



**KOMMUNALES
ENTWICKLUNGS-
KONZEPT**

**2022
2023**

Marktflecken Mengerskirchen

Hessisches Dorfentwicklungsprogramm

Auftraggeber:

Marktflecken Mengerskirchen
(Landkreis Limburg-Weilburg)



Gefördert durch:



Fachliche Beratung:

Amt für den Ländlichen Raum, , Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Fachdienst Landentwicklung und Denkmalschutz
des Landkreises Limburg-Weilburg



HESSEN



Kommunales Entwicklungskonzept – KEK – des Marktfleckens Mengerskirchen – Konzeptband

Stand: 31.10.2023

Bürogemeinschaft „KUBUS & HKlinkhart“



KUBUS planung gmbh & co.KG
Andreas Richter
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
Telefon: 06441 9485-37
E-Mail: a.richter@kubus-group.com

HKlinkhart
Henriette Klinkhart
Großaltenstädter Str. 84
35586 Wetzlar
Telefon: 06441 786755-0
E-Mail: mail@hklinkhart.de

Inhaltsverzeichnis

I. VORSTELLUNG DER KOMMUNE	1
II. QUANTITATIVE UND QUALITATIVE BESTANDSAUFNAHME	3
1 Demografische Struktur und Entwicklung.....	3
1.1 Bevölkerungsentwicklung.....	3
1.2 Altersstruktur	6
2 Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild	8
2.1 Abgrenzung des historischen Ortskerns aus der Siedlungsgenese.....	8
2.2 Darstellung des Baubestandes in den historischen Ortskernen.....	12
2.3 Dörflicher Charakter, kulturgeschichtliches Erbe, Siedlungsbild	14
3 Innenentwicklung.....	20
3.1 Erfassung der Innenentwicklungspotenziale	21
3.2 Siedlungsentwicklungsplanung der Kommune in den nächsten 10 Jahren.....	22
3.3 Städtebauliche Problemlagen, strategische Sanierungsbereiche	24
4 Örtliche Infrastruktur	28
4.1 Grundversorgung, Daseinsvorsorge	28
4.2 Begegnungsstätten.....	30
4.2.1 Öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen und weitere Räumlichkeiten	30
4.2.2 Öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen: Nutzung und Auslastung	34
4.2.3 Freizeit- und Naherholungseinrichtungen	36
4.3 Verkehr, Mobilität	36
4.4 Energieversorgung.....	37
5 Kommunales und bürgerschaftliches Engagement.....	37
5.1 Kommunales Engagement.....	37
5.2 Bürgerschaftliches Engagement	39
III. BESTANDSANALYSE / STÄRKEN UND SCHWÄCHEN	41
IV. STRATEGIE, ZIELE UND HANDLUNGSFELDER	43
V. BÜRGERINNEN- UND BÜRGERMITWIRKUNG	51
VI. FINANZLAGE UND ENGAGEMENT DER KOMMUNE	56
VII. VORSTELLUNG IN DER GEMEINDEVERTRETUNG	57

Anlagenband

Zum vorliegenden Konzeptband gehört ein Anlagenband, in dem die erforderlichen Tabellen (Informationen des HMUKLV zum Bewerbungsverfahren, Anlage 2) sowie sämtliche Karten zusammengeführt sind.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Landesentwicklungsplan Hessen: Ausschnitt und Legende aus „Plankarte II – Zentrale Orte und Strukturräume“.....	1
Abb. 2	Anzahl der Geburten und Sterbefälle im Marktflecken Mengerskirchen im Zeitraum 2015 bis 2022.	4
Abb. 3	Wanderungsbewegungen im Marktflecken Mengerskirchen 2015 bis 2021.	5
Abb. 4	Bevölkerungsprognose im Marktflecken Mengerskirchen und im Regionalvergleich bis 2035.	5
Abb. 5	Prozentuale Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Mengerskirchen und in den Ortsteilen am 31.12.2022.	6
Abb. 6	Altersstruktur in der Gemeinde Mengerskirchen (Stichtag jeweils 31.12.)	7
Abb. 7	Wüstungen um Mengerskirchen (rote Schrift).	8
Abb. 8	Historische Karte - Ausschnitt „Karte vom Herzogthum Nassau“, 1819.	9
Abb. 9	Schloss in Mengerskirchen.....	10
Abb. 10	Schloss in Mengerskirchen	10
Abb. 11	Legende zu den Karten Baustruktur/Siedlungsbestand (Anlagenband).	13
Abb. 12	Eindrücke aus der Bestandsaufnahme: Dillhausen.....	15
Abb. 13	Eindrücke aus der Bestandsaufnahme: Mengerskirchen.	16
Abb. 14	Eindrücke aus der Bestandsaufnahme: Probbach.	17
Abb. 15	Eindrücke aus der Bestandsaufnahme: Waldernbach	18
Abb. 16	Eindrücke aus der Bestandsaufnahme: Winkels.....	19
Abb. 17	Ortsmitte Mengerskirchen, Ansatz für einen strategischen Sanierungsbereich.	24
Abb. 18	Ortsmitte Probbach, Ansatz für einen strategischen Sanierungsbereich.	25
Abb. 19	Ortsmitte Probbach, Eindrücke Bestand.	25
Abb. 20	Ortsmitte Waldernbach, Ansatz für einen strategischen Sanierungsbereich.....	26
Abb. 21	Ortsmitte Waldernbach, Eindrücke Bestand.	26
Abb. 22	Ortsmitte Winkels, Ansatz für einen strategischen Sanierungsbereich.....	27
Abb. 23	Ortsmitte Winkels, Eindrücke Bestand.	28
Abb. 24	Parkanlage mit Brunnen, Mengerskirchen.	32
Abb. 25	Magdalenenplatz, Mengerskirchen.....	32
Abb. 26	Backhaus und Marktstraße, Dillhausen	32
Abb. 27	Sauerborn, Dillhausen.	32
Abb. 28	Spielplatz Marienstraße, Winkels	33
Abb. 29	Maienburg, Winkels.....	33
Abb. 30	Spielplatz Zum Tannengarten, Probbach.....	33
Abb. 31	Sauerborn, Probbach	33
Abb. 32	Platz an Kirchstraße, Waldernbach.....	33
Abb. 33	Spielplatz Kirchstraße, Waldernbach.....	33
Abb. 34	Prozentuale Auslastung der öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen der Gemeinde Mengerskirchen und Hochrechnung der nicht ganzjährig geöffneten Gebäude für das Jahr 2019.....	35

Abb. 35	Eindrücke aus der 1. öffentlichen Veranstaltung zur Dorfentwicklung in Mengerskirchen am 13.07.2023.	52
Abb. 36	Eindrücke aus der 2. öffentlichen Veranstaltung zur Dorfentwicklung in Mengerskirchen am 30.10.2023.	53
Abb. 36	Auswahl Öffentlichkeitsarbeit.	54
Abb. 37	Pressebericht zur Vorstellung in der Gemeindevertretung.	57

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Bevölkerungsentwicklung 1995 – 2022 im Marktflecken Mengerskirchen und dessen Ortsteilen sowie Prognose bis 2035.	3
Tab. 2	Verteilung der Altersgruppen im Marktflecken Mengerskirchen insgesamt und in den Ortsteilen am 31.12.2022.	6
Tab. 3	Bewertungsmatrix zur prozentualen Auslastung der öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen.	34
Tab. 4	Kategorisierung von Nutzungen und Belegungsdauer öffentlicher Gemeinschaftseinrichtungen.	34
Tab. 5	Sitzungen der Steuerungsgruppe in der Konzepterstellungphase – Termine, Beteiligung, Inhalte.	51
Tab. 6	Übersicht der Haushaltskennzahlen der Gemeinde Mengerskirchen in den Jahren 2018–2022.	56

Hinweis: Im Konzept werden grundsätzlich die männliche und weibliche Form genutzt. Sollte dies stellenweise nicht der Fall sein, stellt dies in keiner Weise eine Wertung oder Diskriminierung dar.

I. VORSTELLUNG DER KOMMUNE

Die hessische Gemeinde Mengerskirchen liegt mit ihren fünf Ortsteilen Dillhausen, Mengerskirchen, Probbach, Waldernbach und Winkels im Landkreis Limburg-Weilburg direkt an der Grenze zu Rheinland-Pfalz. Sie ist einer von insgesamt fünf Marktflecken in Hessen, die diese Bezeichnung im Hinblick auf ihre geschichtliche Vergangenheit führen dürfen¹.

Raumordnerisch ist Mengerskirchen Grundzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und versorgt als solches über das eigentliche Gemeindegebiet hinaus einen Einzugsbereich von ca. 9.000 Personen². Mit den Städten Weilburg und Herborn befinden sich zwei Mittelzentren, mit Limburg auch ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums innerhalb eines Radius von 25 km Entfernung zum Marktflecken. Nächstes Oberzentrum ist die Stadt Wetzlar (ca. 30 km Entfernung). Die Entfernung zur Metropole Frankfurt beträgt rund 100 km. Mengerskirchen liegt mittig zwischen zwei überregionalen Entwicklungsachsen.

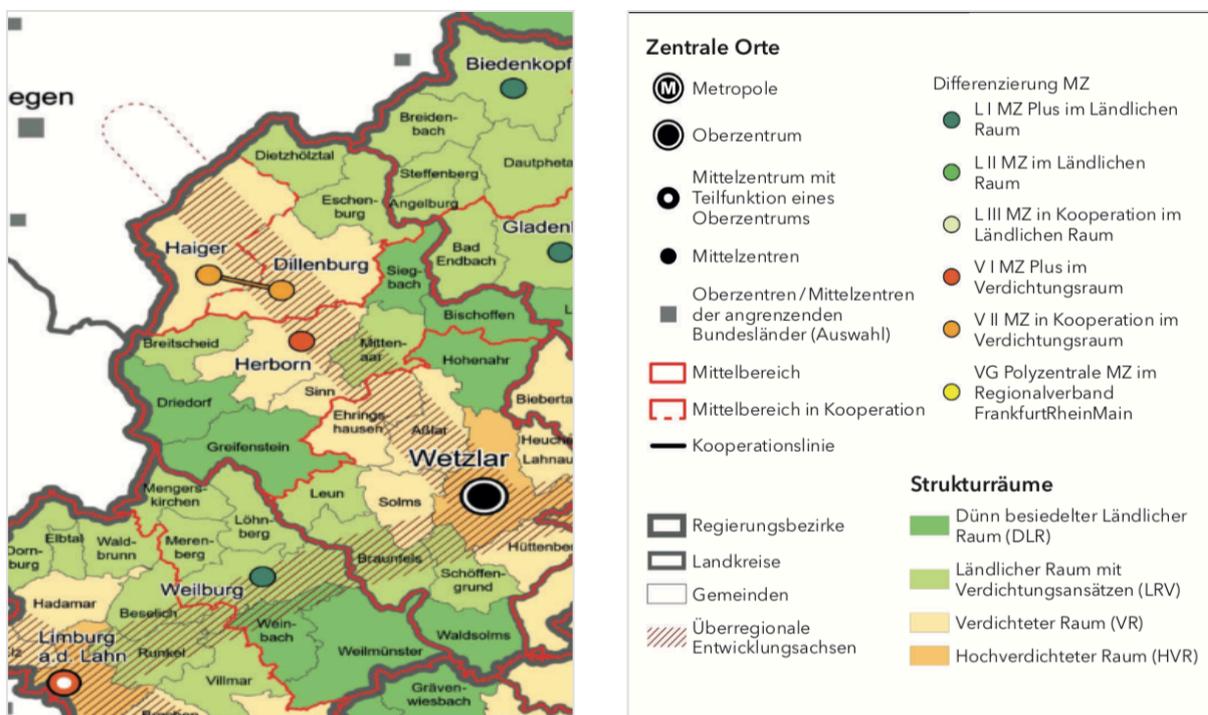


Abb. 1 Landesentwicklungsplan Hessen: Ausschnitt und Legende aus „Plankarte II – Zentrale Orte und Strukturräume“.

Quelle: www.landesplanung.hessen.de

Der Marktflecken in seiner heutigen Form entstand im Zuge der hessischen Gebietsreform: Zum 31.12.1970 schlossen sich die bis dahin selbstständigen fünf Gemeinden freiwillig zur Gemeinde Mengerskirchen zusammen und erhielten alle den Status eines Ortsbezirks mit Ortsbeirat und Ortsvorsteher/-in.

Die **früheste schriftliche Erwähnung** erfolgte 1243 n. Chr. für den Ortsteil Winkels, der Kernort Mengerskirchen wurde erstmals im Jahr 1279 n. Chr. urkundlich erwähnt. Das heutige Schloss im Kernort

¹ Ein „Flecken“ bildete einen funktionalen Mittelpunkt für umliegende Ortschaften und besaß häufig einige städtische Privilegien.

² Quelle: www.mengerskirchen.de am 04.10.2023.

Mengerskirchen wurde 1321–1341 n. Chr. als Burgsitz errichtet, aus dem Jahr 1321 sind Stadtrechte urkundlich bestätigt.

Die Entfernung vom Zentrum des Marktfleckens zum nächsten **Autobahnanschluss** liegt bei ca. 20 bzw. 25 km (BAB 45, Anschlussstelle 27 Herborn Süd bzw. BAB 3, Anschlussstelle 42 Limburg Nord). Die Bundesstraße B 49, die als Europastraße 44 von Alsfeld bis nach Luxemburg führt, verläuft südlich des Marktfleckens in rund 10 km Entfernung. Jeder Ortsteil des Marktfleckens ist im **Individualverkehr** über Landes- bzw. Kreisstraßen an das Bundesstraßennetz angebunden. Eine unmittelbare Anbindung an das **Schiennetz** gibt es nicht, die nächstgelegenen Haltepunkte sind Weilburg und Löhnberg (Regionalbahnen) sowie Limburg (Regionalbahn, IC, ICE). Die Ortsteile sind über Busverbindungen an das regionale ÖPNV-Netz angeschlossen, die auf Verbindung der Gemeinden untereinander und auf Anbindung an höherzentrale Orte (Limburg, Weilburg) ausgerichtet sind. Die Verbindungen zwischen den Ortsteilen werden als unzureichend beschrieben (auch Radwege), ein Bürgerbus oder andere ergänzende Angebote sind nicht vorhanden.

Die Gemeinde verfügt über eine gute **Infrastruktur in der Daseinsvorsorge** mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Darüber hinaus gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und andere Dienstleistungen. Eine öffentliche Gemeinschaftseinrichtung ist in jedem der Ortsteile vorhanden. Der Kernort Mengerskirchen ist Verwaltungssitz und Dienstleistungsschwerpunkt. Daneben findet sich ein kleineres Infrastrukturangebot im Ortsteil Waldernbach, der aufgrund der innerhalb der Gemeinde besseren Anbindung an überregionale Verkehrswege zudem Entwicklungsschwerpunkt für die gewerbliche Wirtschaft ist. In den Ortsteilen Dillhausen, Probbach und Winkels überwiegt die Funktion als Wohnort.

Naturräumlich liegt Mengerskirchen innerhalb der Deutschen Mittelgebirgsschwelle im *Oberwesterwälder Kuppenland*, das als hügeliges und zerriedeltes, inselartig bewaldetes Hochland einen Ausläufer des östlichen Westerwaldes bildet. Das Gemeindegebiet ist landschaftlich durch den 605 m hohen *Knoten* sowie bewaldete Basalkuppen zwischen den Tälern geprägt.

Im Bereich der **Naherholung und Freizeitgestaltung** bietet der Marktflecken markierte Wanderwege und einen Waldlehrpfad, die Naherholungsbereiche und Bäder *Am Seeweiler* und *Waldsee*, das Wintersportgebiet *Knoten*, einen Campingplatz, Kinderspielplätze in allen Ortsteilen sowie Möglichkeiten zu Kegeln, Tennis, Angeln und Bootsverleih. Zu den **Sehenswürdigkeiten** der Gemeinde zählen neben dem Schloss in Mengerskirchen außerdem die *Ruine Maienburg* bei Winkels (14. Jh.), die neuromanische Kirche *St. Michael* in Probbach oder die 1886 erbaute neugotische Pfarrkirche in Waldernbach. **Zahlreiche Ehrenamtliche und Aktive** sind in den über 40 Vereinen und Gruppierungen engagiert und tragen auch zu einer Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen und Festen bei, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und für Unterhaltung sorgen. Dazu gehören zum Beispiel die Kirchweihfeste in den Ortsteilen, der Frühjahrsmarkt im April oder der Nikolausmarkt im Dezember.

Der Marktflecken Mengerskirchen ist Mitglied der LEADER-Region *Limburg-Weilburg* sowie der *Destination Westerwald Touristik Service*.

Die Gemeinde legt großen Wert auf **Umweltschutz und Nachhaltigkeit**. Es gibt z. B. mit dem Windpark am *Knoten*, dem *Zukunftsforum* oder *Bildungsforum* Mengerskirchen mehrere Initiativen und Projekte, die darauf abzielen, die Umwelt zu schützen und die Lebensqualität in Mengerskirchen langfristig zu erhalten.

II. QUANTITATIVE UND QUALITATIVE BESTANDSAUFNAHME

1 Demografische Struktur und Entwicklung

Am 31.12.2022 lebten insgesamt 5.805 Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz im Marktflecken Mengerskirchen. Der namensgebende Kernort Mengerskirchen und der Ortsteil Waldernbach sind Wohnort für jeweils rund 30 % der Einwohnerinnen und Einwohner und damit die beiden einwohnerstärksten Ortsteile der Gemeinde (Mengerskirchen: 34,5 %; Waldernbach: 29,1 %). Rund 16 % wohnten in Winkels, während in Probbach und Dillhausen jeweils rund 10 % aller Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde mit Hauptwohnsitz ansässig waren.

1.1 Bevölkerungsentwicklung

	Anzahl der Einwohner:innen (nur Hauptwohnsitz)						Entwicklung seit 1995 in %	Prognose bis 2035*
	1995	2000	2005	2010	2015	2022		
<i>Mengerskirchen</i>	1.926	2.006	2.007	1.962	1.928	2.002	4%	
<i>Waldernbach</i>	1.731	1.701	1.784	1.673	1.723	1.688	-2%	
<i>Winkels</i>	993	1.003	985	963	960	930	-6%	
<i>Probbach</i>	534	537	533	564	582	558	4%	
<i>Dillhausen</i>	766	729	735	670	667	627	-18%	
Gesamtkommune	5.950	5.976	6.044	5.832	5.860	5.805	-2%	5.500

Zum Vergleich (seit 1995 bis Nov. 2022 in %) :

Bevölkerungsentwicklung in Hessen	6,4%
Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Limburg-Weilburg	2,5%

Tab. 1 Bevölkerungsentwicklung 1995 – 2022 im Marktflecken Mengerskirchen und dessen Ortsteilen sowie Prognose bis 2035.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, EKOM21 (Stichtag jeweils 31.12.); Für Prognose: HesenAgentur.

Hinweis: Prognosedaten bis 2040 auf Basis jüngster Betrachtungszeiträume liegen aktuell noch nicht vor. Ebenso wenig liegen Prognosedaten auf Ortsteilebene vor.

Im Vergleich der Jahre 1995 und 2022 musste die Gemeinde Mengerskirchen einen leichten Bevölkerungsrückgang um -2 % (entsprechend -145 Personen) hinnehmen. Damit verlief die Entwicklung hier ungünstiger als im Landkreis Limburg-Weilburg und deutlich negativer als im Land Hessen, die im Vergleichszeitraum beide einen Zuwachs verzeichnen konnten (Landkreis Limburg-Weilburg +2,5 %, Hessen +6,4 %). Unter den Ortsteilen des Marktfleckens verzeichnete Dillhausen mit -18 % (entsprechend 139 Pers.) den stärksten Rückgang im betrachteten Zeitraum, aber auch in Winkels und Waldernbach war die Entwicklung negativ (-6 % bzw. -2 %). Der Kernort Mengerskirchen und der Ortsteil Probbach konnten hingegen eine leicht positive Entwicklung verzeichnen (jeweils +4 %).

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Betrachtung der absoluten Anzahl der Geburten und Sterbefälle im Zeitraum 2015 bis 2022 zeigt, dass der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in diesen Jahren mehrheitlich negativ war. Einzig im Jahr 2016 überwog die Zahl der lebend Geborenen die der Gestorbenen knapp um eine Person. Seit 2017 ist der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Mengerskirchen kontinuierlich negativ. Für die Pandemiejahre 2020–2022 lässt sich keine erhöhte Mortalität in der Gemeinde ablesen.

