

# Ortsgemeinde Mogendorf Verbandsgemeinde Wirges

## Fortschreibung des Dorferneuerungskonzepts



### Erläuterungsbericht

Stand: Dezember 2013

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Mogendorf

**Stadt-Land-plus**

Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 · 87 80 - 0  
F 0 67 42 · 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## I Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Bisheriger Ablauf der Dorfentwicklung.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Grundlagenermittlung/Überörtliche Bezüge und Entwicklungsstand der Gemeinde ...</b>	<b>6</b>
3.1 Kenndaten der Ortsgemeinde Mogendorf .....	6
3.2 Lage im Raum/Verkehrsanbindung .....	7
3.3 Überörtliche Planungsvorgaben.....	8
3.4 Sozio-ökonomische Entwicklungstendenzen .....	12
<b>4. Bestandsanalyse in den einzelnen Funktionsbereichen.....</b>	<b>16</b>
4.1 Siedlungsentwicklung/Ortsbild/Leerstand .....	16
4.2 Nutzungsstruktur .....	19
4.3 Verkehr .....	22
4.4 Freiraum und Grün .....	23
<b>5. Dorfmoderation .....</b>	<b>29</b>
<b>6. Zukunftsorientierte Erneuerungs- und Entwicklungskonzeption .....</b>	<b>30</b>
6.1 Themenfelder/Handlungsansätze/Zielsetzung .....	30
6.2 Innenentwicklung/Stärkung der dörflichen Baukultur .....	30
6.3 Funktionsverbesserung von Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen, Neuordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen, Verbesserung der Verkehrsver- hältnisse .....	33
<b>7. Maßnahmenübersicht .....</b>	<b>48</b>
<b>8. Ausblick - Realisierung des Dorferneuerungskonzeptes.....</b>	<b>51</b>



## II. Anlagenverzeichnis

Das vorliegende Dorferneuerungskonzept zeigt die notwendigen Schritte und Maßnahmen zur Entwicklung der Ortsgemeinde Mogendorf. Das Konzept besteht aus dem **Erläuterungsbericht** sowie der Anlage "Baukultur – Tipps und Anregungen für lokale Akteure und private Bauherren" und **Planunterlagen**. Bei dem Dorferneuerungskonzept der Ortsgemeinde Mogendorf handelt es sich um eine **informelle Rahmenplanung**, welche die Richtschnur für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde in den nächsten Jahren vorgibt.

Der **Erläuterungsbericht** gliedert sich in:

einen analytischen Teil, der die übergeordneten Planungsvorgaben aufzeigt und die bestehenden Mängel und Ansatzpunkte der Entwicklung von Mogendorf in den Bereichen Siedlungs- und Verkehrsstruktur, Baustruktur, Ortsbild und Grünordnung veranschaulicht,

einen konzeptionellen Teil, der im Zusammenhang mit der beiliegenden Entwicklungskonzeption die künftige Entwicklung beschreibt,

eine Übersicht über geplante Dorferneuerungsmaßnahmen mit detaillierten Aussagen zu den Maßnahmen, deren voraussichtlichen Kosten und der Realisierung.

### **Anlage 1**

---

„Baukultur – Tipps und Anregungen für lokale Akteure und private Bauherren“

### **Anlage 2**

---

Planunterlagen/Entwurfsskizzen

- Bestandsanalyse Ortsbild/Baustruktur/Nutzung/Verkehr, M. 1:1.500
- Leerstand/drohender Leerstand, M. 1:5.000
- Entwicklungskonzept/Maßnahmenübersicht, M. 1:1.500
- Entwurfsskizze, Vorplatz/Eingang Krugbäckerhalle, M. 1:200



## 1. Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Mogendorf beschloss im Jahr 2010, die bisherige Dorfentwicklung mit verstärkter Initiative anzugehen. Aus diesem Grund wurde zunächst ein Antrag auf Anerkennung als Investitions- und Maßnahmenschwerpunkt (IMS/Schwerpunktgemeinde) gestellt. Im Jahr 2011 erfolgte dann die Anerkennung durch das Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur. Die Ortsgemeinde Mogendorf erhielt dadurch die Gelegenheit, ein umfassendes und ganzheitlich angelegtes Konzept im Rahmen einer aktiven Bürgerbeteiligung (Dorfmoderation) zu realisieren. Die Ortsgemeinde bekam Fördergelder für die Dorfmoderation, die Fortschreibung des Dorferneuerungskonzepts sowie die Städtebauliche Beratung zugesprochen. Die Ergebnisse der Dorfmoderation halfen maßgeblich bei der Fortschreibung des hier vorliegenden Dorferneuerungskonzepts. Denn Dorferneuerung ist nur dann erfolgreich, wenn sich die Bürger selbst aktiv am Dorferneuerungsprozess beteiligen und auch durch Maßnahmen im privaten Bereich mitwirken. Die verstärkte Berücksichtigung der Belange der Kinder, Jugendlichen und Senioren war und ist ein Hauptanliegen der Ortsgemeinde Mogendorf.

Die Zielsetzung des Landes ist es, durch die Dorferneuerung eine nachhaltige und zukunftsbeständige Entwicklung des Dorfes zu unterstützen und das Dorf als eigenständigen Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Erhaltung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der Dörfer in ökonomischer, ökologischer, sozialer und kultureller Hinsicht ist ein Hauptanliegen der Dorferneuerung. Zu den Aufgabenschwerpunkten der Dorferneuerung zählen insbesondere strukturverbessernde Maßnahmen, die vor allem auch zur Stabilisierung bzw. Stärkung der Ortskerne beitragen.

Für die Kommunen ergeben sich mittelfristig neue Aufgabenfelder. Der Bevölkerungsrückgang und die Überalterung der Bevölkerung haben in Ortsgemeinden des ländlichen Raums Auswirkungen auf:

- **Siedlungsstruktur:** Leerstand, baulicher Verfall (im Ortskern, aber auch in älteren „Neubaugebieten“),
- **Wirtschaftsstruktur:** Leerstände bei Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen,
- **soziale Infrastrukturen:** (älter werdende Gesellschaft – neue Zielgruppen im Ort): z.B. untergenutzte Kinderangebote, fehlende Seniorenangebote,
- **technische Infrastrukturen:** Überdimensionierung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung),
- **Verkehrsinfrastruktur:** Auslastung des ÖPNV.

Künftige Aufgabe für die Dorfentwicklung wird sein, die im Dorf vorhandenen Potenziale zu nutzen und auszubauen. Mit dem Instrumentarium der Dorferneuerung steht den Kommunen ein Mittel zur Verfügung, mit dessen Hilfe die Problembereiche analysiert und strukturiert angegangen werden können.

Für die Ortsgemeinde Mogendorf eröffnen sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der qualitätsvollen ländlichen Wohnlage gute Möglichkeiten der Weiterentwicklung zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort.

Die Lösung der funktionalen, gestalterischen und sozial-integrativen Probleme in den Bereichen Verkehr/ÖPNV, Infrastruktur/Ortsbild/Naherholung, Vereine/Dorfleben/Senioren und Kinder/Jugend, kann nur unter Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen geschehen.



## 2. Bisheriger Ablauf der Dorfentwicklung

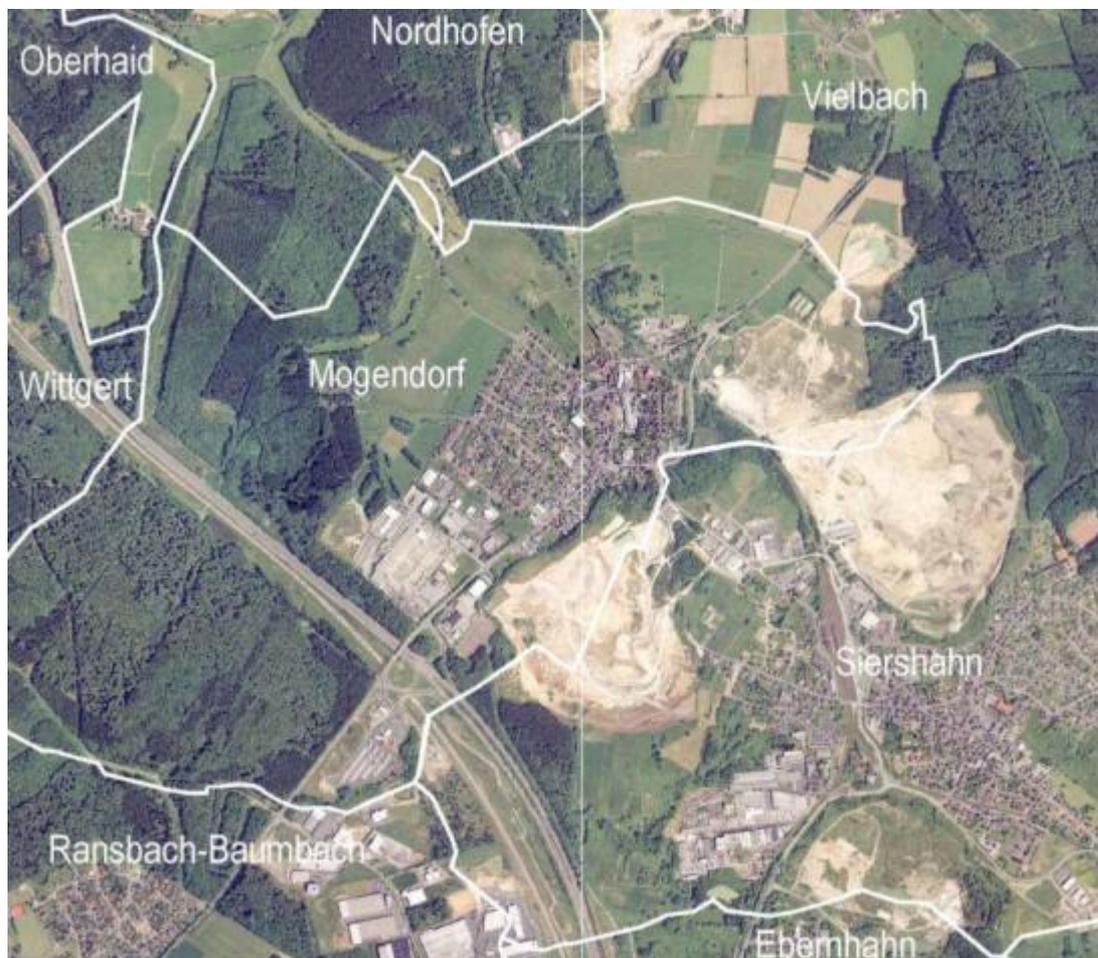
Mai 1991	erstmalige Aufstellung eines Dorfentwicklungskonzepts
September 2010	Antrag auf Anerkennung als Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung
November 2010	Bürgerforum "Gemeinsam für die Zukunft von Mogendorf" mit vorangegangener Bürgerbefragung
Frühjahr 2011	Anerkennung als Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung
Mai 2011	Bewilligungsbescheid des Landes über die Bezuschussung der Fortschreibung des Dorferneuerungskonzepts und der Dorfmoderation
Sommer 2011	Vergabe der entsprechenden Planungsaufträge zur Fortschreibung des Dorferneuerungskonzepts und der Dorfmoderation
August 2011	Durchführung der Bestandsaufnahme vor Ort
Oktober 2011	Beginn der Dorfmoderation
Nov. 11 - Okt. 2013	Arbeitskreistreffen im Rahmen der Dorfmoderation
November 2013	Abschlussveranstaltung der Dorfmoderation
November 2013	Erarbeitung des Entwurfs zum Dorferneuerungskonzept, Beratung und Beschluss im Ortsgemeinderat
Anfang 2014	Behördenabstimmung



### 3. Grundlagenermittlung/Überörtliche Bezüge und Entwicklungsstand der Gemeinde

#### 3.1 Kenndaten der Ortsgemeinde Mogendorf

<b>Verbandsgemeinde</b>	Wirges
<b>Kreis</b>	Westerwaldkreis
<b>Einwohnerzahl</b>	1.161 (am 31.12.2011)
<b>Gemarkungsgröße</b>	424 ha
<b>Lage</b>	Der überwiegende Teil der Gemarkung liegt in der Landschaftseinheit "Montabaurer Senke", ca. 280 bis 320 m ü.N.N. Der südwestliche Teil der Gemarkung befindet sich im Bereich der "Montabaurer Höhe", ca. 320 bis 390 m ü.N.N.
<b>Verkehrsanbindung</b> (klassifizierte Straßen innerhalb der Gemarkung Mogendorf)	- A 3, Anschlussstelle Ransbach-Baumbach - L 307 (Richtung Ransbach-Baumbach und Vielbach/Selters) - L 313 (Richtung Oberhaid und Siershahn/Wirges)
<b>Benachbarte Gemeinden</b>	im Osten beginnend, im Uhrzeigersinn: Siershahn, Ransbach-Baumbach, Wittgert, Oberhaid, Nordhofen, Vielbach



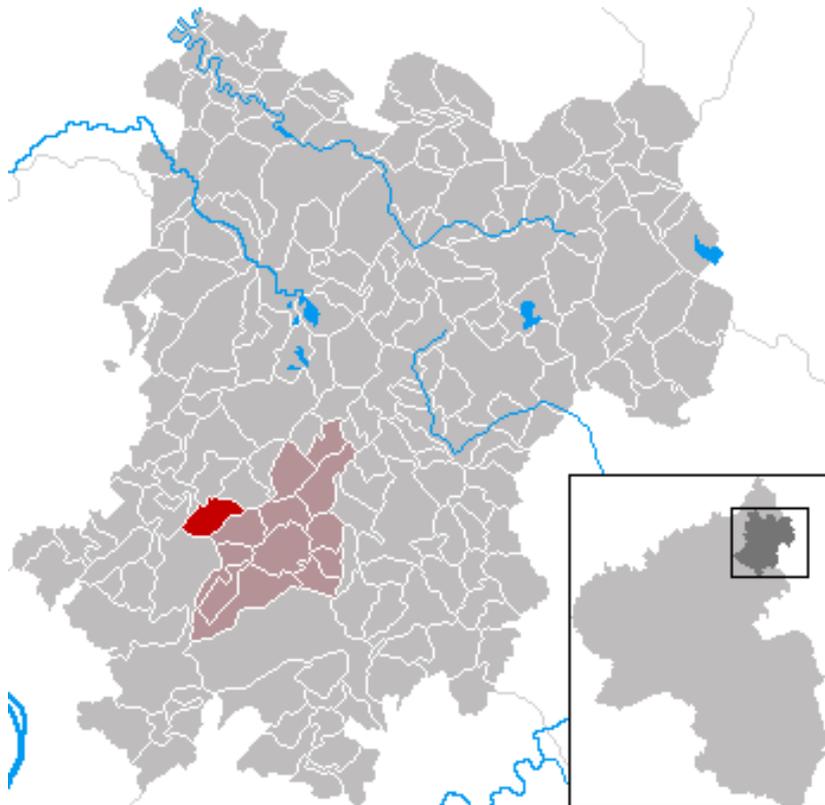
Mogendorf und Nachbargemeinden



### 3.2 Lage im Raum/Verkehrsanbindung

Mogendorf gehört zur Verbandsgemeinde Wirges und liegt an ihrem westlichen Rand, angrenzend an die Verbandsgemeinden Ransbach-Baumbach im Südwesten und Selters im Norden.

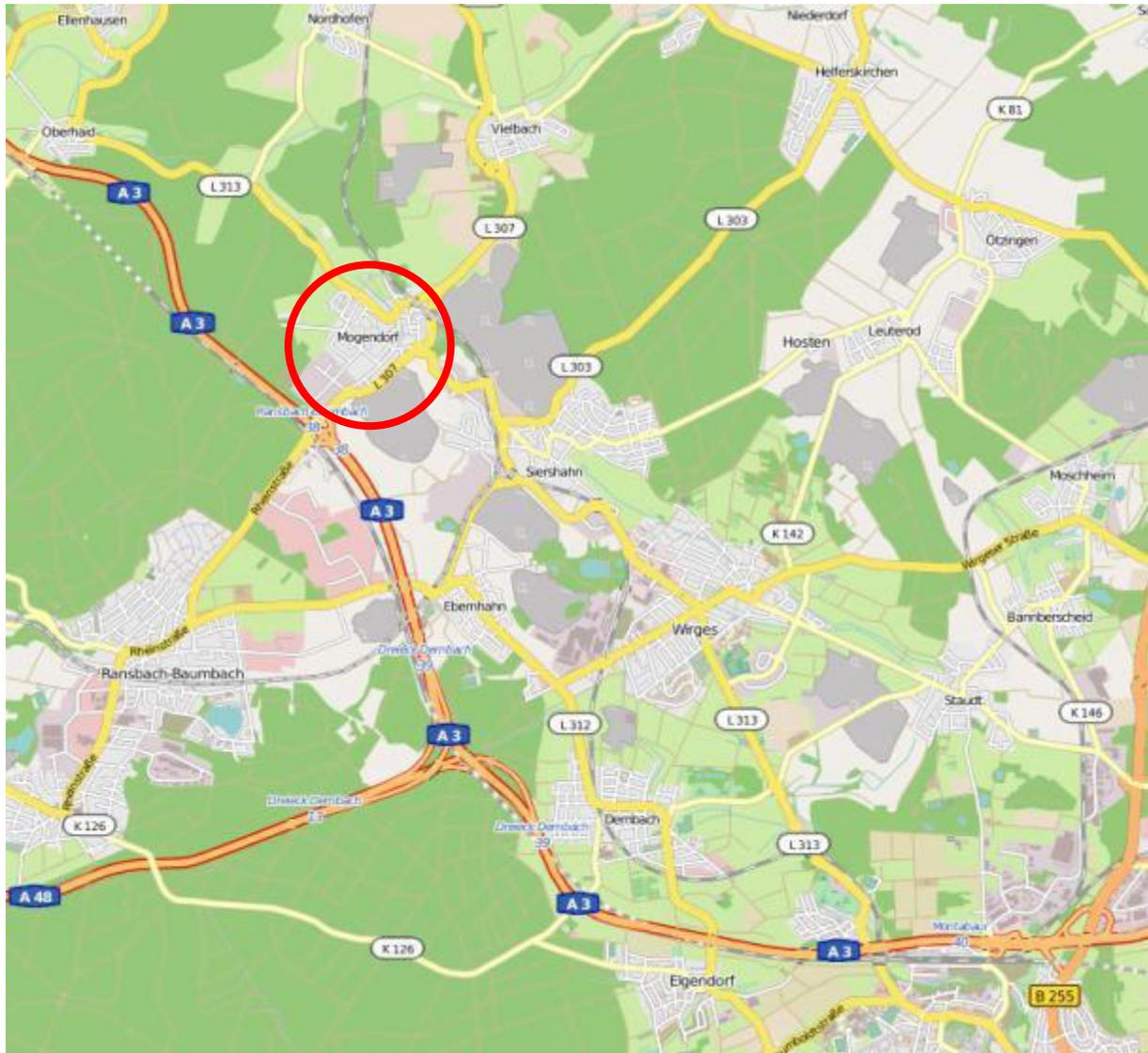
Die Verbandsgemeinde Wirges liegt im Süden des Westerwaldkreises. Die Kreisstadt Montabaur ist ca. 8 km Luftlinie entfernt.



Übersichtskarte (Quelle Wikipedia): Mogendorf (rot) - Verbandsgemeinde Wirges (rosa) - Westerwaldkreis (grau)

Durch die beiden Landesstraßen L 307 und L 313 ist Mogendorf gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die L 307 fungiert als Ortsumgehung und wurde Ende 2012 fertiggestellt. Dadurch wurde der Ortskern (Rheinstraße und Bahnhofstraße) erheblich vom Durchgangsverkehr entlastet.

Die Autobahn A 3 mit der Anschlussstelle Ransbach-Baumbach verläuft südwestlich der Ortslage und bietet eine optimale Anbindung an die Ballungszentren Köln/Bonn und Rhein/Main und über die A 48 (Dreieck Dernbach) Richtung Koblenz. Parallel zur A 3 verläuft zudem die ICE-Strecke Köln-Frankfurt mit dem ICE-Bahnhof in Montabaur.



Verkehrsanbindung, ohne Maßstab

### 3.3 Überörtliche Planungsvorgaben

Folgende übergeordnete Planungen sind bei der Fortschreibung des Dorferneuerungskonzepts für die Ortsgemeinde Mogendorf zu berücksichtigen:

#### 3.3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV

Im LEP IV (Stand: Oktober 2008) werden für die Ortsgemeinde Mogendorf folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

<b>Raumstrukturgliederung</b>	verdichteter Bereich disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentren-Erreichbarkeit und -auswahl (8 und mehr Zentren erreichbar in $\leq 30$ Pkw-Minuten)
<b>Zentrale Orte/ Verflechtungsbereiche</b>	im mittelzentralen Verbund der kooperierenden Mittelzentren Wirges, Dornbach und Montabaur



<b>Entwicklung</b>	Mogendorf liegt am Rande des Entwicklungsbereichs mit oberzentraler Ausstrahlung Koblenz/Mittelrhein/Montabaur.
<b>Funktionales Verkehrsnetz</b>	Mogendorf liegt an der großräumigen Straßenverbindung A 3
<b>Landschaft und Freiraum</b>	Offenlandbetonte Mosaiklandschaft Mogendorf liegt am Rand eines landesweit bedeutsamen Bereichs für den Freiraumschutz

### 3.3.2 Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2006 und Entwurf 2011)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ für die Ortsgemeinde Mogendorf dargestellt.

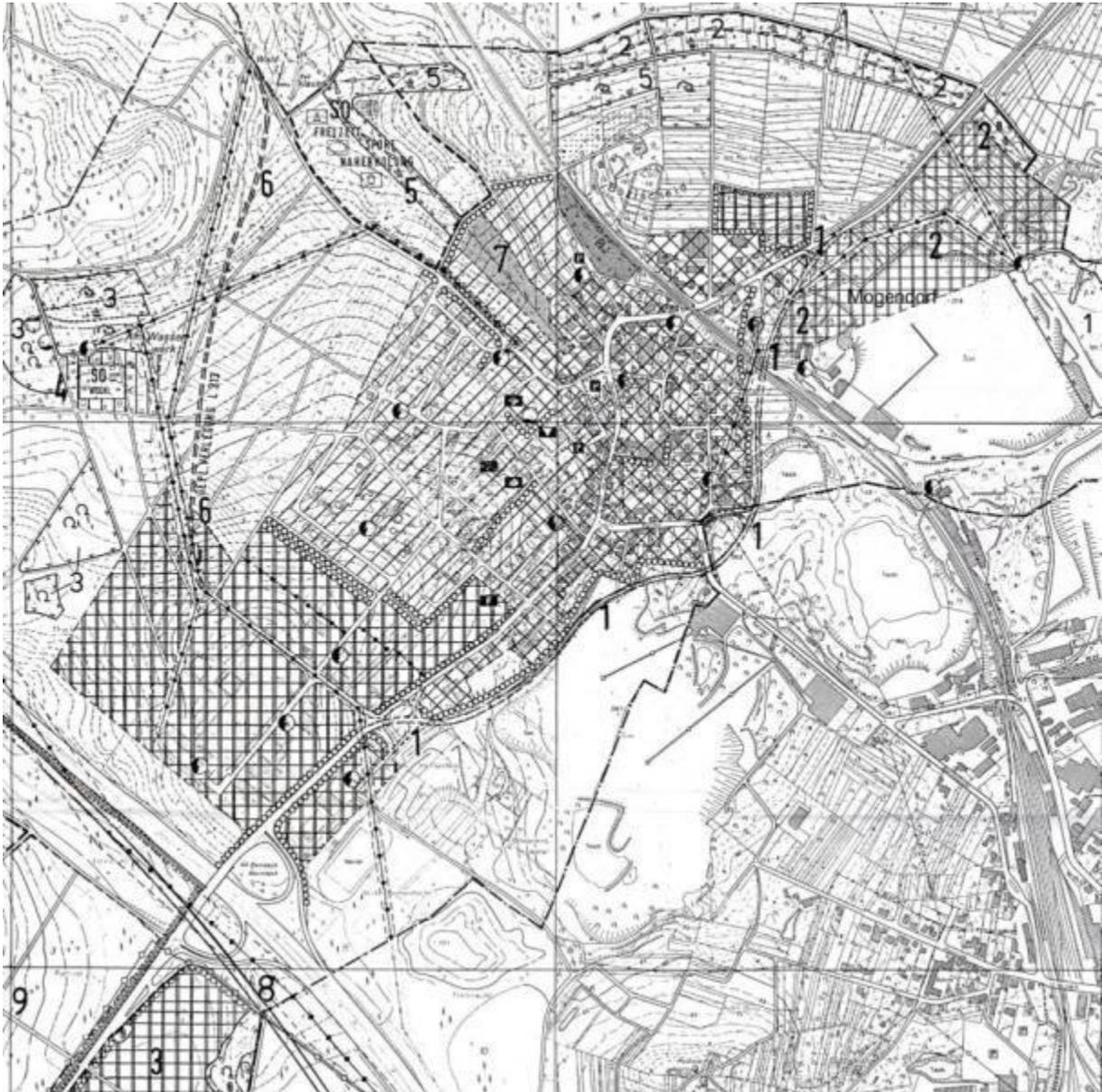
<b>Raumstrukturgliederung</b>	Verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur
<b>Zentrale Orte/ Verflechtungsbereiche</b>	Die Ortsgemeinde Mogendorf ist dem Mittelbereich Montabaur mit den kooperierenden Mittelzentren Wirges, Dernbach und Montabaur zugeordnet.
<b>Besondere Funktionen</b>	Mogendorf wird die besondere Funktion Gewerbe zugeschrieben.
<b>Erholungsraum</b>	nein

Des Weiteren liegt Mogendorf gemäß Regionalem Raumordnungsplan in einem *besonders planungsbedürftigen Raum*. Im Bereich Montabaur soll sich ein Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt in Funktionsergänzung zum hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied und zum Raum Diez/Limburg entwickeln. Ziel ist auch die Verbesserung der Lebensbedingungen in den angrenzenden ländlichen Räumen. Dieser Siedlungs- und Wirtschaftsraum ist durch eine dynamische wirtschaftliche Eigenentwicklung vorwiegend in der gewerblichen Wirtschaft gekennzeichnet, aber mit Defiziten im Dienstleistungssektor. Er bildet einen Siedlungsschwerpunkt mit vergleichsweise hoher Siedlungsdichte. Durch die ICE-Strecke Köln-Rhein-Main mit ICE-Halten am ICE-Bahnhof Montabaur bestehen für diesen Raum gemäß RROP besondere Entwicklungschancen.

