungsempfehlungen zur Ortsentwicklung Miehlens aussprechen zu können. Dabei wird die Analyse nach den Fokusthemen gegliedert und erst im Anschluss daran werden diese durch eine SWOT-Analyse miteinander in Bezug gesetzt. Hierdurch entstehen übergeordnete Strategien der Ortsentwicklung, die auf die spezifischen Herausforderungen der OG abgestimmt sind und die diese langfristig verfolgen kann.

Im Sinne der Strategien werden schlussendlich konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen in Zusammenarbeit aller Beteiligten entwickelt. Diese untergliedern sich dazu auch nochmal in Leuchtturmprojekte, also Vorhaben von elementarer Bedeutung für die künftige Entwicklung, und untergeordnete Dorferneuerungsprojekte, damit eine Priorisierung möglich ist. Ziel ist es, durch das DE-Konzept der OG Miehlen ein Strategiepapier anhand zu geben, mit Hilfe dessen die EntscheidungsträgerInnen langfristige Entscheidungen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Weiterentwicklung der Gemeinde treffen können.

3 Fokusthemen der Ortsentwicklung Miehlens

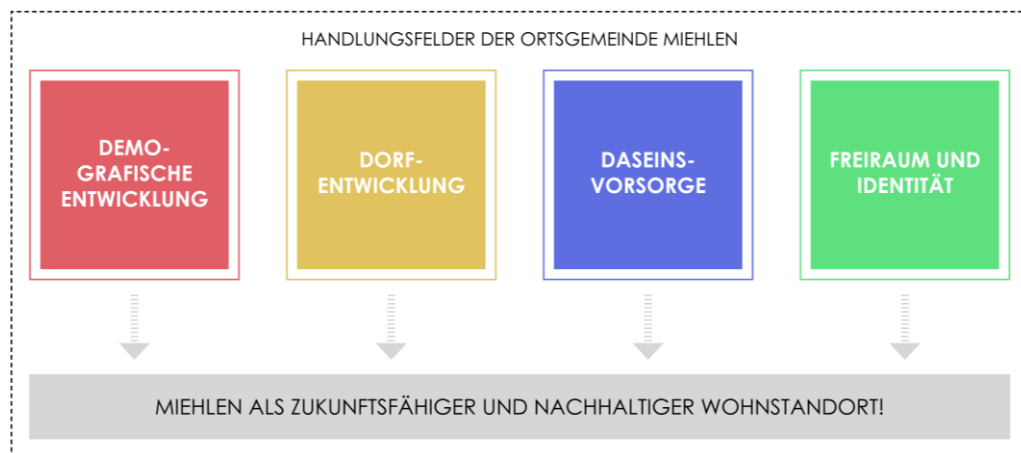


Abbildung 6 - Handlungsfelder der Ortsentwicklung in Miehlen

Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung stellt im Hinblick auf künftige Prozesse der OG Miehlen wichtige Aspekte dar. Durch den soziodemografischen Wandel steht auch Miehlen vor großen Herausforderungen, was unter anderem im LEP RLP niedergeschrieben ist. Im Allgemeinen wird die Gesellschaft immer älter, die Haushalte immer diverser und der ländliche Raum unterliegt häufig Bevölkerungsrückgängen, worauf es zu reagieren gilt. Die Region, in der Miehlen liegt, zeichnet sich durch weite Wege und größere Entfernungen zu den Mittel- bzw. Oberzentren, ausgenommen Nastätten, aus, wodurch sich die Gemeinde die Frage stellt, wie sie sich hinsichtlich der beschriebenen Herausforderungen das Leben sowie den Aufenthalt vor Ort attraktiver und angepasster gestalten kann. Hierbei spielen sowohl die ältere Bevölkerung als auch die jungen BewohnerInnen eine große Rolle. Auch innerhalb der Dorfmoderation ist vor allem das „Leben im Alter“ ein wichtiges Thema, sodass deutlich wird, dass auch die Bevölkerung für das Themenfeld des demografischen Wandels sensibilisiert ist.

Als Indikatoren werden hier vor allem statistische Daten herangezogen. Um die Ausgangslage der OG Miehlen genau analysieren zu können, wird die Bevölkerungsentwicklung, die Altersstruktur und beispielsweise die Haushaltszusammensetzungen herangezogen. Prognosen über die Entwicklung der Bevölkerung und der Altersstruktur lassen schlussendlich Rückschlüsse darauf zu, wie es sich in Zukunft entwickeln wird.

Dorfentwicklung

Die baulich-räumliche Entwicklung der OG Miehlen bildet vor dem Hintergrund einer langfristigen Ortsentwicklung genau wie die demografische Entwicklung die Grundlage jedes Konzeptes und muss dementsprechend ausreichend betrachtet werden. Häufig weisen Gemeinden Neubaugebiete aus, um einem Bevölkerungsrückgang oder einer -stagnation entgegenzuwirken. Dadurch

entsteht allerdings in den älteren Ortsteilen nicht selten Leerstand und Verfall der Bausubstanz, was hinsichtlich der Innenentwicklung und der übergeordneten Planungen verhindert werden muss. Gleichzeitig unterliegen die räumlichen Planungen heutzutage auch den Aspekten des Klimaschutzes, weshalb vor allem bestehende Flächenpotenziale ausgeschöpft und weitere Versiegelungen hinterfragt werden sollten. Daher wird für die OG Miehlen zunächst analysiert, wie sich die momentane Situation hinsichtlich der Siedlungsentwicklung darstellt und welche Grundsätze künftig forciert werden sollten. Wenn die OG als Wohnstandort attraktiv bleiben möchte, stellt sich die Frage, wie das Wohnen zukünftig aussehen kann.

Um dieses vielschichtige Fokusthema hinreichend zu analysieren, werden sowohl ortsstrukturelle als auch soziodemografische Indikatoren herangezogen. Dazu gehören unter anderem die Siedlungsentstehung genauso wie die allgemeine Flächenentwicklung, die Wohnsituationen und die Gebäudestrukturen sowie Leerstand und Flächenpotenziale. So entsteht ein breites Spektrum, welches eine Ableitung passender Strategien möglich macht.

Daseinsvorsorge

Wichtig für die Attraktivität des Wohnstandorts Miehlen und die Lebensqualität ist ein ausreichendes und modernes Angebot der Daseinsvorsorge im Ort. Vor allem auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der alternden Bevölkerung bietet z.B. eine gute medizinische Versorgung im Ort, barrierefreie Infrastrukturen und eine Prävention die Grundlage jeder Ortsentwicklung. Durch eine intakte und breitaufgestellte Daseinsinfrastruktur können zudem auch Bevölkerungsrückgänge vermieden und Zuzüge junger Familien vorangetrieben werden. Zum Thema der Daseinsvorsorge zählen somit nicht nur soziale Einrichtungen, sondern auch technische Voraussetzungen, Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote. Hier spielt zusätzlich die Nähe zum Mittelzentrum Nastätten eine Rolle, wodurch wichtig ist, dass sich die OG Miehlen durch innovative Lösungsansätze herausstellen kann.

Die Indikatoren dieses Fokusthemas sind zunächst einmal die Angebote, die klassischerweise zur Versorgung der BewohnerInnen eines Ortes zählen (Nahversorgung, Bildung, medizinische Versorgung, etc.). Darüber hinaus können auch Themenbereiche wie Barrierefreiheit, Digitalisierung und das Ehrenamt über die Daseinsvorsorge Aufschluss geben. Letztgenannter Aspekt ist häufig die Grundlage für eine funktionierende Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen und kann fehlende professionellere Strukturen häufig kompensieren.

Freiraum und Identität

Neben den baulich-räumlichen und soziodemografischen Grundlagen sowie den infrastrukturellen Rahmenbedingungen spielt innerhalb der Ortsentwicklung auch die soziale Komponente eine wichtige Rolle. Die Identität der BürgerInnen mit dem Wohnort sollte gleichsam innerhalb des DE-

Konzeptes in den Fokus gerückt werden, da diese als soziale Komponente elementare Auswirkungen auf die Prozesse innerhalb der Ortsentwicklung haben kann. Dass das Thema der Identität in Miehlen eng mit den Freiräumen in der Ortslage verknüpft ist, zeigen die behandelnden Themen der Dorfmoderation. Hier spielen vor allem der Bachlauf in der Ortsmitte und die Platzsituationen eine wichtige Rolle. Die zuvor beschriebenen Herausforderungen werden maßgeblich durch eine intakte Dorfgemeinschaft und ein Wohlfühlen der BürgerInnen im Ort geprägt, sodass diese Themen unausweichlich sind.

Stärkende Indikatoren können hierbei beispielsweise die Baukultur sein, die Freizeitangebote und Freiraumbezüge aber auch generationenübergreifende Treffpunkte. Aber auch Themen, die zur Naherholung dienen, werden hierbei analysiert.

Innerhalb dieser vier festgelegten Fokusthemen ist es nun möglich, den aktuellen Stand der OG Miehlen hinreichend zu analysieren und Strategien zu entwerfen, die eine nachhaltige und langfristige Ortsentwicklung möglich machen.

4 Bestandsanalyse nach Fokusthemen



4.1 Demografische Entwicklung Miehlens

Zunächst wird im Zuge der kritischen Bestandsanalyse des vorliegenden DE-Konzeptes die Entwicklung und Komposition der Bevölkerung der OG Miehlen untersucht. Hierbei wird sowohl eine rückblickende Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung also der zurückliegenden Entwicklung als auch der jetzige Stand analysiert. Hierzu gehören quantitative Kennzahlen, wie die Bevölkerungsentwicklung sowie die Wanderungsbewegungen dieser als auch qualitative Kennzahlen, wie die Altersstruktur und die Wohnsituationen der jeweiligen Bewohner. Beide Bereiche lassen am Ende ein weitreichendes Fazit des Fokusthemas der demografischen Entwicklung zu. Alle verwendeten Daten stammen vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz (Stat. Landesamt) und beziehen sich dabei auf den Zensus 2022 oder auf aktuelle Kommunaldaten. Die Statistiken wurden dazu für das DE-Konzept in eigenen Grafiken visualisiert.

4.1.1 Quantitative Entwicklung: Bevölkerungszahlen

Die Einwohnerschaft der OG Miehlen hat sich, wie in Abbildung 7 zu erkennen, über einen längeren Zeitraum von 1815 bis 2023 überwiegend positiv entwickelt. Während im Jahr 1815 noch 995 Menschen gezählt wurden, ist die Bevölkerung bis 2023 auf 2.064 Einwohner angewachsen. Eine Ausnahme bilden die Jahre ab 1871, in denen die Bevölkerung einen Rückgang zu verzeichnen hatte. Daraufhin wies die Gemeinde ab ca. 1960 großflächige Neubauflächen für Wohngebiete aus, so dass die Bevölkerung ab diesem Zeitpunkt stark angewachsen ist. Seit den 2000er-Jahren flacht die Kurve ab und die Bevölkerung Miehlens wächst nicht mehr so stark an.

Diese Tendenz kann in der Abbildung 8, in der die Bevölkerungsentwicklung der OG ab 1995 dargestellt ist, noch einmal expliziter betrachtet werden. Bis 2000 war die Entwicklung konstant positiv, bevor sich ab der Jahrtausendwende eine Stagnation eingestellt hat und die Entwicklung mittlerweile sogar leicht rückläufig ist. Seit 2020 verläuft die Bevölkerungsentwicklung wieder im positiven Bereich, so dass diese Entwicklung nun zukünftig beibehalten werden sollte. Im Jahr 2020 begann die Corona-Pandemie, wodurch auch in anderen ländlich gelegenen Gemeinden eine Tendenz der Zuzüge zu erkennen ist. Durch die verstärkten Möglichkeiten des Home-Office, der Digitalisierung, des Wohnraummangels in Ballungsräumen und der naturräumlichen Potentiale sind in dieser Zeit vor allem wieder viele Familien in ländliche Regionen gezogen, was es nun für die künftige Ortsentwicklung zu nutzen gilt. Darüber hinaus führt der Ukrainekrieg seit 2022 zu einem Zustrom von geflüchteten Ukrainern auch in ländlich geprägte Räume Deutschlands und so auch vermutlich in Miehlen.

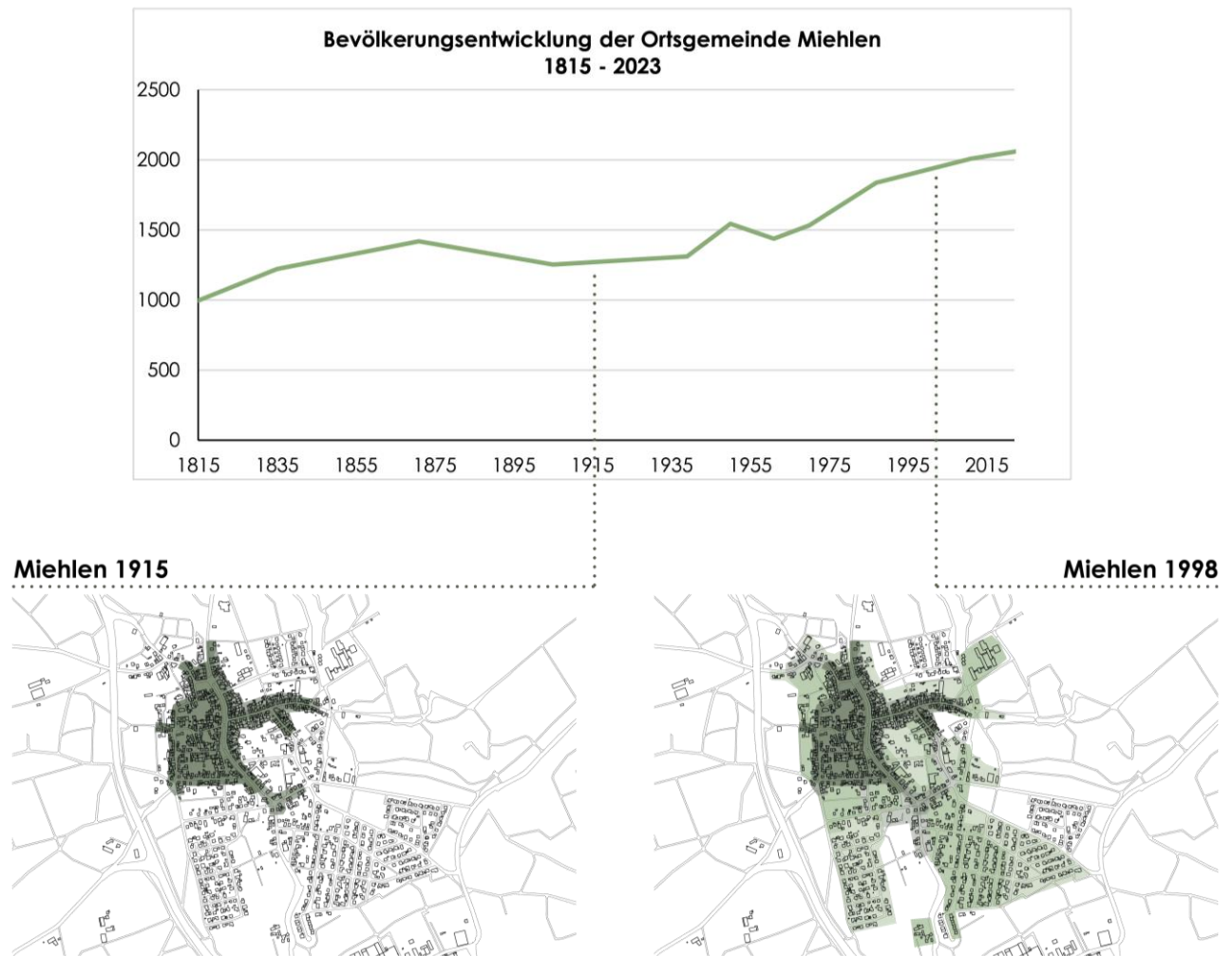


Abbildung 7 - Bevölkerungsentwicklung der OG Miehlen von 1815 - 2023

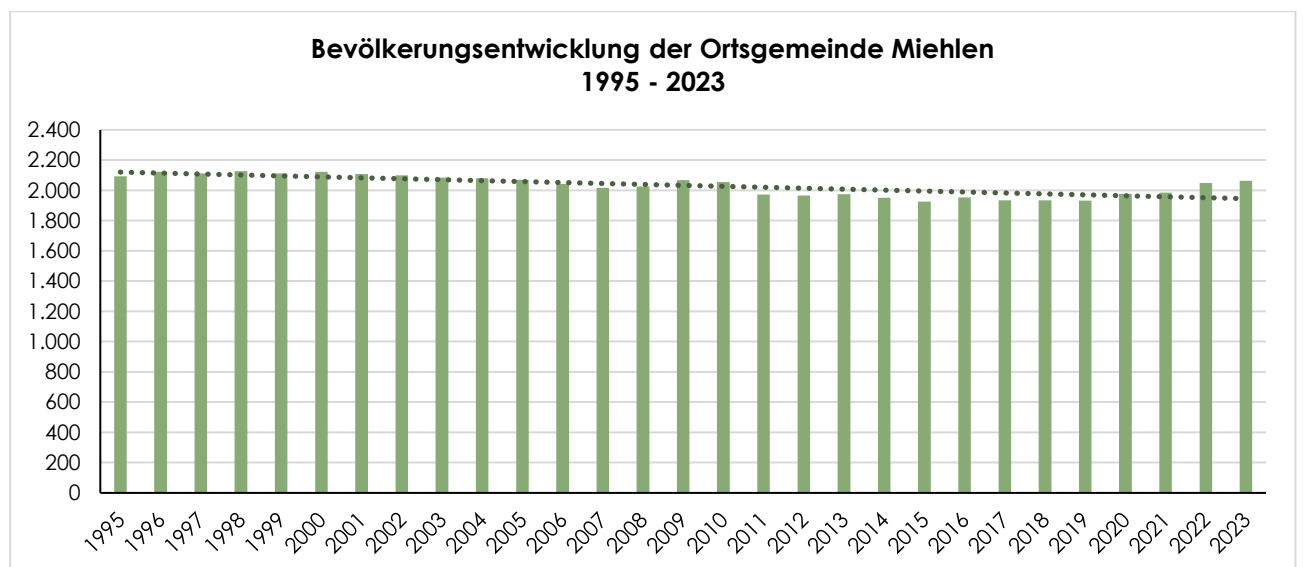


Abbildung 8 - Bevölkerungsentwicklung der OG Miehlen ab 1995

Verantwortlich für die beschriebene Entwicklung der Bevölkerungszahlen sind zwei Faktoren: Erstens der natürliche Saldo, also die Differenz aus Geburten und Sterbefällen und zweitens der Wanderungssaldo, also die Differenz zwischen Zu- bzw. Fortzügen über die Gemeindegrenze hinweg.

Der natürliche Saldo der OG Miehlen, der in Abbildung 9 mit dem dunkelgrünen Graphen dargestellt wird, verläuft zwischen 2000 bis 2014 negativ, sodass in diesen Jahren weniger Kinder geboren wurden, als dass Einwohner verstarben. Im Jahr 2019 war der natürliche Saldo deutlich im positiven Bereich, flacht allerdings seitdem wieder ab, sodass die positive Bevölkerungsentwicklung vor allem ab 2020 auf den Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Dieser bildet den hellgrünen Graph in Abbildung 9 und verläuft überwiegend parallel zum Gesamtsaldo (grauer Graph) sowie schwankend sowohl im positiven als auch im negativen Bereich. In den letzten 25 Jahren konnte somit vor allem durch Zu-züge der negativen Entwicklung der Einwohnerzahl in Miehlen entgegengesteuert werden, sodass die Entwicklung nur leicht negativ verlief. Auch im Gespräch mit Bürgermeister André Stötzer wurde deutlich, dass es in den letzten Jahren vermehrt gelungen ist, junge Familien in den Ort zu integrieren, was für eine nachhaltige Ortsentwicklung elementar ist. Hierzu hat seiner Meinung nach auch das gemeindeeigene „Förderprogramm für Familien“ beigetragen, bei dem eine Investition der Familien in bestehende Bausubstanz im Ortskern durch die OG Miehlen finanziell unterstützt wird.

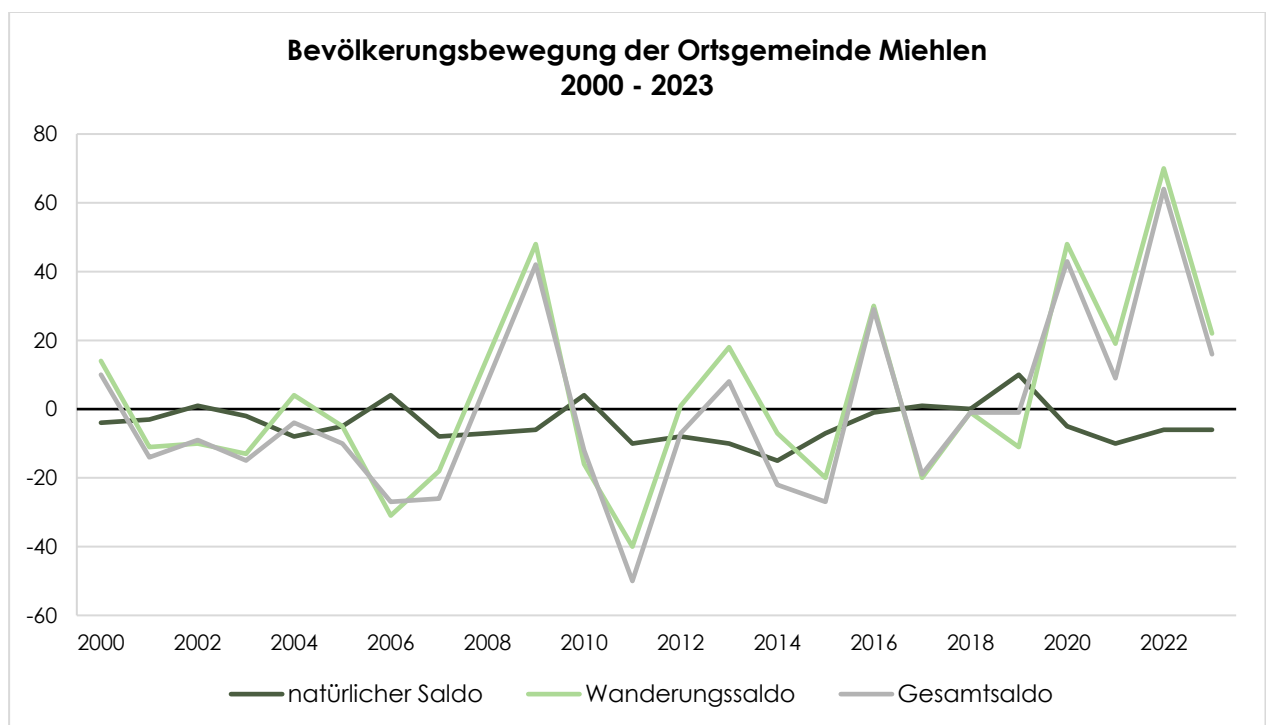


Abbildung 9 - Bevölkerungsbewegung der OG Miehlen zwischen 2000 - 2023

4.1.2 Qualitative Entwicklung: Altersstruktur

Um über die reinen quantitativen Daten hinaus einen Eindruck der Bevölkerungsstruktur der OG Miehlen zu erlangen, muss die Analyse um eine qualitative Sichtweise also um die Altersstruktur, ergänzt

werden. Hierzu wird zunächst die aktuelle Zusammensetzung der Einwohnerschaft Miehlen untersucht, wobei dabei eine allgemeine Einschätzung schon über den Abhängigenquotient, der in Abbildung 10 dargestellt wird, erfolgen kann. Innerhalb dieses Quotienten wird eine Unterscheidung in Jugendquotient und Altenquotient durchgeführt. Der Jugendquotient gibt den Anteil der unter 20-Jährigen im Verhältnis der Gruppe der 20- bis 65-Jährigen (Mittelbau) an und der Altenquotient entsprechend den Anteil der über 65-Jährigen im Verhältnis zu diesem. Der Jugendquotient liegt mit 31,8 deutlich unter dem Wert von anderen Gemeinden gleicher Größe, sodass in der OG vergleichbar weniger junge Menschen leben. Der Altenquotient dagegen liegt auch leicht unter dem der Gemeinden gleicher Größe, sodass hier abgeleitet werden kann, dass es in Miehlen weniger SeniorInnen über 65 Jahren gibt.

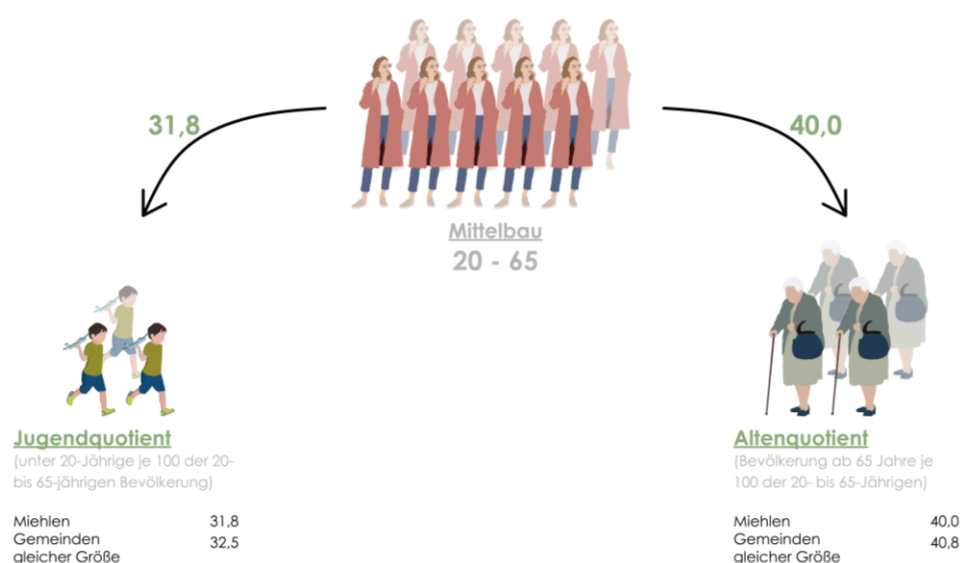


Abbildung 10 - Abhängigenquotient Miehlen 2023

Wie die wirkliche Altersstruktur vor Ort aussieht und wie diese sich entwickelt hat, wird anhand der Bevölkerungsgruppen nach Hauptaltersgruppen deutlich. Hierbei zeigt sich, dass der Altersdurchschnitt seit 2012 allgemein ansteigt (siehe Abbildung 11). Der Anteil der unter 20-Jährigen sinkt konstant, während der Anteil der SeniorInnen stetig steigt, sodass Miehlen seit 2012 mehr ältere als jüngere EinwohnerInnen zu verzeichnen hat. So ist davon auszugehen, dass der demografische Wandel, der alle Gemeinden Deutschlands vor Herausforderungen stellt, auch in Miehlen für Änderungen des Lebens führen wird.