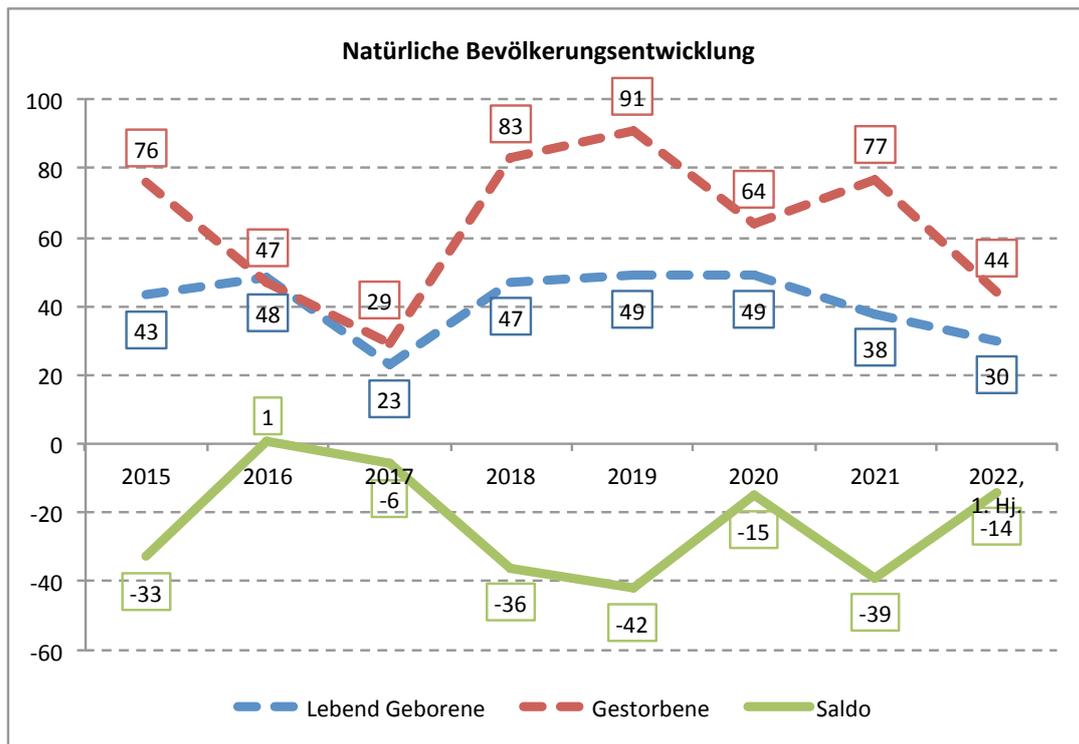


Abb. 2 Anzahl der Geburten und Sterbefälle im Marktflecken Mengerskirchen im Zeitraum 2015 bis 2022.

Quelle: HGSt, eigene Berechnung und Darstellung.

Wanderungsbewegungen

In den Jahren 2015 und 2016 überwog die Zahl der zugezogenen Personen zunächst die der fortgezogenen Personen, was hauptsächlich auf den vermehrten Zuzug nicht-deutscher Staatsangehöriger in diesen Jahren zurückzuführen ist. Gleichzeitig überwog aber auch die Anzahl der Zuzüge deutscher Staatsangehöriger die der Fortzüge. Mit dem Jahr 2017 werden die Wanderungssalden negativ, im Folgejahr ziehen mehr Personen fort, als zuziehen. Seit 2018 deutete sich eine Trendwende beim Wanderungssaldo insgesamt an, der zuletzt sowohl von einem positiven Wanderungssaldo sowohl von deutschen als auch von nicht-deutschen Staatsangehörigen getragen wird.

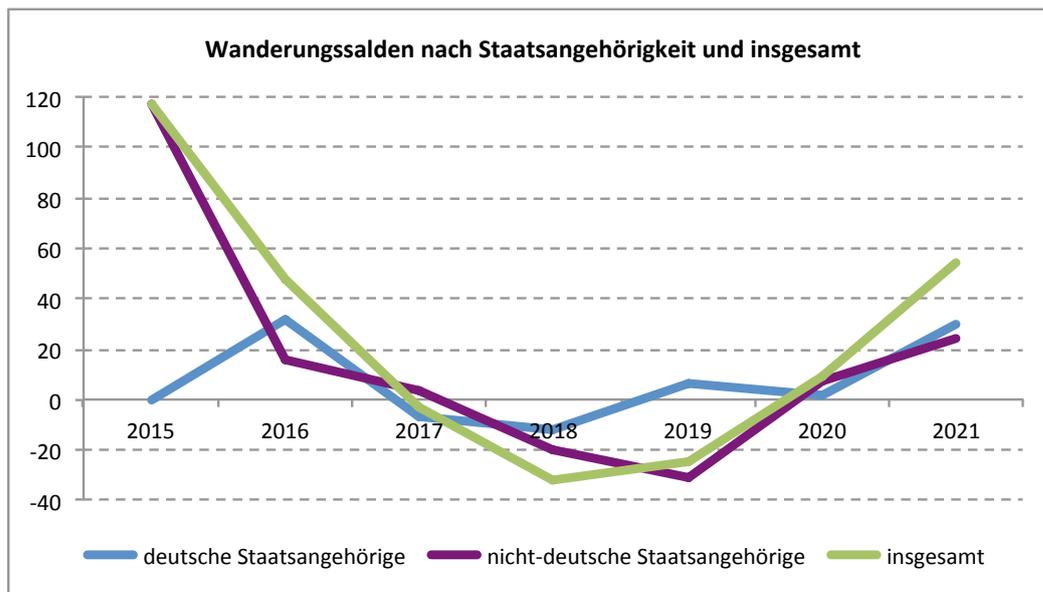


Abb. 3 Wanderungsbewegungen im Marktflecken Mengerskirchen 2015 bis 2021.

Quelle: HGSt, eigene Berechnung und Darstellung.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Die aktuell seitens der HessenAgentur zur Verfügung stehende Prognose schätzt ausgehend vom Basisjahr 2021 (=100 %) die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 voraus. Demnach bleibt die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 voraussichtlich stabil, bevor ein moderater Rückgang um rund drei Prozentpunkte bis 2035 erwartet wird. Im Vergleich zum Land Hessen und zum Regierungsbezirk Gießen verläuft die voraussichtliche Entwicklung im Marktflecken Mengerskirchen damit negativer, im Vergleich zum Landkreis Limburg-Weilburg aber etwas positiver.

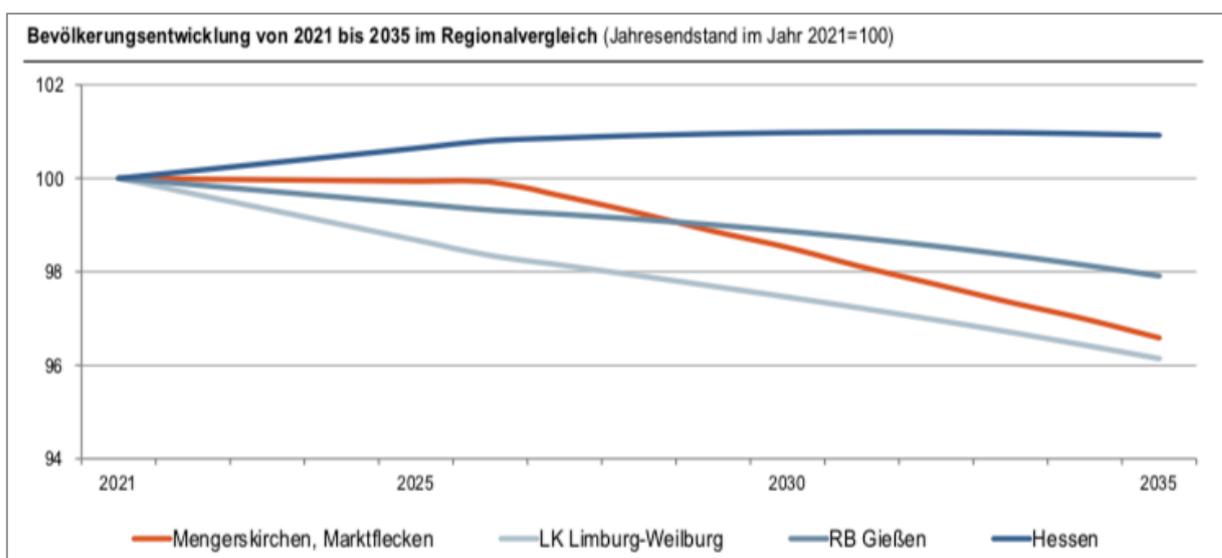


Abb. 4 Bevölkerungsprognose im Marktflecken Mengerskirchen und im Regionalvergleich bis 2035.

Quelle: HessenAgentur, Gemeindedatenblatt Mengerskirchen.

Eine Prognose bis zum Jahr 2040 liegt derzeit noch nicht vor.

1.2 Altersstruktur

	Anzahl der Einwohner*innen (Haupt- und Nebenwohnsitz) im Alter von					Gesamt
	0-18	19-35	36-55	56-75	über 75	
<i>Mengerskirchen</i>	387	397	543	567	168	2.062
<i>Waldernbach</i>	315	353	495	476	122	1.761
<i>Winkels</i>	166	167	282	267	79	961
<i>Probbach</i>	101	90	160	175	66	592
<i>Dillhausen</i>	101	115	162	208	73	659
Gesamtkommune	1.070	1.122	1.642	1.693	508	6.035

Tab. 2 Verteilung der Altersgruppen im Marktflecken Mengerskirchen insgesamt und in den Ortsteilen am 31.12.2022.

Quelle: EKOM 21. Hinweis: Die Differenz der Summe aller Einwohner/-innen in Tab. 1 und 2 beruht auf der Datengrundlage ausschließlich Hauptwohnsitz (Tab.1) bzw. Haupt- und Nebenwohnsitz (Tab. 2).

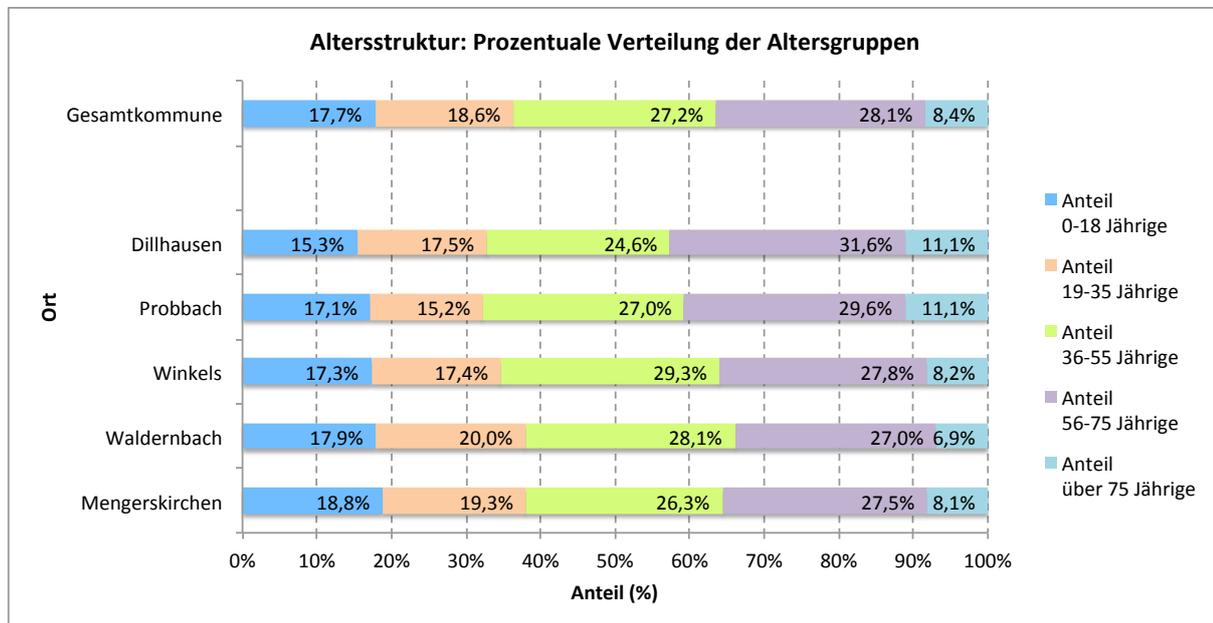


Abb. 5 Prozentuale Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Mengerskirchen und in den Ortsteilen am 31.12.2022.

Quelle: EKOM21, eigene Berechnung und Darstellung.

Das Diagramm verdeutlicht, dass die Ortsteile Mengerskirchen und Waldernbach innerhalb der Gemeinde im Jahr 2022 vergleichsweise hohe Anteile junger Menschen unter 18 Jahren sowie junger Erwachsener zwischen 19 und 35 Jahren aufwiesen. Durch einen hohen Anteil von Personen im Alter von 36 bis 55 Jahren ist daneben auch in Winkels eine vergleichsweise günstige Altersstruktur vorhanden. In den kleineren Ortsteilen Dillhausen und Probbach ist erkennbar, dass dort der Anteil älterer Menschen über 75 Jahren deutlich höher ist als in den anderen Ortsteilen. Durch die ebenfalls höheren Anteile der 56 bis 75 Jährigen in diesen beiden Ortsteilen wird sich diese Tendenz in den kommenden Jahren voraussichtlich verstärken, so dass für diese beiden Ortsteile eine vergleichsweise stärkere Überalterung angenommen werden kann.

Vergleicht man auf gesamtkommunaler Ebene die Altersstruktur der Kohorten 2022 mit den Zahlen in den Jahren 2010 und 2015 wird deutlich, dass sich die Anteile der jüngeren Altersgruppen verringert haben, während sich die Anteile der Personen in der zweiten Lebenshälfte erhöht haben. Die absolute Anzahl der Einwohner/-innen hat sich dabei nur geringfügig verändert³. Besonders deutliche Verschiebungen sind dabei in der 3. Kohorte der 36 bis 55 Jährigen sowie in der 4. Kohorte der 56–76 Jährigen erkennbar:

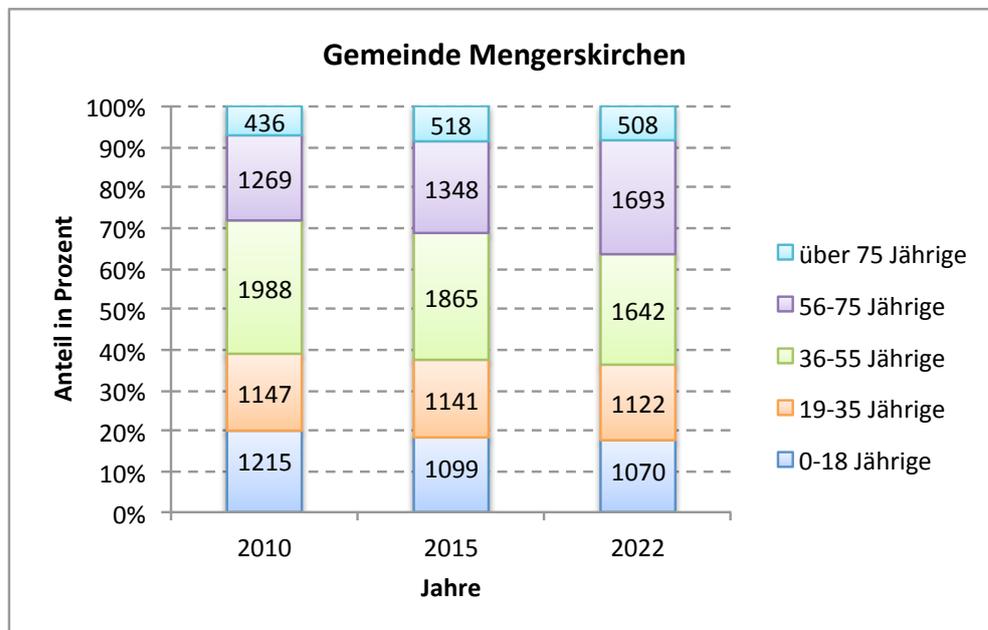


Abb. 6 Altersstruktur in der Gemeinde Mengerskirchen (Stichtag jeweils 31.12.)

Quelle: EKOM21, eigene Berechnung und Darstellung

Diese Entwicklung spiegelt auch die von der *HessenAgentur* prognostizierte **Entwicklung des Durchschnittsalters**: Während das Durchschnittsalter im Jahr 2021 in der Gemeinde Mengerskirchen bei 44,8 Jahren lag, wird bis zum Jahr 2035 eine Erhöhung auf 48,2 Jahre prognostiziert⁴.

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass die Gemeinde Mengerskirchen in den vergangenen Jahren zwar nur leichte Bevölkerungsrückgänge hinnehmen musste, die Tendenz zu zunehmender Überalterung in allen Ortsteilen aber bereits deutlich erkennbar ist. Unter Berücksichtigung der ab 2025 prognostizierten rückläufigen Bevölkerungszahlen und den erkennbaren Verschiebungen in der Altersstruktur wird deutlich, dass der Demografische Wandel ein relevantes Thema im Marktflächen Mengerskirchen ist.

Aufgrund des sich abzeichnenden Aufwärtstrends im Wanderungssaldo auch deutscher Staatsangehöriger ab 2020 (s. Abb.3) kann die These aufgestellt werden, dass Mengerskirchen vom nach der COVID-19-Pandemie allgemein erstarkenden Interesse der Menschen für ein Leben im ländlichen Raum profitieren könnte – sowohl für Zuwanderungen als auch für den Verbleib der jüngeren Generation am Heimatort. Mit Hilfe des Dorfentwicklungsprogramms können Maßnahmen ergriffen werden die dazu beitragen, Rahmenbedingungen zu optimieren, die Attraktivität der Gemeinde zu erhöhen und der „Landflucht“ zu begegnen.

³ Zwischen 2010 und 2015 verringerte sich die Einwohnerzahl um -1,4 %, zwischen 2015 und 2022 gab es einen leichten Zuwachs in Höhe von 1,1 %, so dass sich insgesamt zwischen 2010 und 2022 ein leichter Rückgang um -0,3 % feststellen lässt.

⁴ Quelle: HessenAgentur, Gemeindedatenblatt Mengerskirchen.

2 Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild

2.1 Abgrenzung des historischen Ortskerns aus der Siedlungsgenese

Mengerskirchen gehört dem Naturraum *Oberwesterwälder Kuppenland* in der naturräumlichen Haupteinheit *Oberwesterwald* an.

Wie der Westerwald insgesamt, ist die Mengerskirchener Gemarkung seit langem besiedelt. Für die heutigen städtebaulichen Strukturen sind die Entwicklungen des Mittelalters ausschlaggebend. Die Ersterwähnungen der Ortschaften gehen zurück in die Mitte des 13. Jh. bis Anfang des 14. Jh.

Während der Ort Mengerskirchen als Stadtgründung mit einer umlaufenden Stadtmauer angelegt ist, sind die Ortsteile Dillhausen, Probbach, Winkels und Waldernbach als geschlossene Dörfer mit regellosem Grundriss typische Haufendörfer. Die auf der Realerbteilung basierende „zufällige“ und ungeordnete Entwicklung der Ortschaften mit den kleinteiligen Grundstücksstrukturen hatte zur Folge, dass ortsbildprägende und erhaltenswerte Raumkanten in den Ortskernen für die städtebauliche Identifikation insgesamt nur eine geringe Rolle spielen. Die historischen Siedlungsstrukturen sind großenteils noch gut erhalten und im Siedlungsbild ablesbar.

Im Gemeindegebiet sind neben den heutigen Ortsteilen Wüstungen bekannt. Bis heute hat sich die hohe Siedlungsdichte erhalten, die Ortschaften liegen nahe beieinander.



Abb. 7 Wüstungen um Mengerskirchen (rote Schrift).

Quelle: lagis-hessen.de.

