



INSEK

Markt Mönchberg

Integriertes **Nachhaltiges Städtebauliches** Entwicklungskonzept
mit Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen



Impressum



Markt Mönchberg

1. Bürgermeister Thomas Zöllner
Hauptstraße 44
63933 Mönchberg
fon: 09374 979960
mail: info@moenchberg.de
url: www.moenchberg.de



Grabenberg 1
97070 Würzburg

fon 0931 . 99 11 42 52
mail info@haines-leger.de
url www.haines-leger.de

Bearbeitung:

Sylvia Haines, Dipl.-Ing. (FH) Architektin Stadtplanerin, M.Sc.
Mandy Marginean, Dipl.-Ing. für Landschaftsarchitektur

Abb. 001:
Titelbild Blick auf Mönchberg

Abb. 002:
Logo, Markt Mönchberg

Mai 2023
Im Auftrag des Marktes Mönchberg

Gender Erklärung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Abbildungen

Sofern nicht anders angegeben, sind alle Zeichnungen und Fotoaufnahmen vom Büro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner erstellt worden.

Die digitale Flurkarte, die als Kartengrundlage diente, wurde vom Markt Mönchberg zur Verfügung gestellt.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	6
Planungsanlass, Aufgabenstellung und Methode	6
1 Rahmenbedingungen	8
1.1 Trends und Megatrends	10
1.2 Lage im Raum	12
1.3 Lage im Naturraum	13
1.4 Regionalplan	14
1.5 Bestehendes Planungsrecht Flächennutzungsplanung	15
1.6 Bestehendes Planungsrecht Bebauungspläne	17
1.7 Realnutzung	18
1.8 Bestehende Konzepte Übersicht	20
1.9 Bilanz - 30 Jahre Ortssanierung, was wurde erreicht?	23
2. Bestandsanalyse	28
2.1 Geschichtlicher Hintergrund / Chronik	30
2.2 Profil der Ortsteile	32
2.3 Bevölkerung und Wohnen	36
2.4 Wirtschaft und Arbeit	40
2.5 Mobilität	44
2.6 Landschaft, Naherholung und Tourismus	48
2.7 Potenzialanalyse Erneuerbare Energie	56
2.8 Nutzungsstruktur	66
3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg	76
3.1 Ortsbild	78
3.2 Haupt- und Nebengebäude	90
3.3 Erschließung der Grundstücke	92
3.4 Nutzungsstruktur	94
3.5 Bausubstanz - Sanierungsbedarf	100
3.6 Verkehr	104
3.7 Öffentlicher Raum	108
3.8 Grün- und Freiraum	110
4 Bewertung und Leitbild	112
4.1 SWOT - Analyse	114
4.2 SWOT - Analyse Stärken	116
4.3 SWOT - Analyse Schwächen	126
4.4 Zielkonzept	132
5 Handlungsfelder und Projektvorschläge	140
5.1 Handlungsfeld I „Willkommen in Mönchberg“	142
5.2 Handlungsfeld II „Lebendiger Ortskern“	148
5.3 Handlungsfeld III „Neues Wohnen in Mönchberg“	168

5.4	Handlungsfeld IV „Infrastruktur attraktiv gestalten“	173
5.5	Handlungsfeld V „Freizeit gestalten & Natur genießen“	175
5.6	Handlungsfeld VI „Luftkurort zeitgemäß weiterentwickeln“	178
5.7	Handlungsfeld VII „Landschaft nachhaltig nutzen“	183
5.8	Meilensteine und weitere Schritte	186
5.9	Vorgeschlagene Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet	187
5.10	Maßnahmenplan	188
6	Projekt- und Maßnahmenkatalog	190
6.1	Erläuterungen	192
6.2	Impulsprojekte	193
6.3	Abkürzungen	194
6.4	Projekt- und Maßnahmenkatalog	195

Einleitung

Planungsanlass, Aufgabenstellung und Methode

Planungsanlass

Mönchberg, in landschaftlich reizvoller Lage, beabsichtigt die Weiterentwicklung der Marktgemeinde vornehmlich im Bereich Sanierung zur Stärkung und Aufwertung des Innerortes.

Der Markt Mönchberg mit rund 2.550 Einwohnern im Landkreis Miltenberg gestaltet seit ca. 25 Jahren mit Unterbrechung die Sanierung des Altortes mit Unterstützung der Städtebauförderung im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm. Im Jahre 1998 wurde der Altortbereich Mönchbergs als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt. Auf Grundlage der Gestaltungssatzung von 1997 (Novellierung im Jahr 2019) wird die Umsetzung von Maßnahmen durch Beratungen und ein „Kommunales Förderprogramm“ begleitet.

Für die zukünftige Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung ist die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchung aus den Jahren 1991-1996 im Zusammenhang mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts, kurz ISEK, erforderlich.

Aufgabenstellung

Aufgabe des Konzepts ist die Erarbeitung einer abgestimmten Gesamtentwicklungsstrategie für die zukünftige kommunale Entwicklung des Marktes Mönchberg.

Dabei sind alle Politik-/Themenfelder betroffen: Stadtraum und Stadtgestalt, Freiraum und Boden, Verkehr und Mobilität, Wohnen und Wohnungswirtschaft, Wirtschaft und Arbeit, Einzelhandel und Versorgung, Bildung und Soziales, Freizeit, Kultur und Tourismus etc.

Da das ISEK den Handlungsleitfaden der Kommune für einen Entwicklungshorizont von ca. 15 Jahren bildet und damit die Weichen für die künftige Flächen- und Ressourcennutzung stellt, fällt der städtebaulichen Planung im Hinblick auf eine nachhaltige

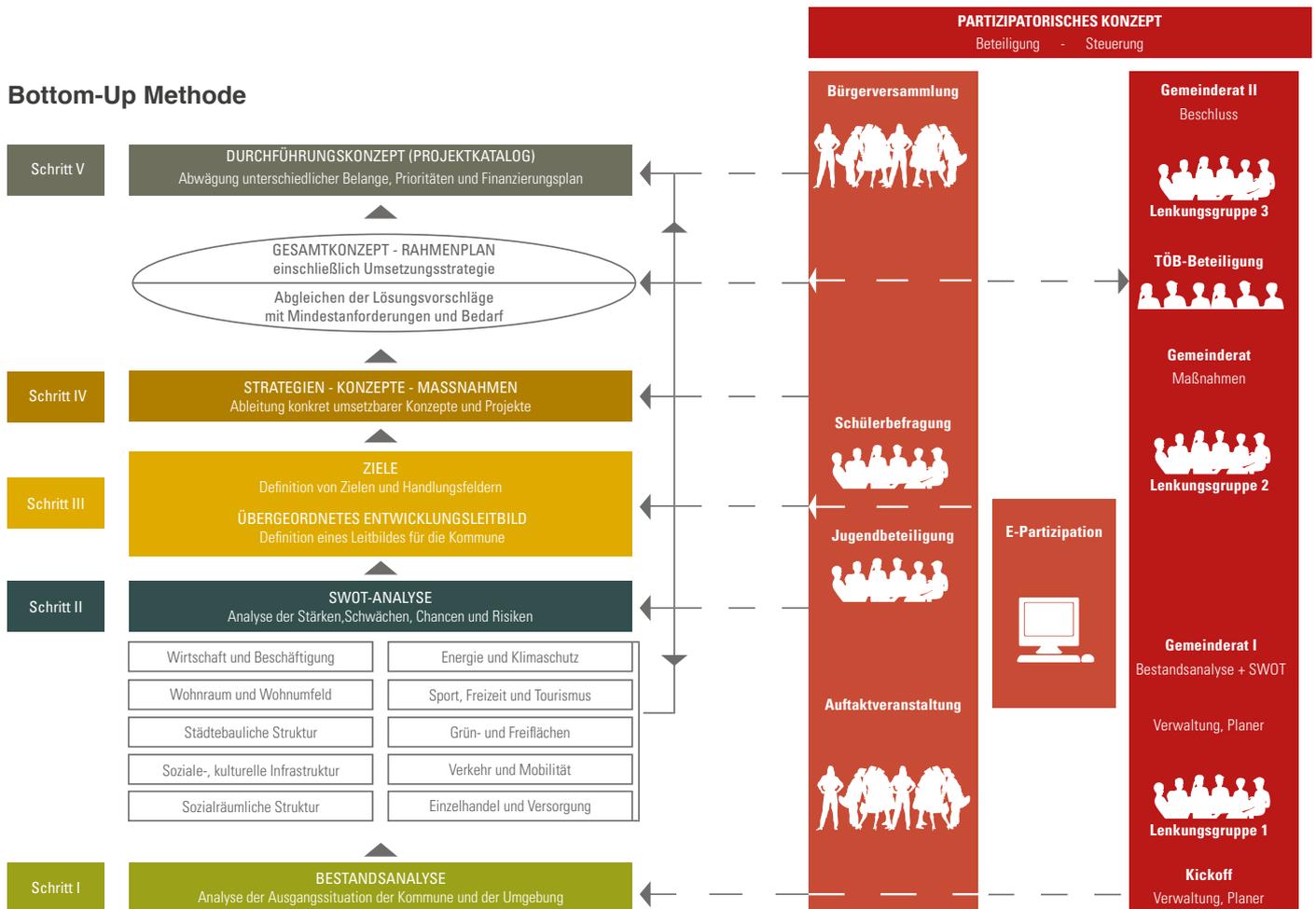
Kommunalentwicklung eine Schlüsselrolle zu. Der Klimawandel stellt gegenwärtig eine der größten gesellschaftlichen Herausforderungen dar. Das ISEK ist wiederum ein adäquates Instrument für eine zukunftsorientierte Stadtplanung, in das Vorsorgemaßnahmen aber auch Folgen und Risiken des Klimawandels konkret einbezogen werden können. Aus diesem Grund wird das ISEK um den Begriff der Nachhaltigkeit zum „INSEK“ erweitert.

Methode

Die Erarbeitung des Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist vielschichtig und komplex. Nicht nur inhaltlich, sondern auch zeitlich ist ein koordiniertes Vorgehen von größter Bedeutung. Zudem ist das kommunale Handeln heute mehr denn je auf die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger und die aktive Beteiligung örtlicher Akteure angewiesen. Ein differenziertes Beteiligungskonzept bildet die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Planung und die Akzeptanz der Sanierung in Politik und Bürgerschaft. Dieses sogenannte Partizipatorische Konzept trägt wesentlich zu einer erfolgreichen Umsetzung der Planungen bei. Geplant sind eine Auftaktveranstaltung in Form eines Ortsspaziergangs, eine Online-Beteiligung, eine Beteiligung von Schülern und Jugendlichen, eine aufsuchende Beteiligung, Verwaltungsrunden, Gemeinderats-sitzungen sowie Lenkungsgruppen.

Die Konzepterstellung erfolgt iterativ, d.h. das individualisierte Durchführungskonzept wird schrittweise in einem rückgekoppelten Planungsprozess erarbeitet. Auf Basis der Bestandsanalyse werden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken erhoben sowie Ziele und Handlungsfelder formuliert. Hieraus wird ein zentrales Leitbild für die Gemeinde abgeleitet, das wiederum in konkrete Projekte und Maßnahmen überführt werden.

Bottom-Up Methode



Die Berücksichtigung unterschiedlicher fachlicher Themenbereiche erfordert einen fächerübergreifenden Arbeitsansatz. Die Erarbeitung des Konzepts erfolgt aus diesem Grund in einem interdisziplinär besetzten Team. Stadtplaner, Geografen, Architekten und Landschaftsarchitekten arbeiten hier Hand in Hand.

Warum Vorbereitende Untersuchungen?

Die Vorbereitenden Untersuchungen, kurz VU, ergänzen das INSEK und legen die Richtung der zukünftigen Entwicklung des Altortes fest. Sie bauen auf den Ergebnissen der Altortsanierung des Marktes Mönchberg von 1991 auf.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen der Gewinnung von Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der

Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung.

Sie bilden eine Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes (Änderung BauGB § 235 BauGB: Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sind spätestens bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben) und sind Grundlage für eine Förderung von Projekten und Maßnahmen durch die Städtebauförderung (geplante Maßnahmen müssen in einem Erneuerungsgebiet liegen).

Die Vorbereitenden Untersuchungen werden nach Fertigstellung durch den Gemeinderat beschlossen.

Abb. 003: Diagramm methodisches und partizipatorisches Konzept



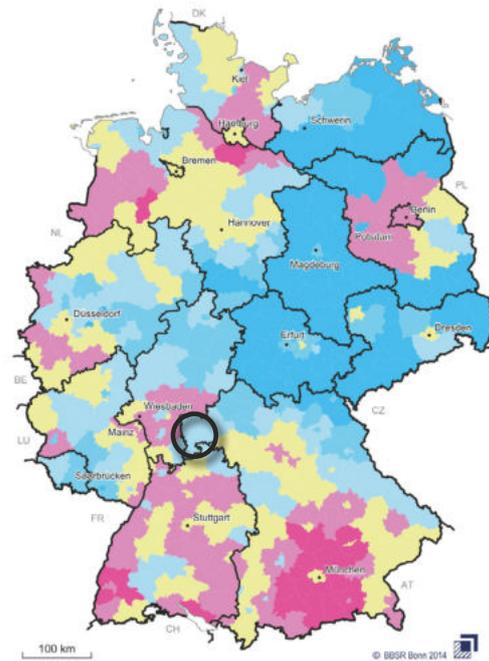
RAHMENBEDINGUNGEN

1

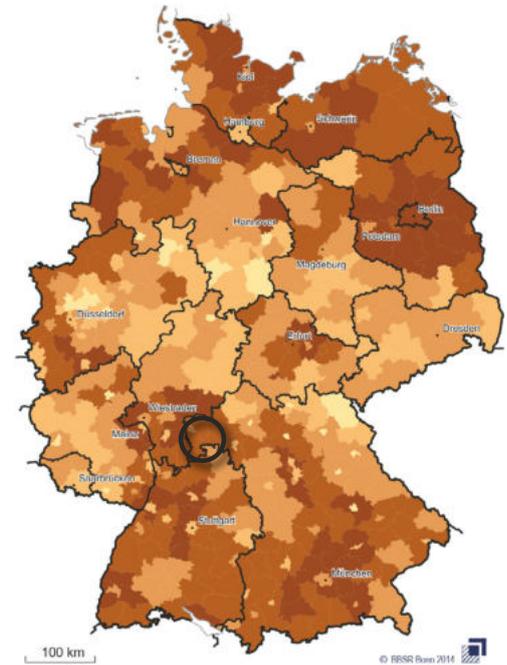
- 1. Trends und Megatrends**
- 2. Lage im Raum**
- 3. Lage im Naturraum**
- 4. Regionalplan**
- 5. Flächennutzungsplan**
- 6. Bebauungspläne**
- 7. Realnutzung**
- 8. Bestehende Konzepte**
- 9. Bilanz - 30 Jahre Ortssanierung**

1 Rahmenbedingungen

1.1 Trends und Megatrends



Veränderung der Bevölkerungszahl 2012 - 2035 in Prozent



Veränderung der über 80-Jährigen 2012 - 2035 in Prozent



Megatrends beschreiben gesellschaftliche Strukturveränderungen, welche die Rahmenbedingungen unseres Lebens und Arbeitens langfristig verändern. Sie beeinflussen alle Bereiche der Gesellschaft und entziehen sich dabei weitgehend der Beeinflussung lokalen Handelns. Gleichwohl muss gerade auf der lokalen Ebene auf diese Veränderungen reagiert werden.

Zu den wichtigsten Veränderungen des 21. Jahrhunderts zählen:

1. Klimawandel
2. Globalisierung der Wirtschaft
3. Demographischer Wandel

Trend der Bevölkerungsentwicklung

Während die Bevölkerungszahl in der Vergangenheit (zwischen 1987 und 2018) im Landkreis Miltenberg leicht gestiegen ist (Veränderung von ca. 11 %), geht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumfor-

schung (BBSR) für den Prognosezeitraum zwischen 2012 und 2035 von einer abnehmenden Bevölkerungszahl aus (Veränderung von -9 bis unter -3 %).

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für den Markt Mönchberg kein Bevölkerungswachstum (0%), sondern erwartet eine konstante Bevölkerungszahl von ca. 2.550 Bürgern (2019 - 2031).

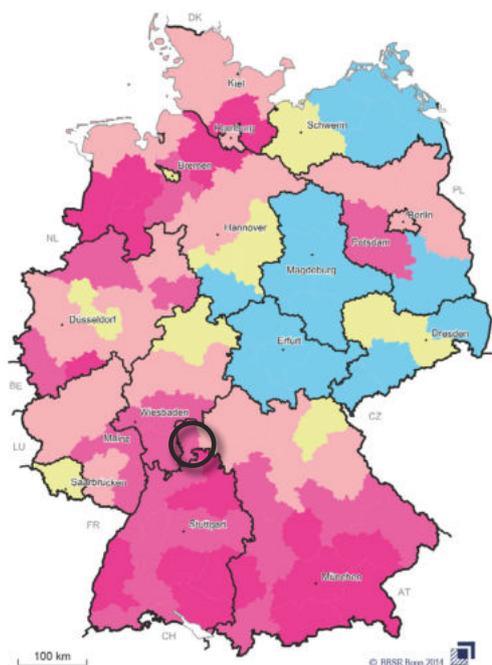
Unter Berücksichtigung der internationalen Wanderungsgewinne und der aktuell positiven natürlichen Bevölkerungsbewegung kann insgesamt von einer stabilen Entwicklung ausgegangen werden.

Hochbetagte und soziale Netze

Der Alterungsprozess von Regionen ist langfristig unumkehrbar. Dabei steigt insbesondere die Zahl der Hochbetagten. Für den Prognosezeitraum zwischen 2012

Abb. 004: Auszug Raumordnungsprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Raumordnungsprognose 2035

Abb. 005: Auszug Raumordnungsprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Raumordnungsprognose 2035



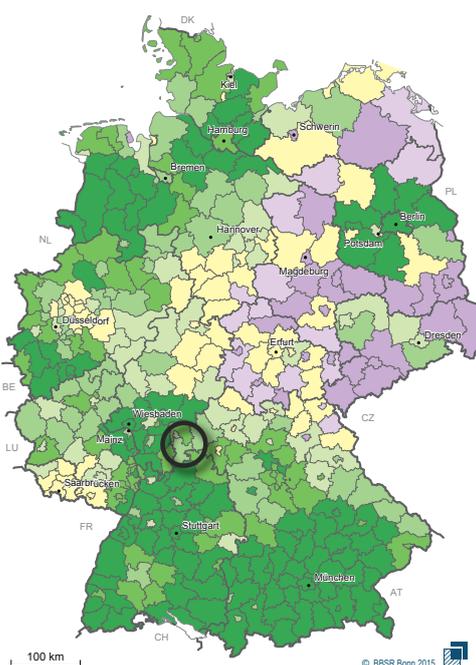
Veränderung der 1- und 2-Personen-Haushalte 2012 - 2035 in Prozent

- bis unter -4
- 4 bis unter 4
- 4 bis unter 12
- 12 bis unter 18
- 18 und mehr

und 2035 ist gemäß des BBSR von einer Zunahme der über 80-Jährigen um 65 – 80 % auszugehen. Dementsprechend kommt der Schaffung von Angeboten für Senioren sowie der Berücksichtigung der Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft z.B. im Hinblick auf die Barrierefreiheit eine steigende Bedeutung zu.

Künftige Dynamik der privaten Haushalte

Die Individualisierung der Bevölkerung stellt einen weiteren Aspekt des demographischen Wandels dar, der bei der Betrachtung der Haushaltsgrößen deutlich wird. Demnach wird die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 2012 und 2035 um 12 bis unter 18 % zunehmen, während die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte zurückgehen wird. Die Anzahl der Haushalte steigt damit insgesamt an.



Entwicklung der Wohnflächennachfrage 2015 - 2030 in Prozent

- bis unter -5,0
- 5 bis unter -2,5
- 2,5 bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 5,0
- 5,0 bis unter 7,5
- 7,5 bis unter 10,0
- 10,0 und mehr

Entwicklung der Wohnflächennachfrage

Neben der steigenden Zahl der privaten Haushalte steigt auch die durchschnittliche Wohnfläche je Person. Für den Landkreis Würzburg wird entsprechend der Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR ein Anstieg der Wohnflächennachfrage um 2,5 % bis unter 5,0 % prognostiziert. Damit ergibt sich selbst bei einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl ein steigender Wohnflächenbedarf.

Insbesondere aufgrund der steigenden Zahl kleiner Haushalte wird es neben der allgemeinen Wohnflächennachfrage auch eine strukturelle Veränderung in der Nachfrage geben. Während die Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern auch im ländlichen Raum zurückgehen wird, wird die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen steigen.

Abb. 006: Auszug Raumordnungsprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Raumordnungsprognose 2035

Abb. 007: Auszug Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Wohnungsmarktprognose 2030

1 Rahmenbedingungen

1.2 Lage im Raum



Abb. 008:
Eigene Darstellung, Haines-Leger Architekten + Stadtplaner, Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand: 21.10.2020

Der Markt Mönchberg liegt im bayerischen Teil des Spessarts und damit im westlichen Teil Unterfrankens. Benachbarte Mittelzentren sind Erlenbach am Main (9 km), Klingenberg am Main (9 km), Elsenfeld (10 km), und Miltenberg (14 km Entfernung). Marktheidenfeld und Lohr am Main liegen in 42 bzw. 47 km Entfernung. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Aschaffenburg (32 km), Würzburg (75 km) sowie Frankfurt am Main (66 km) in Hessen.

Aufgrund der Distanz zu den Oberzentren kann der Markt Mönchberg nur auf ein eingeschränktes Angebot an Gütern und Dienstleistungen zurückgreifen.

Hinzukommt die periphere Lage Mönchbergs einhergehend mit der recht großen Entfernung zu den nächsten Autobahnanschlüssen. Zudem ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ausbaufähig. Der Markt Mönchberg besitzt keinen eigenen Bahnhof, daher müssen die Bürger auf die Bahnhöfe in Erlenbach am Main und in Miltenberg zurückgreifen. Von dort besteht Anbindung an die Regionalbahn bzw. den Regionalexpress.

1.3 Lage im Naturraum



Abb. 009:
Eigene Darstellung, Haines-Leger
Architekten + Stadtplaner, Pla-
nungsgrundlage: Bundesamt für
Naturschutz (BfN), GeoBasis-DE
/ BKG, EuroGraphics, Bundesamt
für Schifffahrt und Hydrographie
(BSH) (Hrsg.) 2015: [https://
geodienste.bfn.de/landschaf-
ten?lang=de](https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de), Stand: 14.10.2020

Der Markt Mönchberg liegt in der Großlandschaft „Südwestdeutsches Mittelgebirgs-/Stufenland“, einer Gehölz- bzw. waldreichen Kulturlandschaft. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Mönchberg nordöstlich des Sandsteinodenwalds und westlich des Sandsteinspessarts zu verorten ist und damit „gerahmt“ ist von waldreichen Landschaften. Betrachtet man die kleinste Landschaftseinheit, liegt Mönchberg in der „Westlichen Spessarthochstufe“. Dies ist zum einen auf die Lage westlich des Spessarts zurückzuführen und zum anderen auf das Südwestdeutsche Stufenland, welches eine geologische und geomorphologische Großlandschaft darstellt und geprägt ist durch Schichtstufen.

So erklären sich auch die geologischen Eigenschaften der Landschaft, welche durch die flächenhafte Verbreitung des oberen Buntsandsteins und den großen Anteil an lössbedeckten Flächen gekennzeichnet sind (Quelle: bfn Landschaftssteckbrief, 2020). Die landwirtschaftliche und forstliche Nutzung sind in dieser Landschaft vorherrschend. Die großflächige ausgeräumte Agrarlandschaft mit den begradigten oder verrohrten Bächen zeichnet sich durch Strukturarmut aus (Quelle: bfn Landschaftssteckbrief, 2020).

1 Rahmenbedingungen

1.4 Regionalplan

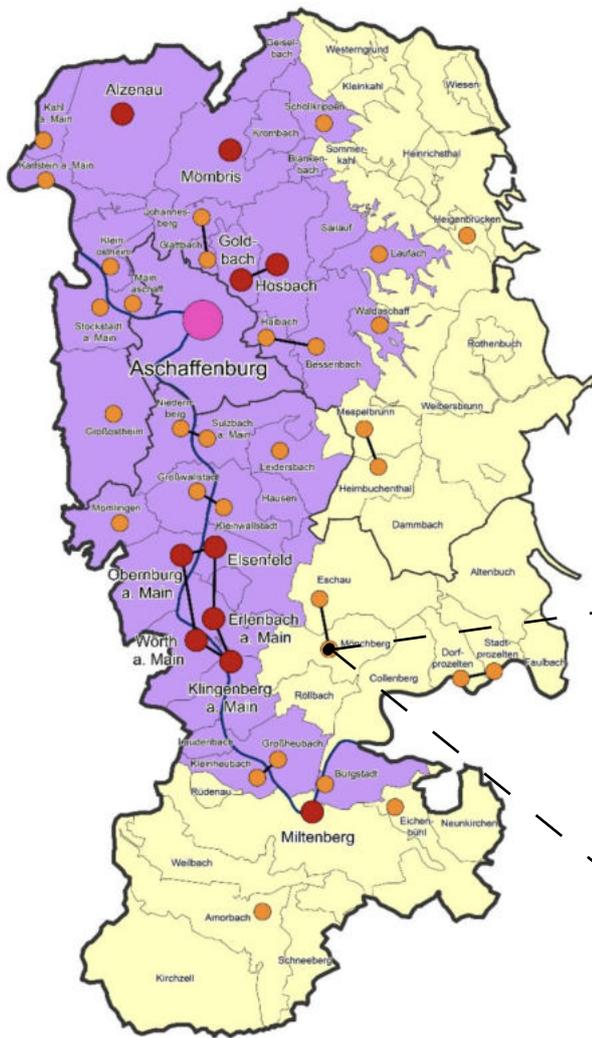
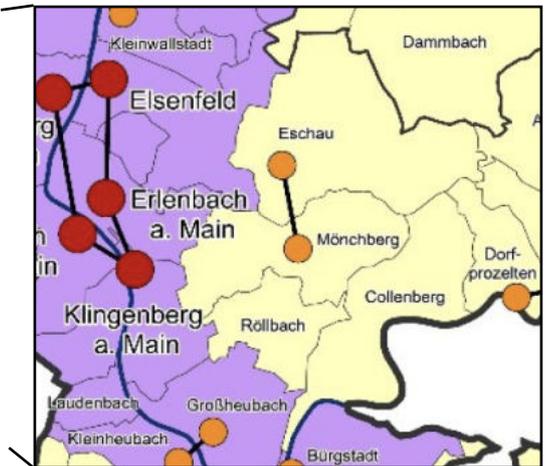


Abb. 010:
Eigene Darstellung, Haines-Leger Architekten + Stadtplaner, Planungs-
grundlage: Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain (Hrsg.),
Stand: 25.08.2020



Gemäß Regionalplan der Region „Bayerischer Untermain“ kommt dem Markt Mönchberg die zentralörtliche Funktion eines „Grundzentrums“ im Landkreis Miltenberg zu. Nach dem Landesentwicklungsprogramm sollen „Grundzentren“ ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches vorhalten.

Darüber hinaus sind im Regionalplan der Region „Bayerischer Untermain“ folgende Ziele formuliert, die für den Markt Mönchberg relevant sind:

Zentralörtliche Funktionen sollen gestärkt und die infrastrukturelle Versorgung verbessert werden, beispielsweise durch städtebauliche Sanierungs- und Entwick-

lungsmaßnahmen im Sinne des Bund-Länder- sowie des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms. Diese dienen der Mängelbeseitigung bei Wohn- und Arbeitsstätten, bei der Infrastrukturversorgung und bei der innerörtlicher Verkehrserschließung.

Darüber hinaus sind Hochwasserfreilegungen geplant. Im Markt Mönchberg betrifft dies den Brunnenfloßwiesengraben.

Zuletzt gilt es hinsichtlich des Handels anzumerken, dass auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen, in Teilbereichen auch für den gehobenen Bedarf, hingewirkt werden soll.

1.5 Bestehendes Planungsrecht - Flächennutzungsplanung

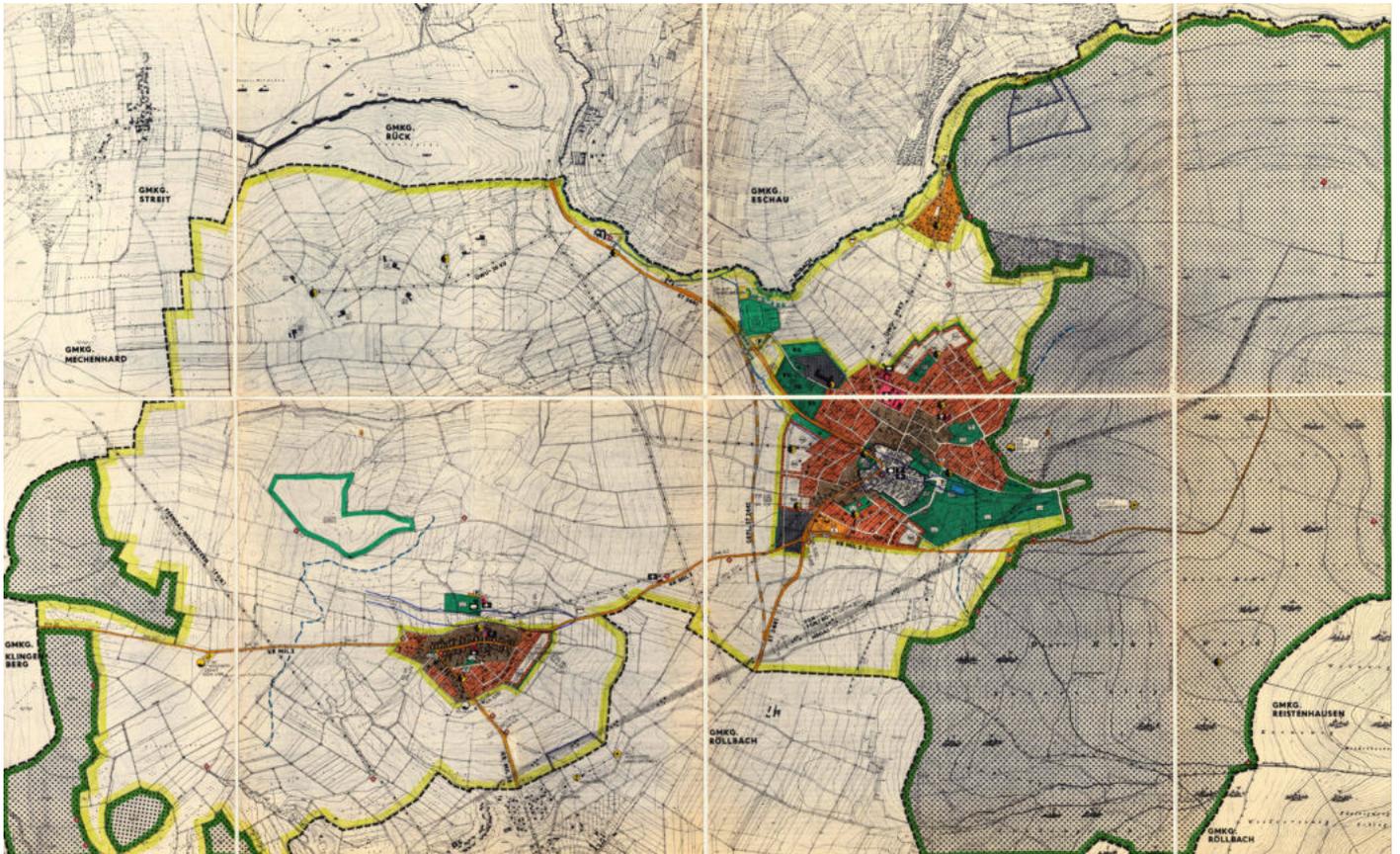


Abb. 011:
Flächennutzungsplan 1982, Markt
Mönchberg

Flächennutzungsplan (FNP)

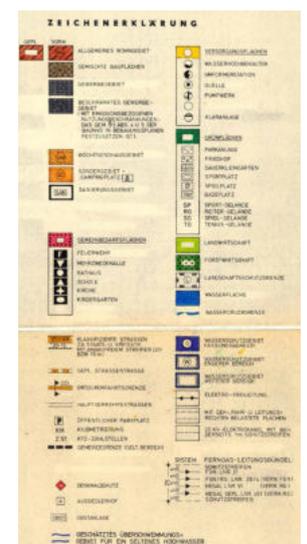
Der Flächennutzungsplan visualisiert die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen und stellt dementsprechend für das gesamte Gemeindegebiet die angedachte Bodennutzungsart dar.

Klar ablesbar sind die Siedlungsflächen des Kernortes Mönchberg im östlichen Bereich der Gemarkung sowie die Siedlungsflächen des kleineren Ortsteils Schmachtenberg südwestlich des Kernorts. Diese sind umgeben von weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen, die im Osten und ganz im Westen in Waldflächen übergehen. Insbesondere entlang der Ostflanke der Siedlung des Kernorts Mönchberg binden die Waldflächen des Spessarts unmittelbar an.

Der Flächennutzungsplan (FNP) für den Markt Mönchberg stammt aus dem Jahr 1982 mit einer Flächennutzungsplanände-

rung vom 01.06.1998. In dieser Änderung wurden das Gewerbegebiet ‚Am Hohen Bild‘ Richtung Schmachtenberg erweitert, das Wohngebiet südlich Schmachtenbergs hinzugefügt und die Teufelsquelle mit dazugehörigem Wasserschutzgebiet in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Des Weiteren wurde eine Grünfläche nördlich vom Schwimmbadparkplatz zum allgemeinen Wohngebiet umgewidmet, sodass es zukünftig mit Wohnbebauung erschlossen werden kann.

Die Flächen, welche im FNP von 1982 als geplante allgemeine Wohngebiete verzeichnet sind, werden 1998 als bebaute allgemeine Wohngebiete aufgenommen. Das Wochenendgebiet, welches 1982 als Sondergebiet ausgewiesen war, wird 1998 bereits als allgemeines Wohn- und Dorfgebiet geführt, was aus einer vorhergegangenen Flächennutzungsplanänderung hervorgeht (1994).