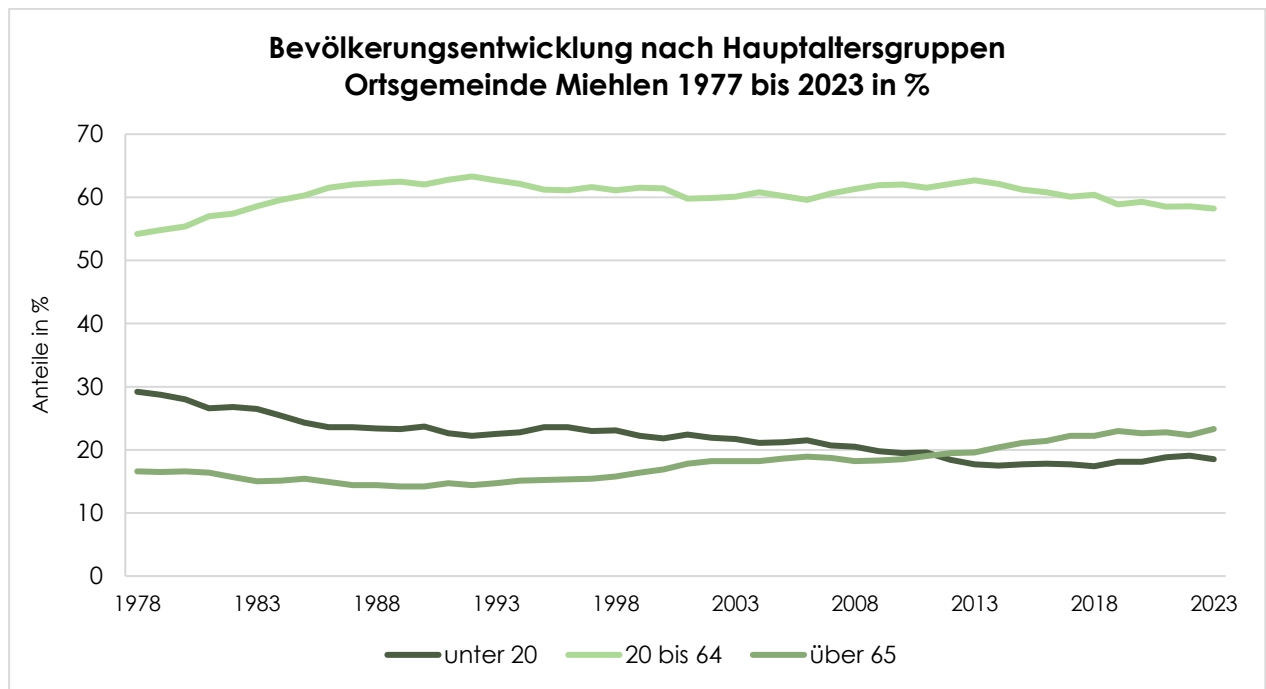


Abbildung 11 - Bevölkerungsentwicklung nach Hauptaltersgruppen in Miehlen von 1977 - 2023

Der Trend des demografischen Wandels mit dem einhergehenden steigenden Durchschnittsalter der Bevölkerung wird sich laut Prognosen des Stat. Landesamtes auch weiterhin fortsetzen. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil des jetzigen Mittelbaus in den kommenden Jahren altersmäßig in die Altersgruppe der SeniorInnen übergeht und somit der Anteil der über 65-Jährigen weiter ansteigen wird. Auch weil die Bevölkerung im Allgemeinen immer älter wird, wird der Anteil der Hauptaltersgruppe der SeniorInnen immer größer werden. In Abbildung 12 ist hierzu die Prognose der Bevölkerungsentwicklung nach Hauptaltersgruppen in der VG Nastätten dargestellt. Das Stat. Landesamt erstellt diese Prognose ausschließlich auf Verbandsgemeindeebene, sodass diese nur einen Anhaltspunkt gibt, wie die künftige generelle Einwohnerentwicklung verlaufen wird. Aber auch hier wird bereits deutlich, dass bis 2040 der Anteil der SeniorInnen auf über 30% der Bevölkerung ansteigen wird, was bedeutet, dass die Ortsentwicklung künftig ein Hauptaugenmerk auf eine altersgerechte Infrastruktur und die damit verbundene Daseinsvorsorge legen muss. Die Prognose deutet zudem an, dass der Anteil der jungen EinwohnerInnen bis 2040 leicht rückläufig sein wird, wo unbedingt gegengesteuert werden muss.

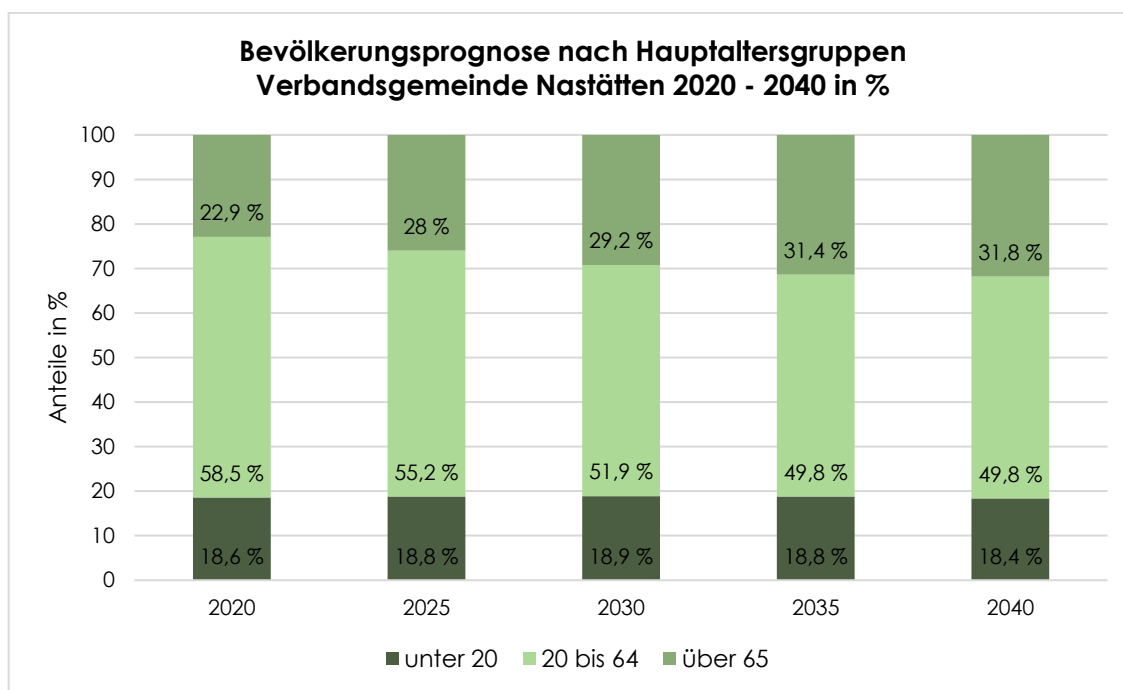


Abbildung 12 - Bevölkerungsprognose nach Hauptaltersgruppen in der VG Nastätten

Hinsichtlich der demografischen Entwicklung Miehlens werden zusätzlich zu den statistischen Daten auch Daten der Haushalte erfasst, sodass die Altersstruktur auch mit der räumlichen Entwicklung der OG verknüpft werden kann. Hierbei dient diese erweiterte Analyse vor allem der Einschätzung der Qualität des Untersuchungsortes in Bezug auf den Wohnstandort. Dabei wird zunächst erfasst, wie viele Haushalte ausschließlich von SeniorInnen bewohnt werden. Die Abbildung 13 zeigt zunächst einen Überblick der Verteilung aller Haushalte, wobei deutlich wird, dass ein Viertel aller Haushalte der OG Miehlen ausschließlich von SeniorInnen bewohnt werden. Mit 25,4 % liegt der Wert der OG Miehlen zwar leicht unter dem der gesamten VG Nastätten (26,0 %) aber auch leicht über dem des Landes Rheinland-Pfalz (24,4 %).

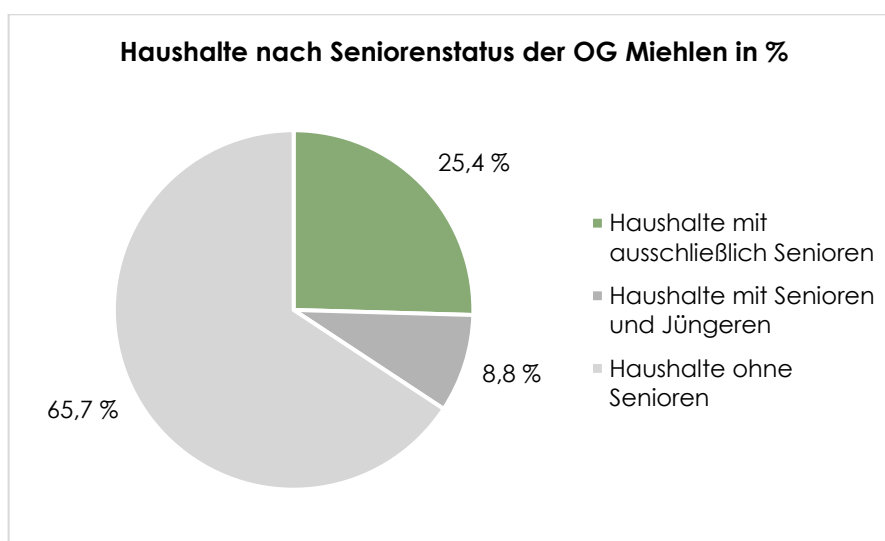


Abbildung 13 - Haushalte nach Seniorenstatus in der OG Miehlen

Der Seniorenstatus der Haushalte ist für die künftige Ortsentwicklung von hoher Bedeutung, da die Gebäude, in denen ausschließlich ältere Menschen wohnen kurzfristig bis mittelfristig ein Potenzial zur Nachnutzung von jüngeren Menschen darstellen. Dementsprechend wurden in der vorliegenden Ausarbeitung des DE-Konzeptes die Einwohnermeldedaten mit den räumlichen Daten in Verbindung gesetzt. In der Kartierung wird zwischen Haushalten mit ausschließlich über 80-Jährigen (dunkelgrün) und ausschließlich über 70-Jährigen (hellgrün) unterschieden, sodass eindrucksvoll deutlich wird, wie viel Flächenpotenzial innerhalb der nächsten Jahre in Miehlen nur durch Nachnutzung von Bestandsgebäuden zur Verfügung stehen wird. Bei insgesamt 758 Wohngebäuden machen die Gebäude in denen ausschließlich über 80-Jährige wohnen (37 Gebäude) knapp 5% aus und in denen mit ausschließlich über 70-Jährigen (77 Gebäude) gut 10% aus. Insgesamt sind dies 15 % des Gebäudebestands.



Abbildung 14 - Haushalte mit ausschließlich über 70-/ 80-Jährigen in Miehlen

Darüber hinaus lassen sich noch über eine Betrachtung der Haushaltstypen in Miehlen (Abbildung 15) Rückschlüsse auf die Entwicklung der Bevölkerung und dessen Zusammensetzung hinsichtlich des Alters zu. Dabei zeigt sich, dass es in Miehlen im Verhältnis viele Haushalte ohne Kinder gibt. Insgesamt wohnen in 67,5 % der Haushalte keine Kinder. In der VG liegt der Wert bei 66,2 %. Haushalte mit Paaren mit Kind(ern) machen in Miehlen 23,1 % aus, wohingegen der Wert für die gesamte VG bei 24,5 % liegt. Für die Ausrichtung als Wohnstandort vor allem für Familien in der VG wird es wichtig sein, Anreize zu schaffen, sodass diese Werte ein Stück weit umverteilt werden.

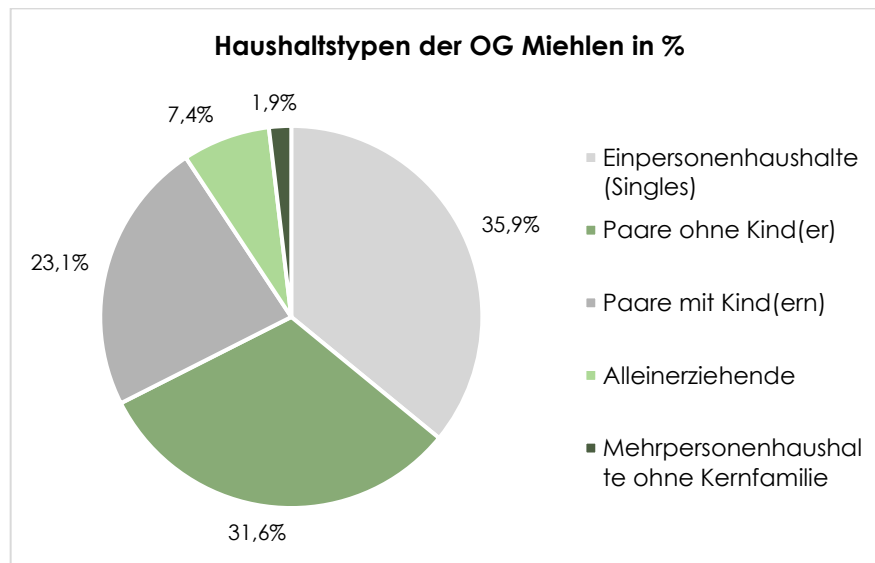


Abbildung 15 - Haushaltstypen der OG Miehlen

4.1.3 Fazit der demografischen Entwicklung Miehlens

Die Bevölkerungsentwicklung der OG Miehlen, die stets einen positiven Verlauf zu verzeichnen hatte, sinkt in der kurzzeitigen Betrachtung seit 1995 leicht. Seit 2020 ist es gelungen, diesen negativen Trend leicht abzufangen, sodass die Entwicklung wieder leicht positiv verläuft. Dieser Trend zeigt sich auch im Allgemeinen in Deutschland. Zum einen sind durch zu hohe Mieten und Wohnraummangel in den Städten sowie gleichzeitig besseren Möglichkeiten zum Home-Office und der Coronapandemie wieder verstärkt Zuzüge von vor allem jungen Familien in ländliche Regionen zu beobachten und zum anderen hat die Aufnahme von Kriegsflüchtlings nicht nur in der OG Miehlen großen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. Dass der Anstieg der Bevölkerung vor allem mit Zuzügen zusammenhängt, ist zusätzlich dem Graphen der Bevölkerungsbewegungen zu entnehmen. Diese Entwicklung muss künftig genutzt werden, damit eine Überalterung vermieden werden kann und eine erfolgreiche Integration von NeubürgerInnen möglich ist.

Innerhalb der Altersstruktur Miehlens zeigt sich eine Überalterung der Gesellschaft ab 2012, sodass seit diesem Zeitpunkt die Anzahl der über 65-Jährigen die der unter 20-Jährigen übersteigt. Auch die Prognose für die VG Nastätten zeigt, dass sich dieser Trend bis 2040 vermutlich noch verstärken wird.

In Miehlen wohnen im Vergleich zu anderen Gemeinden gleicher Größe weniger junge Menschen (siehe Abhängigenquotient), was sich gleichsam auch an dem relativ geringen Anteil an Haushalten mit Kindern zeigt. Dagegen wohnen in über einem Viertel der Haushalte ausschließlich SeniorInnen und in den Siedlungsbereichen der 1970er steht ein Generationenwechsel bevor, was räumlich noch einmal in einer Karte veranschaulicht wurde. Damit muss den Themen wie der Integration von Neubürgern und dem Miteinander der Generationen sowie einem lebensgerechten Wohnen sowohl für junge als auch ältere Menschen ein hoher Stellenwert zugeschrieben werden.

2.

4.2 Dorfentwicklung der OG Miehlen

Um die Qualität der OG Miehlen als Wohnstandort aber auch bezüglich des allgegenwärtigen Klimaschutzes bewerten zu können, muss die bisherige soziodemografische Bestandsanalyse um räumliche Aspekte erweitert werden. Hierbei kann die vergangene Siedlungsgenese in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung oder die Historie des Ortes Rückschlüsse auf eine künftige nachhaltige Ortsentwicklung geben. Des Weiteren können Statistiken zu den Gebäuden im Ort und Informationen zu Leerständen Potenziale aufdecken und aufzeigen, wie wichtig in Zukunft eine konsequente Innenentwicklung sein kann.

4.2.1 Siedlungsgenese und Flächenentwicklung

Die erste urkundliche Erwähnung der Ortsgemeinde stammt aus dem Jahr 1132 aus einer Urkunde von Graf Rupert I. von Laurenberg. Hier wurde Miehlen als „Milene“ bezeichnet (vgl. Arnold, Konstantin, 2020, online) und war eine Siedlung, die von Äckern, Wiesen und Weiden sowie Wald geprägt war. Diese landwirtschaftliche Prägung ist innerhalb des Urkatasters, welches zwischen 1803 und 1820 von Tranchot und Müffling erstellt wurde, deutlich zu erkennen (Abbildung 16). Die Kirche, die bereits als Kapelle 1300 errichtet und später zur heutigen Kirche umgebaut wurde (vgl. ebd.), bildet den baulichen und sozialen Mittelpunkt des Ortes, wohingegen sich die Wohngebäude entlang des Mühlbachs erstrecken. Die Baustrukturen zeigen die typischen landwirtschaftlichen Höfe, die vor allem als Einraum- oder Wohnstallhaus ausgebildet waren mit dahinterliegenden großen Grundstücken als Wirtschaftsflächen als Übergang in die Landschaft. Die heutigen Straßen Kirchgasse, Hundsgasse, Borngasse, Hauptstraße und Haargasse blicken somit auf eine bereits lange existierende Geschichte zurück. Die letztgenannte Haargasse erstreckte sich schon damals vom Mühlbach weiter Richtung Osten, wo ab 1899 die Nassauische Kleinbahnstrecke verlief und somit bis hierher die ersten Siedlungserweiterungen stattfanden.



Abbildung 16 - Ausschnitt aus dem Urkataster von Tranchot und Müffling

Bis in die 1960er Jahre behält Miehlen seine kompakte Form weitestgehend bei und weist ausschließlich geringfügige Erweiterungen entlang des Mühlbachs nach Süden auf (siehe Abbildung 17). Ab den 1970er-Jahren kommt es schließlich zu einem großflächigen Wachstum in alle Richtungen des ursprünglichen Ortskerns, sodass sich das Dorf bis heute deutlich vergrößert. Die hierbei entstandenen Neubaugebiete beanspruchen viel Platz für sich, da für die Bauweise zu dieser Zeit große Grundstückszuschnitte und eine lockere Bebauung typisch sind. Daher heben sich diese Ortsbereiche bis heute deutlich von denen des Ortskerns ab und sind nach wie vor gut ablesbar. Bis 1998 wächst Miehlen flächenmäßig so stark an, dass der Ort innerhalb von 30 Jahren seine überbaute Fläche etwa verdoppelt hat (Abbildung 17). Auch seit der Jahrhundertwende fanden noch weitere Siedlungserweiterungen statt, bei denen die Grundstückszuschnitte allerdings schon wieder kleiner wurden.

Diese Entwicklungen sind nicht nur in Miehlen zu beobachten, sondern sind typisch für die Genese von ländlich geprägten Siedlungen. Die Ortskerne weisen historisch gewachsene Strukturen auf, die immer mit der wirtschaftlichen Ausrichtung der Dörfer verbunden sind. Durch den Lebenswandel und die ändernden Wohnansprüche der Bevölkerung steigt der Pro-Kopf-Flächenverbrauch der Menschen seit den 1960er-Jahren stark an, was zu einer immensen Erhöhung des Flächenverbrauchs der Kommunen führt.



Miehlen 1820



Miehlen 1915



Miehlen 1960



Miehlen 1980



Miehlen 1998



Miehlen 2024

Abbildung 17 - Siedlungsgenese der OG Miehlen von 1820 bis 2024

Diese Zusammenhänge müssen nun in Bezug zur bereits beschriebenen Bevölkerungsentwicklung gesetzt werden, um daraus Rückschlüsse für die künftige Ortsentwicklung ziehen zu können. Wie in Abbildung 18 dargestellt ist, fällt hier eine große Diskrepanz zwischen dem starken baulichen Wachstum und der nur mäßig wachsenden Bevölkerung auf. Bis in die 60er-Jahre hinein hat sich sowohl der Flächenverbrauch als auch die Bevölkerungsentwicklung weitestgehend parallel entwickelt. Ab circa 1960 steigt der Flächenverbrauch dann exponentiell an, wohin gegen der der Bevölkerungszahl nur noch leicht steigt.

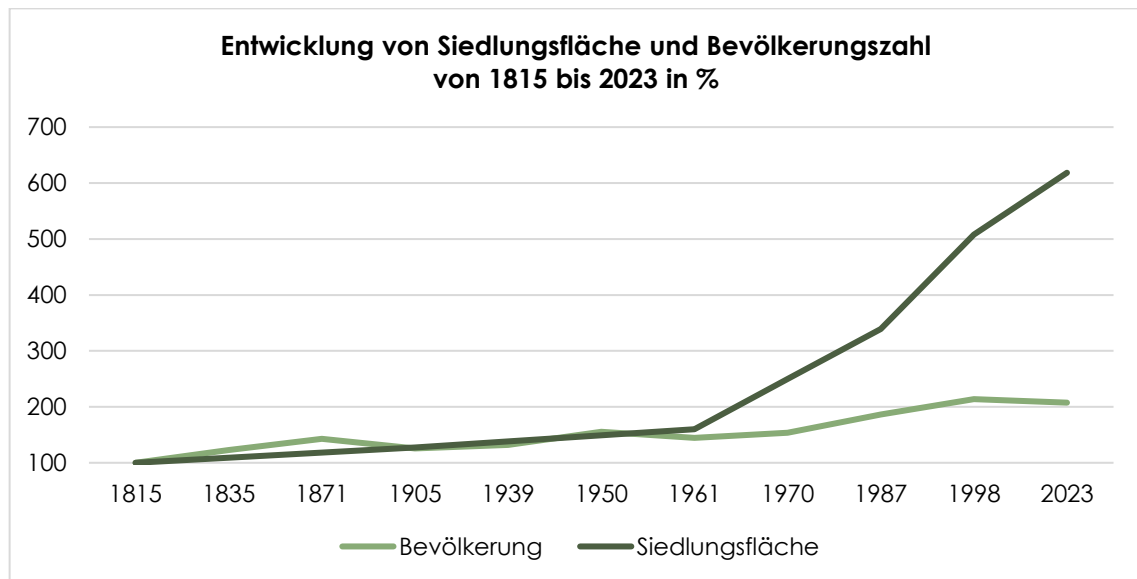


Abbildung 18 - Entwicklung der Siedlungsfläche in Bezug zur Bevölkerungsentwicklung in Miehlen

Durch diese starke Diskrepanz wird deutlich, dass in den letzten 60 Jahren eine sehr starke Flächenversiegelung stattgefunden hat. Diese Versiegelung hat die Folge, dass Naturräume verkleinert und die Versickerungsflächen minimiert werden, sodass Schäden bei Unwetterereignissen immer größer werden. Daher ist in Zukunft eine flächensparende Siedlungsentwicklung umso wichtiger und zeigt die Wichtigkeit einer erfolgreichen Innenentwicklung von Kommunen.

4.2.2 Wohnsituation und Gebäudebestand in Miehlen

Ein weiterer wichtiger Aspekt hinsichtlich der künftigen Entwicklung Miehlens sind die Merkmale hinsichtlich der Wohnsituation der Bevölkerung und der Gebäudebestand des Ortes. Innerhalb der Beschreibung der Siedlungsentstehung wurde bereits deutlich, dass der Ort historisch vor allem landwirtschaftlich geprägt war. Dies wird auch heute noch in der Erscheinung des Ortes deutlich. Auf vielen Grundstücken des ursprünglichen Ortskerns sind die historischen Hofstrukturen mit wirtschaftlichen Nebengebäuden wie Ställen und Scheunen heute noch ablesbar (siehe dunkelgrüne Markierung in Abbildung 19). Durch den Strukturwandel und die Abkehr von der Landwirtschaft stehen die meisten dieser Anlagen allerdings leer und haben kaum noch eine Funktion. Dies führt zu einem Verfall der baulichen Substanz und einem negativen Eindruck des dörflichen Erscheinungsbildes. Teilweise ist es

aber auch schon gelungen die Nebengebäude nachzunutzen bzw. abzureißen und an selber Stelle neue Wohngebäude zu errichten. Hierbei besteht allerdings bei vielen Vorhaben ein Problem des Stellplatznachweises, da durch die Nachverdichtung neue Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Solche Nachnutzungen von historischen Strukturen sind hinsichtlich des Klimawandels und einer Reduktion des bisherigen Flächenverbrauchs wichtig, sodass sie in der künftigen Ortsentwicklung eine Rolle spielen sollten.



Abbildung 19 - Kartierung der historischen Gebäudestrukturen und des Fördergebiets in Miehlen

In Miehlen besteht laut Bürgermeister André Stötzer eine hohe Nachfrage an Wohnraum, was sich vor allem darin äußert, dass ältere Bestandsgebäude nach einem Leerstand schnell wieder verkauft und nachgenutzt werden. Hierfür sei vor allem auch im Ortskern das gemeindeeigene „Förderprogramm für Familien“ verantwortlich, dass bei privaten Investitionen im Ortskern finanzielle Unterstützung bietet. Explizit werden hier innerhalb von fünf Jahren je 1.000 Euro Zuschuss an die Bauherren gewährt (vgl. Ortsgemeinde Miehlen 1, o.A., online). Das Fördergebiet, in Abbildung 19 als schraffierte Fläche dargestellt, umfasst im Grunde den historischen Ortskern. Innerhalb des Fördergebiets ist auffällig, dass sich alle historischen landwirtschaftlichen Strukturen innerhalb dieses Gebiets befinden. Dieser Aspekt kann zukünftig wichtig sein, um die Ortsentwicklung und das äußere Erscheinungsbild der OG Miehlen nachhaltig zu gestalten. Wichtig wird hier sein, dass auch Nebengebäude oder die bereinigten Flächen, auf denen früher Ställe oder Scheunen standen, eine Nachnutzung erfahren

und so der Ortskern in seinem Erscheinungsbild nicht so stark von verfallenen Nebengebäuden geprägt wird.

Neben den historisch gewachsenen Strukturen mit Hofanlagen ist für Orte in ländlichen Regionen und so auch in Miehlen typisch, dass freistehende Häuser klar die vorherrschende Gebäudetypologie sind. In der OG Miehlen machen diese, wie in Abbildung 20 dargestellt, 81,5 % aller Gebäude aus. Alle anderen Gebäudetypologien (Doppelhaushälfte, Reihenhäuser oder sonstige Gebäudetypen) verteilen sich auf die restlichen circa 20 %. So bildet das freistehende Haus unangefochten das bevorzugte Wohnmodell. Um diese Tatsache besser bewerten zu können, ist es wichtig die Gebäude gleichzeitig auch nach der Anzahl an Wohneinheiten zu unterscheiden. Hier zeigt sich, dass in über 55% der Gebäude innerhalb der OG Miehlen ausschließlich eine Wohneinheit vorhanden ist (Abbildung 20). Auch innerhalb dieser Parameter wird deutlich, dass sich in Miehlen, genauso wie in vielen anderen Dörfern, die Bebauung nicht durch eine dichte Struktur auszeichnet und somit eine hohe Flächeninanspruchnahme die Folge ist.

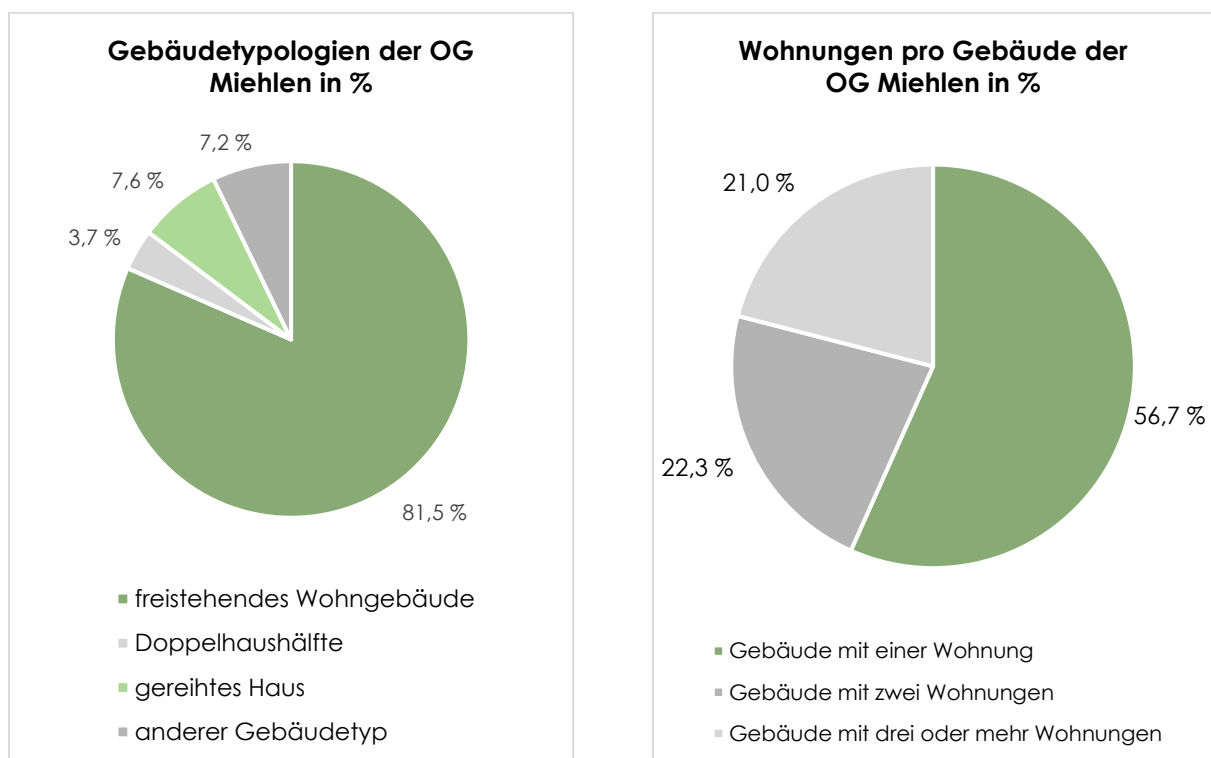


Abbildung 20 – Gebäudetypologien und Wohnungen pro Gebäude in der OG Miehlen

4.2.3 Leerstand und Potenzialflächen in Miehlen

Hinsichtlich der Aspekte des Klimaschutzes bzw. des Flächenverbrauchs und einer angestrebten Innenentwicklung sind innerörtliche Potenzialflächen von großer Bedeutung. Hierbei handelt es sich neben den bereits beschriebenen Grundstücken, auf denen ausschließlich über 70- bzw. über 80-Jährige wohnen auch um leerstehende Gebäude, die nachgenutzt werden können oder um untergenutzte Flächen in der Ortslage, die bereits erschlossen sind. In der Wahrnehmung wird sowohl vom

Bürgermeister als auch seinen Beigeordneten berichtet, dass es, auch wegen des Förderprogramms, rasch zu einer Nachnutzung der Grundstücke kommt und somit innerhalb der Ortslage der Wohnraum gut ausgenutzt wird. Um dies objektiv einordnen zu können, muss zunächst einmal die Flächenverfügbarkeit überprüft werden und daraufhin die Leerstandsquote von Bestandsgebäuden erfasst werden.