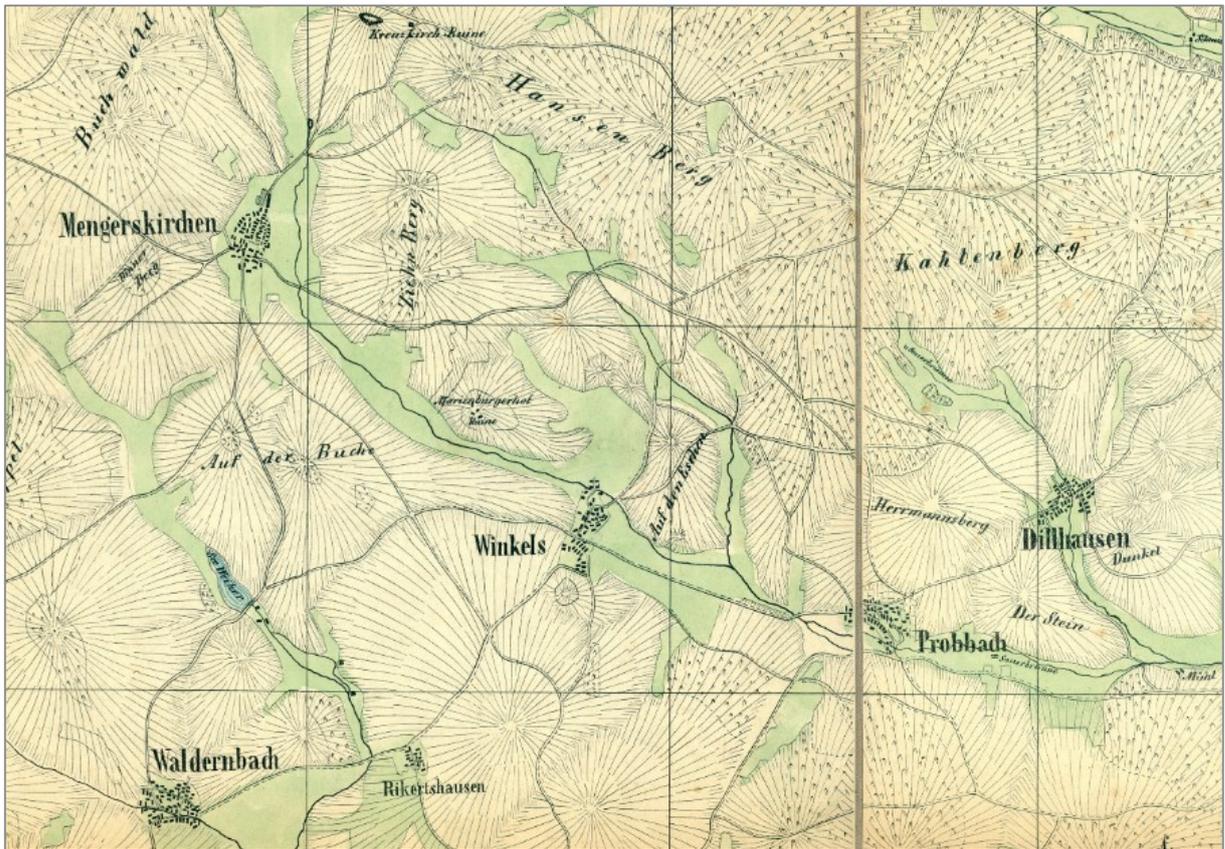


Abb. 8 Historische Karte - Ausschnitt „Karte vom Herzogthum Nassau“, 1819.

Quelle: lagis-hessen.de.

Von den historischen, landwirtschaftlich geprägten Nutzungen hat sich in den Ortschaften kaum etwas erhalten. Die Siedlungslagen werden dominiert von Wohnnutzung. In untergeordneter Größenordnung finden sich Gewerbe/Handwerk, Dienstleistungen und Handel.

Größere Gewerbeansiedlungen konzentrieren sich auf den zentralen Ortsteil Mengerskirchen und auf Waldernbach. In Mengerskirchen ist das *Gründerzentrum Westerwald* (Gewerbenutzung, Co-Working, Teambüro, Besprechungsraum) im Osten an den historischen Ortskern anschließend als Teil des *Zukunftsforums Mengerskirchen* hervorzuheben. Angrenzend an diesen Bereich sind auch die zentralen Einzelhandelsmärkte für die Grundversorgung angeordnet.

Während das *Gründerzentrum Westerwald* als Best-Practice-Beispiel für die Nachfolgenutzung für eine aufgegebenen Gewerbenutzung anzusehen ist, ist die neuere gewerblich-industrielle Entwicklung im Süden von Waldernbach angeordnet. Die erfolgreiche Entwicklung basiert auf der Gebietsanordnung abseits empfindlicher, schutzwürdiger Nutzungen. Von dem Gewerbegebiet aus ist die Bundesstraße 49 als leistungsfähige, überregionale Verbindungsachse ohne Ortsdurchfahrt in ca. 6 min (ca. 6 km, Anschlussstelle Merenberg) erreichbar.

Die Siedlungsentstehung der Ortsteile mit der historischen Entwicklung ist in den Karten im Anlagenband dargestellt.

Die Siedlungsentwicklung, die im Rahmen des Entwicklungskonzepts kurz skizziert wird, ist eine Grundlage für die Festlegung von Fördergebieten, die innerhalb der historischen Ortskerne die Bereiche bezeichnen, in denen private Maßnahmen zur Umnutzung, für Sanierung und Neubau von Ge-

bäuden und Hof-, Garten- und Grünflächen aus Mitteln des Dorfentwicklungsprogramms gefördert werden können. In den Karten sind Abgrenzungen dargestellt, in denen als Überlagerung aus den denkmalrechtlichen Gesamtanlagen mit der Bebauung bis in die 1950er Jahre die historischen Ortskerne identifiziert werden. Grundlagen für die Bearbeitung sind die Gesamtanlagen der Denkmaltopografie (nachzuvollziehen unter <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) und Luftbilder von 1933 und 1952-67 (<https://natureg.hessen.de>). Die Abgrenzung der Siedlungsbereiche nach den historischen Luftbildern ist wegen der Bildqualität nicht immer eindeutig möglich (Schattenwurf von Bäumen und Gebäuden, Grobkörnigkeit der Fotos). Die identifizierten historischen Ortskerne können als Basis für die Festlegung von Fördergebieten herangezogen werden. Dargestellt sind die Kernbereiche in den Karten im Anlagenband.

Mengerskirchen

Ersterwähnung 1279 n. Chr., Stadtanlage mit kreisförmigem Grundriss. Der Ort ist zu beschreiben als ein mit einer Stadtmauer umgebenes Haufendorf.

Die Realerbteilung lässt sich bis heute an den kleinteilige Parzellenstrukturen in der Feldgemarkung und in der Siedlungslage wiederfinden.

Mengerskirchen ist der größte und bevölkerungsreichste Ortsteil der Großgemeinde, Sitz der Gemeindeverwaltung (Schloss), Versorgungsschwerpunkt und, gemeinsam mit Waldernbach, Schwerpunkt für Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen.

Die im Jahr 1341 erstmals urkundlich erwähnte Wasserburg Mengerskirchens (Bau nach der Zeit der urkundlich bestätigten Verleihung der Stadtrechte im Jahr 1321, heute Rathaus, Turmmuseum) unterstreicht geschichtlich die Bedeutung der Kerngemeinde für den Landstrich um den 605 m hohen *Knoten*. Im Lauf der Jahrhunderte wurde die Wasserburg verschiedentlich umgebaut und erweitert, der Umbau zum Schloss erfolgte zwischen 1628 und 1635. Zwischen 1981 und 1990 wurde das Schloss vollständig saniert und restauriert. Von den ursprünglichen Befestigungsanlagen sind nur noch Reste des Mauerrings erhalten.



Abb. 9 Schloss in Mengerskirchen

Quelle: Eigene Aufnahme



Abb. 10 Schloss in Mengerskirchen

Quelle: Wikipedia

Der Grundriss der ursprünglichen Siedlungsanlage ist in den Ortsstrukturen gut erhalten und spiegelt sich im Verlauf der ringförmig verlaufenden Ortsstraßen und den Straßennamen wider (z.B. „Am Wallgraben“, „Ringstraße“, Wallstraße“).

Dillhausen

Ersterwähnung 1307 n. Chr., Haufendorf mit regellosem Grundriss.

Ackerbauliche Nutzung ist auf den Böden (Ertragsmesszahl <50) der Gemarkung wenig einträglich. Es dominiert Grünlandnutzung, weite Gemarkungsteile sind Wald. In früheren Zeiten verdienten die Menschen ihr Auskommen vielfach im Bergbau. Heute spielen landwirtschaftliche Nutzung und Gewerbe kaum eine Rolle, Dillhausen ist als reiner Wohnort zu bezeichnen.

Um die kleinteilige Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns, der sich in der Zeit zwischen den 1930er Jahren und den 1950er Jahren kaum verändert hat, hat sich die Siedlungsentwicklung in den Jahrzehnten seit 1964 in geplanten Neubaugebieten vollzogen.

Städtebauliche Besonderheit ist die Lage der Kirche St. Laurentius südlich außerhalb des Dorfes in exponierter Lage oberhalb der Siedlung und der Bestand einiger bemerkenswerter Fachwerkhäuser innerhalb des Ortes.

Probbach

Ersterwähnung 1299 n. Chr., Haufendorf mit regellosem Grundriss.

Probbach ist der kleinste Ortsteil der Gemeinde Mengerskirchen. Ackerbauliche Nutzung hat in der Flächenbewirtschaftung (Ertragsmesszahlen <50) geringe Bedeutung. Wie auch Dillhausen ist Probbach ein reiner Wohnort.

Der historische Ortskern umfasst im Wesentlichen den Siedlungsbereich der 1930er Jahre, bis in die 1950er Jahre gibt es nur eine kleinflächige Erweiterung. Die jüngere Siedlungsentwicklung vollzog sich im Norden des Ortskerns hangaufwärts ab den 1960er Jahren.

Waldernbach

Ersterwähnung 1296 n. Chr., Haufendorf mit regellosem Grundriss.

Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung Waldernbachs ist eine Hofsiedlung, von der aus sich das Dorf entwickelte. In der Wirtschaftsstruktur spielte über einige Jahrzehnte der Fremdenverkehr eine wichtige Rolle (anerkannter Erholungsort 1967), der bis heute nachwirkt (Vermietung von Ferienunterkünften, Hildegardishof, Feriengebiet Seeweier). 1907 wurde Waldernbach an die Kerkerbachbahn angebunden (ehemaliger Bahnhof in der Pfingstbornstraße), der Betrieb wurde aber bereits 1935 wieder vollständig eingestellt. Eine große Auswirkung auf die Siedlungsentwicklung hatte die Bahnlinie nicht, der historische Ortskern ist im Wesentlichen auf die zentralen Bereiche Waldernbachs begrenzt.

Die Gebäudesubstanz unterlag in der Vergangenheit verschiedentlich Sanierungen und Modernisierungen, auch innerhalb der zum historischen Ortskern gehörenden Grundstücksflächen. Zum historischen Ortskern wird im Wesentlichen der zusammenhängende Siedlungsbestand bis etwa in die 1950er Jahre einbezogen. Teilflächen, in denen der Gebäudebestand stärker von jüngeren Gebäuden durchsetzt ist, sind nicht einbezogen. Die städtebaulich geplante Siedlungsentwicklung begann in den

1960er Jahren mit der Aufstellung von Bebauungsplänen, die nicht auf Wohngebiete beschränkt waren. Mit dem Bebauungsplan „Teilplan Flur 28 - Auf den Brüchen“ aus dem Jahr 1965 wurde bereits ein Gewerbegebiet geplant. Nach Mengerskirchen ist Waldernbach der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde und heute Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung.

Winkels

Ersterwähnung 1237 n. Chr., Haufendorf mit regellosem Grundriss.

Auch in Winkels spielte landwirtschaftliche Nutzung nie eine bedeutende Rolle, früh pendelten die Menschen für ihren Lebensunterhalt als Handwerker in Nachbargemeinden und weiter. Eine gewisse Bedeutung hatte der Ton Abbau in der Gemarkung (heute: *Werk Maienburg* der *Stefan Schmidt KG* nordwestlich der Ortslage).

Die gewachsene Bebauung erstreckt sich zu beiden Seiten der Probbacher Straße/Nord-West-Straße. Der Schwerpunkt des historischen Ortskerns liegt nördlich dieser Achse (Gesamtanlage). Insgesamt ist der Siedlungsbereich aber recht ausgedehnt und weist auch einige Siedlungssplitter außerhalb der kompakten Siedlungslage auf.

Winkels ist schwerpunktmäßig als Wohnort zu bezeichnen, neben der Niederlassung der *Stefan Schmidt KG* sind noch einzelne andere Gewerbe-/ Handwerksbetriebe im Ort und im Südosten (Bereich Bürgerhaus) ansässig.

2.2 Darstellung des Baubestandes in den historischen Ortskernen

Die für das Westerwaldgebiet typischen Bauformen Einhaus, Hakenhof und Streckhof sind in den Ortslagen teilweise noch zu finden (z.B. Gesamtanlage Winkels, Gesamtanlage Dillhausen). Sie haben für das städtebauliche Gesamtbild aber keine große Bedeutung. Vermutlich bedingt dadurch, dass die landwirtschaftliche Nutzung seit langem nur als Nebenerwerb für die Selbstversorgung eine Rolle spielte und der Lebensunterhalt früh durch handwerkliche Arbeit oder im Bergbau verdient wurde, dominiert eine kleinteilige Bebauung mit kleinen Wohnhäusern die Ortsbilder.

Diese gewachsenen Strukturen sind in den Ortschaften bis heute gut erkennbar. In allen Ortsteilen sind Kulturdenkmäler ausgewiesen, in Mengerskirchen, Dillhausen und Winkels Gesamtanlagen, was die siedlungskulturelle Bedeutung der Strukturen belegt.

Das Nebeneinander von Grundstücken mit modernen Ersatzgebäuden, sanierten Gebäuden und sanierungsbedürftigen Gebäuden ist in den historischen Ortskernen aller Ortschaften zu finden. Sanierungsmaßnahmen sind dabei oft unter funktionalen Gesichtspunkten und Pflegeleichtigkeit durchgeführt worden. Die dabei verwendeten Verkleidungen aus Kunststoffen, Metall werden der ursprünglichen Gebäudesubstanz oft nicht gerecht.

Der Baubestand wird, entsprechend den Anforderungen für die Dorfentwicklung, für die identifizierten Kernbereiche dargestellt. Dargestellt werden Wohngebäude unter Verwendung der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten statistischen Daten. Nebengebäude werden dargestellt, sofern sie als landwirtschaftliches Gebäude (Scheune) im Sinne der Richtlinie das Potenzial für eine Innenent-

wicklung (Wohnnutzung) haben. Kleinere Nebengebäude wie Schuppen, kleinere Stallgebäude usw. werden nicht dargestellt. Die Kartendarstellungen finden sich im Anlagenband.

In den Ortskernen findet sich insgesamt eine Siedlungsstruktur, aus der keine Einzelgebäude herausstechen, die über die denkmalrechtlichen Bindungen hinaus darzustellen wären. Über die erfassten Einzeldenkmäler hinaus sind deshalb weitere erhaltenswerte Gebäude mit historischer Bausubstanz, regionaltypischer Bauweise und strukturellem Wert nicht identifiziert. Diese Gebäudekategorie ist daher nicht Bestandteil der Kartendarstellungen.

Öffentliche Gebäude sind mit ihrer Funktion dargestellt.

	öffentliche Gebäude		Scheune
	Wohngebäude		Gesamtanlage
	nicht-Wohngebäude		Frei- und Grünfläche
	Kulturdenkmal		Gewässer
	hoher Sanierungsbedarf		historischer Ortskern
	Metzgerei		Lebensmittelhandel
	Apotheke		Bäckerei
	Dauerkleingärten		Friedhofsgebäude
	Feuerwehr		Kindergarten / KiTa
	Post		Schule
	öffentliche Verwaltungen		Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
	sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen		gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
	sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen		

Abb. 11 **Legende zu den Karten Baustruktur/Siedlungsbestand (Anlagenband).**

Quelle: Eigene Darstellung.

2.3 Dörflicher Charakter, kulturgeschichtliches Erbe, Siedlungsbild

Die historisch gewachsenen Ortsstrukturen und die typischen Bauweisen sind in allen Ortschaften noch gut zu erkennen, trotz der Veränderung der Ortsrandstruktur durch Neubau- und Gewerbegebiete und durch Ersatzbebauungen in den Ortskernbereichen der letzten Jahrzehnte. Die siedlungsgeschichtlich gewachsenen Strukturen haben sich in den Ortskernen bis heute erhalten.

Allerdings ist festzustellen, dass für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen und Ersatzneubauten in den Ortskernen keine verbindlichen Regelungen für die Baugestaltung bestehen, mit denen der historische Charakter der Bebauung eingefordert werden könnte. So sind an einigen Stellen und am Rand der Ortskerne moderne Gebäude in modernen Grundrissen und moderner Kubatur neben die kleinteilige Bebauung früherer Jahrhunderte gestellt.

Denkmalschutz spielt in allen Ortschaften eine Rolle. In allen Ortschaften sind Einzeldenkmäler ausgewiesen, in Mengerskirchen, Dillhausen und Winkels sind Gesamtanlagen abgegrenzt. In allen Ortschaften herrscht ein Nebeneinander denkmalgeschützter Gebäude, bereits sanierter Gebäude und sanierungsbedürftiger Gebäude.

Während der zentrale Ortsteil Mengerskirchen aus seiner Historie als Stadtgründung mit dem ringförmigen Straßenverlauf (Stadtmauer) eine Sonderstellung besitzt, sind die Ortsteile in der Anlage landschaftstypische Haufendörfer mit unregelmäßigen Grundrissen.

Dominierende Gebäudeform ist das trauf- oder giebelständige Haus mit Satteldach, teilweise mit Krüppelwalm. Dachaufbauten sind in der Regel als Satteldachgauben ausgebildet, z.T. als Zwerchhäuser.

Bei den Dachfarben überwiegt das schiefergrau, teilweise finden sich auch rote Dacheindeckungen. In der Farbgebung landschaftsuntypische Dacheindeckungen finden sich nur in geringer Zahl, auch in den neueren Baugebieten.

Als zusammenfassendes Zwischenergebnis aus der städtebaulichen Bestandsaufnahme werden an dieser Stelle folgende Punkte benannt:

- Es bestehen Potenziale für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude (Scheunen) zu Wohnzwecken, wobei die Zahl dieser Gebäude in den meisten Ortsteilen überschaubar ist.
- In allen Ortsteilen besteht Sanierungsbedarf an Gebäuden.
- Teilweise wurden Gebäude oder Ensembles mit erhöhtem Sanierungsaufwand (sog. „Schrottimobilien“) identifiziert.
- An keiner Stelle wird die Notwendigkeit für Rückbaumaßnahmen gesehen. Ggf. werden hier im Rahmen der Förderphase und der konkreten Maßnahmenentwicklung andere Kenntnisse offenbar.
- Ortsbildprägende Gebäude, die aus dem Bestand hervorragen und die nicht unter Denkmalschutz stehen, sind nicht zu benennen. Es sind über die denkmalrechtlichen Bindungen in den Ortschaften (Gesamtanlagen, Kulturdenkmäler) hinaus keine weiteren erhaltenswerten Gebäude mit historischer Bausubstanz, regionaltypischer Bauweise und strukturellem Wert für einen Ortskern zu identifizieren und darzustellen.

Eindrücke aus der Bestandsaufnahme



Nebeneinander von saniertem Gebäude und Sanierungsbedarf/ Umnutzungspotenzial (Dillhausen)



Backhaus (Dillhausen)



Dorfladen (Dillhausen)



Baulich unangepasste und schadhafte Sanierung früherer Jahre (Dillhausen)

Abb. 12 Eindrücke aus der Bestandsaufnahme: Dillhausen.

Quelle: Eigene Aufnahmen.



Ortsmitte Mengerskirchen



Ortsdurchfahrt (Mengerskirchen)

*Magdalenenplatz* (Mengerskirchen)

Sanierungsbedarf und Umnutzungspotenzial (Mengerskirchen)

Abb. 13 Eindrücke aus der Bestandsaufnahme: Mengerskirchen.

Quelle: Eigene Aufnahmen.



Sanierungsbedarf (Probbach)



Vikariehaus (Probbach)



öffentliche Nutzung Bürgerhaus (Probbach)



Leerstand (Probbach)

Abb. 14 Eindrücke aus der Bestandsaufnahme: Probbach.

Quelle: Eigene Aufnahmen.



Ortsbild (Waldernbach)



Sanierungsbedarf (Waldernbach)



Umnutzungspotenzial (Waldernbach)



Familienzentrum (Waldernbach)

Abb. 15 Eindrücke aus der Bestandsaufnahme: Waldernbach

Quelle: Eigene Aufnahmen.



Brunnenplatz, Bushaltestelle und Bäckerfiliale (Ortsmitte Winkels, nicht barrierefrei erreichbar)



Spielplatz (Ortsmitte Winkels)



Sanierungsbedarf (Winkels)



Ortseingangssituation (Winkels)

Abb. 16 Eindrücke aus der Bestandsaufnahme: Winkels

Quelle: Eigene Aufnahmen.

3 Innenentwicklung

Für die Identifikation der Bevölkerung mit den Orten, in denen sie lebt und für das Leben im ländlichen Raum spielen intakte städtebauliche Strukturen in den Ortskernen eine wichtige Rolle. Die Stärkung der Innenentwicklung nimmt in Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Schutz der Außenbereiche und den Schutz von Natur und Umwelt einen zunehmend größeren Stellenwert in der städtebaulichen Entwicklung ein. Im Rahmen der Dorfentwicklung ist sie ein zentrales Thema und von herausgehobener Bedeutung. Bereits die Anforderungen für die Aufnahme in das Förderprogramm belegen dies, indem die Kommunen sich dazu bekennen, keine zur Dorfentwicklung konkurrierenden Baugebiete zu entwickeln.