1 Rahmenbedingungen

1.5 Bestehendes Planungsrecht | Flächennutzungsplanung

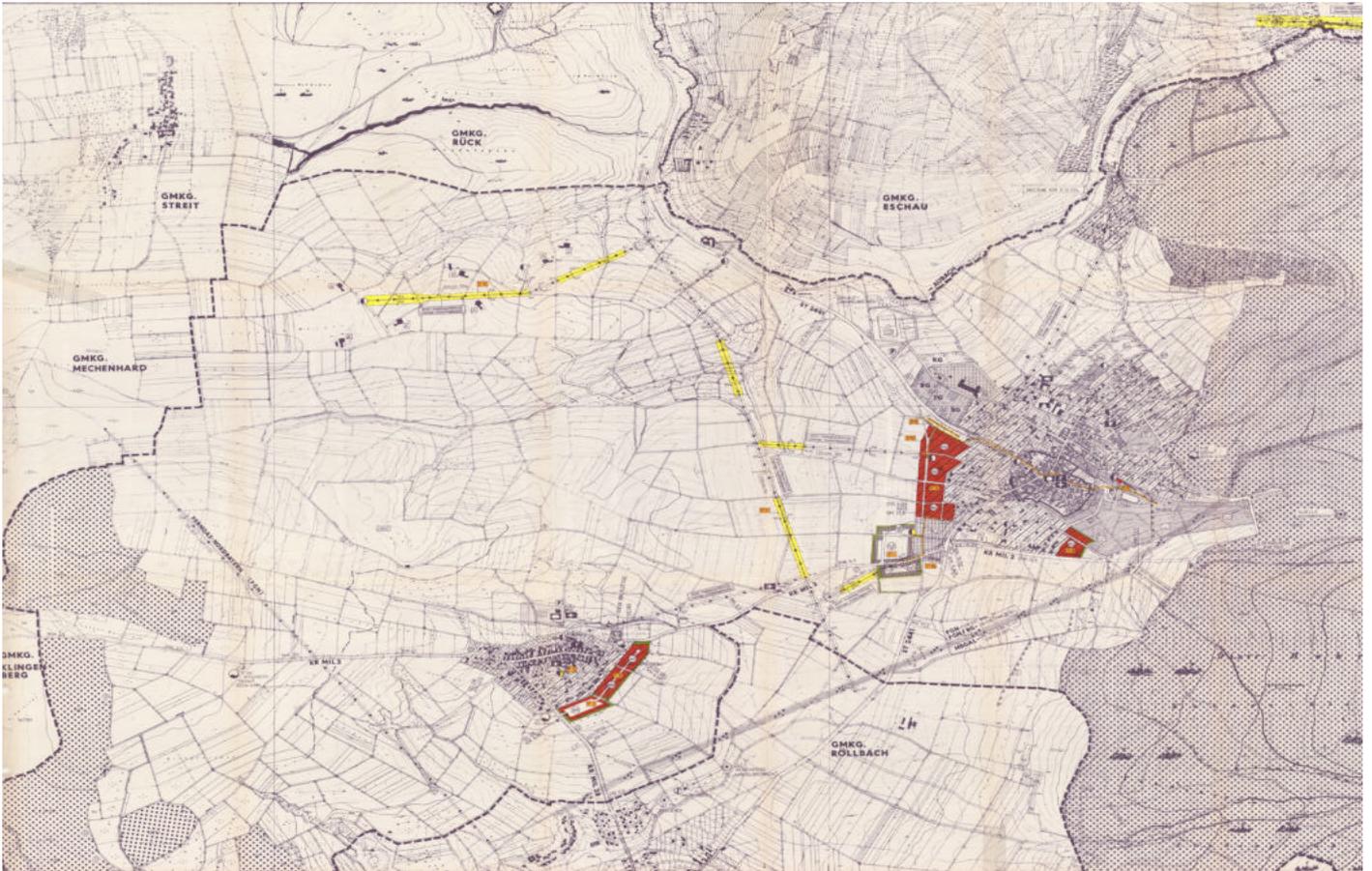


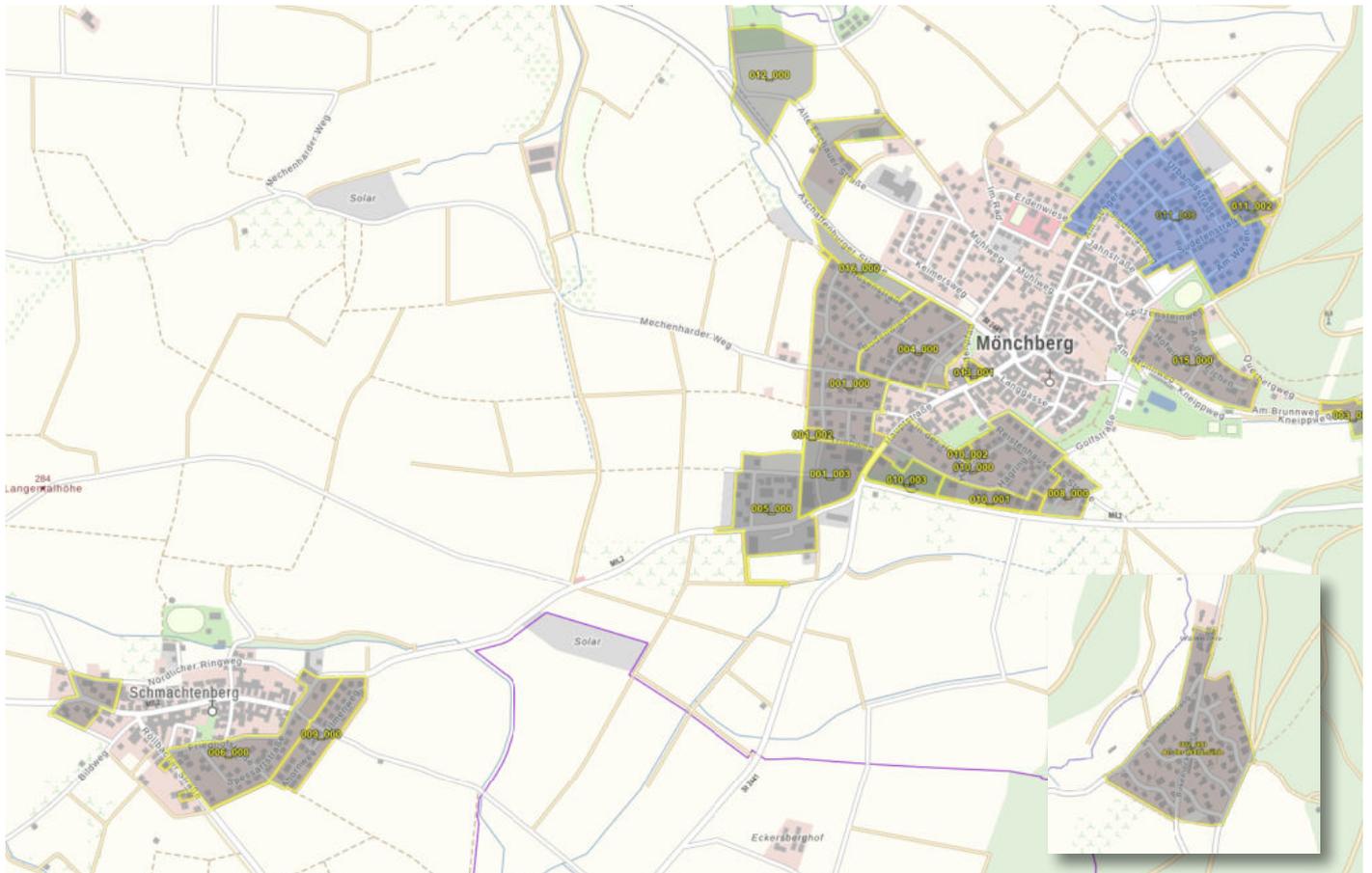
Abb. 012:
Flächennutzungsplan - Änderung
1998, Markt Mönchberg

In den folgenden Jahren sind noch 2 wichtige Änderungen zu nennen: im Jahre 2006 die Widmung der Grünflächen zwischen Rosenstraße und der Staatsstraße 2441 als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie 2018 die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich Schmachtenberg, wobei eine Teilfläche des Gewerbegebietes als Mischgebiet ausgewiesen wurde.

Eine Gesamtfortschreibung des FNPs sollte alle 15 - 20 Jahre erfolgen. Somit kann der Stand von Juni 1982 mit den erfolgten Teiländerungen nicht als aktuell aufgefasst werden. Demzufolge kann dieser Flächennutzungsplan nicht für weitere grundlegende Beobachtungen herangezogen werden. Ein Abgleich mit den tatsächlichen Siedlungsbautätigkeiten zeigt zudem, dass diese teilweise nicht mit dem FNP übereinstimmen. Eine Gesamtfortschreibung des FNPs wird an dieser Stelle empfohlen.



1.6 Bestehendes Planungsrecht | Bebauungspläne



Die Bebauungspläne resultieren aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und bilden die Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen. Damit sind sie eines der wichtigsten Steuerungsinstrumente, die einer Gemeinde für die Entwicklung und Ordnung innerhalb der Gemarkungsfläche zur Verfügung stehen, da sie unter anderem verbindlich festsetzen, wie ein Grundstück bebaut werden darf.

Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet und daran angrenzend existieren 12 Bebauungspläne (Stand Oktober 2020):

- 002_000: „An der Waldmühle“
- 012_000: „Sportgelände“
- 011_000: „Senger und Wasen“
- 016_000: „Kleingartenanlage zwischen der Aschaffenburg Strasse und der Rosenstrasse“
- 015_000: „Brunnwegswingert“
- 003_000: „Baumhotel“
- 001_000: „Am Hohen Bild - Bodenwiese“
- 004_000: „Untere Dorfstraße“
- 013_001: „Umfeld Grüner Baum“
- 010_000: „Reistenhausener Straße“
- 008_000: „Östliche Erweiterung - Reistenhausener Straße“
- 005_000: „Erweiterung Gewerbegebiet Am Hohen Bild“

Abb. 013: Bebauungspläne Markt Mönchberg, Hintergrundkarte: Webkarte, EuroRegionalMap

1 Rahmenbedingungen

1.7 Realnutzung

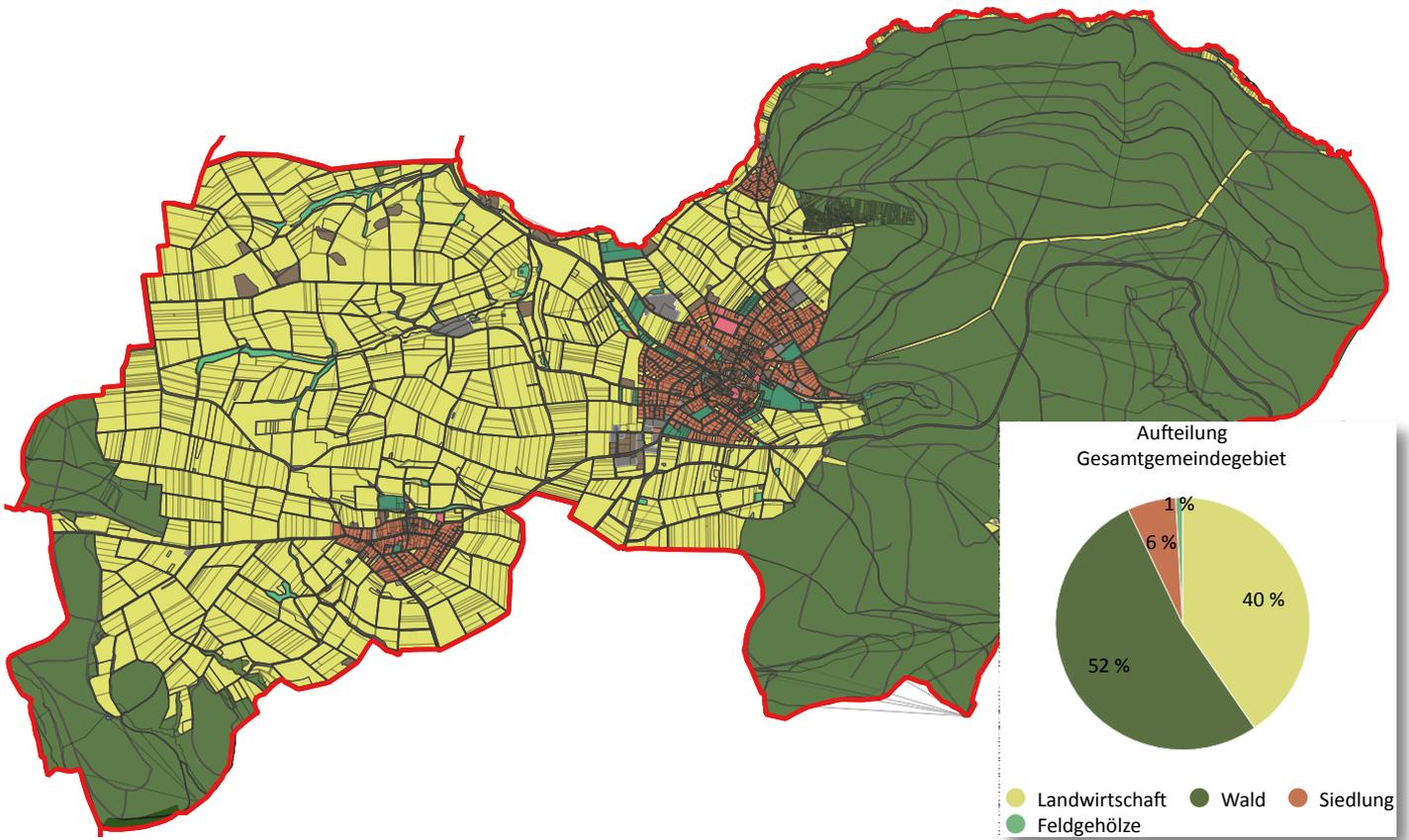


Abb. 014: Realnutzungskartierung; Eigene Darstellung, Haines-Leger Architekten, Stand Februar 2022; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, 11.02.2021.

Abb. 015: Nutzungsanteile; Eigene Darstellung, Haines-Leger Architekten, Stand Februar 2022;

Realnutzung

Die Realnutzung zeigt die tatsächliche Nutzung der Flächen innerhalb der Gemarkung Mönchbergs. Diese weicht in geringem Maße von den Darstellungen des FNPs ab. Auf der Ebene der Gesamtgemeinde sind die Unterschiede gering.

Gemäß Flächennutzungsplan sowie Realnutzung sind 52 % der Gemeinde mit Wald bedeckt. 40 % sind landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Siedlungsbereich umfasst mit 6 % das Wohnen, Industrie und Gewerbeflächen sowie Sonderflächen wie Sportplätze Schulgelände und den Friedhof.

Betrachtet man den Siedlungsbereich Mönchbergs genauer, so ist zu erkennen, dass die reale Flächennutzung mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans mehrheitlich übereinstimmt.

Abweichungen zeigen sich vor allem in den Bereichen der Misch- und Wohnnutzung. Die Mischnutzung im Bereich des Innerorts wird zunehmend durch die Wohnnutzung aufgelockert. Die ortstypische, gemischte Nutzungsstruktur mit landwirtschaftlichen Betrieben ist obsolet. Keines der ehemaligen Gehöfte im Ortskern wird noch zur Viehwirtschaft oder ländlichen Wirtschaft genutzt. Lediglich zwei Siedlerhöfe sind noch landwirtschaftlich aktiv.

Eine größere Abweichung gegenüber dem Flächennutzungsplan weist die Realnutzung im Ortsteil Schmachtenberg auf. Hier hat sich die Mischnutzung im Ortskern signifikant verringert und weist fast nur noch Wohnflächen auf. Nördlich des Wohngebietes schließen sich einige Flächen an, welche gemischt genutzt werden.



Gemischte Nutzungen innerhalb der Wohngebiete in Mönchberg sind auf kleinere Dienstleistungsnutzungen in Wohngebäuden zurückzuführen.

Die Mischnutzung im Gewerbegebiet „Am Hohen Bild“ ist mit der zusätzlich erlaubten Wohnnutzung zu erklären (näheres dazu siehe Kapitel ‚Wirtschaft und Arbeit‘).

Auffällig in der Realnutzungskarte sind Flächen, welche als Brachflächen zusammengefasst werden können. Mit fast 12 ha umfassen sie fast 10 % des Siedlungsgebietes.

Grünflächen sind gut verteilt im Siedlungsgebiet. Der Unterschied zum Flächennutzungsplan ist hier eine große Freifläche im Südosten, welche vorrangig als Streuobstwiese genutzt wird und somit als landwirtschaftliche Nutzfläche und nicht wie im FNP als Parkanlage einzustufen ist.

Ein Grünzug um die ehemalige Ortsbefestigung, welcher sich von Südost nach Nordwest ausdehnt, ist markant.

Öffentliche Grünflächen fehlen in den nordöstlichen und südwestlichen Wohngebieten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass diese Bereiche vor allem Einfamilienhaus-siedlungen darstellen und den Bewohnern private Grünflächen zur Verfügung stehen.

Flächen mit besonderer funktionaler Prägung entsprechen im Flächennutzungsplan den öffentlichen Nutzungen bzw. den Gemeinbedarfsflächen (Kirche, Rathaus, Feuerwehr etc.). Diese Flächen liegen mit Ausnahme von Schule, Kindergarten und Mehrzweckhalle vordringlich im Ortskern.

Der Bauhof und eine weitere Kirche befinden sich in Schmachtenberg.

Abb. 016: Nutzungsanteile Siedlungsfläche; Eigene Darstellung, Haines-Leger Architekten, Stand Februar 2022;

Abb. 017: Realnutzungskartierung; Eigene Darstellung, Haines-Leger Architekten, Stand Februar 2022; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, 11.02.2021.

1 Rahmenbedingungen

1.8 Bestehende Konzepte | Übersicht

¹ Quelle: <https://www.spessartkraft.de/de/kommunale-allianz-spessartkraft-ev/hintergruende/historie>, 07.02.2022

1985 / 86 Aufnahme in das Städtebau-förderungsprogramm

und Bekanntgabe des Altortbereiches Mönchbergs als Untersuchungsgebiet

1991 Altortsanierung mit Vorbereitender Untersuchung nach § 141 BauGB

Im Zuge der Sanierung des Altortes Mönchbergs wurden von 1991 bis 1996 die Vorbereitenden Untersuchungen vom Ortsplaner Architekt BDA SRL Dipl.-Ing. Walter Feser durchgeführt.

Ausgehend von einer systematischen, städtebaulichen und funktionalen Bestandsanalyse wurde ein themenspezifischer Zielkatalog erstellt. Im Rahmenplan wurden Teilziele in Bezug gesetzt und daraus Schwerpunkte der Altortsanierung abgeleitet. Die zeitliche Abfolge der Umsetzung der Ziele zeigt der Maßnahmenplan.

Folgende zentrale Ziele wurden im Maßnahmenplan festgelegt:

1. Städtebauliche Planungen
2. Ordnungsmaßnahmen für den öffentlichen Raum und gemeindliche Maßnahmen
3. Baumaßnahmen für gemeindliche und kirchliche Zwecke
4. Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenumbau, Freiflächengestaltung
5. Maßnahmen für den ruhenden Verkehr

Im Maßnahmenplan wurden vorbereitende Maßnahmen, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen festgehalten, welche im Detail dem Maßnahmenplan entnommen werden können.

1997 Beschluss der Gestaltungssatzung sowie Einsatz des kofinanzierten ‚Kommunalen Förderprogramms‘ (Angebotsaufforderung)

1997 förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Mönchberg“

19.02.1998 rechtsverbindlich

2011 „Kommunale Allianz Spessartkraft“

Im Jahre 2011 trafen sich zum ersten Mal die zukünftigen Allianzkommunen um gemeinsame Ziele und Projektvorschläge zu formulieren. Vor allem ging es um die hohe Bedeutung des Tourismus in dem landschaftlich reizvollen (Hoch-) Spessart und die Herausforderungen des demografischen Wandels.¹

2014 Fertigstellung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK)

Mit der Fertigstellung des ILEKs im Jahr 2014 standen konkrete Handlungsfelder und Maßnahmen zur Umsetzung der Zielvorstellungen zur Verfügung.

Die Handlungsfelder mit entsprechenden Maßnahmen waren:

HF 1: Leben - Wohnen - Arbeiten:

- **Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes (1)**
- **Ausbildungsförderung (1)**
- Gemeinsames Bauland- und Immobilienkataster für Wohnen und Gewerbe (2)
- Bauberatung für Hauseigentümer
- Einsatz der Instrumente der Dorferneuerung (1)
- Verzicht auf Ausweisung neuer Wohnbaugebiete (1)
- Homogenisierung kommunaler Förderprogramme (1)
- Gemeinsame Gestaltungssatzung

HF 2: Land- und Forstwirtschaft

- Entwicklung einer Dachmarke „Spessart“ (2)
- Zusammenarbeit mit Bayerischen Staatsforsten (3)
- Kooperation bei der Bewirtschaftung Kommunal- und Privatwälder und bei der Holzvermarktung (3)

HF 3: Energieversorgung

- Interkommunales Energiekonzept für das Allianzgebiet (1)
- Stromtankstellennetz (1)
- Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien und der effizienten Nutzung von Energie im Rahmen der Bauleitpläne

nung (2)

- Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien im privaten Bereich (2)
- Energiegenossenschaft SpessartKraft (2)

HF 4: Freizeit - Tourismus - Natur

- Kooperation der Tourismusverbände (1)
- Rad- und Wanderwegekonzept (1)
- Präsentationsmöglichkeiten der Angebote an Events, Veranstaltungen & Führungen (2)
- Busverbindungen / Shuttle für Wanderer (1)
- **Erweiterung des Angebotes für Freizeiteinrichtungen; Minigolf, Highend-Spa (2)**
- Strukturanreicherung in landwirtschaftlich geprägten Bereichen und an Ortsränder (2)
- Projekt „SpessartKraft Streuobst“ (2)
- Gewässerentwicklung (3)
- Begrenzung der Bebauung im Außenbereich (4)

HF 5: Zusammenarbeit - Kommunikation - Bürgerschaftliches Engagement

- Gemeinsame Homepage kommunale Allianz (2)
- Koordinationsstelle SpessartKraft, Umsatzbegleitung (1)
- Erweiterung Lückenschluss des vorhandenen ÖPNV-Netzes (1)
- Ausbau der Breitbandversorgung (1)
- **Kooperationen der Vereine im Allianzgebiet; Nutzung gemeinsamer Einrichtungen (1)**
- Kooperation der Feuerwehren (2)
- Nutzung von social media (2)

Mithilfe der Kommunalen Allianz SpessartKraft wurden viele Projekte angegangen, welche im folgenden Kapitel näher erläutert werden. Ein weiteres Konzept, das in den folgenden Jahren aus dem ILEK hervorgegangen ist, ist das Energiekonzept:

2015-2016 Energiekonzept - Kommunale Allianz SpessartKraft

Im Jahr 2015 wurde das Büro Main Energie GmbH von der Spessart Allianz beauftragt ein Energiekonzept für die Allianzkommunen zu erstellen.

Ziele dieses Konzeptes sehen bis 2050 vor, den Energieverbrauch zu reduzieren und die Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien in der Region zu steigern. Erarbeitete Maßnahmen in den Bereichen „Allgemeine Organisation“, „Energieerzeugung“, „Zielgruppe: Bürgerinnen, Kommunen“ wurden in einem Katalog zusammengestellt und sollen nun abgearbeitet werden.

Das Energiekonzept bezieht sich auf ein integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2011 für das Untermaingebiet.

2016 Grundsatzbeschluss zur Untermauerung der Dringlichkeit der Altortrevitalisierung und Dorfentwicklung

Im Jahr 2016 beschließt der Marktgemeinderat einstimmig die Dringlichkeit der Altortrevitalisierung und Dorfentwicklung. Dazu wurde ein 6-Punkte-Maßnahmenplan erlassen, in welchem die Etablierung eines kommunalen Förderprogrammes, die städtebauliche Überplanung des Altortes, die systematische Erfassung der Leerstände, die Unterstützung innovativer Projekte, der gezielte Aufkauf von Leerständen sowie die nachrangige Entwicklung von weiteren Wohngebietsflächen, enthalten sind. (Amtsblatt Nr. 14, KW 28; 15 Juli 2016)

Daraus folgt im Jahre 2017 die Gründung des Kommunalunternehmens Markt Mönchberg, welches als Anstalt des öffentlichen Rechts geführt wird.

Aufgabe dieses Unternehmens ist es, den 6-Punkte Plan umzusetzen. Erste Schritte dazu sind der gezielte Aufkauf von Leerständen und die Umsetzung konkreter Projekte. Dabei wurde auch ein nachhaltiges Energiekonzept, aus dem Energiekonzept Kommunale Allianz SpessartKraft entwickelt, berücksichtigt (Verwaltungsgemeinschaft Mönchberg, Web-Page; 24.02.21)

1 Rahmenbedingungen

1.8 Bestehende Konzepte | Übersicht

2017 Flächen- und Leerstandsmanagement ‚Allianz SpessartKraft‘

Im Jahr 2017 wurde das Büro PLANWERK aus Nürnberg, mit dem Flächen- und Leerstandsmanagement beauftragt. Der Bericht mit Stand vom August 2017 legt die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale dar.

Daraufhin wird im Jahr 2018 das kommunale Förderprogramm des Marktes Mönchberg für Investitionen zur Innenentwicklung erlassen.

Damit unterstützt die Marktgemeinde private und gewerbliche Akteure im Bereich Innenentwicklung.

Seit dem 01.10.2018 werden leerstehende Grundstücke und Häuser in einer gemeinsamen Immobilienbörse vermarktet: Kommunales Immobilienportal SpessartKraft (KIP).

März 2019 Novellierung der Baugestaltungssatzung

Zur Sicherung des Charakters des historischen Ortsbild und zur Behebung gestalterischer Mängel wurde 2019 die Baugestaltungssatzung für den Altort Mönchberg novelliert.

Fazit

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Studien, Konzepte und Rahmenpläne für den Markt Mönchberg erstellt. Diese stellen wichtige Grundlagen für die weitere Entwicklung der Marktgemeinde dar.

Für das INSEK mit VU gilt es nun, die Planungen und Konzepte aufzugreifen, soweit erforderlich fortzuschreiben und in ein umsetzungsfähiges Durchführungskonzept zu überführen.

1.9 Bilanz - 30 Jahre Ortssanierung, was wurde erreicht?

Altortssanierung und Vorbereitende Untersuchung von 1991

Einige Maßnahmen der Altortssanierung und der Vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahr 1991 wurden über die letzten 30 Jahre hinweg umgesetzt oder im Maßnahmenplan als bereits ausgeführte Maßnahmen angeführt.

1. Städtebauliche Planungen:

- Sanierungs-/ Rahmenplan
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
- Bebauungsplan ehem. Gasthaus „Grüner Baum“, mit Umgriff
- Gestaltungssatzung (1997)

2. Ordnungsmaßnahmen für den öffentlichen Raum und gemeindliche Maßnahmen

- Grunderwerb für Parkplätze, Wegeverbindungen oder für öffentliche Grünflächen (Hauptstraße 31/23, Flurnummer 1/4 und 5, Schwimmbadstraße vor Flurstück 321, Parkplatz am Schwimmbad, Gehweg entlang der Aschaffener Straße, Hauptstraße; OT Schmachtenberg, Schmachtenberger Straße)
- Gebäudeabbrüche (ehem. Gasthaus „Grüner Baum“; Bereich Hauptstraße 26, im Bereich der Raiffeisenbank, Hinterhof Hauptstraße 65);
- Zwischenerwerb von Grundstücken mit „Schlüsselfunktion“ zum Anstoß von Maßnahmen (Kreuzgasse 1, Alte Post)

3. Baumaßnahmen für gemeindliche und kirchliche Zwecke

- Altes Rathaus, Sanierung, Umnutzung und Erweiterung 1989 / 2018
- Sanierung der Ortsmauer (In Teilen, Bsp.: Judenpfad 2003)
- Neugestaltung des Kirchenumfeldes (1993/04 - 1997) (Abschlussbericht, 2009, S. 35)
- Umbau und Erweiterung des Kath. Pfarrhauses in der Schwimmbadstraße (1989 umfassende Sanierung des Gebäudes und Umbau zum Pfarrheim)
- Abbruch von Gebäuden in Verbindung

mit planerischen und baulichen Maßnahmen (Kreuzgasse 1; 2018)

4. Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenumbau, Freiflächengestaltung

- Verrohrung Bachlauf in der Schwimmbadstraße
- Bereits zur Fertigstellung der VU 1991 war das gesamte Kanalnetz untersucht.
- Straßenumbau, Straßenausbau, Neugestaltung:
 - Schwimmbadstraße (1986 -1992)
 - Hauptstraße zwischen Rathaus und Mühlweg/ Am Senger/ Neugasse (1991 - 1995); Teilausbau 2000, Restausbau (Reistenbacher Str. bis Ortsausgang) 2008 (Abschlussbericht, 2009, S. 35)
 - Marzellusgasse (1992 -1997)
 - Kirchgasse (1993 - 2001)
 - Teile „In der Ecke“ (2021)
 - Vollausbau der Schmachtenberger Straße, OT Schmachtenberg
 - Ortseinfahrt Aschaffener Straße

5. Maßnahmen für den ruhenden Verkehr

- Parkplatz in der Schwimmbadstraße (1991 ein Teil)

6. Sanierungsprioritäten

- Gebiete mit hoher Priorität wie das Umfeld „Grüner Baum“ sowie die Hauptstraße 21-29: Die gewünschte Verbesserung der gemeindlichen Infrastruktur in der Hauptstraße 21-29 schwankt. Im Umfeld Grüner Baum wurde eine Verdichtung des Wohnangebotes im Ortskern erreicht, jedoch wurde gestalterisch nicht auf das Umfeld eingegangen. Laut B-Plan stehen noch zwei Baufelder frei.
- Gebiete mit mittlerer Priorität konnten im Bereich des alten Rathauses umgesetzt werden. Das ehemalige Rathaus selbst konnte für kulturelle Zwecke umgenutzt werden. Verbesserungen der Wohn- und Arbeitsbedingungen konnten nicht veranlasst werden, da die Grundstücke nicht im Besitz der Gemeinde sind.

1 Rahmenbedingungen

1.9 Bilanz - 30 Jahre Ortssanierung, was wurde erreicht?

- Sanierungsgebiete mit geringer Priorität fanden nur zum Teil Beachtung. Vor allem die Bereiche, welche in gemeindlichen Eigentum waren, wurden ausgebaut und erneuert: Um- und Anbau des jetzigen Rathauses, Umbau der alten Post zu Wohnungen. Geplante Verdichtungen in der Aschaffener Straße 8-9 und in der Ecke 13-15 wurden nicht umgesetzt. Die Verbesserung der Wohnbedingungen hinter dem Rathaus (Schwimmbadstraße 2-8, Mengeburg) und in der Kreuzgasse 2 konnten noch nicht erreicht werden.
- Sanierung der Räume des Jugendtreffs (Hauptstraße 46a)
Die Projekte „Wohnen am Pfarrgarten“ und „Wohnen im Alten Postamt“ gaben den Startschuss der Revitalisierung des Mönchberger Altorts.¹ Die Gebäude sind an das kommunale Nahwärmenetz angeschlossen.

Unser Dorf hat Zukunft

Im Jahr 2009 sowie im Jahr 2014 gewann Mönchberg die Silbermedaille im unterfränkischen Bezirksentscheid des Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Mönchberg konnte hier mit der ausgezeichneten Infrastruktur für Bewohner (Kinderbetreuung, Schule, Ärzte) und Touristen (Gasthäuser, Bad und andere Freizeitanlagen) punkten. Der Ausbau der Breitbandinfrastruktur wurde nicht nur positiv für die Bürgerinnen und Bürger sondern auch als Anreiz für Gewerbebetriebe gesehen. Im Bereich soziale und kulturelle Aktivitäten wurde Mönchberg für das hohe Maß an ehrenamtlicher Tätigkeit herausgehoben. Des Weiteren wurden weitere Vereine und soziale Programme (der Schule, Krankenpflegeverein) lobend erwähnt. Im Bereich Baugestaltung und -entwicklung wurden neben Bautätigkeiten und der Umsetzung der Städtebauförderung die aussagekräftige Gestaltungssatzung gelobt.

Neben der großzügigen bereits bestehenden Grünstruktur wurde die Teilentsiegelung des Schwimmbadparkplatzes gewürdigt. Die traditionell bewirtschafteten Gärten entlang der Ortsmauer waren ein herausstechendes Merkmal.

In der Kategorie „Dorf in der Landschaft“ punktet die vielen Wander- und Themenwege, welche die Verbundenheit mit der Landschaft und den Biotopen wiedergeben. Die Streuobstbestände wurden auch in diesem Bereich als Merkmal herausgehoben.

2009 „Unser Dorf hat Zukunft - Unser Dorf soll schöner werden“

Im Rahmen des Kreiswettbewerbes „Unser Dorf hat Zukunft - unser Dorf soll schöner werden“ hat sich Schmachtenberg in der Kategorie Dörfer bis 600 Einwohner den Sieg gesichert. Den Preis erhielt Schmachtenberg einerseits für die Verbesserungen am Marienplatz und an der Dorfscheune; dem barrierefreien Zugang zur Kirche und dem behindertengerechten WC. Herausstechend war die Dorfheizung, welche genossenschaftlich organisiert ist und die Nahwärmeversorgung in Schmachtenberg sichert. Außerdem war das viele Grün in und um Mönchberg positiv aufgefallen. (main-news.de, abgerufen: 01.02.2022)

Kommunalunternehmen

Das Kommunalunternehmen des Marktes Mönchberg wurde am 01.01.2017 gegründet.

Umgesetzte Maßnahmen:

- Sanierung der Wohnungen im alten Postamt (Hauptstraße 46) -> Entstehung zweier Mietwohnungen
- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Eigentumswohnungen (Kreuzgasse 1) -> „Wohnen am Pfarrgarten“: Abriss unbewohnter und nicht mehr sanierungsfähiger Anwesen und der Scheunen (Kreuzgasse 1, 3 und 5)
- Information und Hilfestellungen zu Zuschüssen bei Sanierungen im Altort (Hauptstraße 60)

¹ Quellen:

<https://www.moenchberg.de/markt-moenchberg/einrichtungen-institutionen/kommunalunternehmen/>
https://www.main-echo.de/regional/kreis-miltenberg/endspurt-fuer-wohnbauprojekt-am-moenchberger-pfarrgarten-art-6824986?fbclid=IwAR1a3MLeHBvblGIlhC0KePfPSxVXJBzdc14XV5JO2sf_JFdPtr0V3_Cp8
<https://m.facebook.com/moenchberg.de/posts>

Lebensqualität im Ort fördern und erhalten...



„Wir freuen uns über die erfolgreiche Belegung des Altes mit 6 Wohneinheiten durch das Projekt „Wohnen am Pfarrgarten“ und wünschen allen Eigentümern eine schöne Zeit in ihrer neuen Wohnung.“

Kommunalunternehmen Mönchberg
Kommunalunternehmen Markt Mönchberg 03082

Mehr Informationen?
Tel. 09374/97996-0 oder
kommunalunternehmen@moenchberg.de

Lebensqualität im Ort fördern und erhalten...

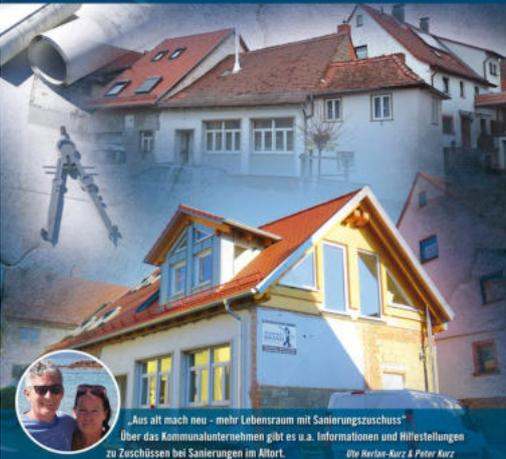


„Geräteleiste nutzbar – Wohnraum schaffen – Das ist das wichtigste Ziel der Mönchberger Kommunalunternehmens. Mit dem Projekt „Wohnen im Altes Postamt“ ist uns das prima gelungen und so konnten wir zwei traumhafte Wohnungen in zentraler Lage unter Beachtung denkmalrechtlicher Vorgaben schaffen. Auch in Zukunft möchten wir uns weiterhin für Mönchberg einsetzen.“

Kommunalunternehmen Mönchberg
Kommunalunternehmen Markt Mönchberg 03082

Mehr Informationen?
Tel. 09374/97996-0 oder
kommunalunternehmen@moenchberg.de

Lebensqualität im Ort fördern und erhalten...



„Aus alt mach neu - mehr Lebensraum mit Sanierungszuschuss“
Über das Kommunalunternehmen gibt es u.a. Informationen und Hilfestellungen zu Zuschüssen bei Sanierungen im Markt.
Von Herlan-Kurz & Peter Kurz

Kommunalunternehmen Mönchberg
Kommunalunternehmen Markt Mönchberg 03082

Mehr Informationen?
Tel. 09374/97996-0 oder
kommunalunternehmen@moenchberg.de

Lebensqualität im Ort fördern und erhalten...



„Das Kommunalunternehmen des Marktes Mönchberg bringt junges Leben ins Markt. Durch die Sanierung der Räume nach Wünschen der vielen engagierten Jugendlichen ist ein toller neuer Jugendtreff entstanden. Danke dafür.“
Alex Mahfouh (Leiter Jugendtreff)

Kommunalunternehmen Mönchberg
Kommunalunternehmen Markt Mönchberg 03082

Mehr Informationen?
Tel. 09374/97996-0 oder
kommunalunternehmen@moenchberg.de

Abb. 018: (oben links) Plakat des Kommunalunternehmens Mönchberg: mit dem Projekt „Wohnen am Pfarrgarten“

Abb. 019: (oben rechts) Plakat des Kommunalunternehmens Mönchberg: mit dem Projekt „Altes Postamt“

Abb. 020: (unten links) Plakat des Kommunalunternehmens Mönchberg: Private Sanierungen.

Abb. 021: (unten rechts) Plakat des Kommunalunternehmens Mönchberg: Projekt „Jugendtreff“

1 Rahmenbedingungen

1.9 Bilanz - 30 Jahre Ortssanierung, was wurde erreicht?

Integriertes ländliches Entwicklungs-konzept

Nach der Erstellung des ILEKs im Jahr 2014 wurde eine Vielzahl der im ILEK erarbeiteten Maßnahmen angegangen sowie einige davon umgesetzt. Als Grundvoraussetzung wurde eine gemeinsame Webseite der Allianzgemeinden erstellt, um eine Kommunikation nach Außen und untereinander zu ermöglichen. Außerdem gibt es eine Umsatzbegleitung als Ansprechpartnerin. Es wurden einige Studien und Analysen in Auftrag gegeben, wie das schon erwähnte Energiekonzept der Kommunalen Allianz SpessartKraft 2015-2016 sowie das Flächen- und Leerstandsmanagement im Jahr 2017.

Mönchberg wurden bis jetzt keine Projekte umgesetzt. (<https://www.main4eck.de/dielag-main4eck/was-ist-leader/>, 09.02.2022.)