Die Kartierung in Abbildung 21 zeigt sowohl eine Erfassung der bisher nicht bebauten Grundstücke (Baulücken) in dunkelgrün als auch der untergenutzten Grundstücke in hellgrün. Untergenutzte Flächen sind solche, die im Verhältnis zu ihrer Grundstücksfläche unzureichend überbaut sind und so Potenzial zur Nachverdichtung aufweisen. Darüber hinaus sind in orange die Gebäude, die laut Einwohnermeldedaten keine BewohnerInnen beheimaten markiert. Aus der Abbildung wird deutlich, dass noch ausreichende Ressourcen für eine mögliche Wohnbebauung möglich sind. Ausschließlich die Fläche aller unbebauten Grundstücke beträgt ca. 42.000 m², was zeigt, wie viel Fläche innerörtlich noch verfügbar ist.



Abbildung 21 - Kartierung der Flächenpotenziale in Miehlen

In der Praxis steht diesem Flächenpotenzial eine deutlich eingeschränkte Verfügbarkeit dieser Grundstücke gegenüber, wie Bürgermeister Stötzer berichtet. Auch in Miehlen liegen eine Vielzahl an freien Grundstücken oder leerstehenden Gebäuden nicht in Besitz der Gemeinde, sondern in privater Hand

und werden bewusst freigehalten. In der Regel sind die EigentümerInnen nicht verkaufsbereit und halten ihre Grundstücke für eventuelle spätere Nutzungen durch Kinder oder Enkel vor. So entsteht eine große Diskrepanz zwischen tatsächlich zur Verfügung stehenden Potenzialen und Flächenpotenzialen, mit denen die Gemeinde innerhalb der Ortsentwicklung nicht planen kann. Die Grundstücke bzw. Gebäude, die frei zum Verkauf gestellt werden, seien auch alle samt schnell wieder verkauft und nachgenutzt, so die Beigeordneten.

In vielerlei Hinsicht deutet vieles darauf hin, dass die OG Miehlen diesem Bedarf durch Neuausweisungen von Flächen an den Siedlungsrändern begegnen kann, damit die OG weiterhin Zuzüge zu verzeichnen hat. Dies erscheint zumindest als die einfachste Lösung, allerdings birgt dies eine große Gefahr und ist keine nachhaltige Lösung. Eine noch größere Entwicklung an Wohnbaufläche an den Ortsrändern destabilisiert die Siedlungsstruktur und schwächt die Funktionsfähigkeit der Gemeinde. Dieser Effekt wird durch die Bundesstiftung Baukultur als „Donut-Effekt“ bezeichnet und beinhaltet den Funktionsverlust der Ortskerne als sozialen Mittelpunkt von Gemeinden durch Ausweitung der Siedlungsfläche an den Ortsrändern. Daher sollte das übergeordnete Ziel, welches beispielsweise auch im LEP RLP festgeschrieben ist, eine Innenentwicklung anzustreben, auch unbedingt in der OG Miehlen forciert werden. Hierbei wird die Aktivierung der privaten EigentümerInnen eine große Rolle spielen sowie innovative Lösungen zur Nachverdichtung. Des Weiteren gilt es, den Ortskern gezielt durch die Ansiedlung von wichtiger Infrastruktur aktiv zu stärken. Wichtig ist hierbei, dass sich die Gemeinde zunächst einen Überblick darüber verschafft, was ihre tatsächlichen und zukünftigen Potenziale sind und mittels einer proaktiven Planung eine Innenentwicklung vorantreibt. Gleichzeitig müssen die BürgerInnen mitgenommen werden, indem die Öffentlichkeit für die relevanten Themen sensibilisiert wird.

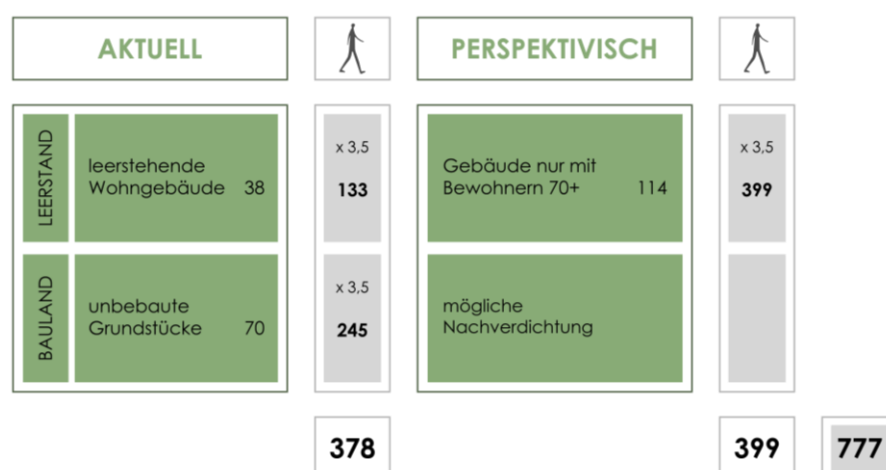


Abbildung 22 - tabellarische Zusammenstellung der Flächenressourcen in Miehlen

Neben den freien Flächen innerhalb der Ortslage können zum Wohnraumpotenzial die bereits beschriebenen potenziellen Leerstände der Wohngebäude, in denen ausschließlich ältere Menschen

leben (siehe Kapitel 4.1.2) hinzugerechnet werden. Zu Grunde gelegt wird die Annahme, dass jedes Wohngebäude in Miehlen für eine Familie ausgelegt ist und somit jedes Haus von drei bis vier Personen bewohnt wird. Die freie Fläche von ca. 42.000 m² in der Ortslage wird fiktiv in Grundstücke von 600 m² Fläche eingeteilt, sodass hier ein Wert von 70 Grundstücken angenommen wird. Das aktuelle Wohnraumpotenzial (Leerstand und freie Grundstücke) umfasst somit Wohnraum für zusätzlich circa 378 EinwohnerInnen (siehe Abbildung 22), wenn es gelingt, diese Potenziale zu aktivieren. Ergänzend dazu wird durch den beschriebenen Generationenwechsel in den kommenden zehn bis zwanzig Jahren ein Wohnraumangebot frei, welches nach Sanierungen oder Umbauten knapp 400 Personen aufnehmen kann. Insgesamt besitzt Miehlen also für seine künftige Innenentwicklung Wohnraumressourcen von circa 770 EinwohnerInnen, ohne dafür zusätzliche Flächen auszuweisen. Hierfür besteht die Herausforderung darin, diese Ressourcen gemeinsam mit den privaten EigentümerInnen nutzbar zu machen.

4.2.4 Fazit der Dorfentwicklung Miehlens

Der starke Flächenzuwachs vor allem nach 1970 führt in der OG Miehlen zu einer starken Diskrepanz zwischen Bevölkerungszunahme und Flächenausweisungen. Veränderte Lebensweisen sowie die Annahme mit Neubaugebieten gegen Bevölkerungsrückgänge oder -stagnationen entgegen wirken zu können, sind die Gründe dafür und zeigen, wie wichtig eine künftige nachhaltige Innenentwicklung ist. Auch hinsichtlich der Klimakrise, sollten weitere Flächenversiegelungen minimiert werden und auf bestehende Ressourcen zurückgegriffen werden.

Bautypologisch kann die Gemeinde hierbei sowohl auf einen breit aufgestellten historischen Gebäudebestand, der für das äußere Ortsbild elementar ist, sowie auf eine Vielzahl an freistehenden Einfamilienhäusern zurückgreifen. Hierbei ist von hoher Wichtigkeit, dass historische Strukturen bewahrt werden und gleichzeitig zeitgemäß nachgenutzt werden und neuerer Gebäudebestand entsprechend den aktuellen Herausforderungen umgenutzt und verdichtet wird.

Das eine hohe Wohnraumnachfrage in Miehlen besteht, wird durch die Tatsache, dass zum Verkauf stehende Gebäude oder Grundstücke rasch veräußert und nachgenutzt werden, deutlich. Zudem wird das gemeindeeigene Förderprogramm gut angeholt und unterstützt finanziell Bauherren, die im Ortskern sanieren. Grundsätzlich liegt innerhalb der Gemeinde ein hoher Wert an Flächenressourcen, durch die Wohnraum generiert werden könnte, vor, sodass die OG Miehlen eine gute Voraussetzung einer erfolgreichen Innenentwicklung vorzuweisen hat. Neben den bereits im Kapitel 4.1.2 beschriebenen perspektivisch freierwerdenden Gebäuden, die vor einem Generationenwechsel stehen, sind innerhalb der Ortslage diverse Flächen unbebaut oder untergenutzt. Hierfür bedarf es einer gemeinsamen Vorgehensweise und einer Beteiligung der Öffentlichkeit, damit die Baulücken, welche sich in privater Hand befinden, perspektivisch der Gemeinde zur Entwicklung des Ortes zur Verfügung stehen.

3.

4.3 Daseinsvorsorge

Neben den baulichen und demografischen Bedingungen wird die Lebens- und Wohnqualität der OG Miehlen zusätzlich durch die verfügbaren infrastrukturellen Einrichtungen bestimmt. Die OG steht hier vor der besonderen Herausforderung, dass sie durch die räumliche Nähe zum Mittelzentrum Nastätten zwar grundsätzlich mit den wichtigen Infrastrukturen versorgt ist, allerdings für die eigene Bevölkerung den Anspruch besitzt eine eigenständig breit aufgestellte Infrastruktur nachzuweisen. Hierzu gehören neben den sozialen Einrichtungen auch technische Voraussetzungen, Versorgungsmöglichkeiten und auch Dienstleistungen. Daher werden auch diese im kommenden Kapitel näher untersucht.

Zu sozialer Daseinsvorsorge gehören vor allem die Nahversorgung, das Bildungsangebot, die medizinische Versorgung vor Ort, kulturelle Angebote und die Feuerwehr, die zur ersten Gefahrenabwehr zur Verfügung steht. Einen Überblick und eine Verortung der jeweiligen Einrichtungen sind der Abbildung 23 zu entnehmen. Darüber hinaus können Aspekte wie die Pendlerbewegungen der Menschen und die Barrierefreiheit zur Daseinsvorsorge gezählt werden. Barrierefreiheit und der Öffentliche Nahverkehr (ÖPNV) ist die Grundlage, dass eingeschränkte Menschen Angebote der Daseinsvorsorge in Anspruch nehmen können. Wenn berufstätige Menschen viel Pendeln, um ihrer Arbeit in umliegenden Gemeinden nachzugehen, sind sie tagsüber nicht verfügbar, um sogenannte Care-Arbeit zu leisten. Da in ländlich geprägten Regionen pflegebedürftige Menschen häufig noch von Familienmitgliedern betreut werden, ist dies auch ein wichtiger Aspekt im Hinblick auf die Daseinsvorsorge.

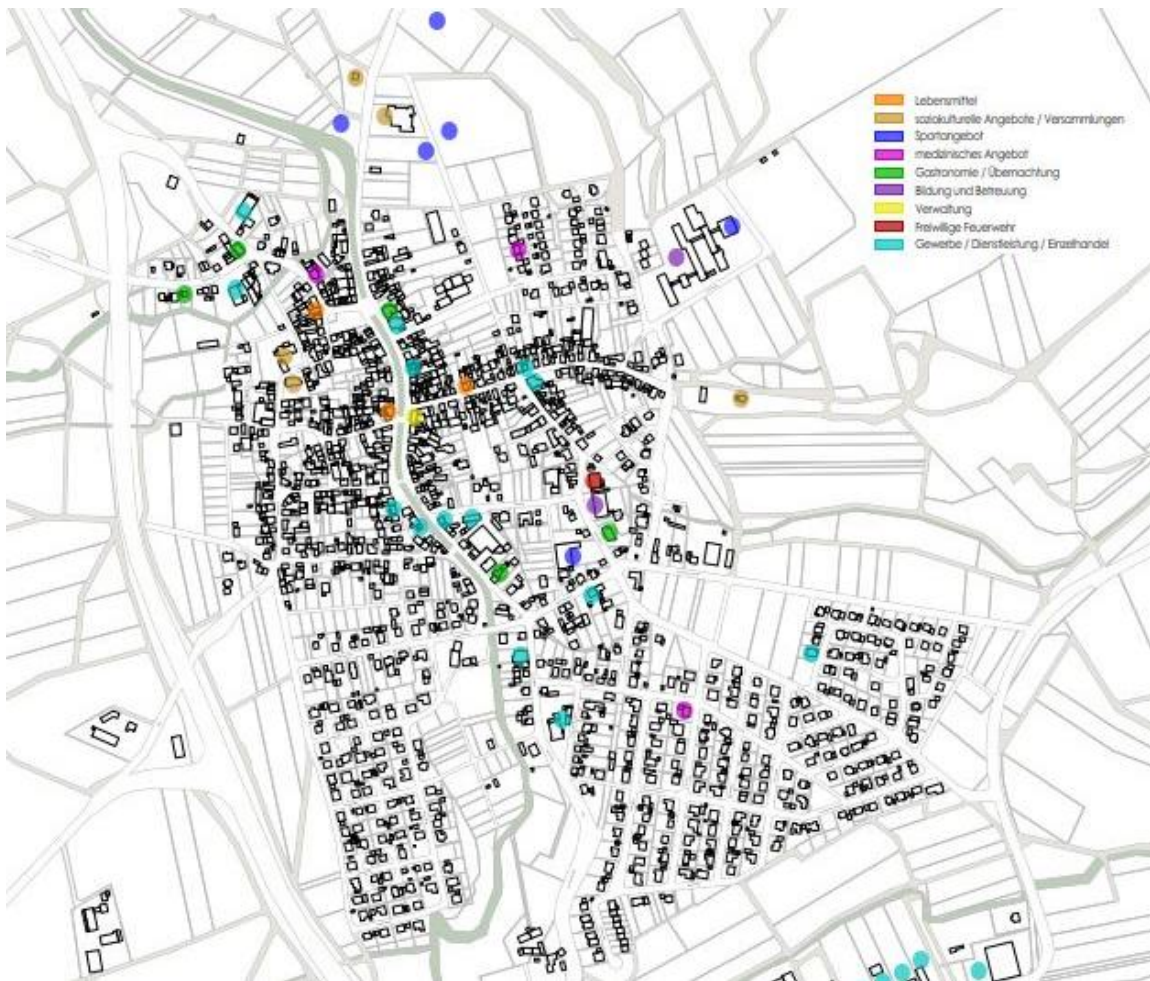


Abbildung 23 - Kartierung des infrastrukturellen Angebots der OG Miehlen

4.3.1 Infrastrukturelle Ausstattung Miehlens

Nahversorgung

Die Lebensmittelversorgung der Miehlener Bevölkerung wird örtlich durch zwei Bäckereien und einen Dorfladen sichergestellt. Die Bäckereien befinden sich in der Marienfeserstraße und der Haargasse und liegen somit im Ortskern. Beide Bäckereien bieten Backwaren an und verfügen darüber hinaus über vereinzelte Sitzmöglichkeiten. Der Dorfladen wird momentan von der Gemeinde selbst unterhalten bzw. betrieben und war bereits Hauptthema des zuvor gelaufenen Dorfmoderationsprozesses. Der jetzige Dorfladen „Unser Miehlener Dorfladen“ befindet sich in der Hauptstraße 44 (siehe Abbildung 23) und das Angebot ist ausreichend für den täglichen Gebrauch. Darüber hinaus wird Wert daraufgelegt, dass die Produkte aus der Region stammen (vgl. Ortsgemeinde Miehlen 2, o.A., online). Das Angebot innerhalb des bestehenden Dorfladens umfasst zudem noch eine Postfiliale, sodass auch ein Paketdienst vor Ort vorhanden ist. Um das Angebot vor allem für ältere Menschen, die nicht mehr mobil sind abzurunden, besteht die Möglichkeit, sich seine Einkäufe dienstags liefern zu lassen. Dies ist ein wichtiger Aspekt in Bezug auf die Altersstruktur der OG Miehlen, da es eine Vielzahl an SeniorInnen gibt, die vermeintlich auf dieses Angebot zurückkommen. Auch und vor allem, da die jetzige Räumlichkeit nicht barrierefrei ist und nur durch eine Außentreppe begangen werden kann.

Die Öffnungszeiten des Dorfladens sind ausreichend, sodass sowohl vormittags als auch nachmittags von den EinwohnerInnen Miehlens das Nötigste besorgt werden kann. Ausschließlich montags, mittwochs und samstags nachmittags könnte das Angebot noch erweitert werden.

Innerhalb des Dorferneuerungsprozesses wird seitens der Gemeinde angedacht, den Dorfladen, auch auf Grund der fehlenden Barrierefreiheit, in die Hundsgasse 3 bis 5 zu verlegen. Hier besitzt die Gemeinde ein Grundstück, auf welchem bereits 2024 Bestandsgebäude abgerissen wurden. Innerhalb der Dorfmoderation wurde bereits ein Vorkonzept erarbeitet, welches den Dorfladen gemeinsam mit einem Café und seniorengerechten Wohnungen dort vorsieht. Dies zeigt, dass die BewohnerInnen der OG Miehlen das Angebot des Dorfladens schätzen und gleichzeitig Bedarf an weiteren infrastrukturellen Angeboten wie einem Café oder seniorengerechten Wohneinheiten sehen. Dem Vorhaben, den Dorfladen auszubauen und gleichzeitig ein Dorfzentrum, welches weitere Funktionen beinhaltet, sollte innerhalb der Ortsentwicklung unbedingt weitere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Ein Dorfladen wie dieser in Miehlen kann so neben der Nahversorgung der BewohnerInnen auch ein sozialer Treffpunkt sein, an dem Menschen zusammenkommen und sich austauschen.

Bildung und Kinderbetreuung

Die bestehende Kita „Rumpelkiste“ in der Krämergasse wird von Kindern aus Miehlen aber auch aus den Nachbargemeinden Marienfels, Ehr, Hainau und Hunzel genutzt und besitzt somit auch eine überörtliche Funktion. Das Betreuungsangebot wird aktuell zudem durch eine Außenstelle innerhalb der Räumlichkeiten der Grundschule in Miehlen vervollständigt. Momentan gibt es somit insgesamt eine Krippengruppe für unter 2-Jährige und circa 135 Betreuungsplätze für über 2-Jährige. Hierbei stehen auch Ganztagesplätze zur Verfügung. Durch das neue Kita-Gesetz und erweiterte Angebote hinsichtlich einer Ganztagsbetreuung und der Betreuung von unter 2-Jährigen ist zudem ein Neubau einer weiteren zusätzlichen Kita geplant. Innerhalb dieser sollen insgesamt fünf neue Gruppenräume entstehen, sodass die OG Miehlen spätestens durch die Errichtung des Neubaus über ein umfassendes Betreuungsangebot für Kinder verfügt.

Darüber hinaus ist auch eine Grundschule in Miehlen verortet, sodass auch der Übergang der Vorschulkinder in die Schule selbst im Ort vollzogen werden kann. Die Mühlbachschule deckt neben der Grundschule in Nastätten den Grundschulbedarf der gesamten VG Nastätten, sodass insgesamt circa 400 SchülerInnen die Schule in Miehlen besuchen (vgl. Heck-Hofmann, Susanne, 2019, online). Durch ein Ganztagesangebot, welches seit 2006 besteht, können Kinder auch nachmittags betreut werden. Darüber hinaus sind noch eine Schulbücherei, ein Schwimmbad, eine Sporthalle und ein Gymnastikraum innerhalb der Grundschule verfügbar. Die Sporthalle wird zusätzlich auch von örtlichen Sportgruppen genutzt, sodass hier eine synergetische Nutzung vorhanden ist. Auch das Schwimmbad steht den Miehlener BürgerInnen zeitweise mittwochs, freitags und sonntags zur freien

Verfügung bereit. Weiterführende Schulen gibt es innerhalb der OG Miehlen nicht und sind gemäß dem zentrale Orte-System vor allem im Mittelzentrum Nastätten verfügbar.

Somit lässt sich festhalten, dass die OG Miehlen, sowohl in der Kinderbetreuung als auch in der Vorschulbetreuung auf eine gute Ausstattung zurückgreifen kann, die in den kommenden Jahren durch den Neubau der neuen Kita ausgeweitet wird. Die räumliche Nähe zu Nastätten bietet darüber hinaus die Möglichkeit auf einfache Art und Weise weiterführende Schulen zu erreichen. Das Vorhandensein dieser Einrichtungen ist ein wichtiger Standortfaktor für junge Familien, da so der Mobilitätsaufwand von Kindern minimiert und der Alltag dieser so erleichtert wird.

Medizinische Versorgung

Hinsichtlich der medizinischen Versorgung müssen innerhalb der OG Miehlen vor allem eine Physiotherapiepraxis sowie eine Apotheke, die im Ort ansässig sind, hervorgehoben werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass Miehlener BürgerInnen fußläufig wichtige Medikamente erhalten und ein Angebot an Bewegungstherapie annehmen können. Darüber hinaus gibt es ein ergotherapeutisches und ein psychologisches Angebot und eine Fußpflege. Die Gemeinde selbst ist zusätzlich Träger einer First-Responder-Einheit, die als Ersthelfer bei Unfällen und medizinischen Notfällen schnell vor Ort helfen kann und somit den allgemeinen Rettungsdienst unterstützt. Pflegebedürftige Personen können die Unterstützung von ambulanten Pflegediensten in Anspruch nehmen, wobei es zusätzliche Betreuungsangebote für beeinträchtigte Menschen oder SeniorInnen in Miehlen nicht gibt. Neben diesen ergänzenden Angeboten der medizinischen Daseinsvorsorge verfügt die OG Miehlen über keinerlei hausärztliche oder anderweitige ärztliche Versorgung. Dies ist ein deutliches Defizit der Gemeinde hinsichtlich der Attraktivität als Wohnstandort und war bereits Thema innerhalb der Dorfmoderation. Die Bürgerschaft ist daher auf das umfassende Angebot in Nastätten angewiesen, hier sind eine Vielzahl an Hausarztpraxen aber auch Fachärzten ansässig. Es gilt allerdings darauf hinzuweisen, dass dafür immer eine Anfahrt durch den öffentlichen Nahverkehr oder PKW's nötig ist, was gerade für ältere Menschen, die nicht mehr sonderlich mobil sind, nur schwer umzusetzen ist.

Positiv innerhalb der defizitären hausärztlichen Versorgung ist herauszustellen, dass die Gemeinde sich dessen bewusst ist und auch bereits intensiv an einer Verbesserung dieser arbeitet. Seit 2019 gibt es ein gemeindeeigenes Förderprogramm, welches eine Hausärztin oder -arzt finanziell unterstützt, falls sie sich in Miehlen niederlassen würden. Laut Bürgermeister André Stötzer ist durchaus auch immer wieder Interesse für eine solche Niederlassung vorhanden, allerdings fehle es an geeigneten Räumlichkeiten. So ist es in den vergangenen Jahren nicht gelungen, zumindest eine hausärztliche Versorgung für die Gemeinde sicherzustellen.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im sozialen Bereich verfügt die OG Miehlen über einen Seniorenkreis, der neben regelmäßigen Treffen für SeniorInnen auch weitere Veranstaltungen und Ausflugsfahrten organisiert und durchführt. Die Treffen finden im Pfarrheim in direkter Nähe zum Pfarrhaus und der Kirche statt und werden laut den Beigeordneten gerne in Anspruch genommen. Darüber hinaus findet unter der Organisation der Evangelischen Kirche monatlich ein gemeinschaftliches Mittagessen für Jung und Alt in der Kirche statt. Neben den kirchlichen Angeboten des Ortes kann die Gemeinde auf eine breite Vereinsarbeit zurückgreifen. Sowohl sportliche als auch musikalische Vereine sind vertreten, genauso wie ein Theaterverein, der im Bürgerhaus Vorstellungen zeigt. Die Vereine sind gerade auch für das soziale Miteinander der Kinder und Jugendlichen wichtig. Für sie stehen im Norden der Gemeinde über die Vereinsangebote hinaus eine Vielzahl an außenräumlichen Attraktivitäten zur Verfügung. Im Ortskern ist im Geburtshaus des Schinderhannes zudem eine Bücherei angesiedelt, die durch regelmäßige Öffnungszeiten vor allem jüngere Kinder lockt.

Neben der sozialen Infrastruktur ist die kulturelle Ausstattung der Gemeinde nicht so breit aufgestellt. Gastronomische und touristische Angebote sind nur sehr vereinzelt geboten, sodass innerhalb der Gemeinde kaum Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden sind. Auch Restaurants sind laut André Stötzer nur noch wenige vorhanden und es ist abzusehen, dass sich in den kommenden Jahren die Anzahl weiter verringert, da keine NachfolgerInnen gefunden werden. Im Zuge der Ortsentwicklung scheint es daher wichtig, die Gemeinde dahin gehend wieder besser auszustatten. Gastronomische Angebote sind immer auch generationenübergreifende Treffpunkte, die für die Dorfgemeinschaft wichtig sind und ein gewisses touristisches Angebot steigert die Aufmerksamkeit von Kommunen und verschafft ihnen so indirekt auch eine höhere Lebensqualität.

Feuerwehr

Als technische Infrastruktur, allerdings häufig mit einer hohen sozialen Bedeutung in ländlichen Regionen, ist an oberster Stelle die Freiwillige Feuerwehr zu nennen. Diese übernimmt in Miehlen auf Grund ihrer umfassenden Ausstattung und der Vielzahl an MitgliederInnen eine überörtliche Wichtigkeit, sodass sie zu jeder Tages- und Nachtzeit voll einsatzfähig ist. Um den Nachwuchs der Feuerwehr langfristig zu sichern, wurde bereits 1995 die Jugendfeuerwehr gegründet. Hier werden die Kinder und Jugendlichen bereits für den Übergang in die Feuerwehr ausgebildet. Neben den Übungen und Einsätzen bemüht sich die Freiwillige Feuerwehr Miehlens auch die Gemeinschaft zu pflegen, weshalb es regelmäßige Treffen und Veranstaltungen gibt, die die Kontakte innerhalb der Feuerwehrleute zusätzlich stärken. Da das bestehende Feuerwehrgerätehaus in der Krämergasse nicht mehr den aktuellen Ansprüchen genügt, wird ein neues Gebäude in der Bahnhofstraße errichtet, sodass hier eine Grundlage zur modernen und zeitgemäßen Ausstattung gewährleistet wird. Das Grundstück der Bestandsfeuerwehr bleibt in Gemeindebesitz und steht demnach für die Ortsentwicklung zur Verfügung.

4.3.2 Barrierefreiheit und Pendelbewegungen als Teil einer indirekten Daseinsvorsorge

Bezüglich einer guten Daseinsvorsorge einer Gemeinde spielt auch immer eine barrierefreie Ausstattung dieser eine große Rolle. Mit einer umfassenden Barrierefreiheit vor allem im öffentlichen Bereich können Gemeinden Hindernisse für BürgerInnen verringern und so die Lebensqualität steigern. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der älterwerdenden Bevölkerung auch in Miehlen erscheint dieses Thema noch einmal wichtiger und sollte in künftigen Ortsentwicklungskonzepten aufgegriffen werden.

Innerhalb dieses Bereichs muss zunächst darauf aufmerksam gemacht werden, dass zentrale öffentliche Einrichtungen, wie der aktuelle Dorfladen oder das Rathaus nicht oder nur eingeschränkt barrierefrei zugänglich sind. So ist es beeinträchtigten Personen beispielsweise nicht möglich an Versammlungen im Rathaus teilzunehmen, da diese im ersten Obergeschoss stattfinden und kein Aufzug im denkmalgeschützten Gebäude vorhanden ist. Auch auf freiräumlichen Plätzen und Straßen gibt es diverse Punkte, die hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung noch zu verbessern sind. Der mit Stufen gestaltete Marktplatz, hohe Bordsteine und fehlende taktile Elemente innerhalb des Straßenausbaus sowie fehlende Sitzelemente und Überdachungen an Bushaltestellen sind Beispiele. Hier ist von Vorteil, dass zumindest die Hauptstraße durch den Bau der neuen Umgehungsstraße in nächster Zukunft umgestaltet werden soll, sodass ein Abbau von Barrieren in dem Bereich erfolgen kann. Ein positives Beispiel hinsichtlich der Barrierefreiheit ist die Artbrücke, die als Wegeverbindung für die EinwohnerInnen fungiert. Sie wurde bereits in der Vergangenheit so umgebaut, dass eine barrierefreie Überfahrt der Brücke für alle möglich ist.