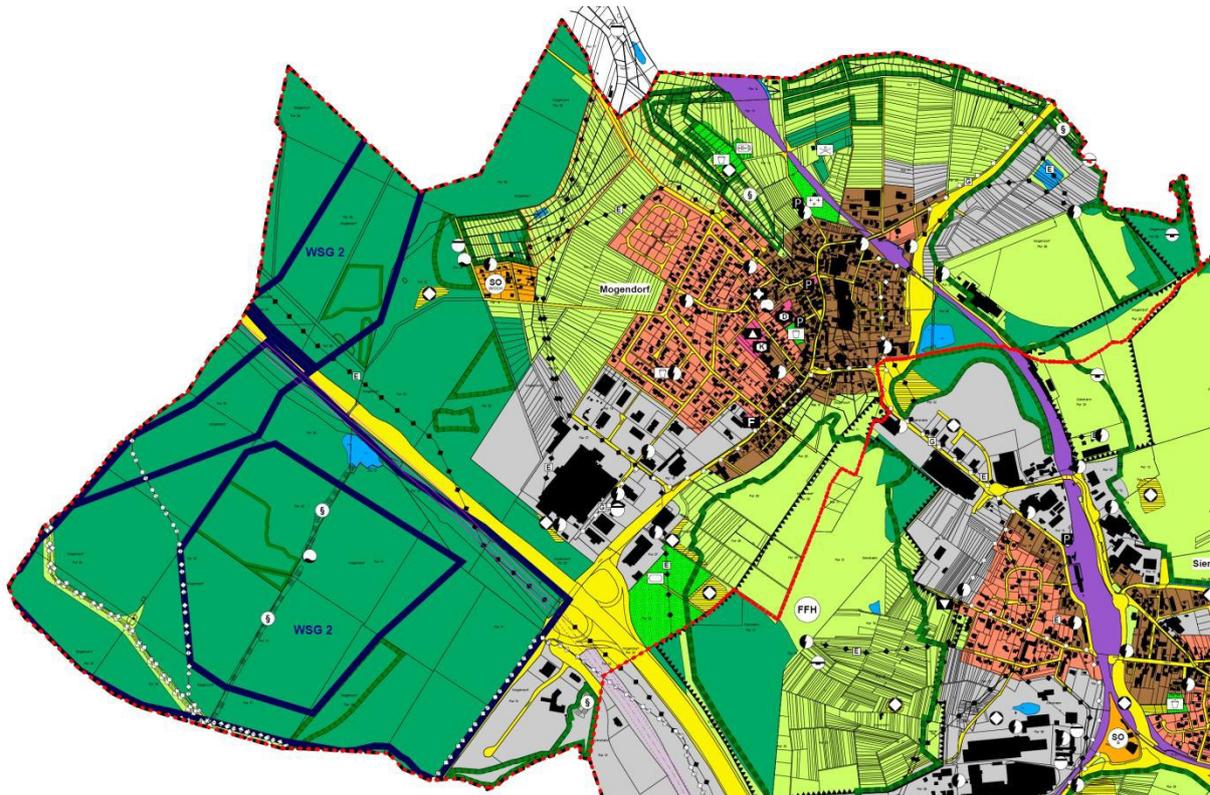


### 3.3.3 Bauleitplanung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges stammt aus dem Jahr 1996. Das Verfahren zur Neuaufstellung wurde 2013 eingeleitet, der Stand des Vorentwurfs für die Ortslage Mogendorf wird nachrichtlich dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand Oktober 1996, ohne Maßstab



Auszug aus dem Vorentwurf zum laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des FNP der VG Wirges. (Stand: Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, 01.08.2013)

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll voraussichtlich eine kleine Wohnbaulandfläche (südlich Baugebiet "Zugemäch") ausgewiesen werden (im Vorentwurf nicht enthalten). Ein Schwerpunkt der zukünftigen baulichen Entwicklung wird sich auch im Ortskern abspielen. Wünschenswert wäre hier insbesondere eine Aufwertung der vom Durchgangsverkehr entlasteten Bereiche Bahnhofstraße und Rheinstraße.

Die zuletzt erschlossenen Wohnbaugebiete der Ortsgemeinde sind unten aufgeführt:

"Im Zugemäch" um 2000	Wohngebiet, im nordwestlichen Ortsbereich, mit insgesamt rund 50 und aktuell noch 15 freien Bauplätzen
"In der Krummetwiese" um 1990	Wohngebiet im Norden des Ortsbereichs  <b>Blick von Nordosten auf das Baugebiet</b>
Bereich "Erlenring" ab 1980er	Wohngebiet im Süden des Ortsbereichs

Als Besonderheit der Ortsgemeinde Mogendorf ist das Sondergebiet/Wochenendhausgebiet "Im Kontur" zu nennen. Es liegt im Westen der Ortslage am Waldrand und ist mittlerweile dauerhaft bewohnt.



Im Bachtal nördlich von Mogendorf befindet sich im Außenbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlage. Es handelt sich um eine Freizeitanlage mit vielfältigen Sport-/Freizeit- und Erholungsflächen.

In der Gemarkung Mogendorf befinden sich große Vorranggebiete für die Rohstoffsicherung, die nachrichtlich aus dem RROP 2006 übernommen wurden. Siehe hierzu auch Kapitel 4.4.1 Tonabbau.

Gewerbeflächenpotenziale existieren noch am Ortsausgang Richtung Vielbach, nordwestlich der L 307 (ca. 0,5 ha) und südöstlich (ca. 7 ha). Insbesondere der ehemalige Tontagebau „Hambergflur“, in dem die Tongewinnung abgeschlossen ist, könnte als gewerbliche Baufläche erschlossen werden.

Die Darstellung einer weiteren Ortsumgehungsstraße im Zuge der L 313 (westlicher Ortsrand) wurde nicht aus dem FNP von 1996 in die Neuaufstellung übernommen.

## 3.4 Sozio-ökonomische Entwicklungstendenzen

### 3.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsgemeinde Mogendorf ist zurzeit stagnierend. In den letzten 5 Jahren hat sich die Einwohnerzahl trotz der Ausweisung von Wohnbauland zwischen 1.160 und 1.170 Menschen eingependelt. Am 31.12.2012 betrug die Einwohnerzahl **1.187 (Hauptwohnsitze)**. Schon im Jahr 1962 zählte die Gemeinde über 1.000 Einwohner. Das größte Wachstum lässt sich in den 1980er Jahren verzeichnen, in den 1990er Jahren war der höchste Stand mit über 1.200 Einwohnern erreicht. Diese Entwicklung geht auch mit der Erschließung von Wohnbaugebieten einher.



Bevölkerungsentwicklung Mogendorf 1962 – 2012, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2012)



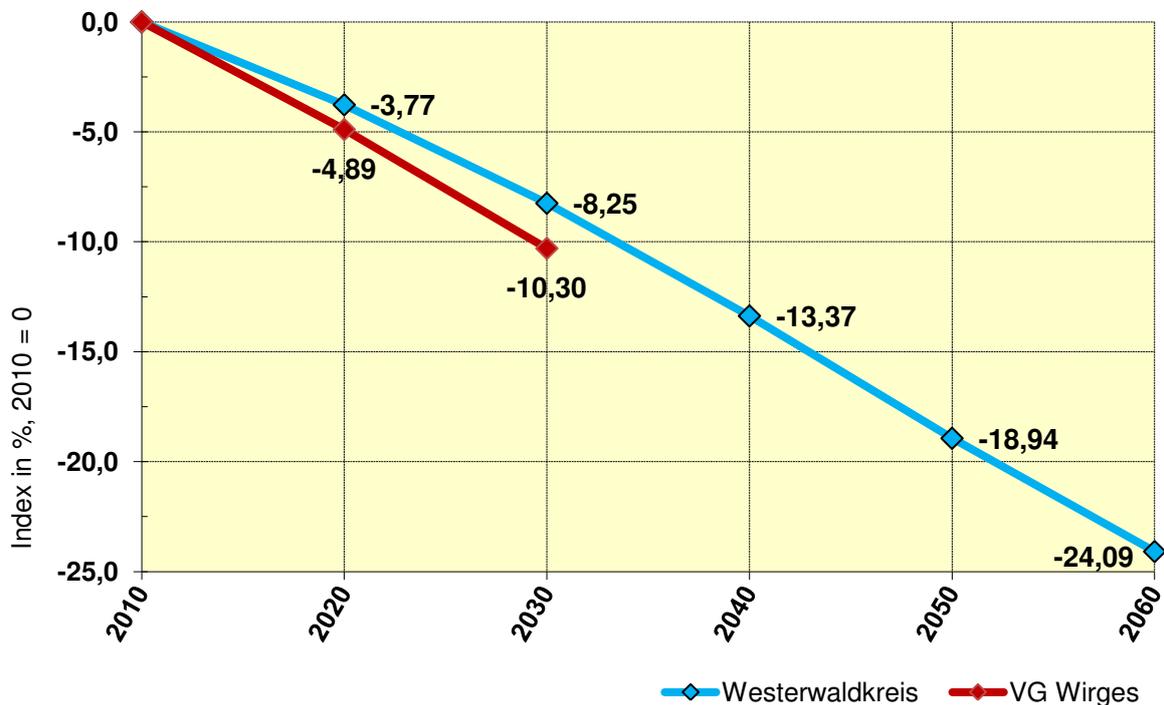
Bevölkerungsentwicklung im prozentualen Vergleich, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2012)

Der Vergleich mit dem Land Rheinland-Pfalz verdeutlicht die Bevölkerungsentwicklung in der Ortsgemeinde Mogendorf. Von 1962 bis 1992 wuchs Mogendorf um 20,75 % und das Land lediglich um 11,70 %. War in Mogendorf ab 1992 eine Stagnation zu erkennen, wuchs die Landesbevölkerung noch bis zum Jahr 2002 an. Ab diesem Zeitpunkt sind beide Kurven rückläufig, wobei Mogendorf von 2011 bis 2012 wieder 26 Einwohner (+ 2,2 %) gewonnen hat.

### 3.4.2 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung

War das Statistische Landesamt bei der zweiten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050 noch "recht optimistisch", wurden die Zahlen bei der dritten Vorausberechnung massiv angepasst.

Bis zum Jahr 2030 geht man für den Westerwaldkreis von einem Bevölkerungsrückgang von 8,25 % und für die Verbandsgemeinde Wirges sogar von 10,30 % aus. Die Prognose für das Jahr 2060 sagt für den Landkreis eine "Schrumpfung" von rund 24 % voraus.

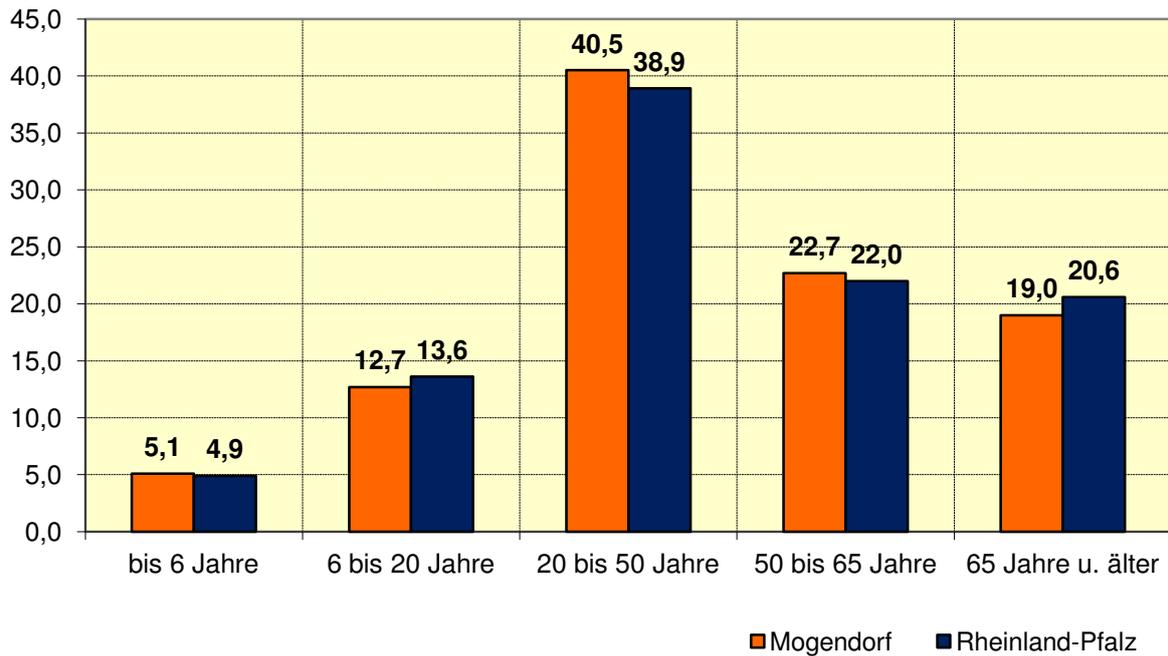


**Dritte Bevölkerungsvorausberechnung für die Verbandsgemeinde Wirges und den Westerwaldkreis ("mittlere Variante", Basisjahr 2010) Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz**

Für die Ortsgemeinde Mogendorf würde ein Bevölkerungsrückgang von rund 10 % bis 2030, bezogen auf das Basisjahr 2010, ein Verlust von ca. 118 Einwohnern bedeuten. Die Bevölkerung wird aber nicht nur schrumpfen sondern auch immer älter. Auch Mogendorf ist und wird zukünftig noch stärker vom demographischen Wandel betroffen sein. Während die Geburtenrate abnimmt, steigt die Lebenserwartung stetig an. Folgen des demographischen Wandels lassen sich bereits heute ablesen. Auswirkungen auf das Wirtschafts- und Sozialsystem sowie gesellschaftliche und gesellschaftspolitische Veränderungen sind zu erwarten. Auch in Mogendorf steigt die Zahl der Kleinfamilien, Alleinerziehenden und der allein lebenden Senioren und Seniorinnen ohne familiäre Bindung innerhalb des Dorfes an.

### 3.4.3 Altersstruktur der Bevölkerung

Der Vergleich mit dem Land Rheinland-Pfalz verdeutlicht den Altersaufbau der Bevölkerung in der Ortsgemeinde Mogendorf. Aus der nachfolgenden Grafik ist abzulesen, dass der Anteil der älteren Menschen und Senioren (65 Jahre und älter) prozentual niedriger ist als im Land Rheinland-Pfalz. Von einer übermäßigen Überalterung der Bevölkerung kann also noch nicht gesprochen werden. Der Anteil der 20 bis 65-jährigen "mitten im Leben stehenden" Menschen ist in der Ortsgemeinde Mogendorf etwas höher als im Landesdurchschnitt. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Alter von 6 bis 20 Jahren ist etwas unterdurchschnittlich, die Altersgruppe unter 6 Jahren liegt leicht über dem Durchschnitt.



Altersstruktur der Bevölkerung, Angaben in Prozent, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2012)



## 4. Bestandsanalyse in den einzelnen Funktionsbereichen

### 4.1 Siedlungsentwicklung/Ortsbild/Leerstand

#### 4.1.1 Siedlungsentwicklung

Der Ortsgrundriss von Mogendorf ist durch eine disperse Siedlungsentwicklung gekennzeichnet. Insgesamt handelt es sich um eine eher offene Bauweise, im Schwarzplan ist die historische Bebauung, die sich entlang der wichtigen Verkehrsachsen (Bereiche Hauptstraße, Sayntalstraße, Bahnhofstraße, Rheinstraße) entwickelt hat, noch gut ablesbar.



Schwarzplan Mogendorf, ohne Maßstab

Zwischen dem Ortskern und der Autobahn ist ab den 1970er Jahren ein großes Gewerbegebiet entstanden. Um den Gewerbestandort langfristig zu sichern, wurden weitere Gewerbeflächen südlich der A 3/L 307 (zusammen mit den Nachbargemeinden) ausgewiesen.

Die Siedlungsentwicklung von Mogendorf wurde und wird auch immer noch vom Tonabbau geprägt. Große Teile im Südosten und Osten der Gemarkung sind Tongruben. Des Weiteren begrenzen die im Süden der Ortslage verlaufende Autobahn A 3 und die ICE-Strecke die bauliche Expansion. Ende des Jahres 2012 wurde, wie schon erwähnt, die Ortsumgehung (L 307) fertiggestellt, sodass auch durch dieses "Bauwerk" (Verkehrsanlage und Lärmschutzwand) eine klare Begrenzung der Ortslage im Südosten



vollzogen wurde. Aus diesen Gründen sind zukünftige bauliche Entwicklungen überwiegend in westliche und nordwestliche Richtung denkbar.

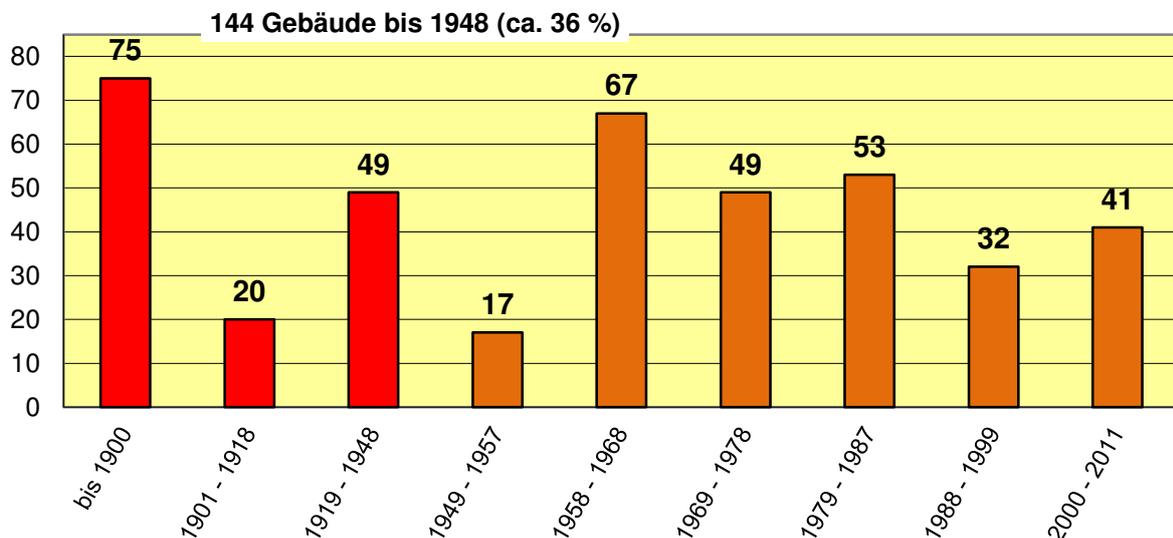


Luftaufnahme – Blick von Nord nach Süd, im Vordergrund der Tontagebau „Hambergsflur“

#### 4.1.2 Ortsbild/Baustruktur

Das Erscheinungsbild des Ortskerns wird durch die historische Bausubstanz geprägt, welche in Mogendorf häufig gewerblich genutzt war. In Mogendorf gab es nie eine starke Landwirtschaft, dominierend war schon immer die gewerbliche Prägung des Ortes. Insbesondere im Ortskern sind noch heute die Handwerksbetriebe (Krugbäcker) anhand der Baustruktur gut erkennbar.

Die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Baugebiete stehen in baulichem Kontrast zum alten Ortskern. Von den insgesamt 403 bis zum Jahr 2011 errichteten Wohngebäuden sind 144 Gebäude (36 %) älter als 60 Jahre. Diese gilt es, zum Erhalt des Ortsbilds und der Funktion des Ortskerns zu sanieren und zu erhalten.



Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1987 sowie Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2011)

Eine Beschreibung mit Charakteristika und Details der typischen Gebäudetypen finden sich in der Anlage.

#### 4.1.3 Leerstand und Baulücken

Der Leerstand stellt zurzeit noch kein großes Problem in Mogendorf dar, etwa 2 Wohngebäude und 2 gewerblich genutzte Gebäude stehen leer. Es ist in der Regel so, dass leerstehende Gebäude sehr schnell wieder veräußert werden. Leerstand und baulicher Verfall durch Überalterungstendenzen sind jedoch eine reale Bedrohung. Anders als in früheren Jahrzehnten ist eine Kontinuität über die Generationen hinweg wegen stärkerer Wohnstandortmobilität nicht mehr gegeben. In einigen Gebäuden leben ältere, teilweise alleinstehende Menschen, die als potenzielle Leerstände betrachtet werden müssen.

Einige Gebäude im Ortskern sind sanierungsbedürftig, extremer baulicher Verfall, wie man ihn andernorts beobachten kann, findet aber nicht statt.

Die Reaktivierung von untergenutzter Bausubstanz, sowohl für Wohnzwecke als auch gewerbliche Zwecke (Handwerk, Dienstleistung), ist ein wichtiger Schritt zur Erhaltung des gewachsenen Altortbereichs.

Auch im Ortskern bestehen noch Baulücken, welche sich grundsätzlich zur Bebauung eignen. Vor möglicher Ausweisung weiterer Neubaugebiete sollte zunächst hier die Bebaubarkeit in Abstimmung mit den Eigentümern geprüft werden. Bedingt durch den demographischen Wandel ist die Notwendigkeit zur Erschließung weiterer Baugebiete bisher nicht abzusehen. Grund und Boden ist ein nicht vermehrbares bzw. reproduzierbares Wirtschaftsgut. Vor diesem Hintergrund sollte für die Ortsgemeinde Mogendorf die Innenentwicklung bzw. die Mobilisierung der vorhandenen Bauplätze vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen stehen.



#### **4.1.4 Kulturdenkmäler**

In der Ortsgemeinde Mogendorf gibt es lediglich zwei Kulturdenkmäler (Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Westerwaldkreis, Generaldirektion Kulturelles Erbe, Stand: März 2011). Hierbei handelt es sich allerdings nicht um Gebäude, sondern um das Kriegerdenkmal „Am Bolscheid“, Friedhof aus dem Jahr 1914/18 und den Laufbrunnen in der Fuhrgasse aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Grundsätzlich sind die Belange des Denkmalschutzes bei denkmalgeschützten Gebäuden zu beachten. Gemäß Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz sind „Eigentümer, sonstige Verfügungsberechtigte und Besitzer verpflichtet, die Kulturdenkmäler im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen“. Es wird darauf hingewiesen, dass Umgestaltungen, Veränderungen im Bestand, Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes oder sogar Abbrucharbeiten mit der Denkmalbehörde abzustimmen sind.

## **4.2 Nutzungsstruktur**

### **4.2.1 Infrastruktur/öffentliche Einrichtungen**

Mogendorf befindet sich in der glücklichen Lage, noch ein kleines Lebensmittelgeschäft mit dem Angebot von frischen Fleisch- und Backwaren im Ortskern zu haben. Hier kann der tägliche Bedarf gedeckt werden. Des Weiteren bietet natürlich auch der Tankstellen-shop in der Rheinstraße ein breites Angebot.

Die DSL-Versorgung in Mogendorf ist gut. Bei der Beurteilung der Wettbewerbsfähigkeit einer Gemeinde spielt auch das örtliche DSL-Angebot eine wesentliche Rolle. Betriebe und Privathaushalte sind fest darauf angewiesen. Trotz unseres hochtechnisierten Zeitalters ist es leider immer noch nicht üblich, dass eine Breitbandversorgung zu den selbstverständlichen Angeboten der Grundversorgung zählt.

Für die medizinische Versorgung müssen die Mogendorfer die Nachbargemeinden aufsuchen. Ärzte und Apotheken finden sich in Siershahn, Wirges, Selters und Ransbach-Baumbach. Nahegelegene Krankenhäuser sind in Dernbach und Selters.

Folgende öffentliche und private Einrichtungen sind in Mogendorf vorhanden:

- Krugbäckerhalle mit verschiedenen Raumangeboten und der Gemeindeverwaltung,
- Grillhütte mit Toilettenanlage,
- Kindergarten,
- evangelische Grundschule,
- 2 Kinderspielplätze,
- Freizeitanlage mit Bolzplatz, Skateranlage, Multifunktionsfläche und Spielplatz,
- Sportplatz,
- Feuerwehrhaus,
- Friedhof mit Aussegnungshalle,
- evangelische Kirche.