Beispiele umgesetzte Maßnahmen:

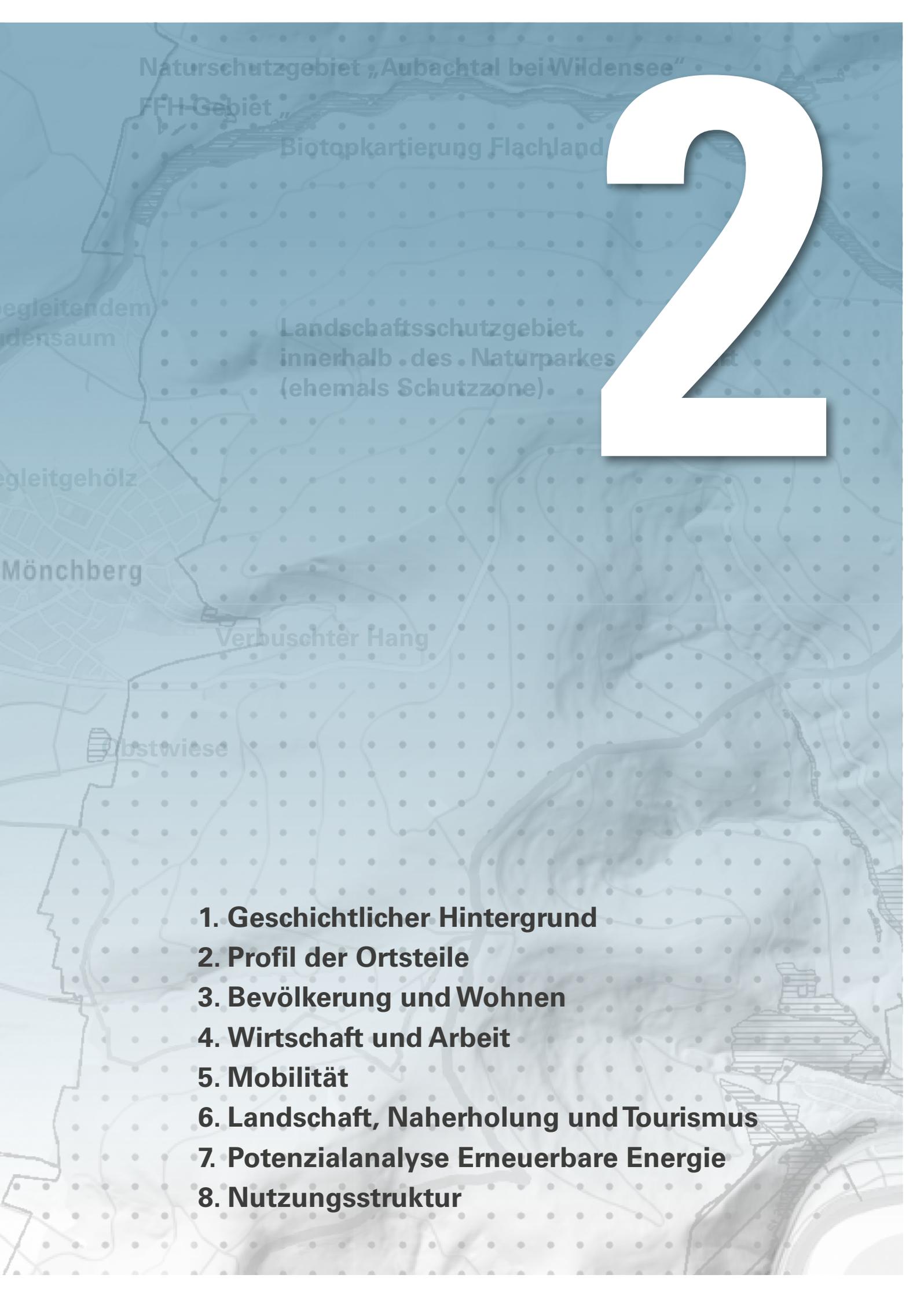
- Ausbildungsbörse (Web-basiert)
- Förderung von Kleinprojekten mit Hilfe des Regionalbudgets (2020 bis voraussichtlich 2025)
- Energiekonzept: „Stromfresser raus“
- 2014 Walderfahren in 14 Kommunen ein flächendeckendes Netz an Stromtankstellen
- Flächen- und Leerstandmanagement: 2018 Unterstützung privater und gewerblicher Akteure im Bereich Innenentwicklung durch kommunale Förderprogramme; 2019 Immobilienbörse
- Netzwerk Flüchtlingshilfe
- Kooperation der Bauhöfe
- Kooperation der Feuerwehren
- Förderungen von Kleinstunternehmen der Grundversorgung
- Weitere umgesetzte Maßnahmen sind unter <https://www.spessartkraft.de/de/projekte/regionalbudget> zu finden.

LEADER - lokale Aktionsgruppe Main4Eck Miltenberg e.V.

Die lokale Aktionsgruppe, welche über das LEADER - Programm durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) gefördert wird, besteht seit 2014. In



BESTANDSANALYSE GESAMTORT

A topographic map of a region, likely in Germany, showing various protected areas and geographical features. The map is overlaid with a grid of small dots. A large white number '2' is prominently displayed in the upper right quadrant. The map includes labels for 'Naturschutzgebiet „Aubachtal bei Wildensee“', 'FFH-Gebiet', 'Biotopkartierung Flachland', 'Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks (ehemals Schutzzone)', 'gleitendem Idensaum', 'gleitgehölz', 'Mönchberg', 'Verbuschter Hang', and 'Obstwiese'.

2

- 1. Geschichtlicher Hintergrund**
- 2. Profil der Ortsteile**
- 3. Bevölkerung und Wohnen**
- 4. Wirtschaft und Arbeit**
- 5. Mobilität**
- 6. Landschaft, Naherholung und Tourismus**
- 7. Potenzialanalyse Erneuerbare Energie**
- 8. Nutzungsstruktur**

2. Bestandsanalyse Gesamort

2.1 Geschichtlicher Hintergrund / Chronik

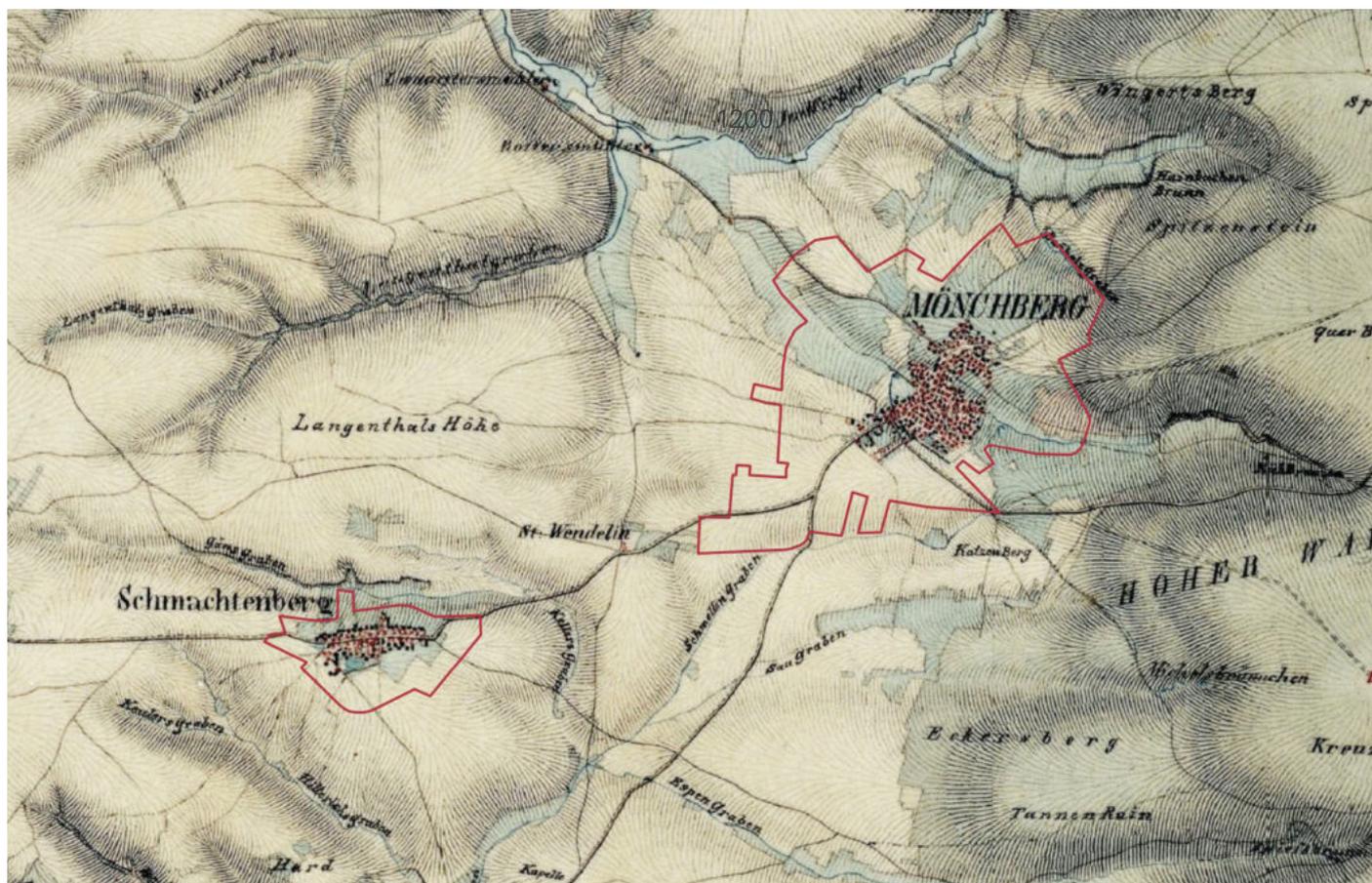


Abb. 022: Markt Mönchberg Positionsblätter 1:25000 (um 1860), Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

— Heutiger Umriss (2022)

Quelle: Homepage Markt Mönchberg: Kultur & Geschichte

Historisch kann Mönchberg mittlerweile auf eine über 1200-jährige Geschichte zurückblicken, wobei das genaue Gründungsdatum nicht mehr rekonstruiert werden kann.

Erste Spuren (ca. 800 n. Chr.) finden sich bezüglich einer Poststation auf dem Weg von Würzburg über Wertheim nach Aschaffenburg.

Der Name Mönchberg stammt nicht etwa von einem Mönch und einem Berg, sondern leitet sich von dem Wort „Mannogebûr“ ab. *Manno* steht dabei für den ersten Besitzer der Poststation und *gebûr* bedeutet Häuser oder Gebäude, dementsprechend die Häuser des Manno.

Daran angelehnt wird im Jahr 1215 die Burg Mennegebûr bzw. Mengeburen erstmalig in einer Urkunde erwähnt.

Im Mittelalter erhielt Mönchberg Stadtrechte mit eigener Gerichtsbarkeit durch den Erzbischof Gerlach zu Mainz, welcher durch Kaiser Karl IV dazu ermächtigt wurde. Hinzu kam das Recht eine Stadtbefestigung zu errichten und das Marktrecht.

Allerdings konnte sich Mönchberg, trotz gegebener Voraussetzungen, nicht optimal weiterentwickeln, was schließlich darin resultierte, dass das Stadtrecht wieder abgegeben werden musste. Dies ist vor allem auf die abgelegene Lage von damaligen Handelswegen und Siedlungsgebieten

am Main zurückzuführen. Nichtsdestotrotz schaffte es Mönchberg in dieser Zeit, durch Forstwirtschaft und Handwerk, zu Wohlstand zu gelangen.

Im Gegensatz zum Stadtrecht, welches i.d.R. Gemeinden mit über 5.000 Einwohnern vorbehalten ist, konnte das Marktrecht erhalten werden.

Nachdem Mönchberg 800 Jahre teil der Kurpfalz gewesen war, wurde es zunächst Teil des Fürstentums Aschaffenburg (1803-1810) und ab 1814, im Zuge der Befreiungskriege gegen Napoleon Bonaparte und des folgenden Wiener Kongresses, Teil des Königreiches Bayern.

Im Jahr 1862 wurde das Bezirksamt Obernburg gebildet, auf dessen Verwaltungsgebiet Mönchberg lag.

Weiterhin wurde 1939 die Bezeichnung „Landkreis“ eingeführt und somit wurden ab diesem Zeitpunkt Mönchberg sowie 35 weitere Gemeinden dem Landkreis Obernburg zugeordnet. Dieser wurde allerdings 1972 vom neu gebildeten Landkreis Miltenberg abgelöst.

Historische Spuren der Stadtentwicklung lassen sich in Mönchberg immer noch finden. So kann man beispielsweise die alte Stadtmauer am Musikpavillon im Rosengarten sehen. Hinzukommen zahlreiche mittelalterliche Gebäude, Fachwerkhäuser und an der Hauptstraße eines der ältesten Bildstöcke am Untermain.

Im Folgenden werden der Ortsteil Schmachtenberg und die Siedlungsstrukturen abseits des Hauptortes Mönchberg kurz charakterisiert. Im Weiteren liegt der Fokus auf dem Kernort sowie dem Altort.

2. Bestandsanalyse Gesamort

2.2 Profil der Ortsteile | Schmachtenberg



Abb. 023: TK Schmachtenberg



Abb. 024: Schmachtenberger Straße, Gasthaus zur Sonne



Abb. 025: Friedhof und Kirche „St. Johannes der Täufer und St. Johannes der Evangelist“



Abb. 026: Streuobstwiesen am Rande Schmachtenbergs

Schmachtenberg „Der Ort der Streuobstwiesen“

Prägung

- Schmachtenberg liegt in der freien Kulturlandschaft
- Ehemaliges Straßendorf mit Obstbau
- kaum noch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden
- vorrangig Wohnstandort

Stärken

- Große Grundstücke
- ortsbildprägende Barock Kirche
- Gasthaus zur Sonne
- bereits Nutzung von Solarenergie

Schwächen

- veraltete Bausubstanz
- Verringerung der ortstypischen Streuobstwiesen
- Baulücken

Handlungsbedarf

- Sanierung, Ortsrandgestaltung (Streuobstwiesen erhalten und ausweiten), Zersiedelung vermeiden (Innenentwicklung), Nutzung von erneuerbaren Energien unterstützen, bessere Anbindung an Oberzentren (Touristisch + Arbeit)

Abb. 054: Topographische Karte Ortsteil Schmachtenberg, Bayrische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, abgerufen 3. Mai 2021

Abb. 055 bis Abb. 057: Ansichten aus Schmachtenberg, Haines-Leger, 2021

Mühlen



Abb. 027: Topographische Karte Mühlen



Abb. 028: Braunwarthsmühle



Abb. 029: Wolzmühle, noch aktiv



Abb. 030: Waldmühle, noch aktiv

Mühlen „Die Mühlen am Aubach“

Prägung

- Lage im Aubachtal
- 2 von 3 Mühlen noch als Mühle aktiv
- Wolzmühle -> Pferde / Familienbetrieb (6. Generation)
- Wohnen

Stärken

- noch in Bewirtschaftung/ Bewohnt
- mehrere Standbeine
- idyllische Lage

Schwächen

- Anbindung
- Zukunftsträchtigkeit der bewirtschafteten Mühlen
- Bausubstanz

Handlungsbedarf

- Bessere ÖPNV Anbindung (Ruftaxi,...), Fahrradwege
- Parkplatzmöglichkeiten

Abb. 058: Topographische Karte Ortsteil Schmachtenberg, Bayrische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, abgerufen 3. Mai 2021

Abb. 059 bis Abb. 061: Luftbilder der Mühlen, Markt Mönchberg

2. Bestandsanalyse Gesamort

Siedlerhöfe



Abb. 031: Topografische Karte, Siedlerhöfe



Abb. 032: 2 Höfe im Osten



Abb. 033: Hofstadel



Abb. 034: westlicher Hof

Siedlerhöfe

Prägung

- liegen zwischen Sielergraben und Langenthalgraben auf einer Anhöhe in der freien Kulturlandschaft
- entstanden im Zuge der Flurbereinigung Anfang der sechziger Jahre
- 2 Höfe in landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau und Schweinemast)
- 5 Höfe Wohnen

Stärken

- Regionalvermarktung
- Photovoltaik, Kurzumtriebsplantage
- große Wohnflächen

Schwächen

- veraltete Bausubstanz
- Anbindung (ÖPNV, Straße, ausgebaute Fahrradwege)
- Nachfolge der Höfe

Handlungsbedarf

- Anbindung ÖPNV, Fahrradwege
- Nachnutzung
- Blickachsen offen halten

Abb. 062: Topographische Karte, Siedlerhöfe, Bayrische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, abgerufen 3. Mai 2021

Abb. 063 bis Abb. 064: Ansichten aus Schmachtenberg, Haines-Leger, 2021

Wohngebiet „An der Waldmühle“

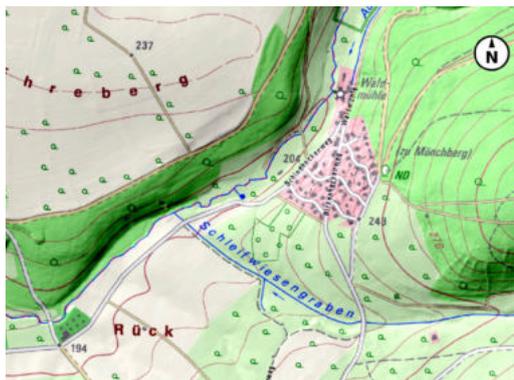


Abb. 035: Topographische Karte „An der Waldmühle“



Abb. 036: Informationsschild



Abb. 037: westliche Ankunft am Wohngebiet



Abb. 038: Ansicht aus südlicher Richtung

Wohngebiet „An der Waldmühle“

Prägung

- ehemaliges Wochenendgebiet
- seit 1994 allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet (Waldmühle)
- vorrangig nur Einzelhäuser (Ausbau von Ferienwohnung auf festen Wohnsitz)
- Errichtung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind nicht zugelassen.

Stärken

- ruhige naturnahe Lage
- gute Anbindung an Wanderwege und naturgebundene Erholung
- Lage am Aubachtal

Schwächen

- Anbindung (ÖPNV, Straße, ausgebaute Fahrradwege)
- kleine Grundstücksgrößen
- Keine Versorgungsinfrastruktur möglich (Bäcker, Lebensmittel)

Handlungsbedarf

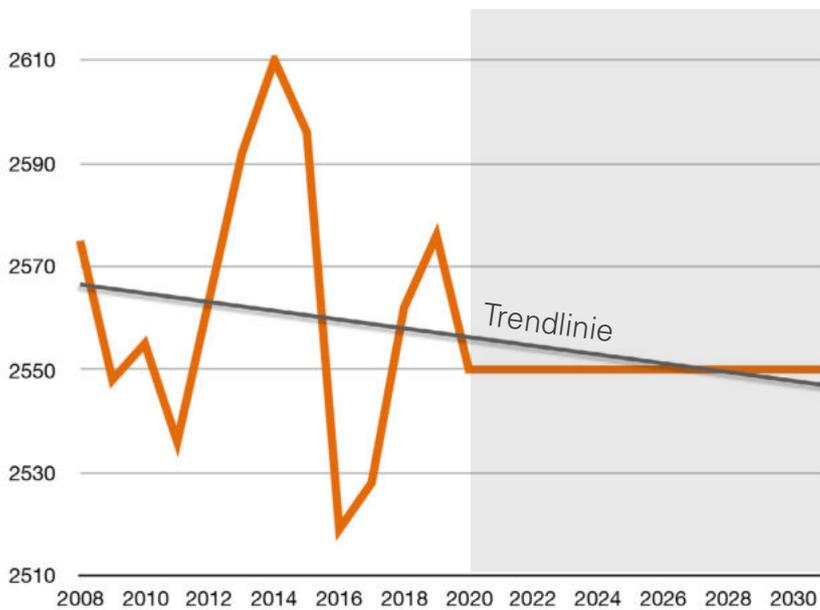
- Bessere ÖPNV Anbindung (Ruftaxi,...), Fahrradwege ausbauen, Beschilderung, Nutzung von erneuerbaren Energien unterstützen,
- Pflege des öffentlichen Grün/ Blickachsen freihalten

Abb. 066: Topographische Karte, Siedlerhöfe, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, abgerufen 3. Mai 2021

Abb. 067 bis Abb. 069: Ansichten aus Schmachtenberg, Haines-Leger, 2021

2. Bestandsanalyse Gesamort

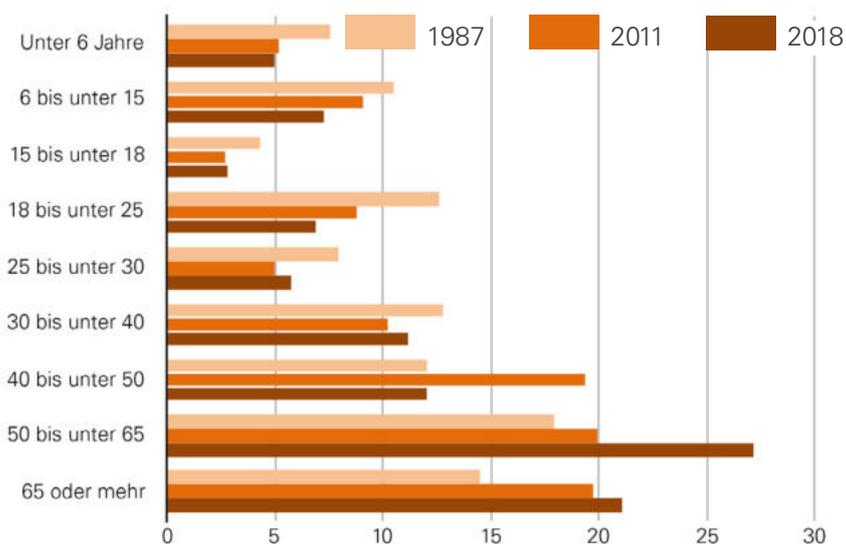
2.3 Bevölkerung und Wohnen



Einwohnerentwicklung und -prognose

Am 31.12.2019 waren 2.576 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Mönchberg gemeldet. Zwischen den Jahren 2011 bis 2014 ist ein Wachstum um 3 % ersichtlich. Von 2014 auf 2016 folgt ein Rückgang der Bevölkerung um 4 %. Was sich laut Aussage der Gemeinde auf die Umverteilung der Flüchtlinge zurückführen lässt.

Ab dem Jahr 2016 steigt die Zahl der Einwohner wieder stetig an. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die darauffolgenden Jahre eine konstant bleibende Einwohnerzahl. Über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg zeichnet sich eine leicht negative Trendlinie ab.

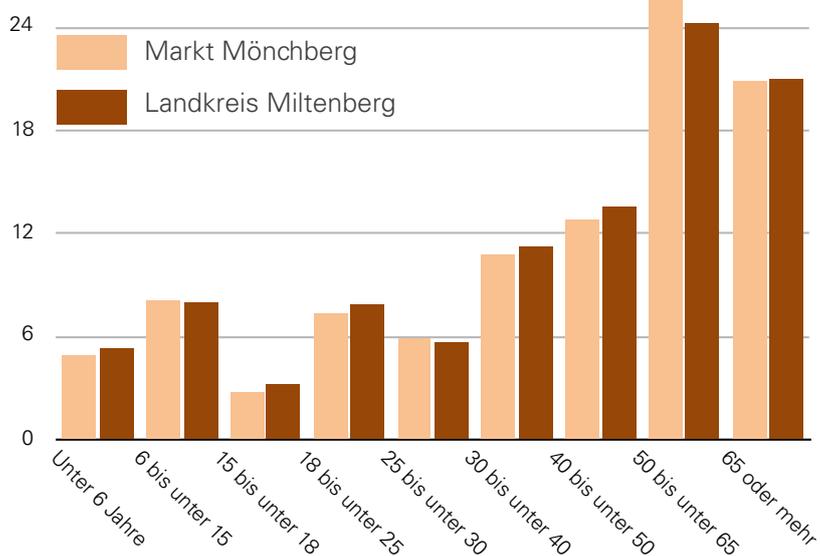


Altersstruktur der Bevölkerung

Aus den Statistiken „Altersstruktur der Bevölkerung“ und „Altersstruktur im Vergleich“ wird deutlich sichtbar, dass die 50 bis unter 65-Jährigen mit fast 30 % der Gesamtbevölkerung am stärksten vertreten sind. Innerhalb von 7 Jahren erfolgte in dieser Altersverteilung ein Anstieg um 10 %. Gemeinsam mit den 65 oder mehr-Jährigen bilden die ab 50-Jährigen, mit etwas mehr als 50 % die Mehrheit der Bevölkerung.

Die 40 bis unter 50-Jährigen waren 2011 mit fast 20 % der Bevölkerung ebenfalls stark vertreten, 2018 ging ihr Anteil auf 12 % zurück.

Die unter 30-Jährigen Altersgruppen sind allesamt in den letzten Jahren deutlich zurück gegangen. Insgesamt stellen die 25 bis unter 50-Jährigen ca. 30 % der Gesamtbevölkerung dar. Um die Bevölkerungsteile zu erfassen, welche im berufsfähigen Alter sind, sind noch ca. 5 % der 18 bis unter 25-Jährigen mitzubetrachten. Insgesamt bilden die Menschen im berufsfähigen Alter ca. 60 % der Gesamtbevölkerung. Vergleicht man dies mit den Jahren 1987 und 2011 so bleibt das Verhältnis etwa gleich. Während 1987 der Anteil der jungen arbeitenden Bevölkerung (18 bis unter 25) und der fest im Arbeitsleben stehenden (30



bis unter 40 sowie 40 bis unter 50-Jährige) Bevölkerungsgruppen stark vertreten ist, ist allerdings schon 2011 die Tendenz der arbeitenden Bevölkerung mit höherem Alter (40 bis unter 65-Jährige) zu erkennen. Im Jahre 2018 sind ca. 50 % der Personen im arbeitsfähigen Alter über 50 Jahre alt. Dies lässt auf eine Zunahme der Rentner in den nächsten 10 bis 15 Jahren schließen. Mit fast 15 % stellen die Kinder und Jugendlichen den geringsten Teil der Bevölkerung dar. Die 15 bis 18-Jährigen sind mit fast 3 % die am geringsten vertretene Altersgruppe, was in den vorherigen Jahren 1987 mit 4 % und 2011 mit knapp 3 % ebenfalls die Norm war.

Ein Vergleich der Altersstruktur des Marktes Mönchberg mit dem Landkreis Miltenberg (Abbildung „Altersstruktur der Bevölkerung“) zeigt eine weitestgehend analoge Verteilung.

Insgesamt bleibt die Einwohnerzahl mit ca. 2.550 EW konstant. Tendenziell wird es aber mehr hochbetagte Personen in der Marktgemeinde Mönchberg geben.

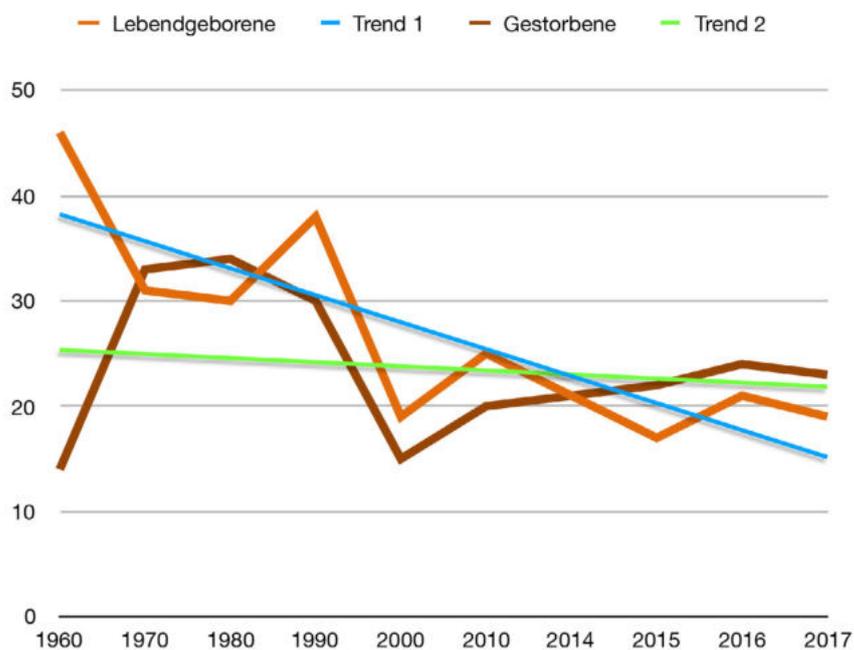
Bevölkerungsbewegung

Die natürliche Bevölkerungsbewegung, welche durch die Sterbefälle und Geburten wiedergegeben wird, zeigt eine negative Tendenz auf. Die Geburtenrate sinkt seit 1960 bis fast auf die Hälfte. Im Gegenzug dazu steigt die Sterberate. Im Jahr 2014 steigt die Sterberate über die Geburtenrate, was bis heute anhält.

Die Bevölkerungswanderung zeigt seit 1960 bis 2015 einen höheren Anteil an Menschen, die nach Mönchberg ziehen, als Menschen, die von Mönchberg weg ziehen. Im Jahr 2015 kommt es zu einem verstärkten Fortzug aus Mönchberg. Ab 2017 gibt es wieder mehr Zuzüge als Fortzüge.

Daraus lässt sich für die Bevölkerungsbewegung insgesamt eine leicht positive Tendenz ableiten.

Natürliche Bevölkerungsbewegung



Wanderung

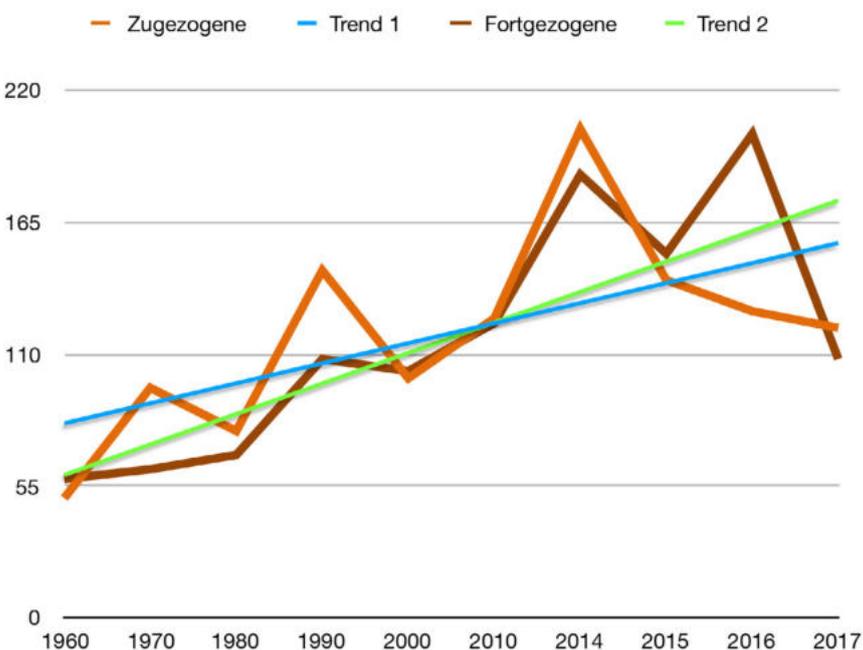


Abb. 039: Einwohnerentwicklung und -prognose; Quelle: Statistik kommunal 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik, Jan. 2019; Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Mönchberg Berechnungen bis 2021, Hrsg. im Juli 2019.

Abb. 040: Altersstruktur der Bewohner; Quelle: Statistik kommunal 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik, Jan. 2019.

Abb. 041: Altersstruktur im Vergleich: Markt Mönchberg und LKR Miltenberg; Quelle: Statistik kommunal 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik, Jan. 2019.

Abb. 042: Natürliche Bevölkerungsbewegung; Quelle: Statistik kommunal 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik, Jan. 2019.

Abb. 043: Wanderung der Bevölkerung; Quelle: Statistik kommunal 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik, Jan. 2019.

2. Bestandsanalyse Gesamtort

2.3 Bevölkerung und Wohnen

Wohnbauflächenbedarf

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB. In diesem Rahmen werden zur Ermittlung des Wohnflächenbedarfs die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die prognostizierte Entwicklung der privaten Haushalte in Relation gesetzt.

Bei der Entwicklung der privaten Haushalte ist davon auszugehen, dass sich eine leichte Zunahme der Zahl der Haushalte bei zugleich kleiner werdenden Haushalten abzeichnet.

Dies entspricht in etwa der Berechnungsgrundlage des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in Baden-Württemberg. Hier wird zur Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses auf Grund des Rückgangs der Belegungsdichte ein Orientierungswert von 0,3 % berücksichtigt.

Der fiktive Einwohnerzuwachs auf Grund des Rückgangs der Belegungsdichte wird auf Basis der Einwohnerzahl zum aktuellsten Zeitpunkt auf den zu planenden Zeitraum aufgerechnet. In diesem Fall von 2019 bis 2033, in Differenz 14 Jahre.

Aus dem Belegungsdichterückgang ergibt sich ein Bedarf an Wohnraum für 108 Einwohner. Dazu kommt der Bedarf an Wohnfläche auf Grund der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum. Hier ergibt sich ein Bedarf an Wohnraum für 84 Einwohner.

Der relative zusätzliche Flächenbedarf wird auf Basis des raumordnerischen Orientierungswertes der Einwohnerdichte von 50 EW/ha (Bruttomindestwohndichtewert) berechnet.

Das ergibt einen **Wohnbauflächenbedarf** für den Markt Mönchberg **von ca. 4 ha bis zum Jahr 2033**.

Zieht man die tatsächliche Einwohnerdichte Mönchbergs von ca. 25 EW/ha heran, steigt der Bedarf auf ca. 7,7 ha an.

Wohnbauflächenreserven

Diesem Wohnbauflächenbedarf stehen **16,5 ha Wohnbauflächenreserven** gegenüber (siehe nebenstehende Abbildung). Diese setzen sich aus **7,2 ha Baulücken** (Wohnbau- und gemischte Bauflächen), **3,1 ha Nachverdichtungsflächen** (Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete) sowie **6,3 ha Flächenreserven gemäß FNP** zusammen.

Die vorhandenen Flächenreserven decken den Wohnbauflächenbedarf bis 2033 deutlich. Allein die Baulücken würden den Wohnbauflächenbedarf decken.

Als limitierender Faktor ist hier allerdings die Eigentumsstruktur anzuführen, welche sich auf die tatsächliche Verfügbarkeit auswirkt. Die meisten Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum und stehen dem Markt nur bedingt zur Verfügung.

In Zukunft sollte der Fokus auf der Aktivierung der vorhandenen Potenziale zur Innenentwicklung liegen.

Das Angebot sollte sich zudem an die veränderten Lebensstile, die Altersstruktur sowie die ökonomische Situation anpassen. Dabei wird es gerade im ländlichen Raum zunehmend wichtiger Angebote im Mietwohnungssektor zu schaffen. Wohngebäude mit kleinen Wohneinheiten, barrierefreie Wohnungen sowie qualitativ hochwertige, bezahlbare Wohnungen rücken hier in den Fokus.

Auch neue Wohnkonzepte wie Mehrgenerationenwohnen, Wohnprojekte, Tinyhouse-Siedlungen sowie Wohnpflegegemeinschaften finden bereits anklang und sollten weiter ausgearbeitet werden. Gerade diese Konzepte sowie die Anpassungen im Mietwohnungssektor bieten auch jüngeren Menschen sowie Familien Anreize zur Rückkehr aufs Land. Bei der Schaffung von Wohnraum für Hochbetagte sind karitative

Kernbereich Mönchberg



Einrichtungen wie Altersheime, (Tages-) Pflegeeinrichtungen sowie mobile Pflege-möglichkeiten mitzudenken.

Allerdings darf in diesem Zusammenhang nicht nur an Neubau gedacht werden. Im Wohnraumbestand sind umfangreiche Sanierungen/ Umbauten vorzusehen sowie ggf. ergänzende Anbauten mitzudenken.

Ganz nach dem Grundsatz „Innen statt Außen“ spielen Nachverdichtungen auf geringfügig bebauten Flächen eine wichtige Rolle.

2. Bestandsanalyse Gesamtort

2.4 Wirtschaft und Arbeit

Markt Mönchberg

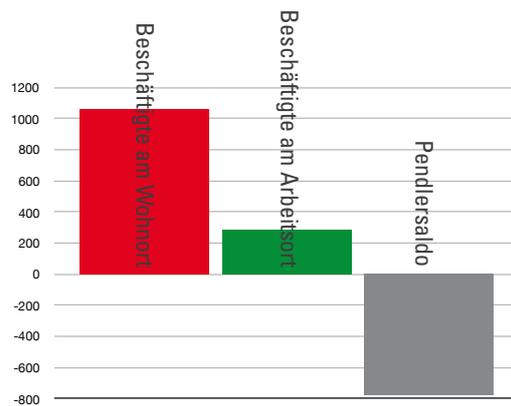


Abb. 046: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Markt Mönchberg, Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2018 Markt Mönchberg

Beschäftigte und Pendlersaldo

Die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort (1.063) übersteigt die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort (284) deutlich, d.h. es besteht ein hohes Auspendlersaldo (-779).

Der Markt Mönchberg kann dementsprechend nur ca. 27 % seiner sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einen Arbeitsplatz zur Verfügung stellen. Aufgrund der nahegelegenen Mittel- und Oberzentren stehen allerdings im Nahbereich ausreichend Arbeitsplätze zur Verfügung.

Landkreis Miltenberg

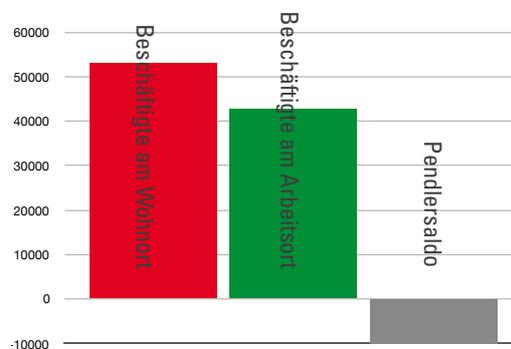


Abb. 047: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte im Landkreis Miltenberg, Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2018 Markt Mönchberg

Ähnliche Beobachtungen lassen sich auch im Verwaltungssitz des dazugehörigen Landkreises feststellen. Auch Miltenberg weist ein negatives Pendlersaldo auf, welches im Vergleich aber nicht so stark ausgeprägt ist.