Barrierefreiheit ist allerdings nicht nur ein Thema für den öffentlichen Bereich, sondern auch für den privaten Bereich. Häufig können zu pflegende Personen nicht in ihren Heimatorten verbleiben, da hier die Pflegeinfrastruktur nicht ausreichend ist. Der Wunsch der BewohnerInnen ist allerdings häufig, so lange wie möglich in ihrem gewohnten Lebensumfeld mit bekannten Gesichtern verbleiben zu können, sodass zumindest eine barrierearme Ausstattung von privaten Wohngebäuden wünschenswert ist. Hier liegt es auch in der Verantwortung der Gemeinde, falls es nicht möglich ist professionelle Einrichtungen zur Pflege bzw. zur Betreuung hilfsbedürftiger Menschen zur Verfügung zu stellen, die Einwohnerschaft für diese Themen zu sensibilisieren. Darüber hinaus spielen das Pendelverhalten und die Mobilität dahingehend eine wichtige Rolle. Je mehr Menschen tagsüber den Ort verlassen, desto weniger Menschen können sich flexibel um hilfsbedürftige Familienmitglieder kümmern. Das Stat. Landesamt RLP zählt 2023 insgesamt 841 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte Menschen, die in Miehlen wohnen, wovon insgesamt 707 täglich einen anderen Arbeitsort aufsuchen (siehe Abbildung 24). So verbleiben 134 Menschen in ihrem Wohnort Miehlen, um ihrer Beschäftigung nachzugehen. Das positive Pendlersaldo entsteht dadurch, dass Miehlen auf Grund seiner vielen Gewerbebetriebe zudem viele Stellen anbietet. Ein Aspekt, der für die wirtschaftliche Ausrichtung des Ortes von Vorteil ist, allerdings nicht zur Daseinsvorsorge im Ort beiträgt. So kann es für die künftige Ortsentwicklung

hinsichtlich der Daseinsvorsorge von vor allem der älteren Bevölkerung von Vorteil sein, wenn weitere Möglichkeiten geschaffen werden, damit mehr BürgerInnen Miehlens vor Ort arbeiten. Die Digitalisierung, vermehrtes Home-Office und flexiblere Arbeitsmodelle bieten dafür bereits eine gute Grundlage.

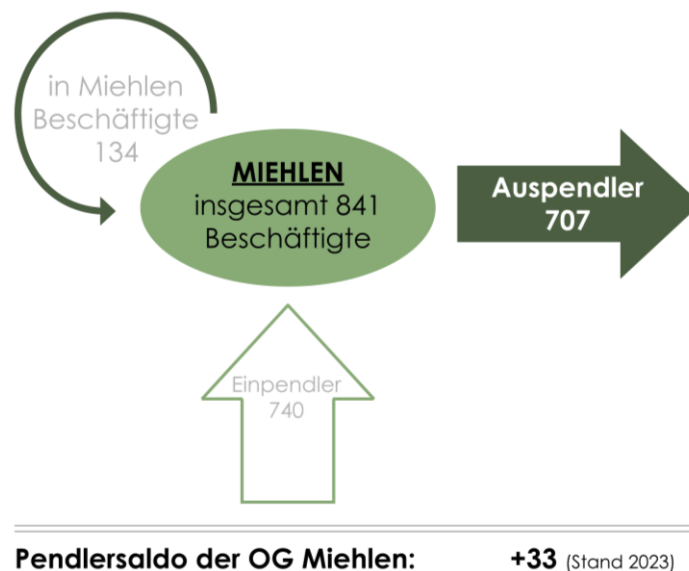


Abbildung 24 - Pendlersaldo der OG Miehlen in 2023

4.3.3 Fazit der Daseinsvorsorge der Gemeinde Miehlen

Abschließend lässt sich über die infrastrukturelle Ausstattung der OG Miehlen festhalten, dass es Bereiche gibt, in denen der Ort sehr gut ausgestattet ist und es genauso Themenfelder gibt, in denen durch die künftige Ortsentwicklung noch Verbesserungen zu erzielen sind. Sowohl hinsichtlich der Betreuungsangebote für Kinder (Kita und Schule) wie auch der Vereinsangebote und sozialen Maßnahmen ist Miehlen bereits breit aufgestellt. Bezüglich der Kinderbetreuung und der Schulbildung übernimmt die OG bereits eine überörtliche Funktion und auch die Freiwillige Feuerwehr ist ein wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge auch im sozialen Miteinander.

Die Nahversorgung wird innerörtlich bereits durch den Dorfladen sichergestellt und wird gut von den BewohnerInnen in Anspruch genommen. Auf Grund des fehlenden barrierefreien Zugangs geht die Gemeinde bereits alternative Wege und bietet einen Lieferdienst an, was zeigt, dass Miehlen hier auf einem guten Weg ist. Der Gedanke, den Dorfladen an anderer Stelle in Verbindung mit weiteren Angeboten wie einem Café neu zu errichten, scheint erfolgsversprechend. Auch weil das gastronomische Angebot und somit Treffpunkte der Bürgerschaft weiter schwinden.

Miehlen ist hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung geprägt durch die Nähe zu Nastätten und der damit verbunden Erreichbarkeit von vielen Einrichtungen. Da zukünftig aber mit einer immer älter werdenden Gesellschaft gerechnet werden muss, die immer weniger mobil sein wird, sollte vor

allem der hausärztlichen Versorgung ein wichtiger Stellenwert zugesprochen werden. Darüber hinaus wird eine barrierefreie Gestaltung des Ortsbildes und ein Ausbau der Möglichkeiten für Home-Office etc. die Lebensqualität im Ort steigern.

4.

4.4 Freiraum und Identität

Um die OG Miehlen hinsichtlich ihrer Qualität als Wohnstandort bewerten zu können müssen neben den soziodemografischen, ortsstrukturellen und infrastrukturellen Bedingungen auch die Identität der BewohnerInnen mit dem Dorf analysiert werden. Je größer die Identität der EinwohnerInnen, desto größer ist auch die Motivation sich für den Ort selbst und somit für die Weiterentwicklung dessen zu engagieren. Nicht nur innerhalb der sozialen Daseinsvorsorge oder in Vereinen sind Dörfer in ländlichen Regionen auf ehrenamtliche Bemühungen angewiesen.

Die Identität mit der OG Miehlen hängt sehr eng mit dem Ortsbild, dem öffentlichen Raum aber auch mit Festen und Traditionen zusammen. Daher wird im folgenden Kapitel neben den bereits aufgeführten Aspekten zusätzlich noch einmal ein Hauptaugenmerk auf individuell wahrnehmbare Faktoren wie Baukultur, Treffpunkte, Freiraumbezüge und das Freizeitangebot gelegt. Diese sollten auch vor dem Hintergrund einer generationenübergreifenden Gestaltung betrachtet werden.

4.4.1 Plätze und Treffpunkte in Miehlen

Das Thema der Plätze und Treffpunkte ist bereits im Zuge der Dorfmoderation für wichtig erachtet wurden und auch innerhalb einer Ortsbesichtigung im Vorfeld der Erstellung des DE-Konzeptes mit Bürgermeister und Beigeordneten, waren diese oftmals Gesprächsschwerpunkt. Wie in Abbildung 25 dargestellt, verfügt die Gemeinde über eine Vielzahl an städtebaulichen Platzsituationen, die allesamt als Treffpunkte dienen können. Allerdings lassen ihre Gestaltungen häufig eine solche Nutzung nicht zu, laden nicht zum Verweilen ein und werden daher nur punktuell für Veranstaltungen von der Gemeinde genutzt.



Abbildung 25 - Kartierung von Plätzen und Treffpunkten in Miehlen

Der Marktplatz, als der zentrale Platz in Miehlen, wird vor allem beim Oktobermarkt als Stellfläche genutzt und ist sonst als Parkfläche gekennzeichnet. Durch die fehlende barrierefreie Gestaltung und die baulichen Mängel bei den erhöhten Beeten, besteht hier bereits baulich ein erheblicher Handlungsbedarf. Zudem befinden sich hier eine Info-Tafel der Gemeinde und eine Bushaltestelle. Der Platz liegt städtebaulich an einer präsenten Stelle, da er die Schnittstelle zwischen verkehrlichem Ortseingang, dem Mühlbach und dem historischen Ortskern darstellt. Allerdings beschreibt Bürgermeister André Stötzer, dass es nicht gelingt, den Platz als wirklichen Treffpunkt für EinwohnerInnen zu nutzen, sodass hier kaum Alltagsbegegnungen stattfinden. Der Bereich um die Friedenseiche war bereits Teil des ursprünglichen Dorferneuerungskonzeptes und wurde damals schon umgestaltet. Die Eiche selbst ist ein ortsbildprägender Baum, wobei nicht ganz klar ist, wie gesund sie noch ist und ob sie eventuell in nächster Zukunft gefällt werden muss. Unter dem Baum befinden sich Sitzplätze und zum Mühlbach hin kann der Bach durch Stufen begangen werden. Hier, so berichtet Frau Tillmann (zweite Beigeordnete) wäre vor allem im Sommer viel los und Kinder würden den Zugang zum Mühlbach nutzen. Auf Grund der verkehrlichen Situation und der enge des Ortskerns, markieren Straßenpoller die Fläche, die allerdings auch häufiger schon umgefahren wurden.

Untergeordnete Platzsituationen in Miehlen sind zum einen der Festplatz und der Bereich um die Bushaltestelle „Dorfschenke“. Der Festplatz dient vor allem zur Zeit des Oktobermarktes als Platz, auf dem das Treiben stattfindet. Auf dem Platz finden sich keinerlei Sitzgelegenheiten und kann auch sonst kaum Aufenthaltsqualität aufweisen. Die Gemeinde Miehlen hat den Parkplatz u.a. als Fläche für wartende Eltern, die ihre Kinder von der Grundschule abholen ausgewiesen und seit kürzerer Zeit finden sich hier E-Ladesäulen, die von den AnwohnerInnen wie auch von BesucherInnen genutzt werden. Durch die Nähe zum Bürgerhaus fungiert der Platz auch hier als Parkplatz, wenn größere Veranstaltungen stattfinden. Die Bushaltestelle „Dorfschenke“ befindet sich auf einem Restgrundstück zwischen Mühlbach und Hauptstraße und wird zurzeit ausschließlich für diesen Zweck genutzt. Die gegenüberliegende Gastwirtschaft „Dorfschenke“ gibt der Platzsituation seinen Namen, die Bestandsbäume und die Lage am Bach laden grundsätzlich zum Verweilen ein. Die Erreichbarkeit, vor allem durch den Hintergrund der Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit ist eingeschränkt und sollte im Konzept der Umgestaltung der Hauptstraße zur Sprache kommen. Nicht unweit der Bushaltestelle ist ein weiterer Zugang zum Mühlbach, der von Jugendlichen und Kindern genutzt wird und auch der Bereich der Äppelallee sowie der Artbrücke ist nicht weit entfernt.

Weitere Treffpunkte der OG Miehlen sind der Kartierung in Abbildung 25 zu entnehmen. Hierbei fällt auf, dass diese häufig auf eine begrenzte Nutzergruppe abgestimmt sind. So sind die Spielplätze, die sich vor allem im Bereich der Wohngebiete aus neuerer Zeit befinden, ausschließlich als Treffpunkte für Kinder und Familien anzusehen. Der Friedhof, am westlichen Rand der Gemeinde gelegen, wird vermutlich nur noch von SeniorInnen als Treffpunkt wahrgenommen. Durch den Lebenswandel innerhalb unterschiedlicher Generationen waren Friedhöfe immer wichtige Orte in Gemeinden, sie verlieren ihre Funktion aber immer mehr, sodass diesen mittlerweile kaum noch eine soziale Funktion zugesprochen werden kann. Und auch das Freizeitgelände am nördlichen Ende der Ortslage beschränkt sich innerhalb seines Angebots auf Jugendliche und ältere Kinder. Das Angebot als solches mit Beachvolleyballfeld, Spielplatz, Skatepark und Pumptrack ist für eine Gemeinde wie Miehlen sicherlich herauszustellen und ein Alleinstellungsmerkmal. Allerdings trennt die stark befahrene Hauptstraße die vielfältigen Nutzungen voneinander ab und ergänzende Infrastruktur wie eine frei zugängliche Toilettenanlage oder Fahrradständer fehlen.

Alles in allem zeigt sich, dass die OG Miehlen hinsichtlich ihrer freiräumlichen Aufenthaltsqualität im Ort ein hohes Potenzial hat und vor allem auch mit dem Mühlbach ein Merkmal, was nicht jedes Dorf vorzuweisen hat. Allerdings gelingt es der Gemeinde nicht, die Freiflächen zu bespielen, generationenübergreifende Angebote zu schaffen und so herbeizuführen, dass die BewohnerInnen der Gemeinde an diesen Stellen zusammenkommen. Der meistgenutzte Platz ist der an der Friedenseiche, bei dem bereits durch eine anfängliche Umgestaltung ein Mehrwert geschaffen werden konnte.

4.4.2 Freizeitangebot und Freiraumbezüge

Im ländlichen Raum ist das Freizeitangebot immer eng mit den naturräumlichen Bezügen verbunden, da eine ausschlaggebende Qualität von Gemeinden auch immer durch den landschaftlichen Aspekt definiert wird. Neben dem freizeithlichen Angebot, welches die Gemeinde bietet und bereits in Kapitel 4.4.1 beschrieben ist, stellt das naturräumliche eine weitere wichtige Qualität des Wohnstandorts dar und ist vor allem zur Naherholung wichtig. Die OG Miehlen kann hierbei auf eine Vielzahl an Wander- bzw. Wirtschaftswegen zurückgreifen (siehe Abbildung 26), die sowohl zum Wandern als auch zum Radfahren geeignet sind. Der Wechsel sowohl aus Waldflächen und Feldern als auch aus der flachen und hügeligen Landschaft bietet ein breites Angebot, welches von vielen unterschiedlichen Interessengruppen genutzt werden kann.



Abbildung 26 - Drei-Kastelle-Rundwegenetz

Hierbei ist wichtig, dass auf die vorhandenen Angebote aufmerksam gemacht wird, die Wege gut beschriftet und mit einem einheitlichen Auftreten der Gemeinde „vermarktet“ werden. Bei der

Ortsbegehung ist keinerlei Beschilderung oder „Roter Faden“ der Wegebeziehungen aufgefallen, sodass eventuelle BesucherInnen hierbei auch Schwierigkeiten haben werden. Der Mühlbach, als natürliches Merkmal Miehlens ist zudem kein aktiver Bestandteil von Wanderrouten und die meisten ausgewiesenen Wege führen nicht an ihm vorbei. Hier besteht die Chance, diesen als ein überörtliches Merkmal auszubauen und so die Aufmerksamkeit der OG Miehlen zu steigern.

Bisher war die Ortsgemeinde innerhalb des Ortskerns ausschließlich durch die Durchgangsstraße verkehrlich geprägt und hatte kaum Aufenthaltsqualität. Der Neubau der Umgehungsstraße führt dazu, dass der übergeordnete Verkehr nun aus dem Dorf ferngehalten wird, was sowohl Positives als auch Negatives mit sich bringt. Die Chance, die sich bietet, ist nun, die freiräumliche Qualität auszubauen und sowohl BesucherInnen als auch EinwohnerInnen zum Verweilen im öffentlichen Raum einzuladen. Hierzu muss vor allem der Mühlbach als Alleinstellungsmerkmal im Ort hervorgehoben und genutzt werden. Gleichzeitig bedeutet die Umgehungsstraße auch, dass der Ort an sich nicht mehr so stark frequentiert sein wird, wie zu Zeiten als der gesamte Verkehr noch durch die Hauptstraße verlief. Daher ist es wichtig, dass Auswärtige auf die OG Miehlen aufmerksam werden und vor allem die Ortseingänge als Visitenkarte für Vorbeifahrende ansprechend gestaltet sind.

Das Freizeitangebot und gleichzeitig die überörtliche Aufmerksamkeit eines Ortes kann auch durch Feste oder Veranstaltungen geprägt werden. In Miehlen ist hier vor allem der Oktobermarkt zu nennen, der über die Ortsgrenzen hinaus bekannt ist. Das Heimatfest wird jedes Jahr am zweiten Oktoberwochenende veranstaltet und umfasst sowohl einen Festumzug als auch beispielsweise Fahrgeschäfte. Der Oktobermarkt ist für die Identität der BewohnerInnen Miehlens wichtig, da er auf eine lange Tradition zurückzuführen ist und so für die Ortshistorie steht. Dass das Fest wichtig für die EinwohnerInnen ist zeigt, dass sich viele ehrenamtliche HelferInnen am erfolgreichen Bestehen des Marktes beteiligen. Ein weiteres identitätsstiftendes Ereignis in Miehlen ist die „Weihnachtsstraße“, die im Bereich rund um die Friedenseiche in der Vorweihnachtszeit stattfindet. Eine Art Weihnachtsmarkt in den historischen Gassen der Gemeinde bietet die Möglichkeit des Zusammenkommens aller EinwohnerInnen und beeinflusst die Gemeinschaft positiv. Innerhalb der Dorfmoderation wurde die Notwendigkeit eines Dorf-Treffs, also weiteren Treffen der Dorfgemeinschaft angesprochen. Ein erstes Zusammenkommen fand auch im Zuge der Moderation statt und stieß auf breite Zustimmung in der Gesellschaft. Dennoch ist es nicht gelungen, die Treffen fortzuführen, was wichtig wäre, um die Dorfgemeinschaft Miehlens weiter zu stärken.

4.4.3 Baukultur und Ortsbild der OG Miehlen

Neben Platzstrukturen, freiräumlichen Qualitäten, Freizeitangeboten und Dorffesten ist auch die Baukultur ein wichtiger Aspekt hinsichtlich der Identität der BewohnerInnen mit ihrem Heimatort. Baukultur benennt zunächst einmal einen Oberbegriff für die gebaute Umwelt, in der die Menschen leben. Dadurch ist es kein abgegrenzter Bereich, sondern es können viele Aspekte in diesem Thema mit

einspielen. Meist wird die Baukultur als das verstanden, was einen Ort in seinem äußeren Erscheinungsbild ausmacht und charakterisiert. Daher ist dieses Themenfeld sehr weitläufig und es werden nur ein paar wenige auffallende Gesichtspunkte analysiert.

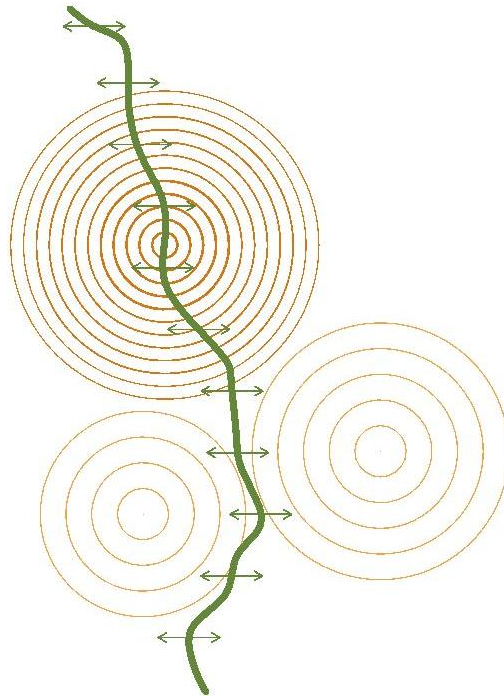


Abbildung 27 - piktografische Darstellung der Ortsstruktur der OG Miehlen

Zunächst ist die bereits beschriebene Ortsstruktur bezeichnend für die OG Miehlen. Sie setzt sich aus einer dichten und engen Bebauung im Ortskern und einer weitläufigen und sehr offenen Bebauung in den neueren Siedlungsbereichen zusammen (siehe Abbildung 27). Durchzogen wird der Ort vom Mühlbach, der als verknüpfendes Element alle Bereiche miteinander verbindet. Wie schon in Kapitel 4.2.1 aufgezeigt, war die Gemeinde lange landwirtschaftlich geprägt, was den Ortskern in seiner Baukultur stark charakterisiert. Laut dem Stat. Landesamt sind in Miehlen 25 % der Wohnbebauung vor 1950 errichtet wurden, was dies noch einmal stützt. Die historische Bebauung zeichnet sich durch klassische Hoftypologien aus, die im gesamten Taunus verbreitet sind. In Miehlen sind vor allem das Winkelhaus und das Querhaus vorherrschend. Beim Winkelhaus, wie auch in Abbildung 28 dargestellt, steht das Wohnhaus giebelständig zur Straße und im rückwärtigen Bereich folgen als Längsbau der Stall und als Querbau die Scheune. So entsteht zur Straße hin eine Hofsituation und die landwirtschaftlich genutzte Fläche hinter der Scheune wird durch diese abgetrennt. In der Straßenabfolge zeigt sich dann immer ein Wechsel zwischen giebelständigem Wohnhaus dem dazugehörigen Hof und dem benachbarten Wohnhaus. Höfe, die durch ein Querhaus charakterisiert werden, weisen zur Straße hin eine lückenlose Bebauung auf, da sich die Wohnhäuser traufständig ohne Durchgänge an der Straße aneinanderreihen. Daher besitzen alle Querhäuser Durchfahrten, die die Ansichten bestimmen. Im hinteren Grundstücksbereich folgen auch hier Stall und Scheune. Durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen hinter den Scheunen sind die Grundstückszuschnitte historisch sehr lang

und schmal. Innerhalb einer nachhaltigen Ortsentwicklung wird es wichtig sein, diese Typologien zu bewahren, da sie die Historie Miehlens ablesbar machen. Trotzdem muss es eine Adaption dieser geben, da sich durch den Lebenswandel geänderte Anforderungen ergeben. Hierzu sind kreative und innovative Lösungen gefragt, die aufzeigen, wie mit alten Strukturen feinfühlig umgegangen werden kann.

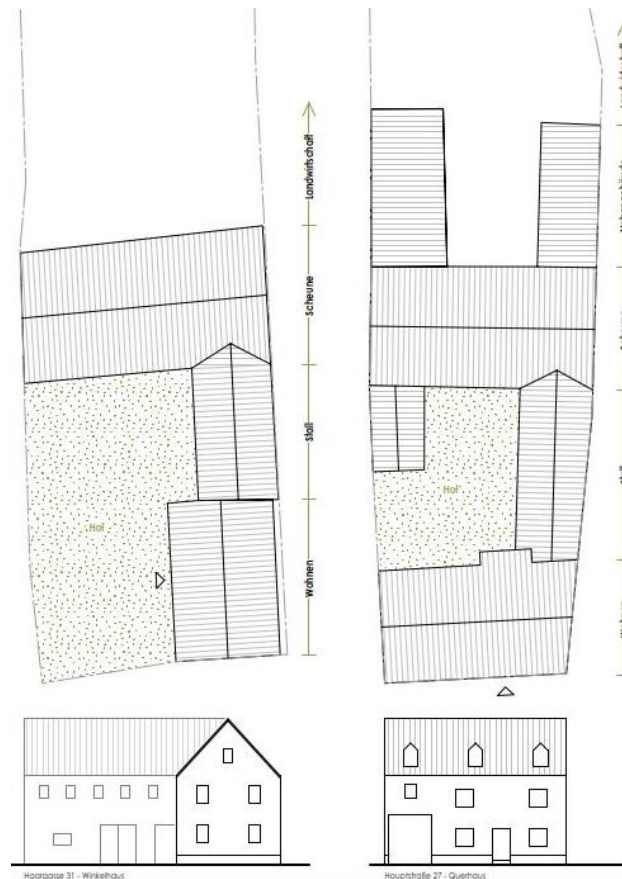


Abbildung 28 - charakteristische Bautypologien innerhalb der OG Miehlen

Die neueren Siedlungsbereiche vor allem im Süden des ursprünglichen Ortskerns sind durch freistehende Einfamilienhäuser, breite Straßen und einer allgemeinen Weitläufigkeit geprägt. Die Siedlungserweiterungen seit den 1970er-Jahren zeichnen sich nicht nur in Miehlen durch eine überwiegende Uniformität und monotone Straßenzüge aus. Durch den Strukturwandel der ländlichen Räume wurden zur damaligen Zeit große Grundstücke, breite Straßenquerschnitte und eine geringe Dichte als Ziel der Planungen angestrebt (siehe Abbildung 29). Diese führen nicht selten zu weniger Alltagsbegegnungen und so zu weniger Identität innerhalb der einzelnen Ortsbereiche. Darüber hinaus wird dem Verkehr und dem Auto hier eine große Bedeutung und viel Platz zugesprochen, was dazu führt, dass viel Asphalt und wenig Grün die Straßenzüge ausmachen. Dieser Aspekt spielt auch hinsichtlich des Klimaschutzes und der Versiegelung eine große Rolle und sollte daher innerhalb der zukünftigen Planungen beachtet werden.

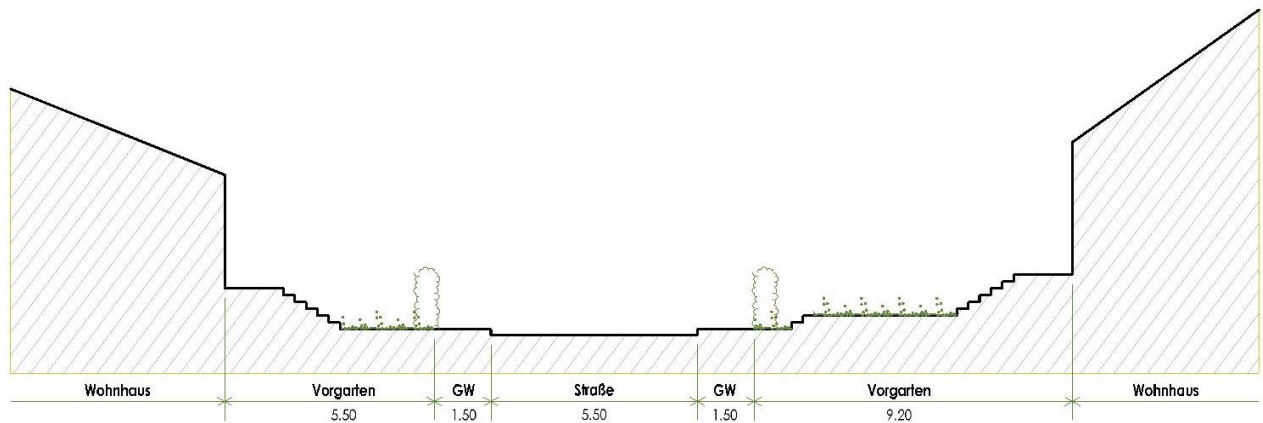


Abbildung 29 - Straßenquerschnitt der Kreuzstraße in Miehlen

Bezüglich der Baukultur und des Ortsbildes der OG Miehlen spielen neben der Ortsstruktur und den Bautypologien auch noch Gebäudematerialien und -merkmale eine Rolle. Diese sind zusätzlich zu historisch gewachsenen Ortsstrukturen immer auch ein großer Aspekt für eine erfolgreiche Identität mit dem Wohnort. Hier ist für Miehlen vor allem das Fachwerk zu nennen und die hölzernen Nebengebäude der Hofstrukturen. Das Fachwerk bestand ursprünglich aus einem Holztragwerk und Lehmausfachungen und ist auch wegen der Lage am Bach eine charakteristische Form, Gebäude zu errichten. Das Holz als Baumaterial war früher überall verfügbar und somit einer der einfachsten Baustoffe, weshalb auch Ställe und Scheunen meist Holzfassaden aufweisen. Zudem sind, wie am Rathaus Miehlens gut zu erkennen, massive Bruchsteingebäude vereinzelt vorhanden, die dann vor allem darauf schließen lassen, dass diese Gebäude auch zu früherer Zeit schon wichtige Funktionen innehatten. Zur heutigen Zeit ist es, wie bei den Gebäudetypologien wichtig, die historischen Gestaltungsmerkmale zu übernehmen und in eine moderne Formensprache zu übersetzen. Das steigert die Identität der BewohnerInnen, lässt eine Anerkennung gegenüber der Historie zu und schreibt diese gleichzeitig der aktuellen Zeiten weiter fort.

4.4.4 Fazit bezüglich des Freiraums und der Identität

Alles in allem wird innerhalb des Fokusthemas Freiraum und Identität deutlich, dass die OG Miehlen eine Vielzahl an guten Aspekten vorzuweisen hat, die den Ort als positiven Lebens- und Wohnstandort charakterisieren. Bezüglich der Plätze und der Treffpunkte im Ort fehlt es momentan noch an einem „Roten Faden“ die vorhandenen Plätze und den öffentlichen Raum zu nutzen und zu bespielen. Die Menge an Platzsituationen und das Alleinstellungsmerkmal des Mühlbaches, der die Ortslage prägt, ist allerdings eine gute Voraussetzung, um generationenübergreifende Treffpunkte zu schaffen und somit die Dorfgemeinschaft zu stärken.