#### 4.2.2 Dorf- und Vereinsleben

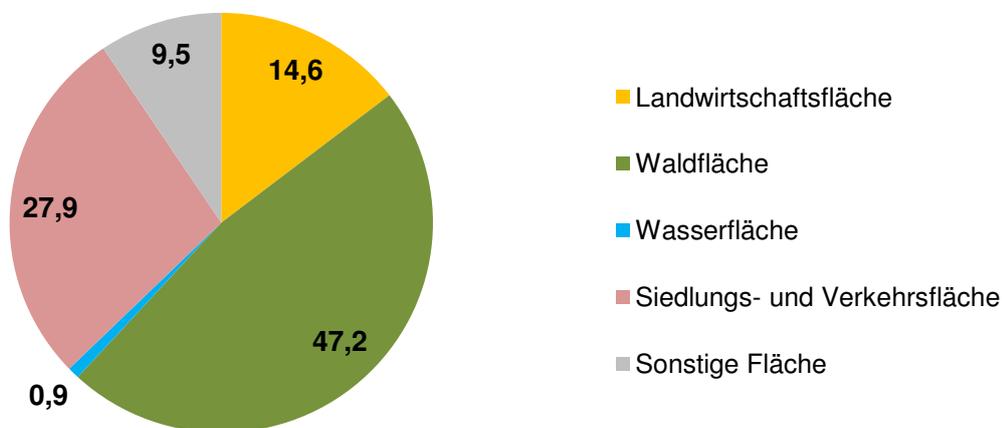
In der Ortsgemeinde Mogendorf bestehen folgende Vereine:

Vereine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angelsportverein</li> <li>• gemischter Chor</li> <li>• Möhnenverein</li> <li>• Turn- und Sportverein</li> <li>• TUS Mogendorf, Abt. "Alte Herren", Fußball</li> <li>• Feuerwehr mit Jugend- und Bambinifeuerwehr</li> <li>• VdK Ortsgruppe Mogendorf</li> </ul>
---------	--

Das Vereinsleben hat mangels Nachwuchses nachgelassen. Leider engagieren sich immer weniger Menschen in den Vereinen.

#### 4.2.3 Landwirtschaft, Arbeitsstätten und Gewerbestruktur

Die Ortsgemeinde umfasst eine Fläche von 4,24 km<sup>2</sup>, davon sind nur 14,6 % landwirtschaftlich genutzt. Gemeinden gleicher Größenordnung weisen im Vergleich landwirtschaftliche Flächen von 41,7 % auf. Landwirtschaftliche Betriebe gibt es in Mogendorf nicht mehr, die Flächen werden von ortsfremden bewirtschaftet. Die Landwirtschaft hatte aber noch nie eine große Bedeutung in Mogendorf. Knapp die Hälfte der Gemarkung von Mogendorf (200 ha) besteht aus Wald.



Bodennutzung nach ausgewählten Nutzungsarten, Angaben in Prozent, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2012)



Die ursprüngliche Haupterwerbsquelle der Mogendorfer, das Krugbäckergewerbe, musste nicht nur in Mogendorf, sondern im gesamten „Kannenbäckerland“ bittere Rückschläge hinnehmen.



**Kannenbäckerland**

Die Krugbäcker waren gezwungen, sich nach anderen Absatzmöglichkeiten umzusehen. Unter Ausnutzung des maschinellen und technischen Fortschritts auf physikalischen und chemischen Gebieten wurde das ehemalige Haus- und Heimgewerbe zu einem modernen Industriezweig entwickelt. So werden heute verschiedene Gebrauchsgegenstände wie Blumentöpfe hergestellt. In neuester Zeit werden auch Schmuck- und Gebrauchsartikel aus der Feinsteinzeugindustrie und Kunstkeramik produziert. Dennoch sind die Zeiten in diesem Gewerbe deutlich schwieriger geworden.

In der Ortsgemeinde Mogendorf gibt es 494 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, davon pendeln 396 Menschen über die Gemeindegrenze, 98 Personen leben und arbeiten in Mogendorf. Insgesamt gibt es in Mogendorf 782 Arbeitsplätze, was im Vergleich mit Gemeinden gleicher Größenklasse (233) relativ viel und durch das Gewerbegebiet bedingt ist.

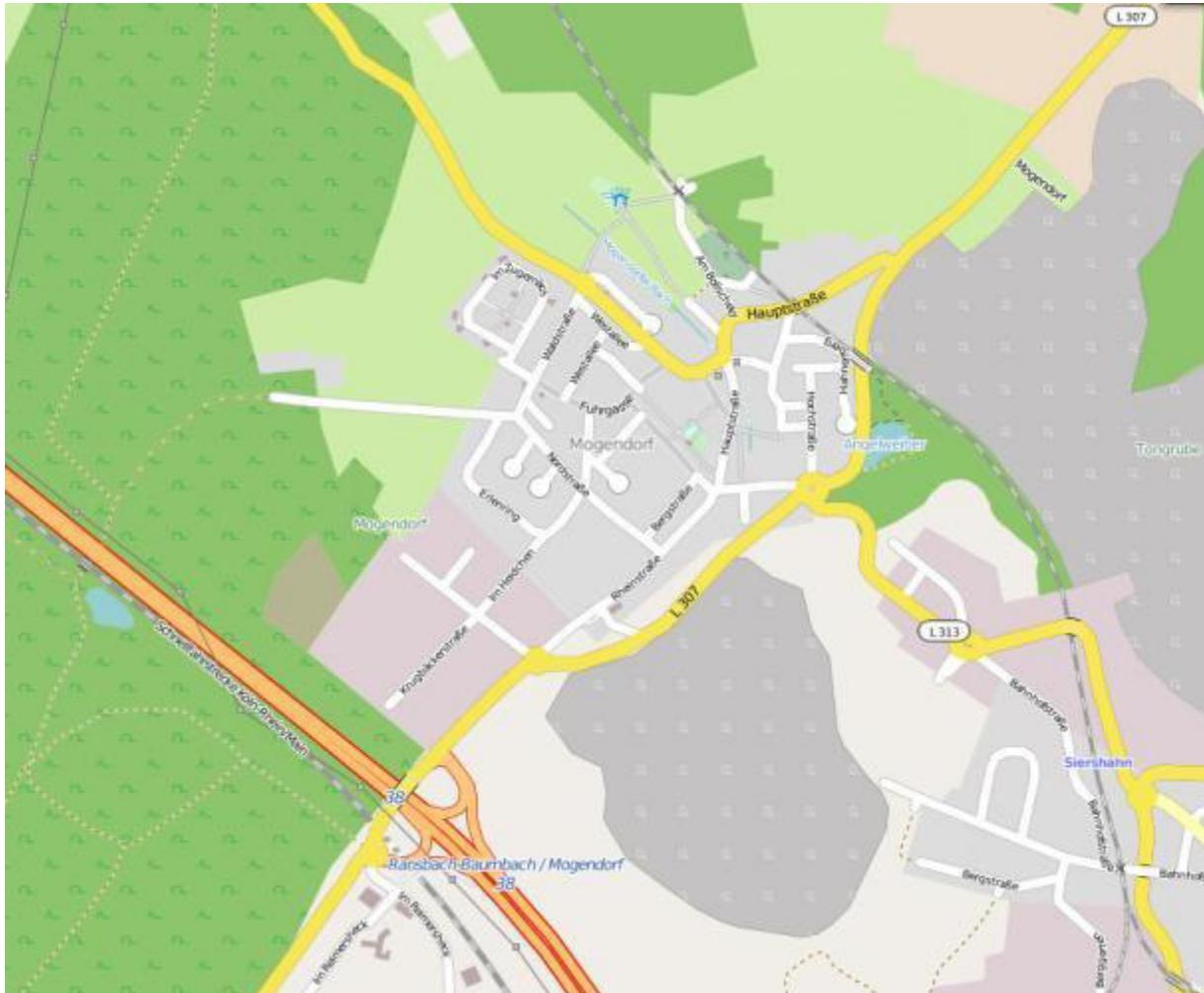
#### **4.2.4 Gastronomie/Naherholung/Tourismus**

Der Tourismus hat in Mogendorf keinen besonderen Stellenwert. In Mogendorf existieren im Ortskern noch 3 Gaststätten/Restaurants, darüber hinaus gibt es im Industriegebiet an der A 3 den Autohof und McDonalds.

Durch die Gemarkung Mogendorf verläuft ein Radwanderweg – von Siershahn kommend, durch die Hochstraße, Hahnenbergstraße, Hauptstraße, in Richtung Vielbach. Eigene Wanderwege hat die Ortsgemeinde nicht ausgewiesen.



### 4.3 Verkehr



**Übersichtskarte verkehrliche Erschließung**

Durch die Gemarkung Mogendorf verlaufen 3 klassifizierte Straßen; die A 3 im Südwesten, sowie die L 313 und die L 307 durch die Ortslage bzw. am Ortsrand. Wie schon erwähnt, wurde die neue Ortsumgehungsstraße Ende 2012 fertiggestellt und so der Ortskern vom Durchgangsverkehr entlastet.

Die L 307 alt (Rheinstraße/Bahnhofstraße) wurde Anfang 2013 zur Gemeindestraße abgestuft. Hier bestehen aus verkehrlicher bzw. ortsplannerischer Sicht nun auch die größten Defizite. Der breite Straßenraum sollte den neuen Anforderungen an die Gestaltung und Ausstattung mit Grün und Parkplätzen angepasst werden. Auch die Bushaltestelle in der Bahnhofstraße entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Barrierefreiheit.

Ansonsten wurden in den letzten Jahren die meisten Gemeindestraßen ausgebaut und sind insgesamt ortsgerecht gestaltet.

Besondere Konflikte oder Gefahrenpunkte im Verkehrsnetz gibt es nicht. Lediglich der Knotenpunkt am nördlichen Ortsausgang Richtung Vielbach ist verbesserungswürdig. Die Kreuzung L 307/L 313 (Hauptstraße) stellt für Linksabbieger ein Problem dar.

Beim ruhenden Verkehr gibt es keine Probleme oder Mängel.



Die Fußwegeverbindungen innerhalb der Ortslage sind gut.

Der ÖPNV stellt sich aus Sicht der Bevölkerung (insbesondere der Jugendlichen), wie überall im ländlichen Raum, als verbesserungswürdig dar.

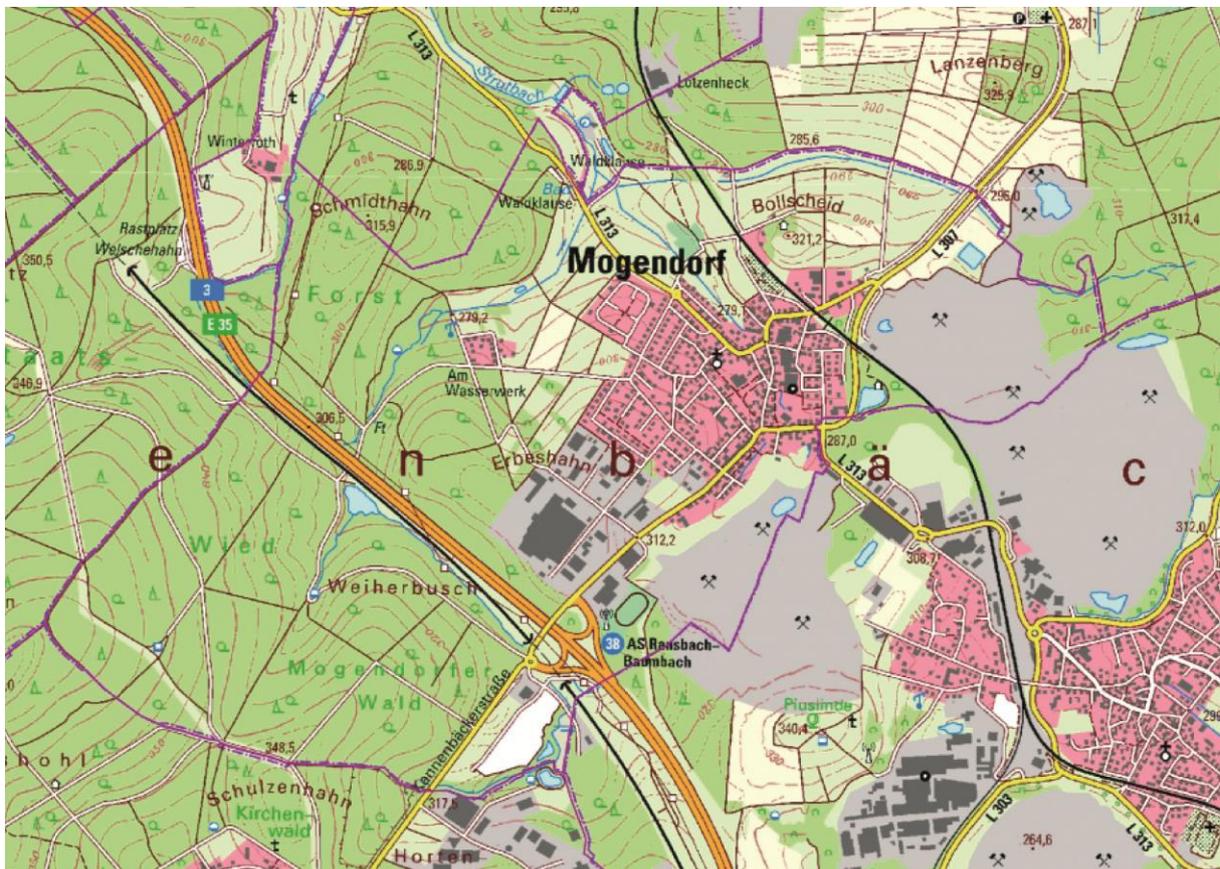
#### 4.4 Freiraum und Grün

Kriterien zur Bewertung der Freiraum- und Grünsituation sind die landschaftliche Einbindung der Ortslage, die innerörtliche Durchgrünung, die Beschaffenheit der privaten Freiflächen sowie die Funktion und Gestaltung der öffentlichen Freiflächen.

Mogendorf besitzt einen hohen Waldanteil, jedoch in deutlichem Abstand vom Siedlungsbereich. Die landwirtschaftlichen Flächen nehmen eine absolut untergeordnete Rolle ein und liegen fast ausschließlich als Mahd- und Weideland vor. Die Tongruben prägen ebenfalls das Landschaftsbild. Aufgrund der Flächenverteilung wirkt die Umgebung von Mogendorf trotz des eher geringen Freilandanteils besonders nach Norden hin relativ offen.

Die zwei östlich und südlich von Mogendorf liegenden Tongruben mit Stillgewässern gehören zum FFH-Gebiet „Westerwälder Kuppenland“.

Naturdenkmäler existieren nicht.



Gemarkung Mogendorf (Auszug aus der Topographischen Karte, ohne Maßstab)



#### 4.4.1 Tonabbau

Im nordöstlichen Teil der Gemarkung Mogendorf betreibt die Firma Goerg & Schneider GmbH & Co. KG den Tontagebau „Hamburgsflur“. Maßgeblich für die bergbaulichen Tätigkeiten ist der sogenannte Hauptbetriebsplan, der bis Mitte des Jahres 2013 befristet ist. Da die Tongewinnung in diesem Bereich abgeschlossen ist, wird der Betreiber dem Landesamt für Geologie und Bergbau einen Abschlussbetriebsplan vorlegen, der die Folgenutzung der Tagebauflächen regelt. Der Rekultivierungsplan (aus dem Rahmenbetriebsplan 1988) sieht überwiegend eine forst- und landwirtschaftliche Folgenutzung vor - die Umsetzung bleibt jedoch dem noch vorzulegenden Abschlussbetriebsplan vorbehalten. Dabei ist auch die im Flächennutzungsplan für wesentliche Teile des Gebiets vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet zu berücksichtigen.

Südöstlich der Ortslage Mogendorf liegt der Tontagebau „Hohewiese“ der Sibelco Deutschland GmbH, der sich größtenteils in der Gemarkung Siershahn befindet. Der gleichnamige Hauptbetriebsplan wurde am 07.01.2013 neu zugelassen.

Die beiden Tongruben sind wesentliche landschaftsprägende Elemente, die in Übereinstimmung mit dem Rekultivierungsplan durch eine naturnahe Gestaltung ein wesentlicher Schwerpunkt für die örtliche Naherholung werden könnten.

#### 4.4.2 Ortsrand

Die randliche Eingrünung ist angrenzend zur L 307 und den Tongruben am Süd- und Ostrand von Mogendorf als gut zu bezeichnen. Im nordwestlichen Bereich am Neubaugebiet "Zugemäch" besteht durch die noch nicht vorgenommene Eingrünung Verbesserungsbedarf.



Blick Richtung Südwesten über die Ortslage

#### 4.4.3 Gewässer/Bachläufe

Innerhalb der bebauten Ortslage von Mogendorf existieren keine (unverrohrten) Bäche. Fließgewässer im Außenbereich sind

- der „Struthbach“ im Norden der Gemarkung. Er fließt in westliche Richtung und mündet in der Gemarkung Nordhofen in den kl. Saynbach,
- der „Mogendorfer Bach“ nördlich der Ortslage, sowie der „Bach vom Weiherbusch“ nordwestlich der Ortslage, münden in den „Struthbach“.

Östlich der L 307 gibt es einen Angelweiher der durch den Tontagebau entstanden ist.



#### 4.4.4 Innerörtliche Durchgrünung

Mogendorf besitzt einen hohen Grünanteil außerhalb der Gewerbeanlagen und der den Ort querenden Straßen. Baulücken lockern die Siedlungsstruktur zusätzlich immer wieder auf und sind überwiegend mit Wiese bewachsen. Nutzgärten sind kaum anzutreffen.

Auch die bebaute Ortslage bietet wichtige Lebensräume für die Tierwelt. Wichtige Biotoptypen für den Tierschutz sind: Gehölzbestände auf öffentlichen und privaten Flächen, Brachen, Ruderalfluren, ungenutzte Bereiche mit Pioniervegetation (z.B. Hofplätze, Mauerfüße, Schotterböden), vegetationsfreie und wenig bewachsene Stellen, Wiesen- und Rasenflächen, staudenreiche, unbegiftete Gärten, Dachböden, Mauerfugen und -höhlen, alte Brennholzhaufen, etc..

#### 4.4.5 Öffentliche Grün- und Freiflächen

In Mogendorf bestehen zahlreiche öffentliche Freiflächen. Nachfolgend werden sie hinsichtlich ihrer Funktionalität und gestalterischen Qualität dargestellt.

##### **Friedhof**

nördlich der Ortslage, in sanft geneigter Hanglage, weitgehend unstrukturiert, eingefasst in niedrige Hecken und Zäune, geringer Baumbestand (Blutpflaumen), freie Flächen bestehen.



##### **Spielplatz Eichenweg**

offener Spielbereich mit wenigen Bäumen inmitten des Siedlungsbereichs. Aufwertungspotenzial besteht durch das Anpflanzen von Bäumen.



**Spielplatz an der Krugbäckerhalle**

schattige Lage, zwischen zahlreichen, größeren Bäumen oberhalb des Parkplatzes an der Krugbäckerhalle.

**Sport- und Freizeitanlage**

mit Spielplatz, Skaterbahn, Basketballplatz und Bolzplatz. Nördlich der geschlossenen Ortslage in der Talau des Mogendorfer Bachs.

**Grillhütte**

Nördlich der geschlossenen Ortslage, im Bereich "Bollscheid". Wird von der Feuerwehr betrieben und vermietet.





### Sportplatz

Zwischen A 3, Tongrube und Gewerbegebiet befindet sich südlich von Mogendorf ein Sportplatz.



Des Weiteren gibt es innerhalb der Ortslage kleine gestaltete (Sitz-)Plätze:



**Brunnen Fuhrgasse**



**Hauptstraße/Ecke Mittelstraße/Dorfladen**



**Bergstraße/Ecke Töpferstraße**



**Rheinstraße/Ecke Südstraße**

### Bäume

Die Ortslage weist einige ortsbildprägende Bäume und Baumgruppen auf. In der Nähe der Grundschule befinden sich mehrere große Apfelbäume und der Spielplatz an der Krugbäckerhalle ist von zahlreichen Bäumen bestanden. Straßenbäume gibt es fast ausschließlich in Form von Kugelrobinien und Kugelahornen geringer Größe. Charakteristische Hofbäume gibt es auf den häufig vollversiegelten Höfen überhaupt nicht.



#### 4.4.6 Private Frei- und Hofflächen

Im Ortskern gibt es praktisch keine begrünten Hofflächen. Teilweise lassen die privaten Hofbereiche innerorts eine Gliederung und Grüngestaltung vermissen. Insbesondere die „pflegeleichte“ Gestaltung (Materialwahl, Versiegelungsgrad), die harten Grenzen zwischen versiegelten und unversiegelten Bereichen und der grundsätzlich fehlende Hofbaum seien an dieser Stelle genannt. Die traditionelle Kombination von Nutz- und Ziergarten ist in Mogendorf nur noch selten zu finden.



Fassadengrün und Obstbäume in Mogendorf



stark versiegelte Hofflächen



## 5. Dorfmoderation

Die Verbandsgemeinde Wirges nahm am Bundesmodellprogramm "Aktiv im Alter" teil. In der Ortsgemeinde Mogendorf standen dabei insbesondere Themen und Projekte im sozialen Bereich für Kinder, Jugendliche und Senioren im Vordergrund. Hauptsächlich Projekte und Aktivitäten für Senioren konnten in diesem Zusammenhang weiter voran gebracht werden, sodass in der sich anschließenden Dorfmoderation im Rahmen der Dorferneuerung von Oktober 2011 bis November 2013 überwiegend bauliche Themen behandelt wurden.

Nach der Auftaktveranstaltung der Dorfmoderation fanden insgesamt 14 Arbeitskreistreffen zu den Themenschwerpunkten Dorfplatz, Versorgung, Ortsdurchfahrt und Gestaltung des öffentlichen Raums statt. Die Veranstaltungen waren insgesamt durch eine rege Beteiligung der Bevölkerung gekennzeichnet, wobei sich die einzelnen Treffen durch eine aktive und ergebnisorientierte Mitarbeit der Arbeitskreismitglieder auszeichneten.

Der Bewilligungsbescheid zur Fortschreibung des Dorferneuerungskonzepts enthält die Auflage, dem Aufgabenschwerpunkt "kinder- und jugendfreundliche Dorferneuerung" in besonderem Maße Rechnung zu tragen. Diese Forderung wurde im Rahmen der durchgeführten Dorfmoderation in Mogendorf erfüllt. 4 Arbeitskreistreffen im Rahmen der Dorfmoderation waren dem Dorferneuerungsschwerpunkt "Kinder und Jugendliche" gewidmet. Die Kinder trafen sich u.a. zu einem Streifzug durch den Ort, mit den Jugendlichen fanden Treffen im Jugendraum statt.

Ihren Abschluss fand die Dorfmoderation mit einer Einwohnerversammlung im November 2013. Die Dorfmoderation in Mogendorf, so auch das Ergebnis der Abschlussveranstaltung, hat gute Handlungsansätze und Projektanregungen gebracht. Die detaillierten Ergebnisse der Arbeitskreistreffen finden sich in der Abschlussdokumentation der Dorfmoderation bzw. in den Protokollen der einzelnen Veranstaltungen wieder. Die Ergebnisse der Dorfmoderation sind Grundlage des vorliegenden, fortgeschriebenen Dorferneuerungskonzepts.



## 6. Zukunftsorientierte Erneuerungs- und Entwicklungskonzeption

### 6.1 Themenfelder/Handlungsansätze/Zielsetzung

Neben der Lösung der funktionalen, gestalterischen und sozial-integrativen Probleme in Mogendorf besteht eine wesentliche Chance der Ortsgemeinde in der Nutzung der gegebenen Potenziale, wie beispielsweise die verkehrsgünstige Lage in attraktiver Landschaft und Natur, die vergleichsweise gute Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen sowie vorhandene Flächenpotenziale.

Aufgrund der Ergebnisse der Analyse und der Dorfmoderation stehen vor allem folgende **Themenfelder und Handlungsansätze** im Vordergrund:

- bauliche Abrundung der Ortslage bei gleichzeitiger Stärkung der Innenentwicklung.
- Erneuerung/Umnutzung, teilweise aber auch Abbruch ortsbildprägender Bausubstanzen oder leerstehender/untergenutzter Nebengebäude.
- Aktivierung von Baulücken.
- Gestaltung öffentlicher Straßen- und Freiräume.
- Stärkung/Sicherung der Versorgungsfunktionen und der dörflichen Infrastruktur.
- Stärkung der weiteren gewerblichen Entwicklung.
- Verflechtung mit den Nachbargemeinden.
- Verknüpfung der Siedlung mit der umgebenden Kulturlandschaft.
- Verbesserung der Rad- und Wanderwege und damit des Naherholungspotenzials.
- Stärkung der Familienfreundlichkeit und Verbesserung des Freizeitangebotes.
- Verbesserung der Lebenssituation für Kinder und Jugendliche.
- Verankerung des Mehrgenerationenthemas „55 +“ in den dörflichen Gesamtkontext.
- die soziale Integration der Neubürger, Stärkung der Dorfgemeinschaft.

Aus den genannten Themenfeldern und Handlungsansätzen lassen sich konkrete Ziele ableiten. Die wichtigsten Ziele und die sich daraus ableitenden Maßnahmen für die weitere Entwicklung von Mogendorf werden aufgezeigt. Sie sind im beiliegenden Entwicklungsplan und der Maßnahmenübersicht dargestellt.

Nachfolgend werden die wichtigsten Maßnahmenbereiche beschrieben. Die Illustrationen in Form von Beispielfotos zeigen, wie andernorts vergleichbare Aufgaben gelöst wurden. Sie und die beiliegenden Skizzen sollen Anregungen für die Umsetzung der Maßnahmen geben, ersetzen jedoch keinesfalls detaillierte Planungen im Einzelfall. Es handelt sich um konzeptionelle Vorschläge, die über reine technische Anforderungen hinausgehen. Die dargestellten Maßnahmen bedürfen vor einer Umsetzung einer Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

### 6.2 Innenentwicklung/Stärkung der dörflichen Baukultur

#### Zur Situation:

In Mogendorf standen zurzeit der Bestandsaufnahme lediglich drei Gebäude leer. Jedoch sind über 50 weitere Gebäude von älteren, zum Teil alleinstehenden Personen bewohnt und drohen in den nächsten Jahren leer zu fallen. Davon sind über 20 Gebäude mit einem Baualter über 50 Jahre als ortsbildprägend einzustufen. Größere Probleme wird es aber auch in den Baugebieten der 1960 bis -80er Jahre geben, wo in der Regel umfangreiche energetische Sanierungen anstehen. Problematisch werden ungenutzte Gebäude



und Grundstücke auch dann, wenn sich Mängel an Pflege und Instandhaltung der Immobilien negativ auf das gesamte Ortsbild auswirken.