Für Mengerskirchen ist die Innenentwicklung eng verknüpft mit dem Ziel, die Ortschaften für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv zu halten. Bleibt das Wohnen für alle Altersgruppen attraktiv, wird dem Entstehen von Leerständen vorgebeugt. Insbesondere die Schaffung von Wohnraum für das Wohnen im Alter, ggf. auch für generationenübergreifende Wohnmodelle soll bei Sanierungen oder bei Nachnutzungen von Gebäuden besonders berücksichtigt werden.

Innenentwicklung meint die Deckung des Flächenbedarfs, insbesondere für Wohnbauvorhaben durch Innennutzung innerörtlicher, erschlossener Flächen oder von noch nicht umgesetzten, aber planungsrechtlich ausgewiesenen Grundstücken. Innerörtliche Potenzialflächen sind unbebaute Grundstücke (innerörtliche Baulücken oder in Baugebieten mit Bebauungsplan), aber auch Nutzungsbrachen und Leerstände, die einer neuen Nutzung zugeführt werden können, sowie Wirtschaftsgebäude (Scheunen).

Der Gebäudeleerstand hat im Marktflecken Mengerskirchen durch den zum Teil damit einhergehenden Verfall in begrenztem Maße Probleme in den Ortskernen verursacht. Nicht zuletzt deshalb hat der Marktflecken Mengerskirchen 2017 mit dem Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (Vorkaufsrechtssatzung) ein Instrumentarium geschaffen, im Falle der Veräußerung solcher „Problemimmobilien“ ggfs. eingreifen zu können.

In den letzten Jahren lässt sich feststellen, dass leerstehende Gebäude und auch Baulücken vermehrt nachgefragt werden. Seit 2006 konnten nach Information der Gemeindeverwaltung 60 Baulücken geschlossen werden.

Die Gemeinde selbst verfügt durch die Ausweisung von Baugebieten in den letzten Jahren noch über ein Potenzial von einigen Bauplätzen. Weitere Bauplätze werden durch Erschließungsvorhaben in Winkels und Probbach geschaffen.

Die Gemeinde hat - nicht zuletzt durch die Vorgaben zum schonenden Umgang mit der Ressource „Boden“ - erkannt, dass gerade aufgrund der schnellen Vermarktung der Grundstücke an den Ortsrändern verstärkt Anreize geschaffen werden müssen, um Einheimische und Neubürger zu motivieren, bestehende Bausubstanzen in den Ortslagen zu nutzen und gerade hier den Wunsch nach einem Eigenheim zu realisieren.

3.1 Erfassung der Innenentwicklungspotenziale

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden die Innenentwicklungspotenziale im o.g. Sinne (Baulücken, Nutzungsbrachen, Leerstände, Wirtschaftsgebäude/Scheunen) als Momentaufnahme identifiziert. Die Gemeinde erfasst seit 2005 systematisch die Veräußerung sowohl gemeindlicher als auch privater Grundstücke und Immobilien. In ähnlicher Weise werden auch ein Baulückenkataster sowie eine Übersicht über die gemeindlichen Baugrundstücke geführt (vgl. ortsteilweise Darstellung in den Karten *Entwicklungspotenziale* und der Tabelle *Innenentwicklungspotenziale* im Anlagenband). Die Potenzialflächen sind im GIS der Gemeinde hinterlegt und können abgerufen und in Kartenform ausgelesen werden.

Das für die Kommunen kostenfreie digitale Potenzialflächenkataster des Landes Hessen (freigeschaltet im April 2023) wird noch nicht genutzt.

Baulücken und Nutzungsbrachen

Der Marktflecken Mengerskirchen hat in der Vergangenheit die Baulücken erfasst und auch Anstrengungen zu deren Aktivierung unternommen. Seit dem Jahr 2006 konnten 60 Baulücken geschlossen werden. In der Bearbeitung des Entwicklungskonzepts wurden die Baulücken zunächst über Luftbildanalysen (Grundlage: Geoportal Hessen) identifiziert und anschließend im Rahmen der Bestanderhebungen (Ortsbegehungen) vor Ort abgeglichen.

In den historischen Ortskernen bestehen keine faktischen Baulücken oder offene Brachflächen, die einer Bebauung zugeführt werden können. In den an die historischen Ortskerne angrenzenden übrigen innerörtlichen Flächen (unbeplante Innenbereiche im Sinne des § 34 BauGB) dagegen finden sich unbebaute Grundstücke, die als erschlossen anzusehen sind und bebaut werden könnten. Auch in den mit Bebauungsplänen ausgewiesenen Baugebieten liegen noch unbebaute Grundstücke.

Insgesamt beträgt die Zahl freier Bauplätze als Summe aus den Baulücken in den Neubaugebieten und den innerörtlichen Baulücken 133.

Die meisten freien Grundstücke (41) sind in Waldernbach zu finden. Hier ist das Baugebiet „Hasenmorgen“ bestimmend, das in seiner Gesamtheit erfasst ist.

Eine unmittelbare Einflussnahme der Gemeinde für eine Schließung von Baulücken ist nicht gegeben, da sich die überwiegende Zahl der Grundstücke in privatem Eigentum befindet und in der Umsetzung der Bebauungspläne früherer Jahre in den Kaufverträgen nicht immer Bauverpflichtungen bzw. Rückgabeverpflichtungen der Grundstücke bei Nichtbebauung festgeschrieben wurden. Nur wenige der unbebauten Grundstücke unterliegen dem Zugriff der Gemeinde („Freie Bauplätze zur Verfügung“). Aufgrund des Eigentumsschutzes hat die Gemeinde aktuell keine Handhabe, mit hoheitlichen Maßnahmen die Baulücken aus älteren Planungen zu aktivieren. Zur Mobilisierung der Grundstücke wurden Eigentümer direkt angesprochen/ angeschrieben, wodurch punktuell freie Grundstücke einer Nutzung zugeführt werden konnten. In den neueren Gebietsentwicklungen ist die Bauverpflichtung bzw. Rückkaufassung bei Nichtbebauung der Grundstücke an die Gemeinde regelmäßiger Bestandteil der Kaufverträge.

Leerstand und potenzieller Leerstand

In den letzten Jahren wurden bekannt gewordene Leerstände durch die Gemeindeverwaltung registriert, aber nicht systematisch erfasst. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden Gebäude und Geschäftseinheiten, die als leerstehend wahrgenommen wurden, aufgenommen (Karten Entwicklungspotenzial).

In der Vergangenheit hat der Gebäudeleerstand im Marktflecken Mengerskirchen durch den zum Teil damit einhergehenden Verfall in begrenztem Maße Probleme in den Ortskernen verursacht. Nicht zuletzt deshalb hat der Marktflecken Mengerskirchen 2017 mit dem Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (Vorkaufsrechtssatzung) ein Instrumentarium geschaffen, im Falle der Veräußerung solcher „Problemimmobilien“ ggfs. eingreifen zu können

Zu potenziellen Leerständen/untergenutztem Wohnraum liegen keine belastbaren Informationen vor. Es ist bekannt, dass oftmals Häuser mit mehreren Wohneinheiten aufgrund von Wegzug und/oder Sterbefällen nur noch von einer oder zwei älteren Personen bewohnt werden. In den Kernbereichen finden sich einzelne Häuser, die nur noch von einer oder zwei Personen in einem hohen Alter bewohnt werden. Hier wird das Problem der sogenannten Eigentumsfalle offensichtlich: Ältere Menschen bewohnen viel zu großen Wohnraum, eine Alternative ist aber nicht erschwinglich – selbst bei einem Verkauf der eigenen Immobilie. Hinzu kommt oft die enge Verbundenheit mit dem angestammten Wohnort sowie der Umstand, dass die Häuser bei Freiwerdung innerhalb der Familie in der Generationenfolge weiter genutzt werden. Das Entwicklungspotenzial bei potenziellen Leerständen ist auch aufgrund der hohen Emotionalität des Themas derzeit nicht verlässlich quantifizierbar.

Wirtschaftsgebäude

Wirtschaftsgebäude (insbesondere Scheunen) können teilweise zu attraktiven Wohngebäuden umgebaut werden. Überwiegend sind Wirtschaftsgebäude zum Abstellen von Fahrzeugen (Wohnmobile, Traktoren, Fahrzeuganhänger u.a.m.) oder als Kellerersatzräume genutzt, teilweise sind sie auch schon zu Wohnzwecken umgebaut.

Grundsätzlich besteht in allen Ortsteilen ein Potenzial zur Wohnraumschaffung durch Umnutzung von Scheunen. Herausfordernd ist mitunter die Lage der Gebäude, die Größe der Grundstücke und die Lage der Grundstücke im Erschließungssystem. Insbesondere die Zufahrtsmöglichkeiten und die Unterbringung erforderlicher Stellplätze dürfte vielfach problematisch werden.

Mit Blick auf die „Eigentumsfalle“ (s.o. zu potenziellen Leerständen) könnte untersucht werden, inwieweit Scheunen zu seniorenrechten Wohnungen umgebaut werden können, um im Hinblick auf den demografischen Wandel den Verbleib der Menschen am angestammten Wohnort zu ermöglichen (Wohnen im Alter).

3.2 Siedlungsentwicklungsplanung der Kommune in den nächsten 10 Jahren

Zuletzt wurden in 2021 und 2022 die Baugebiete *Erweiterung Kohlwaldchen* in Mengerskirchen und *Erweiterung Hasenmorgen* in Waldernbach umgesetzt.

Ungeachtet der hier gewonnenen Grundstücke liegen der Gemeinde 32 Anfragen für ein Wohnhausgrundstück vor (Stand: September 2023). Zum Zeitpunkt der Erstellung des kommunalen Entwick-

lungskonzepts sind keine Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren. Für das Gebiet *Escherweg* wurde der Aufstellungsbeschluss am 14.09.2023 gefasst, für ein Baugebiet in Probbach laufen die Ankaufsverhandlungen für die einzubeziehenden Grundstücke.

In Waldernbach sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten mit der Aufstellung des Bebauungsplans *Erweiterung Hasenmorgen* ausgeschöpft. In allen anderen Ortsteilen sind im Flächennutzungsplan noch Bauflächen dargestellt, für die Bebauungspläne aufgestellt werden könnten. Die Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan sind in den Karten Entwicklungspotenzial dargestellt.

Schwerpunktmäßig hat für den Marktflecken Mengerskirchen die Ausnutzung von Innenentwicklungspotenzialen Priorität vor der Ausweisung neuer Baugebiete. Als ein Instrument, Einfluss auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zu nehmen, dient die im Jahr 2017 erlassene Vorkaufsrechtssatzung. Die einzige weitere rechtliche Möglichkeit, unbebaute oder leerstehende Immobilien neuen Nutzungen zuzuführen, ist für die Gemeinde die Ausübung des allgemeine Vorkaufsrechts in bestehenden Bebauungsplänen (§ 24 BauGB).

Im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms sieht die Gemeinde einen Schwerpunkt darin, das Potenzial an Baulücken besser zu erschließen und die Eigentümer beim Verkauf ihrer Grundstücke und / oder leerstehender Gebäude durch ein noch aktiveres Leerstandsmanagement, beispielsweise durch weitere gezielte Ansprachen von Eigentümern leerstehender Gebäude bzw. von bebauungsfähigen Grundstücken zu unterstützen. Denkbar ist ein kommunales Immobilienportal, welches nicht nur die Daten und Fakten zu den Immobilien liefert, sondern auch konkret gemeindliche Themen einbindet. Dies dient dazu, den Interessenten die Vorteile des jeweiligen Standorts noch deutlicher aufzuzeigen.

Das **Thema Wohnen** wurde im Rahmen der Beratungen der Steuerungsgruppe und in der Öffentlichkeitsbeteiligung als Schwerpunkt im Zusammenhang mit der städtebaulichen (Innen)Entwicklung und der Sicherung der Daseinsvorsorge herausgearbeitet. Es soll für alle Menschen in jeder Lebenssituation ein attraktives Wohnangebot geschaffen werden.

Im Zuzug von jungen Familien werden Entwicklungschancen für die Gemeinde (z.B. Gewinnung von Arbeitskräften) gesehen.

Mit dem *Inklusionshaus* ist in der Ortsmitte Waldernbach ein beispielhaftes Projekt für das gemeinsame Leben und Arbeiten von Menschen mit Beeinträchtigungen umgesetzt worden. Es kann als Best-Practice-Beispiel angesehen werden, das soziale Integration mit einer gelungenen städtebaulichen Integration in der Ortsmitte vereint. Nachholbedarf wird im Segment des Wohnraumangebots für ältere Menschen gesehen (selbstbestimmtes Wohnen mit guter Erreichbarkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge).

Weitere Herausforderungen werden in dem Flächenverbrauch für neue Baugebiete gesehen: Vorrangig sollten Baulücken und Leerstände, die in Privateigentum stehen, für Bauwillige verfügbar gemacht werden. Auch die Anforderungen für die energetische Gebäudesanierung (Eigentümer haben Potenziale bisher nicht ausreichend erkannt) und die Schaffung von Mietwohnraum sind im Rahmen der Innenentwicklung als Themen genannt worden.

3.3 Städtebauliche Problemlagen, strategische Sanierungsbereiche

Strategische Sanierungsbereiche kennzeichnen Teilgebiete mit besonderen städtebaulichen Problemstellungen, deren Erhalt und Entwicklung von besonderer Bedeutung ist. Sie sind eine Möglichkeit, in kommunaler–privater Kooperation identitätsstiftende Vorhaben umzusetzen. Schwerpunkt ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände in Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Trägern. Sie haben das Ziel, unter dem Dach einer gemeinsamen Strategie und unter Beteiligung mehrerer Vorhabenträger Maßnahmen der Innenentwicklung konzentriert zu entwickeln und umzusetzen. Dazu gehören die Beseitigung von Leerstand und innerörtlicher Flächen wie Baulücken und Brachen, die Schaffung von Wohnraum, der Erhalt und die Entwicklung der Daseinsvorsorge oder die Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Ausgesprochene städtebauliche Problemlagen sind nicht identifiziert. Es gibt jedoch Bereiche, in denen Projektentwicklungen denkbar wären, die im Sinne der Richtlinie „strategische Sanierungsbereiche“ sein könnten – Bereiche von städtebaulichem Gewicht, für die ein hoher Entwicklungsbedarf gesehen wird. Nach der durchgeführten Bestandsaufnahme wird in diesen Bereichen das Potenzial gesehen, nach Entwicklung einer Strategie für zukünftige Nutzungen in Kooperation mehrerer Akteure Innenentwicklungsmaßnahmen umzusetzen (.B. in Form einer aus der Bürgerschaft getragenen Wohnungsbaugenossenschaft):

- Ortsmitte Mengerskirchen: In der Straße „Unterm Bau“ ist ein Gebäude (Haus Nr. 3) vor einigen Jahren einem Brand zum Opfer gefallen, die Überreste wurden beseitigt. Das direkt angebaute Haus Nr. 5 ist seit dem Brand ebenfalls baufällig. Für die Neuordnung des innerörtlichen Bereichs könnte in Kooperation von Gemeinde und privaten Eigentümern eine neue Nutzung zur städtebaulichen Aufwertung des Teilgebiets in Ergänzung zu Schlossplatz Jugendraum („Garagen“ an der Schlossstraße) entwickelt werden.



Abb. 17 Ortsmitte Mengerskirchen, Ansatz für einen strategischen Sanierungsbereich.

Quelle: Geoportal Hessen.

- **Ortsmitte Probbach:** In Probbach besteht Bedarf für Neunutzungen mehrerer öffentlicher Gebäude. Das Feuerwehrhaus ist „rot“ getestet. Die Nutzung ist derzeit für weitere 5 Jahre gesichert. Für den Fall einer zukünftigen Schließung des Feuerwehrhauses müsste eine Nachfolgnutzung gefunden werden. Konzeptvorschlag: Entwicklung alternativer und ergänzender Nutzungen (z.B. innerörtliches Wohnprojekt „Wohnen im Alter“) und unter Einbindung benachbarter öffentlicher Gebäude und Nutzungen (Bürgerhaus) als öffentlich-privates Kooperationsvorhaben.

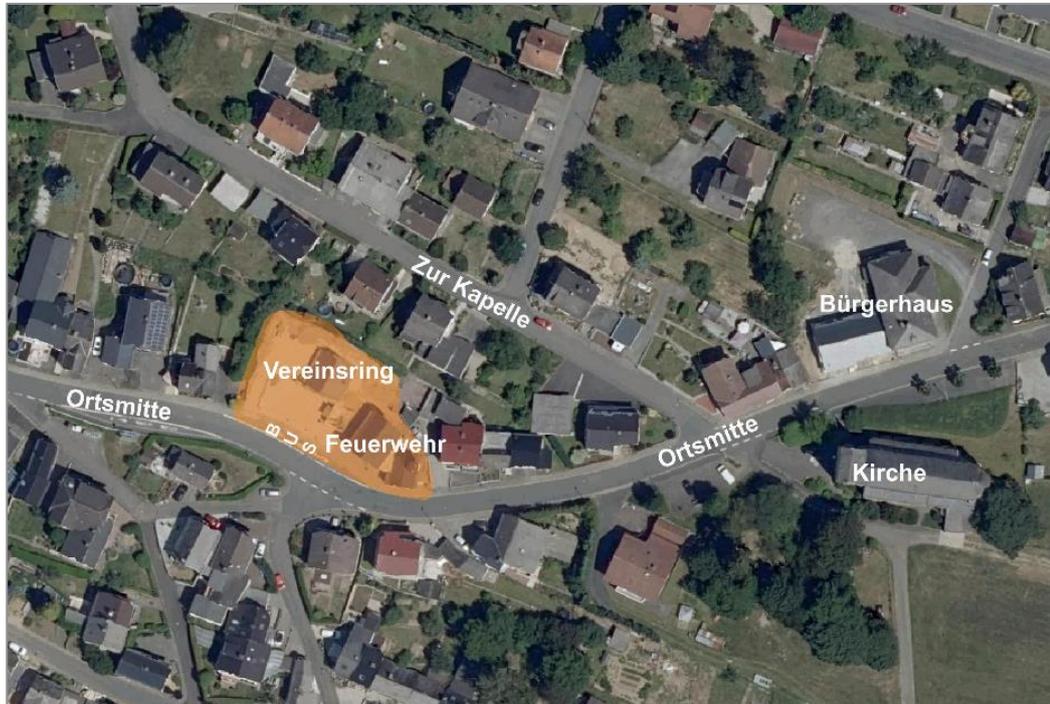


Abb. 18 Ortsmitte Probbach, Ansatz für einen strategischen Sanierungsbereich.

Quelle: Geoportal Hessen.



Abb. 19 Ortsmitte Probbach, Eindrücke Bestand.

Quelle: Eigene Aufnahmen.

- **Ortsmitte Waldernbach:** Im Bereich um „Kornbrunnenstraße“/ „Bitz“/ „Kirchstraße“ stehen Gebäude mit höherem Sanierungsbedarf und Wirtschaftsgebäude, die ein Potenzial für Wohnnutzung haben. In Betrachtung des gesamten Teilgebiets könnte eine Gesamtnutzung zur Neuordnung entwickelt werden, die voraussichtlich die Kooperation mehrerer privater Akteure mit der Gemeinde notwendig machen würde.



Abb. 20 Ortsmitte Waldernbach, Ansatz für einen strategischen Sanierungsbereich.

Quelle: Geoportall Hessen.



Abb. 21 Ortsmitte Waldernbach, Eindrücke Bestand.

Quelle: Eigene Aufnahmen.

- Ortsmitte Winkels: Im Bereich „Unterdorf“ stehen untergenutzte Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf an exponierter Stelle im Ortsbild. In Verbindung mit entwicklungsbedürftigen öffentlichen Flächen (Bushaltestelle mit Grünfläche, Brunnenplatz Unterdorf) könnte eine Gesamtnutzung zur Neuordnung entwickelt werden, die voraussichtlich die Kooperation mehrerer privater Akteure mit der Gemeinde notwendig machen würde. Der Bereich steht in räumlich-thematischem Zusammenhang mit der kommunalen Grünfläche an der Kirche und am Pfarrzentrum (Pfarrer-Giesen-Haus).



Abb. 22 Ortsmitte Winkels, Ansatz für einen strategischen Sanierungsbereich.

Quelle: Geoportal Hessen.



Abb. 23 Ortsmitte Winkels, Eindrücke Bestand.

Quelle: Eigene Aufnahmen.