Darüber hinaus weist das naturräumliche Potenzial mitsamt den Wander- und Fahrradwegen, das Freizeitangebot und die baukulturelle und ortsbildprägende Struktur viele Chancen auf, die OG Miehlen aufzuwerten. Dafür müssen die positiven Aspekte ausgebaut und die Aufmerksamkeit im

Allgemeinen gesteigert werden. Feste und Veranstaltungen spielen hier eine große Rolle, damit sich auch hierrüber die BürgerInnen identifizieren und austauschen können. Gleichsam heißt es zukünftig, die BewohnerInnen für Themen der Baukultur zu sensibilisieren und auf innovative Weise mit historischen Strukturen umzugehen. So werden diese auf der einen Seite bewahrt und bilden weiterhin die Geschichte der Gemeinde ab und auf der anderen Seite werden sie an die heutigen Lebensverhältnisse angepasst.

Grundsätzlich ist zu resümieren, dass je höher die Identität mit dem Heimatort ist, desto höher schätzen die BürgerInnen die Lebensqualität ein und desto besser eignen sich die Orte als Wohnstandort. Wenn es Gemeinden gelingt, dass sich vor allem junge Menschen mit dem eigenen Dorf identifizieren, kann verhindert werden, dass diese in einer großen Anzahl abwandern. Dementsprechend sollte ein Ziel der OG Miehlen sein, eine möglichst hohe Identifikation sowohl durch gemeinschaftliche Feste, generationenübergreifende Treffpunkte und Plätze aber auch durch ein ansprechendes modernes Ortsbild zu schaffen.

5 Stärken-Schwächen-Analyse der Ortsgemeinde Miehlen

Um innerhalb des vorliegenden DE-Konzeptes der OG Miehlen nun die erhobenen bzw. erfassten Daten und Informationen zu verknüpfen, werden diese in einer SWOT-Matrix zusammengeführt. In jedem der vier definierten Fokusthemen haben sich durch die Bestandsanalyse Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken herauskristallisiert, die mögliche Aspekte von Strategien zur erfolgreichen Ortsentwicklung sind. Um die einzelnen Themenfelder und somit auch die einzelnen Analyseergebnisse in Bezug zueinander setzen zu können, werden diese in einer Matrix aufgestellt. So ist es möglich, strategische Ausrichtungen zu erarbeiten und diese durch konkrete Handlungsempfehlungen zu ergänzen.

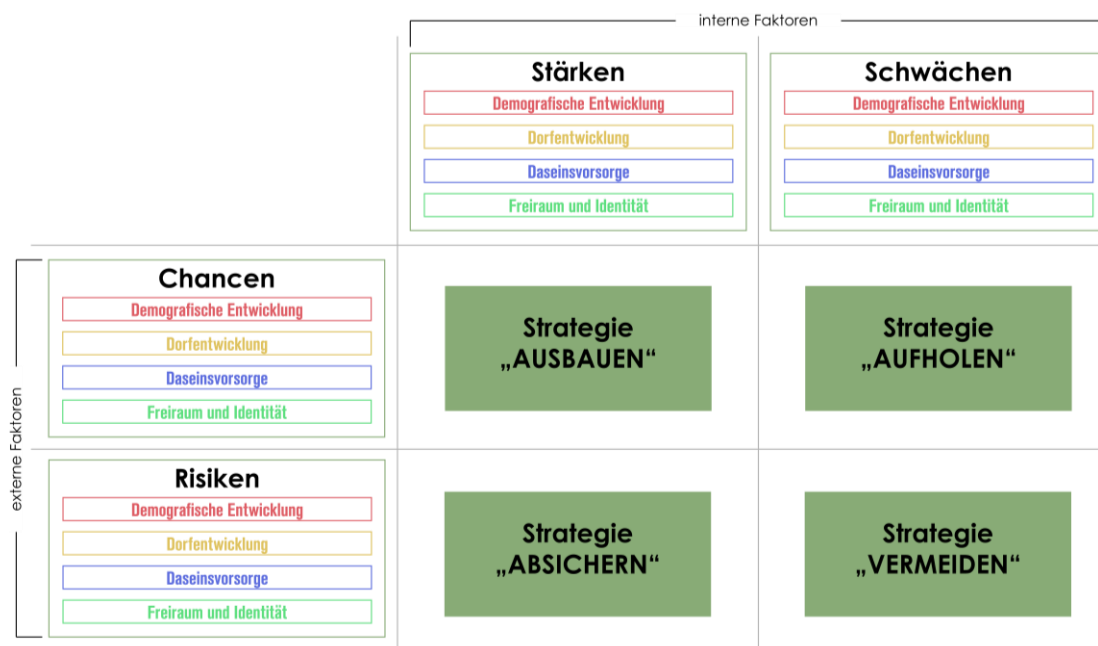


Abbildung 30 - Grafik einer SWOT-Matrix

Die ausführliche und vollständige SWOT-Matrix des DE-Konzeptes der OG Miehlen befindet sich im Anhang, da diese auf eine DinA3-Seite gedruckt werden musste. Da sie eine Zusammenfassung der Analyseergebnisse, die im vorherigen Kapitel beschrieben sind, darstellt, wird hier nicht noch einmal auf deren Inhalt eingegangen.

6 Zukunftsfähige Entwicklungskonzeption der Ortsgemeinde Miehlen

Aus der umfassenden und zielgerichteten Analyse der jeweiligen Fokusthemen und der Zusammenführung dieser durch die SWOT-Matrix ist es nun möglich, ein zukunftsfähiges und langfristiges Leitbild für die Ortsentwicklung der OG Miehlen (siehe Abbildung 31) zu erarbeiten. Dieses beinhaltet neben einem Leitmotiv auch weitreichende Ortsentwicklungsstrategien, die als übergeordnete Leitlinien der künftigen Ortsentwicklung angesehen werden müssen. Sie bieten eine breite Grundlage für die Kommunalentwicklung der OG, weshalb alle kommenden Vorhaben und Projekte gemäß diesen Strategien umgesetzt werden sollten. Im Leitmotiv sind die Grundsätze der Strategien und die Analyseergebnisse aus der SWOT-Matrix inbegriffen, sodass dieses die künftige Weiterentwicklung der Kommune sowohl nach innen als auch nach außen prägnant positioniert.

*„Miehlen – unsere lebenswerte und moderne Heimat am Mühlbach“
Wir sind offen, nachhaltig und bürgernah!*

So können längerfristige Entwicklungen der Bürgerschaft veranschaulicht werden und es führt dazu, dass das Gesamtziel nicht aus den Augen verloren wird. Das Hauptaugenmerk sollte es demnach sein, dass Miehlen als Ortsgemeinde auf Grundlage des Leitmotivs und der Ortsentwicklungsstrategien nicht mehr von äußeren Gegebenheiten getrieben wird, sondern selbst Prozesse und Entwicklungen steuert.

Für die Umsetzung des Leitbilds werden konkrete Maßnahmen durch das DE-Konzept vorgeschlagen, die zeitnah umgesetzt werden sollten, damit die Weiterentwicklung der OG Miehlen angeleiert wird. Die Umsetzung des Konzeptes gliedert sich dabei vor allem in ein Leuchtturmprojekt, also eine Gesamtmaßnahme, die langfristige Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes aufweist, und in Handlungsempfehlungen. Diese übernehmen dabei vor allem die Funktion von Prozessen, die strategisch angestoßen werden müssen. Abschließend werden auf dem aktuellen Status Quo der Gemeinde Miehlen weitere Dorferneuerungsmaßnahmen aufgelistet, die innerhalb der Analyse aufgefallen sind. Solche Maßnahmen sind eher untergeordnete kleinere Projekte, die auf dem Weg einer nachhaltigen Ortsentwicklung nach und nach gemeinsam mit BürgerInnen umgesetzt werden können.

Im weiteren Prozess der Ortsentwicklung, der durch äußere Einflüsse zukünftig beeinflusst wird, dienen sowohl das Leitmotiv als auch die Strategien als Grundlage, neue Projekte zu initiieren und umzusetzen. So wird verhindert, dass Vorhaben ausgeführt werden, die nicht mit den Absichten des DE-Konzeptes übereinstimmen und es wird gewährleistet, dass die übergeordneten Ziele Miehlens

berücksichtigt werden. So gelingt ein zielgerichteter Übergang in eine langfristige und nachhaltige Ortsentwicklung, die die Gemeinde eigenständig vorantreiben kann.

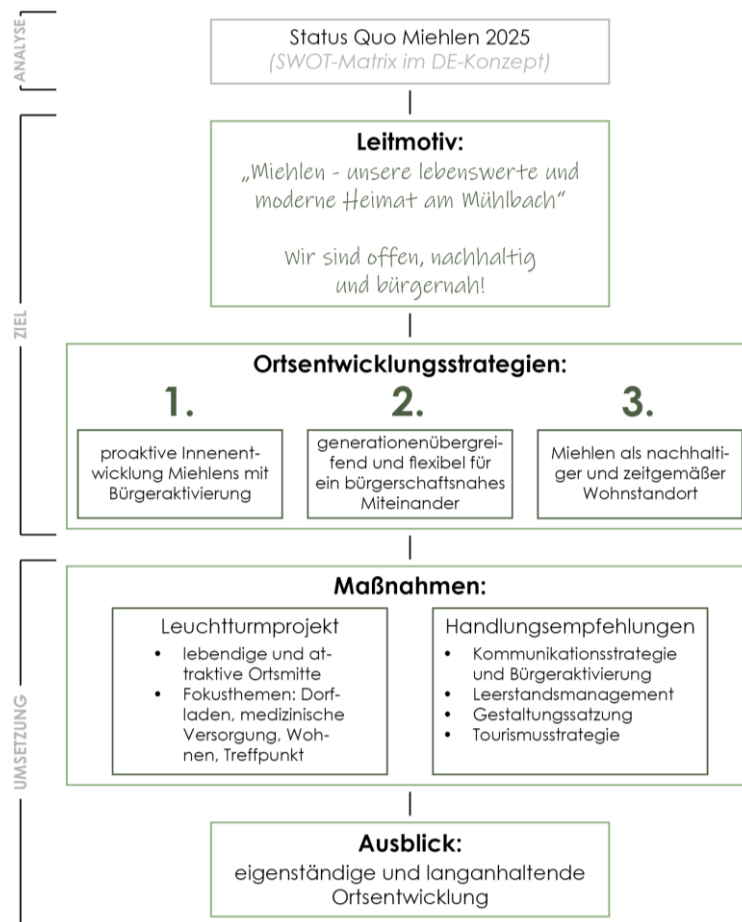


Abbildung 31 - Leitbild der OG Miehlen für die künftige Ortsentwicklung

6.1 Proaktive Innenentwicklung Miehlens mit Bürgeraktivierung

Die Grundlage vieler Aspekte der Fokusanalyse der OG Miehlen beruhen auf dem übergeordneten Ziel der Ortsinnenentwicklung, welches auch die Regierung gemäß des LEP RLP vorgibt. Hierbei muss es künftig für die Gemeinde vor allem darum gehen, diese proaktiv voranzutreiben und aktiv handlungsfähig zu werden. Die Innentwicklung, das zeigen die Gespräche mit dem Gemeinderat und auch Projekte wie der gemeindeeigene Dorfladen, spielt innerhalb der Entscheidungsfindungen bereits eine wichtige Rolle. Allerdings steht sie noch nicht an oberster Stelle und ist in vielerlei Hinsicht noch nicht oberste Priorität, was beispielsweise in Bezug auf den Klimawandel (Versiegelung, Flächenausweisung), die Identität (Wohnstandort, Infrastruktur) oder den Leerstand und Verfall des Gebäudebestands verändert werden sollte.

Einer aktiven und umfassenden Ortsinnenentwicklung steht vor allem das Vorhalten von Flächen der jeweiligen EigentümerInnen, also die fehlende Verfügbarkeit an Bauland oder Gebäudebestand im Ortskern, entgegen. Hierbei deutet die Gemeinde an, dass es in den letzten Jahren häufig nicht

gelingen ist, EigentümerInnen davon zu überzeugen, Flächen zu verkaufen, sodass das Potenzial nicht ausgeschöpft werden konnte. Dies ist ein Problem, vor dem nicht nur die OG Miehlen steht, sondern was sehr viele Kommunen betrifft. Umso wichtiger ist es, bezüglich dieses Themas eine proaktive Haltung einzunehmen und die BürgerInnen über die Zusammenhänge aufzuklären.

Beispiele einer erfolgreichen Ortsinnenentwicklung zeigen, dass eine Bürgeraktivierung unausweichlich ist und ein allumfassendes Vorgehen nötig ist. Es ist wenig erfolgreich, wenn ausschließlich projektbezogen auf die EigentümerInnen zugegangen wird, ohne dass vorher eine entsprechende Sensibilisierung für die Themen stattgefunden hat. Vielmehr sollte die Bürgerschaft im Vorhinein in die übergeordneten Ziele und Vorhaben der Gemeinde einbezogen werden, sodass eine Motivation entsteht zum Erreichen dieser mitzuwirken. BürgerInnen müssen die Gründe hinter dem Interesse der Flächen verstehen und gleichzeitig eine Vision aufgezeigt bekommen, was aus den Grundstücken, Baulücken oder Gebäuden entstehen kann.

Daher ist es wichtig, dass die Gemeinde in Vorleistung geht und eine agierende Haltung einnimmt. Mit Informationsveranstaltungen, Workshops oder Öffentlichkeitsarbeit können Inhalte weitergegeben und Aufklärung betrieben werden. Die Umsetzung von Projekten und das Aufzeigen der Hintergründe dient als Motor, sodass eine Nachahmung provoziert werden kann. Wenn beispielsweise Gebäude im Ortskern saniert werden und der Mehrwert hinsichtlich der Innenentwicklung dabei vermittelt wird, kann ein Nachahmungseffekt dazu führen, dass auch andere EigentümerInnen investieren. Das Aufzeigen von Lösungen seitens der Gemeinde für Sanierungen, Nachverdichtungen oder Gestaltungen in Form einer Initiative, führt dazu, dass die Bürgerschaft eine Vision entwickelt, was aus dem Ort entstehen kann und sich so für die Umsetzung selbst einsetzt. Dementsprechend ist eine allgemeingültige Haltung der Gemeinde gegenüber diesem Thema und eine zielgerichtete Realisierung dessen so wichtig, um Potenziale freizusetzen, die bisher nicht verfügbar waren. Die Gemeinde mit den EntscheidungsträgerInnen muss also aus einer reagierenden Position in eine agierende Position kommen, indem sie proaktiv auf die BürgerInnen einwirkt und diese so positiv beeinflusst sowie jegliche Entscheidung im Sinne der Ortsinnenentwicklung trifft.

6.2 Generationenübergreifende und flexible Planungen für ein bürgerschaftsnahes Miteinander

Vor allem durch den demografischen Wandel und die diverser werdende Gesellschaft steht auch die OG Miehlen vor künftigen Herausforderungen, die vor allem durch ein bürgerschaftliches Engagement und Miteinander aufgefangen und abgemildert werden können. Beispielsweise sind nachbarschaftliche Hilfsangebote ein gutes und erprobtes Mittel, fehlende Infrastruktur und Mobilitätsangebote zu kompensieren und gute Lebensverhältnisse von Senioren und Seniorinnen im ländlichen Raum weiterhin sicherzustellen. Die Grundlage dafür ist allerdings ein guter Kontakt zwischen den

einzelnen Generationen und sozialen Gruppen innerhalb einer Gemeinde, sodass dieser als übergeordnetes Ziel bei Projekten der OG Miehlen berücksichtigt werden muss.

Da Zuzüge der Grund für die weitestgehend stabile Bevölkerungsentwicklung sind und die Gesellschaft gleichzeitig immer älter wird, ist die Bürgerschaft Miehlen eine dynamische Gruppe und unterliegt ständigen Veränderungen. Um darauf auch zukünftig reagieren zu können, ist es elementar multifunktionale und flexible Planungen in der Ortsentwicklung zu etablieren. So zeigen Best-Practice-Beispiele, wie Räumlichkeiten gemäß sich verändernden Lebenssituationen an die Bedingungen angepasst oder flexibel nachgenutzt werden können. So werden Ressourcen gespart und finanzielle Mittel gebündelt. Gleichsam muss eine generationenübergreifende Infrastruktur aufgebaut werden, sodass Räume für Alltagsbegegnungen entstehen.

Bisher sind vor allem die vorhandenen Treffpunkte und die Infrastruktur Miehlens auf spezielle Nutzergruppen ausgelegt und stellen in der Gesamtheit ein breites Angebot dar. Wichtig wäre hier, dass die bestehenden Strukturen für weitere Generationen und Gruppen erweitert werden und das zukünftige Planungen immer ein Augenmerk auf eine vielfältige Angebotsvielfalt setzen. Ein Nebeneinander der Generationen oder sozialen Gruppen birgt das Risiko, dass Barrieren zwischen diesen verstärkt oder zumindest nicht abgebaut werden. Wenn allerdings durch ein bürgerschaftliches Engagement dafür gesorgt werden soll, für künftige Herausforderungen gut aufgestellt zu sein, müssen diese Barrieren aufgebrochen, minimiert oder sogar beseitigt werden. Hierfür ist auch ein bürgerschaftsnahes Miteinander elementar wichtig, sodass auch auf Festen, sozialen Projekten oder Bürgerinitiativen ein Augenmerk liegen sollte.

Daher ist es so wichtig, dass innerhalb der zukünftigen Ortsentwicklung alle Vorhaben, Projekte und Planungen einen generationenübergreifenden Ansatz verfolgen, wozu auch eine umfassende Barrierefreiheit gehört, und flexibel auf sich ändernde Voraussetzungen anpassen lassen. Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass Bürger und Bürgerinnen mit in die Gestaltung der örtlichen Gegebenheiten einbezogen werden, damit deren Interessen berücksichtigt und die Angebote so angenommen werden. Es ist somit möglich, Alltagsbegegnungen zu schaffen, soziale Gruppen aufzubrechen und ein Miteinander zu schaffen.

6.3 Miehlen als innovativer und moderner Wohnstandort

Auf Grund der Lage im Raum, der Nähe zum Mittelzentrum Nastätten und der Größe der Gemeinde ist es für die weitere Entwicklung der OG Miehlen wichtig, ein Alleinstellungsmerkmal zu schaffen, wodurch sich die Kommune von umliegenden Gemeinden abhebt. Hierfür sollte die OG einen innovativen und nachhaltigen Weg einschlagen und zeitgemäße Lösungen innerhalb der Ortsentwicklung finden. Dabei sollte auf Grund der beschriebenen Schwächen (fehlender Miet-Wohnraum, Seniorenstatus der Gebäude, Abwanderung der jungen Bevölkerung) der Fokus auf einem Ausbau zum

fortschrittlichen Wohnstandort liegen, da so mittels einer vorhandenen Stärke die vorliegenden Schwächen abgemildert werden können.

Bei Planungen der Gemeinde sollte demnach die Sichtweise für neue Modelle geweitet und diese immer in Betracht gezogen werden. So können neue Wohnformen, Synergien zwischen Nutzungen oder kreative Infrastrukturen das Angebot erweitern und gerade für junge oder ältere Menschen ein Grund sein, weshalb das Leben in Miehlen attraktiver gestaltet wird. Ein essenzieller Aspekt sollte zudem auch das lebenszyklische Wohnen sein, bei dem es darum geht, den Wohnraum von Menschen an die Bedürfnisse ihrer Lebensphasen anzupassen. Die OG kann auf ein großes Flächenpotenzial zurückgreifen, was es für ein Alleinstellungsmerkmal zu nutzen gilt. Dafür muss dieses allerdings aktiviert werden, was durch erweiterte Angebote für die bisherigen NutzerInnen erreicht werden kann. Dabei ist von zentraler Bedeutung, dass neben den überwiegend vorhandenen freistehenden Einfamilienhäusern auch dichtere und flexiblere Gebäudetypologien geschaffen werden. Das kann selbstredend über gemeindeeigene Planungen von Wohngebäuden erreicht werden, aber auch durch ein Umdenken bei beispielsweise der Aufstellung von Bebauungsplänen und Vorgaben seitens der OG Miehlen bei privaten Neubauten.

Darüber hinaus geht es beim Thema innovatives Wohnen nicht allein um das Wohnen an sich, sondern auch um die allgemeinen Lebensverhältnisse und das Thema der Nachhaltigkeit. Erneuerbare Energien, geringere Flächenversiegelung, natürliche Verschattung oder Biodiversität sind dabei nur einige Aspekte, die innerhalb der Strategie verfolgt werden sollten. Auch können hier Infrastrukturen neu gedacht werden, Synergien zwischen Nutzungen müssen genutzt werden und mutige Entscheidungen können sich auszeichnen.

Die OG Miehlen verfügt in vielerlei Hinsicht über sehr viel Potenzial, gerade bei der Ausrichtung als Wohnstandort, was es für die künftige Entwicklung auszuschöpfen und zu erweitern gilt. Wenn Gemeinden eine nachhaltig positive Entwicklung durchschreiten, zeigt sich immer wieder, dass diese ihren „eigenen“ Weg finden und diesen konsequent verfolgen. Ein Motto oder Leitgedanke kann hier eine Identität schaffen, sodass Menschen sich dafür einsetzen. Da Miehlen bereits auf eine lange Tradition als Wohnstandort zurückgreifen kann und hier eine besondere Stärke des Ortes liegt, heißt es diese Gelegenheit zu nutzen, um die eigene Stärke auszubauen und andere Schwächen damit zu minimieren. Dazu gehört, dass nicht wie bisher ausschließlich auf konventionelle und alteingesessene Lösungen vertraut wird, sondern die Sichtweise für innovative und fortschrittliche Angebote zu erweitern und diese punktuell im Gemeindeleben Miehlens zu integrieren.

7 Maßnahmen der Ortsentwicklung

7.1 Leuchtturmprojekt der Ortsentwicklung in Miehlen

7.1.1 Gemeinsamer Workshop zur Umsetzung der Ortsentwicklungsstrategie

Um bereits innerhalb der Bearbeitung des DE-Konzeptes die Grundlage für eine offene Planungs- und Beteiligungskultur zu legen, hat der Gemeinderat für die konkrete Ausarbeitung der Umsetzungsmöglichkeiten der zuvor genannten Ortsentwicklungsstrategien einen gemeinsamen Workshop durchgeführt. Unter der Leitung von Mareike Dietzler von Visionsorte aus Koblenz haben sich die Ratsmitglieder im Workshop zunächst mit der Frage beschäftigt, wie Miehlen aus Ihrer Sicht in 15 Jahren aussehen sollte. Die kreative Phase hat dazu geführt, dass fern ab von rechtlichen, finanziellen und parteilichen Zwängen Visionen und Ideen entstanden sind, die den Blick auf die Entwicklung des Ortes geweitet haben.

Schwerpunkte ergaben sich hierbei bei Themen wie der Barrierefreiheit, einem aktiven Dorfleben mit Vereinen und Begegnungsorten, einer kreativen Daseinsvorsorge bezüglich der Nahversorgung oder der medizinischen Versorgung sowie der Wohnsituation für alle Generationen im Ort. Darauf aufbauend bezweckte der Workshop, dass die entstandenen Ideen konkretisiert werden, sodass die Inhalte schlussendlich als Grundlage für die Bearbeitung der konkreten Maßnahmen im vorliegenden DE-Konzept dienen. Bei der Vielfältigkeit der Themenbereiche ist es wichtig, sowohl die Finanzierung von etwaigen Projekten als auch die Multifunktionalität und die Flexibilität sowie das Forcieren von Alltagsbegegnungen in die Überlegungen miteinzubeziehen. Nur so ist es möglich mit Ressourcen entsprechend nachhaltig umzugehen und die Ortsentwicklungsstrategien ganzheitlich umzusetzen. Deshalb wurden die Schwerpunktthemen jeweils zusammengefasst in:

- Dorfladen, Treffpunkt, Ortsmitte
- Ärztliche Versorgung, Wohnen
- Generationenwohnen, Treffpunkt.

Mit diesen Aspekten haben sich die Ratsmitglieder dann noch einmal stärker und tiefergehend beschäftigt, sodass konkrete Überlegungen dazu bearbeitet wurden. Alle Ideen entstanden auf der Grundlage der Ortsentwicklungsstrategien und sind somit eingebettet in das DE-Konzept und die zielgerichtete Weiterentwicklung Miehlens.

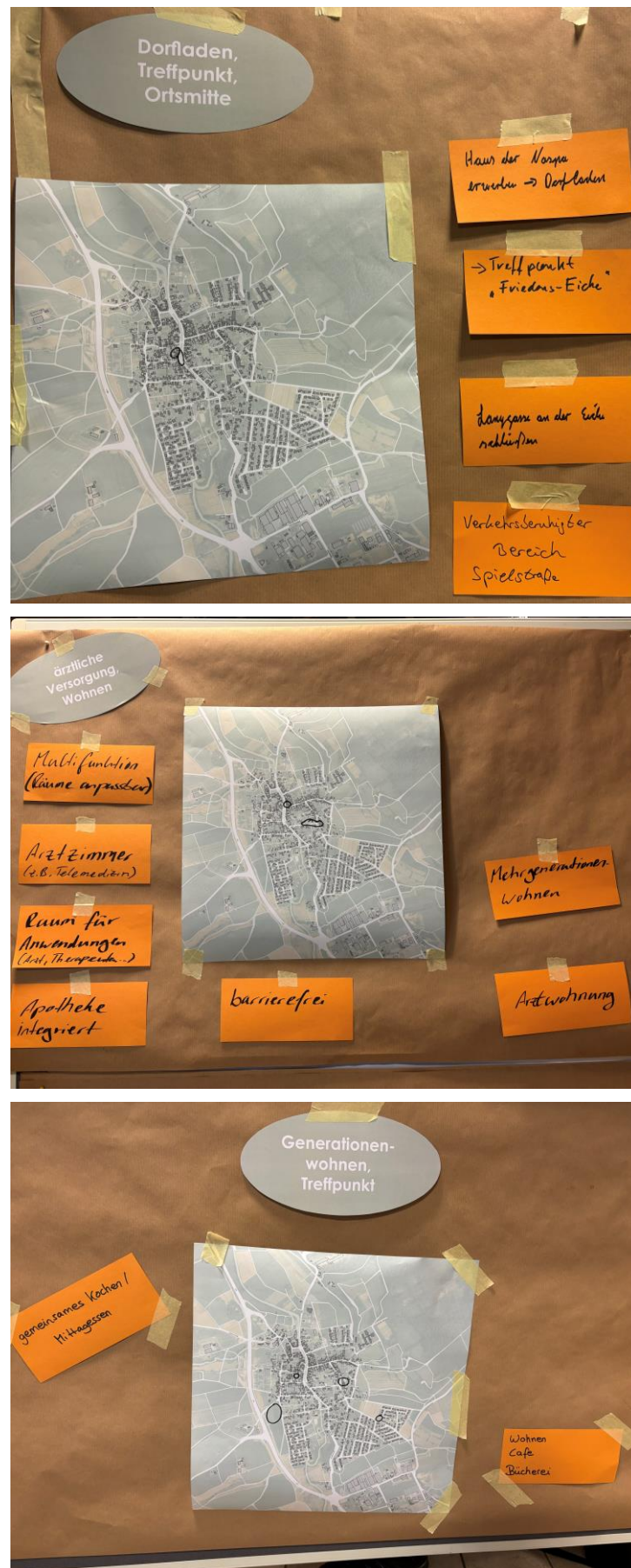


Abbildung 32 Ergebnisse des Workshops mit dem Gemeinderat

Die Ergebnisse der Ideensammlungen zeigen, dass in der Ortslage viel Potenzial gesehen wird, was ausgeschöpft werden soll und der Gemeinderat für kommende Herausforderungen sensibilisiert ist. In den kommenden Projekten soll vor allem die Ortsmitte gestärkt und Synergien ausgenutzt werden. Bestehende Strukturen sollen dafür weiterentwickelt oder umgenutzt werden und das gemeinsame Ziel, Miehlen zu einer lebenswerten und modernen Heimat am Mühlbach zu machen forciert werden.

7.1.2 Lebendige und attraktive Ortsmitte als Schlüssel

Wie in Abbildung 31 bereits gezeigt, wurde durch die ausführliche Analyse, den Ideenworkshop mit dem Gemeinderat und gemäß dem Leitbild ein übergeordnetes Leuchtturmprojekt für die Ortsentwicklung in Miehlen erarbeitet. Es beinhaltet die aktive Gestaltung einer attraktiven und lebendigen Ortsmitte mit den Fokusthemen:

- Dorfladen bzw. Nahversorgung
- medizinische Versorgung
- Wohnen für alle Generationen
- Treffpunkt.