Viele vollerschlossene Baulücken befinden sich innerhalb der Ortslage und eignen sich grundsätzlich für eine Bebauung. Sie stehen dem Markt jedoch nicht zur Verfügung, auch im jüngsten Neubaugebiet „Zugemäch“ kann die Ortsgemeinde keine Baugrundstücke in Gemeindeeigentum mehr anbieten.

### 6.2.1 Beratungsoffensive Innenentwicklung (Maßnahme 1.1)

Auch wenn sich die Situation vor Ort noch nicht als gravierend darstellt, ist es das Ziel der Ortsgemeinde, durch intensive Beratung schon heute gegenzusteuern. Es geht darum, Gebäudeleerstände wieder einer Nutzung zuzuführen und vorhandene Baulücken zu schließen, um damit auch der „Ortskern-Ortsrand-Bewegung“ entgegenzuwirken.

Oberste Priorität muss es folglich sein, vorhandene Flächen- und Gebäudepotenziale zunächst zu mobilisieren und auszuschöpfen, bevor neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Im Hinblick auf den demographischen Wandel, gerade in ländlichen Regionen, sollte ein Schwerpunkt der zukünftigen baulichen Siedlungsentwicklung demzufolge auf der ortsbildverträglichen Innenentwicklung liegen, statt auf einer Neuausweisung von Wohnbauland.

Zur Mobilisierung innerörtlicher Bauflächen kann das Instrument des "Baugebots" gemäß § 176 BauGB als Zwangsmaßnahme nur schwer herangezogen werden. Zur Reaktivierung von Leerständen und Schließung von Baulücken setzt die Ortsgemeinde vielmehr auf eine Beratung der Grundstückseigentümer (und ggfs. Zuschüsse für das Bauen im Ortskern). Als positives Beispiel ist hier die Initiative der Verbandsgemeinde Wallmerod anzuführen.

Folgende Maßnahmen sind denkbar und müssen weiter ausformuliert werden:

- Beobachtung der Situation vor Ort (Monitoring): regelmäßige Fortschreibung des **Leerstands- und Baulückenkatasters**, Baulückenmanagement und Mobilisierung leerstehender Gebäude.
- Sensibilisierung und Hilfestellung bei der Vermarktung von Immobilien, ggfs. Erwerb von leerstehenden Immobilien (an wichtigen Stellen für die weitere Dorfentwicklung). Abbruch- und Rückbaumaßnahmen als Chance für Neuentwicklungen, z.B. Umbau zu seniorenrechten Wohnungen, etc.
- **Öffentlichkeitsarbeit** unter dem Motto „attraktiver Wohnstandort Mogendorf“, "Wohnen im Ortskern". Information und Aufklärung der Eigentümer zu den Folgen von Leerstand auf das Ortsbild und einen Verfall von Grundstücks-/Immobilienpreisen. Ständige Information über Förder- und Beratungsmöglichkeiten im Amtsblatt und in Bürgerversammlungen. Weiterentwicklung und Verbesserung des Internetauftritts.

### 6.2.2 Dorferneuerungsberatung (Maßnahme 1.2)

Zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Behebung funktionaler Defizite können im Rahmen der Dorferneuerung mit Hilfe öffentlicher Fördermittel private Gebäude und Freiflächen saniert werden. Dabei stehen neben der Erhaltung des gebauten Erbes („Bau-



kultur") die Umnutzung funktionslos gewordener Nebengebäude und die Anpassung der bestehenden Bausubstanz an heutige Wohnansprüche im Vordergrund.

Die Bauherren können hierbei gezielt durch Beratung durch den Dorfplaner oder den Dorferneuerungsbeauftragten der Kreisverwaltung bei Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen und der Beantragung von Fördermitteln unterstützt werden.

Die Unterstützung von Initiativen zur Erhaltung und Gestaltung privater Bausubstanz wird als besonders wichtig erachtet. Durch die Beratung besteht die Möglichkeit zur Bewahrung bzw. Weiterentwicklung des dörflichen Charakters und der ortstypischen Bauweise. Nur sehr wenige Gebäude in Mogendorf wurden bisher entsprechend den Anforderungen der Dorferneuerung saniert.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen – insbesondere im privaten Bereich – sollten daher in Zukunft alle Maßnahmen mit der Dorferneuerungsbeauftragten der Kreisverwaltung bzw. mit den Dorfplanern abgestimmt werden. So kann eine fachliche Betreuung und Unterstützung privater Bauherren bei Vorhaben an ortsbildprägenden Gebäuden gewährleistet werden.

Es geht dabei nicht darum, dem Einzelnen Vorschriften zu machen, sondern darum, sein Wissen und seine Sensibilität gegenüber dörflichen Bauweisen zu erweitern. In Mogendorf ist hierbei auch auf eine energetische Sanierung ein besonderer Schwerpunkt zu legen.



Zur Sensibilisierung der privaten Bauherren liegt eine Anlage bei, welche an interessierte Bauherren herausgegeben werden kann. „Baukultur – Tipps und Anregungen für lokale Akteure und private Bauherren“ behandelt Möglichkeiten zeitgemäßer (Um-)Nutzung und Sanierung historischer Bausubstanz, aber auch der Freibereiche.

Um die Möglichkeiten der aktiven (fachlichen wie finanziellen) Unterstützung der Bürger durch Beratung und durch Zuwendungen aus der Dorferneuerung zu vermitteln und die Bürger weiter für den Wert gewachsener historischer Dorfstrukturen zu sensibilisieren, ist eine ständige Information erforderlich. Dazu sollten alle verfügbaren Medien genutzt werden, insbesondere das Amtsblatt, örtliche Aushänge und Bürgerversammlungen.

### 6.2.3 Kommunales Förderprogramm (Maßnahme 1.3)

Als weiterer Schritt zur verstärkten Innenentwicklung besteht für die Ortsgemeinde Mogendorf die Möglichkeit, ein eigenes kommunales Förderprogramm zur Ortskernvitalisierung (z.B. nach dem Vorbild der Ortsgemeinde Mastershausen) aufzulegen. Dadurch könnte ganz gezielt der Erwerb eines Altbaus gefördert und darüber hinaus Investitionszuschüsse für Umbau-, Ausbau- und Renovierungsarbeiten gewährt werden.



#### **6.2.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden (Maßnahme 1.4)**

Die historische Baustruktur in Mogendorf ist in ihrer Substanz noch weitgehend erhalten. Oftmals sind die alten Gebäude jedoch aufgrund von Sanierung/Renovierung sowie An- und Umbauten gestalterisch überformt. Die Mehrheit der (Wohn-) Gebäude ist stark durch Modernisierungen geprägt, die das Sortiment des überregionalen Baustoffmarktes widerspiegeln und kaum Bezug zu regional vorkommenden Materialien oder Handwerkstechniken aufweisen. Zahlreiche ortsbildprägende Gebäude in der Ortsgemeinde Mogendorf bedürfen einer Sanierung/Modernisierung.

##### Zielsetzung

Das Ortsbild bedarf umfassender Pflege. Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender, ortsbildprägender und erhaltenswürdiger Bausubstanz wird als besonders wichtig eingeschätzt. Langfristiges Ziel soll es sein, ortsbildprägende Gebäude zu erneuern und ehemalige Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken umzubauen. Bei Neubau-, Umbau- und Renovierungsvorhaben ist die ortstypische, aber auch zeitgemäße Gestaltung in jedem Fall zu beachten. Dazu gehören die Verwendung regionstypischer Baumaterialien und die Auseinandersetzung mit den entsprechenden Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes.

#### **6.2.5 Baulanderschließung (Maßnahme 1.5)**

Neben den vielfältigen Initiativen zur Innenentwicklung plant die Ortsgemeinde Mogendorf auch eine moderate Baulanderschließung. Dazu sind die Aufstellung eines Bebauungsplans "Zugemäch II" und parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplans angedacht. In einem ersten Bauabschnitt könnten so zur Ortsabrundung ca. 8 Bauplätze erschlossen werden.

### **6.3 Funktionsverbesserung von Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen, Neuordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen, Verbesserung der Verkehrsverhältnisse**

#### **6.3.1 Rückbau und Gestaltung der Ortsdurchfahrt (Maßnahme 2.1)**

Nach der Fertigstellung des letzten Bauabschnitts der Ortsumgehungsstraße und erfolgreicher Abstufung der ehemals klassifizierten Straßenabschnitte zu Gemeindestraßen, eröffnen sich für die Ortsgemeinde Mogendorf neue Möglichkeiten der Straßenraumgestaltung.

Die Ortsdurchfahrtstraßen – hier sind als verkehrswichtige innerörtliche Straßen die Hauptstraße, Bahnhofstraße und Rheinstraße zu nennen – weisen heute einen, für die Verkehrsverhältnisse zu großen Straßenquerschnitt auf bzw. bedürfen einer grundlegenden Neugestaltung. Schleichverkehre sind im Ortskern in der Hauptstraße ein Problem.

Durch das deutlich geringere Verkehrsaufkommen und den weiterhin breiten und geradlinigen Straßenverlauf in der Bahnhof- und Rheinstraße, wurde eine deutliche Geschwindigkeitszunahme wahrgenommen, sodass ein Straßenrückbau angezeigt ist.

Der Schwerpunkt der Neugestaltung soll auf die Verkehrsberuhigung sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Wohnumfelds gelegt werden. Wegen der Aus-



baulänge von insgesamt rund 800 m ist die Bildung von 3 Bauabschnitten angedacht. Zudem soll durch eine Probe-/Testphase mit provisorischen Fahrbahneinengungen die Wirksamkeit und Akzeptanz der vorgesehenen Maßnahmen überprüft werden. Bei der Planung und Realisierung verfügt die Ortsgemeinde über große Flexibilität, da sie Bau- lastträgerin aller betroffenen Straßenzüge ist.

#### Die wichtigsten Ziele:

- Ortsdurchfahrt als „Abkürzungsstrecke“ unattraktiv machen.
- Verkehrsberuhigung durch die Anordnung von Pkw-Stellplätzen und Grünflächen (wenn möglich Bäume) im Straßenraum.
- Prüfung der Verkehrsführung und Vorfahrtsregelung, ggfs. Änderung in „Rechts-vor-Links“.
- An allen Einmündungsbereichen/Straßenkreuzungen und an sonstigen Überquerungsstellen für Fußgänger sollen die Bordsteine behindertengerecht abgesenkt werden.

Darüber hinaus wurden zur Gestaltung/Verkehrsberuhigung weitere Anregungen formuliert:

- Begrünung und gestalterische Aufwertung des Straßenraums. Fahrbahn zur Verkehrsberuhigung verengen und verschwenken, ähnlich wie in der Ortsgemeinde Neuhäusel.
- Gestaltung der Ortseingänge. Insbesondere am südlichen Ortseingang sind Verkehrsberuhigungsmaßnahmen erforderlich, hier wurde das Beispiel der Ortsgemeinde Welschneudorf genannt.
- Langfristig Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h bzw. Tempo-30-Zone für den gesamten Ort.
- Durchfahrt für Lkw verboten (Anlieger frei).



Übersicht Rheinstraße/Bahnhofstraße

Während der Dorferneuerungsplanung eröffnete sich die Möglichkeit, die Ortsdurchfahrt von Mogendorf zum Thema einer Bachelor-Arbeit zu machen. Ina Henzel, Bachelorstudentin an der Hochschule Koblenz, bearbeitete im Büro Stadt-Land-plus ihre "Machbarkeitsstudie zum ortsgerechten Straßenrückbau der Rheinstraße/Bahnhofstraße in der Ortsgemeinde Mogendorf", sodass die Ergebnisse in das Dorferneuerungskonzept mit einfließen. Dabei ist anzumerken, dass für die Bachelor-Arbeit weder Vermessung noch Bodengutachten vorhanden waren, der Aufbau der jetzigen Straße nicht bekannt war und keine Daten über das aktuelle Verkehrsaufkommen oder Verkehrsprognosen vorlagen. Das heißt, die Arbeit basierte hauptsächlich auf Annahmen.



### **1. Bauabschnitt: Hauptstraße**

Das ca. 250 m lange Teilstück der Hauptstraße, zwischen Kannenbäckerplatz und Bahnhofstraße, unterscheidet sich von seiner Charakteristik stark von der Bahnhof- und Rheinstraße. Auch wenn die Hauptstraße ursprünglich als Landesstraße fungierte, ist der Straßenraum doch eng und unübersichtlich. Problematisch für die Ortsgemeinde ist, dass trotz der Abstufung noch immer viel Durchgangsverkehr durch die Straße fließt. Dies soll durch eine Begrünung, die das gesamte Ortsbild aufwertet, unterbunden und die Durchfahrt dadurch unattraktiver werden. In der Hauptstraße sind nur punktuelle Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen, eine Reduzierung der Fahrbahnbreite oder gar Vollausbau der Straße sind nicht erforderlich, zumal die Zufahrt zur Firma Griebeling im Ortskern natürlich weiterhin aufrecht erhalten werden muss. Die Begrünung des öffentlichen Straßenraums sollte unbedingt durch Baumpflanzungen auf den angrenzenden privaten Grundstücken unterstützt werden.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse wurde an der Kreuzung Hauptstraße/Mittelstraße bereits "Rechts-vor-Links" eingeführt. Es kommt aber immer noch zu Konflikten wegen der Unübersichtlichkeit der Kreuzung. Deshalb wird vorgeschlagen, eine Fahrbahnmarkierung ähnlich der nachfolgenden Fotomontage aufzubringen, um die Vorfahrtssituation zu verdeutlichen.



**Fotomontage Hauptstraße/Mittelstraße: Markierung zur Unterstützung der Rechts-vor-Links-Regelung**

Die Hauptstraße als ersten Bauabschnitt auf den Ausbau des Kannenbäckerplatzes anschließen zu lassen, ist folgerichtig und eine relativ einfache und in Kooperation mit den Anliegern durchführbare Maßnahme.



## 2. Bauabschnitt: Bahnhofstraße und Knotenpunkt

Für die ca. 150 m lange Bahnhofstraße erscheinen ein Rückbau des überdimensionierten Kreuzungs-/Fahrbahn- und Bushaltestellenbereichs sowie eine Alleepflanzung mit großkronigen Bäumen sinnvoll. Die Kreuzung Bahnhof-/Rhein-/Hauptstraße hat nach Eröffnung der Umgehungsstraße an Bedeutung verloren. Als adäquates Gestaltungsmittel wurde ein Mini-Kreisverkehrsplatz mit überfahrbarer Mittelinsel angedacht. Der Außendurchmesser beträgt ca. 17 m.



### 2. BA, Bahnhofstraße, Auszug aus der Bachelorthesis I. Henzel, unmaßstäblich

Insgesamt kann die Fahrbahnbreite der Bahnhofstraße auf 6,0 m reduziert werden. Durch zwei Baumpflanzungen, kombiniert mit Längsparkplätzen, kann der Straßenabschnitt zwischen Gartenstraße und Ortseingang verkehrsberuhigt werden.

Die **Bushaltestelle** in der Bahnhofstraße soll im Zuge der geplanten Verkehrsberuhigung ebenfalls neu gestaltet werden. Negativ fielen hier die übergroße, asphaltierte Wartefläche und Busbucht auf. Das Wartehaus ist nicht mehr zeitgemäß, eine Aufwertung der Grünfläche (Rasen, Kugel-Robinien) könnte erfolgen.

Als Planungsalternative wurde überlegt, dass bei einer reduzierten Ausbildung des Haltestellenbereichs an dieser Stelle auch ein ca. 550 m<sup>2</sup> großer Bauplatz entstehen könnte.



**Bushaltestelle Bahnhofstraße**

Für die gegenüberliegende Bushaltestelle vor Haus Nr. 5a sollte bei der weiteren Detailplanung auf jeden Fall geprüft werden, ob eine Verlagerung in westliche Richtung sinnvoll wäre. Dort existiert eine private Brachfläche (Flurstück 74/4), die für die Herichtung eines zeitgemäßen Wartebereichs genutzt werden könnte.

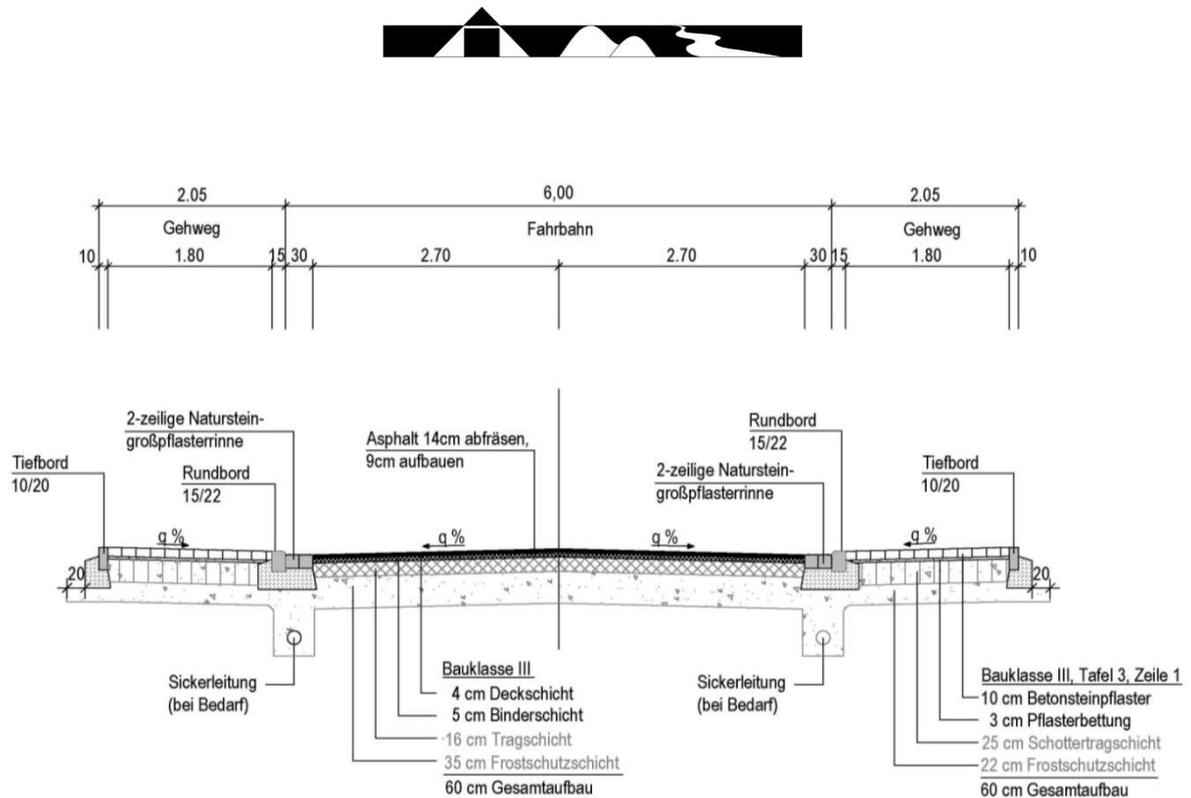


### 3. Bauabschnitt: Rheinstraße

Der 3. BA ist ca. 400 m lang und reicht von der Bahnhofstraße bis zur Tankstelle. Auch hier ist eine Fahrbahneinengung auf 6,0 m vorgesehen. Zusätzlich kann die Rheinstraße zur Verkehrsberuhigung punktuell auf 4,0 m eingengt werden.



3. BA, Rheinstraße, Auszug aus der Bachelorthesis I. Henzel, unmaßstäblich



**Straßenquerschnitt, Auszug aus der Bachelorthesis I. Henzel, unmaßstäblich**

In der nachfolgenden Fotomontage der Rheinstraße wurde exemplarisch dargestellt, wie positiv sich die Verkehrsberuhigungs- und Begrünungsmaßnahmen auf das Ortsbild auswirken.



**Fotomontage Begrünung Rheinstraße**



### 6.3.2 Begrünung Spielplatz Eichenweg (Maßnahme 2.2)

Auf dem Kleinkinderspielplatz im Eichenweg gibt es keine Schattenbereiche. Hier sollen Bäume gepflanzt werden. Zusätzlich könnte der Sandspielbereich mit einem Sonnensegel wie in der nebenstehenden Abbildung versehen werden.



beispielhaftes Sonnensegel

### 6.3.3 Sanierung der Krugbäckerhalle (Maßnahme 2.3)

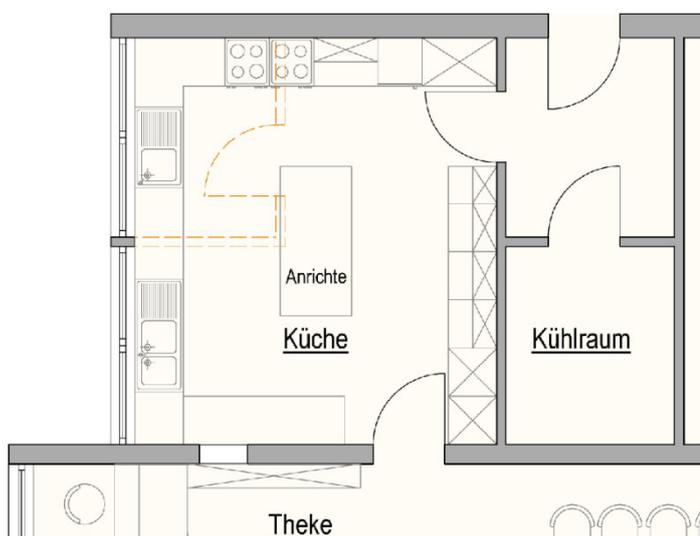
Teilbereiche der Krugbäckerhalle, so zum Beispiel die Turnhalle, wurden bereits saniert. Andere Teile, hier insbesondere der Gastraum mit angrenzender Küche und der Eingangsbereich, entsprechen nicht mehr heutigen Mindeststandards an öffentliche Gebäude. Bei der anstehenden Sanierung müssen allerdings nicht nur die Aufenthaltsqualität sondern auch energetische Gesichtspunkte und die Barrierefreiheit geprüft werden.

Als 2. Bauabschnitt für die Gebäudesanierung stehen die Sanierung des Gastraums und der angrenzenden Küche an. Des Weiteren müssen der Eingangsbereich und der Vorplatz saniert werden. In diesem Zusammenhang wurde auch über eine Verknüpfung mit dem vorgelagerten Spielplatz nachgedacht.

#### Gastraum und Küche

Der Gastraum ist nicht bewirtet, wird aber gerne für diverse Veranstaltungen, auch private Feiern, genutzt. Den Räumlichkeiten fehlt es an Aufenthaltsqualität und einer zeitgemäßen, heutigen Anforderungen entsprechenden Möblierung. Durch eine helle Farbwahl, z.B. für Wand-, Decken- und Bodenbeläge, eine neue Beleuchtung und Möblierung kann die Situation enorm verbessert werden.

Nach Abbruch des an die Küche angegliederten Abstellraums kann die Fläche zur Erweiterung und Modernisierung der Küche genutzt werden. In der Mitte des Raums wurde eine Anrichte (Insellösung) vorgesehen. Der durch den Wegfall des Abstellraums verloren gehende Stauraum kann durch den Platz unter der Anrichte sowie in Hoch- und Hängeschränken ausgeglichen werden.