Branchenverteilung

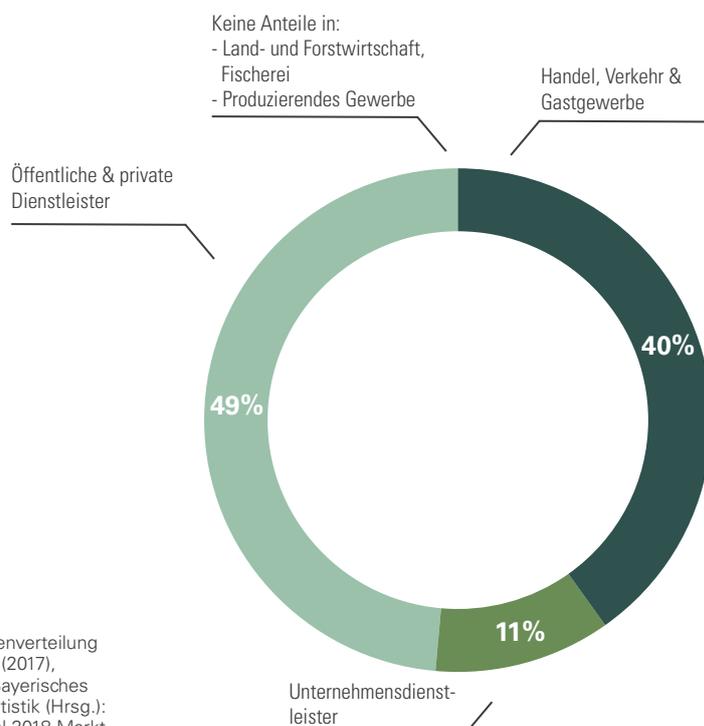


Abb. 048: Branchenverteilung Markt Mönchberg (2017), Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2018 Markt Mönchberg

Ergänzend zur Betrachtung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten soll auch die Branchenverteilung des Marktes Mönchberg genauer betrachtet werden. Größtes Segment bildet der Wirtschaftszweig der öffentlichen und privaten Dienstleister (49%) - dicht gefolgt vom Segment „Handel, Verkehr & Gastgewerbe“ (40%). Diese Verteilung ist das Ergebnis verschiedener Faktoren, wie beispielsweise dem Anziehungspunkt „Spessartbad“ und zum anderen die Anerkennung zum Luftkurort. Letzteres bewirkt, dass der Markt Mönchberg ein beliebtes Ziel bei Wanderern und Touristen ist.

Kleinste Segment in der Branchenverteilung bilden die „Unternehmensdienstleister“ (11%). Laut Statistik kommunal (2018) finden sich keine Anteile in den Wirtschaftszweigen: Land- und Forstwirtschaft, Fischerei und produzierendes Gewerbe.



Gewerbestandorte

In Mönchberg konzentrieren sich die ansässigen Gewerbebetriebe vor allem im Gewerbegebiet ‚Am Hohen Bild‘ und der ‚Alten Eschauer Straße‘. In den Mischgebieten, welche auch das Sanierungsgebiet umfassen, befinden sich kleinere Betriebe aus dem Dienstleistungs- und Handelssektor.

Gewerbegebiet ‚Am Hohen Bild‘

Das Gewerbegebiet ‚Am Hohen Bild‘ gliedert sich in zwei Bereiche. Das mit 6 ha flächenmäßig größere Gebiet ist ein beschränktes Gewerbegebiet mit emissionsbezogenen Nutzungsbeschränkungen. Demzufolge sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe mit einer niedrigen Schallemission ansässig bzw. zulässig. Zusätzlich sind Wohnungen für Aufsichts-

und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber zulässig und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gestattet. Auf dieser Fläche sind ca. 22 Betriebe ansässig. Der „Alte Obstkeller“ spielt in dem Gewerbegebiet eine wichtige Rolle zur Unterbringung mehrerer Gewerbebetriebe: Büroservice, Fliesen Groß- und Einzelhandel, Entrümpelungen, Immobilien, Solar-kraftwerk und Event-Ort u.v.m.

Des Weiteren sind Autowerkstätten, ein Malergeschäft, Entwicklung von Computersoftware, Baudienstleistungen und Herstellung von Klinikbedarf u.v.m. im Gewerbegebiet „Am Hohen Bild“ ansässig.

Das kleiner, südliche Bereich umfasst 1,2 ha und hat keine Beschränkungen. Auf dieser Fläche befindet sich ein Omnibusbetrieb.

Abb. 049: Gewerbestandorte Markt Mönchberg; Eigene Darstellung, Haines-Leger Architekten+Stadtplaner, Stand Dezember 2021; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung: Digitale Flurkarte Markt Mönchberg 2019

2. Bestandsanalyse Gesamort

2.4 Wirtschaft und Arbeit

Gewerbeflächenpotenziale

**Mischgebiet
Baulücken**
Flächenpotential ca. 0,6 ha

**Mischgebiet
Nachverdichtung**
Flächenpotential ca. 2,5 ha

Trinkwasserschutzgebiet
171 ha



Gewerbegebiet Alte Eschauer Straße

Das Gewerbegebiet Alte Eschauer Straße umfasst eine Fläche von fast 3 ha. Leitbetrieb ist der seit Jahren ansässige Familienbetrieb „Novaform“ Küchen-Profi GmbH, welcher Küchenmöbel herstellt und einbaut. Zudem sind 3 weitere Betriebe im Gewerbegebiet gemeldet: Farbenhandel/Kirchenmalerei, Maler- und Lackierer sowie eine Photovoltaik Anlage.

Gewerbeflächenpotenziale

Potentiale zur Erweiterung des Gewerbesektors, sind zum einen die Verdichtung der Mischgebiete und zum anderen eine flächenmäßige Erweiterung des Gewerbegebietes. Innerhalb der Gewerbegebiete existieren keine Flächenreserven.

Laut dem ILEK vom Mai 2014 bezieht

sich eine Maßnahme im Handlungsfeld 1 (Leben - Wohnen - Arbeiten) auf die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes (Maßnahme 1-15). Diese Maßnahme wurde von den beteiligten Allianz-Gemeinden als mittelfristig umzusetzende Maßnahme bewertet. Mönchberg/Röllbach wurde neben Weibersbrunn als ein möglicher Standort angedacht.

Zur Stärkung des Gewebestandortes bieten sich allerdings nur in geringem Maße die Nachverdichtungsflächen sowie Baulücken in den Mischgebieten an. Einerseits weil die wenigen Flächen im Ortskern verteilt liegen und keine gebündelte Fläche ergeben. Andererseits werden die Mischfläche schon heute vorrangig zum Wohnen genutzt, was zu Nutzungskonflikten führen kann.

Die logische Schlussfolgerung ist demzufolge die Stärkung und Ausweitung der

bestehenden Standorte. Hier bietet sich vor allem das Gewerbegebiet „Zum Hohen Bild“ an, da es noch Expansionsmöglichkeiten bietet. Als Restriktion ist hier das südlich angrenzende Trinkwasserschutzgebiet, welches sich bis Schmachtenberg hin ausdehnt, zu bedenken. Dies kann bauliche Tätigkeiten erschweren.



Abb. 051: Gewerbegebiet von Schmachtenberg kommend;
Quelle: Haines-Leger, 2020



Abb. 052: Gewerbegebiet von Schmachtenberg kommend,
rechts im Bild: Omnibusbetrieb;
Quelle: Haines-Leger, 2020



Abb. 053: Im Gewerbegebiet an-
sässiges Unternehmen; Quelle:
Haines-Leger, 2020

2. Bestandsanalyse Gesamtort

2.5 Mobilität



ÖPNV Öffentlicher Personennahverkehr

Die Busse, die in der Marktgemeinde Mönchberg verkehren, werden durch den zuständigen Unternehmensverbund VAB (Verkehrsgemeinschaft am Bayerischen Untermain) bedient. Fahrgäste können in Mönchberg an 5 Haltestellen zusteigen; in Schmachtenberg werden 2 Haltestellen angefahren.

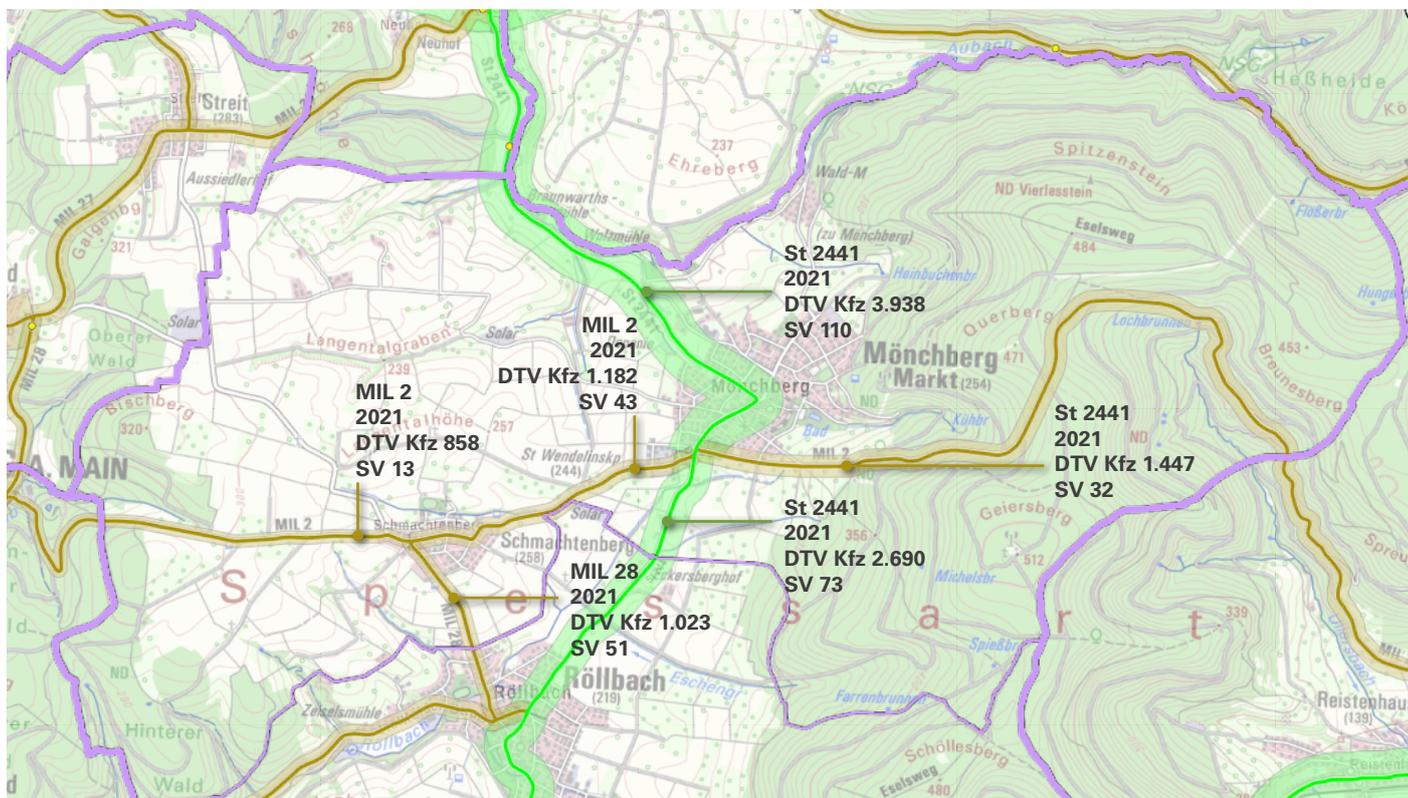
Die Verteilung der Haltestellen ermöglicht es, dass fast von allen Wohngebieten aus eine Haltestelle in maximal 400 Metern erreicht werden kann. Lediglich aus den Wohngebieten ganz im Nord-Osten, sowie aus dem Gewerbegebiet, sind die Wege zur nächsten Haltestelle etwas länger. Die Siedlerhöfe sowie das Wochenendhausgebiet besitzen keine fußläufig gut erreichbare Anbindung.

Im Rahmen der Analyse wurde festgestellt, dass an einigen Bushaltestellen Unterstellmöglichkeiten oder Möblierungen wie Bänke oder Papierkörbe fehlen. Diese Mängel können Auswirkungen auf das Nutzungsverhalten der Fahrgäste haben.

Linie 83 verkehrt zwischen Miltenberg und Wertheim ZOB und fährt diverse Haltestellen in Mönchberg und Schmachtenberg an. Montag - Freitag verkehrt der Bus ab 6:50 Uhr, fährt Mönchberg jedoch nicht stündlich an. Bis nach Wertheim ZOB fährt die Linie zum ersten Mal um 9:20 Uhr, die Fahrzeit bis zum Endhalt beträgt 1 Stunde. In der Gegenrichtung zwischen Wertheim ZOB und Miltenberg fährt die Linie 83 ab 6:35 Uhr, in ähnlicher Taktung. Bereits die erste Fahrt des Tages erreicht den Bahnhof in Miltenberg um 6:50 Uhr. Zudem bindet die Linie die Marktgemeinde samstags, sowie an Sonn- und Feiertagen mit jeweils 6 Fahrten an. In beide Richtungen verkehrt der letzte Bus um ca. 19:00 Uhr.

Mit fast stündlichen Fahrten ab 4:25 Uhr ist die Linie 61 nach Aschaffenburg ROB über Obernburg - Elsenfeld Bahnhof nach Mönchberg die am stärksten frequentierte Route. Die letzte Fahrt ab Mönchberg geht um 17:35 Uhr. Von Aschaffenburg aus geht die Linie fast stündlich ab 5:53 Uhr. Die Fahrzeit beträgt dabei ca. 1 Stunde 20 Minuten.

Abb. 054: Verkehr in der Markt Gemeinde Mönchberg, Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Euro-Geographics (Hrsg.): BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat



MIV
Motorisierter Individualverkehr

bedeutender ist als die Verbindungen in Richtung Süden, Westen und Osten.

Durch das Gemeindegebiet verläuft in Nordsüdrichtung die Staatsstraße St 2441, die nördlich von Mönchberg an die St 2308 und im Süden in Großheubach an die St 2309 anbindet. In Mönchberg weist die St 2441 knapp 4.000 Verkehrsbewegungen täglich auf. Südlich von Mönchberg ist die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) mit 2.960 etwas geringer. Der Schwerlastanteil ist mit unter 4 % gering.

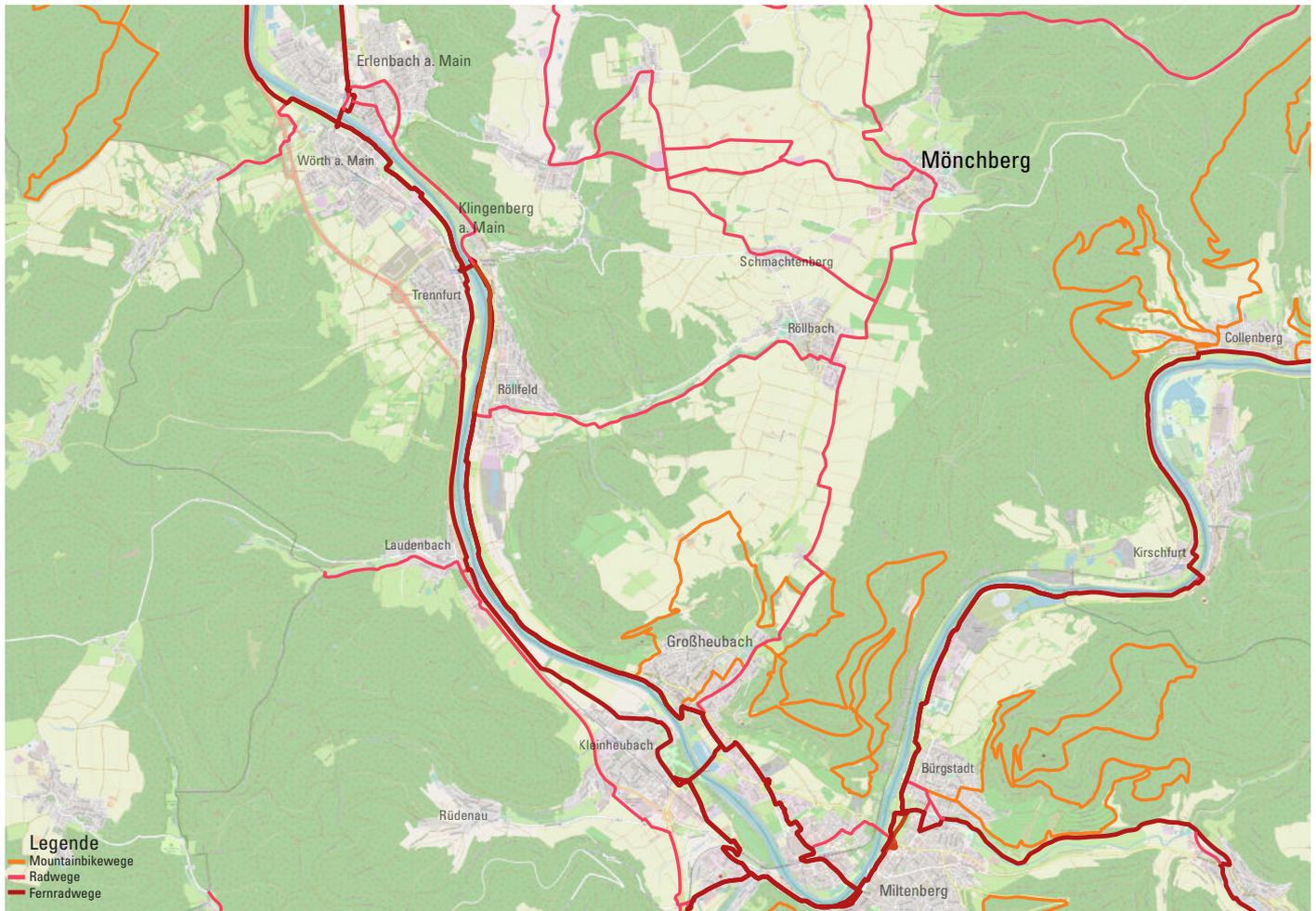
Zudem verlaufen zwei Kreisstraßen durch die Gemarkung. Die MIL 2 verläuft in Weststrichtung und verbindet Schmachtenberg mit dem Hauptort Mönchberg. Zwischen Schmachtenberg und Mönchberg liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke bei knapp 1.200. Insgesamt weisen selbst die übergeordneten Straßen somit eine vergleichsweise geringe Verkehrsstärke auf.

Insgesamt wird deutlich, dass die Verbindung in Richtung Norden (Aschaffenburg)

Abb. 055: Straßennetz mit DTV, Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Euro-Geographics (Hrsg.): BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

2. Bestandsanalyse Gesamtort

2.5 Mobilität



Radwegenetz

In Mönchberg und Umgebung bestehen in der ansprechenden Natur mit der Nähe zum Main zahlreiche Radwege, Fernradwege und durch die topographischen Gegebenheiten auch Mountainbikewege, die auf der oben stehenden Karte Abgebildet sind.

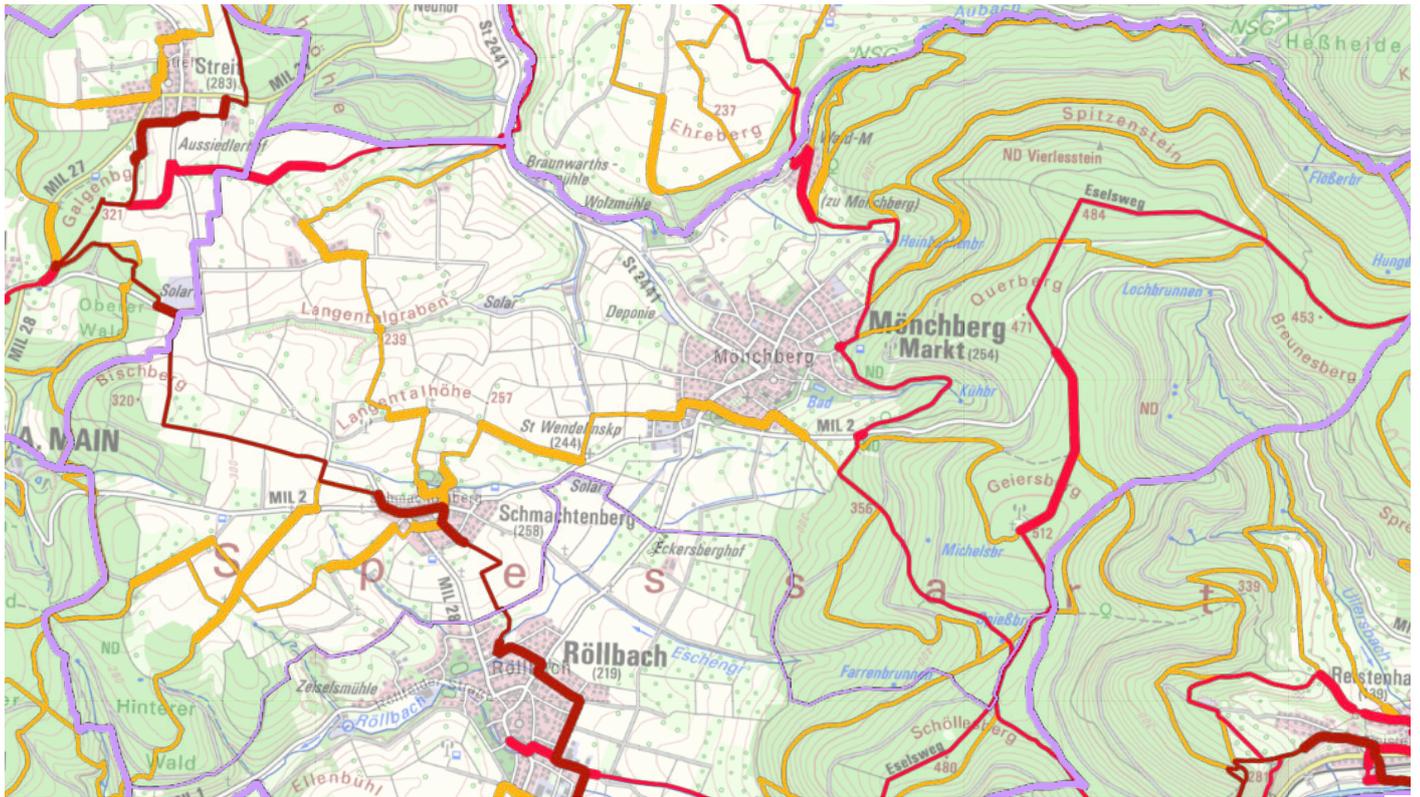
Von Mönchberg aus bietet sich vor allem der Weg Collenberg 1 für Mountainbiker an, der sich im Abstand von wenigen Kilometern im Osten der Gemeinde befindet. Allerdings ist es von der Gemeinde aus schwer, den Weg direkt zu erreichen, da kein geeigneter Weg unmittelbar zur Strecke führt.

Weitere Radwege führen nach Röllbach, Eschau und entlang der Wendelshöhe bis

nach Elsenfeld. Dort und über die Verbindung nach Klingenberg kann man die Fernradwege „Drei-Länder-Radweg“, „Limes Radweg“ und den „Main-Radweg“ sowie eine EuroVelo Route erreichen. Es führt jedoch kein direkter Radweg über Schmachtenberg bis nach Klingenberg. Aufgrund der zu überwindenden 180 Höhenmeter war bisher ein Radweg in dieser Richtung nicht praktikabel, was heute durch die Nutzung der E-Bikes zu ermöglichen wäre.

Generell sind der Zustand der Radwege, die Wegeföhrung und die Beschilderung jedoch noch zu optimieren.

Abb. 056: Radwegevernetzung, Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Euro-Geographics (Hrsg.): BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat



Wanderwegenetz

Durch den Ortsteil Schmachtenberg verläuft der Fränkische Marienweg als einziger Fernwanderweg.

Unmittelbar entlang der Ostflanke der Siedlung des Hauptortes Mönchberg, entlang der Waldkante verläuft der Spessartbund Mariahilf - Kapelle - Eichelsbach als Hauptwanderweg.

Weiter östlich durch den Wald verläuft der Spessartbund Eselsweg.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe von örtlichen Wanderwegen, insbesondere im Bereich der Waldflächen des Spessarts, unter anderem einen Nordic-Walking und einen Trimmichpfad.

Abb. 057: Wanderwegenetz, Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics (Hrsg.): BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

2. Bestandsanalyse Gesamtort

2.6 Landschaft, Naherholung und Tourismus

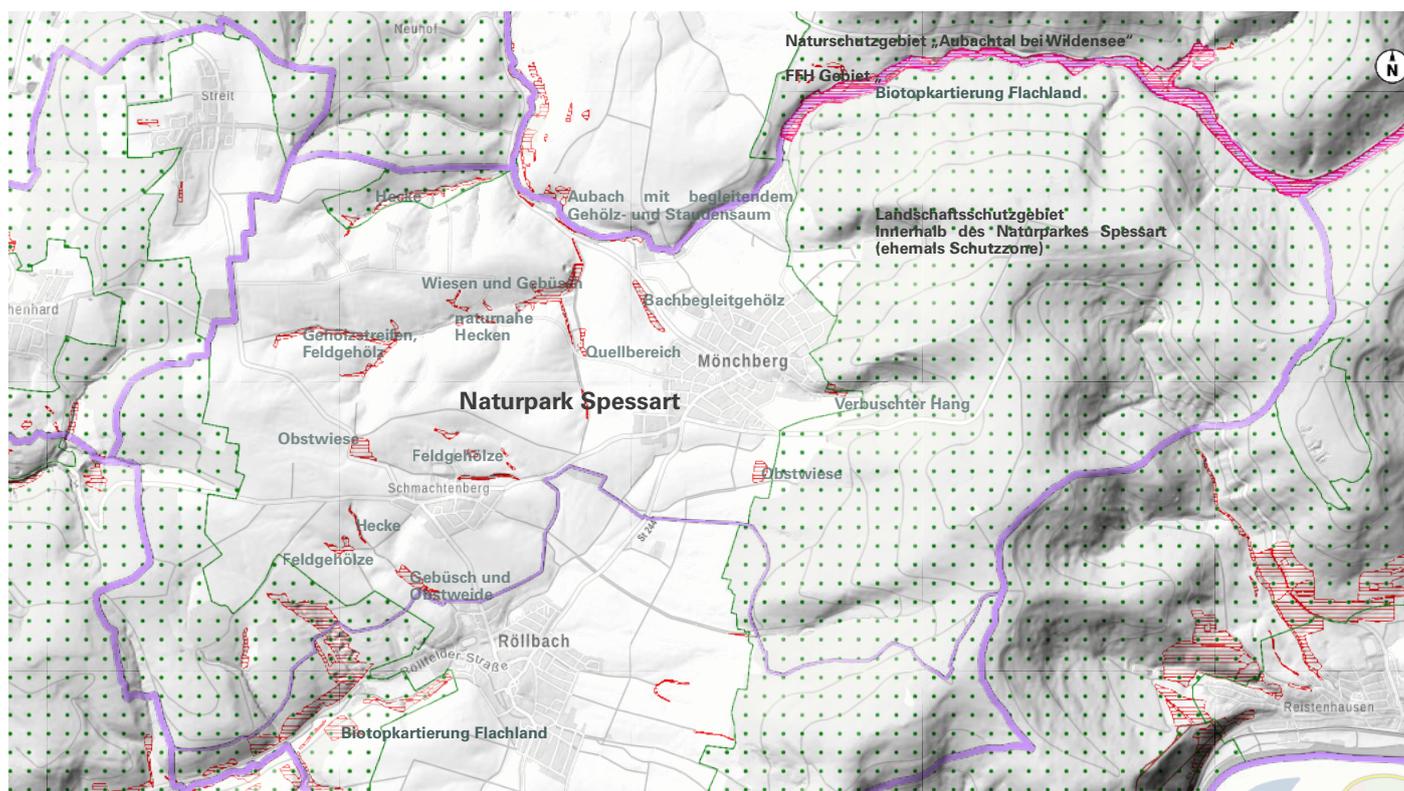


Abb. 058:
© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Euro-Geographics; Hintergrundkarte: Webkarte, EuroRegionalMap; Abgerufen: 10.06.2021

Der Markt Mönchberg bietet kulturell eine hohe Vielfalt. Die Mittelgebirgsregion unterliegt deshalb verschiedenen Schutzkategorien mit dem jeweilig entsprechenden Schutzstatus. Alle nationalen Schutzkategorien werden im Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Die europäischen Schutzgebiete für Natur und Landschaft unterliegen einem noch höheren Schutz und werden im Natura 2000 Netzwerk gelistet. Im Markt Mönchberg setzt sich die Schutzkulisse wie folgt zusammen:

Naturpark Spessart

Die gesamte Gemarkung des Marktes Mönchberg befindet sich im Naturpark Spessart. Ein Naturpark ist ein geschützter Landschaftsraum, welcher durch langfristiges Einwirken, Nutzen und Bewirtschaften durch den Menschen entstanden ist. Ein Naturpark zielt darauf ab, dass die wertvolle Kulturlandschaft bewahrt und zugleich touristisch erschlossen wird.¹ Im Naturpark ist das Zusammenspiel zwischen Menschen und Natur demzufolge ein wichtiger

Bestandteil, jedoch wird versucht, eine traditionelle Bewirtschaftung umzusetzen und ein nachhaltig umweltbewusster Umgang ist gewünscht.

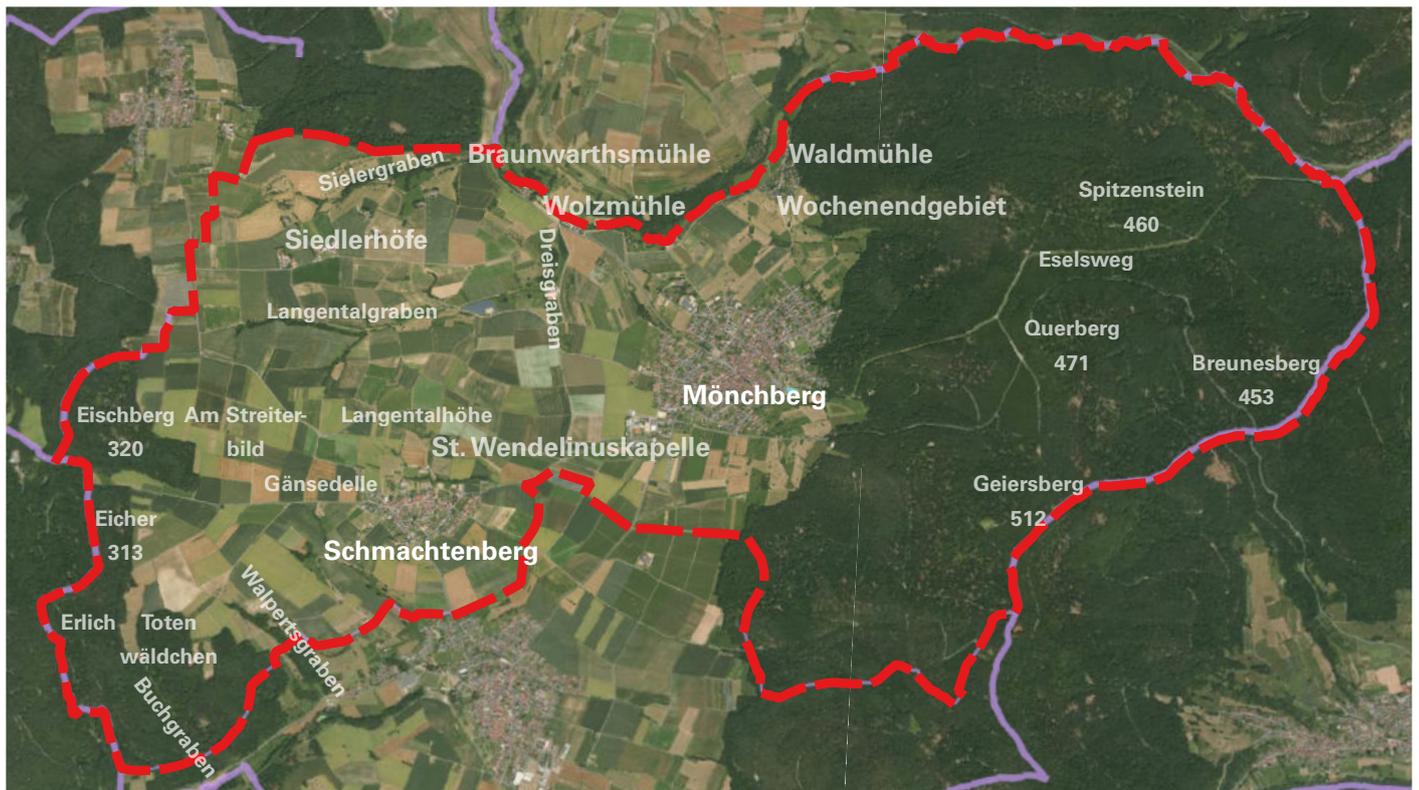
Der Naturpark Spessart umfasst 1.710 km² und ist das waldreichste Mittelgebirge Deutschlands mit einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands. Im Kerngebiet liegen keine größeren Städte. Aschaffenburg, Miltenberg, Wertheim, Marktheidenfeld, Lohr und Gemünden liegen am Rande des Waldgebietes. Mönchberg liegt an den südöstlichen Ausläufern des Spessarts und grenzt direkt an den Naturpark „Bayerischer Odenwald“ an. Südlich wird der Naturpark vom Main abgegrenzt im Norden vom Bundesland Hessen und im Nordosten vom Naturpark Bayerische Rhön.²

Klimatisch ist der Naturpark Spessart und somit auch der Markt Mönchberg dem gemäßigten ozeanischen Typ zuzuordnen, mit kühlen Sommern und mäßig kalten Wintern.³

¹Quelle: (<https://www.naturparke.de/naturparke/naturparke-finden/naturpark/spessart/detail/beschreibung.html>)

²Quelle: <https://www.naturpark-spessart.de/informationen/allgemeines.php>

³Quelle: <https://www.naturpark-spessart.de/informationen/allgemeines.php>



Landschaftsschutzgebiet

Im Markt Mönchberg liegen 3 Landschaftsschutzgebiete (LSG). Das größte Landschaftsschutzgebiet liegt im Osten und umfasst vorrangig Waldgebiet sowie Wiesen und Streuobstwiesen. Dieses Landschaftsschutzgebiet grenzt im Osten direkt an den Siedlungsbereich an, östlich dehnt es sich entlang dem vorherig erwähnten zusammenhängenden Waldgebiet im Naturpark Spessart aus. Von hier kann man bis nach Lohr am Main oder Burgsinn auf den verschiedensten Wanderwegen nur durch Waldgebiet wandern. Einer der bekanntesten Wanderwege, welcher sich von Großheubach bis nach Schlüchtern (123,4 km) erstreckt ist der Eselsweg welcher östlich an Mönchberg vorbeiführt. Im Südwesten des Markt Mönchbergs erstreckt sich das LSG vom Walpertsgraben im Süden bis zum Eischberg im Nordosten. Im Norden ragt ein Stück des nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes in den Markt Mönchberg und erstreckt sich entlang des Sielergrabens.

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in welchen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. In den Landschaftsschutzgebieten ist das Ziel die Wiederherstellung, Erhaltung, Entwicklung des Naturhaushaltes zur Stärkung der Leistung und Funktionsfähigkeit der Regenerationsfähigkeit und Erhaltung der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Neubebauung sind in diesem Bereich vollkommen ausgeschlossen.

Abb. 059:
© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Euro-Geographics; Hintergrundkarte: Webkarte, EuroRegionalMap; Abgerufen: 10.06.2021

2. Bestandsanalyse Gesamtort

2.6 Landschaft, Naherholung und Tourismus

Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet

Entlang des Aubaches an der nordöstlichen Gemeindegrenze erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Aubachtal bei Wildensee“ welches gleichzeitig ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) ist.

Das Naturschutzgebiet mit einer Größe von 66,50 ha wurde 2004 vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz als FFH-Gebiet vorgeschlagen und durch das Bundesumweltministerium an die EU-Kommission gemeldet. Im November 2007 erfolgte die Bestätigung der EU-Kommission mit der Listung des Gebietes als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region.

Gemeldet sind die Schutzgüter: Lebensraumtyp 3260 - Fließgewässer der Planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und *Callitriche-Batrachion* und 6510 – Magere Flachland-Mähwiesen sowie die Vorkommen von Bachneunauge (*Lampetra planeri*) und Mühlkoppe (*Cottus gobio*). Das Bachneunauge ist vom Aussterben bedroht und wird in der Roten Liste mit dem Schutzstatus 1 geführt (Schutzstatus 0 = ausgestorben). Die Mühlkoppe steht zurzeit noch auf der Vorwarnliste.

Naturschutzgebiete sind nach deutschem Naturschutzrecht die am strengsten geschützten Gebiete¹ und dienen dem Erhalt, der Entwicklung oder der Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Handlungen, welche zur Zerstörung oder Beeinträchtigung des Gebietes oder seiner Bestandteile führen können sind verboten. Unter Umständen - soweit es der Schutzzweck erlaubt- kann das Naturschutzgebiet der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden, also z. B. durch Wanderwege erschlossen werden.