Der Workshop hat die Potenziale in der Ortslage aufgezeigt und die Vielfältigkeit der aktuellen Herausforderungen untermauert, sodass das Leuchtturmprojekt als langfristige Vision bzw. Ziel gelten soll. Dabei kann eine starke und vitale Ortsmitte, die generationenübergreifend und nachhaltig gestaltet wird, sowie eine Nutzungsmischung aufweist, als Motor einer erfolgreichen und langfristigen Ortsentwicklung Miehlens dienen. Projekte und Maßnahmen, die in diesem Bereich künftig angestoßen und umgesetzt werden, sollen Vorbildcharakter haben und die Ortsgemeinde nach außen positionieren. Das Hauptaugenmerk liegt dabei in einer langfristigen und ganzheitlichen Strategie, wobei konkrete Projekte Vorlaufzeit und eine vielfältige Abstimmung bedürfen. In der Ortsentwicklung sollte demnach hierauf verstärkt hingewirkt werden, ohne kleinere begleitende Maßnahmen (Dorferneuerungsmaßnahmen) zu vernachlässigen.



Abbildung 33 Zielkonzept Ortsmitte Miehlen

Das Dorfzentrum eines Ortes ist das Aushängeschild einer jeden Kommune und in der Ortsmitte sollten Alltagsbegegnungen der BürgerInnen forciert werden. Dafür ist es von zentraler Bedeutung, sowohl Infrastruktureinrichtungen hier anzusiedeln, Wohnraum bereitzustellen und generationenübergreifende Treffpunkte zu schaffen. Die Ortsmitte Miehlens zeichnet sich durch den Mühlbach als ortsbildprägendes Alleinstellungsmerkmal und durch die Platzsituationen (Marktplatz und Friedenseiche) aus. Sowohl der Bach als auch die Plätze bieten großes Potenzial, die Ortsmitte als solche zu definieren. Daher soll entlang der Ortsdurchfahrt und dem Mühlbach der Schwerpunkt des Leuchtturmprojektes gelegt werden. Hier sind bereits wichtige Treffpunkte bzw. Einrichtungen (Marktplatz, Dorfladen, Rathaus, Friedenseiche und Bücherei) verortet und dadurch besteht die Möglichkeit eine Art Visitenkarte des Ortes zu schaffen. BesucherInnen, Gäste sowie EinwohnerInnen können Miehlen hier als lebendigen und vielfältigen Ort, der was zu bieten hat, wahrnehmen. Die bestehenden Einrichtungen sollen nachhaltig gestärkt und um neue Ideen und Projekte ergänzt werden. Zusätzlich soll

die Achse der Ortsdurchfahrt, des Mühlbachs, der Friedenseiche und des Rathauses durch weitere Flächen ergänzt werden, die östlich sowie westlich des Mühlbachs liegen. Hier ist es das Ziel, weitere Funktionen anzusiedeln, das Thema Wohnen weiterzuentwickeln und den Gebäudebestand zu nutzen und aufzuwerten. Hierfür wird es künftig vor allem wichtig werden, Bürgerinnen und Bürger für das Ziel der lebendigen Ortsmitte zu sensibilisieren und EigentümerInnen sowie InvestorInnen zur Unterstützung zu gewinnen. Auf außenstehende Gegebenheiten wie die Flächenvorhaltung von GrundstückseigentümerInnen oder die Verfügbarkeit von Bestandsgebäuden kann so positiv Einfluss genommen und demnach Projekte vorangetrieben werden.

7.1.3 Ortsmitte am Mühlbach

Mit dem Fokus auf den Bereich um den Mühlbach, die Friedenseiche, die Bücherei und das Rathaus als bestehende Treffpunkte im Ortskern besteht die Möglichkeit, zielgerichtet Maßnahmen anzustoßen, finanzielle Mittel langfristig zu planen und die Grundlage für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Ortes zu legen. Zwei konkrete Projekte, die hierbei kurzfristig miteinfließen sollten, sind die Aufwertung des Platzes um die Friedenseiche sowie die des Rathauses. Sowohl der Platz an der Friedenseiche sowie das Rathaus zeichnen die Ortsmitte bereits jetzt aus, wodurch ihr Potenzial zukünftig ausgeweitet werden sollte. Das Rathaus als ortsbildprägendes Gebäude und Anlaufstelle von Bürgerinnen und Bürgern sollte sowohl eine bauliche Veränderung im Sinne der Barrierefreiheit sowie eine Nutzungsmischung erhalten. Momentan wird das gesamte Gebäude ausschließlich für Verwaltungszwecke genutzt, wobei sowohl das EG als auch das OG als Seminarraum eingerichtet sind und zu vielen Zeiten ungenutzt sind. Durch die prägnante Lage des Gebäudes und den barrierefreien Zugang (zumindest im EG) bietet die Räumlichkeit eine gute Grundlage dafür, zum Beispiel einen gemeinschaftlichen Treffpunkt zu generieren oder ein multifunktionales generationenübergreifendes Angebot kurzfristig ins Leben zu rufen. Hier wären z.B. Kreativtreffs für Kinder, Seniorennachmittage oder Vereinstreffen denkbar. Darüber hinaus können Workshops im Zuge der Ortsentwicklung oder die Idee des „Miehlener Büros“ (siehe Kapitel 7.2.1) verfolgt werden, sodass gut erreichbar für alle Bürgerinnen und Bürger eine feste Anlaufstelle in der Ortsmitte entsteht. Die Ortsgemeinde sollte hierbei als Initiator fungieren und durch die Grundlage der Beteiligung Strukturen ins Leben rufen, die solche gemeinschaftlichen Aktivitäten forcieren und beleben. Für einen barrierefreien Ausbau sowie eine weitreichendere Umbaumaßnahme ist die zukünftige Nutzungsmischung und das Beleben der Örtlichkeit eine wichtige Grundlage, da dadurch Bedarfe ermittelt und in die konkreten räumlichen Planungen einfließen können. Eine Möglichkeit wäre hier, im Zuge eines Sondergutachtens innerhalb der Dorferneuerung für die Mehrfachnutzung und den Umbau unterschiedliche Generationen sowie Vereine zu beteiligen und darüber ein zukunftsfähiges räumliches Konzept des denkmalgeschützten sowie ortsbildprägenden Gebäudes zu erarbeiten.

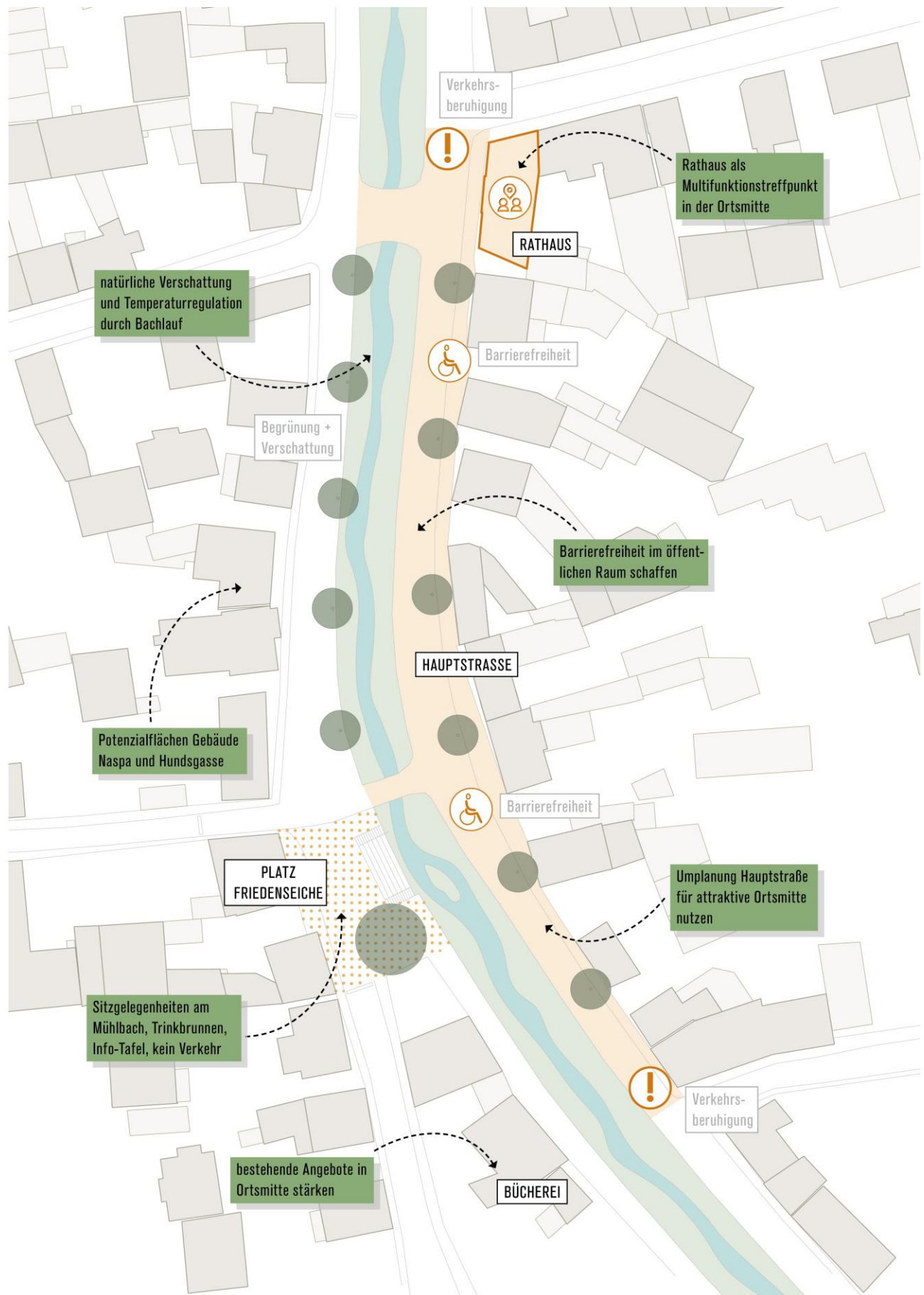


Abbildung 34 - konzeptionelle Darstellung der Ortsmitte am Mühlbach

Zur direkten Ortsmitte sollte des Weiteren der Bereich um die Friedenseiche gezählt werden, sodass auch dieser durch eine Aufwertung profitieren kann. Der Bereich wird bereits aktuell vor allem in den Sommermonaten genutzt und bietet durch den Zugang zum Mühlbach eine gute Grundlage, einer klimagerechten, nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung des Ortskerns. Allerdings stehen momentan verkehrliche Aspekte denen der Aufenthaltsqualität gegenüber, weshalb eine Überplanung des Bereichs nötig ist. Möglich wäre eine „Schließung“ der Langgasse in dem Bereich. Durch diese würde eine Einbahnstraße ohne Wendemöglichkeit dafür sorgen, dass keinerlei Durchgangsverkehr entsteht und ausschließlich die dortigen AnwohnerInnen den Bereich verkehrlich nutzen. Dementsprechend könnte der Platz deutlich vergrößert werden, die Fläche multifunktionaler bespielt werden und der Treffpunkt ausgeweitet werden. Ein Trinkwasserbrunnen, eine entsprechende Möblierung, eine Informationstafel und die Möglichkeit die Begehung des Mühlbachs auszuweiten sind mögliche Aspekte, die den Platz aufwerten. Durch die Friedenseiche ist der Platz bereits verschattet und gleichzeitig sollten weitere Begrünungselemente angeordnet werden, sodass die Aufenthaltsqualität gesteigert wird. Denkbar sind hier auch mobile Gestaltungselemente, die eine multifunktionale Nutzung der Fläche möglich machen. Wichtig für die Ausrichtung der Ortsmitte und den Treffpunkt an der Friedenseiche ist neben einer angemessenen Gestaltung auch die Nutzung des Bereichs. Hier sollte die Gemeinde darauf achten, den Platz auch über die Alltagsstreifen hinaus für andere „Feste“ zu nutzen. Ein saisonales Treffen, zudem die Gemeinde einlädt, Büchertreffs (Kooperation mit Bücherei) oder abendliche „Feierabend-Treffen“ können dazu führen, dass die Bürgerinnen und Bürger sich mit dem Platz identifizieren. So wird auf der einen Seite die Ortsmitte räumlich aufgewertet und auf der anderen Seite das soziale Miteinander, was für die künftige Ortsentwicklung elementar wichtig ist, verbessert.



Abbildung 35 beispielhafte Gestaltung des Platzes an der Friedenseiche

Zusätzlich zu den genannten zwei konkreten Projekten gilt die Hauptstraße in diesem Bereich als verbindendes Element und sollte im Zuge einer attraktiven und lebendigen Ortsmitte überplant und den aktuellen Standards angepasst werden. Durch die Errichtung der Umgehungsstraße ist es möglich, die Hauptstraße in ihrer Wertigkeit und ihrem Charakter der übergeordneten Strategie Miehlens umzugestalten und vor allem die Barrierefreiheit in den Vordergrund zu stellen. Durch entsprechende Umbaumaßnahmen ist es möglich, den Bereich der Ortsmitte zusätzlich zu stärken, entsprechend inklusiv und sicher zu planen sowie zu beruhigen. Hierfür sollten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Parktaschen, Bremsbäume bzw. Verengungen oder Schwellen) mitbedacht werden. Im Bereich der Ortsmitte kann zudem über eine Aufpflasterung nachgedacht werden, sodass die Hauptstraße im Bereich zwischen Rathaus und Friedenseiche beruhigt wird und auch für Fußgänger ebenerdig zu durchqueren ist. Damit wären auch beide Brücken, die in diesem Bereich den Mühlbach queren gemeint, sodass hier eine Durchlässigkeit und die entsprechende Sicherheit für FußgängerInnen gewährleistet wird. Ein weiterer Aspekt innerhalb der Umbaumaßnahme der Hauptstraße sollte die Entsiegelung und Begrünung dieser sein. So können Pflanzelemente am Straßenrand zum einen den Verkehr beruhigen und zum anderen zur Klimaregulation beitragen. Zudem werden durch solche Gestaltungselemente die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität der Ortsmitte nachhaltig gesteigert. Eine entsprechende Verkehrsuntersuchung bzw. eine Machbarkeitsstudie für die konkrete Ausgestaltung des Verkehrsraums kann hier explizite Aufschlüsse geben.

Das Hauptaugenmerk der Ortsmitte am Mühlbach sollte demnach vor allem darin liegen, Treffpunkte für die Bürgerinnen und Bürger zu gestalten und Aufenthaltsqualität zu generieren. Alltagsbegegnungen sollen in der Ortsmitte stattfinden, wofür Miehlen sowohl innenräumliche als auch freiräumliche Kapazitäten benötigt. Die Räumlichkeiten im EG des Rathauses sowie der Platz an der Friedenseiche bieten dafür die Möglichkeit auch zeitnah in der Dorfentwicklung Mehrwerte zu schaffen und sollten daher kurz- bis mittelfristig angegangen werden.

7.1.4 Potenzialflächen in der Ortsmitte

Neben den beschriebenen konkreten Projektbeispielen für die Ortsmitte, bieten eine Vielzahl an Potenzialflächen im Zentrum Miehlens eine große Chance die Infrastruktur des Ortes langfristig zu verbessern und nachhaltig zu stärken. Dazu zählen vor allem das Grundstück in der Hundsgasse, größere Baulücken im Burgweg, das bestehende Feuerwehr-Gerätehaus sowie diverse Bestandsgebäude in der Haargasse, die perspektivisch Leerstände darstellen und das Bestandsgebäude der Naspa am Mühlbach. Ein Teil der Flächen steht der Gemeinde bereits zur Verfügung, wohingegen bei anderen Flächen EigentümerInnen die Grundstücke vorhalten oder Gebäude noch bewohnt werden. Demgegenüber stehen infrastrukturelle Einrichtungen, die in Miehlen momentan fehlen oder nur unzureichend zur Verfügung gestellt werden. Der Dorfladen ist nicht barrierefrei und seine Zukunft im aktuellen Gebäude ist fraglich, eine ärztliche Versorgung fehlt gänzlich, Restaurants stehen vor der Aufgabe und Miet-Wohnraum für vor allem junge Erwachsene und SeniorInnen gibt es im Ort nicht.

Dementsprechend ist es langfristig wichtig, ein ganzheitliches Nutzungs- und Gebäudekonzept in der Ortsmitte zu entwickeln, wobei vakante Infrastruktureinrichtungen und der Gebäudebestand im Zuge der Innenentwicklung nachhaltig entwickelt werden. Um die Ortsmitte in der Ausrichtung zielgerichtet weiterzuentwickeln, ist eine wie in Kapitel 7.2.1 beschriebene Kommunikationsstrategie und ein konsequentes Leerstandsmanagement (Kapitel 7.2.2) von Nöten. Dafür bildet ein ganzheitliches Konzept für die Ortsmitte die Grundlage, damit dieses mit EigentümerInnen entsprechend besprochen werden kann. So kann in Gesprächen ein übergeordnetes Ziel als Leitplanke dienen. Außerdem dient ein konzeptionelles und ganzheitliches Vorgehen der Vorsorge, isolierte Entscheidungen hinsichtlich einzelner Nutzungen zu treffen und so finanzielle und strukturelle Ressourcen sparend einzusetzen. Mit einem übergeordneten Vorgehen können langfristige Entscheidungen getroffen und somit wertvolle Ressourcen wirtschaftlich eingesetzt werden.

Auf Grund der momentanen Ausgangslage, der verfügbaren Flächen und den nötigen infrastrukturellen Einrichtungen skizziert das vorliegende DE-Konzept ein Nutzungs- und Grundstücksschema, für die erweiterte Ortsmitte. Dies soll ausschließlich als Ideenskizze dienen und muss durch ein strategisches Konzept mit Eigentümeransprache, Fördermittelakquise und Synergiefindung seitens der Gemeinde ausgearbeitet und geschärft werden. Außerdem sollten im Zuge des Gesamtkonzeptes für die Ortsmitte Bürgerinnen und Bürger aller Altersgruppen einbezogen werden, sodass die Umsetzung schlussendlich von der Gesellschaft getragen wird.



Abbildung 36 - mögliches Nutzungsschema für die Ortsmitte

Der Gemeinde steht zeitnah sowohl das Grundstück in der Hundsgasse sowie das bestehende Feuerwehr-Gerätehaus in der Krämergasse zur Verfügung, sodass hierfür zeitnah Nachnutzungen gefunden und konzipiert werden sollten. Durch die besondere städtebauliche Lage und Enge des Grundstücks in der Hundsgasse sind infrastrukturelle Einrichtungen hier schwierig umzusetzen, da Parkflächen, Anlieferungen, etc. in diesem Kontext beschwerlich erscheinen. Daher scheint es in der aktuellen Situation am realistischsten, hier ein Miet-Wohnraumangebot zu schaffen. Die Möglichkeit, kleinere barrierefreie Wohneinheiten (z.B. 70 – 80 m²) für SeniorInnen oder junge Erwachsene zu errichten, stärkt Miehlen als Wohnstandort, bietet die Chance, dass ältere oder junge Menschen länger im Ort und somit im sozialen Umfeld verbleiben und gleichzeitig in der Ortslage größere Einfamilienhäuser nachgenutzt werden können. Die Lage des Grundstücks in der Ortsmitte und in direkter Nähe zu Treffpunkten wie dem Rathaus oder der Friedenseiche schafft einen Mehrwert für das Projekt und bildet die Grundlage zum Gelingen. Ergänzend kann hier über ein Café oder eine Kneipe nachgedacht werden, sodass zum einen die BewohnerInnen selbst profitieren als auch alle BürgerInnen Miehlens. Um hierbei weitere Synergien zu schaffen, könnte hier dann ein gemeinsamer Mittagstisch für SeniorInnen angeboten werden, sodass ein weiterer Ankerpunkt in der Ortsmitte entsteht. Um die Finanzierung eines solchen Projektes zu gewährleisten sind Genossenschaften mittlerweile etabliert und es stehen z.B. durch die ISB-Bank diverse Fördermöglichkeiten sowohl für Gemeinden als auch Privatpersonen oder Vereine zur Verfügung.

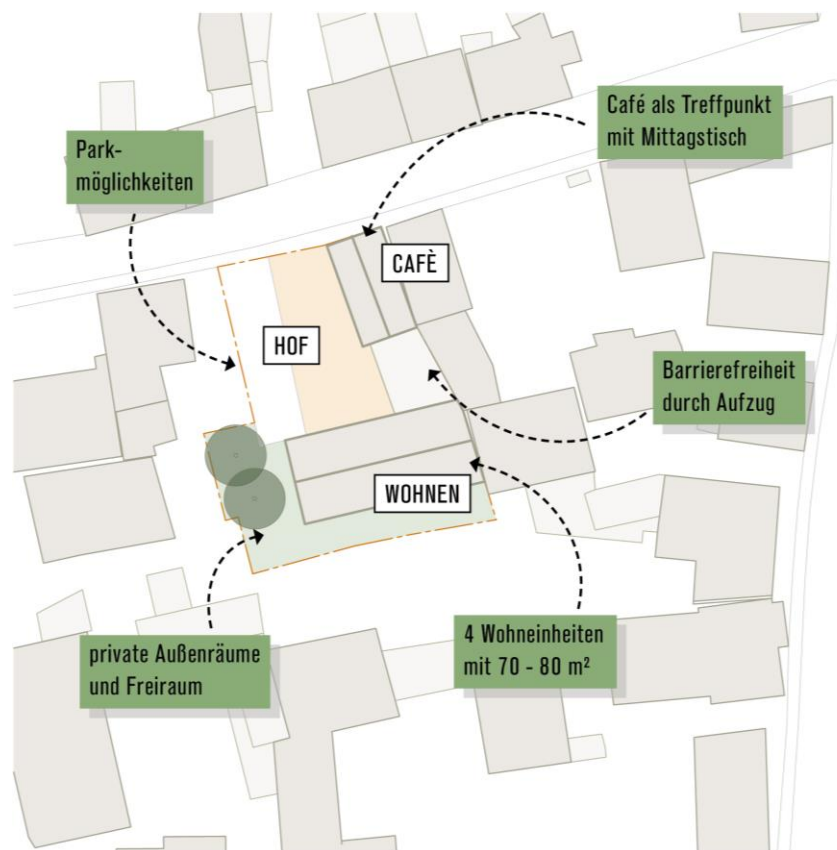


Abbildung 37 - Lageplan zum Wohnprojekt in der Hundsgasse

Neben dem Grundstück in der Hundsgasse steht der Gemeinde zeitnah auch das bestehende Feuerwehr-Gerätehaus zur Verfügung, da der Neubau in der Bahnhofstraße vor dem Abschluss steht. Das Bestandsgebäude in der Krämergasse kann durch seine statische Struktur (Skelettbau) multifunktional umgenutzt werden. Die Tragstruktur bietet die Möglichkeit vielfältige Nutzungen unterzubringen, sodass auf Grund der momentanen Vakanz an Räumlichkeiten für eine Hausarztpraxis dort eine solche kurzfristig errichtet werden kann. Diese könnte im Erdgeschoss ebenerdig und somit barrierefrei erschlossen werden. Zudem bietet der eingeschossige-Baukörper die Möglichkeit, das Gebäude aufzustocken und somit weiteren Wohnraum oder andere medizinische Angebote anzubieten. Auch eine Wohnung für einen möglichen Hausarzt sollte angedacht werden. Durch eine gemeinnützige Nachnutzung des Gebäudes und einer möglichen Aufstockung schafft die Gemeinde einen Mehrwert für den Wohnstandort und unterstreicht ihre Absicht, die Innenentwicklung aktiv voranzutreiben. Zudem sollte das Gebäude eine energetische Aufwertung erhalten. PV-Anlagen, eine nachhaltige Wärmeversorgung und eine Entsiegelung der Freiflächen sind anzuraten. Das Gebäude kann so selbst gestärkt werden und ein positives Beispiel hinsichtlich der Klimaanpassung in der Gemeinde wird vermittelt. Neben dem Projekt in der Hundsgasse kann mit den aktuell zur Verfügung stehenden Grundstücken ein großer Mehrwert für Miehlen geschaffen werden. Im Zuge einer Machbarkeitsstudie sollte der Bestand der Feuerwehr aufgenommen werden und die Möglichkeiten eines Umbaus, einer Aufstockung und einer energetischen Sanierung wirtschaftlich sowie planerisch überprüft werden.

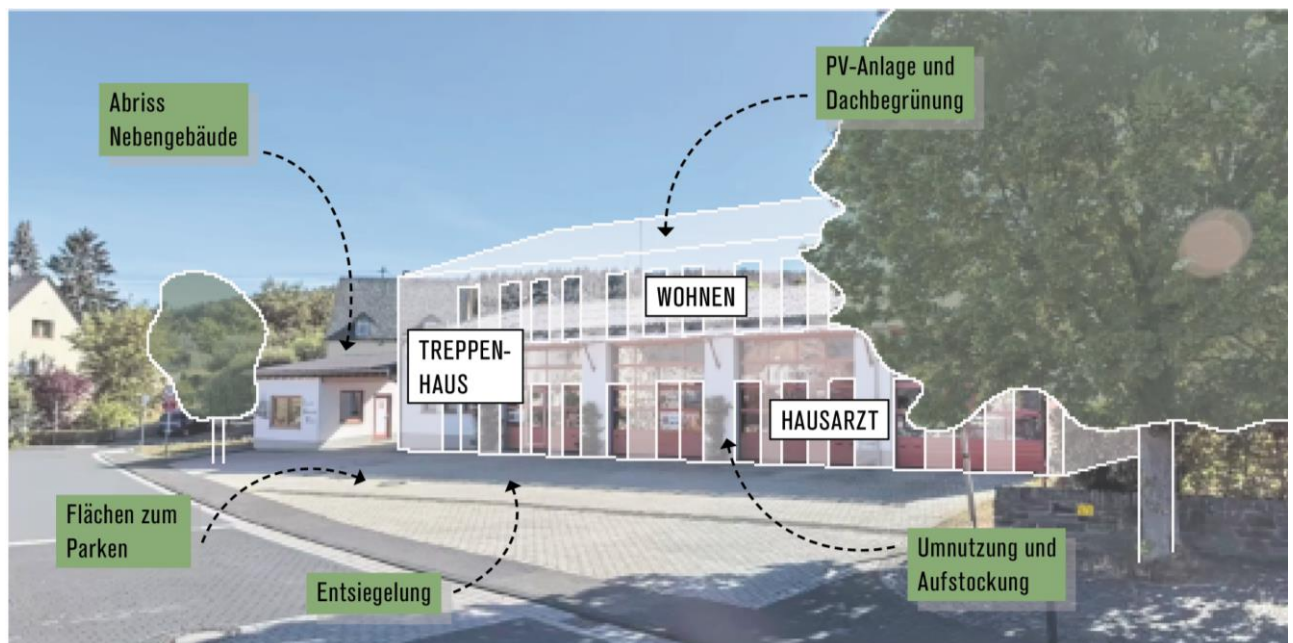


Abbildung 38 - mögliche Transformation des Feuerwehr-Gerätehauses

Weitere Potenzialflächen bzw. Bestandsgebäude in der Ortsmitte (siehe Abbildung 36) bieten die Chance, das Konzept der Gemeinde voranzutreiben und auszuweiten. So könnte das Bestandsgebäude der Naspas an der Hauptstraße für einen zentral gelegenen, barrierefreien Dorfladen genutzt

werden, um die Versorgung der BürgerInnen langfristig sicherzustellen. Eine konsequente, zielgerichtete Eigentümeransprache ist hier Grundlage für das Projekt. Hierbei sollte der langfristige Nutzen des Projektes für den Ort Miehlen aufgezeigt werden, sodass eine Übernahme des Gebäudes durch die Gemeinde möglich wird. Eine Ansiedelung eines barrierefreien Dorfladens mit Wohnungen in den Obergeschossen in der Ortsmitte stärkt die Gemeinde, das infrastrukturelle Angebot und kann durch Mieteinnahmen wirtschaftlich ausgerichtet werden. Auf der Fläche der großen Baulücke im Burgweg kann beispielsweise ein Mehrgenerationenwohnprojekt mit integrierten medizinischen Angeboten geschaffen werden. Hierzu könnte die Gemeinde eine vorhabenbezogene Investorensuche anstoßen, um ein Projekt dieser Größe entsprechend umzusetzen. Auch hier sollte eine Eigentümeransprache stattfinden, die den Nutzen des Vorhabens im Sinne der Allgemeinheit hervorhebt. Mit einem entsprechenden Investor und einem für die Gemeinde Miehlen passenden innovativen Wohnprojekt für unterschiedliche Generationen sowie gemeinschaftlichen Angeboten kann so langfristig ein großer Mehrwert zur Weiterentwicklung der Gemeinde generiert werden.