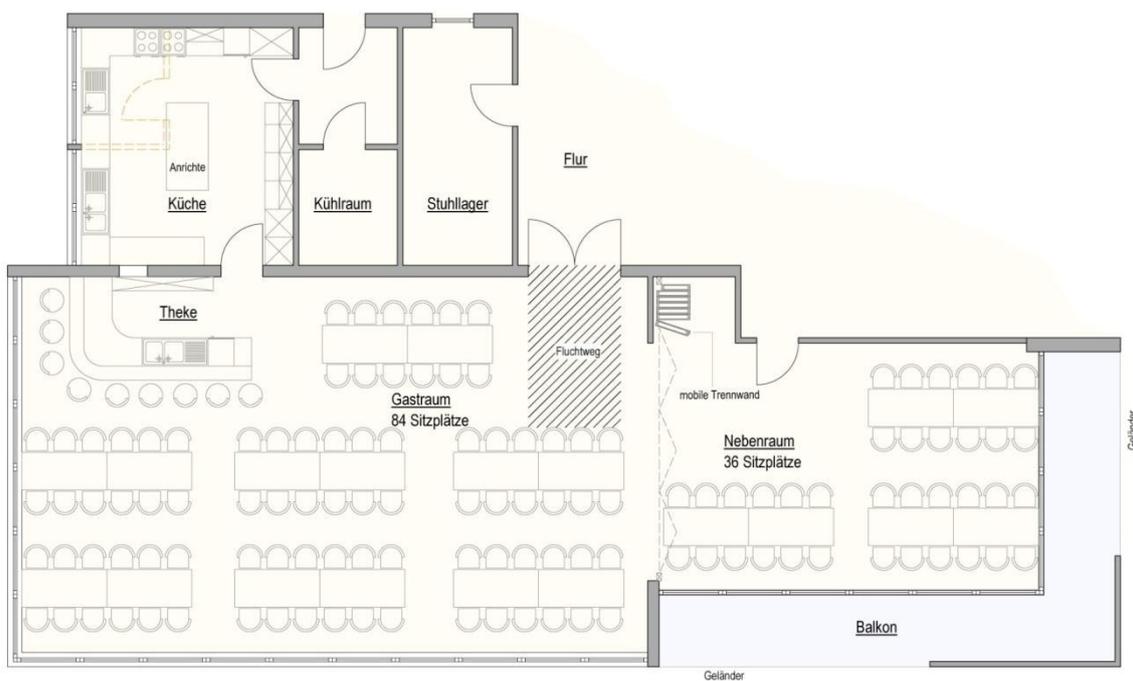
Grundriss Küche, ohne Maßstab



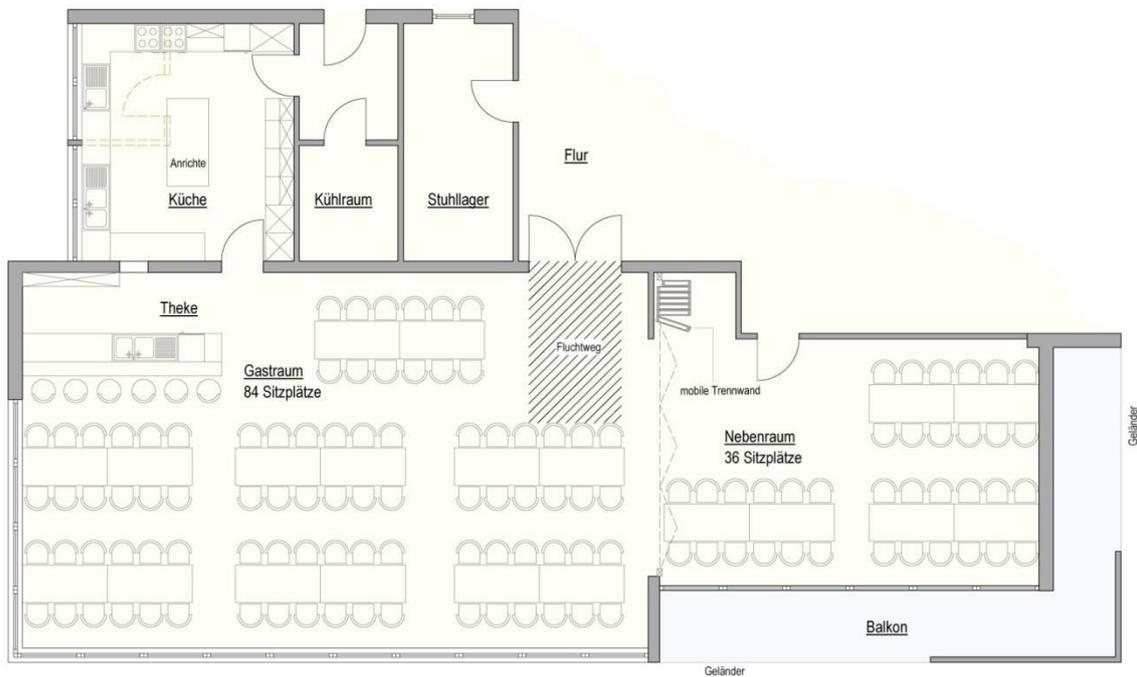
Bei der Grundrissplanung ist es wichtig, eine Zonierung der Küche in Speisenvorbereitung, -zubereitung sowie Spülen vorzunehmen. Aus diesem Grund gibt es z.B. Spülbecken und Lebensmittelbecken. Die beiden neuen Kochfelder wurden an der Außenwand angeordnet.

Zum Gastraum gehört auch eine große Theke die gern genutzt wird, aber heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt. Hier wurden verschiedene Varianten erarbeitet. Neben einer Erneuerung am heutigen Standort (Variante 1), wurde die neue Theke in die Raumecke oder Wandmitte verlagert (siehe nachfolgende Grundrissvarianten). Bei Variante 2 – Raumecke, sollen zwei Fenster der großen Glasfront geschlossen werden. Die Anordnung in der Raum-/Wandmitte (Variante 3) wurde ebenfalls geprüft.

Eine neue mobile Trennwand soll zwischen den beiden Aufenthaltsräumen montiert werden. Vorgeschlagen wird eine Wand, die sich komplett in die vorhandene Nische (Bereich Teeküche Altentag) zusammenklappen lässt.

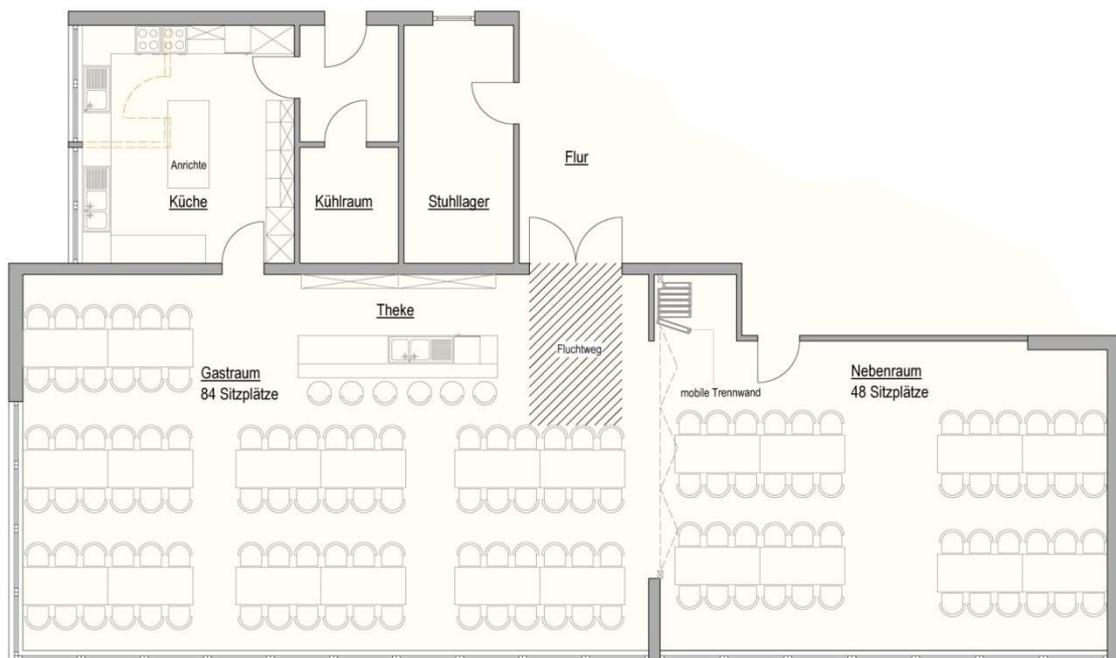


Grundriss Gastraum, Variante 1, ohne Maßstab



**Grundriss Gastraum, Variante 2, ohne Maßstab**

Für den Nebenraum (Altentag) wurde auch ein Grundriss entwickelt, der den bestehenden Balkon mit einbezieht, um die Nutzfläche des Aufenthaltsraums zu vergrößern (Variante 3). Dies müsste aber unter energetischen und vor allem statischen Gesichtspunkten noch auf Machbarkeit geprüft werden. Des Weiteren ist die nördliche Fensterfront ggfs. entbehrlich. Durch Rückbau der Verglasung und Schließen der Wand würde sich eine Fläche für Präsentationen (Leinwand) ergeben.



**Grundriss Gastraum, Variante 3, ohne Maßstab**



### Gestaltung Eingang und Vorplatz

Auch der Eingang soll, wie die Innenräume, heller und damit freundlicher/einladender gestaltet werden. Eventuell kann eine weitere Lichtkuppel eingebaut werden. Alle Bodenbeläge, Stufen und Rampenanlagen am Eingang sind baufällig. Deshalb ist ohnehin eine zeitnahe Sanierung angezeigt. Dabei soll berücksichtigt werden, dass der Zugang zum Kühlraum nicht wie bisher in der Treppenanlage liegt. Wenn möglich sollte die Rampe barrierefrei oder zumindest barrierearm ausgebildet werden.



**Eingangssituation**



**Zugang Kühlraum**

Die bestehende Situation im Bereich des Vorplatzes ist dadurch gekennzeichnet, dass die vorhandenen Bodenbeläge und Materialien in einem baulich schlechten Zustand sind. Darüber hinaus entspricht die gesamte Anmutung nicht mehr heutigen Gestaltungsansprüchen.

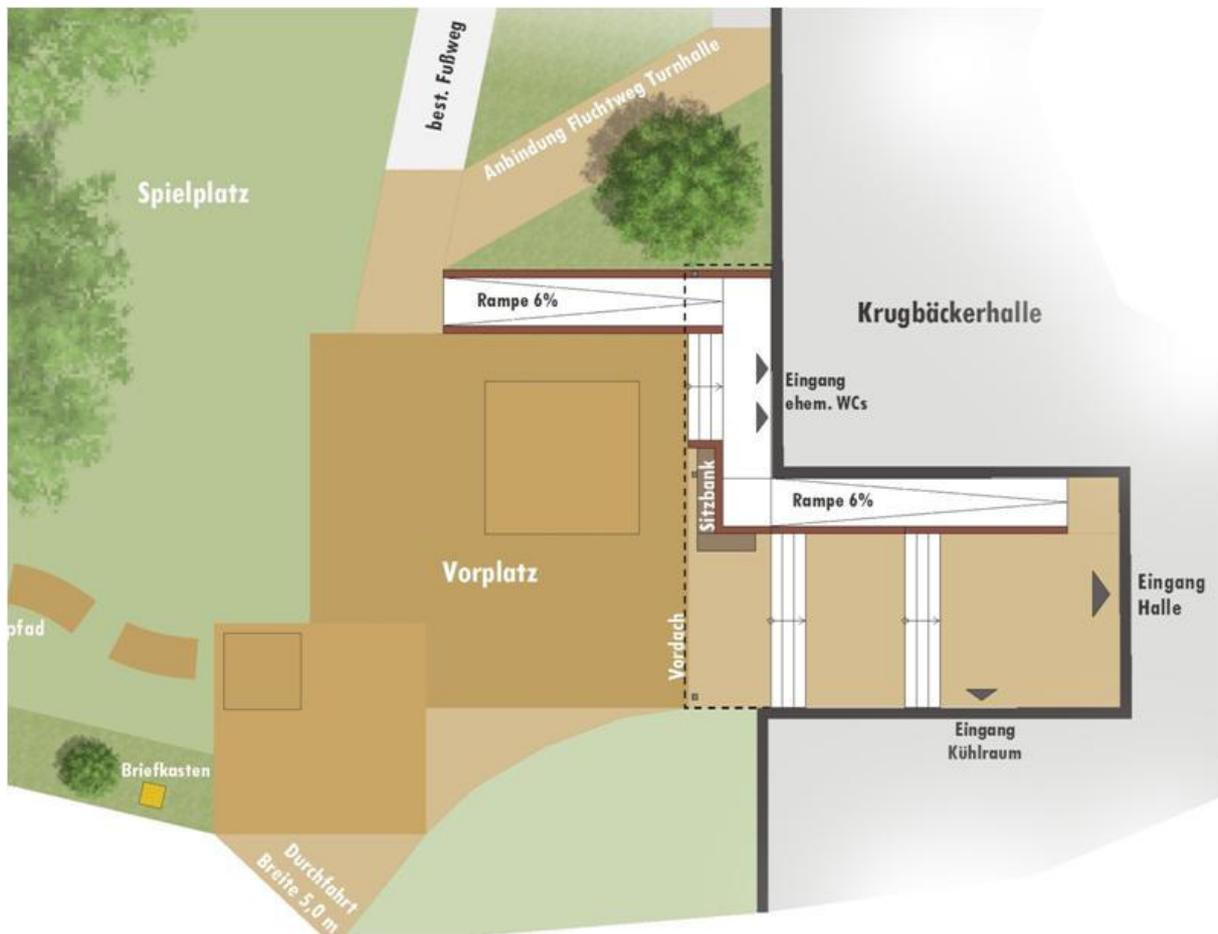


**Asphaltstreifen zwischen Spiel- und Parkplatz**



**kaputter Pflasterbelag vor der Halle**

In der nachfolgenden Skizze ist dargestellt, wie Vorplatz und Eingangsbereich der Krugbäckerhalle zukünftig gestaltet werden könnten. Wichtig war dabei neben der funktionalen Verknüpfung einzelner Bereiche die Optimierung von Wegeverbindungen und dem Zugang ins Gebäude. Berücksichtigt wurden u.a. die Verschiebung der Treppenstufen aus dem Eingang des Kühlraums sowie eine flachere Rampenneigung von 6 %.



**Skizze Vorplatz/Eingang Krugbäckerhalle, ohne Maßstab**

Am südlichen Teil des Spielplatzes könnte eine Sitzgelegenheit angeordnet werden. Für den Asphaltstreifen zwischen Spielplatz und Parkplatz wurde vorgeschlagen, diesen dem Spielplatz zuzuschlagen. Eine denkbare Nutzungsvariante ist ein Barfußpfad.



Skizze Erweiterung Spielplatz, ohne Maßstab

Zielsetzung für den Übergangsbereich zwischen Vorplatz, Spielplatz und Parkplatz ist die grundlegende Verbesserung des öffentlichen Raums und Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus kann der Spielplatz durch Rückbau und Entsiegelung der Asphaltfläche erweitert und aufgewertet werden.

#### Maßnahmen:

- Anlage eines Barfußpfads als ergänzende Spielplatznutzung,
- Gestaltung eines attraktiven Sitzplatzes in wassergebundener Wegedecke,
- klare Abgrenzung zum Parkplatzbereich durch punktuelle Pflanzung von Kleinsträuchern (z.B. Zwergkirschen, Prunus kurilensis 'Brilliant').

Der **Parkplatz** ist gekennzeichnet durch ungeordnetes Parken. Eine Parkplatzmarkierung könnte Abhilfe schaffen und zur besseren Ausnutzung der Fläche beitragen. Die Glascontainer sollten mit einem Sichtschutz, z.B. abschirmende Bepflanzung, versehen werden. Eine darüber hinausgehende Bepflanzung des Platzes wurde eher kritisch gesehen.



### Gestaltung eines Teilabschnitts der Mittelstraße



↑ oben Bestandssituation



rechts Gestaltungsvorschlag →

Eine Baumreihe könnte als Verbindungselement zwischen Mittelstraße und Krugbäckhalle dienen und den Straßenraum entsprechend aufwerten.

#### 6.3.4 Ortsgerechter Ausbau verschiedener Gemeindestraßen (Maßnahme 2.4)

In den nächsten Jahren stehen auch Straßenbaumaßnahmen an verschiedenen Gemeindestraßen an. Als nächste Maßnahmen stehen die Waldstraße und die Obere Waldstraße an, die in diesem Zuge ortsgerecht gestaltet werden sollen.

#### 6.3.5 Neugestaltung des Friedhofs (Maßnahme 2.5)

Für den Friedhof wurden im Rahmen der Dorfmoderation Defizite in Bezug auf die Breite der Wege zwischen den Grabstätten genannt. Diese sollten breiter, die Grabstätten dafür eher kleiner werden.

Auch auf eine barrierefreie Gestaltung sollte bei den Maßnahmen am Friedhof geachtet werden.

Da die Nachfrage nach Urnenbestattungen stetig steigt, wurde angeregt, eine Urnenwand und einen Urnengrabhügel zu ergänzen.

Gestaltungsvorschlag Grabhügel  
aus dem Arbeitskreis





### 6.3.6 Gestaltung Grünfläche Ecke Rheinstraße/Südstraße (Maßnahme 2.6)

Die Platz-/Grünfläche soll im Zuge der geplanten Umgestaltung der Rheinstraße neu gestaltet werden.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität wurde hier die Ergänzung eines Pavillons oder eines Baumdachs über dem Sitzbereich genannt.



Bestandssituation

### 6.3.7 Gestaltung Sitzplatz Ecke Bergstraße/Töpferstraße (Maßnahme 2.7)

Der kleine Sitzbereich wird wenig genutzt und gelegentlich sogar von Kneipenbesuchern als Parkplatz missbraucht.

Die Rasenfläche könnte durch Anpflanzung von Sträuchern aufgewertet werden. Die Sitzbank sollte eher nach Osten ausgerichtet werden.

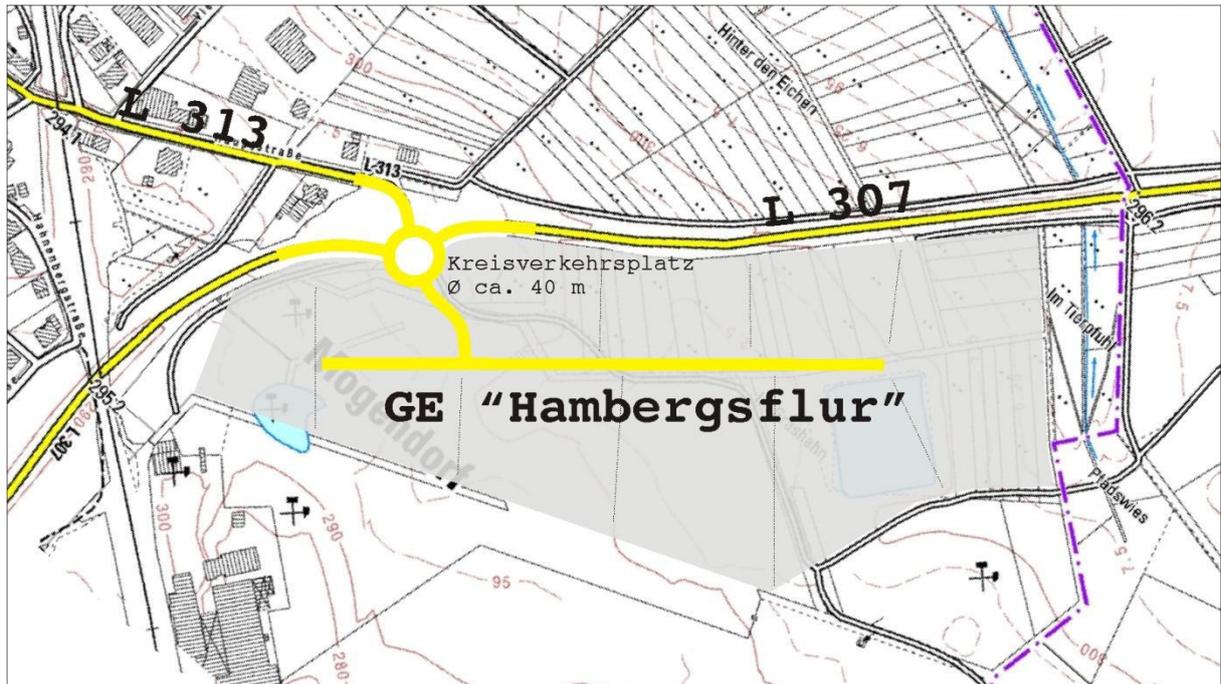


Bestandssituation

### 6.3.8 Gewerbliche Entwicklung im Bereich "Hambergflur" (Maßnahme 2.8)

Im Bereich des Tontagebaus "Hambergflur" östlich der L 307, am Ortsausgang Richtung Selters – die Tongewinnung wurde in diesem Bereich abgeschlossen – plant die Ortsgemeinde Mogendorf weitere Gewerbeflächen in einer Größenordnung von ca. 7 ha zur Verfügung zu stellen.

Durch die gute verkehrliche Anbindung ist die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Mogendorf nach wie vor ungebrochen und im Gewerbe- und Industriegebiet "Erbesahn" stehen keine Flächen mehr zur Verfügung. Die Erschließung des Bereichs "Hambergflur" soll über den bestehenden Knotenpunkt an der L 307 erfolgen. In diesem Zusammenhang soll auch die Neugestaltung des Knotenpunkts z.B. als Kreisverkehrsplatz geprüft werden. Damit könnten die Anbindung der L 313 und die Fahrbeziehung Richtung Selters optimiert und Schleichverkehre im Ortskern reduziert werden (siehe nachfolgende Skizze).



Skizze einer möglichen gewerblichen Entwicklung, ohne Maßstab



## 7. Maßnahmenübersicht

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die in den nächsten Jahren im Rahmen der Dorferneuerung abzuwickelnden Maßnahmen. Die Maßnahmenübersicht basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen der durchgeführten Dorfmoderation sowie den Arbeiten zur Fortschreibung des Dorferneuerungskonzepts.

Die Maßnahmen wurden entsprechend ihrer Priorität aufgeführt (kurzfristig = Umsetzung der Maßnahme innerhalb der nächsten 3 Jahre, mittelfristig = 4-7 Jahre, langfristig = 8-15 Jahre) und (wenn möglich) mit Jahreszahlen für die angestrebte Realisierung versehen. Im Laufe der Jahre kann eine Veränderung hinsichtlich der Priorität und konkreten Ausgestaltung der Maßnahmen erfolgen.

Bei den angegebenen Kosten handelt es sich um grobe Schätzkosten inkl. Baunebenkosten (~20%) und Mehrwertsteuer (19%). Wenn nicht abweichend dargestellt, werden die jeweiligen Gesamtkosten der Maßnahme angegeben. Eine Aufteilung in Gemeindeanteil und beispielsweise Anliegerbeiträge (für Straßenbau) erfolgt nicht. Mögliche Eigenleistungen sowie die Höhe der möglichen Zuschüsse können nicht berücksichtigt werden. Die Umsetzung bzw. Finanzierung kann im Rahmen des Dorferneuerungskonzeptes nicht abschließend geklärt werden. Im Zuge der Realisierung der einzelnen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass sowohl die notwendigen Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, als auch die Abstimmung mit den Fachbehörden erfolgt.

### verwendete Abkürzungen:

- VV-Dorf (2.1.3): Verwaltungsvorschrift Dorf (ggf. Förderziffer)
- IMS: Investitions- und Maßnahmenswerpunkt der Dorferneuerung
- LVFGKom: Landesverkehrsfinanzierungsgesetz – kommunale Gebietskörperschaften
- KAG: Kommunalabgabengesetz - Anliegerbeiträge
- LBM: Landesbetrieb Mobilität Diez
- DLR: Dienstleistungszentrum ländlicher Raum
- MUF: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz
- MWKEL: Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung
- ZA: Zuschussantrag
- O: besondere Organisationsmaßnahmen erforderlich (bzgl. Trägerschaft, Organisationsform, etc.)
- B: Beratungsmaßnahmen
- V: vertragliche Regelung (zwischen Projektbeteiligten)
- GE: Grunderwerb (i.d.R. inkl. Neuvermessung)
- BP: Bebauungsplan

Bei den Maßnahmen, die mit \* gekennzeichnet sind, ist eine Reduzierung der Kosten durch Eigenleistungen möglich.



Nr.	Maßnahme	Kosten in EUR (brutto)	Realisierung	Trägerschaft (Förderung/Finanzierung)	Wege zur Umsetzung/ notwendige Instrumente
<b>1. Innenentwicklung/Stärkung der dörflichen Baukultur</b>					
1.1	<b>Beratungsoffensive Innenentwicklung</b> Öffentlichkeitsarbeit „attraktiver Wohnstandort Mogendorf“, "Wohnen im Ortskern", Baulückenmanagement, Mobilisierung leerstehender Gebäude etc.  Ständige Information über Fördermöglichkeiten im Amtsblatt und in Bürgerversammlungen, Weiterentwicklung und Verbesserung des Internetauftritts	je nach Umfang	kurzfristig	Ortsgemeinde (VV-Dorf)	Strategie erarbeiten, ggfs. ZA
1.2	<b>Dorferneuerungsberatung</b> Beratung der Bauherren durch den Dorfplaner oder den Dorferneuerungsbeauftragten der Kreisverwaltung bei Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen und der Beantragung von Fördermitteln.	je nach Umfang	kontinuierlich	Ortsgemeinde (VV-Dorf)	Beratervertrag
1.3	<b>Kommunales Förderprogramm</b> zur Ortskernvitalisierung, z.B. nach dem Vorbild der Ortsgemeinde Mastershausen	je nach Umfang, bis zu 20.000,- pro Jahr	kontinuierlich	Ortsgemeinde	Haushaltsmittel vorsehen, Förderrichtlinie aufstellen
1.4	<b>Modernisierung und Instandsetzung</b> von ortsbildprägenden Gebäuden. Verschiedene Maßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen zum Erhalt der charakteristischen Bausubstanz und des Ortsbildes.	je nach Umfang	kontinuierlich	Privat (VV-Dorf)	
1.5	nur noch moderate Baulanderschließung Aufstellung eines Bebauungsplans "Zugemäch II"; parallel dazu Änderung FNP	je nach Konzeption	mittelfristig	Ortsgemeinde	
<b>2. Funktionsverbesserung von Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen, Neuordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen, Verbesserung der Verkehrsverhältnisse</b>					
2.1	<b>Rückbau und Gestaltung der Ortsdurchfahrt in 3 Bauabschnitten</b> 1.BA: Hauptstraße 2.BA: Bahnhofstraße und Knotenpunkt 3.BA: Rheinstraße	40.000,- 300.000,- 500.000,-	kurzfristig mittelfristig langfristig	Ortsgemeinde (VV-Dorf, LVFG Komm, KAG)	ZA
2.2	Begrünung Spielplatz Eichenweg	je nach Umfang	kurzfristig	Ortsgemeinde	*
2.3	<b>Sanierung der Krugbäckerhalle – 2. BA</b> auch unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit und energetischen Optimierung - Sanierung Gastraum, Küche - Gestaltung Eingang/Vorplatz - Gestaltung Mittelstraße	je nach Umfang 50.000,- 30.000,-	mittelfristig	Ortsgemeinde (VV-Dorf, I-Stock, ggfs. Strukturprogramm/Städtebauliche Erneuerung)	ZA  *
2.4	Ortsgerechter Ausbau verschiedener <b>Gemeindestraßen</b> - Waldstraße - Obere Waldstraße	je nach Umfang 335.000,- 200.000,-	mittelfristig	Ortsgemeinde (I-Stock, KAG)	



Nr.	Maßnahme	Kosten in EUR (brutto)	Realisierung	Trägerschaft (Förderung/Finanzierung)	Wege zur Umsetzung/ notwendige Instrumente
2.5	<b>Neugestaltung des Friedhofs</b> barrierefreie Gestaltung der Wege, Schaffung weiterer Urnengräber	je nach Umfang	mittelfristig	Ortsgemeinde (I-Stock)	
2.6	Gestaltung Grünfläche Ecke Rheinstraße/ Südstraße	20.000,-	langfristig	Ortsgemeinde (VV-Dorf)	ZA im Zusammenhang mit Ortsdurchfahrt
2.7	Gestaltung Sitzplatz Ecke Bergstraße/ Töpferstraße	5.000,-	langfristig	Ortsgemeinde (VV-Dorf)	
2.8	Gewerbliche Entwicklung im Bereich "Hambergflur" und ggfs. Neugestaltung des Knotenpunkts an der L 307/L 313	je nach Umfang	langfristig	Ortsgemeinde, ggfs. Land/LBM (ggfs. Wirtschaftsförderung durch MWKEL für Erschließung)	ggfs. ZA



## 8. Ausblick - Realisierung des Dorferneuerungskonzeptes

Mit dem fortgeschriebenen Dorferneuerungskonzept haben Bürger, Gemeinderat und Verwaltung ein Instrument an der Hand, die derzeitige Situation in Mogendorf weiter positiv voranzutreiben.