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete bilden zusammen das Schutzgebietsnetz Natura 2000, welches sich über ganz Europa erstreckt und durch die Europäische Union ins Leben gerufen wurde.

Biotopkartierung / Ökoflächenkataster / Gesetzlich geschützte Biotope

In der Biotopkartierung werden wertvolle und erhaltenswerte Biotope aufgenommen. Diese Kartierung stellt eine Grundlage für den Naturschutz und zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile dar. Außerhalb der Alpen sind ca. 4% der Landesfläche als Biotop kartiert, die meisten von diesen Biotopen sind die nach § 30 des BNatSchG und Art. 23 des Bay-NatSchG ‚gesetzlich geschützten Biotope‘. Darunter zählen Moorwälder, Auwälder, Gebüsche trocken warmer Standorte, Magerrasen, extensiv genutzte Obstbaumwiesen, wärmeliebende Säume u.v.m. Die gesetzlich geschützten Biotope sind schlichtweg durch das Gesetz geschützt und müssen nicht in einer Kartierung aufgenommen sein. Zerstörerische Handlungen oder erhebliche Beeinträchtigungen dieser geschützten Landschaftsteile sind verboten.²

Des Weiteren wurden in Mönchberg unter der Biotopkartierung auch Ökoflächen aufgelistet. Der Ökoflächenkataster (ÖFK) ist eine Datenbank zur Verwaltung ökologisch bedeutsamer Flächen. Dazu gehören auch Ökokontoflächen -welche es nicht in Mönchberg gibt - und Flächen, die als Ausgleichsflächen für einen Eingriff angelegt wurden. Die rechtliche Grundlage für das ÖFK ist der Art. 9 des Bayerischen Naturschutzgesetzes².

Diese Flächen befinden sich vor allem westlich der Siedlung Mönchberg. Ein Großteil dieser Flächen sind Auwälder sowie Feldgehölze und naturnahe Hecken und zu guter Letzt die in Mönchberg typischen Obstwiesen.

¹Quelle: www.stmuv.bayern.de

²Quelle: bfn.de; lfu.bayern.de

Tourismus

Die Marktgemeinde Mönchberg, welche landschaftlich ästhetisch zwischen den sanften Hügeln des walddreichen Spessarts und der intakten Kulturlandschaft mit Streuobstwiesen, Grünland und Ackerflächen gelegen ist, übt nicht nur einen großen Reiz auf die Einwohner aus, sondern zieht auch zahlreiche Besucher an.

Im Jahr 2019 verzeichnete Mönchberg insgesamt 13.815 Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit zehn oder mehr Gästebetten. Im Vergleich zu den Vorjahren ist jedoch eine kontinuierliche Abnahme erkennbar. Im Jahr 2018 wurden noch 16.166 Übernachtungen gezählt, während es im Jahr 2014 sogar 18.147 Übernachtungen waren. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer belief sich im Jahr 2019 auf 2,4 Tage. Die Mehrheit der Touristen stammt aus dem Inland, während die Anzahl der ausländischen Gäste vergleichsweise geringer ist.¹

Mönchberg ist seit 1979 ein staatlich anerkannter Luftkurort. Die Kriterien für die Anerkennung als solcher werden von der Gemeinde nur teilweise erfüllt. Das gesundheitsfördernde Klima, die angemessene medizinische Versorgung und der entsprechende Ortscharakter für Erholung und touristische Bedeutung wurden bisher laut Angaben der Gemeinde als passend bewertet. Allerdings entsprechen die Gästeübernachtungen (das Siebenfache der Einwohnerzahl) sowie die Aufenthaltsdauer (mindestens 3 Nächte) nicht den vorgegebenen Kriterien.²

Eine zentrale Herausforderung besteht darin, den Status als Luftkurort für Mönchberg aufrechtzuerhalten. Um dies zu erreichen, ist es entscheidend, die Übernachtungszahlen zu steigern. In diesem Zusammenhang kann der bereits eingeschlagene Weg der alternativen Ferienunterkünfte, wie zum Beispiel das Baumhaushotel, zu einem Alleinstellungsmerkmal für Mönchberg werden.

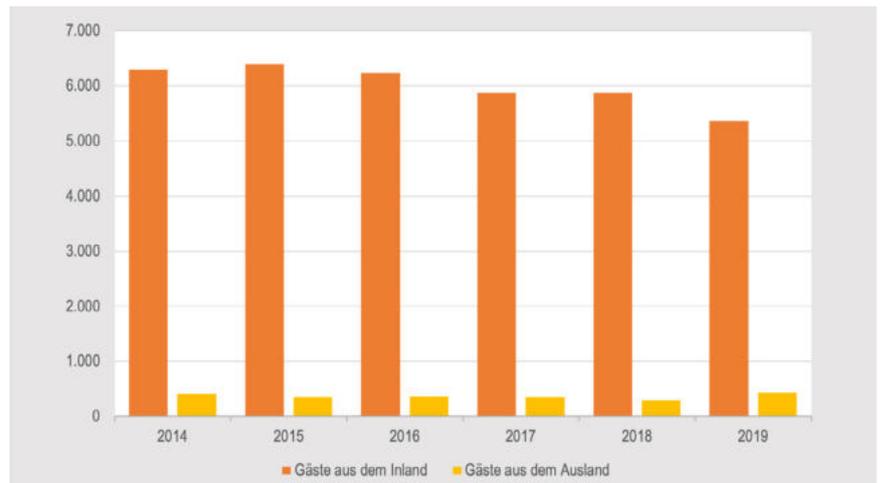


Abb. 060: Anzahl der Gäste in Mönchberg bis 2019, Quelle: Statistik Kommunal 2020, Bearbeitung: Haines-Leger Architekten 2023

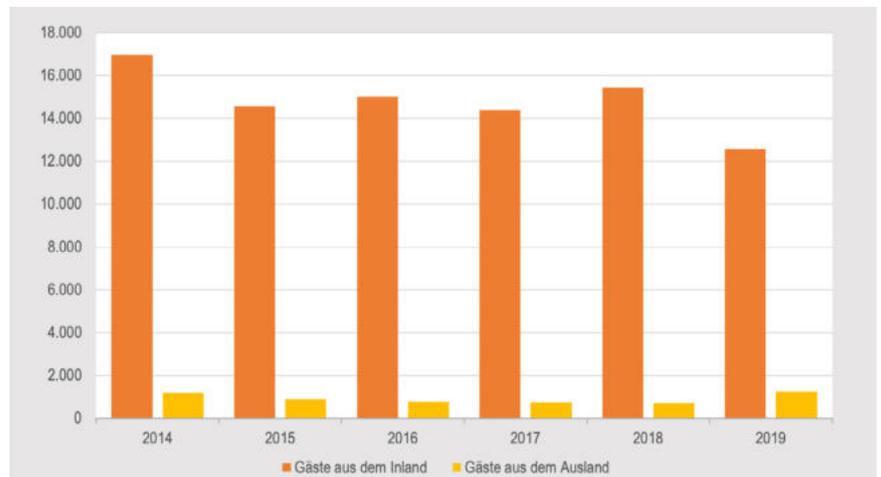


Abb. 061: Übernachtungen der Gäste bis 2019, Quelle: Statistik Kommunal 2020, Bearbeitung: Haines-Leger Architekten 2023

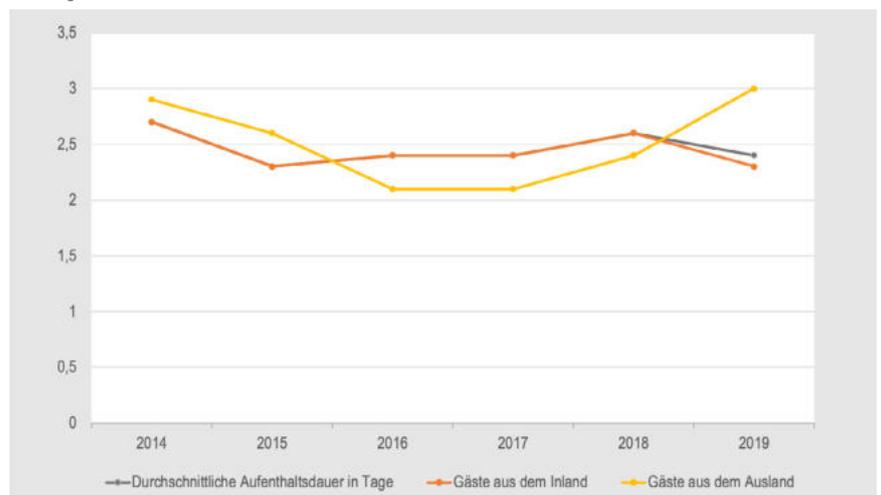


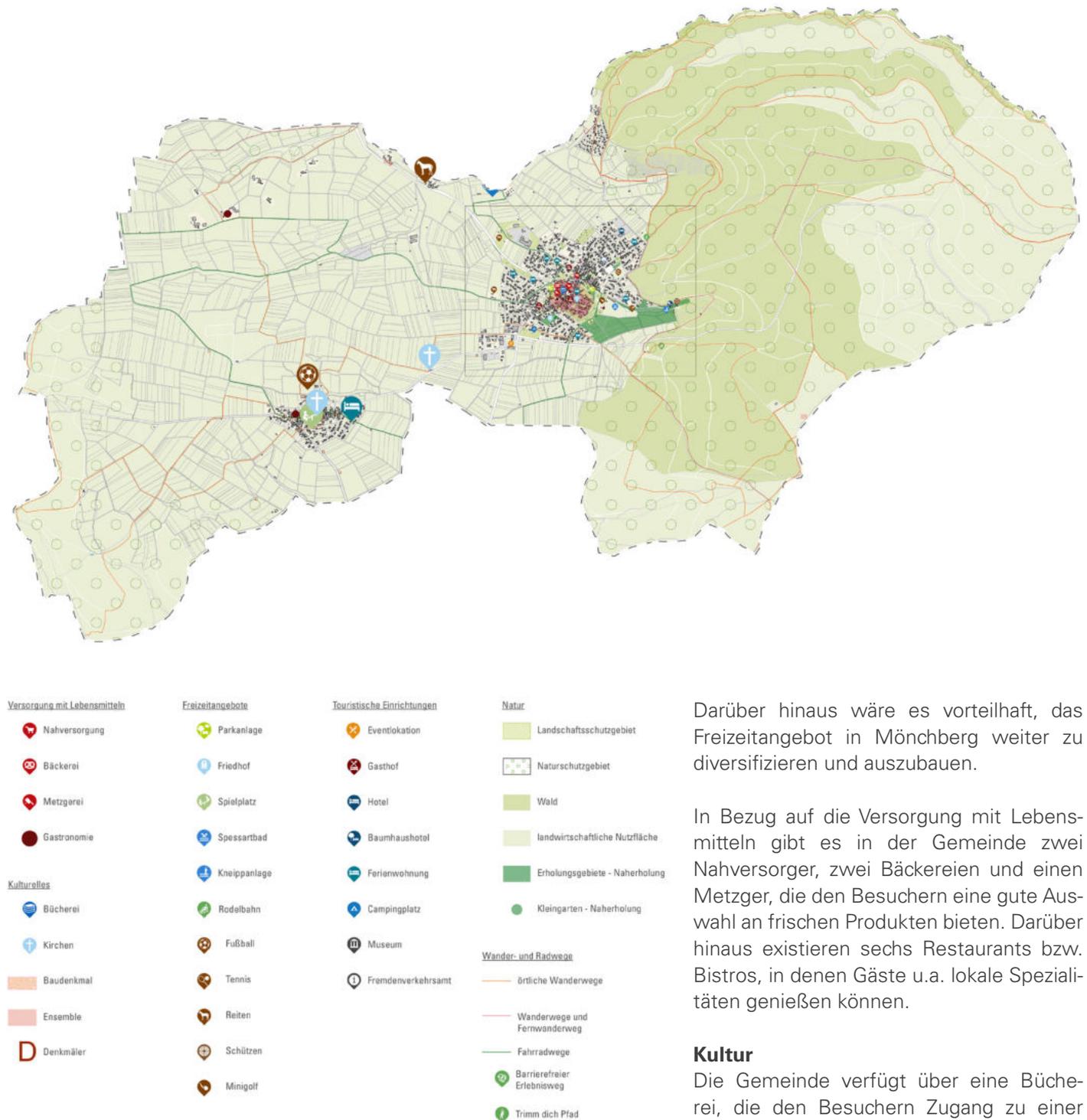
Abb. 062: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen, Quelle: Statistik Kommunal 2020, Bearbeitung: Haines-Leger Architekten 2023

¹Quelle: Statistik Kommunal 2020

²Quelle: Bayerische Anerkennungsverordnung – BayAnerkV, vom 17. September 1991

2. Bestandsanalyse Gesamtort

2.6 Landschaft, Naherholung und Tourismus



Darüber hinaus wäre es vorteilhaft, das Freizeitangebot in Mönchberg weiter zu diversifizieren und auszubauen.

In Bezug auf die Versorgung mit Lebensmitteln gibt es in der Gemeinde zwei Nahversorger, zwei Bäckereien und einen Metzger, die den Besuchern eine gute Auswahl an frischen Produkten bieten. Darüber hinaus existieren sechs Restaurants bzw. Bistros, in denen Gäste u.a. lokale Spezialitäten genießen können.

Kultur

Die Gemeinde verfügt über eine Bücherei, die den Besuchern Zugang zu einer Vielzahl von Büchern und anderen Medien bietet. Zudem gibt es zwei Kirchen, die St. Johannes der Täufer Kirche in Mönchberg und die St. Johannes Evangelist Kirche in Schmachtenberg, die sowohl religiöse als auch historische Bedeutung haben.

Die **Baudenkmäler** im historischen Ortskern von Mönchberg, insbesondere

Abb. 063: Touristische Attraktionen in der Marktgemeinde Mönchberg, Bearbeitung: Haines-Leger Architekten 2023

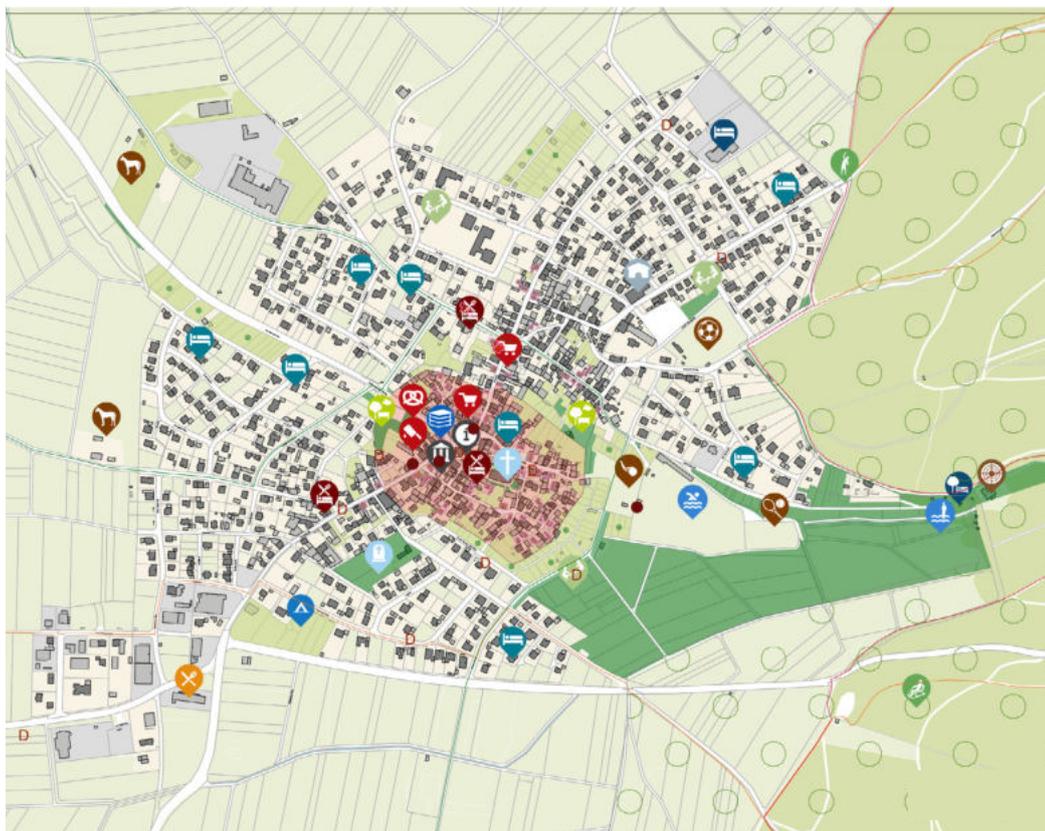


Abb. 064: Touristische Attraktionen im Ortsgebiet Mönchberg, Bearbeitung: Haines-Leger Architekten 2023

die ehemaligen Fachhäuser des 17. und 18. Jahrhunderts im typischen Spessart-haus-Stil sowie die Wirtschaftsgebäude im Fachwerkstil, sind ein bedeutender Teil des kulturellen Erbes der Gemeinde. Sie verleihen dem Innerort einen besonderen Charme und haben einen hohen Ensemblewert. Jedoch machen sich auch die Spuren der Zeit an diesen Gebäuden bemerkbar, und es ist notwendig, Erhaltungs- und Restaurierungsmaßnahmen durchzuführen, um ihren historischen Charakter zu bewahren und damit den Ensemblewert zu erhalten

Im Ortskern von Mönchberg finden sich zudem verschiedene touristische Einrichtungen. Die Touristeninformation im Rathaus steht den Besuchern mit Informationen und Tipps zur Verfügung. Im alten Rathaus befindet sich das Heimatmuseum, das einen Einblick in die Geschichte und Kultur der Region bietet.

Für **Freizeitaktivitäten** stehen den Besuchern mehrere Parkanlagen zur Verfügung, wie die Freizeitanlage in der Aschaffenburger Straße, welche Schauplatz für Feste und Bräuche wie das Maibaumaufstellen ist. Der Rosengarten mit dem Musikpavillon war früher Veranstaltungsort für Musikveranstaltungen.

Auch die jüngsten Gäste werden in Mönchberg bestens versorgt. Es gibt zwei Spielplätze und das weit über den Landkreis hinaus bekannte Spessartbad. Die Kneippanlage, die sich in einer schönen Umgebung befindet, lädt zu gesundheitsfördernden Aktivitäten ein und bietet die Möglichkeit für kleine Ausflüge mit der Familie. Selbst im Winter gibt es in Mönchberg einiges zu erleben, denn der ehemalige Skilift wird heute gerne zum Rodeln genutzt.

Für **sportlich Aktive** gibt es folgende Angebote: Fußball, Tennis, Reiten, Minigolf oder Sportschießen.

2. Bestandsanalyse Gesamtort

2.6 Landschaft, Naherholung und Tourismus

Für die Jugendlichen gibt es einen eigenen Jugendtreff, der ihnen Raum für Freizeitaktivitäten und soziale Kontakte bietet.

Für **Übernachtungen** stehen den Gästen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Es gibt eine Auswahl an Ferienwohnungen, ein Hotel, das Baumhaushotel, einen Campingplatz in der Nähe des Altorts, einen Jugendzeltplatz und zwei Gasthöfe. Für besondere Anlässe und Festlichkeiten bietet die Eventlocation „Alter Obstkeller“ ausreichend Platz und eine einzigartige Atmosphäre.

Wie bereits erwähnt, bietet Mönchberg eine Oase für **Naturliebhaber**. Die Artenvielfalt, die durch das Landschaftsschutzgebiet und das Naturschutzgebiet sowie die Lage im Naturpark Main Spessart geboten wird, ist von unschätzbarem Wert für alle, die die Natur schätzen. Die Kleingartenanlagen im Ortskern tragen zum idyllischen Charakter Mönchbergs bei und zeigen die Verbundenheit der Bewohner mit der Natur, die ihren Garten auch zur Erholung nutzen.

Eine Vielzahl von **Wander- und Fahrradwegen** führt Besucher und Einwohner sowohl durch die Mittelgebirgslandschaft als auch durch das landwirtschaftlich geprägte Flachland. Besonders erwähnenswert ist der barrierefreie Erlebnisweg, der durch den angrenzenden Wald führt und somit auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität zugänglich ist.

Fazit:

Die Marktgemeinde Mönchberg hat ein großes Potenzial für den Tourismussektor, das aufgrund rückläufiger Übernachtungszahlen gesteigert werden muss, um den Status als Luftkurort aufrechtzuerhalten. Die bereits vorhandenen alternativen Ferienunterkünfte wie das Baumhaushotel können ein Alleinstellungsmerkmal für Mönchberg werden, und das Freizeitangebot sollte weiter diversifiziert werden.

Ein bedeutender Aspekt zur Stärkung des touristischen Potenzials von Mönchberg

liegt in der Erhaltung und Restaurierung der historischen Gebäude im Ortskern. Durch die fachgerechte Pflege und Instandhaltung dieser historischen Gebäude wird nicht nur das kulturelle Erlebnis in Mönchberg verstärkt, sondern auch die Attraktivität für Besucher gesteigert.

Durch die Koordination und Vermarktung der bestehenden Freizeitangebote sowie die Schaffung neuer attraktiver Angebote mit hoher Strahlkraft könnte Mönchberg seine Anziehungskraft für Besucher steigern und langfristigen Erfolg im Tourismussektor erhalten.

2. Bestandsanalyse Gesamtort

2.7 Potenzialanalyse Erneuerbare Energie

¹ Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/co2_minderung/index.htm (Oktober 2020)

² Quelle: https://www.energieatlas.bayern.de/file/pdf/1232/Berechnung_Mischpult_Strom.pdf; Zugriff: 21.06.2022

³ Quelle: Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland, Fraunhofer ISE, Fassung vom 22.09.2020

Stromversorgung

Die Stromversorgung der Marktgemeinde Mönchberg erfolgt über den Energieversorger Bayernwerk Netz. Insgesamt lag der Stromverbrauch im Jahr 2022 bei 6017 MWh/a, 2020 waren es noch 6444 MWh/a. Der Stromverbrauch war 2022 im Vergleich zu 2020 also um 427 MWh/a gesunken. Das entspricht dem Prinzip des „energetischen Dreisprungs“ welcher besagt, dass zuerst der Verbrauch gesenkt werden, dann die Effizienz gesteigert und schlussendlich der verbleibende Energiebedarf durch erneuerbare Energien abgedeckt werden sollte¹.

Laut Energie-Atlas Bayern wird für Mönchberg ein technisches Stromerzeugungspotential im Bereich der Windkraft, der Biomasse, im Bereich von PV-Anlagen auf Dächern / Fassaden sowie in der Wasserkraft gesehen. Die Gemeinde könnte demnach ihren Strombedarf komplett aus erneuerbaren Energien abdecken. Dem entgegen stehen wirtschaftliche Restriktionen sowie rechtliche und administrative Begrenzungen; ein nicht zu unterschätzender Faktor ist zudem die möglicherweise geringe Akzeptanz in der Bevölkerung, was schlussendlich das tatsächlich umsetzbare Potential ergibt.²

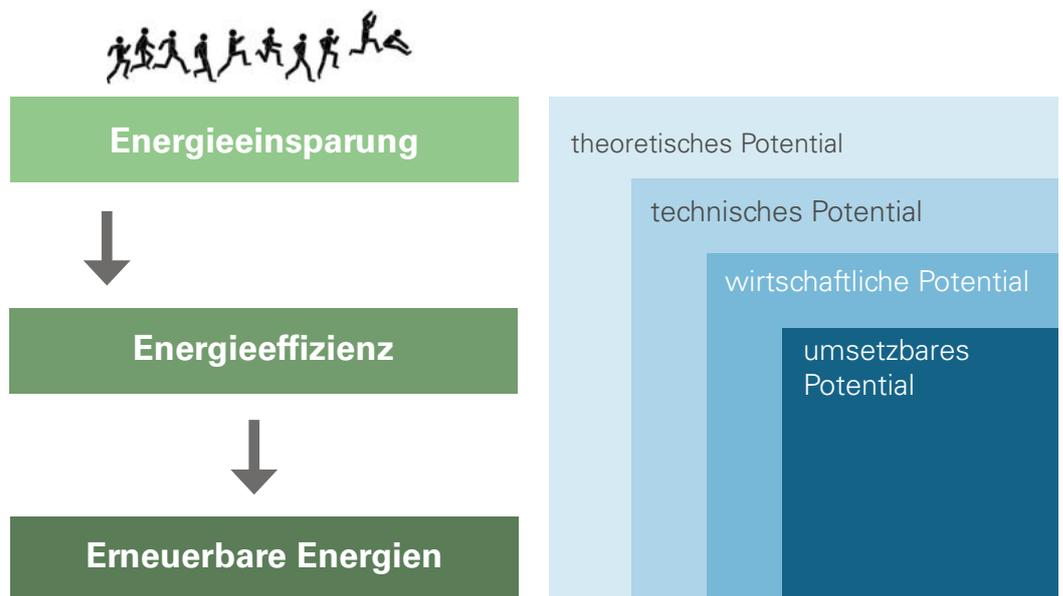
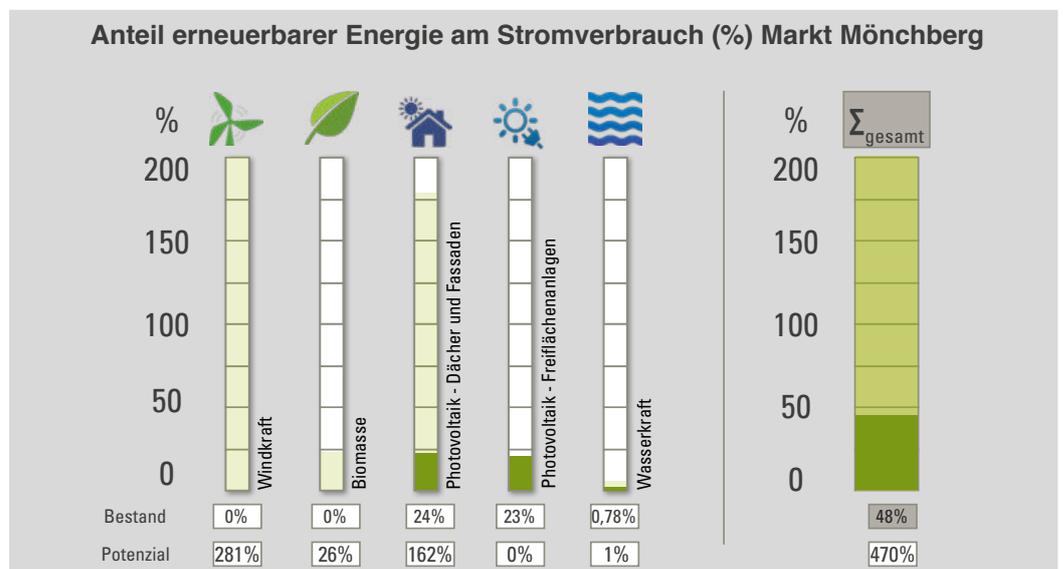
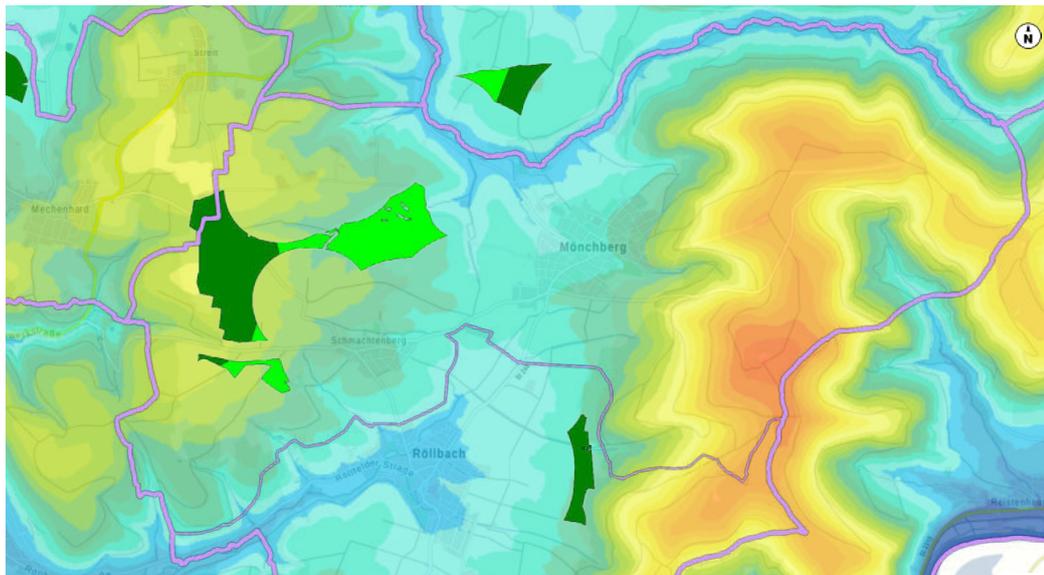


Abb. 065: Energetischer Dreisprung, Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/co2_minderung/index.htm (Oktober 2020)

Abb. 066: Schematische Darstellung zur Abgrenzung des Potentialbegriffs; Quelle: Eigene Darstellung nach LfU - Bayerisches Landesamt für Umwelt(Hg.) 2020: Mischpult „Strom“ Information zur Berechnung, https://www.energieatlas.bayern.de/file/pdf/1232/Berechnung_Mischpult_Strom.pdf; Zugriff: 21.06.2022.

Abb. 067: Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch (%), Datengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Energie-Atlas-Bayern





Legende

- für WEA vermutlich geeignete Flächen (mittl. Windgeschwindigkeit > 5 m/s in 130 m Höhe)
- für WEA vermutlich geeignete Flächen (mittl. Windgeschwindigkeit 4,5 - 4,9 m/s in 130 m Höhe)

Potentialflächen (windhöfliche Gebiete)

Legende

■ bis 3000 MWh/a	■ > 10000 - 10500 MWh/a
■ > 3000 - 3500 MWh/a	■ > 10500 - 11000 MWh/a
■ > 3500 - 4000 MWh/a	■ > 11000 - 11500 MWh/a
■ > 4000 - 4500 MWh/a	■ > 11500 - 12000 MWh/a
■ > 4500 - 5000 MWh/a	■ > 12000 - 12500 MWh/a
■ > 5000 - 5500 MWh/a	■ > 12500 - 13000 MWh/a
■ > 5500 - 6000 MWh/a	■ > 13000 - 13500 MWh/a
■ > 6000 - 6500 MWh/a	■ > 13500 - 14000 MWh/a
■ > 6500 - 7000 MWh/a	■ > 14000 - 14500 MWh/a
■ > 7000 - 7500 MWh/a	■ > 14500 - 15000 MWh/a
■ > 7500 - 8000 MWh/a	■ > 15000 - 15500 MWh/a
■ > 8000 - 8500 MWh/a	■ > 15500 - 16000 MWh/a
■ > 8500 - 9000 MWh/a	■ > 16000 - 16500 MWh/a
■ > 9000 - 9500 MWh/a	■ > 16500 - 17000 MWh/a
■ > 9500 - 10000 MWh/a	■ > 17000 MWh/a

Standortertrag in 100 m Höhe

Aktuell beträgt der Anteil der erneuerbarer Energie am Gesamtstromverbrauch 48 %; das technische Potential liegt bei 470 % und ist damit immens.

Windenergie

Die Windenergie ist die wohl umstrittenste Energieressource in Mönchberg. Mit 281 % technischem Potential bietet die Windkraft das höchste Ertragspotential für die Gemeinde.

Bedingt durch verschiedenste Restriktionen - erschwertes Verfahren im Naturpark Main Spessart, Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet, höchste Stufe der charakteristischen landschaftlichen Eigenart und dem Bundes - Immissionsschutzgesetz sowie der 10H Regelung - kam es zu keiner Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Windenergieanlagen (WEA) im Regionalplan. Dies und ein durch Bürgerentscheid abgelehntes Genehmigungsverfahren für eine geplante WEA führten dazu, dass die Windkraft in Mönchberg aktuell keine Rolle spielt.

Auf Basis des technischen Stromerzeugungspotentials kann der Windkraftertrag in 100 m Höhe mit den Potentialflächen zur Windenergienutzung aus dem Energie-Atlas Bayern überlagert werden. Damit kann abgeleitet werden, ob und an welchen Standorten die Errichtung von Windkraftanlagen ertragreich wäre.

Die Auswertungen im Energie-Atlas Bayern beziehen sich jedoch auf die aktuelle Gesetzessituation.

Die neusten (welt-)politischen Entwicklungen brachten und bringen jedoch umfangreiche Gesetzesänderungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz, Wind-an-Land-Gesetz, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Baugesetzbuch sowie der Bayerischen Bauordnung mit sich, sodass sich die bisherigen Rahmenbedingungen signifikant ändern werden.

Sicher ist, dass die regionalplanerische Vorrang- und Vorbehaltsgebiete von der 10H-Regelung befreit werden. Durch die schon absehbaren Änderungen im BNatSchG ist es zukünftig der Kommune und dem Regionalen Planungsverband zudem möglich, Flächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten auszuweisen. Dies hat zur Folge, dass die Potentialflächen angepasst werden und nicht mehr dem jetzigen, oben gezeigten Umfang entsprechen. Zusätzlich wird diese Situation durch die verbindlichen Vorgaben aus dem Wind-Land-Gesetz untermauert, welche vorsehen, dass in Bayern bis zum 31.12.2032 1,8% der Landesfläche mit Vorranggebieten für WEA auszuweisen sind.⁴

Die Nutzung des überaus großen Potentials der Windkraft wird aus planerischer Sicht dringend angeraten.

Abb. 068: Standortertrag in 100 m Höhe überlagert mit Potentialflächen zur Windenergienutzung; Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Energie-Atlas-Bayern

⁴ Quelle: Öffentliche Sitzung des Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain am 19.07.2022 (Hrsg.): Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain, 19.07.2022

2. Bestandsanalyse Gesamtort

2.7 Potenzialanalyse Erneuerbare Energie

Globalstrahlung Jahresmittel

1075 - 1089 kWh/m²

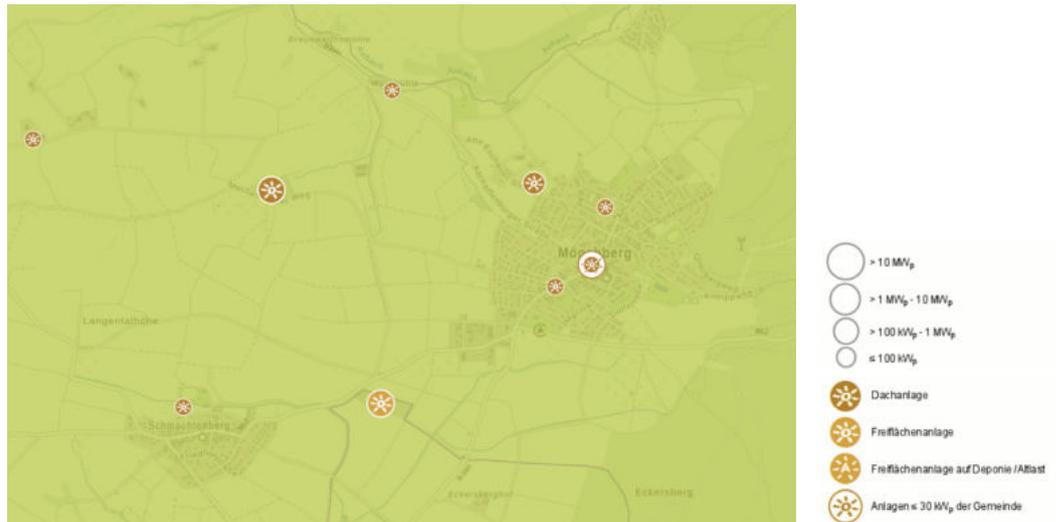


Abb. 069: Potenzial Photovoltaik, Datengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Energie-Atlas-Bayern

Deckung des Stromverbrauchs durch Photovoltaik auf Dachflächen		Stromproduktion in MW/a		
		Bestand	Zubau	gesamt
Ist - Zustand	24 %	1.444	-	2.869
Vollständig	100 %	1.444	4.573	6.017
technisches Potential	162 %	1.444	8.303	9.747

Tabelle 1: Deckung des Stromverbrauchs durch Photovoltaik auf Dachflächen; Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Energie-Atlas-Bayern

Photovoltaik

Der tatsächlich am meisten genutzte erneuerbare Energieträger ist Photovoltaik - auf Dächern und Fassaden sowie in Form von Freiflächenanlagen. Die Globalstrahlung in Mönchberg liegt im Jahresmittel bei 1075 - 1089 kWh/m² und entspricht dem Durchschnittswert Deutschlands (1088 kWh/m²)¹.

Die PV - Freiflächenanlagen besitzen einen Anteil von 23 % an der Stromproduktion. Die PV - Dachflächen- / Fassadenanlagen einen Anteil von 24 %.