4 Örtliche Infrastruktur

Die tabellarische Gesamtübersicht über die Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur befindet sich im Anlagenband (dort Punkt 1).

4.1 Grundversorgung, Daseinsvorsorge

In der **Grundversorgung** konzentriert sich das Angebot auf den zentralen Ortsteil Mengerskirchen. Hier sind mit *Rewe* und *Norma* zwei große Lebensmittelmärkte (Vollversorger und Discounter) ansässig. Die Lebensmittelversorgung wird ergänzt durch kleine Geschäfte (Russische Spezialitäten in Mengerskirchen, *Gutkauf* in Waldernbach, Bioladen in Waldernbach, *Teeoase* in Winkels, Dorfladen in Dillhausen, Bäckereien, Brotladen, Metzgereien), Verkaufsautomaten und mobile Versorgungsangebote (Bäckerauto in Probbach) sowie einen Direktvermarkter-Hof in Probbach (*Käserei Elisabethenhof*).

Auch im mittel- und langfristigen Bedarf sind in der Gemeinde Angebote vorhanden (*DoHu-Markt*, Elektrofachgeschäft, eine Apotheke, Augenoptiker, Hörgeräteakustiker, Schul-, Büro- und Bastelbedarf).

Ansässige Dienstleistungsbetriebe sind Frisöre, Kosmetik/Nagelstudio, Fußpflege, Massagestudio, Versicherungsagenturen und Steuerberatung, Bestattungsinstitut.

Die **medizinische Versorgung** besteht als Grundversorgung mit zwei allgemeinmedizinischen Arztpraxen (Gemeinschaftspraxen) und zwei Zahnarztpraxen. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Naturheilpraxen, eine physiotherapeutische Praxis und eine Apotheke vor Ort. Im *Familienzentrum Alte Schule* in Waldernbach bieten die Arztpraxen Sprechstunden an.

Das **Familienzentrum Alte Schule** im Ortsteil Waldernbach ist ein generationenübergreifender Treffpunkt in der Dorfmitte, der vielfältige Angebote rund um Bildung, Erziehung und Gesundheit anbietet, darunter z. B. auch Arzt- oder Hebammensprechstunden⁵.

Im Kernort Mengerskirchen und in Waldernbach gibt es mehrere **gastronomische Betriebe**. Außerhalb der geschlossenen Ortschaft gibt es außerdem ein Restaurant⁶ am *Waldsee*.

Im Marktflecken Mengerskirchen gibt es **Kindertagesstätten** in drei Ortsteilen (Waldernbach, Mengerskirchen und Winkels), alle in Trägerschaft der katholischen Kirche. Kinderkrippen mit Standort in Dillhausen und Waldernbach sowie mehrere Tagesmütter vervollständigen das Angebot der Ganztagsbetreuung der 0- bis 6-jährigen Kinder.

Die **Grundschülerinnen und Grundschüler** aller Ortsteile werden in der *Franz-Leuninger-Schule* im Kernort unterrichtet. Eine **weiterführende Schule** befindet sich mit der Mittelstufenschule *Westerwaldschule* in Waldernbach ebenfalls direkt in der Gemeinde. Daneben existiert z. B. in der Nachbargemeinde Driedorf das Angebot einer integrierten Gesamtschule mit Realschul- und Gymnasialzweig, in Weilburg ein Gymnasium.

Berufliche Schulen befinden sich in Weilburg, Limburg, Wetzlar oder Dillenburg. Mit der *Staatlichen Technikakademie Weilburg* und der *Technischen Hochschule Mittelhessen* an den Standorten Wetzlar, Gießen und Friedberg sowie den Universitäten in Gießen, Marburg oder Siegen befinden sich **mehrere Hochschulen** in erreichbarer Nähe.

Eine Besonderheit im **Bereich der außerschulischen Bildung** ist das **Bildungsforum Mengerskirchen**, mit dem im Marktflecken Mengerskirchen ein innovatives Netzwerk und wichtiger Zusammenschluss aller Institutionen besteht, die sich vor Ort im Bereich Bildung und Erziehung bewegen. Partner im Netzwerk sind neben der Gemeinde Mengerskirchen die Kindertagesstätten und die Krippe, die beiden örtlichen Schulen, die katholische Kirchengemeinde und die katholische Familienbildungsstätte Limburg, das Familienzentrum *Alte Schule* in Waldernbach, die *Kreismusikschule Oberlahn*, der Verein *Erfahrungsfeld Bauernhof e. V.* und das *Turnmuseum Schloss Mengerskirchen e. V.*

Hervorzuheben ist das Projekt **Neue Mitte** im Kernort. Auf dem direkt an den historischen Ortskern angrenzenden Areal zwischen Brückstraße, Poststraße und Dammstraße umfasst das Projekt den

⁵ weitere Informationen: <https://www.bildungsforum-mengerskirchen.de/wer-ist-das-bildungsforum/familienzentrum-alte-schule.html>

⁶ *Waldsee Café*

Neubau eines Kindergartens und die Erweiterung des bestehenden Altenpflegeheims u.a. um betreutes Wohnen sowie eine Arztpraxis. Beides ist bereits fertiggestellt. Für den geplanten Mehrgenerationenpark, der ein weiterer Baustein der *Neuen Mitte* ist, gibt es bisher eine Konzeptstudie, die folgende Gliederung des Mehrgenerationenpark in verschiedene Bereiche vorschlägt:

- „Jung & Alt“
- Menschen mit besonderen Anforderungen
- 0–5 Jahre
- 6–12 Jahre
- Jugendliche
- Erwachsene & Senioren
- Tourismus / Allgemein

4.2 Begegnungsstätten

4.2.1 Öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen und weitere Räumlichkeiten

Jeder der fünf Ortsteile verfügt über eine **öffentliche Gemeinschaftseinrichtung** in Form eines Bürger- bzw. Dorfgemeinschaftshauses (BGH bzw. DGH). Diese Einrichtungen stehen für Veranstaltungen der dörflichen Gemeinschaft (Kirmes, Fastnacht, Jubiläen, Konzerte usw.) sowie Feiern von Privatpersonen zur Verfügung. Große Bedeutung kommt ihnen insbesondere aber durch die kostenlose Nutzungsmöglichkeit der örtlichen Vereine für Übungsstunden etc. zu.

Die Größe der Gemeinschaftseinrichtungen variiert dabei zwischen rund 100 und 400 m² nutzbarer Fläche. Einige Gebäude verfügen über einen großen und einen kleinen Saal bzw. über einen abtrennbaren Saal. Hinsichtlich der Belegung werden diese aber nicht unabhängig voneinander genutzt, d. h. bei Buchung einer Räumlichkeit bzw. eines Teilbereichs gilt das gesamte Gebäude als belegt. Parallele Nutzungen finden nicht statt. Westerwaldhalle und Westerwaldstube bilden hier die Ausnahme: Sie befinden sich im selben Gebäude, können aber unabhängig voneinander belegt werden. Bei der Westerwaldstube handelt es sich um Räumlichkeiten, die ehemals gastronomisch genutzt wurden.

Alle Gebäude verfügen über eine Theke, eine Küche und – mit Ausnahme des BGH Probbach – auch über eine Bühne. Alle BGH / DGH sind zumindest im Erdgeschoss barrierefrei zugänglich und besitzen barrierefreie Sanitäreinrichtungen. Eine tabellarische Übersicht bzgl. Raumangebot, Ausstattung und Barrierefreiheit der öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen befindet sich im Anlagenband).

Eine besondere Situation findet sich in Probbach: Neben dem Neuen Bürgerhaus existieren mehrere zentral im Ortskern gelegene Gebäude, die als Begegnungsorte bzw. öffentliche Gemeinschaftseinrichtung genutzt werden bzw. Teilfunktionen übernehmen könnten. Dies sind z.B. das historische Vikariehaus oder das alte Bürgerhaus. Aktuell herrscht Unklarheit bezüglich der Nutzungen bzw. Nachnutzungen der betreffenden Gebäude, die allesamt charakteristisch für das Ortsbild sind.

In Mengerskirchen und Waldernbach gibt es **zusätzliche kirchliche Räumlichkeiten**, wobei das kirchliche Gemeindehaus in Waldernbach ausschließlich für kirchliche Feiern genutzt werden darf. In Winkels ist das kirchliche Pfarrzentrum „Pfarrer Josef-Giesen-Haus“ aktuell wegen Brandschutz geschlos-

sen. Dadurch fehlen wichtige vormalige Nutzungen bzw. Angebote wie die wöchentliche Arztprechstunde oder der kirchliche Jugendraum.

Nicht jeder Ortsteil des Marktfleckens verfügt über einen geöffneten **Jugendraum**. Aktuell gibt es in Mengerskirchen, Probbach und Waldernbach einen aktiven Jugendraum, wobei der Jugendraum in Mengerskirchen nicht unter Selbstverwaltung der Jugendlichen steht. Während in Winkels gar kein Jugendraum vorhanden ist, ist der Jugendraum in Dillhausen aktuell geschlossen. In der Konsequenz haben manche Ortsteile gar keinen öffentlichen Treffpunkt für Jugendliche, andere sind in desolatem Zustand oder stehen unter kirchlicher Trägerschaft (Winkels, s. o.) und werden nicht genutzt. Neben der Einrichtung von attraktiven Treffpunkten für Jugendliche könnten darüber hinaus generationenübergreifende Projekte die Einbindung von Jugendlichen in das gesellschaftliche Miteinander auf gesamtkommunaler und Ortsteilebene fördern und das Verständnis füreinander stärken.

Es existieren mehrere **Vereinsräume** wie Sportlerheime, Schützenhäuser oder Fischerhütten, die für regelmäßige Vereinsaktivitäten oder für private Anlässe der Mitglieder genutzt werden. Die Funktionen öffentlicher Gemeinschaftseinrichtungen übernehmen sie nicht. Im Marktflecken Mengerskirchen existieren **weitere gesamtkommunal bedeutsame Begegnungsorte bzw. –angebote**, die aber ebenfalls nicht in Konkurrenz zu den BGH bzw. DGH stehen.

Im Ortsteil Waldernbach bietet das **Familienzentrum Alte Schule** einen Ort der Begegnung mit zahlreichen Angeboten aus den Bereichen Bildung, Erziehung und Gesundheit. Die Einrichtung ist ein Kooperationsprojekt der gemeinnützigen GmbH *Leben Helfen!*, dem Marktflecken Mengerskirchen mit dem Familien-, Jugend- und Seniorenbüro und dem Bildungsforum. Die Angebote stehen allen Bürgerinnen und Bürgern offen, eine private Anmietung von Räumlichkeiten kann aber nicht stattfinden.

Das **Inklusionshaus Dorfmitte** in Waldernbach ist eine inklusive Wohnform für Menschen mit und ohne Unterstützungsbedarf, die gleichzeitig Freizeitaktivitäten und Begegnungsangebote für Menschen mit und ohne Beeinträchtigung bietet, wie z. B. ein inklusives Theaterprojekt. Das Inklusionshaus Dorfmitte kann als Modell für weitere Angebote im Bereich Betreutes Wohnen / Pflege / Mehrgenerationenprojekte dienen.

Begegnungsorte wie Freiräume und Grünanlagen

In jedem Ortsteil ist mindestens ein Spielplatz vorhanden. Zustand und Ausstattung der Spielplätze variieren, teilweise sind sie als unbefriedigend und unzureichend zu bezeichnen. Es gibt bereits Planungen, hier Abhilfe zu schaffen, z.B. in Waldernbach und Mengerskirchen (Mehrgenerationenpark). Diese Ansätze wurden in den Beratungen der Steuerungsgruppe in eine Überlegung übertragen, für jeden Ortsteil einen zentral gelegenen, entsprechend ausgestatteten Treffpunkt (für Jung und Alt) zu schaffen.

Als innerörtlich wichtige, aktuell nicht ausreichend gestaltete und genutzte Grünfläche ist die Parkanlage zu Füßen des Schlosses in Mengerskirchen zu nennen. Entwickelbare Treffpunkte sind innerörtliche Plätze wie der *Magdalenenplatz* in Mengerskirchen oder die innerörtlichen Plätze in Winkels, bei denen jeweils Bedarf und Potenzial zur Aufwertung der Funktion und Gestaltung gesehen wird. Als

städtebaulich gelungenes, ortsintegriertes Beispiel ist das Backhaus mit der vorgelagerten Freifläche an der Marktstraße in Dillhausen zu nennen.

Außerhalb der Ortslagen bestehen weitere wichtige Begegnungsorte, z.B. der Waldsee in Probbach mit Grillhütte, der Sauerborn in Dillhausen mit Schutzhütte und Grillplatz, der Sauerborn in Probbach mit Schutzhütte und Grillplatz, das Adolf-Weiß-Denkmal, der Seeweiher mit seinem Freizeitangebot, oder die Maienburg bei Winkels (Naturschutzgebiet).



Abb. 24 Parkanlage mit Brunnen, Mengerskirchen.

Quelle: Eigene Aufnahme



Abb. 25 Magdalenenplatz, Mengerskirchen.

Quelle: Eigene Aufnahme



Abb. 26 Backhaus und Marktstraße, Dillhausen

Quelle: Eigene Aufnahme



Abb. 27 Sauerborn, Dillhausen.

Quelle: dillhausen-unserdorf.de



Abb. 28 Spielplatz Marienstraße, Winkels

Quelle: Eigene Aufnahme



Abb. 29 Maienburg, Winkels

Quelle: Komoot



Abb. 30 Spielplatz Zum Tannengarten, Probbach

Quelle: Eigene Aufnahme



Abb. 31 Sauerborn, Probbach

Quelle: Wikipedia



Abb. 32 Platz an Kirchstraße, Waldernbach

Quelle: Eigene Aufnahme



Abb. 33 Spielplatz Kirchstraße, Waldernbach

Quelle: Eigene Aufnahme

4.2.2 Öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen: Nutzung und Auslastung

Bei der **Nutzungsanalyse** der öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen wurde eine theoretische maximal mögliche Nutzungszeit von 16 Stunden am Tag an 365 Tagen im Jahr angesetzt. Dies entspricht einer möglichen maximalen Gesamtnutzung von 5.840 Stunden pro Jahr. Gemäß der Empfehlung des Hessischen Rechnungshofes aus dem Jahr 2008 wird eine Auslastung von 10 % und mehr als Mindestauslastung definiert. Dies entspricht 584 Stunden pro Jahr. Eine Auslastung über 45 % wird als „sehr gut“ eingestuft.

Bewertungsmatrix	Auslastung (%)	Auslastung in Stunden/Jahr
grün	mind. 10 %	mind. 584 Std./Jahr
gelb	5 bis unter 10 %	292 bis unter 584 Std./Jahr
rot	unter 5 %	unter 292 Std./Jahr

Tab. 3 Bewertungsmatrix zur prozentualen Auslastung der öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen.

Quelle: eigene Darstellung, 2023

Da die Belegungszahlen der öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen in Mengerskirchen auch im Jahr 2022 immer noch unterhalb des vorpandemischen Niveaus lagen, wurden für die Berechnung die Daten des Jahres 2019 herangezogen. Die Belegungszeiten werden seitens der Gemeindeverwaltung in folgenden fünf Kategorien erhoben:

Kategorie	Art der Nutzung	Belegungsdauer
Dauernutzung / Woche	regelmäßige Nutzungen durch Vereine, z. B. Übungsstunden, Proben etc.	2 Std.
vereinsinterne Nutzungen	unregelmäßige Nutzungen durch Vereine/Gruppen, z. B. für Feiern, Sitzungen, Versammlungen etc.	3 Std.
private Nutzungen	unregelmäßige Nutzungen durch Privatpersonen, z. B. für Feiern	24 Std. (ganztäglich + Vorbereitungszeit Vorabend ab 18 Uhr) + Nachbereitungszeit Folgetag bis 14 Uhr)
sonstige Veranstaltungen	unregelmäßige Nutzungen, z. B. Wahlen etc.	24 Std. ganztäglich + Vorbereitungszeit Vorabend ab 18 Uhr + Nachbereitungszeit Folgetag bis 14 Uhr)
Sondernutzungen	unregelmäßige Nutzungen über einen längeren Zeitraum, z. B. Ausstellungen	Individuell nach Dauer

Tab. 4 Kategorisierung von Nutzungen und Belegungsdauer öffentlicher Gemeinschaftseinrichtungen.

Quelle: Gemeinde Mengerskirchen, eigene Darstellung, 2023.

Mit Ausnahme des BGH in Probbach wiesen alle öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen 2019 eine Auslastung von über 10 % auf. Allerdings konnten die Häuser in Probbach, Waldernbach und Winkels im Jahr 2019 aufgrund von Renovierungsarbeiten jeweils für mehrere Wochen bzw. Monate nicht genutzt werden. Für diese drei Gebäude wurde grundsätzlich auch die tatsächliche Nutzung ohne Berücksichtigung der außergewöhnlichen Schließzeiten berechnet. Unter der Annahme einer vergleichbaren Nutzung während dieser außergewöhnlichen Schließzeiten und unter Abzug darin enthaltener Ferienzeiten wurde außerdem eine Hochrechnung erstellt, die in unten stehendem Diagramm jeweils schraffiert dargestellt ist. Die Schätzung zeigt, dass auch für das BGH in Probbach eine sehr gute Auslastung bei ganzjähriger Öffnung anzunehmen ist.

Besonders gut genutzt wurde das BGH in Mengerskirchen, das nahe an der als „sehr gut“ eingestuften Auslastung von mind. 45 % liegt.

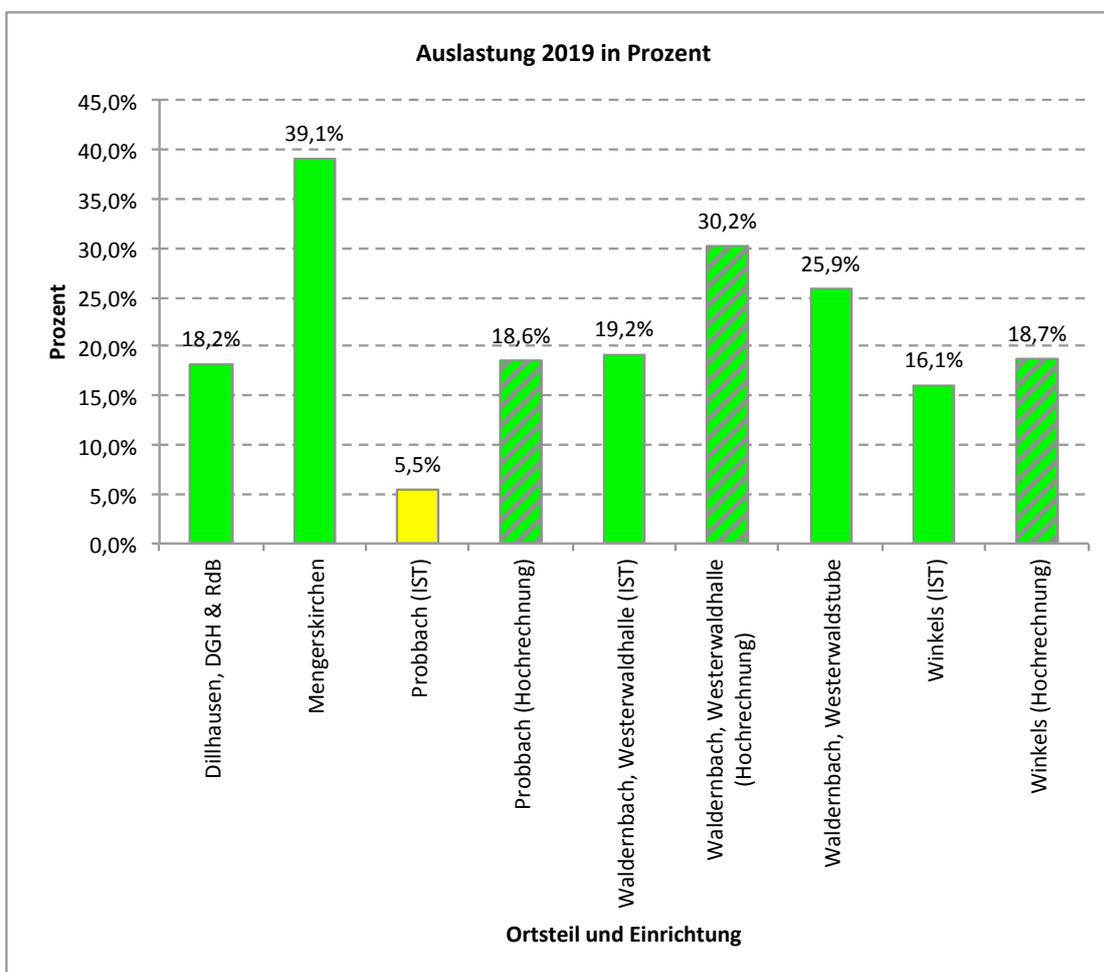


Abb. 34 Prozentuale Auslastung der öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen der Gemeinde Mengerskirchen und Hochrechnung der nicht ganzjährig geöffneten Gebäude für das Jahr 2019.