Ein wichtiger Schwerpunkt der Dorferneuerung in den nächsten Jahren liegt neben der Stärkung der dörflichen Baukultur und der Innenentwicklung in der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Neuordnung und Gestaltung des öffentlichen Raums. Ein Schlüsselprojekt, welches auch bedeutend für das Ortsbild und damit den ersten Eindruck – das Image von Mogendorf – sein wird, ist der Rückbau und die Gestaltung der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße/Bahnhofstraße/Rheinstraße).

Man kann davon ausgehen, dass sich diese öffentlichen Maßnahmen positiv auf die Gestaltung der angrenzenden privaten Anwesen auswirken werden. Denn auch die Erneuerung des Ortskerns durch Erhaltung und Umnutzung der Altbausubstanz bildet einen wichtigen Bereich der Dorfentwicklung. Durch eine dauerhafte Nutzung der traditionellen Bauten wird verhindert, dass sich die Ortsgemeinde zum „Allerweltdorf“ entwickelt. Die Beachtung der ortstypischen Bauweise und die Bewahrung bzw. Weiterentwicklung der Landschaft machen die Ortsgemeinde Mogendorf auch für die Naherholung zunehmend attraktiver. Sie verbessern nachhaltig das Wohnumfeld und die Lebensqualität für die Bewohner.

Des Weiteren hat sich die Ortsgemeinde vorgenommen, wichtige Infrastruktureinrichtungen wie die Krugbäckerhalle zu modernisieren und hinsichtlich der Barrierefreiheit zu verbessern. Auch einer energetischen Optimierung kommt ein besonderer Stellenwert zu.

Für die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Gewerbestandorts Mogendorf ist es wichtig, auch weiterhin Gewerbeflächen anbieten zu können.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Sandra Lorenz/fk  
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin  
Boppard-Buchholz, Dezember 2013



# Zeichenerklärung

## Ortsbild / Baustruktur

- Ortsbildprägendes Gebäude
- Bereich mit bedeutender Gebäudesubstanz zur Sicherung des Ortsbilds
- ◆ Verbesserungswürdige private Freiflächen
- Gebäude mit gestalterischen Mängeln
- Gebäude mit baulichen Mängeln
- Markanter Baumbestand

## Nutzung

- Wohngebäude
- Bauflächen
- Nebengebäude (Garage, Scheune, etc.)
- Öffentliche/kirchliche Gebäude
- Gewerbe/Dienstleistung/Gastronomie (teilweise mit Wohnen)
- Gastronomie/Handel
- untergenutztes / leerstehendes Gebäude
- K Wohngebäude mit älteren, alleinstehenden Menschen

## Freiflächen

- Öffentliche Grün- und/oder Freiflächen
- Verbesserungswürdige Freiflächen

## Verkehr

- Klassifizierte Straße
- Gemeindestraße
- Wirtschaftsweg
- Eisenbahn
- Fußwegeverbindung
- P Öffentlicher Parkplatz
- P Privater Parkplatz
- H Bushaltestelle
- X Unterführung
- ~ mangelnde Straßenraumgestaltung
- |||| überdimensionierter Straßenquerschnitt
- ◇ mangelnde Ortseingangsgestaltung
- kritischer Knotenpunkt

## Sonstiges

- Gemeindegrenze
- Bauflächenbegrenzung gemäß Flächennutzungsplan
- DTV

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke 2005  
Querschnittsbelastung in Kfz / 24 h (% Anteil des Güterverkehrs / Schwerverkehrs)

## ÜBERSICHT, Maßstab 1:25.000



Datum	Name	Anlage-Nr.:	Plan-Nr.:	Maßstab:
16. September 2011	Lanz	2	1	1 : 1.500
16. Dezember 2011	Storz			
16. Dezember 2011	Lanz			

Stadt-Land-Plus

**Ortsgemeinde Mogendorf**  
Verbandsgemeinde Wirges

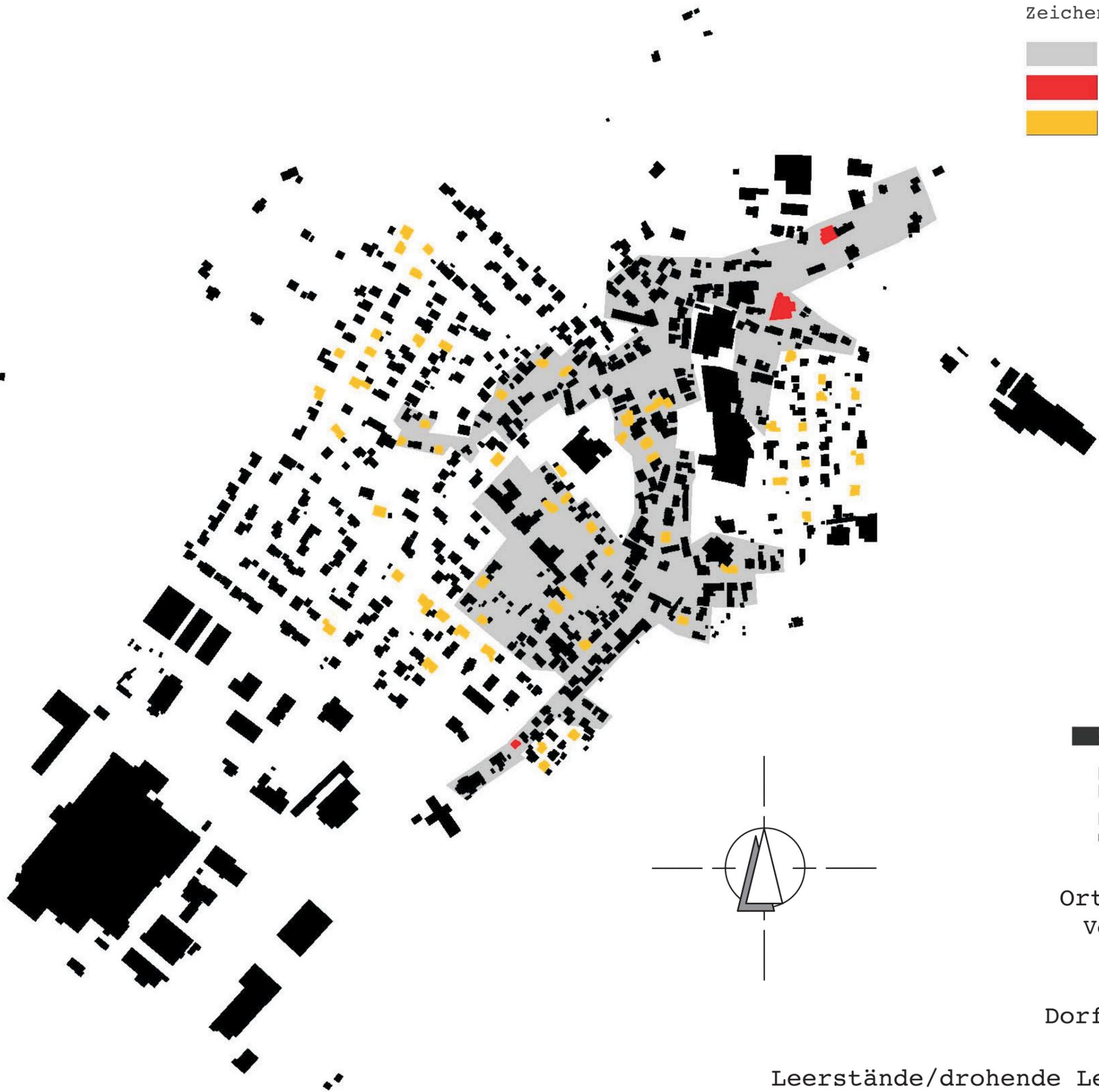
**Fortschreibung des Dorferneuerungskonzepts**

Bestandsanalyse Ortsbild/Baustruktur/Nutzung/Verkehr  
Zeitpunkt der Bestandsaufnahme: August 2011  
Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Mogendorf, Boppard-Buchholz, September 2011

Friedrich Buchenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Büro für Städtebau  
und Umweltpolitik  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 47 42 87 80 - 0  
F 0 47 42 87 80 - 88  
mailto:info@stl-plus.de  
www.stl-plus.de

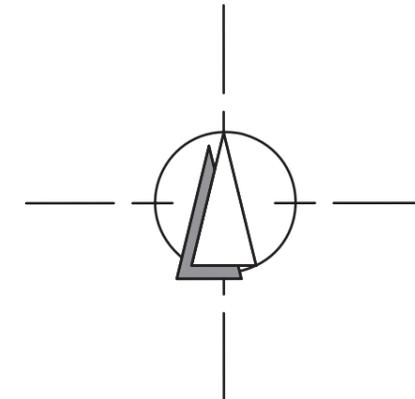
## Zeichenerklärung

-  Ortskern
-  leerstehende/untergenutzte Gebäude
-  Gebäude mit älteren, allein stehenden Menschen



Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner  
Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard Buchholz  
Telefon 0 67 42 - 87 80 - 0  
Telefax 0 67 42 - 87 80 - 88



Ortsgemeinde Mogendorf  
Verbandsgemeinde Wirges

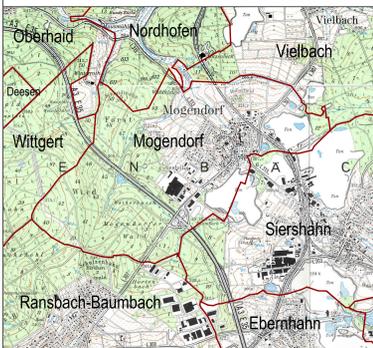
Fortschreibung des  
Dorferneuerungskonzepts

Leerstände/drohende Leerstände, M. 1:5.000



- ### Zeichenerklärung
- #### Ortsbild / Baustruktur
- Ortsbildprägendes Gebäude
  - Bereich mit baulich-gestalterischem Aufwertungspotential, Modernisierung/Instandsetzung von ortsbildprägenden Gebäuden
  - ⬠ Verbesserungswürdige private Freiflächen
  - Gebäude mit gestalterischen Mängeln
  - Gebäude mit baulichen Mängeln
  - Markanter Baumbestand
  - Geplanter Baum
- #### Nutzung
- Wohngebäude
  - Bauflächenpotential
  - Nebengebäude (Garage, Scheune, etc.)
  - Öffentliche/kirchliche Gebäude
  - Gewerbe/Dienstleistung/Gastronomie (teilweise mit Wohnen)
  - Gastronomie/Handel
  - Ausbaufähiges Gebäude
  - A Wohngebäude mit älteren, alleinstehenden Menschen
- #### Freiflächen
- Öffentliche Grün- und/oder Freiflächen
  - funktionale und gestalterische Aufwertung von Freiflächen
- #### Verkehr
- Klassifizierte Straße
  - Gemeindestraße
  - Wirtschaftsweg
  - Eisenbahn
  - Fußwegeverbindung
  - P Öffentlicher Parkplatz
  - P Privater Parkplatz
  - H Bushaltestelle
  - ⌋ Unterführung
  - ⌋ Begrünung von Ortsstraßen
  - |||| Rückbau/Gestaltung Ortsstraßen
  - ◇ Ortszugangsgestaltung
  - Neuordnung Knotenpunkt
- #### Sonstiges
- Gemeindegrenze
  - Bauflächenbegrenzung gemäß Flächennutzungsplan
  - DTV Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke 2005  
Querschnittsbelastung in Kfz / 24 h (% Anteil des Güterverkehrs / Schwerverkehrs)
  - 2.1 Maßnahmebereich

ÜBERSICHT, Maßstab 1:25.000



Datum	Name	Anlage-Nr.:	Plan-Nr.:	Maßstab:
16. September 2011	Lanz	2	3	1 : 1.500
16. Dezember 2011	Lanz			
16. Dezember 2013	Lanz			

Stadt-land-plus

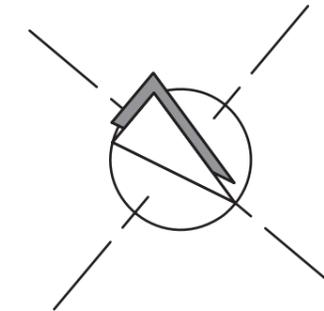
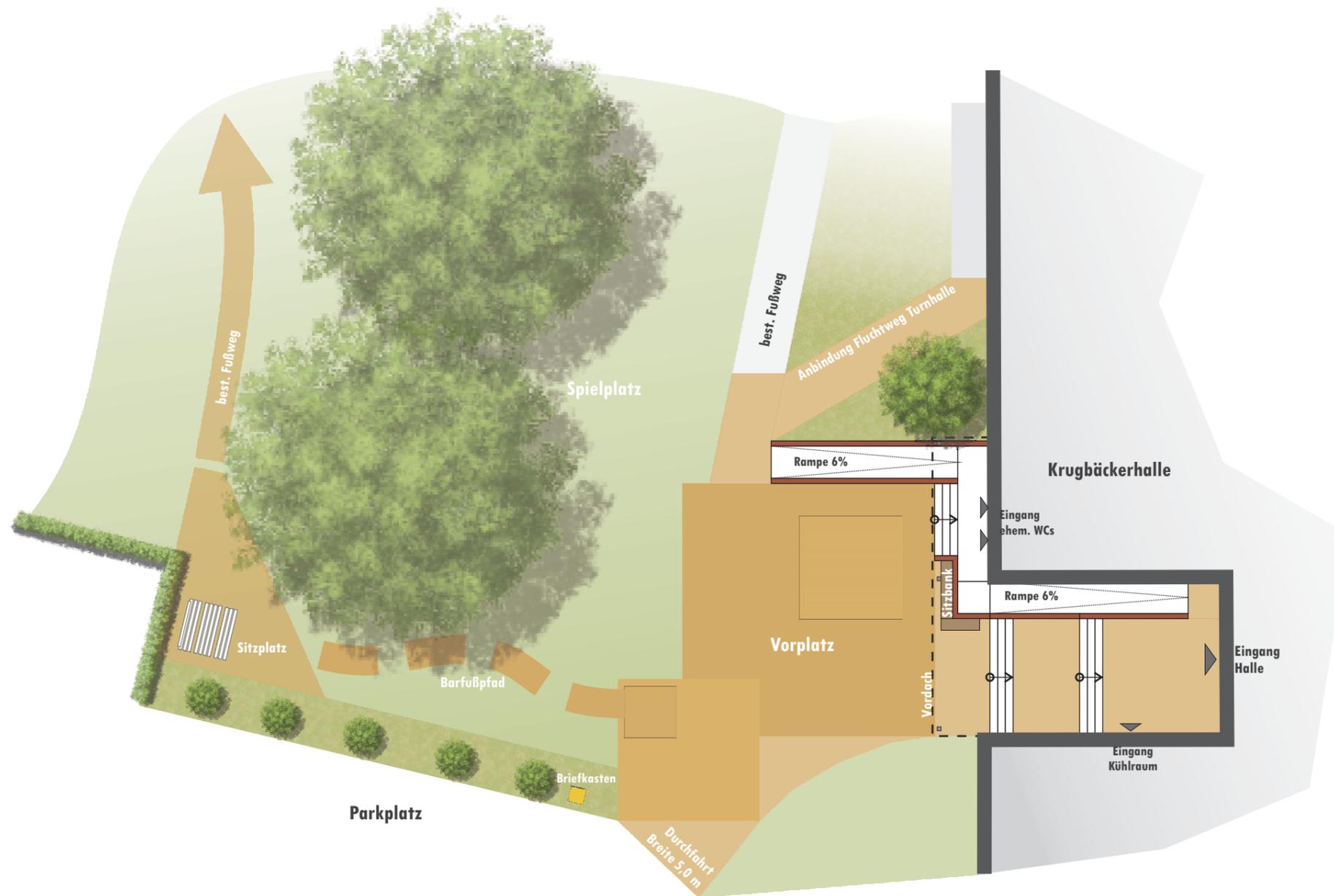
**Ortsgemeinde Mogendorf**  
Verbandsgemeinde Wirges

**Fortschreibung des**  
Dorfenerneuerungskonzepts

Entwicklungskonzept/Maßnahmenplan

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Mogendorf, Boppard-Buchholz, September 2011

Friedrich Buchenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Büro für Städtebau  
und Umweltpolitik  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 47 42 87 80 - 0  
F 0 47 42 87 80 - 88  
mailto:info@stl-plus.de  
www.stl-plus.de



Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard Buchholz

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Telefon 0 67 42 - 87 80 - 0  
Telefax 0 67 42 - 87 80 - 88

Ortsgemeinde Mogendorf  
Verbandsgemeinde Wirges

Fortschreibung des  
Dorferneuerungskonzepts

Ideenskizze Vorplatz/Eingang Krugbäckerhalle

M. 1:200, November 2013



# Ortsgemeinde Mogendorf Verbandsgemeinde Wirges

## Fortschreibung des Dorferneuerungskonzepts



## Baukultur – Tipps und Anregungen für lokale Akteure und private Bauherren

### Anlage zum Dorferneuerungskonzept

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Mogendorf

**Stadt-Land-plus**

Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 · 87 80 - 0  
F 0 67 42 · 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## 1. Vorbemerkungen

Dorferneuerung – verstanden als die Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung des Dorfes als eigenständigen Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum – ist eine **Angelegenheit aller Bürgerinnen und Bürger** im Dorf. Mitunter wird die Dorferneuerung von einigen Menschen lediglich als "Dorfbehübschung" angesehen, die als alleinige Aufgabe der Kommune, ausschließlich im öffentlichen Raum durchgeführt und mit öffentlichen Mitteln finanziert wird. Das Dorf besteht jedoch nicht nur aus öffentlichen Straßen, Plätzen und Grünanlagen sowie den Einrichtungen der Gemeinschaft (Bürgerhaus, Kindergarten, Sportplatz, Kirche, Friedhof,...), sondern erhält sein besonderes Gesicht durch die **Gesamtheit der Einzelgebäude** und damit durch den Beitrag jedes Hauseigentümers oder -mieters. Und schließlich lebt das Dorf von den sozialen und kulturellen Aktivitäten seiner Bewohner.

### **Der Wandel des Dorfes:**

---

Unsere Dörfer haben in den vergangenen Jahrzehnten einen **rasanten Funktionswandel** durchlebt. Die fortschreitende Arbeitsteilung, die weiträumigeren Verkehrsbeziehungen und die Konzentrationstendenzen in den Bereichen der Wirtschaft und der Bildung haben für das Ortsbild zu enormen Umbrüchen geführt:

- Verlust von landwirtschaftlichen Hofstellen zugunsten weniger Großbetriebe,
- Aufgabe kleiner Handwerksbetriebe im Ort bzw. deren Auslagerung in Gewerbegebiete,
- Verlust der wohnortnahen Einzelhandelsgeschäfte zugunsten (auto-)verkehrsgünstiger Discounter, Schließung/Zusammenlegung von Schulen und Kindergärten,
- Ausweitung der Wohnflächenansprüche und der Siedlungsfläche (Wohn- und Gewerbegebiete),
- leer stehende, untergenutzte Haupt- und Nebengebäude und baulicher Verfall.

So ist es nicht verwunderlich, dass auch die Gebäude und der öffentliche Raum, die das Dorf ausmachen, **stetig ihr Gesicht verändern**. Dort, wo alte Gebäude, Höfe und das private Wohnumfeld den heutigen Nutzungsanforderungen nicht mehr genügen, sind Veränderungen in Form von Um- oder Anbauten erforderlich. Gerade ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, aber auch ältere Wohngebäude wurden vielfach erweitert und umgebaut. Jeder Umbau, jede Anpassung an veränderte Nutzungen wirkt sich auch auf die Gestalt aus. Die Dörfer wandeln dadurch zwangsläufig ihr Gesicht.

Vielerorts gehen heutige Umbauten jedoch mit einer **grundlegenden Überformung** der alten Bausubstanz einher. Diese wird nur allzu oft an vermeintlich "moderne" Standardlösungen angepasst, wie sie von Neubauten her bekannt sind, anstatt mit kreativen Lösungen das Vorhandene weiterzuentwickeln. Nach einer Vergrößerung der Fenster, einer Aufstockung, der Veränderung der Dachneigung, der Erneuerung der Fassade, etc. bleibt von der ursprünglichen Bausubstanz und ihrer Ausstrahlung kaum mehr etwas übrig.

Bei der Gestaltung stehen zudem häufig allein „**Pflegeleichtigkeit**“ und "**Sauberkeit**" im Vordergrund: Zu diesem Zweck werden Vorgärten mit Betonpflaster versiegelt und die Fassaden gefliest, etc..



### "Modernisierte Bausubstanz" – Negativ-Beispiele aus anderen Orten



Die Auswahl der **Materialien** stützt sich häufig auf die bundesweit standardmäßig angebotenen Industrieprodukte, die **keinerlei regionalen Bezug** aufweisen. Die **Monotonie** der fabrikmäßig hergestellten Baustoffe wird bisweilen durch einen vielfältigen Mix verschiedener Materialien, durch **künstliche Farbigkeit und Musterung** aufzubrechen versucht oder durch übertriebene, pseudohistorische **Schmuckformen** (z.B. durch schmiedeeiserne und balustradenförmige Zäune, historisierende Leuchten o.ä.) angereichert, die **der ländlichen Umgebung dem Wesen nach fremd** sind.

Die erheblichen **Platzansprüche** für das Abstellen von Autos führen zu großen, gleichförmig befestigten Flächen (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten).

Grünflächen werden häufig mit **starken Repräsentationsabsichten** gestaltet - exotische Pflanzen, streng "sortierte" Pflanzbeete und ein hoher Anteil an pflegeleichten, weil "nicht schmutzenden" Nadelgehölzen gehen damit einher.

Viele dorftypische Gestaltungsprinzipien, die das historische, regional verankerte Dorf prägen und den Reiz des ländlichen Raums nach wie vor ausmachen, gehen dadurch verloren. **Die Summe der Maßnahmen bewirkt eine völlige Veränderung des Dorfes**, das sich zur "locker bebauten Stadt im kleinen Maßstab" entwickelt. Die kulturellen Werte, die unsere Vorfahren hinterlassen haben, und damit auch Teile der Identität des Dorfes, verschwinden.

Durch einen sensiblen Umgang mit der Altsubstanz lassen sich unsere Dörfer weiterentwickeln und an heutige Bedürfnisse anpassen, ohne mit deren Vergangenheit zu brechen.

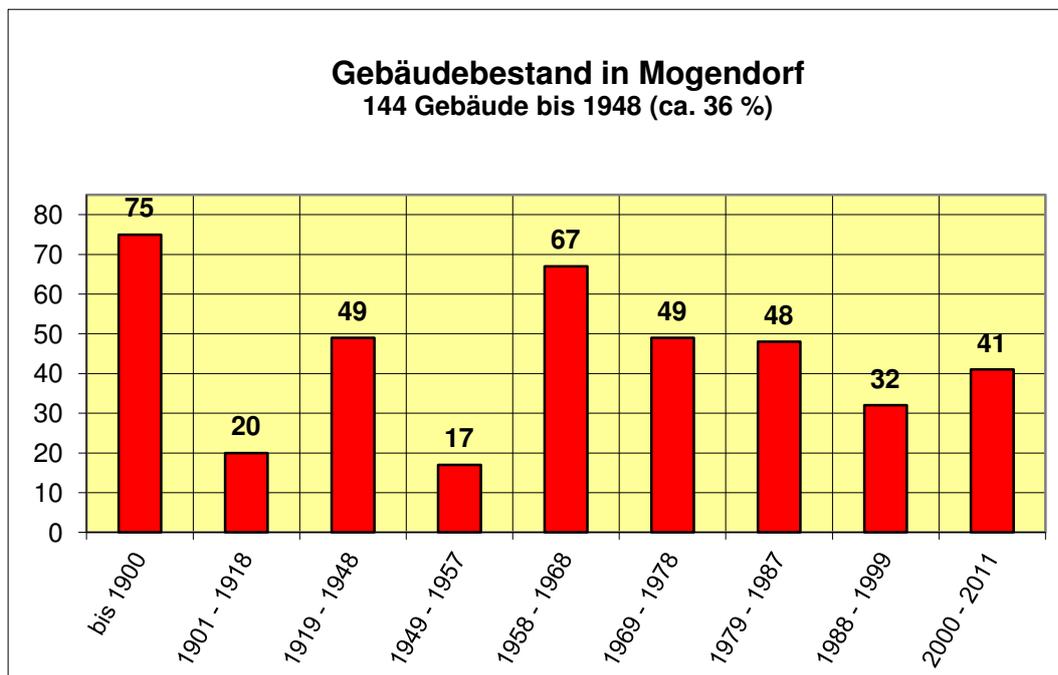
"Insbesondere kommt es darauf an, einerseits die vorhandene Substanz, wo dies möglich ist, zu pflegen und für nachfolgende Generationen zu erhalten und andererseits dort, wo Neubau- und Anpassungsmaßnahmen erfolgen, zeitgemäßer Architektur Raum zu geben. Denn dort, wo nur der Bestand überformt wird und dabei womöglich nur historische Vorbilder imitiert werden, verlieren die Ortsbilder, und mit ihnen die Kulturlandschaft, das Besondere, was sie von anderen Gegenden unterscheidet. Die wohlmeinende Absicht, Neues immer dem Alten anzupassen, dabei aber auf moderne Baustoffe zurückzugreifen, führt zur Erstarrung und zum schleichenden Verlust. Wo nichts Neues entsteht, wird jede Fortentwicklung zwangsläufig zum Erliegen kommen." *(Leitfaden Baukultur, Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal, Initiative Baukultur 2009)*

Worauf dabei geachtet werden sollte, wird nachfolgend erläutert.