Die Deckung des Stromverbrauches durch Photovoltaikanlagen auf Dächern und an Fassaden hat mit 162 % ein großes technisches Potential. Um 100 % des Stromverbrauches abzudecken würde man einen Zubau von 4.573 MW/a benötigen, fast das Dreifache des bestehenden Volumens. Das würde 135 zusätzliche Anlagen bedeuten oder auch 4 ha mehr Freiflächenanlagen.²

² Berechnung der Stromproduktion von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen https://www.energieatlas.bayern.de/file/pdf/1232/Berechnung_Mischpult_Strom.pdf; Zugriff:21.06.2022

Abschließend sei erwähnt, dass das Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie ein Steigerungspotenzial von 71 % von Photovoltaik auf Dächern und Fassaden sieht und ein Steigerungspotenzial von 15 % auf Freiflächen.

Für Mönchberg scheint dies tatsächlich eine mögliche Entwicklung darzustellen. Gerade im privaten Bereich ist ein Ausbau an Photovoltaik zu wünschen.

Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden

- möglich
- möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)
- nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch)
- nicht möglich (Wasserschutzgebiet)
- nicht möglich (Gewässer)

Erdwärmesonden

▼ Erdwärmesonden

Wasserkraft

In der Gemarkung Mönchbergs befinden sich zwei Laufkraftwerke entlang des Aubaches. Zum einen ist dies die Wolzmühle, welche immer noch Teil eines traditionellen Handwerksbetrieb ist, und zum anderen die Waldmühle.

Beide Kraftwerke gehören zu der kleinsten Kategorie und können dementsprechend bis zu 499 kW produzieren. Dabei decken sie 0,76 % des momentanen Gesamtstromverbrauchs, wobei laut Bayerischem Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie ein Wachstumspotenzial von 1 % in diesem Sektor prognostiziert wird³.

³ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Energie-Atlas-Bayern

2. Bestandsanalyse Gesamtort

2.7 Potenzialanalyse Erneuerbare Energie

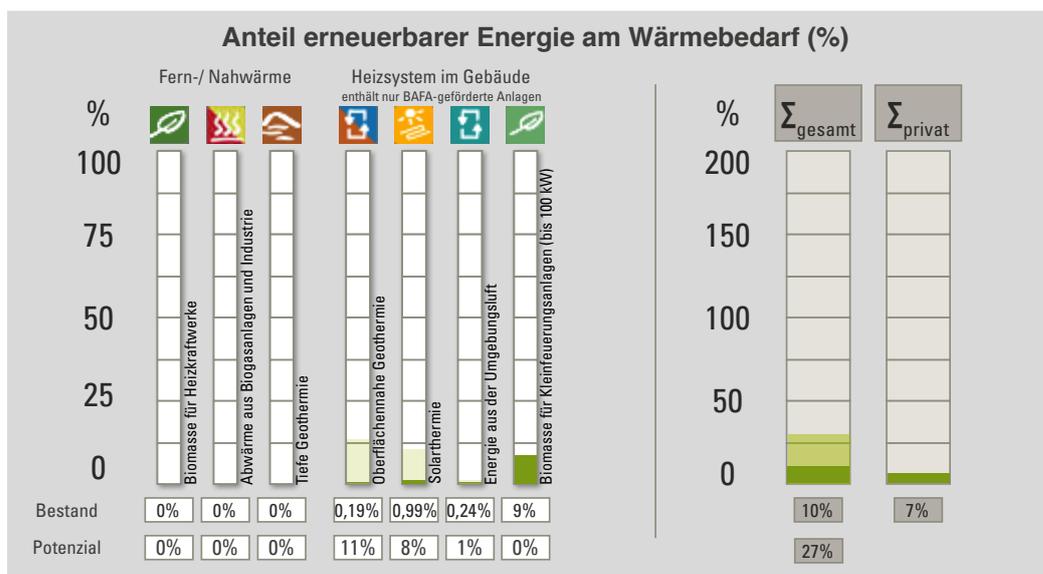


Abb. 070: Anteil erneuerbarer Energien am Wärmebedarf (%), Datengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Energie-Atlas-Bayern

Bisher wurde lediglich der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch dargestellt. Im Folgenden soll der Anteil der erneuerbaren Energien am Wärmebedarf betrachtet werden. Dieser ist in der obigen Abbildung dargestellt.

Wärmebedarf

Der Anteil der erneuerbaren Energie kann in „Fern-/Nahwärme“ und „Heizsystem im Gebäude (BAFA-geförderte Anlagen)“ gegliedert werden. Unter den ersten Gliederungspunkt fallen dabei die Kategorien „Biomasse für Heizkraftwerke“, „Abwärme aus Biogasanlagen und Industrie“ und „Tiefe Geothermie“. Laut Bayerischem Staatsministerium für Landesentwicklung und Energie sind deren Anteile am Bestandswärmebedarf 0 % und auch das Potenzial wird mit 0 % eingeschätzt. Dementsprechend spielen diese Energieträger für den Untersuchungsraum eine untergeordnete Rolle.

Unter die „Heizsystem im Gebäude“ fallen die Kategorien „Oberflächennahe Geothermie“, „Solarthermie“, „Energie aus der Umgebungsluft“ und „Biomasse für Kleinfeuerungsanlagen (bis 100 kW)“.

Momentan können zumindest nur sehr kleine Anteile in den Kategorien „Oberflächennahe Geothermie“, „Solarthermie“,

„Energie aus der Umgebungsluft“ vorge-wiesen werden (0,19 % / 0,99 % / 0,24 %). Den größten Anteil am Gesamtwärmebedarf leisten aktuell Kleinfeuerungsanlagen für Biomasse (9 %).

Potenzial, was an dieser Stelle hervorgehoben werden muss, befindet sich in den beiden Kategorien „Oberflächennahe Geothermie“ und „Solarthermie“. Hier erwartet das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie Steigerungspotenziale von 11 % bzw. 8 %.

Das technische Potential aus Biomasse für Kleinfeuerungsanlagen ist bereits überschritten.¹

Der Vorteil von Kleinfeuerungsanlagen ist, dass bei der Verbrennung des nachwachsenden Rohstoffs Holz nur soviel klimaschädliches Kohlendioxid (CO₂) frei gesetzt wird, wie der Baum zuvor während seiner Wachstumsphase aus der Atmosphäre gebunden hat. Holzfeuerungsanlagen verursachen jedoch einen hohen Ausstoß an Feinstaub und anderen Schadstoffen, etwa organischen Verbindungen aus einer unvollständigen Verbrennung.²

Allerdings wächst innerhalb der Gemarkung aktuell bereits weniger Holz nach als thermisch verwertet wird.

¹ Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Energie-Atlas-Bayern; https://www.energieatlas.bayern.de/kommunen/mischpult/mischpult_faq.html#bafa (Oktober 2020)

² Quelle: Umweltbundesamt (Hrsg.): Kleinfeuerungsanlagen; <https://www.umweltbundesamt.de/themen/wirtschaft-konsum/industriestruktur/feuerungsanlagen/kleinfeuerungsanlagen#anlagenbestand-in-deutschland> (Oktober 2020)

Zusammenfassend ist zu sagen, dass Mönchberg zur Zeit 3.667 MWh im Jahr durch erneuerbare Energien produziert, wobei 34.825 MWh im Jahr benötigt werden.

Der Anteil der erneuerbaren Energie am Gesamtwärmebedarf beträgt aktuell ca. 10 %. Das technische Potential liegt allerdings nur bei 27 %, also ca. 9.403 MWh im Jahr.

Das heißt, laut den Daten des Energie-Atlas Bayern, dass Mönchberg seinen Energiebedarf für Wärme nicht aus eignen Quellen decken kann.

Denkbar sind Kooperation im Allianzgebiet bzw. darüber hinaus. Zudem kommt der Einsparung z.B. durch energetische Sanierungen und der Nutzung der Umweltwärme in Form von Wärmepumpen eine gehobene Bedeutung zu.

Deckung des Wärmebedarfs durch Erneuerbare Energien		Produktion in MWh/a		
		Bestand	Zubau	gesamt
Ist - Zustand	10%	3.667	-	3.667
Vollständig	100%	3.667	31.158	34.825
Technisches Potential	27%	3.667	5.736	9.403

Tabelle 2: Deckung des Wärmebedarfs durch Erneuerbare Energien; Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Energie-Atlas-Bayern

³ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.): Hydrothermale Energiegewinnung

⁴ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.): Hydrothermale Energiegewinnung

2. Bestandsanalyse Gesamtort

2.7 Potenzialanalyse Erneuerbare Energie

Geothermie

Bei der Betrachtung des Potenzials von Geothermie muss zunächst zwischen „Oberflächennaher Geothermie“ und „Tiefengeothermie“ unterschieden werden.

Die mittlere Temperatur der Erdoberfläche in Bayern beträgt ca. 7-12°C; das Temperaturniveau im oberflächennahen Bereich ist damit relativ gering. Dennoch bietet sich ein breites Anwendungsspektrum in kleinen und mittleren dezentralen Anlagen zur Bereitstellung von Wärmeenergie und Klimakälte für:

- Einfamilienhäuser
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Öffentliche Gebäude
- Gewerbebetriebe, Werks- und Monta-

gehalten

Dieses niedrige Temperaturniveau ist aber in der Regel nicht ohne Wärmepumpe nutzbar, weshalb Wärmepumpen bzw. unterschiedliche Wärmequellen (Erdwärmekollektor, Erdwärmesonde, Grundwasser-Wasserpumpe, etc.) benötigt werden.³

Bei der „Tiefengeothermie“ muss erneut zwischen zwei Arten differenziert werden. Die „Hydrothermale-Energiegewinnung“ nutzt Heißwasser-Aquifere und die „Petrothermale Energiegewinnung“ nutzt die im Gestein gespeicherte Energie. Letztere befindet sich allerdings noch im Versuchs- und Erprobungsstadium.⁴

Beides ist an die Bedingung gebunden, dass die darüberliegende Sedimentdecke nur eine geringe Mächtigkeit aufweist. Zusätzlich ist wichtig, dass der Thermalwasserleiter ausreichend hohe Temperaturen aufweist (> 80°C).

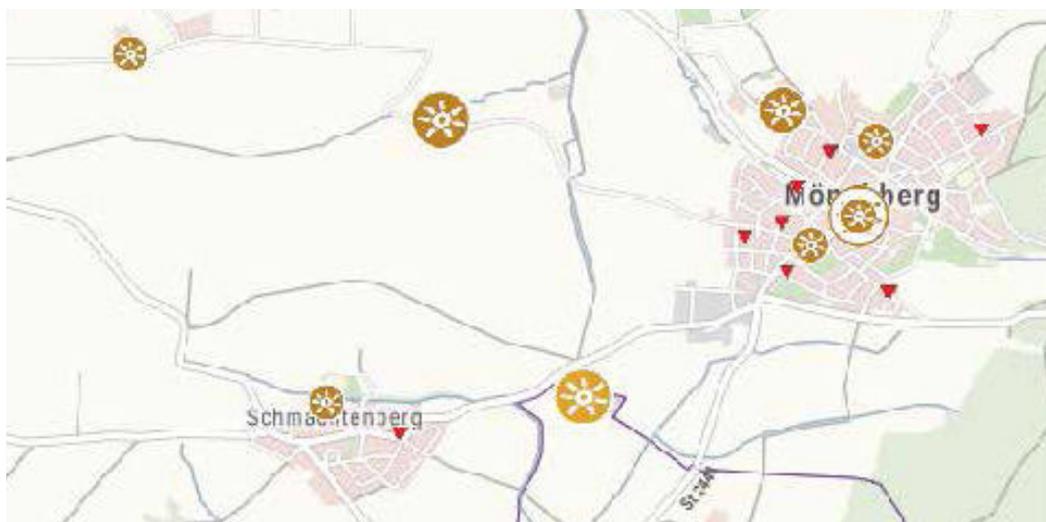
Die Spessart - Röhnschwelle weist ein geringes hydrothermales Potential auf. Wenn also Geothermie in Betracht gezogen wird, dann vorrangig die oberflächennahe.

Derzeit befinden sich 7 Erdwärmesonden in der Gemarkung Mönchberg, wovon allerdings laut Energie-Atlas vier in einer Zone liegen, in der es eigentlich nicht möglich ist, Geothermie zu nutzen. Verursacht durch

⁴ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.): Hydrothermale Energiegewinnung

⁵ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.): Hydrothermale Energiegewinnung

⁶ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Bayerischer Geothermieatlas, Hydrothermale Energiegewinnung; Mai 2022



¹ Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Energie-Atlas-Bayern; https://www.energieatlas.bayern.de/kommunen/mischpult/mischpult_faq.html#bafa (Oktober 2020)

hydrogeologische, geologische oder wasserwirtschaftlich-kritische Faktoren.⁷

Dennoch ist in weiten Teilen der Gemarkung eine Geothermienutzung potenziell möglich. In den rot gekennzeichneten Wasserschutzgebieten kann die Geothermie nicht genutzt werden.

Das technische Potential für oberflächennahe Geothermie liegt bei 11 % und stellt damit das größte Potential zur Wärmever-sorgung aus erneuerbarer Energie dar.

Neben der Geothermie liegt ein deutliches Potential in der **Solarthermie** (8 %). Die Anlagen können leicht z.B. auf Dachflächen montiert werden und dienen der Warmwasserbereitung sowie der Heizung bzw. Heizungsunterstützung.

Biomasse

Biomasse umfasst alle organischen Stoffe aus der Land-, Forst- und Abfallwirtschaft, die für die Energiegewinnung genutzt werden können.

Bioenergieträger aus der Landwirtschaft stehen u.a. in Konkurrenz zur Nahrungsmittelproduktion und sollen daher an dieser Stelle nicht in die Potenzialermittlung einbezogen werden. Allerdings ist eine Nutzung von Zwischenfrüchten und Nebenprodukten wie Stroh theoretisch denkbar.

Derzeit existiert laut dem Energieatlas Bay-

ern keine Biomasseanlage innerhalb der Gemarkung des Marktes Mönchberg.

Allerdings finden sich mehrere Anlagen in der näheren Umgebung, wobei sich die nächstgelegene westlich von Eschau (Neuhof) befindet. Des Weiteren finden sich im rund 10-km entfernten Eisenfeld vier weitere Biomasseanlagen. Neben den drei Anlagen im Industriegebiet Kleinwallstadt Ost findet sich eine weitere Anlage an der Untermainhalle. Das dortige Biomasseheizkraftwerk versorgt unter anderem die dortigen Schulen und die nahegelegenen sportlichen Einrichtungen (Mehrzweckhalle & Schwimmbad). Darüber hinaus können zwei weitere Anlagen in der Gemarkung Obernburg a. Main lokalisiert werden.

Für einen einzelnen Betrieb in Mönchberg würde sich eine Biogasanlage, auf Grund der geringen Anzahl an Tieren¹, voraussichtlich nicht rentieren. Deshalb muss genau geprüft werden, ob eine gemeinschaftliche Biogasanlage in Frage kommt - dies stellt voraussichtlich eine maßgebliche Restriktion dar. Sofern eine Biogasanlage realisierbar ist, sind die Möglichkeiten der Kraft - Wärme - Kopplung zu berücksichtigen, da hiermit eine optimierte Effizienz erreicht werden kann. Insgesamt sieht das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie ein Wachstumspotenzial von 24% in diesem Sektor².

⁷ Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Energie-Atlas-Bayern

² Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Energie-Atlas-Bayern

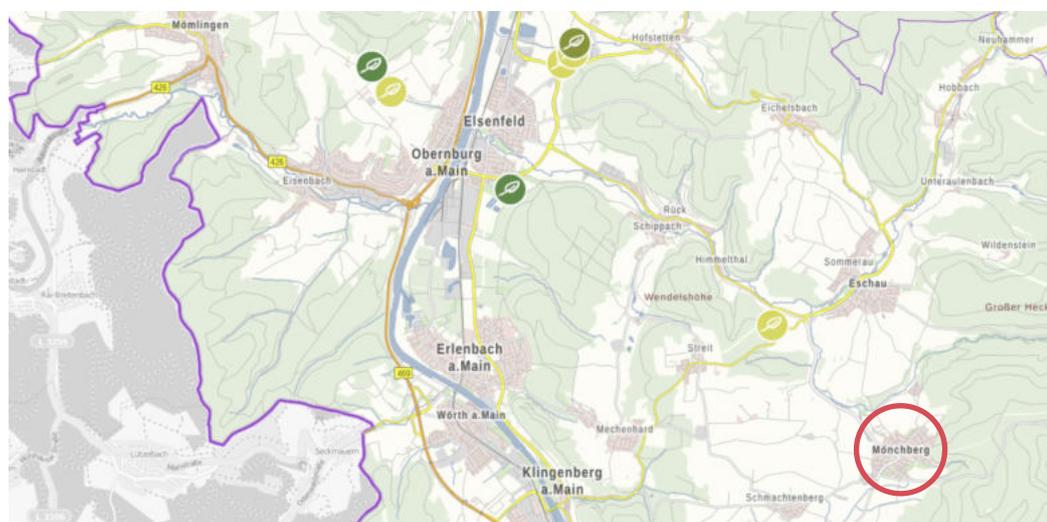


Abb. 071: Potenzial Biomasse, Datengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Energie-Atlas-Bayern

2. Bestandsanalyse Gesamtort

2.7 Potenzialanalyse Erneuerbare Energie

¹ Quelle: mein-news.de (Hrsg.): Vorzeigeprojekt Dorfheizung Schmachtenberg in Betrieb; 11. Dezember 2014, abgerufen am 21.07.2021

² Quelle: mein-news.de (Hrsg.): Kommunales Nahwärmenetz für Mönchberg; 11. Juli 2018, abgerufen am 16.07.2021

Quelle: Main Energie GmbH (Hrsg.): Energiekonzept Kommunale Allianz Spessartkraft, März 2015 - Oktober 2016.

Der Markt Mönchberg ist bemüht, seine Energieversorgung auf lokaler Basis zu etablieren und versucht dabei auch immer wieder innovative Wege zu gehen.

Seit ca. 2014 betreibt der Ortsteil Schmachtenberg ein Nahwärmenetz über die Energiegenossenschaft Untermain eG. Die Heizzentrale in Form eines Blockheizkraftwerkes wird von lokalem Abraumholz aus dem Mönchberger Wald und Flur versorgt. Laut dem „Energiekonzept Kommunale Allianz Spessartkraft“ der Main Energie GmbH aus dem Jahr 2016 werden 28 Wohnhäuser, eine Turnhalle, eine Gaststätte und die Kirche über das Nahwärmenetz versorgt. Der Anschluss von bis zu 80 weiteren Gebäuden ist noch möglich.¹

Auch der Ortsteil Mönchberg wollte diesem Prinzip folgen. Bereits in dem schon erwähnten Konzept für die Kommunalen Allianz Spessartkraft der Main Energie GmbH wurden Möglichkeiten zum Betreiben eines Heizkraftwerkes berechnet. Der Prozess in Mönchberg gestaltete sich etwas langwieriger. Problem war - laut Auskunft der Verwaltung - das fehlende Interesse privater Haushalte. Im Jahr 2018 übernahm anstelle einer alten Gasheizung, einer Holzheizung und einer Ölheizung ein erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk die Strom- und Wärmeversorgung von 4 kommunalen Gebäuden, betrieben von der Gasversorgung Unterfranken (gasuf). Die Schule und der Kindergarten sind an dieses Netz nicht angeschlossen, wobei die Grundschule in Mönchberg über Solarpaneele und eine eigene Pelletheizung versorgt wird.²

Das Schwimmbad in Mönchberg wird weitgehend mittels Solarthermie beheizt. Aktuell bestehen Überlegungen, die Solaranlagen auf Agrarflächen auszuweiten.

Private Initiativen gibt es ebenfalls; herausragend ist das „Hofstadel“. Strom wird hier über Photovoltaik-Anlagen erzeugt, Wärme über eine Hackschnitzelheizung mit Hackschnitzeln aus der eigenen Kurzumtriebs-

plantage.

Generelles Ziel der Gemeinde ist die Energieautarkie, also auch die Abwendung von Öl hin zu erneuerbaren Energien im Sinne des ‚Erneuerbaren Energie Gesetzes‘.

Um dieses Ziel zu erreichen, hat sich im Jahr 2016 der Energie Mönchberg e.V. gegründet.



Abb. 072: Solarthermieanlage des Freibades in Mönchberg



Abb. 073: Solaranlagen im Längenfeldgraben



Abb. 074: PV-Anlagen auf der Schule

2. Bestandsanalyse Gesamort

2.8 Nutzungsstruktur



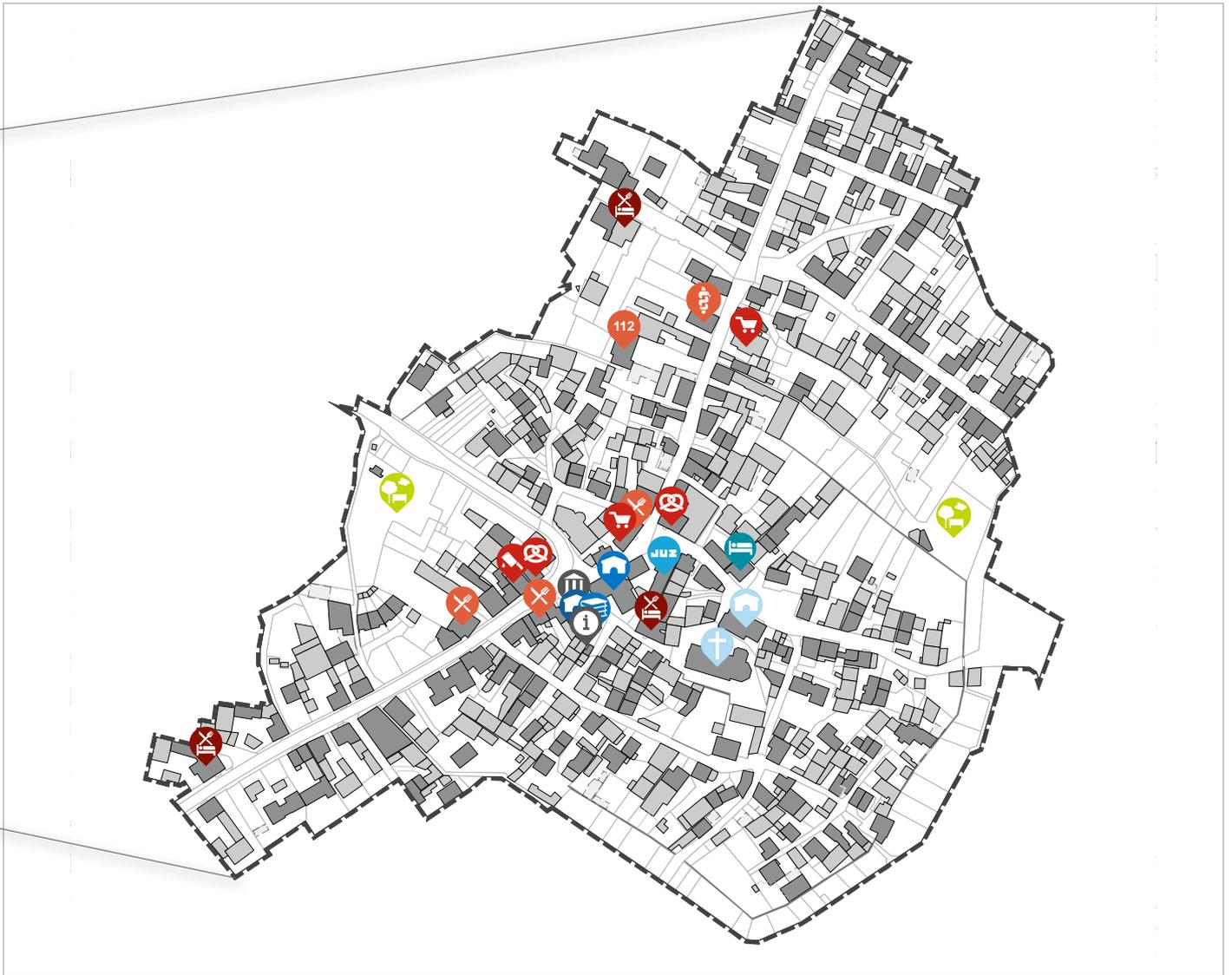
Legende

Soziale Einrichtungen & Medizinische Versorgung

- | | |
|---|--|
|  Rathaus |  112 Feuerwehr |
|  Bürgerzentrum |  A Ärzte & Therapeuten |
|  Bücherei |  Apotheke |
|  Kultur- und Sporthalle |  Kirche - St. Johannes der Täufer |
|  Kindergarten & Kinderkrippe |  Pfarrheim |
|  Grundschule |  Friedhof |
|  Jugendtreff | |

Versorgung mit Lebensmitteln

- | |
|---|
|  Nahversorgung |
|  Bäckerei |
|  Metzgerei |



Freizeit & Sport

-  Parkanlage
-  Spielplatz
-  Spessartbad
-  Kneippanlage
-  Barrierefreier Erlebnisweg
-  Trimm dich Pfad
-  Rodelbahn

-  Bienenstand
-  Fußball
-  Tennis
-  Reiten
-  Schützen
-  Minigolf

Touristische Einrichtungen

-  Gasthaus
-  Bistro
-  Eventlokation
-  Gasthof
-  Hotel
-  Baumhaushotel
-  Ferienwohnung
-  Campingplatz
-  Museum
-  Fremdenverkehrsamt

2. Bestandsanalyse Gesamort

2.8 Nutzungsstruktur

Soziale Einrichtungen:

In zentraler Altortlage befinden sich **Kirche**, **Rathaus** und „Altes Rathaus“. Im Erdgeschoss des „Alten Rathauses“ wurde ein historischer Festsaal eingerichtet, der für Trauungen, Ausstellungen und Empfänge genutzt wird. Im Anbau sind ein **Bürgersaal** sowie eine öffentliche **Bücherei** untergebracht. Die Öffnungszeiten der Bücherei beschränken sich auf Montag (15:30 - 17:00 Uhr) und Donnerstag (17:30 - 18:30 Uhr).¹

Die **Kultur- und Sporthalle** in der Sudentenstraße befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Daher wird angedacht, einen Ersatzneubau oberhalb des derzeitigen Geländes zu errichten.²

Mönchberg verfügt sowohl über einen Kindergarten als auch über eine Grundschule. Beide Einrichtungen liegen im nördlichen Teil des Kernorts in unmittelbarer Nähe zueinander. Der **Kindergarten** wird kommunal betrieben. Insgesamt verfügt der Kindergarten über drei Kindergartengruppen und zwei Krippengruppen für Kinder bis 3 Jahre. Die Betreuungszeiten können je nach Bedarf flexibel gebucht werden. Um der Nachfrage gerecht werden zu können, wurde die Kindertageseinrichtung kürzlich baulich erweitert. Um ein alternatives Betreuungsangebot anbieten zu können, ist zudem ein Naturkindergarten angedacht.³

Die **Grundschule** Mönchberg ist seit September 2012 „Schule mit dem Profil Inklusion“. Die Schule wird von Schülerinnen und Schülern aus den Gemeinden Mönchberg mit Ortsteil Schmachtenberg und Röllbach besucht. Im Hauptgebäude in Mönchberg werden 6 Klassen unterrichtet. Im Außenbereich stehen großzügige Rasen- und Spielflächen mit Klettergerüst, Lauf- und Ruhezone zur Verfügung. Zwei weitere Klassen sind in der Außenstelle in Röllbach untergebracht. In der Schule wird eine Mittagsbetreuung angeboten. Je nach Buchung werden die Kinder von Schulschluss bis 14:00 Uhr oder 15:30 Uhr betreut, wodurch eine Betreuung bis zum frühen Nachmittag gesichert ist.

¹Quelle: <https://www.moenchberg.de/markt-moenchberg/>

Quelle: <https://www.moenchberg.de/markt-moenchberg/kultur-geschichte/buecherei/>

²Quelle: <https://www.moenchberg.de/markt-moenchberg/einrichtungen-institutionen/kindertagesstaette/>

³Quelle: <https://www.moenchberg.de/markt-moenchberg/einrichtungen-institutionen/kindertagesstaette/>



Abb. 075: Altes Rathaus (rechts vorne) & Bürgersaal (rechts hinten)



Abb. 076: Sanierungsbedürftige Kultur- und Sporthalle



Abb. 077: Kindertagesstätte Mönchberg



Abb. 078: Grundschule Mönchberg

In naher Zukunft wird der Betreuungsbedarf relativ konstant bleiben. Ab 2031, also in ca. 8-9 Jahren wird laut Statistiken ein schwacher Rückgang an Kindern im Alter von 6 bis unter 10 Jahren, also der Erst- bis Viertklässler, prognostiziert. Da auch kein Anstieg bei Krippen- und Kindergartenkindern zu erwarten ist, wird ab 2032 voraussichtlich die Zahl der Schulkinder stetig sinken.⁴

Energetisch wird die Schule im sanierten Teil mit einer Pelletheizung versorgt. Ergänzend wird auf Öl zurückgegriffen.

Zusätzlich kam eine Erneuerung der Schulturnhalle ins Gespräch, was jedoch eher als mittelfristige Maßnahme einzustufen ist.⁵

Der **Jugendtreff** Mönchberg liegt in zentraler Altortlage (Hauptstraße 46) und ist Anlaufstelle für alle Kinder und Jugendliche im Alter von 9 - 21 Jahren. Unter anderem wird Folgendes angeboten: Darts, Kicker, Brett-, Karten- und Gruppenspiele, Internet und Computer, Musik auflegen und machen, Basteln und Werken, Kochen und Backen. Zusätzlich unterstützt der Jugendtreff Gruppenprojekte, führt Kursangebote und Ausflüge durch und beteiligt sich an jugendrelevanten Veranstaltungen im Gemeinwesen.

Trotz des bestehenden vielfältigen Angebotes für Jugendliche wurde der Wunsch nach einem autonomen, selbstbestimmten (Frei-) Raum verlautet. Diesem Anliegen hat sich der Bürgermeister gewidmet und den Jugendlichen eine Fläche entlang des Ziegellochpfades zur Verfügung gestellt.⁶

Die **Feuerwehren** aus Mönchberg und Schmachtenberg beziehen gemeinsam ein Feuerwehrhaus. Die Freiwillige Feuerwehr ist momentan noch in der Hauptstraße stationiert und soll mittelfristig in das Gewerbegebiet Richtung Schmachtenberg verlagert werden, um u.a. eine bessere Anfahrbarkeit gewährleisten zu können.

Medizinische Versorgung:

Das ärztliche Angebot umfasst in Mönchberg eine hausärztliche Gemeinschaftspraxis, eine Zahnarztpraxis, eine Naturheilpraxis und eine Physiotherapiepraxis.⁷



Abb. 079: Jugendzentrum (JuZe)



Abb. 080: Feuerwehr



Abb. 081: Ärztehaus in der Mozartstraße



Abb. 082: Apotheke

⁴Quelle: Bayrische Landesamt für Statistik (Hrsg.): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040; 2022

⁵Quelle: <https://www.moenchberg.de/markt-moenchberg/einrichtungen-institutionen/schule/>
Quelle: <https://www.moenchberg.de/markt-moenchberg/einrichtungen-institutionen/mittagsbetreuung/>

⁶Quelle: <https://www.moenchberg.de/markt-moenchberg/einrichtungen-institutionen/jugendtreff/>

⁷Quelle: <https://www.moenchberg.de/markt-moenchberg/soziales-gesundheit/gesundheitswesen/>

2. Bestandsanalyse Gesamort

2.8 Nutzungsstruktur

Versorgung mit Lebensmitteln:

In Mönchberg gibt es folgende Möglichkeiten der Lebensmittelversorgung.

- „Nah und gut Bauer“ (Hauptstraße 68)
- „Steffi's Unverpackt“ (Hauptstraße 49)
- Bäckerei & Edelbranntweinbrennerei Weigl (Hauptstraße 45)
- Bäckerei Bauer – Der Eckbäck (Hauptstraße 48) -> nur samstags alle zwei Wochen Kuchenverkauf
- Metzgerei Bernard (Hauptstraße 43)
- Direktverkauf im Hofstadel Mönchberg



Abb. 083: Nah und gut Bauer

Freizeit & Sport:

Für Kinder bieten mehrere Spielplätze (Am Wasen, Golfstraße, Freizeitanlage, Grundschule, Kindergarten) und der barrierefreie Erlebnisweg am Eckersberg Spielmöglichkeiten. Die Erreichbarkeit der Spielplätze ist jedoch aufgrund der jeweiligen Lage im Siedlungsgefüge nur eingeschränkt fußläufig für Kinder erreichbar.

Vier der fünf Spielplätze sind öffentlich zugänglich. Der Spielplatz vom Kindergarten steht nur für die Kindergartenkinder zur Verfügung. Der bisher größte Spielplatz in der Golfstraße weicht einem Nachverdichtungsprojekt. Um diesen Spielplatz zu kompensieren, soll im nahe gelegenen Umfeld eine neue Fläche gefunden werden. Der Spielplatz am Wasen ist überschaubar. Er ist mit 4 Spielelementen (Rutsche, Sandkasten, Wackeltier und Schaukel), einer Bank und einem Mülleimer ausgestattet. Die Spielgeräte an sich sind noch intakt. Der Spielplatz bietet ein Spielangebot für Kleinkinder bis ca. 6 Jahren.



Abb. 084: Bäckerei Weigl & Metzgerei



Abb. 085: Steffi's Unverpackt



Abb. 086: Spielplatz in der Golfstraße



Abb. 087: Spielplatz Am Wasen

Der neue Wasserspielplatz in der Freizeitanlage, welcher im Sommer 2022 fertiggestellt wurde, bedarf noch einer Realitätsprüfung. Die Erweiterung und Aufwertung des Spielplatzangebotes und die Anpassung der Flächen an die Bedürfnisse der Jugendlichen sind ebenfalls wichtige Themen in der Gemeinde.

Im Ortsteil Schmachtenberg steht den Kindern eine ca. 800 qm große Fläche als Spielplatz zur Verfügung. Mit bis zu 8 Spielelementen und einer guten Beschattung lädt der Spielplatz nicht nur Kleinkinder, sondern auch Schulkinder und Jugendliche zum Verweilen ein.

Darüber hinaus stellen das Schwimmbad sowie weitere Sportmöglichkeiten wie Fußball, Reiten, Tennis, Tischtennis, Kegeln, Minigolf und eine Kneippanlage ein attraktives Freizeitangebot für Jung und Alt dar. Das beheizte **Spessart-Freibad** bietet mit seinen großen, schattigen Liegewiesen, dem Mutter-Kind-Bereich, Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken, Rutsche und Café abwechslungsreiches und erholsames Badevergnügen für die ganze Familie.

Die reizvollen Wald- und Panoramawege mit herrlichem Blick auf den Ort und die abwechslungsreiche Landschaft sowie der Trimm-dich-Pfad, die Nordic Walking - Strecken und der Mönchberger Märchenpfad laden dazu ein, aktiv die intakte Natur um Mönchberg und Schmachtenberg herum zu genießen. Im Winter können Rodelbegeisterte ihr Hobby am ehemaligen Skilift am Eckersberg ausüben.

In Mönchberg gibt es zudem zahlreiche Vereine, bei denen die Möglichkeit besteht, aktiv mitzuwirken. Folgende Vereine sind in Mönchberg gelistet:

Sport:

- Förderverein Spessartbad
- Kegelclub „Spessartfreunde“ Mönchberg
- Mönchbergler
- Reit- und Fahrverein Mönchberg e.V.
- Schützenverein 1925 Mönchberg e.V.
- Spessart-Square-Dancer Mönchberg
- Tennisclub Weiß-Blau Mönchberg e.V.
- Tischtennisclub Schmachtenberg e.V.



Abb. 088: Kneippanlage



Abb. 089: Spessartbad



Abb. 090: Sportplatz am Spitzensteinweg



Abb. 091: Tennisplatz

2. Bestandsanalyse Gesamort

2.8 Nutzungsstruktur



Abb. 092: TTC Schmachtenberg

- VfL Mönchberg
- Wasserwacht Gruppe Mönchberg

Soziales:

- Helfer vor Ort
- Krankenpflegeverein
- VdK Ortsverband

Natur / Umweltschutz:

- Bürgerinitiative (BI) Zukunft Mönchberg
- Energie Mönchberg e.V.
- Geflügelzuchtverein
- Imkerverein 1882 Mönchberg
- Obstbaugemeinschaft Bodenverband Mönchberg

Kultur / Kunst / Musik:

- Gemischter Chor Schmachtenberg
- Gesangverein 1874 Mönchberg
- Musikverein „Harmonie“ Mönchberg e.V.
- Schmachtenberger Dorfmusikanten e.V.
- Theatergruppe „Die Gesetzbücher“



Abb. 093: VfL Mönchberg

Jugendarbeit:

- DPSG Stamm Aubachtal
- Förderverein Jugend

Geschichte:

- Kultur- und Geschichtsverein

Gewerbe / Tourismus:

- Wir in Mönchberg

Feuerwehren:

- Feuerwehrverein Mönchberg
- Feuerwehrverein Schmachtenberg¹



Abb. 094: Kultur- und Geschichtsverein

¹Quelle: <https://www.moenchberg.de/markt-moenchberg/freizeit-tourismus/vereine/>

Touristische Einrichtungen:

Die **Tourist Information** im Alten Rathaus stellt während der Öffnungszeiten Informationsmaterialien für Touristen bereit. Im selben Gebäude befindet sich auch das **Heimatmuseum**, das eine Ausstellung zum Thema „Mensch und Obrigkeit einer fränkischen Landgemeinde“ präsentiert.