Quelle: Gemeinde Mengerskirchen, eigene Berechnung und Darstellung.

4.2.3 Freizeit- und Naherholungseinrichtungen

Durch die Veränderungen in der Arbeitswelt (längere Pendelwege, demgegenüber zunehmend Homeoffice-Möglichkeiten, verändertes Freizeitbedürfnis) haben es Vereine immer schwerer, aktive Mitglieder langfristig zu binden und deren Aktivität langfristig zu sichern. Auch die Arbeit und die Besetzung von Vereinsvorständen wird dadurch immer schwieriger weil immer weniger Menschen bereit sind, die damit verbundene Verantwortung (einschließlich persönlicher Haftbarkeiten) zu übernehmen. Aus früher oft lebenslanger Vereinszugehörigkeit wird zunehmend eine projektbezogene Freizeitaktivität. Dabei ist das Engagement der Menschen in der ehrenamtlichen Arbeit groß. In Mengerskirchen gibt es über 40 Vereine, 13 davon sind Sportvereine.

Sportanlagen bestehen in Mengerskirchen (mit wettkampftauglichen Leichtathletikanlagen), Waldernbach (Sportplatz und Tennisanlage), Winkels (Sportplatz) und Probbach (Sportplatz mit Möglichkeit für Boccia und Bogenschießen). Schießanlagen sind im Kernort Mengerskirchen und in Winkels vorhanden.

Mit dem *Seeweiler* (Mengerskirchen/Waldernbach) und dem *Waldsee* (Probbach) verfügt Mengerskirchen über zwei **Badeseen**, deren Umgebung auch zum Radfahren und Wandern attraktiv ist. Am *Seeweiler* liegt ein großer Campingplatz (*Wäller Camp*), ein regional und überregional bekanntes Ziel (Kurzurlaub). Die Außenanlagen am *Waldsee* sind nicht mehr zeitgemäß und teilweise sanierungsbedürftig, Spielanlagen fehlen. Ebenfalls ein regional bedeutendes Freizeitgebiet für ganzjährige Aktivitäten im Außenbereich besteht am *Knoten* (Wandern, Radfahren, Skilift, Skilanglauf), mit einem ausgedehnten Wegenetz und Lehrpfad.

4.3 Verkehr, Mobilität

Mengerskirchen ist im Individualverkehr mit jedem Ortsteil über Landes- bzw. Kreisstraßen an das Bundesstraßennetz angebunden. Im öffentlichen Verkehr gibt es keinen unmittelbaren Zugang zum Schienenverkehr, die nächst gelegenen Bahnhöfe sind in Weilburg und Löhnberg (Regionalbahnen) sowie Limburg (Regionalbahn, IC, ICE). Die Ortsteile sind über Busverbindungen an das regionale ÖPNV-Netz angeschlossen.

In der Antragstellung für die Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm hat die Gemeinde eine Beschreibung des Ist-Zustandes gegeben und benannt, dass im öffentlichen (Nah-)Verkehr Verbesserungsbedarf gesehen wird. Im Rahmen der Beratungen der Steuerungsgruppe hat sich das Thema unter dem Schwerpunkt „Erreichbarkeit und Teilhabe“ als wichtiges Querschnittsziel herausgestellt.

Insbesondere für ältere Menschen ohne eigenes Auto ist die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Ärzten oder Treffpunkten unzureichend gegeben.

Jugendarbeit nimmt im Marktflecken einen hohen Stellenwert ein. Die Erreichbarkeit der Treffpunkte in den Ortschaften ist für Jugendliche über die vorhandenen Radwege gegeben, die Verbindungen werden jedoch als nicht ausreichend bewertet. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind die Verbindungen unzureichend, insbesondere in den Abendstunden.

Die Busverbindungen im öffentlichen Verkehr sind schwerpunktmäßig ausgelegt auf die Verbindung der Gemeinden untereinander und zu den höherzentralen Orten. Auch das Radverkehrskonzept des

Landkreises stellt schwerpunktmäßig auf Verbindungen zwischen den Gemeinden ab. Defizite werden jedoch insbesondere im Angebot für Verbindungen zwischen den Ortsteilen gesehen.

4.4 Energieversorgung

Mit dem Windpark am Knoten ist die Gemeinde frühzeitig in die Gewinnung und Nutzung regenerativer Energie eingestiegen. Zur Beratung und Umsetzung des im Jahr 2010 erstellten Energiekonzepts hat die Gemeinde eine Energiekommission gebildet, die im Jahr 2022 zur Energie- und Nachhaltigkeitskommission erweitert wurde.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das frühe Engagement (Vorreiterrolle in der Region) des Marktfleckens Mengerskirchen für die Gewinnung regenerativer Energie positiv hervorgehoben. Bemängelt wurde dabei, dass es in der jüngeren Vergangenheit und aktuell keine weiteren Aktivitäten in dem Bereich zur Weiterentwicklung und für weiterführende Projekte gibt, obwohl Mengerskirchen Klimakommune ist und etliche Einzelprojekte umgesetzt wurden.

5 Kommunales und bürgerschaftliches Engagement

Der Marktflecken Mengerskirchen engagiert sich im Rahmen zahlreicher Vereinbarungen in unterschiedlichen Bereichen. Auf lokaler Ebene ist eine vergleichsweise starke Vernetzung unterschiedlicher Akteure erkennbar, die jeder auf seine Weise und in unterschiedlichen Konstellationen einen Beitrag zu einem guten Miteinander und für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde erbringen.

5.1 Kommunales Engagement

Kooperationen im interkommunalen Bereich (IKZ), interkommunale Vereinbarungen und weitere Kooperationen unterschiedlicher Zusammensetzung existieren aktuell in verschiedenen Bereichen⁷. In Kooperation mit dem Kreis und den Nachbarkommunen sind Projekte zum **Ausbau des Radwegenetzes** geplant und bereits in der Umsetzung. Im Rahmen der **Wirtschaftsförderung Limburg-Weilburg-Diez GmbH** werden Unternehmen, Investoren und Existenzgründer vor Ort unterstützt.

Auf lokaler Ebene ist die Gemeinde in verschiedenen Bereichen engagiert. Um insbesondere auch für junge Familien attraktiv zu sein, bietet die Kommune z. B. niedrige Baulandpreise in Kombination mit einer geringen Gebührenbelastung. Neben der vorhandenen Infrastruktur im Bereich Daseinsvorsorge wurden Angebote und Netzwerke aufgebaut, die Unterstützung in verschiedenen Bereichen bieten und insgesamt darauf zielen, die Lebensqualität im Marktflecken Mengerskirchen zu erhöhen.

⁷ Vereinbarung im Bereich Feuerwehr (Brandschutz, Allgemeine Hilfe und sonstige Schadenslagen) mit dem Marktflecken Merenberg (seit 2006);

Logo „Vielfalt Westerwald“: Zusammenarbeit der Gemeinden Elbtal, Dornburg, Waldbrunn und Mengerskirchen als lokales Bündnis für Demokratie im Rahmen der Bundesmaßnahme *Demokratie Leben*;

Erstellung einer Hochwasser-Simulation mit der Gemeinde Elbtal;

Wasserverband Dillkreis Süd;

Glasfaserausbau in Zusammenarbeit mit dem Landkreis und der Wirtschaftsförderung Limburg-Weilburg-Diez.

Besonders hervorzuheben ist das **Zukunftsforum Mengerskirchen e. V.**, mit dem die Gemeinde auf aktuelle und künftige Herausforderungen reagiert. Als Zielsetzungen formuliert der Verein die Ansiedlung von Existenzgründer/-innen sowie deren Familien, die Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze und die Erhöhung der Lebensqualität.⁸ Satzungszwecke sind

- die Förderung von Volks- und Berufsbildung. Die Realisierung erfolgt durch z. B. Veranstaltungen hauptsächlich zur Förderung von Inklusion, Senioren, Jugend und Bildung sowie von Selbstständigkeit und Frauenarbeit,
- die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements zugunsten gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Zwecke.

Die Satzungszwecke werden im Rahmen verschiedener (Teil-)Projekte realisiert, insbesondere zur Förderung von Inklusion, Pflege und Gesundheit, Existenzgründung, Frauenarbeit und Regionalvermarktung.⁹

Seit seiner Gründung im Jahr 2016 wird das *Zukunftsforum* von einem Team aus Haupt- und Ehrenamtlichen geführt, die seitdem gemeinsam mit engagierten Bürgerinnen und Bürgern das *Gründerzentrum Westerwald*, einen Dorfladen, eine Jobbörse sowie zahlreiche Maßnahmen und Veranstaltungen angestoßen und realisiert haben. Das *Zukunftsforum Mengerskirchen e. V.* ist parteienunabhängig, wird von der gesamten Gemeindevertretung unterstützt¹⁰ und bietet ein wichtiges Netzwerk vor Ort.

Der Marktflecken ist außerdem **Gründungsmitglied des Bildungsforums Mengerskirchen**. Das Netzwerk hat sich zum Ziel gesetzt, alle Familien, Kinder und Jugendliche vor Ort zu fördern und auf ihren Wegen zu begleiten. Seit seiner Gründung im Jahr 2005 ist das Netzwerk stark gewachsen und ist heute ein wichtiger Zusammenschluss aller Institutionen, die sich vor Ort im Bereich Bildung und Erziehung bewegen und kooperiert mit der lokalen Wirtschaft. Im Bereich nachhaltiger Entwicklung ist Mengerskirchen außerdem seit 2010 **Klima-Kommune**, seit 2014 **Fairtrade-Gemeinde**.

Der Marktflecken Mengerskirchen ist seit 2010 Teil der **LEADER-Region Limburg-Weilburg** und bringt sich aktiv in den Prozess ein. Im Rahmen der **LEADER-Förderung** wurden bereits verschiedene Maßnahmen im Marktflecken in die Wege geleitet¹¹.

Im Bereich **Tourismus** ist der Marktflecken Mengerskirchen außerdem bestrebt, neben dem touristischen Engagement der **Wirtschaftsförderung Limburg-Weilburg** in einer länderübergreifenden Kooperation (Hessen und Rheinland-Pfalz) mit der **Destination Westerwald Touristik Service** den touristischen Wert der Region auszubauen. Hierzu leisten die Aktivitäten des neuen Betreibers des *Seeweihers* einen wirkungsvollen Beitrag.

⁸ Quelle: www.zukunftsforum-mengerskirchen.de am 04.10.2023.

⁹ Quelle: Vereinssatzung in der Fassung v. 23.01.2016. Download von www.zukunftsforum-mengerskirchen.de am 04.10.2023.

¹⁰ Quelle: <https://www.zukunftsforum-mengerskirchen.de/verein> am 06.07.2023.

¹¹ vgl. hierzu auch www.regionalentwicklung-limburg-weilburg.de/leader-projekte/ am 06.07.2023.

5.2 Bürgerschaftliches Engagement

In Mengerskirchen existiert ein **vielfältiges Engagementangebot**: Der größte Teil der Einwohner:innen ist in einem oder in mehreren der **ca. 40 Vereine** aus den Bereichen Sport, Feuerwehr, Musik, Gesang, Brauchtum, Umwelt und Natur, Fastnacht, Fördervereine etc. aktiv. In den Ortsteilen existieren zum Teil durchaus gut funktionierende Vereinsringe. Zahlreiche Feste und Veranstaltungen im Jahresablauf werden von den Vereinen und Initiativen durchgeführt. Traditionen werden gepflegt, z.B. in den gemeinsam ausgerichteten Kirchweihfesten in den Ortsteilen. Einige Vereine sind überörtlich miteinander vernetzt und arbeiten gewinnbringend miteinander. Neben den klassischen Vereinen gibt es Aktive in einem **öffentlichen Ehrenamt** (z. B. Ortsbeiräte, Seniorenbeirat, Wahlhelfer etc.). Engagement gibt es auch **innerhalb der Kirchengemeinden und Religionsgemeinschaften, in weiteren Gruppierungen oder auch freie Formen des Engagements**. Beispielsweise ergeben sich rund um die Fairtrade-Town facettenreiche Möglichkeiten, auf freiwilliger Basis eine gerechte und nachhaltige Entwicklung mitzugestalten¹².

Eine Besonderheit in Mengerskirchen ist das Projekt und der gleichnamige eingetragene Verein **Zukunftsforum** Mengerskirchen, die seit 2016 bestehen. Durch die von Haupt- und Ehrenamt und Ehrenamt getragenen Einrichtungen und Angebote entwickelte sich ein Netzwerk, das verschiedene zukunftsrelevante Themen der Gemeinde Mengerskirchen in den Fokus nimmt und auf aktuelle Herausforderungen reagiert – z. B. wirtschaftliche Belange wie die Schaffung neuer Arbeitsplätze, und gleichzeitig auch die Lebenssituation von Familien mit Kindern.

Die 1998 eingerichtete Stelle einer kommunalen Jugendpflegerin wurde inzwischen zum **Familien-, Jugend- und Seniorenbüro** ausgeweitet, das gemeindeübergreifend mit Netzwerkpartnern der Kinder-, Jugend- und Seniorenarbeit wie etwa dem *Bildungsforum Mengerskirchen* zusammenarbeitet. In allen Ortschaften wird die **Seniorenarbeit** in Form von Veranstaltungen (Seniorenachmittage, Ausflüge, Infoabende zu verschiedenen Themen, Gymnastik u.v.m.), durch Ehrenamtliche mit finanzieller Unterstützung der Kommune durchgeführt.

Grundsätzlich ist Engagement und insbesondere Vereinsarbeit eine wichtige Säule des gesellschaftlichen Miteinanders in Mengerskirchen und wird entsprechend seitens der Gemeinde unterstützt. Die **Vereinsförderung** ist ein Zusammenspiel unterschiedlicher Bausteine:

- Nutzung kommunaler Einrichtungen
- Jährliche Ausschüttung einer finanziellen Zuwendung aus einem Sondervermögen
- Förderung der Vereine bei Investitionen und durch Energiekostenzuschüsse
- Förderung der Jugendarbeit von Vereinen
- Förderung der Vereine zur Bewältigung der Corona- Krise
- Ehrungen für sportliche Erfolge

Die jeweiligen Förderrichtlinien sind auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Des Weiteren haben alle Vereine die Möglichkeit, sich auf der Homepage vorzustellen und Kontaktdaten für interessierte Bürgerinnen und Bürger zu veröffentlichen.

Um dem Problem der **Nachwuchsgewinnung in Engagement und Ehrenamt** entgegen zu wirken, setzt die Gemeinde verschiedene Hebel an, die künftig noch verstärkt werden sollen:

¹² alljährliches faires Frühstück im Rahmen der Fairen Woche, fairer Rosenverkauf zum Muttertag, Fastenessen des Vereins „Eine Welt für Alle“, Erntedankfest der Kirchengemeinde, Nikolausmarkt u. v. m.

- Nutzung zielgruppenorientierter Kommunikationswege (Social Media)
- aktuelle Themenbezüge (Natur, Umwelt, Nachhaltigkeit, Sicherheit, Digitalisierung)
- Prüfung der vorhandenen Einrichtungen und Angebote, ggf. Ausrichtung auf generationenübergreifende Projekte.

Dennoch **kämpfen viele Vereine mit Problemen** wie Nachwuchssorgen in der aktiven Mitgliedschaft, fehlende Bereitschaft zur Vorstandsarbeit oder Übernahme anderer ehrenamtlicher Aufgaben und Posten. Gezielte individuelle Maßnahmen wie z. B. strukturelle Anpassungen in den einzelnen Vereinen, Werbe- und Informationsmaßnahmen zu Angebot und Aufgaben oder auch Strategieworkshops können Ansatzpunkte sein, um das bürgerschaftliche Engagement in der Gemeinde zu unterstützen, wertzuschätzen und durch viele kleine Einzelmaßnahmen insgesamt auf eine zukunftsfähige Basis zu stellen.

III. BESTANDSANALYSE / STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

1. Demografische Struktur und Entwicklung

Stärken	Schwächen
	leicht rückläufige Entwicklung der Bevölkerungszahl 1995–2022
Seit 2018 Aufwärtstrend im vormals negativen Wanderungssaldo erkennbar, der sowohl von deutschen als auch von nicht-deutschen Staatsangehörigen getragen wird	Mehrheitlich negativer Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung 2015–2022
	Prognose bis 2035: moderater Rückgang der Bevölkerung um rund drei Prozentpunkte (Basisjahr 2021)
	2010–2022 Verringerung des Anteils junger Menschen und Personen im erwerbsfähigen Alter; auf OT-Ebene insbesondere in Dillhausen und Probbach

2. Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild

Stärken	Schwächen
Historisch gewachsene Ortsstrukturen erhalten und in den Ortsbildern ablesbar	Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf („Schrottimmobilien“)
	Leerstände/ Mindernutzungen mit Sanierungsstau
	fehlende oder ungenügend gestaltete/ ausgestattete Dorfplätze
	keine verbindlichen Regelungen zur Gebäudegestaltung in den Ortslagen

3. Innenentwicklung

Stärken	Schwächen
insgesamt wenige Leerstände	unklare Innenentwicklungspotenziale im Gebäudebestand (Leerstände einzelner Wohnungen, potenzielle Leerstände?)
Baulücken- und Leerstandserfassung durchgeführt	kein aktives Management von Baulücken und Leerständen
	kein Zugriff auf Baulücken/ Leerstände in Privateigentum
Vorkaufsrechtssatzung als Instrument für den Erwerb innerörtlicher Liegenschaften durch die Gemeinde	Nachfrage nach Baugrundstücken nicht quantifiziert
Attraktive Integrationseinrichtungen (Inklusionshaus und Familienzentrum Waldernbach), Planung Mehrgenerationenpark Mengerskirchen	Unzureichendes Wohnungsangebot für ältere Menschen am Heimatort

4. Örtliche Infrastruktur

Stärken	Schwächen
Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs ist gesichert	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in einigen Ortsteilen unzureichend, Versorgungsangebote im Kernort für ältere Menschen schlecht erreichbar
Gute Versorgung in der Kindertagespflege	
Grundschule und Mittelstufenschule in der Gemeinde vorhanden	
Starkes Engagement der Gemeinde im Bereich Bildung / außerschulische Bildung (z. B. Bildungsforum, Zukunftsforum)	
Gut ausgelastete öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen in jedem OT vorhanden, teilweise ergänzt durch Begegnungsorte anderer Träger	Kein Gesamtkonzept zu Angeboten, Zustand und Nutzungen vorhanden
	Fehlende attraktive Begegnungsorte für Jugendliche
Spielplätze in jedem OT vorhanden	Teilweise wenig attraktiv, in schlechtem Zustand, begrenzt nutzbar
	Selbstständige Erreichbarkeit der Angebote für die tägliche Versorgung, die ärztliche Versorgung und für Treffpunkt für ältere Menschen unzureichend
	Selbstständige Erreichbarkeit der Treffpunkte für Jugendliche nicht ausreichend
	Defizite im öffentlichen Verkehr innerhalb der Gemeinde (Verbindung Ortsteile)
Marktflecken Mengerskirchen ist Vorreiter in der Gewinnung und Nutzung regenerativer Energie (Energiekonzept, Energiekommission, Windpark Knoten)	Fehlendes Engagement bei der Nutzung regenerativer Energien in Bestandsimmobilien
	Fehlende Beratung privater Eigentümer (Nutzung regenerativer Energien)
	Fehlende Fortschreibung des Energiekonzepts, keine Energiekonzepte für die Ortskerne

5. Kommunales und bürgerschaftliches Engagement

Stärken	Schwächen
Starkes Engagement der Gemeinde im Bereich Begegnung / soziales Miteinander / Teilhabe für alle (z. B. Familien-, Jugend- und Seniorenbüro, Vereinsförderung, Familienzentrum Alte Schule, Inklusionshaus Dorfmitte, Zukunftsforum, Bildungsforum), Wirtschaftsförderung und Schaffung von Arbeitsplätzen, attraktive finanzielle Lebensbedingungen	
Ausgeprägte Vereinskultur, aktives Ehrenamt: wichtiger Beitrag zum sozialen Miteinander	Teilweise Nachwuchssorgen bei den Aktiven und bei der Vorstandsbesetzung

Stärken, Schwächen und Handlungsbedarfe

Mit einer rückläufigen Einwohnerzahl bei gleichzeitig steigendem Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung ist der Marktflecken Mengerskirchen vom demografischen Wandel betroffen. Der zuletzt erkennbare Aufwärtstrend im Wanderungssaldo könnte darauf hindeuten, dass die Gemeinde – auch bedingt durch die Erfahrungen der Pandemie – von einem zunehmenden Interesse am Leben auf dem Land profitieren könnte. Der Erhalt und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des guten Infrastrukturangebots in der Daseinsvorsorge in Verbindung mit dem starken Engagement der Gemeinde und deren Partnern für attraktive Rahmen- und Lebensbedingungen vor Ort könnten entscheidend dazu beitragen, dass Mengerskirchen diese Chance nutzen kann.