## 2. Bestandssituation Baustruktur/Siedlungsentwicklung in der Ortsgemeinde Mogendorf

Laut Statistischem Landesamt wurden in Mogendorf bis zum 31.12.2011 rund 400 Wohngebäude errichtet. Davon sind ca. 144 Gebäude als bedeutend für das Ortsbild zu bezeichnen, da sie vor 1949 errichtet wurden. Von diesen 144 Gebäuden sind wiederum rund 50 Stück besonders herausragende ortsbildprägende Gebäude. Denkmalgeschützte Gebäude existieren gemäß den Angaben der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Mogendorf nicht.



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### 2.1 Typische Bauformen in der Ortsgemeinde Mogendorf

Die typischen Baustrukturen des Westerwaldes sind in Mogendorf - wenngleich gelegentlich gestalterisch überformt - noch deutlich ablesbar. Nachfolgend werden beispielhaft Vertreter dieser ortsbildprägenden, typischen Gebäude aufgelistet.

#### Charakteristische Gebäude ab Ende des 19. Jahrhunderts

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurden einige charakteristische Gebäude in Mogendorf erbaut, die das Ortsbild in besonderer Weise prägen. Hier lässt sich die Handwerkstradition der "Krugbäcker" und eher gewerbliche Ausrichtung Mogendorfs schon in der Bebauung ablesen. Es handelt sich um repräsentative Einzelgebäude, die traufständig zur Straße errichtet wurden. Die zweigeschossigen Gebäude haben ein Satteldach mit Zwerchhaus und besitzen 5 Fensterachsen. Die Erschließung erfolgt über eine mittige Treppenanlage.



**Bahnhofstraße 8**



**Bahnhofstraße 6**



**Bahnhofstraße 3**



**Hauptstraße 4**



**Hauptstraße 13**

Etwas schlichter in der Ausführung - ohne Zwerchhaus -, finden sich einige dieser Gebäude auch in der Hauptstraße und Sayntalstraße. Auffällig ist hier, dass die Außentreppe (im Zuge des Straßenausbaus) abgebrochen und die Erschließung/Grundrissaufteilung des Hauses geändert wurde.



**Hauptstraße 9**



**Hauptstraße 11**



**Sayntalstraße 2-4-6**

## **Einfirsthöfe**

Es finden sich vereinzelt Einfirsthöfe im alten Ortskern. Kennzeichnend für diese landwirtschaftlich genutzten Gebäude ist - wie der Name schon sagt - die Unterbringung von Wohnhaus, Stall und Scheune unter einem durchgängigen Dach. Mit dieser einfachen Bauweise passten sich die Bauern an das raue Klima des Westerwalds an. Zur Erledigung der Stallarbeit musste das Haus nicht verlassen werden und der Stall gab Wärme an die "gute Stube" ab. Bei der historischen Fassade überwiegen die geschlossenen Wandteile, die Fensteröffnungen waren klein, der Scheunentrakt besaß ein historisches Holztor.



Hauptstraße 48



Sayntalstraße 7

### Hof- und Winkelanlagen

Eine weitere typische Bebauungsform sind Hof- bzw. Winkelanlagen. Hier begrenzen Haupt- und Nebengebäude, winkelförmig zum Straßenraum angeordnet, eine Hoffläche. Die Ökonomiegebäude wurden winkelförmig zum Haupthaus errichtet. So entstand ein geschützter Hofraum, der gleichzeitig Wirtschafts- und Lebensraum war. Die Gebäude stehen meist giebelständig zum Straßenraum und werden von der Traufseite erschlossen. Oftmals sind jedoch diese charakteristischen Elemente durch die bereits genannten Überformungen im Zuge der Sanierungen verloren gegangen. Teilweise erinnern lediglich die Gebäudestellung und das Bauvolumina an den historischen Bestand.

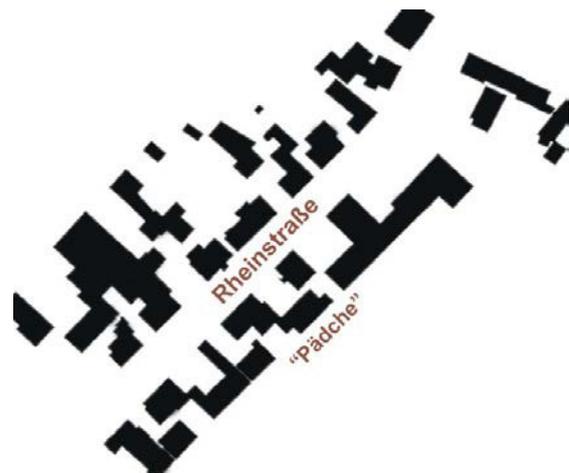


Fuhrgasse 11



Mittelstraße 9

Hofanlagen, mit großen zur Straße hin offenen Wirtschaftshöfen, die durch Nebengebäude und Scheunen begrenzt werden, existieren beispielsweise auf der Südostseite der Rheinstraße. Die Bebauung bildet zum angrenzenden "Pädche" eine geschlossene Bauzeile.





**Rheinstraße 7**



**Rheinstraße 9**



**Rheinstraße 13**

## 2.2 Ortstypische Gestaltelemente

### Gebäudestellung/Bauweise

---

Die Straßenräume werden wesentlich durch die Gebäudestellung beeinflusst. Insbesondere im Ortskern beeinflusst sie den Raumeindruck und macht das unverkennbare "Gesicht" Mogendorfs aus. Die Raumkanten haben eine Begrenzungs- und Leitfunktion für den Straßenraum. Der Wechsel der Gebäudestellungen, trauf- und giebelständig, offen oder winkelförmig zum Straßenraum findet sich im gesamten alten Siedlungskern.



**Rheinstraße**



**Hauptstraße**

### Dachlandschaft

---





Satteldächer, (vereinzelt Krüppelwalm- und Walmdächer) prägen die Dachlandschaft der Ortsgemeinde Mogendorf. Oft findet sich noch die regionaltypische Dacheindeckung aus Schiefer. Zahlreiche Gebäude haben Dachaufbauten, teilweise als Zwerchhäuser.

Beim Ausbau des Dachgeschosses sollte jedoch darauf geachtet werden, dass Dachaufbauten in ihrer Größe und Zahl zur Gestalt des Gebäudes/Daches passen.

Das nebenstehende Beispiel aus Mogendorf fällt eher negativ auf. Verträglicher für das Ortsbild wäre die Anordnung von kleinen, wohlproportionierten Satteldachgauben.



## Materialien

---

Die Verwendung von Baumaterialien begründet sich auf die natürlichen Vorkommen in der Region, deshalb finden sich auch in Mogendorf noch die typischen Natursteinmaterialien des Westerwalds. Basaltpflaster und Schieferdächer, Bruchsteinmauerwerk (Grauwacke) sowie vereinzelt Fachwerk sind im Ortskern zu sehen.



## Fassadengliederung

---

Die klar gegliederte Fassade ist ein typisches Kennzeichen historischer Bausubstanz. Je nach Größe des Gebäudes wird die Fassade durch 3 bis 5 Fensterachsen gegliedert. Diese gleichmäßig verteilten Öffnungen, welche die Fassade gliedern und rhythmisieren, wurden jedoch oftmals im Zuge von Renovierungsmaßnahmen aufgelöst.

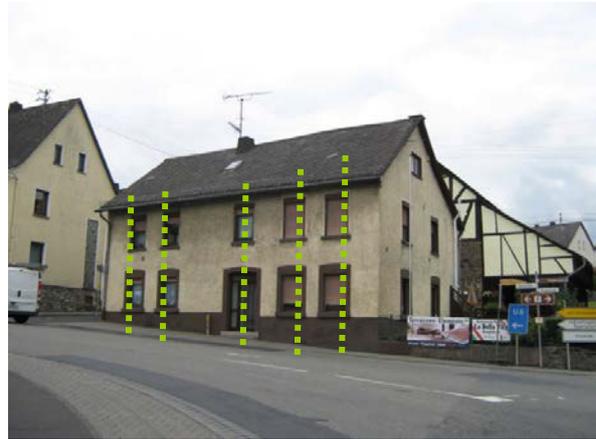


Unmaßstäbliche Fenster, Aufbrüche der Fassaden mit Loggien und Balkonen sowie Anbauten und aus der Achse abweichende Fensterdurchbrüche sind nicht selten.

Hier sind die historischen Fensterachsen noch klar abzulesen.



**Bahnhofstraße 3**



**Rheinstraße 2**



### 3. Empfehlungen

#### 3.1 Leitlinien

Bei allen Baumaßnahmen, ob am Gebäude, in Hof und Garten oder im Straßenraum, kommt es darauf an, einige **Grundprinzipien** zu berücksichtigen, die das Dorf ausmachen und deren Beachtung ein Mindestmaß an Kontinuität sichert.

Im Gegensatz zur städtischen Siedlung zeichnen sich die historischen Dörfer durch "**organische**" und **überwiegend "extensive" Gestaltung** aus. Bauformen und Ausführung der Gebäude sind in der Regel deutlich bescheidener und natürlicher. Repräsentationsansprüche treten weniger stark in Erscheinung. Für den Städtebau gilt Ähnliches: Strenge Achsen und rechtwinklige Straßenzüge sind dem Dorf fremd.

Leitsätze für Gebäude, private Freiflächen und Straßenraum:

- a) **Einfache Bauformen und schlichte Baukörper** prägen das Dorf. Herstellung und Instandhaltung, aber auch die Beheizung der Gebäude waren (und sind) deutlich günstiger, wenn auf Vor- und Rücksprünge, Gauben und Erker verzichtet wird.
- b) Aus Gründen der Verfügbarkeit standen früher **regionale Baustoffe aus natürlichen Vorkommen** im Vordergrund. Bei Umbauten gibt es keine Entsorgungsprobleme, da die Materialien fast alle wiederverwertet werden können. Als Nebeneffekt ergibt sich fast zwangsweise ein einheitlicher Farbkanon.
- c) **Schutz vor Verwitterung** wird überwiegend durch konstruktive Besonderheiten und sorgfältige Ausführung gewährleistet, da früher nur einfachste chemische Behandlungsverfahren zur Verfügung standen. Synthetische Baustoffe sind dem Dorf fremd.
- d) **Überlieferte, im regionalen Klima bewährte Konstruktionen** kommen zum Einsatz. Dörfer in den verschiedenen Regionen unterscheiden sich daher nicht nur im Material, sondern auch in der Art, wie die Häuser errichtet sind.
- e) Die **Zweckmäßigkeit** steht gegenüber dem Gestaltungs- und Repräsentationsanspruch im Vordergrund. Aufwendige, aber ansonsten zweckfreie Dekorationselemente sind, von Ausnahmen wie Blumenschmuck abgesehen, selten.
- f) Ein beinahe allgemeingültiger Grundsatz ist die **flächensparende Bauweise**, sowohl was die Gebäude auf der einzelnen Parzelle, als auch im Zusammenhang mit der Siedlung betrifft. Kurze Wege zwischen den Wirtschaftseinheiten (zwischen Haupt- und Nebengebäuden und innerhalb des Dorfes) waren früher eine Notwendigkeit, da Energie und Maschinenkraft nur begrenzt zur Verfügung standen.
- g) Die Gebäude haben einen **direkten Bezug zur Straße**, der öffentliche Raum ist klar durch die Gebäude begrenzt ("Raumbildung"). "Abstandsgrün" in Form von zierenden Vorgärten ist eher unüblich.
- h) Der öffentliche Straßenraum und das Dorf insgesamt weisen trotz hoher Baudichte einen **hohen Grünanteil** auf. Gemähte Randstreifen an der Straße (offene Ableitung des Regenwassers!), Bäume im Straßenraum und an der Kirche, Nutzgärten und (Obst-)Wiesen im und um den Ort sowie Kletterpflanzen prägen das Dorf.
- i) **Eigentumsgrenzen** zwischen öffentlichen und privaten Flächen treten weniger stark in Erscheinung. Öffentlicher Straßen- und privater Hofraum gehen häufig ineinander über. Die Trennung zwischen der Straße als Verkehrsraum und der Hoffläche als Wirtschaftsraum ist keine absolute. Hochbordsteine und Zäune sind eher ein Element der Vorstädte. Lediglich bei enger Bebauung, vorwiegend in ländlich geprägten Kleinstädten, sind die Hofräume manchmal mit Mauern und



- Toren gegen die Straße abgegrenzt, sodass sich klare Raumkanten für den Straßenraum ergeben. Hier sind starke regionale Unterschiede zu verzeichnen.
- j) Eine **Einzäunung** erfolgt nur dort, wo dies unbedingt erforderlich ist (z.B. Schutz des Blumen- oder Gemüsegartens gegen Tiere). Einfache Holzlattenzäune sind die Regel.
  - k) Flächen mit unterschiedlichen **Oberflächen** sind nur dort gestalterisch "hart" gegeneinander abgegrenzt, wo dies zwingend ist; ansonsten bestimmen "weiche" Übergänge das Bild: Schotter- oder Pflasterflächen gehen durch den zunehmenden Bewuchs auf weniger stark beanspruchten Flächen optisch in Wiesen über. Gras in Pflasterritzen und Unkraut ("Wildkräuter") ist eine natürliche Folge von geringerer Nutzung.
  - l) Als **Material** für Bodenbeläge, (Stütz-)Mauern und Einfriedungen finden ebenfalls die Rohstoffe der Region Verwendung. Dies führt automatisch zu einer Beschränkung der verwendeten Materialien, gewährleistet die farbliche Einpassung in die Umgebung und vermeidet gestalterische Brüche. Durch Verwitterung und Bewuchs (Moos, Gräser) werden Farbkontraste abgemildert. Aus Kostengründen werden nur die Flächen befestigt, bei denen dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist.
  - m) Das Spektrum der verwendeten **Pflanzen** wird bestimmt von natürlichem Vorkommen, Standortangepasstheit oder der Nutzbarkeit. Es überwiegen **Laubgehölze**. Damit verbunden ist eine starke optische Veränderung über den Jahresverlauf. Immergrüne Nadelbäume spielen im Dorf eine sehr geringe Rolle.

Leitlinie für eine dorfgerichte Gestaltung sowohl von Gebäuden als auch Freiflächen (Gärten und Hofräumen) ist eine **möglichst zurückgenommene, schlichte Ausführung – mit hochwertigem Material**.

### 3.2 Empfehlungen ALLGEMEIN:

#### a) moderne Gestaltung:

Auseinandersetzung mit dem Bestand heißt weder Kopieren des Alten noch Übernahme von Versatzstücken. Abstand zu nehmen ist insbesondere von historisierender Gestaltung: **Bauwerke der heutigen Zeit sollten nicht vorgeben, der Vergangenheit zu entspringen**. Ihre Entstehungszeit darf (und soll) sichtbar sein! Eine Kunststofffassade, die das Dekor von behauenen Stein vorgibt, ist ebenso eine schlechte Lösung, wie beispielsweise die Verwendung von industriell hergestellten Schmuckelementen aus der Barockzeit.

Die Verwendung des historisch und regional verwendeten Materials ist dagegen meist eine gute Wahl. Anders als früher stehen heute jedoch andere Verarbeitungstechniken zur Wahl. Die nachfolgenden Bilder zeigen eine neue Mauer (links) und die Ergänzung einer alten Mauer aus gebrochenem/behauenen Stein durch das gleiche Material, allerdings in gesägter Form (Mitte) und ein vorgefertigtes Gabionen-Element (rechts) als eine zeitgemäße Fortentwicklung der Bruchsteinmauer.



**b) natürliches Material, geringe Materialvielfalt:**

Zu bevorzugen ist die Verwendung von **natürlichem Material** der Region auch deshalb, weil seine Farbigkeit der Landschaft entspringt und seine natürliche Alterung die Farbkontraste dämpft.



Diese Materialien prägen die Farbigkeit der Ortsbilder, die wir als wohltuend empfinden. Die **Beschränkung auf wenige Farbtöne** bewirkt eine gewisse Geschlossenheit der Gestalt. Das natürliche Farbspiel der Materialien und ihre unregelmäßige Oberfläche wirken belebend und offenbaren doch **im Detail eine extreme Vielfalt**.

Der **natürliche Alterungsprozess** dämpft die Farbigkeit und "homogenisiert" die Materialien. "in Würde ergrautes Holz" z.B. deutet nicht auf einen Mangel an Pflege hin. Der Verwitterungsprozess beeinträchtigt auch nicht dessen Funktionsfähigkeit, solange das Holz durch fachgerechte Konstruktion vor Staunässe geschützt ist, sondern macht einen natürlichen Prozess sichtbar.



Anhand des Schiefers lässt sich zeigen: Die natürliche Unregelmäßigkeit ist es, die der Oberfläche eine besondere **Lebendigkeit** verleiht. Die künstliche Alternative dagegen, die diese Struktur imitieren soll, wirkt monoton und langweilig.

Oft wird versucht, die Monotonie künstlicher Materialien mit Dekoren und Mustern oder willkürlicher Farbigkeit aufzubrechen. Die Ergebnisse wirken oft bemüht.

#### Nicht ratsam sind

- Materialien, die eine Struktur oder ein *anderes* Material imitieren (z.B. Kunststoffplatten mit Steinmuster, Steinplatten als Bruchsteinmauerimitat),
- Materialien, deren ursprüngliche Farbigkeit künstlich angereichert wurde (z.B. in unterschiedlichen Farben behandelte Dachpfannen, eingefärbte Betonsteine),
- Materialien oder Oberflächenbehandlungen, die keinerlei Alterungsprozess zulassen und daher den starken Farbkontrast beibehalten (z.B. Kunststoff, vollversiegelnde Lacke, verzinktes Metall). In dieser Hinsicht problematisch sind auch glänzende Oberflächen.



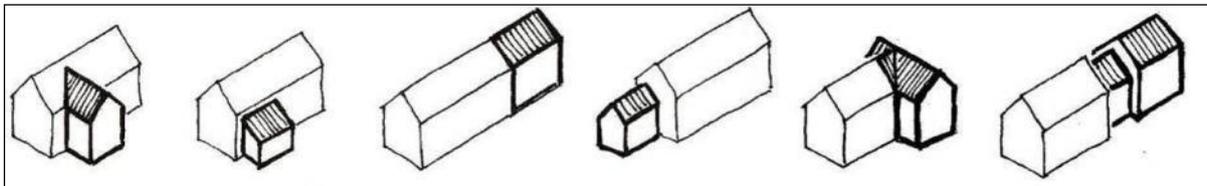


### 3.3 Empfehlungen GEBÄUDE:

#### a) einfache Grundformen

Neu- und Anbauten sollen in Anlehnung an die historischen Gebäude einfache Grundformen bevorzugen. Komplexe Gebäude- und Dachformen (Erker, Loggien, große Gauen, Walmdächer etc.) sind selten dorfgerecht. Bei Neubauten ist eine Rücksichtnahme auf die Kleinteiligkeit der bestehenden Bebauung unabdingbar.

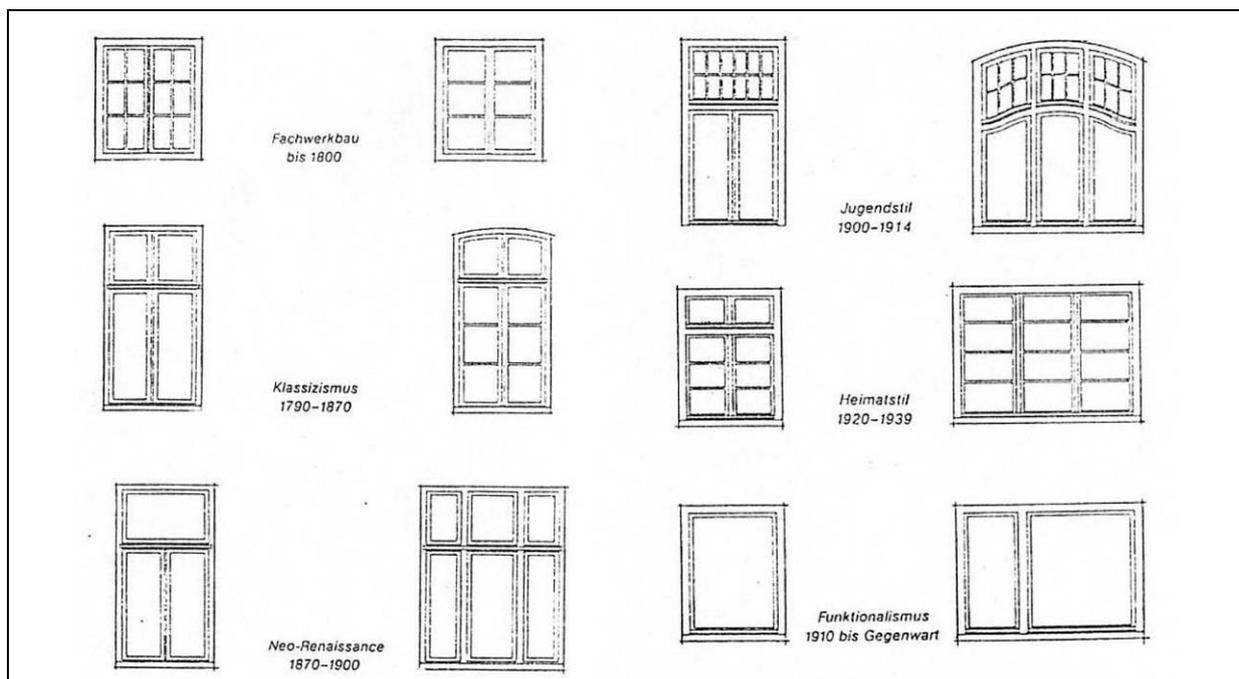
Anbauten sollten im angemessenen Größenverhältnis zur Gesamtanlage stehen. Die Dachform/-neigung sollte sich derjenigen des Hauptgebäudes anpassen. Eine dem Hauptgebäude **untergeordnete Gestaltung** ist ratsam. Die Materialien der Anbauten sollten sich an den bereits verwendeten Materialien des Hauptgebäudes orientieren. Die früher bspw. häufig verwendeten Flachdächer, z.B. im Eingangsbereich, wirken unharmonisch und unpassend.



Empfehlenswerte Gebäudestellung und -proportion bei Anbauten

#### b) stilgerechte Fenster

Fenster sind die "Augen" eines Gebäudes. Sie können - wie die Augen eines Menschen - nicht willkürlich an jeder beliebigen Stelle sitzen und auch nicht beliebig groß und klein sein. Bei Erneuerungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen ist unbedingt auf die passende Stilwahl der Fensterelemente zu achten. Sowohl die Proportionen (Verhältnis von Breite zu Höhe) als auch die Anordnung tragen entscheidend zum äußeren Erscheinungsbild eines Gebäudes bei.



Stilrichtungen und Erscheinungsbild der Fenster in den letzten 200 Jahren



#### Beispiele aus der Ortsgemeinde Mogendorf



Selten besitzen die ortsbildprägenden Gebäude in Mogendorf noch die historischen oder nach altem Vorbild bereits erneuerten Holzsprossenfenster, teils mit schlichten Gewänden aus gebranntem Ziegel.

#### Beispiele aus anderen Ortsgemeinden

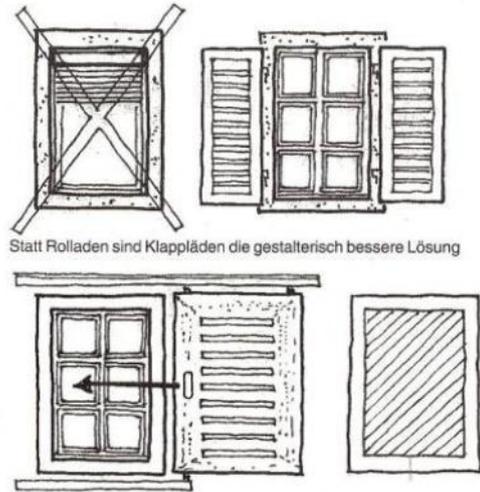
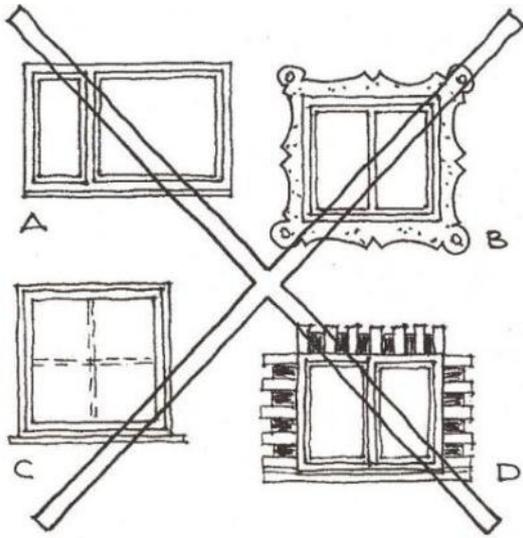


Links: Bei dieser Hofanlage wurden die alten Fenster im Original erhalten, im Bereich des ehemaligen Nebengebäudes wurden beim Umbau zu Wohnzwecken neue Fenster in kräftigem Blau und moderner Formgebung eingefügt.

Rechts: Neue Qualitäten lassen sich durch kreative Lösungen auch im Bestand schaffen, ohne die Substanz total überformen zu müssen: durch die Verglasung der Gefache lassen sich auch bei einem Fachwerkhaus durch einen "Materialaustausch" neue Wohnqualitäten erreichen, ohne die Struktur durch große, moderne Fenster zu zerstören.