Neben diesen beiden konkreten Folgeprojekten in der Ortsmitte ist es zudem für die Attraktivität und Aufenthaltsqualität wichtig, Leerstände zu reduzieren und Gebäudebestand zu sanieren. Hierfür steht exemplarisch die Markierung in Abbildung 36 in der Haargasse. Potenzieller Leerstand durch die dort lebenden SeniorInnen, sanierungsbedürftige Wohngebäude und ortsbildprägende Gebäudestrukturen schaffen die Grundlage, tätig zu werden. Auch hier sollte die Gemeinde im Zuge der proaktiven Innenentwicklung eine Haltung einnehmen, EigentümerInnen frühzeitig ansprechen, Anreize für Sanierungen bieten und gegebenenfalls ein Vorkaufsrecht nutzen, um die gemeindeeigene Strategie in der Ortsmitte voranzutreiben. Ein weiterer Aspekt, der hinsichtlich der Wohngebäude für die Gemeinde Miehlen zu prüfen wäre, ist eine Ausweitung des gemeindeeigenen „Förderprogramms für Familien“, welches Sanierungen und eine entsprechende Gestaltung der Gebäude unterstützen könnte. Wenn es der Gemeinde so perspektivisch gelingt, zusätzlich zu den zuvor genannten Projekten (Hundsgasse und Feuerwehr), die Potenziale in der Ortsmitte auszuschöpfen wird die Innenentwicklung forciert und die Gemeinde langfristig erfolgreich weiterentwickelt.

7.1.5 Ganzheitlichkeit für die Ortsmitte

In den Beschreibungen der möglichen Projekte und potenziellen Vorhaben der Gemeinde wird deutlich, dass eine ganzheitliche Strategie für die Ortsmitte von Nöten ist. Jedes Projekt bzw. jede Nutzung für ein Gebäude ist beliebig und nur mit einem übergeordneten Konzept gelingt es, Entscheidungen anhand von langfristigen Entwicklungsabsichten zu treffen. So können Synergien zwischen den Projekten entstehen und genutzt werden, finanzielle Mittel können entsprechend zielgerichtet eingesetzt und Ressourcen nachhaltig ausgeschöpft werden. Im Zuge der Ortsentwicklungsstrategien (siehe Kapitel 6) werden Ziele formuliert, die für die Entwicklung der Gemeinde und damit auch für die Ortsmitte elementar sind. Die vorgeschlagenen Maßnahmen folgen diesen und dienen der Umsetzung der Strategie, wobei vor allem die nachhaltige Stärkung der Ortsmitte im Vordergrund steht.

Für den weiteren Prozess der Ortsentwicklung wird es nun darum gehen, außenstehende Gegebenheiten wie die Flächenvorhaltung von GrundstückseigentümerInnen, die Verfügbarkeit von Bestandsgebäuden oder finanzielle Mittel abzuwägen bzw. zu eruieren, um die konkreten Projekte vorantreiben zu können. Fördermittelakquise, Machbarkeitsstudien bzw. Sondergutachten, Bürgerbeteiligung und der frühzeitige Einbezug der Behörden (TÖB) ist dabei elementar wichtig und dient als Grundlage eines ganzheitlichen Vorgehens. Nur so ist es perspektivisch möglich, der Vielfältigkeit und Komplexität der Herausforderungen zu begegnen und zielgerichtete Lösungen zu finden.

7.2 Handlungsempfehlungen der Ortsentwicklung in Miehlen

Wie bereits in Kapitel 6 beschrieben, unterteilt sich der Maßnahmenkatalog des DE-Konzeptes in das bereits aufgezeigte konkrete Leuchtturmprojekt der Ortsmitte und in Handlungsempfehlungen, die vor allem eine strategische und langfristige Zielsetzung verfolgen. Die Handlungsempfehlungen skizzieren hierbei Prozesse, die von der Gemeinde angestoßen werden müssen und so die Grundlage für eine zukunftsfähige Ortsentwicklung darstellen. Sie sind keine konkreten planerischen Projekte, sondern vielmehr Initiativen, die einen Mehrwert zur Entwicklung Miehlens abbilden.

Für die OG Miehlen sieht das DE-Konzept folgende Handlungsempfehlungen vor:

- Kommunikationsstrategie und Bürgeraktivierung
- Leerstandsmanagement
- Gestaltungssatzung als Ergänzung zum Förderprogramm
- Naherholungsstrategie.

Sie werden in den folgenden Kapiteln näher beschrieben.

7.2.1 Kommunikationsstrategie und Bürgeraktivierung

Eine erfolgreiche und langfristige aktive Ortsentwicklung steht und fällt mit dem bürgerschaftlichen Engagement, welches in der OG Miehlen entstehen muss. Wenn BürgerInnen sich für die Entwicklung ihres Heimatortes selbst einsetzen, sie selbst vorantreiben und in die Entscheidungen einbezogen werden, steigt die Akzeptanz gegenüber diesen Entscheidungen und die Motivation der Mithilfe. Dadurch wird es dann auch wieder leichter, die Ortsentwicklungsstrategien umzusetzen und die gemeindeeigenen Ziele zu erreichen. Eine aktive und engagierte Bürgerschaft ist die Grundlage dafür, kommunale Aufgaben und Herausforderungen, die künftig auf die OG Miehlen zukommen, zu bewältigen und schafft gleichzeitig eine hohe Identität mit dem Heimatort, sodass Abwanderungen minimiert werden können. So stellt eine aktive Bürgerschaft und ein kooperierendes Handeln innerhalb der OG Miehlen eine wichtige Stütze einer erfolgreichen Weiterentwicklung der Gemeinde dar, was vor allem den politischen EntscheidungsträgerInnen bewusst sein muss.

Dafür ist es elementar wichtig, dass innerhalb der EntscheidungsträgerInnen und darauf aufbauend in der Bürgerschaft, die gleichen Ziele und Strategien verfolgt werden. Diese sind durch das DE-Konzept bereits definiert, sodass sie künftig allgemeingültig vertreten und kommuniziert werden müssen. Die Bürgerschaft muss demnach zunächst durch eine offene und vielfältige Weise über die Ziele und Strategien der Weiterentwicklung Miehlens informiert und aufgeklärt werden. Hierbei hilft das formulierte Leitbild, um zuallererst deutlich zu machen, dass sich in der Gemeinde etwas tut und die Voraussetzungen für positive Entwicklungen gelegt sind. Über sogenannte Schlüsselpersonen, also BürgerInnen, die im Ort gut vernetzt sind und als Multiplikatoren dienen, können Infos vorab gestreut werden oder zu Veranstaltungen bzw. Workshops eingeladen sowie zur Teilnahme motiviert werden. Digitale sowie analoge Medien (Instagram, Whats-App, Homepage, Mitteilungsblatt,

Gemeindezeitung oder Flyer) können eingesetzt werden, um auf unterschiedlichen Wegen alle Gruppen und Generationen zu erreichen und so eine kommunikative Planungs- und Entwicklungskultur herzustellen. Wichtig hierbei ist, dass sich die Informationen oder Einladungen nicht auf ein Medium beschränken, da so die Gefahr besteht, dass bestimmte Personengruppen nicht mit einbezogen werden. Das Interesse der Bürgerschaft muss über Informationsaustausch forciert werden, sodass sie zum Mitmachen aktiviert werden. Wenn dann künftig ein höheres Interesse an Vorhaben innerhalb der OG Miehlen erreicht worden ist, können Mitmach-Aktionen oder Workshops durchgeführt werden, die den BürgerInnen das Gefühl der Teilhabe vermitteln, wodurch es schlussendlich möglich ist, das ehrenamtliche Engagement auf vielfältige Art und Weise zu steigern.

Konkret bedeutet dies innerhalb von Projekten und Vorhaben, dass Bürgerbeteiligung nicht als Muss im Planungsprozess angesehen wird, sondern als elementare Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung dieser. Auch in den politischen Gremien der Gemeinde muss dafür ein Umdenken stattfinden, sodass die Partizipation der Menschen nicht als Grund dafür angesehen wird, dass Vorhaben länger dauern, sondern dafür, dass sie besser angenommen werden und somit als gelungen gelten. So können beispielsweise die BürgerInnen aktiv zu Gemeinderatssitzungen eingeladen werden, wenn es hier um konkrete Vorhaben, die die Entwicklung Miehlens betreffen, geht oder über breite Öffentlichkeitsarbeit miteinbezogen werden. Eine weitere Möglichkeit die BürgerInnen in Planungen miteinbeziehen, sind beispielsweise Zukunftswerkstätten innerhalb gesellschaftsrelevanter Projekte.

Darüber hinaus ist es möglich, durch ein Bürgerbüro eine Anlaufstelle im Ortskern zu installieren, bei der die BürgerInnen Informationen erhalten und gleichzeitig ihre Ideen und Anregungen anbringen können. Das „Miehlener Büro“ könnte durch einen Mitarbeiter oder eine Mitarbeiterin, besetzt sein, sodass eine zentrale Stelle für die Öffentlichkeitsarbeit zuständig ist und diese vielfältig gestaltet. Gleichsam können hierüber Workshops, Infoveranstaltungen oder Feste organisiert werden, sodass ein allgemeiner Mehrwert für den Prozess der Ortsentwicklung entsteht. Als Multiplikator muss diese Anlaufstelle im Ortskern barrierefrei und flexibel erreichbar sein, sodass allen BürgerInnen der Zugang alltäglich möglich ist. Hierfür bietet sich das EG des Rathauses an, welches bereits in Kapitel 7.1.3 als Ankerpunkt der Ortsmitte beschrieben wurde. Durch das „Miehlener Büro“ würde das EG eine weitere regelmäßige Nutzung erfahren, wodurch Leerstand minimiert und Multifunktionalität in der Ortsmitte verankert würde.

7.2.2 Leerstandsmanagement

Die OG Miehlen hat, wie bereits im Analyseteil des DE-Konzeptes beschrieben, ein sehr großes innerörtliches Potenzial an Baulücken und Gebäuden, die ausschließlich von SeniorInnen bewohnt werden, sodass diese in absehbarer Zeit zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen. Auch die historischen Hofstrukturen mit leerstehenden teils verfallenen Ställen und Scheunen bieten darüber hinaus große Möglichkeiten, Wohnraum zu schaffen. Im Sinne der proaktiven Ortsinnenentwicklung, müssen

diese Potenziale ausgeschöpft und genutzt werden. So kann Wohnraum geschaffen und das Ortsbild nachhaltig positiv gestaltet werden.

Hierbei sollte die OG Miehlen zunächst ein Leerstandskataster auf Grundlage des aktuellen DE-Konzeptes erstellen und dieses nachhaltig und aktuell führen. Das Kataster als internes Verwaltungswerkzeug dient der Übersicht über die im Ort vorhandenen Leerstände und potenziellen Leerstände, so dass künftige Entscheidungen hinsichtlich der Ortsentwicklung eingeschätzt werden können. Ein Leerstandskataster der Gemeinde Miehlen sollte fortlaufend geführt werden und definierte Informationen zu Baujahr, Eigentumsverhältnissen, Baurecht und/oder Restriktionen und der aktuellen Nutzung beinhalten. Darüber hinaus sollten auch Einwohnerdaten wie, Personenanzahl und Alter der GebäudebewohnerInnen herausgestellt werden und im besten Fall auch durch Fotos festgehalten sein. Durch die Größe der Gemeinde und die damit verbundene Fülle an Informationen sowie die dazugehörige Kartierung macht es Sinn, das Leerstandskataster digital zu erstellen, sodass es durch wenige Handgriffe in Folge von Veränderungen der Gegebenheiten angepasst werden kann.

Neben der Kartierung und der Informationssammlung der gebäudespezifischen Daten durch ein Kataster ist es von elementarer Bedeutung in Form eines Managements über das Thema Leerstand, die Folgen und Lösungen wie das lebenszyklische Wohnen zu informieren und aufmerksam zu machen. BürgerInnen, die für das Thema Ortsinnenentwicklung und Leerstand sowie lebenszyklisches Wohnen sensibilisiert sind, sind häufiger davon zu überzeugen, dass beispielsweise freie Grundstücke in der Ortslage nachverdichtet werden müssen, sodass ein Mehrwert für alle und somit auch direkt für sie selbst entsteht. Dazu müssen den EigentümerInnen und der gesamten Gesellschaft allerdings die Hintergründe und Folgen bewusst sein. Ausschließlich projektbezogen auf EigentümerInnen zuzugehen und sie zur Aufgabe ihrer Immobilie oder ihres Grundstückes zu überzeugen, macht wenig Sinn, da so schnell eine Abwehrhaltung entsteht. Vielmehr hilft es, gesamtörtlich auf die Themen aufmerksam zu machen, diese in die Bürgerschaft hineinzutragen, sodass schlussendlich aus dieser heraus eine Überzeugung entsteht, Grundstücke oder Immobilien abgeben zu wollen. Außerdem gehört zu einem aktiven Leerstandsmanagement, dass nachhaltig und regelmäßig die Kommunikation seitens der Gemeinde mit EigentümerInnen gesucht wird.

Auch dabei ist es möglich, zunächst eine ehrenamtliche Struktur zu organisieren, die in regelmäßigen Abständen eigene Info-Abende initiiert oder beispielsweise bei Gemeindeveranstaltungen als Ansprechpartner fungiert. So werden den Bürgerinnen und Bürgern niedrigschwellig Neuigkeiten mitgeteilt oder Auskunft gegeben, sodass eine nachhaltige Verbesserung eintreten kann. Hierbei ist es wichtig, eine klare und zielgerichtete Strategie zu verfolgen, die alle EntscheidungsträgerInnen mittragen. Der Bürgerschaft müssen die Chancen aufgezeigt werden, die damit einhergehen, wenn die Gemeinde im Sinne ihrer übergeordneten Ortsentwicklungsstrategien Potenziale wie Bauland oder Gebäudebestand ausschöpfen kann. Zudem muss die Gemeinde in Vorleistung gehen und Visionen

für Baulücken oder Bestandsgebäude entwickeln, damit die BürgerInnen erkennen, welche Möglichkeiten vorhanden sind. Best-Practice-Beispiele von Umnutzungen von landwirtschaftlichen Hofstrukturen, Nachverdichtungsmöglichkeiten oder Machbarkeitsstudien können dazu führen, dass BürgerInnen eine Vorstellung davon bekommen, was durch ihr Eigentum möglich sein könnte. So nimmt die OG hinsichtlich der Leerstandsthematik eine proaktive Haltung ein und kommt aus einer reagierenden Haltung heraus. Schließlich wird es für die OG Miehlen möglich sein, durch eine gute Dokumentierung der Potenziale, eine offene Kommunikation sowie Aufklärung und eine agierende Haltung, die innerörtlichen Möglichkeiten für eine nachhaltige Ortsentwicklung zu nutzen.

7.2.3 Gestaltungssatzung als Ergänzung zum Förderprogramm

Durch die Empfehlung, die OG Miehlen solle eine agierende Haltung hinsichtlich der Nachnutzung von Gebäuden und Grundstücken sowie zur Mobilisierung der EigentümerInnen dieser Flächen einnehmen, ist eine weitere Handlungsempfehlung, eine Gestaltungssatzung aufzustellen. Das gemeindeeigene Förderprogramm dient als geeignete Grundlage vor allem für Familien die historischen Baustrukturen im Ort zu nutzen. Die Vergangenheit zeigt, dass es durch Anreize möglich ist, BürgerInnen für eine Nachnutzung zu aktivieren, sodass diese Vorgehensweise bereits etabliert ist. Allerdings bietet das bisherige Förderprogramm ausschließlich einen finanziellen Anreiz, die Hofgebäude umzubauen, zu sanieren oder zu erweitern. Damit dies gestalterisch und baulich auch im Sinne der Gemeinde und den übergeordneten Zielen geschieht, sollte das Förderprogramm langfristig um eine Gestaltungssatzung ergänzt werden.

Wie wichtig die örtliche Baukultur für die Identität und somit für beispielsweise ein Verbleib von jungen Menschen in Miehlen ist, wurde bereits in den vorherigen Kapiteln erläutert. Daher ist es wichtig, dass im Falle von Umbauten oder Nachverdichtungen die ortstypische Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen nicht überformt wird. Durch eine Gestaltungssatzung, die gemeinsam mit den BürgerInnen aufgestellt wird, können die ortstypischen und für die Bürgerschaft wichtigen baulichen Elemente herausgestellt und für künftige Bauvorhaben als Maßgabe festgelegt werden. So ist es möglich, durch eine Satzung das Ortsbild nachhaltig positiv zu prägen und die noch vorhandenen Bautypologien zu bewahren. Darüber hinaus können auch so Maßnahmen zur Klimaanpassung oder -regulierung geregelt werden und Ressourcen geschützt werden.

Innerhalb der Satzung sollte darauf geachtet werden, dass Ortsbildprägende Elemente bewahrt werden und gleichzeitig die Möglichkeit besteht sie modern zu transformieren. Eine Transformation von historischen Strukturen in eine zeitgemäße Formensprache ist elementar wichtig, damit die Vorgaben nicht zu einem reinen Erhalt der ursprünglichen Baukultur führen. Demnach bietet die Satzung auch die Chance, der Bürgerschaft und möglichen InteressentInnen von Bestandsgebäuden mögliche Lösungsvorschläge zu unterbreiten, sodass die Maßnahmen für BürgerInnen greifbarer sind. Mit integriert sein können innerhalb der Satzung dann auch Best-Practice-Beispiele, wie mit Hofanlagen wie

in Miehlen baulich als auch gestalterisch umgegangen werden kann, sodass zeitgemäße Wohneinheiten entstehen können. Gleichsam bekommen EigentümerInnen und InteressentInnen schon vor einer konkreten Planung klare Vorgaben, was baulich und gestalterisch möglich ist, was die spätere Planung erleichtert und Konflikte im Genehmigungsverfahren vermeidet.

Ergänzt werden kann die Satzung und das Förderprogramm zusätzlich um ein Angebot für eine Bauberatung, um ein kostenloses Hilfsangebot einzurichten. Dies führt dazu, dass Hemmungen und Vorwände abgebaut werden und die Hürde, ein bestehendes Wohngebäude zu übernehmen verringert wird. Gerade vor dem Hintergrund, dass auch private Vorhaben durch die Dorferneuerung zusätzlich finanziell unterstützt werden, kann durch die Beratung gleichzeitig über die bestehenden Fördermöglichkeiten aufgeklärt werden. Somit entsteht durch die Erweiterung des Förderprogramms durch eine Gestaltungssatzung und eine Bauberatung ein ganzheitliches Angebot für Bürgerinnen und Bürger, durch das gleichzeitig die Interessen und Ziele der Gemeinde verfolgt werden. Schlussendlich führen solche breitaufgestellten Strategien innerhalb der Ortsentwicklung zu einem identitätsstiftenden Ortsbild, wodurch die Kommune selbst profitiert.

7.2.4 Naherholungsstrategie

Die vorerst letzte langfristige Handlungsempfehlung, welche das DE-Konzept auf Grundlage der eingehenden Analyse des aktuellen Status-Quos anregen möchte, ist eine Naherholungsstrategie. Hierbei geht es nicht darum, Miehlen als touristischen Spot auszubauen, sondern vielmehr darum, die vorhandenen Qualitäten einzubeziehen und diese zu verdeutlichen. Durch die Lage im Blauen Ländchen und die Nähe zum Welterbe Oberes Mittelrheintal, die naturräumlichen Qualitäten sowie dem vermehrten Wander- und Radtourismus der letzten Jahre, sollten hier die Potenziale ausgeschöpft werden. Hierbei steht im Mittelpunkt, dass Miehlen sich als Gemeinde mit ihren positiven Aspekten gegenüber BesucherInnen des Ortes herausstellt.

Hierzu gehört, dass die neue Ortsmitte und das Leitmotiv der OG erlebbar und BesucherInnen darauf aufmerksam werden. So führen bereits der Schinderhannesweg und der Mühlbachweg durch die Ortsmitte Miehlens am Mühlbach, sodass auch der Drei-Kastelle-Rundweg dort entlanggeführt werden sollte. Hier treffen somit nicht nur alle Generationen aufeinander, sondern auch auswärtige BesucherInnen, sodass ein Ort zum Verweilen und zum Austausch entsteht. Der Dorfladen sowie das Café in der Hundsgasse können hierbei als Schnittstelle fungieren, wodurch auch die entsprechende Infrastruktur gegeben ist. Eine lebendige Ortsmitte und damit verbundene touristische beziehungsweise freiräumliche Angebote können als Motor der Ortsentwicklung fungieren und müssen somit als ein wichtiger Aspekt innerhalb der Weiterentwicklung angesehen werden.

Über eine Verknüpfung der beiden Themenbereiche hinweg, muss das Thema des Wander- und Radtourismus deutlich stärker vermarktet werden. Hier sollte innerhalb der OG eine Art Marketing

aufgestellt werden, innerhalb dessen beispielsweise eine einheitliche Beschilderung der Wege stattfindet. Dabei müssen auch die Aspekte der Dorferneuerung Inhalt des Angebots werden, sodass in der Ortsmitte beispielsweise eine Kartierung der Wege Platz findet, auf der mit einem QR-Code auch digitale Karten heruntergeladen werden können. Des Weiteren bieten Trinkwasserspender, Fahrradständer und Sitzgelegenheiten am Mühlbach eine breite Möglichkeit den Ort attraktiv zu gestalten sowie durch digitale und moderne Info-Tafeln zu erweitern. Wie diese Aspekte umgesetzt und gestaltet werden, sollte gemeinsam mit den BürgerInnen erarbeitet werden, sodass auch diese in die Thematik eingebunden sind.

Innerhalb der Ausrichtung bezüglich der Naherholung der Ortsgemeinde kann auch eine interkommunale Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden eine Möglichkeit sein, um die Region als gesamtes zu stärken. Das Blaue Ländchen kann hierbei ein Ansatzpunkt sein, um eine überörtliche Zielvorstellung zu entwickeln. Miehlen kann hier als Initiator eine Vorreiterrolle einnehmen, um sich im kommunalen Gefüge der Region herauszustellen. Falls die Thematik der Naherholung dadurch breiter aufgestellt wird und Miehlen als Gemeinde als wichtige Schnittstelle fungiert, sollte darüber hinaus über eine örtliche Anlaufstelle zur Information und zur Vermarktung entschieden werden. In der Ortsmitte könnte demnach eine zentrale Räumlichkeit, in der zusätzlich andere Funktionen (Treffpunkt, „Miehleener Büro“, Café etc.) untergebracht sind, entstehen, sodass das Konzept der neuen Ortsmitte erweitert wird.

Schlussendlich zeigt das beschriebene Thema der Naherholungsstrategie auf, dass diese Aspekte in der künftigen Ortsentwicklung zur Sprache kommen müssen, da sich die Gemeinde im Gesamtkontext und in Verbindung der neu geschaffenen Ortsmitte deutlich von anderen umliegenden Kommunen abheben kann. Durch die funktionierende und bereits breit aufgestellte Infrastruktur muss die OG zukünftig mutig und motiviert daran arbeiten, sich weiter abzuheben und lebenswert für alle Generationen und Gruppen zu bleiben.

7.3 Dorferneuerungsmaßnahmen der OG Miehlen

Neben dem beschriebenen Leuchtturmprojekt und den Handlungsempfehlungen, die zum aktuellen Stand eine bedeutende Rolle im Zuge einer langfristigen und nachhaltigen Ortsentwicklung Miehlens einnehmen, definiert das vorliegende DE-Konzept weitere Maßnahmen, die perspektivisch ausgeführt werden sollten. Hierbei handelt es sich um untergeordnete Dorferneuerungsmaßnahmen, die vor allem dazu führen, kleinere sowie größere Projekte gemeinsam mit den BürgerInnen der OG umzusetzen. Sie übernehmen Funktionen wie die Stärkung der Klimaresilienz und der Nachhaltigkeit, der barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raums oder auch der Stärkung des Gemeinschaftssinns und der Identität. Dementsprechend sind die folgenden Maßnahmen als weitere Vorschläge zur langfristigen Umsetzung der Ortsentwicklungsstrategie Miehlens anzuerkennen.



Abbildung 39 - Übersicht der Dorferneuerungsmaßnahmen

7.3.1 Umgestaltung Marktplatz

Der Marktplatz wird momentan vor allem als Parkfläche für PKW's genutzt und ist durch den mittig platzierten Brunnen räumlich geprägt. Dieser ist allerdings durch Stufen abgesenkt, wodurch dieser Bereich nicht barrierefrei ist. Im Zuge einer Umgestaltung sollte zum einen die Aufenthaltsqualität des Platzes erhöht werden und zum anderen die Platzgestaltung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Planung folgen. Dazu gehört beispielsweise eine wasserdurchlässige Wegedecke, Begrünungen oder auch eine passende Beleuchtung. Im Zuge einer Umgestaltung des Marktplatzes sollte die dortige Bushaltestelle in das Gestaltungskonzept miteinfließen und barrierefrei und zeitgemäß umgesetzt werden. Zudem sollte auf eine flexible Möblierung des Platzes geachtet werden, sodass er auch weiterhin für den Oktobermarkt genutzt werden kann. Sitzgelegenheiten sollten in der Nähe des Brunnens angeordnet werden, sodass hier ein Aufenthalt auch im Sommer gut möglich ist. Perspektivisch sollte der Marktplatz als „Auftakt“ der Ortsmitte aus Norden die Funktion einer multifunktionalen Freifläche übernehmen, die die Nutzungen der Ortsmitte und das Konzept ergänzt. Demnach ist eine generationenübergreifende Realisierung, die viele unterschiedliche Nutzergruppen anspricht, von elementarer Bedeutung aber auch eine Fläche, die die Möglichkeit der modernen Mobilität in Miehlen etabliert, ist denkbar. Darüber hinaus sollte in Erwägung gezogen werden, einen wöchentlichen Markt anzubieten. Dieser würde die Nahversorgung der BürgerInnen weiter verbessern aber auch Alltagsbegegnungen fördern.



Abbildung 40 - Konzeptionelle Darstellung Gestaltung Marktplatz

7.3.2 Gestaltung Festplatz

Im Zuge der Dorfmoderation war eine thematisierte Idee, den bestehenden Festplatz „Im Ehrlich“ mit raumordnerischen Elementen zu begrünen und die geschotterte Fläche zu befestigen. Auch hier kann durch eine wassergebundene Wegedecke eine gute Lösung für eine multifunktionale Fläche gewährleistet werden. Der bestehende Baumbestand am nord-östlichen Rand des Platzes sollte unbedingt erhalten werden, da dieser zukünftig einen großen Mehrwert zur Klimaregulierung und Verschattung für die parkenden Autos bietet. Außerdem fungieren die Bäume als Lärmschutz bei Veranstaltungen wie dem Oktobermarkt. An der süd-westlichen Seite kann der Platz durch wegbegleitendes Grün räumlich gefasst werden und zusätzlich könnte die große Fläche durch mobile Bepflanzungselemente (z.B. Hochbeete), die zum Oktobermarkt an anderer Stelle gelagert werden könnten, strukturiert und zониert werden. Städtebaulich wäre eine Einfassung der Container wichtig, um die Ecke des Platzes zu definieren und gleichsam den Containerbereich zu schließen.

Als weiterer Aspekt könnte der Festplatz zukünftig als „Mobilitätsplatz“ Miehlens dienen, bei dem zum einen Parkmöglichkeiten für viele BürgerInnen zur Verfügung stehen und zum anderen die gemeindeeigene Mobilität ausgebaut wird. Dazu könnten Gemeindeautos zum Car-Sharing gehören aber auch z.B. Bürgerbusse dort halten. Zusätzlich könnte eine Radabstellstation mit Reparaturinfrastruktur errichtet werden, sodass sich ein Bike and Ride in Miehlen etabliert. Durch diese Maßnahmen könnte die Mobilität und Anbindung der Bürgerschaft an Nastätten verbessert und die Bürgerinnen und Bürger dazu bewegt werden die Anzahl der privaten PKW's zu reduzieren. Die Möglichkeit, die Mobilität in Miehlen durch ein erweitertes Angebot am Festplatz weiterzuentwickeln, ist perspektivisch erfolgversprechend und sollte daher langfristig angegangen werden. Auch hier sind alternative Modelle wie Bürger- bzw. Rufbusse über interkommunale Zusammenarbeiten denkbar, sodass sich diese Modelle etablieren und Menschen in ländlich geprägten Regionen mobiler unterwegs sein können.