Die im Ortsbild erkennbaren historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen bieten einen guten Ansatz zur Umsetzung von Sanierungen in regionaltypischer Bauweise. Hier sollte ein Schwerpunkt auf der weiteren Identifizierung von Mindernutzungen und Leerständen liegen, bzw. in der Motivierung und Unterstützung der Privateigentümer, die Dorfentwicklung als Chance für eine ortsangepasste Gebäudenutzung und Gebäudegestaltung wahrzunehmen. Begleitend kommt der Erlass von Gestaltungsatzungen in Betracht, um eine regionaltypische Bauweise auch mit einer stärkeren Verbindlichkeit bei Neubauten und Sanierungen zu versehen. Im öffentlichen Raum besteht in der Gestaltung von Freianlagen und Plätzen ein Handlungsansatz, die Ortskerne attraktiv zu gestalten.

In der öffentlichen Infrastruktur bestehen unterschiedlichste Handlungsansätze, die schwerpunktmäßig die Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten, der ärztlichen Versorgung und von Begegnungsorten betreffen. Diskutierte Lösungsansätze sind freiwillige Mobilitätsangebote (Bürgerbus) als Bestandteil des innergemeindlichen öffentlichen Personennahverkehrs, der Ausbau von Rufbussystemen und die Verbesserung von Radverkehrsverbindungen zwischen den Ortschaften (korrespondierend zum Radverkehrskonzept Limburg-Weilburg). Als Ergebnis aus den Beratungen der Steuerungsgruppe und der Öffentlichkeitsbeteiligung ist die Vorreiterrolle Mengerskirchens in der Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien (Klimakommune) zu resümieren. Als Schwäche ist zu identifizieren, dass aktuellere Maßnahmen nicht allgemein bekannt sind und die Nutzung regenerativer Energien vor allem in privaten Bestandsimmobilien als zu gering angesehen wird. Eine Weiterentwicklung des Energiekonzepts und eine offensiver aufgestellte Beratung privater Eigentümer ist zugleich Chance und Handlungsbedarf.

IV. STRATEGIE, ZIELE UND HANDLUNGSFELDER

Kommunale Entwicklungsstrategie und Zielsetzungen

Um ausreichend attraktive und angepasste Wohnangebote sowohl für Einwohner/-innen als auch für Neubürger/-innen bereitzuhalten, möchte die Gemeinde Wohnangebote im Siedlungsbestand schaffen und Leerstände bzw. mindergenutzte Liegenschaften einer sinnvollen Nutzung zuführen. Dafür sollen im Rahmen des Dorfentwicklungsprozesses zielführende Instrumente etabliert und entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden. Eine nachhaltige Entwicklung soll auch durch energetische Sanierungsmaßnahmen sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich sowie die stärkere Nutzung regenerativer Energien erfolgen. Für eine gute Lebensqualität sollen im Marktflecken die infrastrukturellen Einrichtungen der Nahversorgung und Daseinsvorsorge erhalten und, wo sinnvoll, weiterentwickelt bzw. ergänzt werden – zum Beispiel durch alternative mobile oder digitale Angebote.

Barrierefreiheit, gute Erreichbarkeit und Teilhabe sind nicht zuletzt angesichts einer älter werdenden Bevölkerung ein wichtiges Thema in der Gemeinde. Dies gilt für alle Versorgungsangebote, aber auch für die Gemeinschaftseinrichtungen und Treffpunkte drinnen und draußen. Ein stärkeres Miteinander der Generationen, die Förderung des Verständnisses füreinander aber auch spezielle Angebote für Jugendliche und auch für ältere Menschen sind Teil der Entwicklungsstrategie der Gemeinde.

Die vielfältigen vorhandenen Netzwerke, der Austausch und die Zusammenarbeit der verschiedenen Partner und Akteur/-innen in der Gemeinde sollen gepflegt und sinnvoll weiterentwickelt werden, um bei der gemeinsamen zukunftsgerichteten Entwicklung des Marktfleckens die Belange der gesamten lokalen Zivilgesellschaft berücksichtigen zu können und die Identifikation mit dem Heimatort zu stärken.

Gebietskulisse

Das kommunale Entwicklungskonzept umfasst alle Ortsteile des Marktfleckens Mengerskirchen.

In allen Ortschaften des Marktfleckens Mengerskirchen werden Handlungserfordernisse im Sinne der Förderziele des Dorfentwicklungsprogrammes gesehen:

- funktionale und gestalterische Bewahrung und Entwicklung der Ortskerne
- Stärkung der Innenentwicklung durch Aufwertung von Gebäuden und Plätzen sowie durch Mobilisierung von Baulücken und Leerständen,
- Verbesserung der Wohnraumversorgung, insbesondere für ältere Menschen
- Bewahrung und Entwicklung der dörflichen Baukultur
- Sicherung und Verbesserung der Grundversorgung und Daseinsvorsorge bzw. der Erreichbarkeit der Angebote, insbesondere in den nicht-zentralen Ortsteilen und für ältere Menschen
- Verbesserung der Erreichbarkeit und Teilhabe
- Stärkung des sozialen Miteinanders, von Ehrenamt und bürgerschaftlichem Engagement.

In der Umsetzungsphase sollen Maßnahmen ergriffen werden, die der Erfüllung der Handlungserfordernisse dienen. Entwicklungsziele und mögliche Projekte sind in den nachfolgenden Abschnitten benannt. Die Konkretisierung und Prioritätensetzung der Maßnahmen erfolgt nach Abnahme des Entwicklungskonzepts.

Für private Maßnahmen werden nach Abnahme des Entwicklungskonzepts Fördergebiete definiert. Die im Entwicklungskonzept identifizierten historischen Ortskerne dienen als Grundlage für die Festlegung der Fördergebiete.

Handlungsfelder

Abgeleitet aus Bestandsaufnahme sowie Stärken-/Schwächen-Analyse und in Abstimmung mit der Steuerungsgruppe sowie nach Abgleich mit den Ergebnissen der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern ergeben sich im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms Entwicklungsziele und Handlungsbedarfe in folgenden Handlungsfeldern:

Handlungsfeld 1 „Innenentwicklung, Wohnangebote, Ortsbild, Grundversorgung“

Die Schaffung von Wohnangeboten im Siedlungsbestand und eine wertige Nutzung von Leerständen und minder genutzten Liegenschaften sowie eine barrierefreie Erreichbarkeit der Versorgungsangebote sind die Herausforderungen für die Verwirklichung attraktiver, lebendiger Ortszentren. Dazu gilt es, Anreize für die Beseitigung von Leerständen/ Mindernutzungen zu geben. In Verbindung mit einer dauerhaften Nutzung von Liegenschaften stehen energetische Anpassungen im Gebäudebestand und eine Gebäudegestaltung in regionaltypischer Maßstäblichkeit und Materialität.

Die noch erkennbaren historischen Siedlungsstrukturen gilt es zu bewahren und durch Verwendung regionaltypischer Materialien aufzuwerten.

Ziele im Handlungsfeld 1: Innenentwicklung, Wohnangebote, Ortsbild, Grundversorgung

- 1.1. Sensibilisierung der Bevölkerung für sinnvolle Maßnahmen und Veränderungen im Bereich Wohnen, auch durch Um- oder Folgenutzungen und Förderung des Wohnangebots - insbesondere auch für ältere Menschen
- 1.2. Deckung des Wohnbedarfs vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung
- 1.3. Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale (z.B. Baulücken, Leerstände, „Schrottimobilien“) und Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten
- 1.4. Etablierung eines aktiven Siedlungsmanagements (Erfassung und Betreuung von Nachfragen und Innenentwicklungspotenzialen)
- 1.5. Motivation und Beratung von Eigentümern für energetische Sanierungsmaßnahmen und für die Nutzung regenerativer Energien
- 1.6. Erhalt und Weiterentwicklung der historischen Ortsbilder, Förderung der regionalen Baukultur
- 1.7. Aufwertung von Freiräumen und Plätzen in den Ortslagen, auch unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- 1.8. Erhalt und Weiterentwicklung der infrastrukturellen Einrichtungen der Nahversorgung und Daseinsvorsorge als Grundvoraussetzung für die Zukunftsfähigkeit des Marktfleckens Mengerskirchen; ergänzende alternative Angebote ermöglichen
- 1.9. Verbesserung der Erreichbarkeit der Angebote in der Grundversorgung, der medizinischen Versorgung und des sozialen Miteinanders insbesondere für Jugendliche und ältere Menschen

Handlungsfeld 2 „Soziales Miteinander, Begegnung (Orte & Angebote), Jugend“

Damit möglichst viele Einwohnerinnen und Einwohner sich als Teil der Gemeinschaft empfinden und gemeinsam an der positiven Entwicklung des Marktfleckens arbeiten, soll der gute soziale Zusammenhalt erhalten und weiterhin gestärkt werden. Kommunikation und Austausch sollen gefördert, lokale Vereine und Gruppierungen unterstützt werden. Auch Erhalt, Funktionserweiterung oder Schaffung von Räumen, in denen Menschen zusammenkommen können, wie zum Beispiel Gemeinschaftszentren oder öffentliche Plätze, werden als essentiell für eine lebendige und aktive Dorfgemeinschaft betrachtet. Mit der Sicherstellung der guten Erreichbarkeit von sozialen Treffpunkten wird die Chance gesehen, die Ortschaften für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv zu halten. Ein Hauptaugenmerk liegt dabei auf Kindern und Jugendlichen sowie auf älteren und weniger mobilen Menschen.

Ziele im Handlungsfeld 2: Soziales Miteinander, Begegnung (Orte & Angebote), Jugend

- 2.1. Teilhabe für Alle ermöglichen (Stichworte Barrierefreiheit, Erreichbarkeit, Informations- und Kommunikationswege)
- 2.2. Engagement und Miteinander Raum geben: In jedem Ortsteil die Möglichkeit erhalten bzw. schaffen, drinnen und draußen zusammen zu kommen; dabei, wo sinnvoll, Möglichkeiten und Angebote für generationenübergreifende Nutzungen einrichten
- 2.3. Attraktive Kinderspielplätze in jedem Ortsteil erhalten; die Möglichkeit einer Nutzungsausweitung prüfen (generationenübergreifend)
- 2.4. Ausbau der Jugendarbeit, Verbesserung des Angebots für Jugendliche und Einrichten eines selbstverwalteten, gemeindegetragenen Jugendraums in jedem Ortsteil
- 2.5. Stärken von Zusammenhalt und gegenseitigem Respekt durch generationenübergreifende Maßnahmen und Angebote
- 2.6. Gute Rahmenbedingungen für Ehrenamt und bürgerschaftliches Engagement erhalten und weiterentwickeln, Unterstützung und Wertschätzung der Aktiven

Darüber hinaus wurden im Prozess die beiden **Querschnittsziele**

- **Klima, Energie und Nachhaltigkeit**
- **Erreichbarkeit und Teilhabe**

definiert, die als Leitlinien für alle formulierten Entwicklungsziele in den Handlungsfeldern und im Rahmen der Maßnahmen- und Projektdefinitionen für die künftige Entwicklung des Marktfleckens angesehen werden.

Vorgeschlagene Maßnahmen

Im Austausch mit der Steuerungsgruppe und als ein Ergebnis der öffentlichen Veranstaltung im Juli 2023 ist in Abgleich mit den Ergebnissen von Bestandsaufnahme, Stärken-/Schwächenanalyse sowie der daraus abgeleiteten Entwicklungsstrategie der im Folgenden dargestellte Katalog möglicher Maßnahmen entstanden. Die Aufstellung ist als Grundstock für den noch zu erstellenden Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan (ZKFP) zu betrachten – die Maßnahmen, die Eingang in den ZKFP finden und zur Umsetzung gelangen sollen, **müssen nach Anerkennung des KEK konkretisiert, mit einer Kostenkalkulation versehen und durch die Steuerungsgruppe priorisiert werden.**

Die Maßnahmen befinden sich aktuell im Stadium einer reinen Idee, ohne weitere Konkretisierung.

Titel	Raumbezug	Kurzbeschreibung / Inhalte / Hinweise
Städtebauliche Beratung für Privatmaßnahmen	gesamt-kommunal	Städtebauliche und bauliche Beratung zur Förderung privater Baumaßnahmen; zentrale Maßnahme zur Vermittlung der Intentionen des Dorfentwicklungsprogramms im Hinblick auf Ortsgestaltung, energetische Verbesserung sowie Stabilisierung und Verbesserung der örtlichen Wohn- und Lebensverhältnisse.
Fachliche Verfahrensbegleitung	gesamt-kommunal	Die fachliche Verfahrensbegleitung unterstützt die Gemeindeverwaltung, die Steuerungsgruppe und weitere Akteur/-innen vor Ort bei der Umsetzung und Verstetigung der im KEK formulierten Entwicklungsstrategie während der Umsetzungsphase.
Baulücken- und Leerstandsmanagement	gesamt-kommunal	Systematische Erfassung von Anzahl, Art und Eigentümern von Baulücken und Leerständen sowie von Bauinteressenten; Kontaktaufnahme zu Eigentümern von Baulücken oder leerstehenden Immobilien (Fragebogen oder Durchführung von aufsuchenden Befragungen), um deren Planungs- oder Verkaufsabsichten zu evaluieren. Bauinteressenten und potenziellen Investoren sollen möglichst umfassend über die Potenzialimmobilien informiert werden können. Eigentümer sollen zur Nutzung oder zum Verkauf ihrer Grundstücke / Immobilien motiviert werden.
Mobilisierung Baulandreserven	gesamt-kommunal	Information und Motivation von Eigentümer/-innen zur Eigennutzung oder zum Verkauf von unbebauten Grundstücken und Problemimmobilien; Information der gemeindlichen Gremien über die Möglichkeiten rechtlicher Instrumente zur Mobilisierung ungenutzter Grundstücke und von Problemimmobilien (Informationsveranstaltung, Beschlussfassungen); Anwendung der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts (z.B. Baugebote, Instandsetzungsgebote usw.)
Umfrage und Konzeption zu Aufgaben und Zielen des Bildungsforums Mengerskirchen (BFM)	gesamt-kommunal	Ableitung von Aufgaben und Zielen des BFM mittels Befragung aller Bürger/innen; Erfassung verschiedener Perspektiven, z.B. Kommune (GVE, GVO, OBR), Arbeitgeber/Zukunftsforum, Bildungsinstitutionen/Bildungsforum, öffentliche Umfrage

Titel	Raumbezug	Kurzbeschreibung / Inhalte / Hinweise
Maßnahmen, Veranstaltungen und Workshops zur besseren Teilhabe von Jugendlichen	gesamtkommunal	Bedarfsklärung und bessere Vernetzung / Einbindung der Jugendlichen in die Gemeindearbeit; Ziel: ein selbstverwalteter, gemeindegetragener Jugendraum in jedem OT mit attraktivem Angebot, Einbindung in OBR, Vernetzung (Folgeprojekte: Investive Maßnahmen für / an Jugendräumen in einzelnen OT, z.B. Winkels, Mengerskirchen, Dillhausen)
Gemeindegewerkschaft(n)	gesamtkommunal	Mögliche Aufgaben z.B. regelmäßige Sprechzeiten und / oder Hausbesuche; In Kooperation mit den jeweiligen Hausärzten Beaufsichtigung von Gesundheitszustand und Medikamenteneinnahme; (Beratungs-)Gespräche
Infrastrukturangebot für Vereine	gesamtkommunal	Gemeindegetragene Lagermöglichkeiten für Vereine in jedem OT; ggf. auch gemeinsamer Materialpool, z.B. über einen "Dachverein"
Gemeindekalender	gesamtkommunal	Koordination der Termine, rotierende Veranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt, Fasching, Umzüge etc.) Idee: Vereine / Gruppen aus verschiedenen Ortsteilen verbinden durch Veranstaltungen, Information, Mobilität (Erreichbarkeit)
Mobilitätskonzept für eine verbesserte Erreichbarkeit insbesondere für Fußgänger und Radfahrer	gesamtkommunal	Prüfung und Verbesserung der Erreichbarkeit der Begegnungsorte und Versorgungseinrichtungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ fehlende Übergänge ▪ fehlende Radwege ▪ alternative Mobilitätsformen, z.B. Bürgerbus, Mitfahrbank
Alternative Mobilitätsangebote: Bürgerbeteiligung	gesamtkommunal	Workshop(s) zur Diskussion geeigneter Ergänzungen, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einrichten eines Ruf-Taxis für alle Altersgruppen ▪ Einrichten von Car-Sharing für alle Ortsteile ▪ Einrichten eines Bürgerbusses für alle Ortsteile ▪ Ausweitung des Modells "LahnStar", Stadt Limburg ▪ Einrichten eines Einkaufsservices ▪ Einrichten eines mobilen Dorfladens
Alternative Mobilitätsangebote: Umsetzung	gesamtkommunal	Umsetzung Folgemaßnahmen aus Bürgerbeteiligung
Infrastrukturmaßnahmen für autofreie bzw. Elektromobilität	gesamtkommunal	Einrichten von Fahrradstellplätzen sowie Wallboxen für Pkw und Fahrräder
Erneuerbare Energien-Konzept für Ortskerne	gesamtkommunal	Mögliche Ansätze / Maßnahmen z.B.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Energieberater, Finanzierung, Denkmalschutz ▪ nachhaltige neue Wohnräume mit Energiekonzept ▪ Mengerskirchen als Vorreiter (Windpark Knoten, Lehrpfad) ▪ Identifizierung weiterer Flächen zur Nutzung regenerativer Energien (Wind, Sonne, Geothermie ...) ▪ Energiekonzepte für einzelne Quartiere
Funktionale Aufwertung Spielplatz Dillhausen	Dillhausen	

Titel	Raumbezug	Kurzbeschreibung / Inhalte / Hinweise
Nutzungskonzept Fachwerkhaus Ortsmitte	Dillhausen	derzeit Leerstand und Privateigentum; regionaltypisches Gebäude, charakteristisch für Ortsbild; ggf. Ankauf durch Gemeinde?
Nutzungskonzept und Wiederaufnahme Betrieb Jugendraum	Dillhausen	selbstverwalteter und gemeindegetragener Jugendraum
Gesamtkonzept Ortsmitte	Mengerskirchen	<p>Erarbeitung von Nutzungsideen und -konzepten unter Bürgerbeteiligung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Magdalenenplatz“: Nutzungskonzept für Brunnenplatz und Flurstück 244/7 (abgebrochenes Fachwerkhaus) ▪ „Unterm Bau“ Haus Nr. 3 und 5. Tragischer Gebäudebrand in Nr. 3. Haus abgebrochen. Haus Nr. 5 ist baufällig. Ggf. Rückbau und Schaffung einer innerörtlichen Freifläche in Ergänzung zu Schlossplatz, Jugendraum („Garagen“ an Schlossstraße) ▪ Grünanlage hinterm Schloss: Funktionserhaltung und Neugestaltung (Brunnen ist stillgelegt), ggf. Fläche Ecke „Dammstraße“ / „Schlossstraße“ einbeziehen?
Folgeprojekte: Investive Maßnahmen aus Gesamtkonzept Ortsmitte	Mengerskirchen	Umsetzung ausgewählter Maßnahmen (s.o.)
Nutzungskonzept Jugendraum	Mengerskirchen	selbstverwalteter und gemeindegetragener Jugendraum
Mehrgenerationenpark in der Neuen Mitte: Konzept	Mengerskirchen	
Mehrgenerationenpark in der Neuen Mitte: Umsetzung	Mengerskirchen	
Gesamtkonzept Gemeinschaftseinrichtungen / Begegnungsorte sowie Wohnen im Alter	Probbach	Übergreifende Betrachtung leerstehender, un- oder untergenutzter (gemeindeeigener) Gebäude in Probbach hinsichtlich ihrer Eignung als Gemeinschaftseinrichtung oder für Wohnen im Alter; Nutzungskonzepte und Ableitung notwendiger Maßnahmen z.B. für Bürgerhaus, Vikariehaus (Schulgasse 1), (ggf. Zukauf Leerstand Stegstraße 15 gegenüber?)
Folgeprojekte: Investive Maßnahmen aus Gesamtkonzept Gemeinschaftseinrichtungen / Begegnungsorte sowie Wohnen im Alter	Probbach	
Multifunktionsspielfeld für Kinder- und Jugendliche	Probbach	