Nicht ratsam sind:



Statt Rolladen sind Klappläden die gestalterisch bessere Lösung



Die unter den Segmentbögen "geklemmten" Rollladenkästen wirken wie ein "schweres Augenlid".



Die dünnen, in das Glas eingelassenen Sprossen passen nicht so recht zu diesem Fenster.



Rollladenkästen verändern in der Regel massiv das Bild der Fassade. Bei diesem Beispiel sind die Segmentbögen "abhanden" gekommen.

**Rollläden – Fensterläden:**



In den alten Gebäuden sollte nach Möglichkeit auf den Einbau von Rollläden verzichtet werden. Das Material steht in deutlichem Widerspruch zur Fassade.



Auch auf eine "Dopplung" von Klappläden und Rollläden sollte verzichtet werden.



Die früher übliche Lösung der Fensterläden passt viel besser zu den historischen Fassaden und wirkt auch in geschlossenem Zustand harmonisch.



Für Neubauten sind die herkömmlichen Fenster-(Klapp-)läden keine zeitgemäße Lösung. Eine Neuinterpretation in Form von Faltläden kann für einen Neubau interessante Akzente setzen.



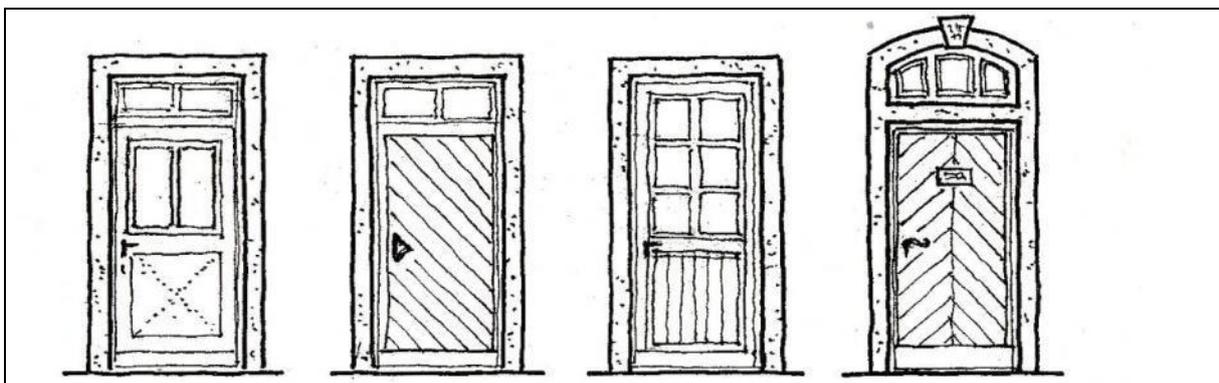
Gute Methode: vorgesetzte Konstruktionen, die ohne einen Eingriff in die Substanz angebracht werden. Sie sind als modernes Bauteil erkennbar und verfälschen das Erscheinungsbild des Fensters nicht.



Wo es vor allem auf den Schutz vor allzu intensiver Sonneneinstrahlung ankommt, sind fest installierte Lamellenroste eine zeitgemäße Lösung.

### c) formwahrende Türen und Scheunentore

Türen sollen "Willkommen heißen" und empfangen. Dies gelingt am besten durch hochwertiges Material und sorgfältige Ausführung. Wenn auch alte, aufwändig gearbeitete Haustüren kaum noch vorhanden sind, so bestehen die meisten Haustüren noch aus Holz. Auf Kunststoff- und Aluminiumtüren mit auffälligen Dekoren sollte im Sinne einer Bewahrung der dorftypischen Gestaltungsmerkmale verzichtet werden.



Wie bei Fenstern gilt auch hier: der Wert einer Original-Holztür ist nicht zu unterschätzen, eine Aufarbeitung unbedingt zu empfehlen. Wo neue Türen zum Einsatz kommen sollen, ist eine schlichte Form ratsam, um nicht in Konkurrenz oder Widerspruch zu den Stilelementen des Hauses zu treten. Metall- oder Kunststofftüren mit ausgeprägten Zierelementen ohne historischen Bezug passen nicht zu alten Häusern.



Traditionell in Holz gearbeitete Haustüren sind in der ursprünglichen Form in Mogendorf nur noch selten vorhanden.



Beispiele aus Mogendorf

### Haustür als Einladung?



Dasselbe gilt für die **Scheunentore**, die zum größten Teil aus Holz gebaut sind. Die Tendenz, diese Tore durch Schwenk- oder Rolltore aus Blech oder Kunststoff auszutauschen, bringt einen großen Verlust für das Ortsbild mit sich. In diesem Fall sollten Holzgaragentore mit gleicher oder ähnlicher Farbgebung wie der übrige Häuserkomplex Verwendung finden.

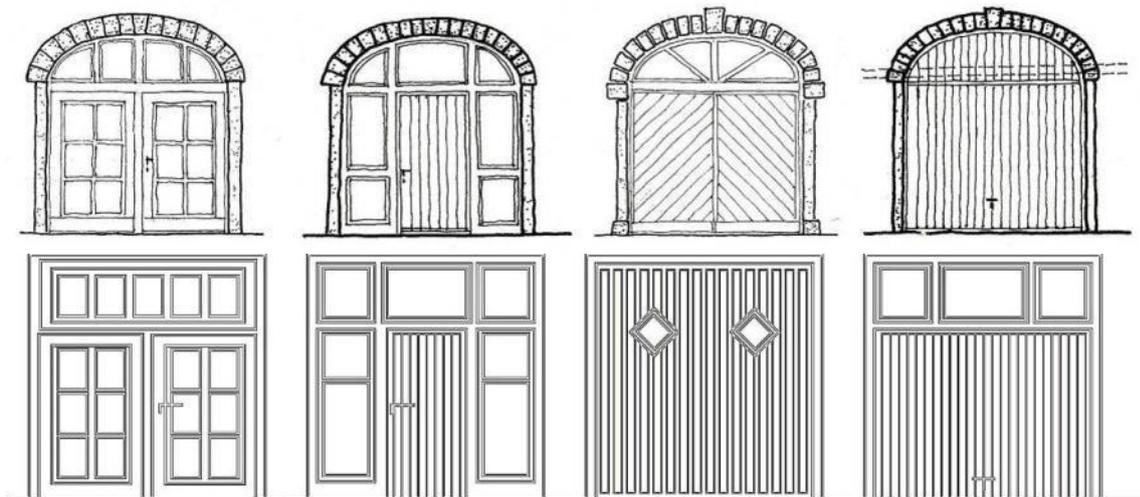


Beispiel aus Mogendorf



Aufgrund der Ausrichtung der Kleinstädte und Dörfer auf Landwirtschaft, aber auch auf Handel und Handwerk ist in den meisten Orten eine Vielzahl von Nebengebäuden vorhanden. Überwiegend zweiflügelige Holztore mit senkrechter Lattung schließen diese nach außen ab. Die Farbgebung orientiert sich ganz selbstverständlich an der Konstruktion. Die großen Tore spielen eine bedeutsame Rolle für das Äußere der Gebäude. Sie machen nicht zuletzt die Vergangenheit sichtbar.

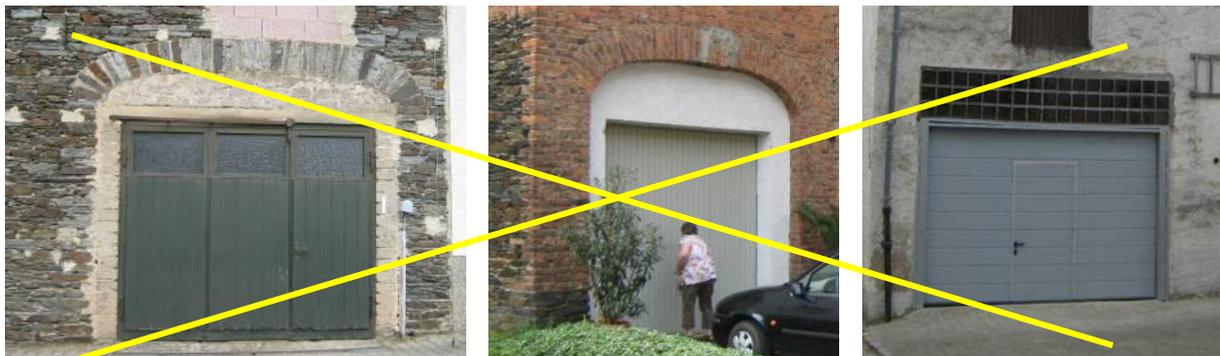
**Beispiele für umgebaute Tore mit Korbogen oder waagrechtem Sturz**



**Beispiele für umgebaute Tore mit Glaseinsätzen**

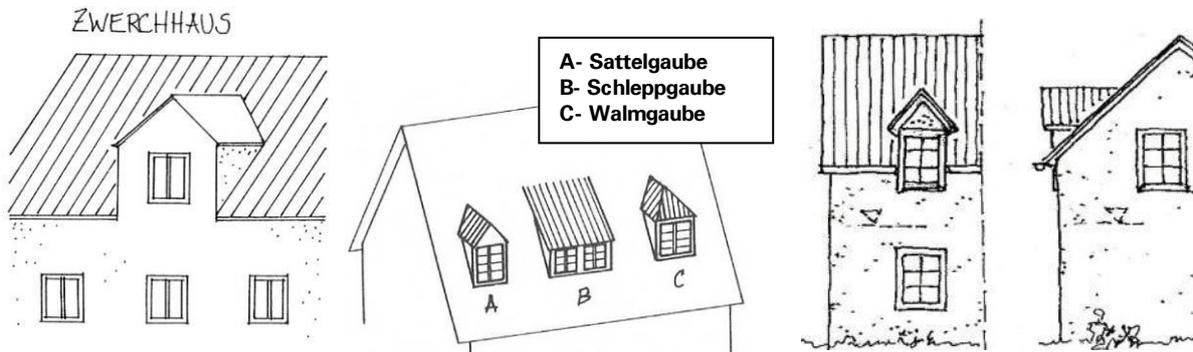


**Bedauerlich: Die alten Scheunentore mussten einem Standard-Blechtor weichen. Ein wenig kreativer Umgang mit der Vergangenheit. Wieder ein Stück Dorf weniger...**

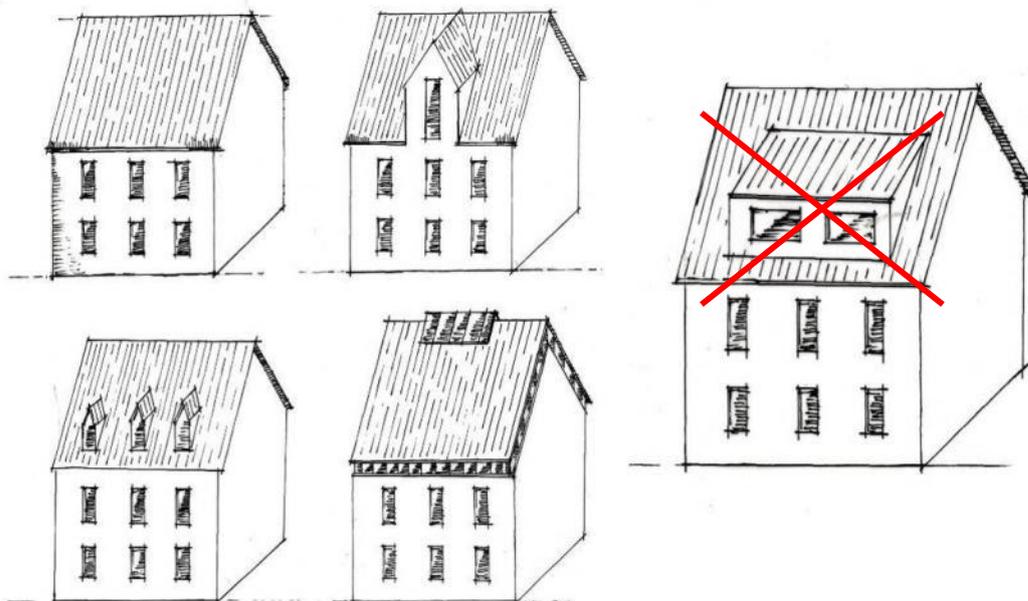




#### d) untergeordnete Dachaufbauten



#### Empfehlenswerte Gaubenformen



Die steilen Satteldächer der Region eignen sich grundsätzlich gut für einen moderaten Ausbau mittels Dachgauben zur Belichtung und Belüftung des Dachraums. In der Regel sollte angestrebt werden, nachträglich einzufügende Dachgauben in Anzahl und Größe dem Dach unterzuordnen. Die Achsen der Gauben sollten nach Möglichkeit auf die Fensterachsen der Fassade Bezug nehmen.



Die breiten dunklen Gauben wirken wie eine große Last auf dem Dach und erdrücken das Gebäude. Faktisch wurden hier die Gebäude um ein Geschoss aufgestockt, dieses Volumen jedoch in die bestehende Dachfläche gedrückt.



### e) ruhige Dachflächen, Dacheinschnitte vermeiden

Dachflächen prägen die Ortsbilder ganz entscheidend mit. Komplexe Dachformen mit Versprüngen, Türmchen, unterschiedlich große Gauben oder ausgeprägte Asymmetrien haben mit dörflicher Bebauung nichts gemein.



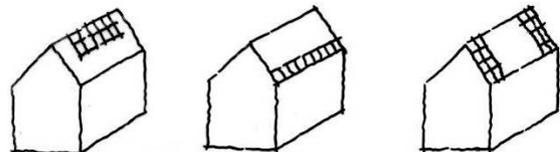
"Wohnburgen" – Angst vor der Schlichtheit: Versuche, mit willkürlichen Versatzstücken eine repräsentative Gemütlichkeit zu schaffen. Die zerklüftete Dachlandschaft dieser Neubauten stellt jede Art von zukünftiger Anpassung an neue Erfordernisse (z.B. Dämmung, Solarenergienutzung) vor extreme Schwierigkeiten.

### f) Dachaufbauten integrieren

Anlagen zur Nutzung der kostenfreien Solarenergie werden immer bedeutsamer. Bei der Planung und Installation von solchen Elementen ist besondere Sorgfalt erforderlich. Auf Schieferdächern lassen sich die schwarzblauen Sonnenkollektoren und Solarzellen recht gut integrieren. Der Kontrast, der sich durch Spiegelung und abweichende Materialwirkung zwangsläufig ergibt, sollte jedoch durch eine sorgfältige, **auf Symmetrie und Form des Daches abgestimmte Anordnung** gemildert werden. Eine bessere Einbindung wird zudem durch dunkle statt metallisch glänzende Rahmen erzielt.

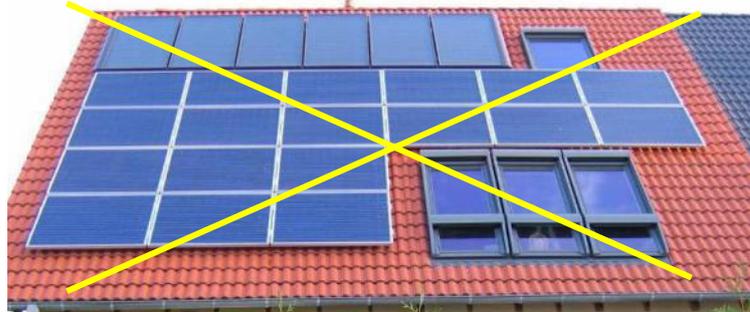
Empfehlenswert sind folgende Prinzipien:

- flächenhafte Anordnung,
- Abstimmung auf vorhandene Dachaufbauten/-einschnitte/Dachfenster,
- dunkle statt metallisch glänzende Rahmen,
- Anordnung in Bereichen, die vom Straßenraum nur schwer einsehbar sind, oder
- integrierte Anordnung (z.B. als Vordach über Balkonen oder als Fassadenelement).





Wo es, wie auf dem abgebildeten Nebengebäude, nicht möglich ist, die Anlagen **vollflächig** anzuordnen und damit die **Wirkung der Dachfläche als Einheit** zu erhalten, sollten die Anlagen **in Gruppen zusammengefasst**, an First oder Traufe bzw. am vorgegebenen Fassadenraster orientiert werden. Bei Neubauten sollten die Anlagen gleich in die Planung einbezogen werden und z.B. mit Dachfenstern zu einem durchgehenden Band kombiniert werden.



Werden die Solaranlagen allein nach praktischen Erwägungen auf der Dachfläche "verteilt", ohne sich in eine vorgegebene Struktur einzufügen, fallen sie besonders ins Auge, zerstückeln die Dachfläche und wirken erst recht als rein technischer Aufbau und ortsbildstörender Fremdkörper. Dasselbe gilt, wenn Formate und Abstände von Dachfenstern, Kollektoren und Photovoltaik-elementen nicht aufeinander abgestimmt werden. Bei roten Dächern verstärkt sich der ungünstige Kontrast.



### 3.4 Empfehlungen FREIRAUM UND GRÜN:

#### a) nutzungsoffene Gestaltung

Eine zurückhaltende Gestaltung ermöglicht eher Mehrfachnutzungen. Die Gestaltung sollte Flächen nicht auf eine einzelne Nutzung festlegen. So eignen sich beispielsweise Stellplätze und Carports bei entsprechender Gestaltung auch zum Spielen und Feiern.

#### b) geringe Versiegelung/Bepflanzung

Anzustreben ist ein möglichst **geringer Versiegelungsgrad**: Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Oberflächen entsprechen eher der dörflichen Charakteristik als Verbundpflaster oder Asphaltflächen. Anders als bei öffentlicher Verkehrsfläche fällt der etwas höhere Unterhaltungsaufwand nicht ins Gewicht. Im Gegenteil: Gras und Kräuter, die in den weniger belasteten Bereichen wachsen, können mit dem Rasenmäher "im Zaum gehalten" werden. Grundsätzlich sollten Oberflächen nur dann versiegelt werden, wenn dies unbedingt erforderlich ist. Auch hier gilt das dörfliche Prinzip der Anpassung an tatsächliche Nutzungsanforderungen: wo nicht rangiert wird, sind meist keine besonderen Befestigungen notwendig. **Bewuchs** ist kein Merkmal für mangelnde Pflege, sondern schafft weiche Übergänge zwischen den stark befahrenen/begangenen Bereichen und angrenzenden Grünzonen, zwischen befestigten und unbefestigten Bereichen. Auch in Fugen und Ritzen von Mauern und Pflaster trägt Bewuchs zur Auflockerung und optischen Bereicherung bei.

Für die weitere Gestaltung sollten die eingangs erläuterten Charakteristika des historischen Dorfes berücksichtigt werden, insbesondere:

- regionale Baustoffe aus natürlichen Vorkommen,
- hoher Grünanteil,
- "weiche" Übergänge zwischen Flächen unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Eigentums,
- sparsamer Einsatz von Zäunen (einfache Holzlattenzäune),
- standortgerechte Pflanzen, überwiegend Laubgehölze

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen dies:



Typisch Dorf, unabhängig von der regionalen Prägung: offene Übergänge, wenige Zäune



Wo Einfriedungen notwendig sind, bestehen diese aus einfachen Materialien und sind schlicht.



Oftmals finden sich Mauern, als Einfriedungen und/oder als Stützmauern in bewegter Topographie. Die Bruchsteinmauern bieten Lebensraum für viele an trockene (xerophile) Verhältnisse angepasste Tier- und Pflanzenarten. Viele der Pflanzenarten haben markante Blüten, sodass die Vegetation der Trockenmauern gestalterisch wirken kann.



Natürliches Material aus der Umgebung verbindet sich optisch perfekt mit dem Landschaftsraum. Spontanvegetation ("Unkraut") im Bodenbelag fällt hier weniger stark ins Gewicht, wie in einer mit Kunststeinen belegten Fläche – der "grüne Flaum" wirkt sogar eher als Bereicherung.



Pflanzen spielen für den Charakter dörflicher Hofräume eine wichtige Rolle: Kletter- und Rankpflanzen, Hofbäume, blühende Stauden, aber auch kontrollierter "Wildwuchs" in den wenig befahrenen Randbereichen.



Als Zufahrt zu einer Garage reicht meist eine Schotterfläche aus. Auch Stellplätze, auf denen nicht rangiert wird, passen sich mit einer Splittoberfläche besser in die dörfliche Umgebung ein als asphaltierte Flächen. Schlicht gestaltete Carports eignen sich auch für das Gartenfest.



Aufenthaltsqualität entsteht im Dorf nicht durch aufwändige Baumaßnahmen, sondern durch einfache Gestaltung und behutsame Bepflanzung.



Die traditionelle Kombination von Nutz- und Ziergarten wertet das Ortsbild unübertroffen auf. Der "Bauergarten" umfasst eine hohe Artenvielfalt mit standortgerechten und heimischen Pflanzenarten, oft mit blühenden Pflanzen und ist somit Lebensraum für viele Kleintierarten.



Sowohl im Straßenraum als auch auf privaten Grundstücken sind an geeigneten Stellen vorwiegend Laubbäume zu pflanzen. Dabei ist jedoch auf Proportionalität zu achten. Nicht jede Stelle verträgt einen großkronigen, hochwachsenden Baum wie Linde, Eiche oder Buche.



**Balkon- und Kübelpflanzen, mit entsprechenden reichhaltig blühenden Pflanzen versehen, sind ein positiver Blickfang. An den richtigen Stellen werden wichtige Akzente gesetzt, die insgesamt zur positiven Gestaltung des Ortsbildes beitragen.**

Ein wichtiges Element der dorftypischen Pflanzen bilden die Kletter- und Schlingpflanzen an Gebäuden, die innerhalb von Mogendorf nur sehr selten zu finden sind. Arten wie Efeu und Knöterich eignen sich für blickdichte Fassadenbepflanzungen. Kletterpflanzen wie Clematis-Zuchtformen, Waldgeißblatt, Kletterhortensie und die zahlreichen Sorten der Kletterrosen sind geeignete Arten, um punktuell Akzente zu setzen sowie unschöne Flecken zu kaschieren. Sie können schöne Kulissen bilden, zu einer verbesserten Präsentation des Gebäudes führen und an unverputzten bzw. beschädigten Fassaden das Ortsbild aufwerten.



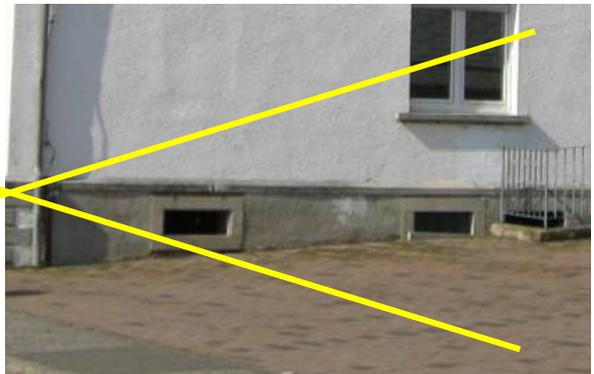
**Fassadenbegrünung in Mogendorf:**  
Neben der nicht zu unterschätzenden optischen Wirkung entfaltet die Fassadenbegrünung für den Arten- und Biotopschutz positive Wirkungen, da sie weitere Lebensräume für Kleintiere schafft.



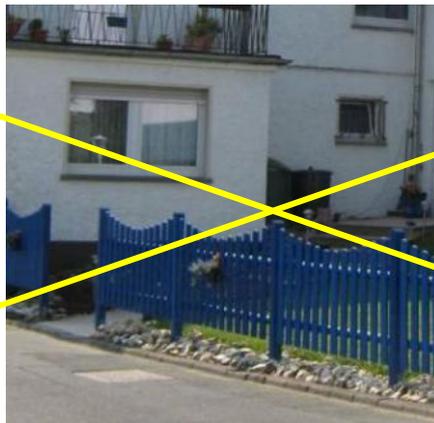
**Nicht empfehlenswert: Die Monotonie der Baustoffe aus dem Baumarkt wird mit einem Übermaß an Dekor auszugleichen versucht.**



**"Pflegeleicht", aber leblos. Die totale Versiegelung des Vorgartens wirkt unbegründet.**



**Die künstliche Rustikalität wirkt unecht und wenig dorfgerecht. Farbgebung und Oberfläche des Materials stehen zu der historisierenden Gestaltung im offenen Widerspruch.**





## 4. Fazit

Zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Behebung funktionaler Defizite können im Rahmen der Dorferneuerung mit Hilfe öffentlicher Fördermittel private Gebäude und Freiflächen saniert werden. Dabei stehen neben der Erhaltung des gebauten Erbes ("Baukultur") die Umnutzung funktionslos gewordener Nebengebäude und die Anpassung der bestehenden Bausubstanz an heutige Wohnansprüche im Vordergrund.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen – insbesondere im privaten Bereich – sollten daher in Zukunft alle Maßnahmen mit dem Dorferneuerungsbeauftragten der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, bzw. mit dem Dorfplaner abgestimmt werden. So kann eine fachliche Betreuung und Unterstützung privater Bauherren bei Vorhaben an ortsbildprägenden Gebäuden gewährleistet werden. Es geht dabei nicht darum, dem Einzelnen Vorschriften zu machen, sondern sein Wissen und seine Sensibilität gegenüber dörflichen Bauweisen zu erweitern. In Mogendorf ist hierbei auch auf eine energetische Sanierung ein besonderer Schwerpunkt zu legen.

Nach erfolgter Rücksprache mit der Kreisverwaltung können die erforderlichen Antragsunterlagen zur Bezuschussung über die Dorferneuerung eingereicht werden. Wichtig ist, dass mit der Maßnahme vorher nicht begonnen werden darf!

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Sandra Lorenz/ag  
Dipl.-Ing. [FH] Stadtplanerin  
Boppard-Buchholz, Dezember 2013