Die **gastronomischen Angebote** erstrecken sich hauptsächlich entlang der Hauptstraße. Folgende gastronomische Einrichtungen stehen zur Verfügung:

Gasthof:

- Zur Mengeburg (Kirchgasse 1)
- Zur Brauerei – Pizzeria bei Lilli mit Kegelhahn (Hauptstraße 11)
- Zur Krone (Mühlweg 7)

Gasthaus:

- Zum Schwarzen Adler (Hauptstraße 49)
- Pizza e Pasta Maria Calio (Hauptstraße 38)
- Gasthaus zum Ochsen (Hauptstraße 35)
- Hofstadel (Siedlerhof 5)
- Zur Sonne (Schmachtenberger Straße 17)

Bistro:

- Zum Minigolf

Beherbergungsmöglichkeit bieten,

- das Hotel Schmitt
- das Baumhaushotel „Wipfelglück“
- ca. 10 Ferienwohnungen
- der Campingplatz Heiter
- der Jugendzeltplatz Aubachtal.

Events:

- „Obstkeller“ -> Eventlocation für Hochzeiten & private Feste sowie Firmenveranstaltungen;
- Seniorenfasching -> im Februar organisiert über die Pfarrei
- Traditionelles Heringessen -> im Februar, organisiert über den Schützenverein
- Starkbiernachmittag Senioren -> im März, organisiert von der Pfarrei
- Kinderkonzert -> im März, organisiert vom Musikverein
- Walpurgisfeuer -> im April, Freiwillige Feuerwehr
- Grillfest am Sohl -> im Mai, Gesangsverein
- Maiwecken -> im Mai, Musikverein



Abb. 095: Gasthof zur Mengeburg



Abb. 096: Zum Schwarzen Adler



Abb. 097: Hotel Schmitt



Abb. 098: Luftkurort Mönchberg

²Quelle: Statistik Kommunal 2020

2. Bestandsanalyse Gesamtort

2.8 Nutzungsstruktur

- Jugend Musiziert -> im Mai, organisiert vom Musikverein
- Serenade im Pfarrgarten -> im Juni, organisiert vom Gesangsverein
- Patrozinium St. Peter & Paul -> im Juli, organisiert von der Pfarrei
- Serenade im Pfarrgarten -> im Juli, organisiert vom Musikverein
- Pfarrfest -> im Juli, organisiert von der Pfarrei
- **Bartholomäusmarkt** -> im August, Konzerte und Theateraufführungen runden das Angebot ab
- **„Rock im Bad“** -> Seit 2008 findet mit dem „Rock im Bad“ jedes Jahr im August, am Freitag vor dem Bartholomäusmarkt, ein Benefiz-Event zum Erhalt des Spessartbades statt.
- Oktoberfest mit Böllertreffen am Schützenhaus -> im Oktober, organisiert vom Schützenverein
- Oktoberfest Senioren -> im Oktober, organisiert von der Pfarrei
- Weihnachmittag Senioren -> im November, organisiert von der Pfarrei
- Nikolausaktion -> im Dezember, organisiert vom Musikverein
- Adventskonzert -> im Dezember, organisiert vom Gesangsverein

» Gastronomische Angebote



Abb. 099: Zur Brauerei



Abb. 100: Gasthof zur Krone



Abb. 101: Hofstadel



Abb. 102: Gasthaus zur Sonne

» Beherbergungsangebote



Abb. 103: Ferienwohnung „Haus Inselfrei“



Abb. 104: Baumhaushotel „Wipfelglück“

» Events & Eventlocation



Abb. 105: Eventlocation „Alter Obstkeller“



Abb. 106: Bartholomäusmarkt im August (©: Markt Mönchberg)



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU) ALTORT

3

- 
- 1. Ortsbild**
 - 2. Haupt- und Nebengebäude**
 - 3. Erschließung der Grundstücke**
 - 4. Nutzungsstruktur**
 - 5. Bausubstanz - Sanierungsbedarf**
 - 6. Verkehr**
 - 7. Öffentlicher Raum**
 - 8. Grün- und Freiraum**

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.1 Ortsbild - Der Ort einst

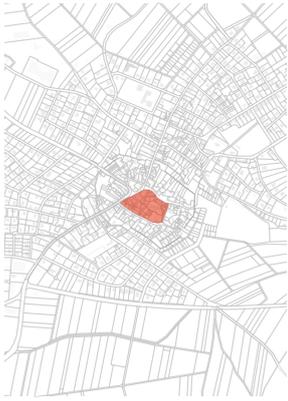


Abb. 110: Ausbauphase 1 (11. - 14. Jh.)



Abb. 108: Umgriff der ehem. Mengeburg um 1050
Quelle: Archaeologica 2022



Abb. 109: Südansicht der ehem. Mengeburg um 1050
Quelle: Archaeologica 2022

Historische Siedlungsentwicklung vom 11. - 14. Jahrhundert

Die Siedlungsstruktur Mönchbergs geht auf eine karolingische Raststation zurück. Der heutige historische Ortskern – Bereich der ehem. Mengeburg – entstand im Hochmittelalter (Mitte des 11. Jh. bis zur Mitte des 13. Jh.) und wurde im 14. Jh. zerstört. Die letzten Mauerreste wurden 1968 abgerissen.

Info zur Rekonstruktion der Mengeburg:

„Die Mengeburg, eine bereits im 14. Jahrhundert zerstörte und in ihrer ersten Bauphase romanische Burganlage im Zentrum des heutigen Mönchberg (Landkreis Miltenberg), wurde auf Grundlage von digitalen Geländedaten und archäologisch-historisch begründeten Vorgaben, wie Grundrissplänen, Zeichnungen und Vergleichsbauten, in ihrem vermuteten Zustand um 1050 rekonstruiert.“¹

¹ Quelle: MPG media production group, Archaeologica, verfügbar: <<http://www.archaeologica.de/projekte.html>>, 2022



Abb. 111: Rekonstruktion des ehem. Palas, Standort: Entspricht etwa dem heutigen „Gasthaus zur Mengeburg“ um 1050
Quelle: Archaeologica 2022

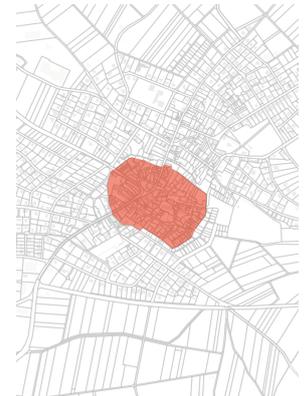


Abb. 112: Ausbauphase 2 (14. - 18. Jh)

Historische Siedlungsentwicklung vom 14. - 18. Jahrhundert

- Weitere Siedlungsentwicklung bildet sich konzentrisch um die Mengeburg aus.
- Im 14. Jahrhundert erfolgt mit dem Marktrecht die Ummauerung der Siedlung.
- Der Ortsgrundriss der ummauerten Siedlung zeigt heute die typische Siedlungsform des Haufendorfs (kompakte Struktur, gedrängte Anordnung der Hofreiten, unregelmäßige Bebauung sowie Straßen- und Wegeverläufe).
- Durchgangsstraße war die nordsüdlich verlaufende, an ihren Ausgängen ursprünglich mit Toren (Endtor ❶ und Erdentor ❷) versehene, heutige Hauptstraße.
- Die übrigen Siedlungsbereiche wurden durch Gassen erschlossen, die mit einer Ausnahme nicht über die Ortsmauer hinausführten.
- 1566: Bau eines Gasthauses (eines der ältesten Häuser in Mönchberg) ❸
- 1607: Bau des heutigen „Alten Rathauses“ ❹
- 1735: Errichtung des Hirtenhauses ❺ mit Scheune für das Amt des Viehhirten, welches jedes Jahr von der Gemeinde neu vergeben wurde.
- 1749 - 1751: Errichtung der Pfarrkirche St. Johannes der Täufer im Bereich des Vorgängerbaus im Barockstil ❻
- 1768: Errichtung des heutigen Pfarrhauses ❼ mit Scheune und Stallungen im Bereich des Vorgängerbaus
- Bauliche Entwicklung wurde bis zum Ende des 18. Jahrhunderts durch die Ortsmauer sehr stark gehemmt und bestimmte die Verdichtung des Ortskerns. Folge: Haus- und Grundstücksmauern wurden verschachtelt, dicht an dicht gedrängt und oft kantig verwinkelt hochgezogen; Hauskeller wurde unter das Nachbargebäude gegraben; Bauern mussten sich auf eine einzige gemeinsame Hofeinfahrt beschränken.
- Bedingt durch die landwirtschaftliche Erwerbsstruktur der Vergangenheit bildeten die Wohngebäude mit Wirtschafts-, Stall- und Nebengebäuden ein Gehöft, überwiegend als Zweitseithof.
- Außerhalb der Ortsmauer (an der heutigen Straßenkreuzung Hauptstraße / Mühlweg gelegen) lag ein Brennhaus zum Brennen der Töpferwaren, da Mönchberg als Dorf der Töpfer im 17. und 18. Jh. sehr bekannt war.

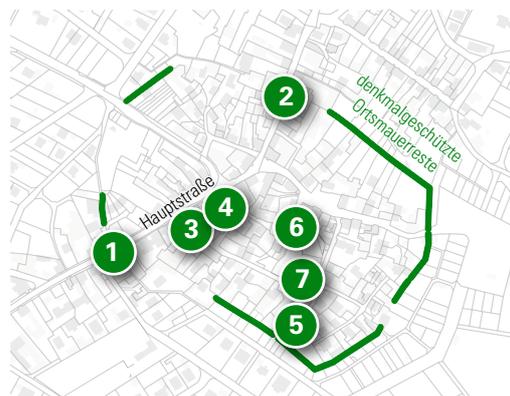


Abb. 113: Prägende Siedlungsentwicklungspunkte in der Ausbauphase 2

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.2 Ortsbild - Der Ort einst

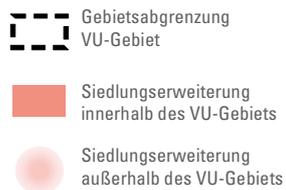


Abb. 114: Ausbauphase 3 (ab 18. Jh - heute)

Historische Siedlungsentwicklung ab dem 18. Jahrhundert

- Erst 1789 durfte nach einer Ratsentscheidung außerhalb des Mauerrings gebaut werden.
- Außerhalb der Mauer erfolgte zunächst eine Bebauung in südwestlicher Richtung (Hauptstraße) und nordöstlicher Richtung (Neugasse).
- Erstes Haus außerhalb des Mauerrings war der ehemalige Gasthof „Zum Hirschen“ (Hauptstraße 20) 8.
- Der Mauerring stand in der Nachfolgezeit der baulichen Entwicklung der landwirtschaftlichen Höfe im Weg. An vielen Stellen wurde die Mauer durchbrochen -> Scheunen und Nebengebäude wurden auf die Mauerkrone gesetzt, sodass der massive Buntsandsteinwall in vielen denkmalschädigenden Bauvorhaben untergegangen ist.
- Endtor (ehem. südliches Tor in der Ortsmauer) verlor durch die bauliche Entwicklung seine Bedeutung und wurde 1803 abgebrochen.
- Erdentor (ehem. nördliches Tor in der Ortsmauer) verlor durch die bauliche Entwicklung seine Bedeutung und wurde 1810 abgebrochen. Der ehem. 29 Meter hohe Wachturm mit Gefängnis (Zehntgefängnis) brannte 1833 bis auf die Grundmauern ab.
- Bau der Aschaffburger Straße 9 erfolgte erst 1936.
- Das 1936 / 1937 erbaute Schwimmbad 10 stellte das größte Bauprojekt da. Dieses Schwimmbad war jener Zeit das größte und modernste von ganz Unterfranken und bedeutete zugleich für den Markt den Beginn der Fremdenverkehrsentwicklung, die mit der Anerkennung als „staatlicher Erholungsort“ im Jahre 1964 seinen vorläufigen Höhepunkt fand.
- Im Zusammenhang mit dem Bau des Schwimmbads, wurde in der Schwimmbadstraße ein Durchstich durch die Ortsmauer erstellt.

Quellen:
Architekt BDA SRL Dipl.-Ing.
Walter Feser 1991: Markt
Mönchberg Altortsanierung, Vor-
bereitende Untersuchungen nach
§ 141 BauGB)
Marktgemeinde Mönchberg: 600
Jahre Markt Mönchberg
Eduard Schmitt 1991: Aus
Mönchberg
Bayerisches Landesamt für
Denkmalpflege 2022: Ortskern
Mönchberg

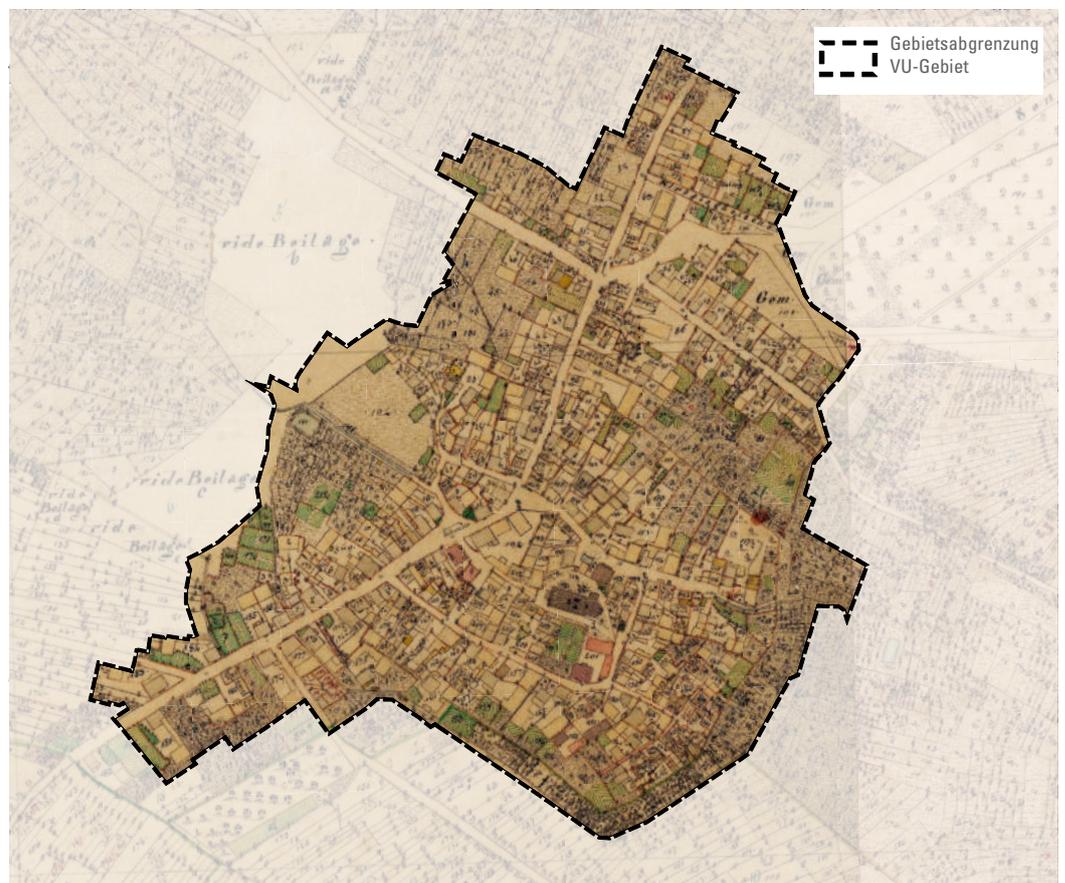


Abb. 115: Uraufnahme 1808-1864 des Markt Mönchbergs
Datengrundlage: Bayerische
Vermessungsverwaltung

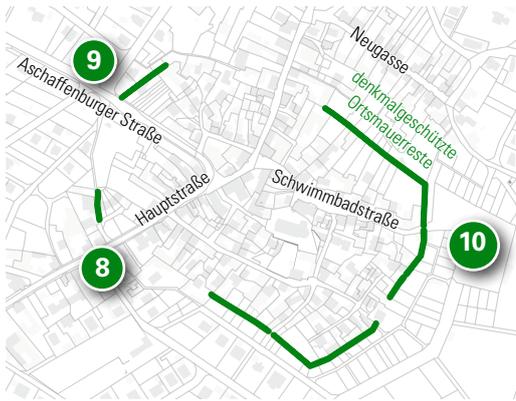


Abb. 116: Prägende Siedlungsentwicklungspunkte in der Ausbauphase 3



Abb. 117: Ehem. Gasthof „Zum Hirschen“, Hauptstraße 20

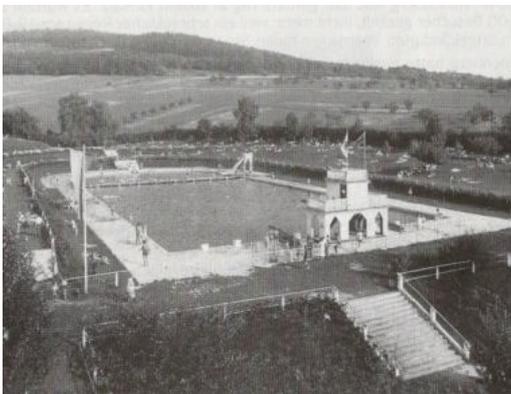


Abb. 118: Spessartbad Mönchberg
Quelle: Homepage: Spessartbad-moenchberg



Abb. 119: Durchstich der Ortsmauer in der Schwimmbadstraße

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.1 Ortsbild - Der Ort heute

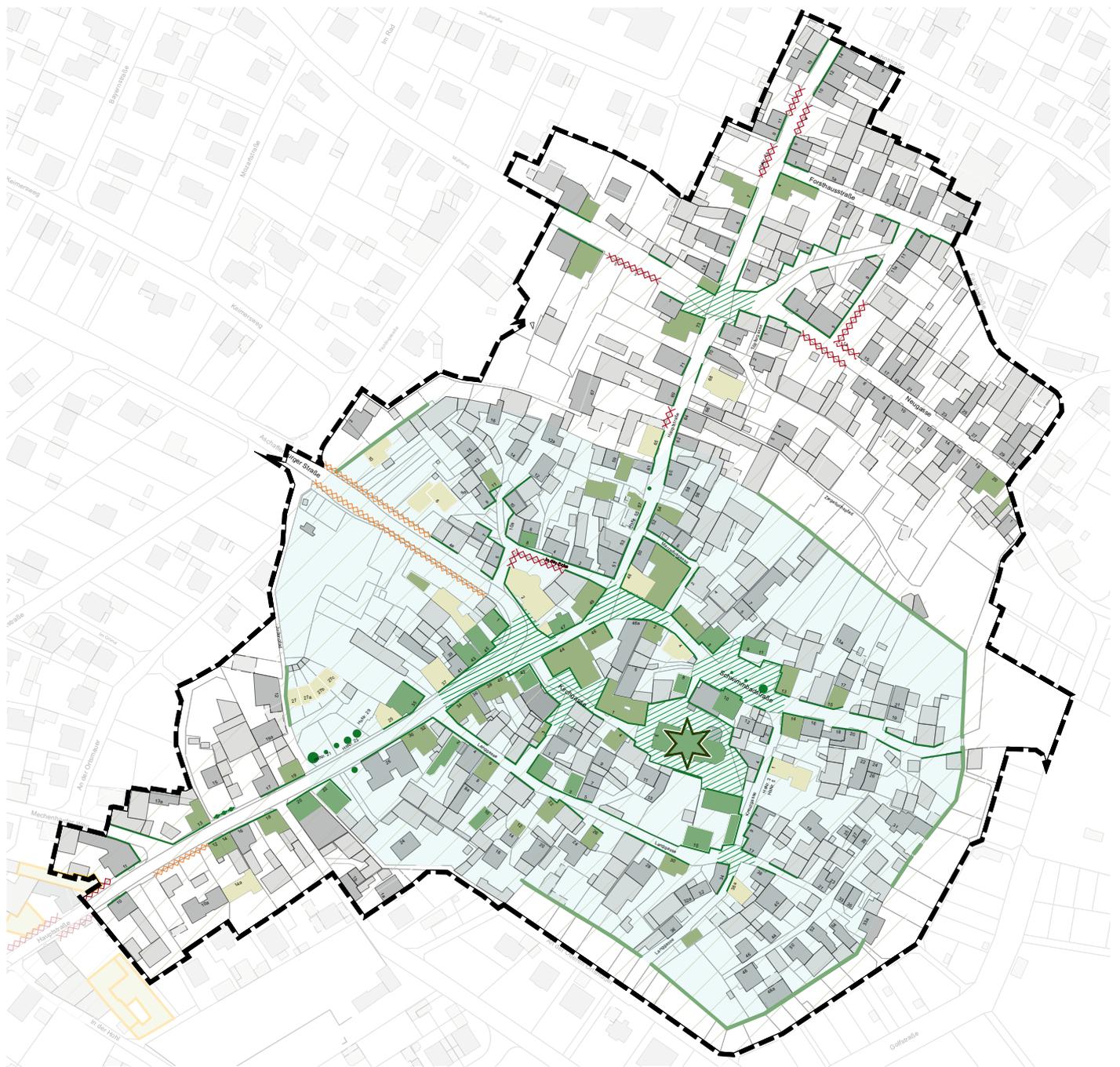


Abb. 120: Ortsbild

Legende

Denkmalensemble

Bodendenkmäler

dominante Gebäude im Ortsbild

denkmalgeschützte Gebäude

erhaltenswerte Gebäude
(ortsbildprägend)

Ortsuntypische Gebäude

städtebaulich bedeutende Raumkante

denkmalgeschützte Ortsmauer

stadtbildprägender platzartiger
Straßenraum

Gebietsabgrenzung
VU-Gebiet

fehlende Raumkante

fehlende Raumkante durch Vegetation

Die Themenkarte „Ortsbild“ vereint klar definierte und vermeintlich subjektive Kategorien, die das Erscheinungsbild des Ortskerns prägen. Der Ensemblebereich und die Baudenkmäler sind vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eindeutig festgelegt. Alle weiteren Einschätzungen erfolgen auf Basis der erhobenen Daten der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1991 und aktuellen Einschätzungen nach Augenschein, da für Mönchberg keine bauhistorische Untersuchung vorliegt.

Baustruktur im Ensemblebereich:

- Das denkmalgeschützte Ensemble umfasst den Altort innerhalb der mittelalterlichen Ummauerung.
- Die Bauweise des Ensembles wird geprägt durch die landschaftstypische Bauweise des Spessarts, **Fachwerkgebäude** des 17. und 18. Jh., in der Regel 2-geschossig, mit Satteldächern.
- Eine Besonderheit Mönchbergs sind die, durch die Lage des Ortes bedingten, **hochliegenden Kellergeschosse**, die eine Erschließung der Wohnbereiche mit außenliegenden Treppen zur Folge haben.
- Fachwerkhäuser haben eine **trauf- und giebelständige Stellung**, stehen oftmals nicht unmittelbar an der Straße und sind heute meist verputzt.
- Bedingt durch die landwirtschaftliche Erwerbsstruktur der Vergangenheit bilden die Wohngebäude mit Wirtschafts-, Stall- und Nebengebäuden ein Gehöft, überwiegend als **Zweiseithof**.
- Bestimmend für das Ortsbild sind die Vielzahl gleichartiger Gebäude im Hinblick auf Grundform, Höhenentwicklung und Dachform, welche jedoch auffällig durch Aufbauten, Ausbauten, etc. gestört werden.
- Neue Akzente in der Bebauung setzen das großmaßstäbliche neue Rathaus, ein Rotsandsteinquaderbau des 19.Jh., und einige wenige Neubauten.

» Baustruktur im Ensemble



Abb. 121: Fachwerkgebäude mit Satteldach und hochliegendem Kellergeschoss, Hauptstraße



Abb. 122: Fachwerkgebäude mit hochliegendem Kellergeschoss, Langgasse



Abb. 123: Wirtschaftsgebäude, Langgasse



Abb. 124: Neues Rathaus

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.1 Ortsbild - Der Ort heute

- » Dominante im Ortsbild



Abb. 126: Pfarrkirche St. Johannes

Städtebauliche Dominante:

Dominante im Ortsbild ist die im 18. Jahrhundert erbaute katholische Pfarrkirche mit ihrem, die Gebäude des Ortes überragenden, hohen und langen Satteldach und dem stehenden quadratischen Turm.

Denkmalgeschützte Gebäude:

Innerhalb des Ensemblebereichs prägen zahlreiche Baudenkmäler und weitere ortsbildprägende Gebäude als Zeugen der Mönchberger Geschichte das Ortsbild. Zu den Baudenkmalern zählen beispielsweise das „Alte Rathaus“ (Hauptstraße 42), das ehem. Gasthaus „Zum goldenen Rad“ (Hauptstraße 22), ein weiteres ehem. Gasthaus (Hauptstraße 20) und mehrere Wohn- und Bauernhäuser. Eine hohe Denkmaldichte zeigt sich vor allem im Bereich des Rathauses (Hauptstraße) und dem Pfarrheim (Schwimmbadstraße).

Bodendenkmäler:

Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-6-6221-0164: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Mönchberg“
- D-6-6221-0167: „Archäologische Befunde im Bereich des mittelalterlichen Burgstalls sowie der frühneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche Johannes der Täufer von Mönchberg mit mittelalterlichem Vorgängerbau“
- D-6-6221-0165: „Untertägige Bauteile der im Kern mittelalterlichen, in der frühen Neuzeit erneuerten Ortsmauer in Mönchberg“
- D-6-6221-0179: „Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Ortserweiterungen von Mönchberg“

Hinweis

Gem. Art. 3 BayDSchG müssen die Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes angemessen Rücksicht nehmen. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

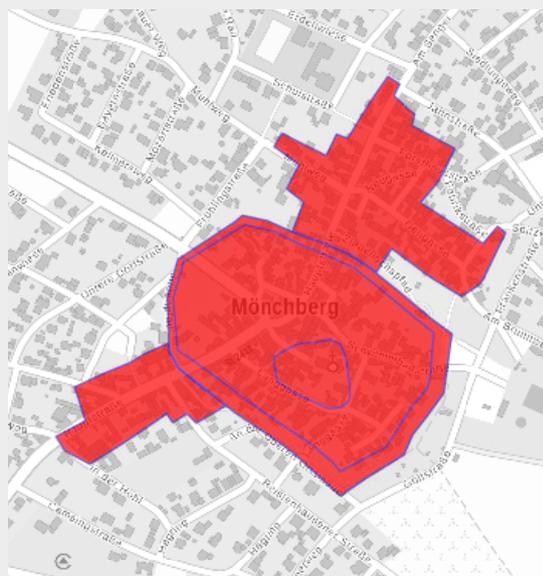


Abb. 125: Bodendenkmäler, Quelle: Bayern-Atlas 2022

Erhaltenswerte Gebäude:

Unter dem Begriff „Erhaltenswert“ werden Gebäude gefasst, die durch ihre typische Gestalt das charakteristische Erscheinungsbild und die Erlebbarkeit von gebauter Ortsgeschichte prägen und aus diesem Grund erhalten werden sollen.

In Mönchberg sind eine Vielzahl von Einzelgebäuden aufgrund ihrer Lage und Stellung, ihrer Gestaltung (u.a. fränkisches Satteldach, Fachwerk), ihrer traditionellen Architektursprache und ihres Gesamtbaus künstlerisch bedeutend.

Ortsuntypische Gebäude:

Daneben existieren auch einige Gebäude, die durch ihre Gestalt ihre unmittelbare und mittelbare Umgebung stören, da sie die ortstypische Maßstäblichkeit durch z.B. massive Baukörper und traditionelle Gestaltungsqualität vermissen lassen. Weitere gestalterischen Mängel äußern sich zudem durch:

- historische Bauarchitektur missachtende Gebäudesanierungen
- historische Bauarchitektur missachtende Anbauten
- Gebäudesanierungen mit gestalterischen Mängeln
- unpassende Fassadengestaltung



Abb. 127: Denkmalgeschützte Gebäude; Hauptstraße 20 und 22



Abb. 128: Denkmalgeschütztes Gebäude; Aschaffener Straße 1

» Denkmalgeschützte Gebäude



Abb. 129: Erhaltenswertes Gebäude; Hauptstraße 61



Abb. 130: Erhaltenswertes Gebäude; Schwimmbadstraße 14

» Erhaltenswerte Gebäude



Abb. 131: Ortsuntypisches Gebäude; Aschaffener Straße 2



Abb. 132: Ortsuntypisches Gebäude; Hauptstraße 48

» Ortsuntypische Gebäude



Abb. 133: „An der Ortsmauer“



Abb. 134: „An der Oberen Ortsmauer“

» Ortsmauer

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.1 Ortsbild - Der Ort heute

Ortsmauer:

Die Ortsmauer, im Kern aus dem 14. Jh., ist in unterschiedlichen Höhen erhalten und zeigt sich als unverputztes Sandsteinmauerwerk. Die erhaltenen Ortsmauerteile vermitteln ein weitestgehend geschlossenes Ortsbild.

Prägende Raumkanten:

Die Einschätzung der städtebaulich-bedeutenden Raumkanten erfolgt auf Basis der Daten der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1991, einem Abgleich mit der Uraufnahme Mönchbergs (1808 -1864) und Einschätzungen nach Augenschein.

Durch die Stellung der Gebäude spiegeln die Gebäudekanten noch heute gut kenntlich den historischen Ortsgrundriss eines Haufendorfes wider und erzeugen somit eine ortsstrukturprägende Wirkung. Die Gebäude erzeugen weitestgehend geschlossene Raumkanten und fassen den Straßenraum. Aufweitungen der Gebäudefluchten erzeugen spannungsvolle Wechsel zwischen Parallelabschnitten und sich aufweitenden Straßen- und Gassenräumen. Neben den überwiegend intakten Raumkanten zeigt der Straßenraum jedoch auch einzelne Störungen, was allerdings ein typisches Kennzeichen für die Siedlungsgenese eines Haufendorfes ist.

Besondere städtebauliche Bereiche bilden der platzartig erweiterte Straßenraum im Bereich des platzbestimmenden Fachwerk-Rathauses, welches durch seine giebelständige Stellung in einer Zeile traufständiger Gebäude akzentuiert und durch eine gegenüberliegende geschlossene Reihe von Giebelhäusern geprägt wird.

Im Abgleich mit der Uraufnahme von 1808 -1864 wird die Bedeutung des Platzes noch einmal deutlich.

Mönchberg als Treffpunkt mehrerer Altwege und als Rast- und Verpflegungsort im Spessart galt eher als Durchfahrtsort und nicht als Reiseziel. Der zentrale Platz in der Hauptstraße gelegen, bot vor dem Rathaus eine (Vieh-)Tränke mit Pumpbrunnen.



Abb. 135: Prägende Raumkante in der Hauptstraße



Abb. 136: Altes Rathaus + Bildstock



Abb. 137: Rathaus mit Bildstock (ca. 1988) (Quelle: Marktgemeinde Mönchberg: Festschrift zum Heimatfest 50 Jahre Spessartbad Mönchberg vom 22. - 25.07.1988, S.10)



Abb. 138: Uraufnahme 1808 - 1864 mit Überlagerung der aktuellen TK (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 139: Prägende Raumkante in der Schwimmbadstraße



Abb. 140: Prägende Raumkante in der Langgasse

» Städtebaulich bedeutende Raumkanten



Abb. 141: Historischer Platzbereich im Bereich des alten Rathauses



Abb. 142: Kirchhof

» Besondere städtebauliche Bereiche



Abb. 143: Kirchgasse, Platz vor dem Rathaus



Abb. 144: Platzbereich Einmündung Schwimmbadstraße in Hauptstraße

» Weitere Räume mit Platzcharakter



Abb. 145: Langgasse 38a



Abb. 146: Aschaffener Straße 10 und 6

» Ortsuntypische Gebäude aufgrund von gestalterischen Mängeln

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.1 Ortsbild - Der Ort heute

Durch das Aufkommen des Automobils und die Aufteilung der Wege in Fahrspuren und Fußwege war ein offener Wasserlauf nicht mehr nötig, deshalb zierte ein Kriegerdenkmal den Straßenraum. Bis 1988 war der Platz vor und neben dem alten Rathaus vor allem durch die Straße dominiert. Obwohl heute der Platz vor dem alten Rathaus aufgeweitet und die Kirchgasse zu einem ansehnlichen historisierenden Rathausvorplatz gestaltet wurde, beherrscht die Fahrbahn den Bereich vor dem alten Rathaus.

Der an die Kirchgasse anschließende geschlossene Kirchhof mit der dominanten Barockkirche stellt einen weiteren besonderen städtebaulichen Bereich dar.

Weitere Räume mit Platzcharakter zeigen sich im Bereich der Einmündung der Schwimmbadstraße in die Hauptstraße, in der Schwimmbadstraße (vor Haus Nummer 9-11) und in der Kirchgasse im Bereich des neuen Rathauses.

Auch dem Mühlweg, Ecke Neugasse mit dem Ende der Hauptstraße wird ein eigener platzartiger Charakter zugesprochen, welcher durch die derzeitige Raumstruktur allerdings nicht zur Geltung kommt.

Die Qualität der Räume wird neben dem Bodenbelag durch die Qualität und die Geschlossenheit der begleitenden Bebauung bestimmt. In beiden Bereichen zeigt sich ein Handlungsbedarf.