Titel	Raumbezug	Kurzbeschreibung / Inhalte / Hinweise
Parkplatz ehem. Dr. Gintner in der Winkelser-Straße	Probbach	Anlegen und Neugestaltung des Parkplatzes mit Bäumen Sträuchern und Hecken
Alte Bushaltestelle Ortsmitte	Probbach	Gestaltung des Hangs (Blumenwiese)
Parkfläche im Kreuzungsbereich Stegstraße/ Winkelser-Straße/ Straße Ortsmitte	Probbach	Gestaltung / Erneuerung
Einrichtung einer Heimatstube	Waldernbach	
Schaffung / Verbesserung innerörtlicher Wegeverbindungen	Waldernbach	Verbindung des Bereiches Familienzentrum / Inklusionshaus / Spielplatz Kirchstraße; Verbindungen im Ortskern von Bushaltestellen / Wegeverbindung Inklusionshaus / Westerwaldhalle Kirmesplatz / Besenbinderplatz-Inklusionshaus
Gestaltung Außenbereich / Freifläche Westerwaldhalle	Waldernbach	
Freiraum- und Nutzungsachse in der Ortsmitte Winkels vom Brunnen Oberdorf zum Brunnen Unterdorf	Winkels	<p>Mögliche Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Platz mit Brunnen (Unterdorf): Neugestaltung des Platzes, Ersatz des Wartehäuschens und Ertüchtigung des Brunnens ▪ Bushaltestelle Ortsmitte: Rückbau des zweiten, nicht benötigten Wartehäuschens und Neugestaltung der Gesamtfläche ▪ Platz / Freiraum vor dem Pfarrzentrum, Brunnenanlage (stillgelegt): Schaffung einer Durchwegung zum Pfarrzentrum (barrierefreier Zugang), Neugestaltung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität ▪ Funktionale Aufwertung des Spielplatzes: Barrierefreier Zugang, Ergänzung der Geräte, Sitzecke, Entwicklung zum Mehrgenerationenplatz ▪ Platz mit Brunnen Oberdorf
Einrichtung eines Jugendraums	Winkels	selbstverwalteter und gemeindegetragener Jugendraum
Pfarrzentrum ("Pfarrer-Josef-Giesen-Haus")	Winkels	<p>Das Gebäude ist im Eigentum der Kirche und aktuell wegen Brandschutz geschlossen. Vormalig Nutzung durch Ärzte (Sprechstunde 1x/Woche), Jugendraum, Bäckerei.</p> <p>Ziel: barrierefreier Zugang zu wichtigen innerörtlichen sozialen Einrichtungen und Versorgungseinrichtung, Sicherung der örtlichen Grundversorgung.</p> <p>Funktionserweiterung durch Einrichtung barrierefreier Zugang, Veranstaltungsraum (30 - 40 Personen) als Alternative zum oft überdimensionierten Bürgerhaus.</p>

V. BÜRGERINNEN- UND BÜRGERMITWIRKUNG

Die Gemeinde hat die Bedeutung von Mitwirkung und Teilhabe früh erkannt und in den vergangenen Jahren bereits mit verschiedenen Maßnahmen und Angeboten auf aktuelle Herausforderungen reagiert (vgl. u. a. Kap. II.5. *Kommunales und bürgerschaftliches Engagement*). Entsprechend ist die Beteiligung der Bürger/-innen sowohl während der Erarbeitung des KEK als auch in der dann folgenden Umsetzungsphase eine wesentliche Säule des Dorfentwicklungsprozesses in der Gemeinde.

Beteiligung während der Konzepterstellungsphase

Zu Beginn der Konzepterstellungsphase wurde im Mai 2023 eine **Steuerungsgruppe** eingerichtet, die zu diesem Zeitpunkt neun stimmberechtigte Mitglieder umfasste. Darunter sind neben den fünf Ortsvorstehenden vier sachkundige Personen aus der Gemeinde. Neben dem Bürgermeister sind die Leitungen des Hauptamts sowie des Jugend-, Senioren- und Familienbüros ständige Mitglieder ohne Stimmrecht, so dass die Steuerungsgruppe insgesamt 12 Mitglieder umfasste. An den Sitzungen nimmt in der Regel eine Vertretung des Amtes für den ländlichen Raum der Kreisverwaltung Limburg-Weilburg beratend teil.

Unter den neun stimmberechtigten Mitgliedern der Steuerungsgruppe sind sieben Männer und zwei Frauen. Die Steuerungsgruppe konnte nach sorgfältiger Abwägung aktuell nicht **geschlechterparitätisch** besetzt werden. Dies liegt zum Einen darin begründet, dass allein vier der fünf beteiligten Ortsvorstehenden Männer sind. Neben den Ortsvorstehenden wurden weitere stimmberechtigte Mitglieder für verschiedene thematisch relevante Bereiche zur Teilnahme eingeladen, wie z. B. die Bereiche Senioren, Vereine, Zukunftsforum, Tourismus, Energie- und Nachhaltigkeit. Dabei konnte eine geschlechterparitätische Besetzung ebenfalls nicht realisiert werden, z. T. haben mögliche weibliche Mitglieder abgesagt. Die geschlechterparitätische Besetzung wird weiterhin angestrebt.

Während der Konzepterstellungsphase fanden insgesamt fünf Sitzungen der Steuerungsgruppe statt:

Datum	Anzahl anwesende Stimmberechtigte	Inhalte
31.05.2023	7	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kennenlernen von Steuerungsgruppe und beauftragter Bürogemeinschaft ▪ Kurzer Überblick zum Ablauf der Konzepterstellungsphase ▪ Erste Ansätze für relevante Themen Handlungsbedarfe ▪ Diskussion einer Geschäftsordnung
11.07.2023	7	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschluss der Geschäftsordnung ▪ Sachstand Konzeptentwicklung: Bestandsaufnahme & erste Ergebnisse ▪ Öffentliche Veranstaltung am 13.07.2023: Ablauf und Inhalte
01.08.2023	7	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fragen aus den Ortsteilen zu Richtlinie, Fördergegenständen, konkreten Maßnahmen
29.08.2023	8	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abgrenzung historischer Ortskerne ▪ Diskussion möglicher Handlungsfelder, Vorstellung Projekt-sammlung
25.09.2023	8	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorstellung & Diskussion der Entwicklungsstrategie

Tab. 5 Sitzungen der Steuerungsgruppe in der Konzepterstellungsphase – Termine, Beteiligung, Inhalte

Gegen Ende der Konzepterstellungphase wurde die Geschäftsordnung der Steuerungsgruppe dahingehend geändert, dass stimmberechtigte Mitglieder die fünf Ortsvorstehenden sowie jeweils eine sachkundige Vertretung sind, also insgesamt 10 stimmberechtigte Personen.

Zur umfassenden Beteiligung aller Bürgerinnen und Bürger hat **am 13.07.2023 eine erste öffentliche Veranstaltung zum Dorfentwicklungsverfahren** mit rund 50 Teilnehmenden stattgefunden. Aufgrund der Besonderheit, dass der Marktflecken Mengerskirchen zum Zeitpunkt der KEK-Erstellung bereits als Förderschwerpunkt anerkannt war, setzte sich die Veranstaltung aus einem informativen und einem interaktiven Teil mit Workshop-Charakter zusammen. Neben generellen Informationen zum hessischen Dorfentwicklungsprogramm durch die Fach- und Förderbehörde umfasste der Informationsteil auch ausgewählte Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Stärken-Schwächen-Analyse. Im folgenden interaktiven Teil setzten sich die Teilnehmenden in einer ersten ortsteilbezogenen Austauschrunde zunächst mit folgenden drei Fragestellungen auseinander:

- Was ist gut in unserem Ortsteil? Worauf sind wir stolz?
- Was ist weniger gut?
- Welchen Beitrag oder welche Rolle hat unser Ortsteil in der Gemeinde insgesamt?

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und den Diskussionen der ersten Runde wurden für die zweite Austauschrunde gemeinsam thematische Gruppen definiert, die Chancen und Herausforderungen der gesamten Gemeinde im Hinblick auf das gewählte Thema diskutierten. Dies erfolgte in insgesamt vier Arbeitsgruppen zu folgenden Themenbereichen:

- Begegnung / soziales Miteinander: Orte, Angebote und Aktive
- Wohnangebote
- Jugend
- Klima + Energie + Nachhaltigkeit

Die Ergebnisse wurden den Teilnehmenden im Nachgang zur Verfügung gestellt.

Die Veranstaltung wurde im örtlichen Mitteilungsblatt (*Knoten Rundschau*) und auf der Internetseite der Gemeinde angekündigt, darüber hinaus wurden Multiplikatorinnen und Multiplikatoren gezielt eingeladen.



Abb. 35 Eindrücke aus der 1. öffentlichen Veranstaltung zur Dorfentwicklung in Mengerskirchen am 13.07.2023.

Quelle: Eigene Aufnahmen.

Nach Fertigstellung des Entwicklungskonzepts hat **am 30.10.2023 eine zweite öffentliche Veranstaltung zum Dorfentwicklungsverfahren** mit rund 30 Teilnehmenden stattgefunden, in der über die Inhalte des Konzepts informiert und ein Ausblick auf das weitere Verfahren, die Konkretisierungs- und die Umsetzungsphase gegeben wurde. Vorgestellt wurde die Strategiestruktur mit den beiden Handlungsfeldern und Querschnittszielen, die Entwicklungsziele in den Handlungsfeldern sowie eine Auswahl der Projektideen im Marktflecken. Erläutert wurde insbesondere auch, wie die Ergebnisse der ersten öffentlichen Veranstaltung inhaltlich in die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts eingeflossen sind.

Das Vorgehen zur Abgrenzung der historischen Ortskerne in den Ortsteilen, die Grundlage für die noch vorzunehmende Abgrenzung der Fördergebiete sein werden, wurde ebenfalls vorgestellt. Im Anschluss an die Veranstaltung hatten die Teilnehmenden Gelegenheit, die historischen Ortskerne auf fünf großformatigen Ortsteilkarten zu begutachten sowie eigene Anmerkungen dazu auf Moderationskärtchen anzuheften.

Im Hinblick auf die folgende Umsetzungsphase und die Beauftragung eines Büros für die städtebauliche Beratung für Privatmaßnahmen konnten die Teilnehmenden zudem ein kurzes schriftliches Feedback zu der Frage abgeben, ob die Möglichkeiten der Privatberatung und –förderung im Rahmen der Dorfentwicklung auf Interesse stoßen und ob bzw. welche Informationen zusätzlich benötigt werden. Die Ergebnisse und Hinweise können von der Gemeinde beim Start in die Umsetzungsphase genutzt werden.



Abb. 36 Eindrücke aus der 2. öffentlichen Veranstaltung zur Dorfentwicklung in Mengerskirchen am 30.10.2023.

Quelle: Eigene Aufnahmen.

Zu beiden öffentlichen Veranstaltungen wurde jeweils über verschiedene Medien eingeladen, wie etwa das Mitteilungsblatt oder die Homepage des Marktfleckens Mengerskirchen. Berichterstattungen im Nachgang erfolgten ebenfalls sowohl in Digital- als auch in Printmedien.

Beteiligung während der Umsetzungsphase

Als begleitendes und unterstützendes Gremium diskutiert und priorisiert die **Steuerungsgruppe** alle kommunalen und weiteren Vorhaben mit öffentlicher Funktion im Rahmen des Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplans nach der aktuellen *Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Dorfentwicklung und Dorfmoderation*. Die bereits existierende Steuerungsgruppe wird ihre Arbeit während der Umsetzungsphase fortsetzen. Je nach Schwerpunktsetzung und Maßnahmenauswahl im Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan können weitere sachkundige Mitglieder aufgenommen werden. Eine geschlechterparitätische Besetzung wird dabei angestrebt. Eine Geschäftsordnung hat sich die Steuerungsgruppe bereits in ihrer Sitzung am 11.07.2023 gegeben.

Projekt- oder themenbezogene Arbeitsgruppen könnten eine weitere Möglichkeit bieten, interessierte und sachkundige Bürgerinnen und Bürger während der Umsetzungsphase aktiv in den Dorfentwicklungsprozess einzubinden. Dabei könnten z. B. größere öffentliche Vorhaben im Vorfeld der Planungen konkretisiert oder Maßnahmen in Themenfeldern diskutiert werden. Die Arbeitsgruppen könnten entweder selbstständig organisiert arbeiten oder ggf. durch eine externe Verfahrensbegleitung begleitet werden.

Zur Information über den Fortschritt des Dorfentwicklungsprozesses im Marktflecken Mengerskirchen, zur Gewinnung neuer Aktiver sowie zur besseren Vernetzung soll jährlich eine **öffentliche Veranstaltung** durchgeführt werden.

Darüber hinaus soll die Öffentlichkeit kontinuierlich über die **Fördermöglichkeiten für private Vorhaben** informiert und die vorhandenen Beratungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Um möglichst viele Zielgruppen zu erreichen, sollen – wie bereits in der Konzepterstellungphase – **verschiedene Formate und Medien zur Information der Öffentlichkeit** genutzt werden, wie etwa die Tagespresse (Papier und online), das Mitteilungsblatt, die Internetseite der Gemeinde oder die verschiedenen Kanäle und Verteiler der vielfältigen Netzwerkpartner und Multiplikatoren.

VI. FINANZLAGE UND ENGAGEMENT DER KOMMUNE

Der Marktflecken Mengerskirchen verfügt über einen ausgeglichenen Haushalt. Rückblickend auf die letzten fünf Jahre wies der Gemeindehaushalt auch trotz der Pandemie stets ein positives Ergebnis ohne Liquiditätskredite auf. Die Gemeinde ist finanziell in der Lage, die erforderliche Ko-Finanzierung für kommunale Maßnahmen im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms zu leisten. Sie wird dafür nach Fertigstellung des KEK sowie des Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplans die jeweils erforderlichen Eigenmittel in den kommunalen Haushalt einstellen.

HH-Jahr	Jahresergebnis	Verbindlichkeiten zum 31.12	Zahlungsmittel zum 31.12.	Investitionsauszahlungen	Liquiditätskredite zum 31.12.
2022	640.615,40	3.280.924,68	1.708.416,47	2.195.359,44	0
2021	806.935,55	3.756.762,66	1.549.514,16	1.527.136,95	0
2020	501.379,73	4.244.701,47	1.946.621,56	2.100.454,54	0
2019	986.115,65	4.576.075,77	1.937.687,76	3.112.786,16	0
2018	258.321,32	4.501.461,82	982.852,67	2.348.939,51	0

Tab. 6 Übersicht der Haushaltskennzahlen der Gemeinde Mengerskirchen in den Jahren 2018–2022.

Quelle: Gemeinde Mengerskirchen.

Neben der oben beschriebenen Zusage zum finanziellen Engagement bei der Umsetzung des KEK stellt die Gemeinde auch die personellen Ressourcen bereit. Hauptansprechpartner wird voraussichtlich – wie bereits während der Erstellungsphase des KEK – Herr Horz als Leiter des Hauptamtes sein. Die Steuerungsgruppe hat ihre Arbeit bereits aufgenommen und ist insbesondere auch durch ihre Zusammensetzung gut mit Gemeindeverwaltung und wichtigen kommunalen Akteuren verzahnt.

VII. VORSTELLUNG IN DER GEMEINDEVERTRETUNG

Im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.10.2023 berichtete Dimitris Michalakelis, Sprecher der Steuerungsgruppe, über den Arbeitsstand und die Ergebnisse des Kommunalen Entwicklungskonzepts des Marktflückens Mengerskirchen.

Eine Beschlussfassung wird plangemäß folgen, wenn Fördergebiete festgelegt und der Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan erstellt wurde.



Über den aktuellen Stand des Dorferwicklungskonzepts berichtet der Sprecher der Steuerungsgruppe, Dimitris Michalakelis (stehend, blaues Hemd) in der Gemeindevertretung.
Foto: Mariam Nasiripour

Bürger beteiligen sich rege

Dimitris Michalakelis berichtet der Gemeindevertretung über den aktuellen Stand des Dorferwicklungskonzepts

Von Mariam Nasiripour

MENGENSKIRCHEN. Der Marktflücken Mengerskirchen ist in das Dorferwicklungsprogramm des Landes Hessen aufgenommen worden. Über den aktuellen Stand des Dorferwicklungskonzepts der Gemeinde berichtete Dimitris Michalakelis (CDU), Ortsvorsteher von Waldernbach und Sprecher der Steuerungsgruppe, der Gemeindevertretung in ihrer jüngsten Sitzung.

Bürgerbeteiligung sei groß gewesen

Er erklärte, dass viele am Dorferwicklungsprogramm mitarbeiten würden. Dies seien die Kommune, ein Moderationsbüro, ein Planungs- und Beratungsbüro, das Amt für den Ländlichen Raum, die WI-Bank, das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), die Steuerungs-

laufen und man sei bereits in der Phase der Erstellung eines Konzepts. Die Bürgerbeteiligung sei sehr groß, so der Ortsvorsteher weiter. Die Ziele der Dorferwicklung seien der Erhalt der dörflichen Baukultur, die Stärkung der Infrastruktur und der Daseinsvorsorge, Bürgermitwirkung, bedarfsgerechte Innenentwicklung und Verringerung des Flächenverbrauchs, eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Klimaschutz, die Gestaltung des demografischen Wandels und die Schaffung attraktiver Wohn-, Arbeits- und Erholungsorte.

Am Anfang des Dorferwicklungsprogramms des Landes Hessen stehe die Anerkennung durch das HMUKLV. Dies sei im Juli 2022 erfolgt, so der Kommunalpolitiker. Danach gehe es in die Konzeptphase mit der Erstellung des kommunalen Entwicklungskonzepts mit finanzieller Förderung. In den darauffolgenden sechs

von der Steuerungsgruppe begleitet. Am Ende dieser Konzeptphase stünden die entsprechenden Beschlüsse der Gemeindevertretung. Dann folge die Umsetzungsphase, die etwa sechseinhalb Jahre dauern würde. In diesem Zeitraum würden sowohl private als auch öffentliche Projekte gefördert werden. Die Bürgermitwirkung und die Begleitung durch die Steuerungsgruppe würden auch in der Umsetzungsphase stattfinden. Aktuell würden Handlungsfelder und Entwicklungsziele aus Analysen und der öffentlichen Infoveranstaltung definiert. Anschließend sollen die gesammelten Ideen und Projekte als Grundlage zur Erstellung einer Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung dienen.

126 Geflüchtete leben derzeit im Marktflücken

Ein weiteres Thema des Abends war der Status der Flüchtlinge im Marktflücken.

te, lebten aktuell 126 Geflüchtete in der Gemeinde. 71 von ihnen stammten aus der Ukraine, davon sei es gelungen, 60 privat unterzubringen. Die restlichen elf Personen wohnen in Gemeinschaftsunterkünften. Von den weiteren 55 Geflüchteten anderer Nationen würden 50 in Gemeinschaftsunterkünften leben und fünf seien privat untergebracht, so Scholz.

Fortschritte beim Glasfaserausbau

Und auch über den Glasfaserausbau in der Gemeinde konnte der Bürgermeister Neues berichten. „Der Marktflücken und Deutsche Gigasetz wollten bis Ende 2023 den Ausbau mit Glasfaseranschlüssen direkt bis in die Wohn- und Geschäftsgebäude realisieren“, erklärte der Verwaltungschef. Im Zuge dessen habe der Versand der Router in alle Ortsteile Mitte Oktober begonnen und solle bis Ende No-

allerdings erst für Mai 2024 geplant, so Scholz.

Fortschritte gebe es bei den Grundstückseinkäufen durch die Gemeinde. Nach dem Kauf des Hauses in der Hauptstraße 57a, habe der Gemeindevorstand beschlossen, auch das Haus Hauptstraße 55 anzukaufen. In Dillhausen sei der Ankauf einer Garage beim Dorfgemeinschaftshaus bereits in der Vorbereitung, sagte der Bürgermeister. Dort sollen Lagermöglichkeiten für die Vereine geschaffen werden. Wie Scholz weiter berichtete, würden die Abrissgenehmigungen für die Gebäude Hauptstraße 94 und Unterm Bau 5 vorliegen. In der Hauptstraße in Mengerskirchen dürfe zwar die Garage abgerissen werden, aber nicht die Scheune, die von der Denkmalschutzbehörde des Landkreises und des Landes als schutzwürdig eingestuft wurde. Der Abriss der Garage soll während der Erneuerung der Ortsdurchfahrt im Frühsommer 2024 erfolgen.

Abb. 38 Pressebericht zur Vorstellung in der Gemeindevertretung.

Quelle: Weilburger Tagblatt, 26.10.2023