Abbildung 41 - Konzeptionelle Gestaltung Festplatz

7.3.3 Radweg zwischen Miehlen und Nastätten

Die Nähe zum Mittelzentrum Nastätten bietet eine gute Grundlage, Miehlen als zeitgemäßen Wohnstandort auszubauen und weiterzuentwickeln. Dazu gehört, dass die Anbindung an die Versorgungsinfrastruktur im Mittelzentrum weiter ausgebaut wird. Da die Topografie und die geringe Entfernung ein Erreichen mit dem Fahrrad gut möglich macht und sich der Radverkehr immer weiter etabliert, ist es wichtig, den teilweise bestehenden Radweg zwischen Miehlen und Nastätten zu erweitern. Zunächst ist ein Lückenschluss zwischen Gewerbegebiet und dem Ortskern als oberste Priorität anzusehen. Der Radweg aus Richtung Nastätten endet am neuen Kreisverkehr der L335, was im Zuge der Ortsentwicklung und dem Umbau der Hauptstraße unbedingt verbessert werden sollte. Außerdem verläuft der Radweg in Teilen der Strecke an der Landesstraße entlang und für die gute und schnelle Radverbindung zwischen den beiden Gemeinden, wäre wichtig, dass dieser durchgehend verläuft. Hierzu sollte geprüft werden, ob es möglich ist, den Radweg durchgängig durch einen Schutzstreifen von der Landstraße abzutrennen, um eine gute Sicherheit zu gewährleisten. Darüber hinaus ist eine Beleuchtung des Weges unabdingbar, welche die Sicherheit auch in späten Stunden oder in den Wintermonaten gewährleistet und somit die Attraktivität für eine regelmäßige Nutzung steigert. Die

Beleuchtungsanlagen können durch die außerörtliche Lage beispielsweise durch eine adaptive Beleuchtung, die nur bei Benutzung aktiv wird, gestaltet und durch Solarmodule nachhaltig betrieben werden. An Kreuzungspunkten mit dem Straßenverkehr sollte der Radweg gemäß den aktuellen Standards kenntlich gemacht werden und auch generell sollte eine gute und übersichtliche Beschilderung erfolgen. Beispiel hierfür könnten die sogenannten Pendlerroutes in Rheinland-Pfalz sein (siehe Abbildung 42), die den Zweck haben sollen, PendlerInnen den Umstieg vom PKW auf das Fahrrad attraktiv zu gestalten.



Abbildung 42 - Beispielfoto Pendler- Radroute (Quelle: Lietsch, 2021, online)

7.3.4 Freizeitgelände

Am Freizeitgelände stehen bereits diverse Freizeitmöglichkeiten vor allem für Kinder und Jugendliche zur Verfügung. Ein Bike-Park und der Skatepark, ein Beachvolleyballfeld, ein Spielplatz und der Sportplatz sowie der Jugendraum sind schon vorhanden. Das Bürgerhaus und die große Parkfläche ergänzen die Nutzung. Um auch hier ein generationenübergreifendes Angebot darzustellen, könnten zusätzlich Outdoorsportgeräte für SeniorInnen sowie eine Calisthenics-Anlage ergänzt werden. So kann dem Anspruch, eine generationenübergreifende Infrastruktur zu schaffen und Alltagsbegegnungen zu fördern durch das Freizeitgelände nachgegangen werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass es genügend natürliche Verschattung gibt, sodass die Sportflächen in den Sommermonaten genutzt werden können. Darüber hinaus könnten zwei bis drei Wohnmobilstellplätze das Angebot des Freizeitgeländes abrunden. Durch die Lage des Geländes am Ortsrand fehlt eine WC-Anlage, die unbedingt ergänzt werden sollte. Hierbei kann der Standort in der Nähe des Parkplatzes auch dafür genutzt werden, dass beispielsweise LKW-FahrerInnen oder WohnmobilbesitzerInnen von

der Infrastruktur profitieren. Dementsprechend sollte die Sanitäranlage neben öffentlichen WC's auch Duschmöglichkeiten beinhalten.

Neben der Ergänzung der Ausstattung des Freizeitgeländes ist im Zuge der Ortsbegehung deutlich geworden, dass eine Querungshilfe der Straße an dieser Stelle nötig ist. Die Angebote des Freizeitgeländes sind an beiden Straßenseiten angeordnet, sodass es hier häufig zu einer Kreuzung von FußgängerInnen (vor allem Kinder und Jugendliche) und dem PKW-Verkehr kommt. Die damit verbundene Gefahr kann durch einen Straßenübergang reduziert werden. Dafür würde sich eine Mittelinsel in Verbindung mit einer Aufpflasterung anbieten. So würde der Verkehr am Ortseingang verlangsamt werden, die Sicherheit für FußgängerInnen würde gesteigert werden und gleichsam könnte sich die Gemeinde durch eine Gestaltung der Mittelinsel nach außen präsentieren.

7.3.5 Zugänge zum Mühlbach

Neben den Angeboten des Freizeitgeländes bietet, wie bereits in Kapitel 7.1.3 beschrieben, der Mühlbach einen großen Mehrwert zur Wohn- und Aufenthaltsqualität in Miehlen. Daher sollte sich die Gemeinde perspektivisch neben der Neugestaltung der Ortsmitte auch mit weiteren Zugängen zum Bach beschäftigen. Ein Motiv der Ortsmitte ist es, den Bachlauf durch die Sitzstufen an der Friedenseiche erlebbar zu machen. Hierzu sollen weitere Zugänge die Aufmerksamkeit nicht von der Ortsmitte reduzieren, sondern ausschließlich ausweiten. Beispielsweise könnte der Mühlbach vom südlichen Ortsrand bis zum nördlichen Ortsrand aus so gestaltet werden, dass er auf der gesamten Länge durch Trittsteine begehbar ist (zumindest in den Sommermonaten). Auch der Wanderweg „Mühlbachweg“ könnte somit in seiner Attraktivität gesteigert werden.

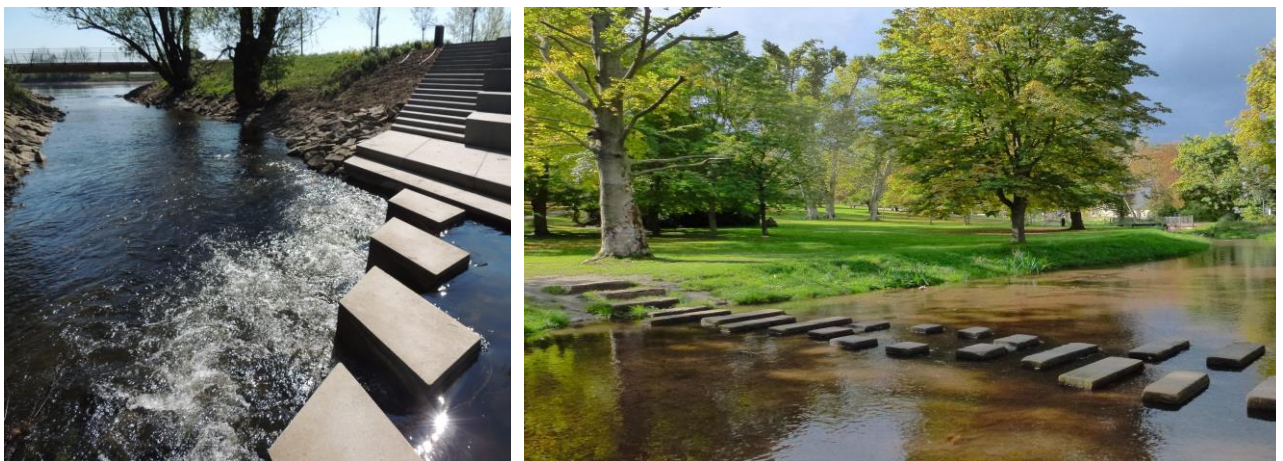


Abbildung 43 -Beispiele für Zugänge und Trittsteine im Mühlbach

Generell ist die Gestaltung des Mühlbachs ein Projekt, welches durch die Bürgerbeteiligung und die Mitarbeit dieser vorangetrieben werden kann. Eine Befragung oder ein Workshop könnte unterschiedliche Ideen hervorbringen, an welchen Stellen mit welchen Gestaltungselementen die Qualität des Bachlaufs gesteigert werden könnte. Da der Mühlbach das zentrale Element der künftigen

Ortsentwicklung darstellt und das Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde Miehlen ist, ist es von elementarer Wichtigkeit, dass die BürgerInnen sich mit den damit verbundenen Projekten identifizieren und diese mittragen.

7.3.6 Gestaltung öffentlicher Straßenraum

Innerhalb des öffentlichen Raums sieht das vorliegende DE-Konzept Gestaltungs- und Umbauprojekte vor, die langfristig zur nachhaltigen und generationenübergreifenden Ausrichtung der Ortsgemeinde Miehlen beitragen können. Es sind untergeordnete Maßnahmen, die stellvertretend für die künftige Ausrichtung der Ortsentwicklungsstrategie verstanden werden können.

Dazu zählt beispielsweise der barrierefreie und zeitgemäße Umbau von Bushaltestellen. Neben der Haltestelle am Marktplatz, deren Gestaltung bereits beschrieben wurde, sollten alle anderen Bushaltestellen nach einem Standard ausgebaut werden. Ein barrierefreier Einstieg, Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Fahrplanauskünfte und Witterungsschutz sind Elemente, die an jeder Haltestelle vorhanden sein sollten. Die übergeordneten gesellschaftlichen Prozesse machen einen Umbau von Haltestellen künftig wichtig und tragen dazu bei, dass die OG ihre Strategie vorantreiben kann. Vor allem die Haltestellen in der Krämergasse und der Bahnhofstraße sollten eine Aufwertung erhalten.

Als weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum ist eine nachhaltige Gestaltung von Straßenräumen und eine Entsiegelung notwendig. Vor allem die Siedlungsbereiche mit breiten monotonen Straßenquerschnitten wie die Teichstraße oder die Schinderhannesstraße sollten durch neue Gestaltungselemente aufgewertet werden. Begrünung verbessert das Klima und schafft Versickerungsflächen, Sitzgelegenheiten schaffen Alltagsbegegnungen und dienen als Verweilmöglichkeit vor allem von älteren BürgerInnen, Parkflächen dienen der Verkehrsberuhigung und der Sicherheit von FußgängerInnen. Eine Möglichkeit ist beispielsweise hierbei, mobile Sitz- und Begrünungselemente durch ein Bürgerprojekt durchzuführen. Hierbei können z.B. Ideen eingereicht werden, wie solche Straßenelemente aussehen können oder ein Wettbewerb für Prototypen gestartet werden. So werden die BürgerInnen in die Gestaltung ihres eigenen Straßenraums einbezogen und die Identität mit dem Vorhaben steigt.

Zum öffentlichen Straßenraum gehören zudem auch die Ortseingänge, bei denen bisher das Gemeindegebiet innerhalb der Straßengestaltung nicht gefasst wird. Bisher sind die Ortseingänge kaum bis gar nicht attraktiv gestaltet, sodass die Ortseinfahrt nicht als solche wahrgenommen wird. In der Außendarstellung ist es allerdings wichtig, dass BesucherInnen der OG Miehlen bewusst wird, dass sie den Ort durchfahren oder verlassen. Zudem dienen Ortseingänge häufig als Geschwindigkeitsreduzierung, sodass die Durchfahrtsgeschwindigkeit im Allgemeinen niedriger ist. Künftig ist es wichtig, dass die Gemeinde Ortseingänge gestaltet, die als Visitenkarte des Ortes fungieren und ihn nach Außen präsentieren. Hierzu kann auch das Leitbild der Ortsentwicklung genutzt werden, weil es den

Ort charakterisiert und prägnant beschreibt. Auch diese Projekte können durch eine Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen durchgeführt werden.

7.3.7 Konzeptionierung für die Umnutzung von Pfarrhaus und Kirche

Neben dem bereits in dem vorliegenden DE-Konzept beschriebenen Leuchtturmprojekt der Konzeption für die Ortsmitte wird es perspektivisch wichtig sein, für das Gelände des Pfarrhauses und der Kirche eine zukünftige Konzeptionierung zu entwickeln. Kirchen und Pfarrhäuser verlieren durch gesellschaftliche Prozesse künftig immer mehr an Wichtigkeit und werden weniger genutzt. Die Bistümer werden daher viele Kirchen in den kommenden Jahren abstoßen und ihre Immobilienstrategien verfolgen, sodass Kirchen und Pfarrhäuser somit neue Konzepte benötigen. Da die Gebäude trotzdem nach wie vor ortsbildprägende Strukturen darstellen und für die Identifikation der BürgerInnen mit den Orten wichtig sind, sollten entsprechende Nachnutzungskonzepte entwickelt werden. Auch innerhalb dieser Konzeptionierung kann eine bürgernahe und partizipative Konzeptionierung des Projektes angestrebt werden. Für das Thema Kirchenumnutzung ist eine frühzeitige Sensibilisierung der Bürgerschaft elementar wichtig, sodass diese das künftige Konzept unterstützt. Dazu gehört eine Erläuterung der Hintergründe und Entscheidungskriterien, Ideensammlungen für Umnutzungen und gegebenenfalls eine Erarbeitung von gemeinschaftlichen Umsetzungen. Hierbei zeigen diverse Beispiele, dass aus solchen gemeinwohlorientierten Planungsprozessen häufig Gruppen, Vereine o.ä. entstehen, die sich für den Erhalt der Gebäudesubstanz einsetzen und diese mit Leben füllen.

Die Ortsentwicklungsstrategie der OG Miehlen sieht eine proaktive Innenentwicklung vor, wodurch auch ein zukunftsweisender und vorausschauender Umgang mit der Thematik Kirche und Pfarrhaus angestoßen werden sollte. Die Kirchenumnutzung und die Nachnutzung des Pfarrhauses ist bereits ein untergeordnetes Thema, für das die EntscheidungsträgerInnen sensibilisiert sind. Daher sollte neben den sonstigen Umsetzungen der Projekte bereits jetzt die Thematik Kirchenareal Beachtung finden. Denn nur so ist eine breite Beteiligung der BürgerInnen möglich, die zum Gelingen des Projekts entscheidend beitragen wird und wodurch ein solches Projekt zu einem weiteren Alleinstellungsmerkmal der Gemeindeentwicklung werden kann.

7.3.8 Etablierung eines Ortsmanagements

Das DE-Konzept beschreibt eine Fülle an vielfältigen Themenfeldern und Maßnahmen, die perspektivisch umgesetzt werden sollen. Um dabei einen ganzheitlichen Ansatz zu verfolgen und die Projekte aufeinander abzustimmen sowie in allen Bereichen eine bürgernahe und transparente Durchführung zu gewährleisten ist der Einsatz von einem externen Ortsmanagement möglich. Hierbei handelt es sich um eine beratende Funktion, die als Schnittstelle und zur Unterstützung des Bürgermeisters und des Gemeinderats fungiert, sodass die EntscheidungsträgerInnen in ihrer Tätigkeit entlastet werden. Externe Strukturen sind hier von Vorteil, da sie als neutrale Vermittlung auftreten können und auch in komplexen Handlungsfeldern oder Konflikten tätig werden können.

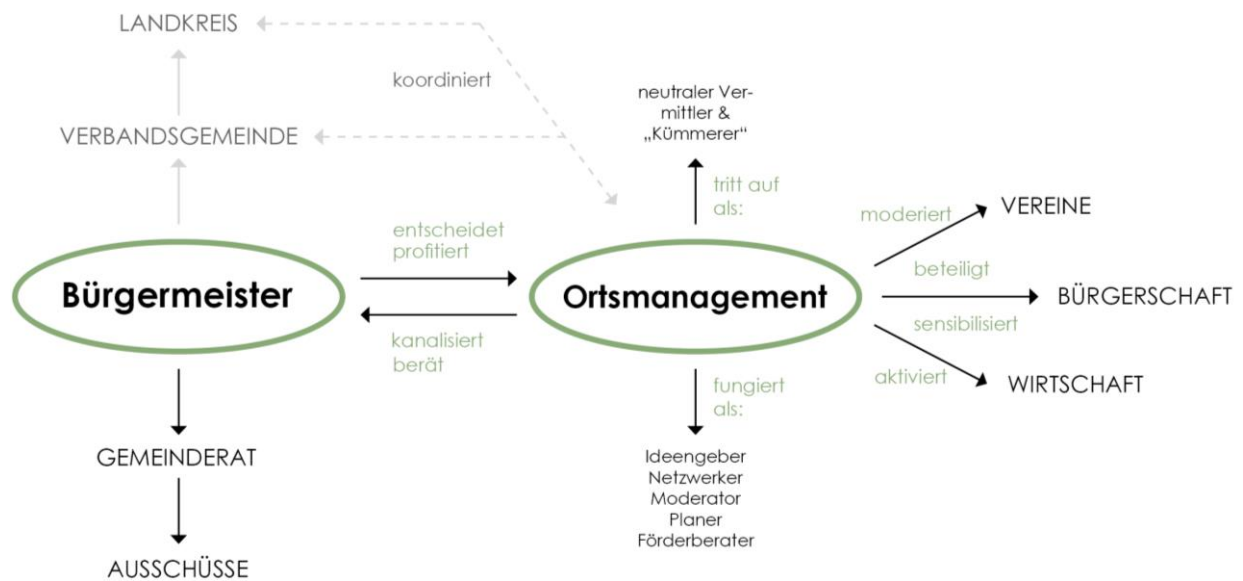


Abbildung 44 - Möglichkeiten eines Ortsmanagements

Ein Ortsmanagement kann neben den ehrenamtlichen EntscheidungsträgerInnen Miehlens Prozesse koordinieren und steuern. So kann beispielsweise ein Leerstandsmanagement, eine interkommunale Zusammenarbeit, die Konzeptionierung der Ortsmitte und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zusammenfassend vorangetrieben werden. Eine langfristige Kooperation mit einem Planungsbüro ist hierbei sinnvoll, da so auch ein Vertrauen seitens der Bürgerschaft gegenüber den externen AkteurInnen aufgebaut werden kann und so Aktionen bzw. Projekte offen aufgenommen und mitgetragen werden. Darüber hinaus kann ein Ortsmanagement auch die Fördermittelakquise sowie die Evaluierung des DE-Konzeptes übernehmen und so die Weiterentwicklung ganzheitlich betreuen. Schlussendlich bietet der Einsatz eines externen Dienstleisters sowohl einen Mehrwert für die handelnden AkteurInnen in der Gemeinde Miehlen als auch für eine zielgerichtete und ganzheitliche Ortsentwicklung.

8 Maßnahmenkatalog

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT / REALISIERUNG	VERGL. TEXT	GESCHÄTZTE KOSTEN	AKTEURE	UMSETZUNG
1.	Leuchtturmprojekt Ortsmitte					
1.1	Ortsmitte am Mühlbach	1 / kurzfristig	Kap. 7.1.3	nicht zu benennen	OG, VG; VV-Dorf; Planer; LBM	B, P, A, ggfls. EA
	Umnutzung und Umbau Rathaus	1 / kurzfristig		je nach Umfang	OG; VV-Dorf; Planer	B, P, A
	Sondergutachten			20.000 €		
	Planungsleistung Umbau					
	Ausführung Umbau					
	Platz an der Friedenseiche	1 / kurzfristig		75.000 €	OG; VV-Dorf; Planer, LBM	B, P, A, ggfls. EA
	Planungsleistung und Ausführung			70.000 €		
	Bürgerbeteiligung und Mit-Mach-Aktionen			< 5.000 €		ggfls. EA
	Umbau Hauptstraße	1 / kurzfristig		je nach Konzipierung	OG; VG; Planer; LBM	P, A
	Verkehrsgutachten			20.000 €		
	Machbarkeitsstudie			20.000 €		
	Planungsleistung und Ausführung					
1.2	Potenzialflächen	2 -3 / mittel- bis langfristig	Kap. 7.1.4	nicht zu benennen	OG; VV-Dorf, ISB, LEADER; Investor; Planer	B, P, A; ggfls. O
	Hundsgasse	2 / mittelfristig		1.900.000 €	OG; VV-Dorf; LEADER, ISB; Planer	B, P, A; ggfls. O
	Bürgerbeteiligung, Genossenschaft bzw. Verein, Organisationsform			< 5.000 €		
	Machbarkeitsstudie			10.000 €		
	Planungsleistung und Ausführung			1.800.000 €		

FW-Gerätehaus	2 / mittelfristig	je nach Umfang	OG; VV-Dorf; Planer	P, A
Machbarkeitsstudie		15.000 €		
Planungsleistung und Ausführung		je nach Umfang		
Dorfladen NASPA-Filiale	2 / mittelfristig	nicht zu benennen	OG; VV-Dorf; Planer	P, A
Entwicklung Burgweg	3 / langfristig	nicht zu benennen	OG; Planer	B, P, I
Bestandsentwicklung Haargasse	3 / langfristig	nicht zu benennen	OG; VV-Dorf; Planer	B, P, O
Förderprogramm Sanierung				
Eigentümeransprache				
Vorkaufsrecht				

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT / REALISIERUNG	VERGL. TEXT	GESCHÄTZTE KOSTEN	AKTEURE	UMSETZUNG
2.	Handlungsempfehlungen					
2.1	Kommunikationsstrategie und Bürgeraktivierung Öffentlichkeitsarbeit Partizipation in Planungsleistungen Miehleener Büro	1 / kontinuierlich	Kap. 7.2.1	je nach Umfang	OG; VV-Dorf; Planer	B, EA
2.2	Leerstandsmanagement Leerstandskataster Kommunikations- und Informationskultur Etablierung eines Kümmerers	1 / kontinuierlich	Kap. 7.2.2	je nach Konzipierung	OG; VV-Dorf; Planer	B
2.3	Gestaltungssatzung Erstellung einer Satzung Bauberatung	2 / mittelfristig	Kap. 7.2.3	je nach Umfang	OG; VV-Dorf; Planer	B, EA
2.4	Naherholungsstrategie Umleitung Wanderwege durch Ortsmitte Marketing interkommunale Zusammenarbeit	2 / mittelfristig	Kap. 7.2.4	je nach Umfang	OG; VV-Dorf; VG	B, EA

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT / REALISIERUNG	VERGL. TEXT	GESCHÄTZTE KOSTEN	AKTEURE	UMSETZUNG
3.	Dorferneuerungsmaßnahmen					
3.1	Umgestaltung Marktplatz	2 / mittelfristig	Kap. 7.3.1	185.000 €	OG; VV-Dorf; Planer	P, A
	Umgestaltung Platzbefestigung und Parkflächen			50.000 €		
	Begrünung und Brunnen			25.000 €		
	Möblierung (Sitzelemente, Beleuchtung, Info-Tafel)			20.000 €		
	Bushaltestelle			90.000 €		
3.2	Gestaltung Festplatz	3 / langfristig	Kap. 7.3.2	je nach Konzipierung	OG; VV-Dorf	P, A, EA
3.3	Radweg zwischen Miehlen und Nastätten	2 / mittelfristig	Kap. 7.3.3	je nach Konzipierung	OG; VV-Dorf; Planer; VG; LBM	P, A
3.4	Freizeitgelände	2 / kurzfristig	Kap. 7.3.4	200.000 €	OG; VV-Dorf; LBM	P, A, EA
	Outdoorsportgeräte + Calisthenics-Anlage			25.000 €		
	Wohnmobilstellplätze			20.000 €		
	WC-Anlage			75.000 €		
	Querungshilfe			70.000 €		
3.5	Zugänge zum Mühlbach	2 / kurzfristig	Kap. 7.3.5	< 5.000 €	OG	EA
3.6	Gestaltung öffentlicher Straßenraum	3 / langfristig	Kap. 7.3.6	je nach Umfang	OG; VV-Dorf; LBM; Privat	P, A, EA
	barrierefreie Bushaltestellen					
	Umgestaltung Straßenraum					
	Ortseingänge					
3.7	Konzeptionierung Umnutzung Kirche und Pfarrhaus	3 / langfristig	Kap. 7.3.7	je nach Konzipierung	OG; VV-Dorf; Planer	B, P
3.8	Ortsmanagement	1 / kontinuierlich	Kap. 7.3.8	je nach Konzipierung	OG; VV-Dorf; Planer	B, P

Legende:

OG	Ortsgemeinde
VV-Dorf	Verwaltungsvorschrift Dorf
P	Planungsleistung
ZA	Zuschussantrag
A	Ausführung
B	Beratungsleistung
I	Investor
EA	Ehrenamt
O	besondere Organisationsform

9 Ausblick auf die künftige Ortsentwicklung der Ortsgemeinde Miehlen

Mit der Fortschreibung des DE-Konzeptes der Gemeinde Miehlen haben Bürgerinnen und Bürger, der Gemeinderat wie auch die Verwaltung ein individuelles Instrument zur Verfügung, welches die Grundlage bietet die aktuelle Situation in Miehlen weiter positiv zu entwickeln. Die größte Priorität der Dorferneuerung in den kommenden Jahren wird die aktive Gestaltung der Ortsmitte sein. Der Ortskern als lebendiges, generationenübergreifendes Zentrum, wo Alltagsbegegnungen forciert werden und vielfältige Wohnangebote die BürgerInnen zusammenbringt steht im Vordergrund. Hierzu wird vor allem das vorgeschlagene Leuchtturmprojekt großen Einfluss nehmen.

Zukünftig wird es darüber hinaus elementar wichtig sein, Bürgerinnen und Bürger aller Generationen in den Prozess der Ortsentwicklung miteinzubeziehen, sodass sie sich aktiv beteiligen können. Eine offene und transparente Vorgehensweise bei Planungen sorgt für eine intakte Dorfgemeinschaft, stärkt die Identität mit der Gemeinde Miehlen und bietet die Chance, dass sich alle BürgerInnen selbst für die Weiterentwicklung „Ihres“ Dorfes einsetzen. Gerade junge Menschen müssen aktiv angesprochen werden und sie müssen Gestaltungsmöglichkeiten zugesprochen bekommen. So übernehmen sie Verantwortung und bringen sich ein. Wichtig ist der Einbezug der BürgerInnen vor allem, weil ehrenamtliches Engagement immer wichtiger wird und demokratische Aushandlungsprozesse für ein erfolgreiches soziales Miteinander unausweichlich sind. Orte, in denen Zusammenhalt und Mitbestimmung gelebt wird, sind zudem auch für Auswärtige attraktiv.

Um das DE-Konzept zielgerichtet und stringent umzusetzen sowie weitere Projekte zu initiieren kann die Etablierung eines Ortsmanagements sinnvoll sein. Gesamtprozesse können so im Auge behalten werden und ganzheitlich sowie zukunftsfähig umgesetzt werden, sodass eine Evaluierung des DE-Konzeptes stattfinden kann. Diese ist ein wichtiger Bestandteil der künftigen Entwicklung Miehlens. Erfolge und umgesetzte Projekte können sichtbar gemacht werden und Kosten sowie Zeitpläne von komplexen Projekten können koordiniert werden. Hierbei ist es wichtig, dass sowohl eine fortlaufende Maßnahmenevaluation stattfindet als auch eine Wirkungsevaluation, bei der die langfristigen Ortsentwicklungsstrategien überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Alles in allem kann die Gemeinde Miehlen aktuell auf eine gute und vielfältige Infrastruktur zurückgreifen, was eine tolle Grundlage zur erfolgreichen Weiterentwicklung darstellt. Mit kreativen Wegen, guter und breiter Kommunikation und innovativen Projektideen kann die Ortsentwicklung langfristig einen positiven Weg einschlagen.

Quellen

Stadtverwaltung Nastätten (o.A.): „Warum unsere Region „Blaues Ländchen“ heißt.“. <https://www.nastaetten.de/startseite/kultur/warum-unsere-region-blaues-laendchen-heisst/> (27.01.2025).

Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz (o.A.): „Landesentwicklungsprogramm“. <https://mdi.rlp.de/themen/raumentwicklung-in-rheinland-pfalz/landesentwicklungsprogramm> (27.01.2025).

Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) (o.A.): „Dorferneuerung“. <https://add.rlp.de/themen/foerderprogramm/foederungen-im-kommunalen-bereich/dorferneuerung> (28.01.2025).

Stadt-Land-Plus GmbH (2023): Ergebnisdokumentation – Dorfmoderation 2021 – 2023 – Miehlen. Boppard-Buchholz.

Statistisches Bundesamt (2024): Ergebnisse des Zensus 2022 – Haushalte und Familien. Wiesbaden.

Arnold, Konstantin (2020): „Geschichte von Miehlen“. <https://www.regionalgeschichte.net/rheinlahn/miehlen.html> (28.02.2025).

Ortsgemeinde Miehlen (o.A.): „Förderprogramm für Familien“. <https://www.miehlen.de/Foerdermassnahmen/Foerderung-Junger-Familien/>. (03.03.2025).

Ortsgemeinde Miehlen (o.A.): „Unser Miehlener Dorfladen“. <https://www.miehlen.de/Marktplatz/Unser-Dorfladen/>. (03.03.2025).

Heck-Hofmann, Susanne (2019): „Unsere Schule“. <http://www.mbs-miehlen.de/unsere-schule.html>. (03.03.2025).

Lietsch, Fritz (2021): Lenker statt Lenkrad – Pendler-Radrouten sollen zum Umsteigen aufs Fahrrad ermuntern. Die Städte profitieren. (08.07.2025).

Anhang