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.2 Haupt- und Nebengebäude

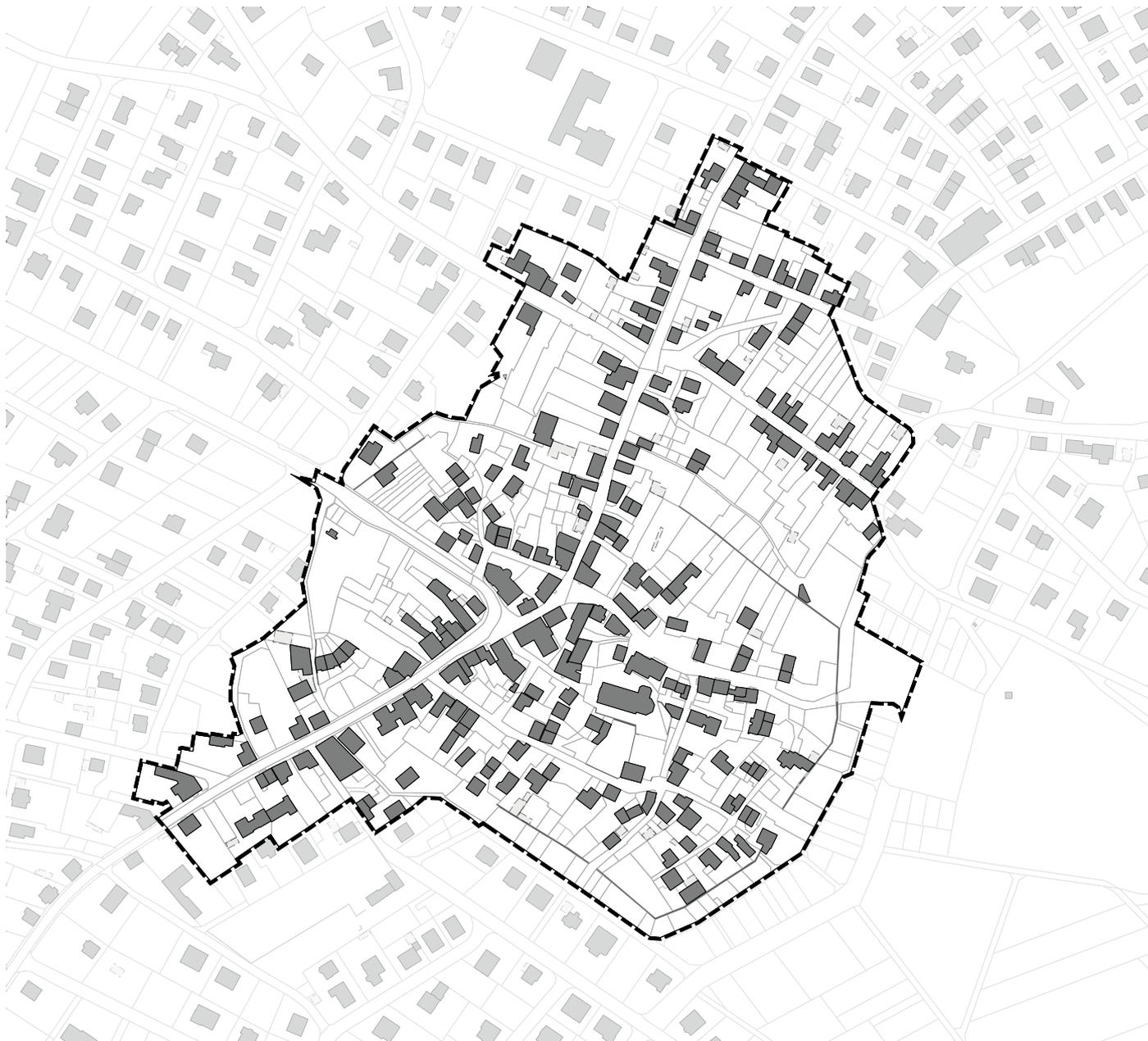


Abb. 147: Hauptgebäude

Legende

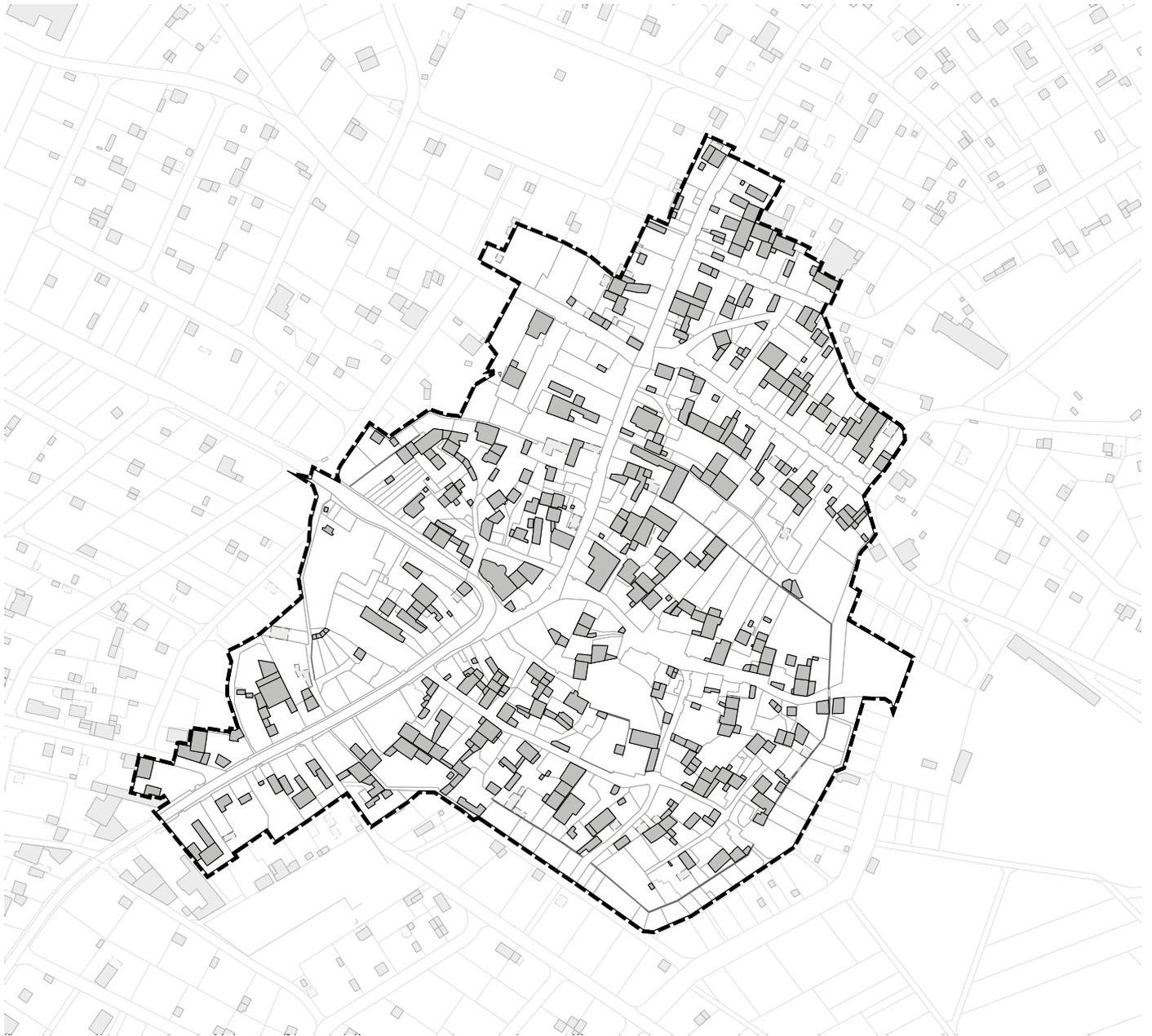
-  Hauptgebäude
-  Gebietsabgrenzung VU-Gebiet

In den beiden Abbildungen „Hauptgebäude“ und „Nebengebäude“ kann die Gliederung der Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes abgelesen werden. Aus dem Vergleich beider Darstellungen lässt sich erkennen, dass innerhalb des betrachteten Gebietes zahlreiche Nebenanlagen wie beispielsweise Scheunen, Garagen oder Gartenhäuser vorhanden sind.

Aufgrund der hohen Dichte an Nebengebäuden, welche oftmals aus große Scheunen bestehen, kann für diese im Untersuchungsgebiet eine struktur- und

ortsbildprägende Wirkung konstatiert werden.

Exemplarisch hierfür kann etwa die Langgasse herangezogen werden. Im Verlauf dieser finden sich immer wieder ältere Scheunen unmittelbar an der Straße oder in den einsehbaren Bereichen. Aufgrund des voranschreitenden Alters dieser Bauwerke, sowie ihrer Präsenz in der Raumwahrnehmung ist es daher von Bedeutung für das Ortsbild, dass diese Scheunen erhalten, gepflegt und ggf. mit neuen Nutzungen belegt werden.



Hierzu kann es für betroffene Objekte von Vorteil sein, dass im Untersuchungsgebiet zahlreiche Förderungsangebote und erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bestehen.



Abb. 149: Raumwirkung der Nebengebäude Langgasse 6

Abb. 148: Nebengebäude

Legende

- Nebengebäude
- Gebietsabgrenzung VU-Gebiet

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.3 Erschließung der Grundstücke

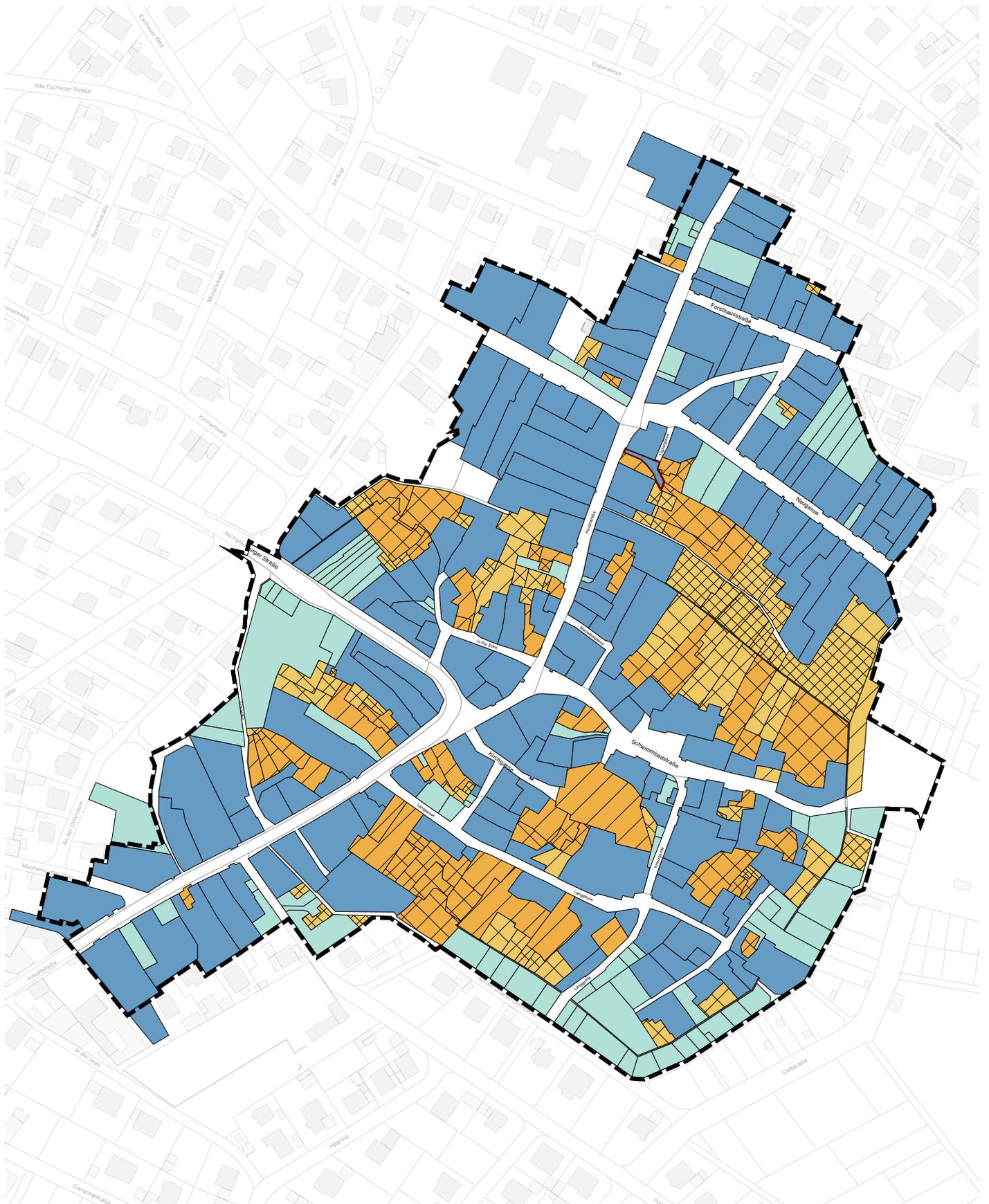


Abb. 150: Erschließung der Grundstücke

Die nebenstehende Karte zeigt für das Untersuchungsgebiet auf, wie die Erschließung der einzelnen Gebäude hinsichtlich der Art der Straßenanbindung funktioniert.

Aus der Darstellung lässt sich erkennen, dass der größte Teil der Haupt- und Nebengebäude über einen direkten Anschluss an die Straßen, über die das Gebiet erschlossen ist, verfügt.

Dennoch ist für einige Haupt- und Nebengebäude lediglich eine Zufahrt über das Nachbargrundstück möglich. Diese Situation stellt vor allem für Nachverdichtungsmaßnahmen ein Problem dar.

Bebaubare Freiflächen auf großen Grundstücken sind wertvolle Ressourcen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Soll jedoch ein neues Gebäude in zweiter Reihe auf einem Grundstück errichtet werden muss eine Anbindung an das Straßennetz gegeben sein. Da in diesem Fall meistens keine neuen Straßen erschlossen werden können, erfolgt die Anbindung über das bereits bebaute Grundstück oder das Nachbargrundstück.

Diese Situation kann zu Problemen führen. Daher ist ein ganzheitlicher Ansatz bei der Planung der zukünftigen Erschließung von Grundstücken empfehlenswert. Um dies bestmöglich zu erreichen ist eine frühzeitige Beteiligung der Eigentümer durch gezielte Ansprache ein erprobtes Mittel.



Legende

Hauptgebäude

 direkter Straßenanschluss

 direkter Straßenanschluss, Zugang/ Zufahrt über Nachbar Grundstück

 Zugang/ Zufahrt über Nachbar Grundstück

Nebengebäude/ Unbebaut

 direkter Straße-nanschluss (Nebengebäude oder unbebaut)

 direkter Straßenanschluss (Nebengebäude oder unbebaut)

Abb. 151: Grundstücke mit der Zufahrt über Nachbargrundstück

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.4 Nutzungsstruktur

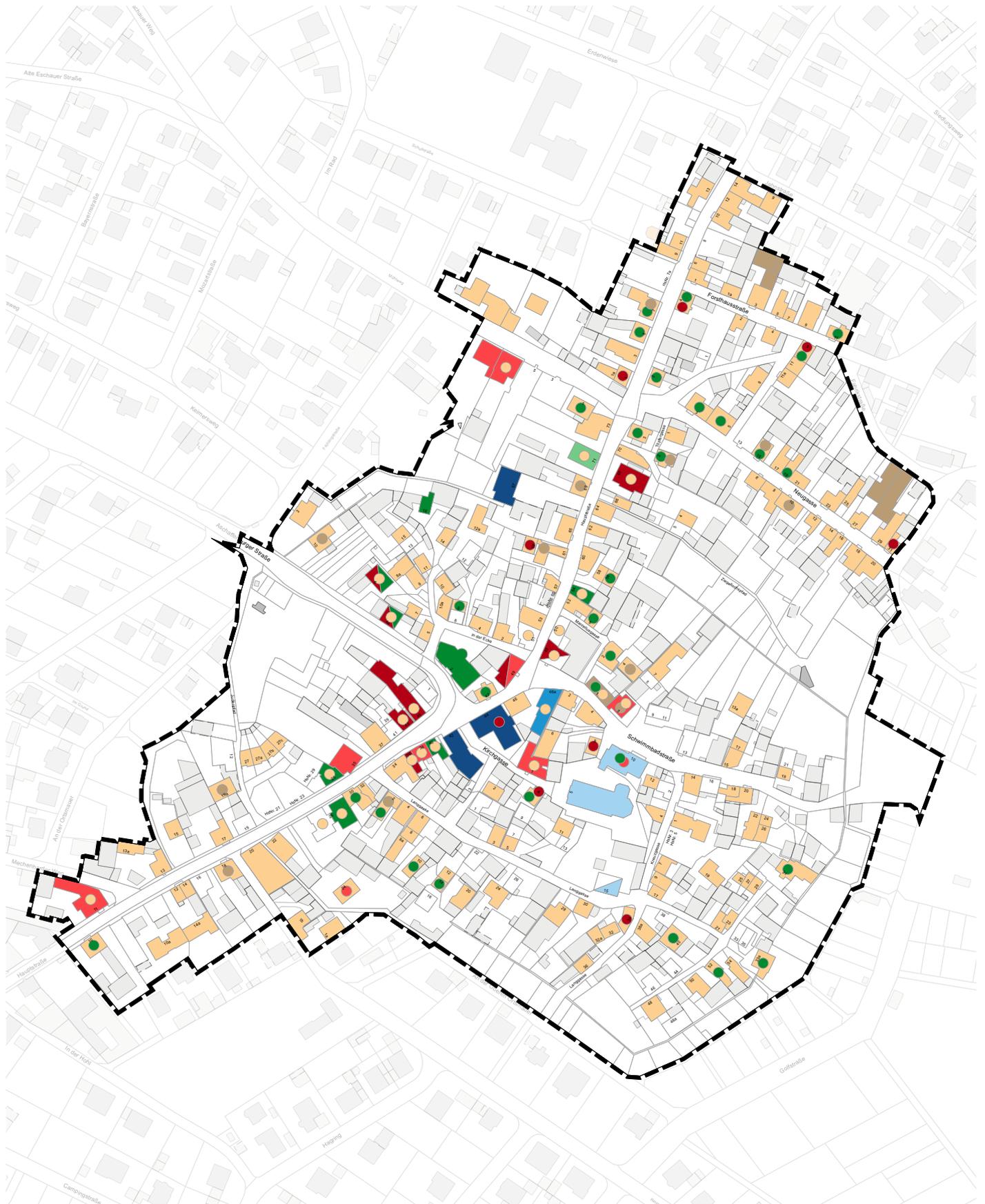


Abb. 152: Gebäudenutzungen

Durch die Erfassung der Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet können Funktionsschwerpunkte und wichtige Merkmalsbereiche des Ortskerns aufgezeigt werden.

Die Hauptstraße, die sich im Untersuchungsgebiet von Südwesten nach Nordosten erstreckt, weist eine überwiegend heterogene Struktur mit unterschiedlichen Nutzungen auf.

Öffentliche Einrichtungen, Ladeneinheiten (Einzelhandel, Dienstleistung) sowie Gastronomie- und Übernachtungsbetriebe konzentrieren sich im Zentrum (Hauptstraße, Schwimmbadstraße, Kirchgasse).

Umliegend dominiert die Wohnnutzung, vereinzelt gibt es kleinere Büro- und Ladeneinheiten. Einzelne gewerbliche Betriebe sind noch im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (Neugasse, Forsthausstraße) vorzufinden.



Abb. 153: Einzelhandel & Dienstleistung



Abb. 154: Gastronomie



Abb. 155: Rathaus

» Nutzungsformen

Legende

Erdgeschoss

- öffentliche Einrichtung
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- medizinische Einrichtung
- Gastronomie & Hotellerie
- Handwerk & Gewerbe
- kirchliche Einrichtung
- Freizeit & Kultur
- Wohnen
- Nebengebäude (nicht bev)
- Leerstand

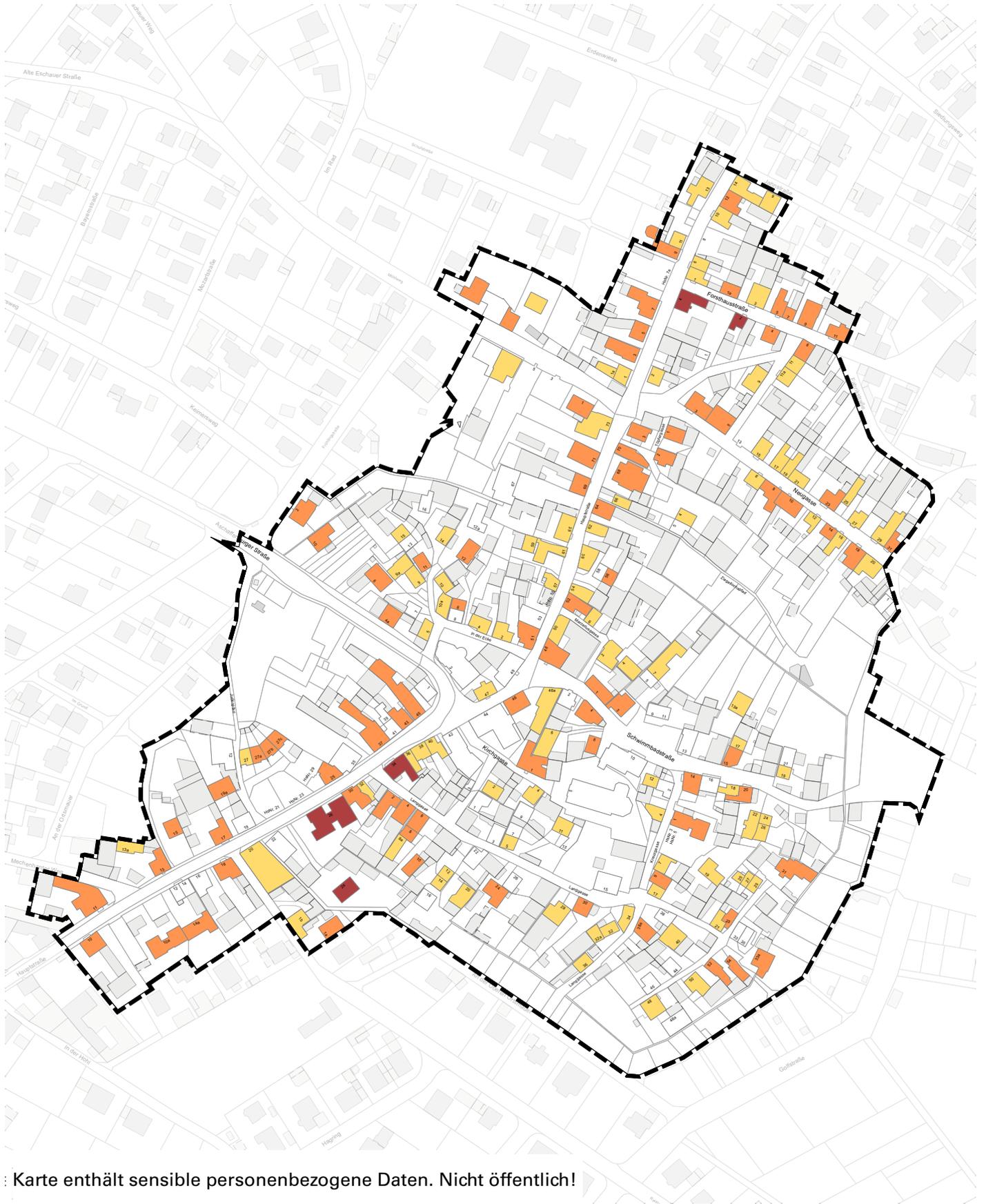
Obergeschoss

- ergänzende Nutzung in de
Obergeschossen

Kreissymbol

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.4 Nutzungsstruktur - Anzahl der Bewohner



: Karte enthält sensible personenbezogene Daten. Nicht öffentlich!

Abb. 156: Anzahl der Bewohner pro Gebäude

Die abgebildete Karte zeigt die Anzahl der Bewohner pro Gebäude für das Untersuchungsgebiet.

Mit der Erhebung der Bewohnerzahl soll festgestellt werden, wie hoch die Auslastung der verfügbaren Wohnfläche ist. Aufgrund des generellen Ziels, die Flächenversiegelung in Deutschland weitgehend zu begrenzen, ist es wichtig, die bestehende Wohnfläche nachhaltig zu nutzen, so dass die Versiegelung neuer Flächen zu Wohnzwecken gering gehalten werden kann.

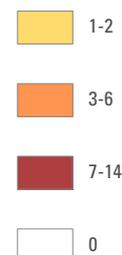
Die Erhebung in Mönchberg hat ergeben, dass etwa 50 % der Gebäude lediglich von 1-2 Personen bewohnt werden. Etwa 46 % der Gebäude beheimaten hingegen 3-6 Personen. Für die Kategorie der Wohngebäude mit 7-14 Bewohnern wurden 8 Gebäude ermittelt, was ca. einem Anteil von 4 % entspricht.

Aufgrund des fortschreitenden Alterungsprozesses der Bevölkerung besteht für das Untersuchungsgebiet die Gefahr, dass der bereits hohe Anteil von 50 % an 1 bis 2 Personenhaushalten, in Zukunft weiter ansteigt. Diese drohende Ausdünnung der Wohnbevölkerung entspricht nicht dem Ziel eines lebendigen Wohnumfeldes.

Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Aufwertung und Anpassung des Gebäudebestands an heutige bzw. zukünftige Anforderungen ein probates Mittel, den vorhandenen Wohnraum aufzuwerten und die Wohndichte, z.B. durch die Schaffung mehrerer Wohneinheiten in einem Gebäude, zu erhöhen.

Dabei sind insbesondere barrierefreie 1-3 Zimmer-Wohnungen von Bedeutung.

Legende



 Gebietsabgrenzung
VU-Gebiet

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.4 Nutzungsstruktur - Leerstand und Leerstandsrisiko

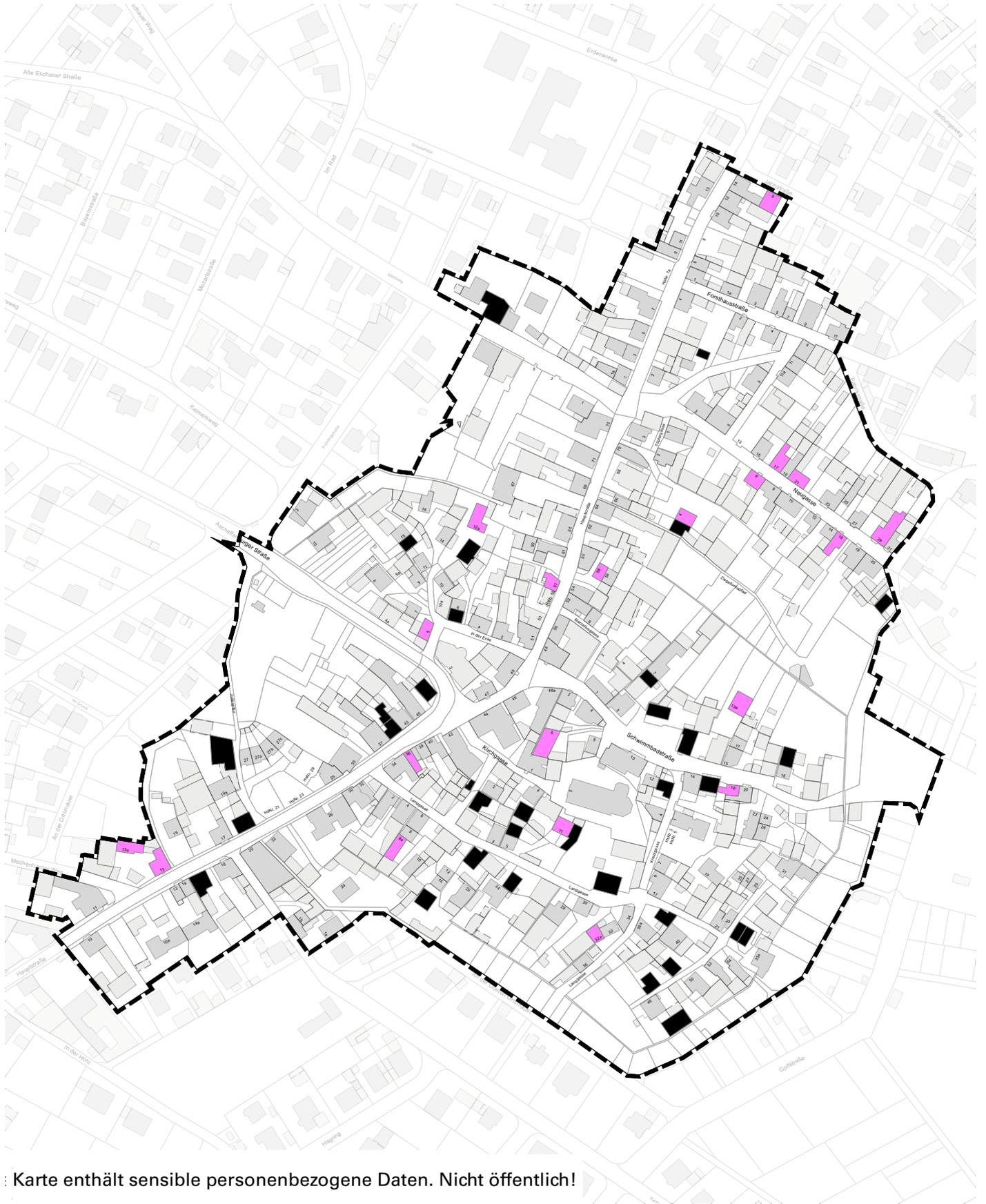


Abb. 157: Leerstandsrisiko

Ein sehr präsent Thema im Ortsbild Mönchbergs ist der Leerstand. Um das subjektive Empfinden faktisch zu untermauern, wurden mit Hilfe eines Geoinformationssystems die Einwohnerdaten mit den Wohngebäuden im Untersuchungsgebiet überlagert. Gebäude bei welchem am 31.05.2021 (Stand der Einwohnerzahlen) keine Bewohner gemeldet waren, gelten somit als leerstehend.

Um einen Trend abzeichnen zu können, wurden im weiteren Verlauf der Studie alle Haushalte extrahiert, welche nur 2 bzw. 1 Bewohner über 75 Jahre beherbergen.

Die Auswertung der Daten ergibt folgendes Bild:

Im VU-Gebiet gibt es ca. 180 bewohnte Gebäude. Dem gegenüber stehen ca. 500 Einwohner. Das ergibt eine durchschnittliche Belegung der bewohnten Gebäude von 2,7 EW pro bewohntem Gebäude.

Das VU-Gebiet beinhaltet ca. 33 leerstehende Wohngebäude, was bedeutet dass ca. 15 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet leer stehen.

Im Leerstandsrisiko befinden sich derzeit ca. 20 Gebäude, also 9 % des VU-Gebietes.¹

Für den gesamten Ort Mönchberg konnten 680 bewohnte Gebäude von 729 Wohngebäuden erfasst werden. Nur 49 Gebäude im gesamten Ortsgebiet Mönchberg sind demnach unbewohnt. Mit 2.240 Bewohnern ergibt sich daher eine durchschnittliche Belegung von 3,3 Einwohnern pro bewohntem Gebäude für den Kernort Mönchberg.

In Schmachtenberg sind 135 Gebäude von 150 Gebäuden bewohnt. Mit 431 Einwohnern ergibt das eine Belegungsdichte von 3,2 Einwohnern pro bewohntem Gebäude.

Von der Allianz Spessartkraft, wurden für den Ortsteil Mönchberg im August 2017 folgende Leerstände erfasst:

- Wohngebäude leerstehend: 32 Gebäude
- Hofstellen leerstehend: 11 Höfe

- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko: 60 Gebäude

Den Erhebungen zufolge zeigten sich vor allem Leerstände und Leerstandgefährdungen im Altort.²

Ca. 40 leerstehende Wohngebäude und Hofstellen lagen zu diesem Zeitpunkt im Untersuchungsgebiet. Fast alle Hofstellen im Untersuchungsgebiet sind vom Leerstand betroffen.

Die heutigen Leerstandserhebungen (Stand: 31.05.2021) zeigen, dass sich die Anzahl der leerstehenden Wohngebäude und Hofstellen im VU-Gebiet von ca. 40 auf ca. 33 reduziert hat.

Mit Blick auf die räumliche Verteilung zeigt sich, dass Leerstände gehäuft in der Langgasse, in raumprägenden Nebengebäuden mit historischer Bausubstanz, auftreten.

Das Leerstandsrisiko in den nächsten 10 bis 15 Jahren ist insbesondere in der Neugasse sehr hoch.

Legende

-  Leerstand
-  Leerstandsrisiko
-  Gebietsabgrenzung VU-Gebiet

¹Quelle: Büro PLANWERK 2017: Flächenmanagement Allianz Spessartkraft, Stand: 17.08.2017

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.5 Bausubstanz - Sanierungsbedarf

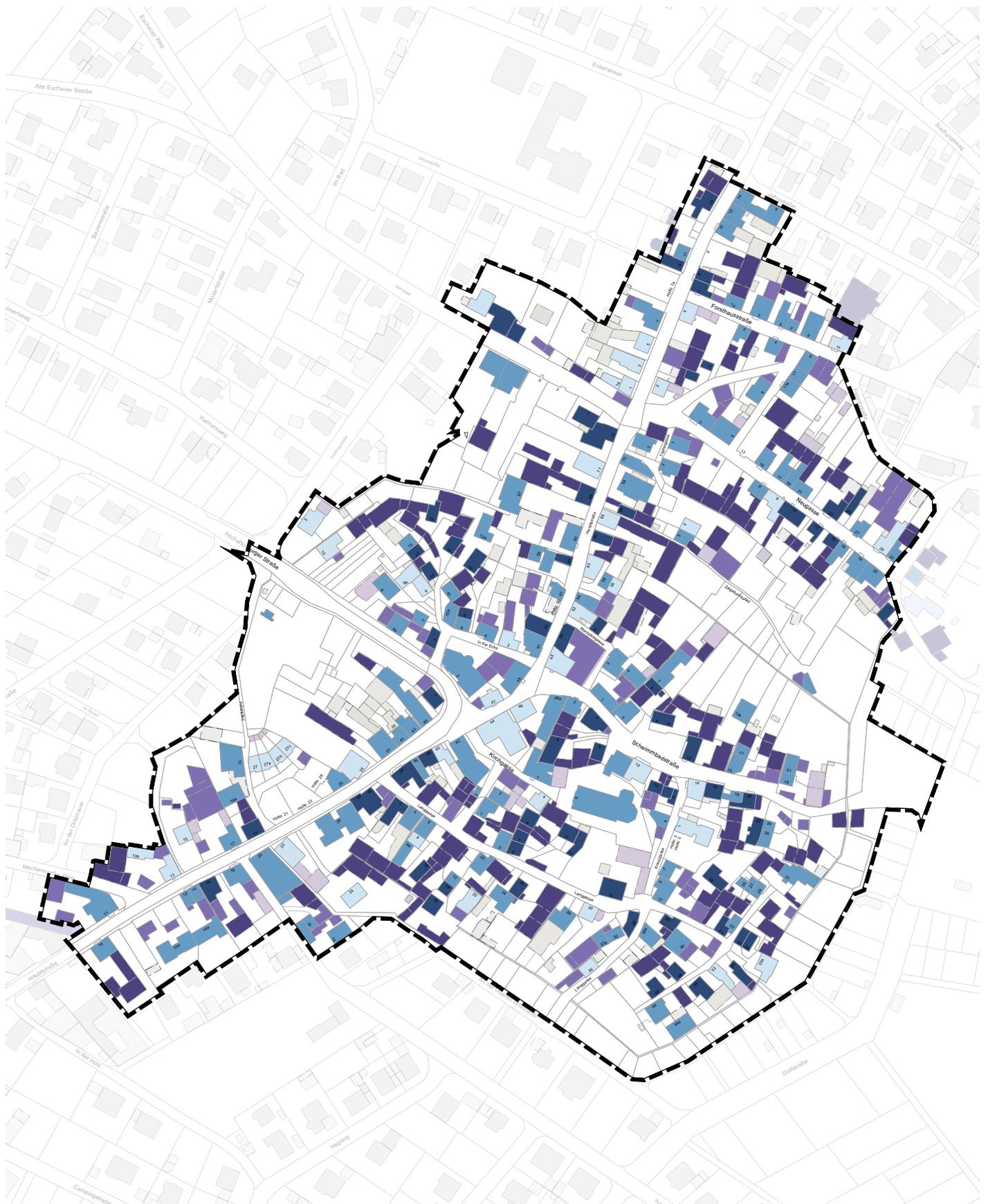


Abb. 158: Bausubstanz

Die Beurteilung des Sanierungsbedarfs der Haupt- und Nebengebäude soll Auskunft über die bauliche Situation der Bausubstanz geben und basiert ausschließlich auf Ergebnissen von Außenbegehungen, die im Erhebungszeitraum 2021/2022 durchgeführt wurden.

Für die Bewertung des Gebäudezustandes wurde ein Grobraster mit drei Bewertungskategorien angesetzt, welche sich nach folgenden Bewertungsmaßstäben unterscheiden lassen:

• **Kein / geringer Sanierungsbedarf:**

Gebäude weisen keine erkennbaren Mängel hinsichtlich der Bausubstanz auf. In den nächsten Jahren ist kein Sanierungs-, Renovierungs- oder Modernisierungsbedarf nötig.

• **Mittlerer Sanierungsbedarf:**

Gebäude lassen Renovierungsbedarf erkennen (geringe Schäden an Fassade/ Putz, veraltete Fenster/Türen, etc.), welcher jedoch durch geringfügige Renovierungsarbeiten und geringem bis mittlerem finanziellen Einsatz wieder herzustellen ist (Farbanstrich, Putzausbesserung in geringen Flächen, etc.).

• **Hoher Sanierungsbedarf:**

Gebäude weisen äußerlich gravierende bauliche Mängel auf (starke Schäden an Fassade - z.B. Risse, die das Tragverhalten beeinträchtigen, defekte Fenster, undichtes Dach, etc.). Diese Mängel sind nur mit erheblichem finanziellem Aufwand durch umfassende Renovierungsarbeiten, konstruktive Erneuerung oder Auswechslung einzelner Bauteile zu beseitigen.

Dies hat zur Folge, dass eine gewisse Pauschalierung der Bewertung in Kauf genommen werden muss.

Die Analyse zeigt folgenden Sanierungsbedarf der Bausubstanz im VU-Gebiet:

- Bausubstanzmängel zeigen sich im Untersuchungsgebiet fasst flächendeckend (ca. 80 % der Hauptgebäude).
- Der Anteil der Hauptgebäude mit sehr hohem Sanierungsbedarf liegt sogar bei ca. 28 % und ist im gesamten Untersuchungsgebiet wahrnehmbar.
- Ebenso weist eine Vielzahl an Nebengebäuden einen hohen Sanierungsbedarf auf; insbesondere große Wirtschaftsgebäude
- Insgesamt zeigt sich ein hoher Sanierungsbedarf von Haupt- und Nebengebäuden v.a. in der Langgasse, In der Ecke, in der Schwimmbadstraße und in der Neugasse.
- Lediglich 20 % der Hauptgebäude haben keinen Sanierungsbedarf, ein Großteil der Gebäude weist jedoch gestalterische Mängel auf.

Quelle: Einwohnerdaten
Markt Mönchberg, Stand:
31.05.2021

Legende

Hauptgebäude

-  kein / geringer Sanierungsbedarf
-  mittlerer Sanierungsbedarf
-  hoher Sanierungsbedarf
-  nicht bewertet

Nebengebäude

-  kein / geringer Sanierungsbedarf
-  kein / geringer Sanierungsbedarf
-  kein / geringer Sanierungsbedarf
-  nicht bewertet

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.5 Bausubstanz - Sanierungsbedarf

Hauptgebäude

- » Kein / geringer Sanierungsbedarf



Abb. 159: Kein Sanierungsbedarf, Hauptstraße



Abb. 160: Kein Sanierungsbedarf, Neugasse

- » Mittlerer Sanierungsbedarf



Abb. 161: Mittlerer Sanierungsbedarf, Hauptstraße



Abb. 162: Mittlerer Sanierungsbedarf, In der Ecke

- » Hoher Sanierungsbedarf



Abb. 163: Hoher Sanierungsbedarf, Hauptstraße



Abb. 164: Hoher Sanierungsbedarf, In der Ecke

Nebengebäude

» Kein / geringer Sanierungsbedarf



Abb. 165: Geringer Sanierungsbedarf, Schwimmbadstraße, Blick von Ziegellochspfad



Abb. 166: Kein Sanierungsbedarf, Neugasse

» Mittlerer Sanierungsbedarf



Abb. 167: Mittlerer Sanierungsbedarf, Aschaffener Straße



Abb. 168: Mittlerer Sanierungsbedarf, In der Ecke

» Hoher Sanierungsbedarf



Abb. 169: Hoher Sanierungsbedarf, Pfad zu „An der oberen Stadtmauer“



Abb. 170: Hoher Sanierungsbedarf, Langgasse

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.6 Verkehr

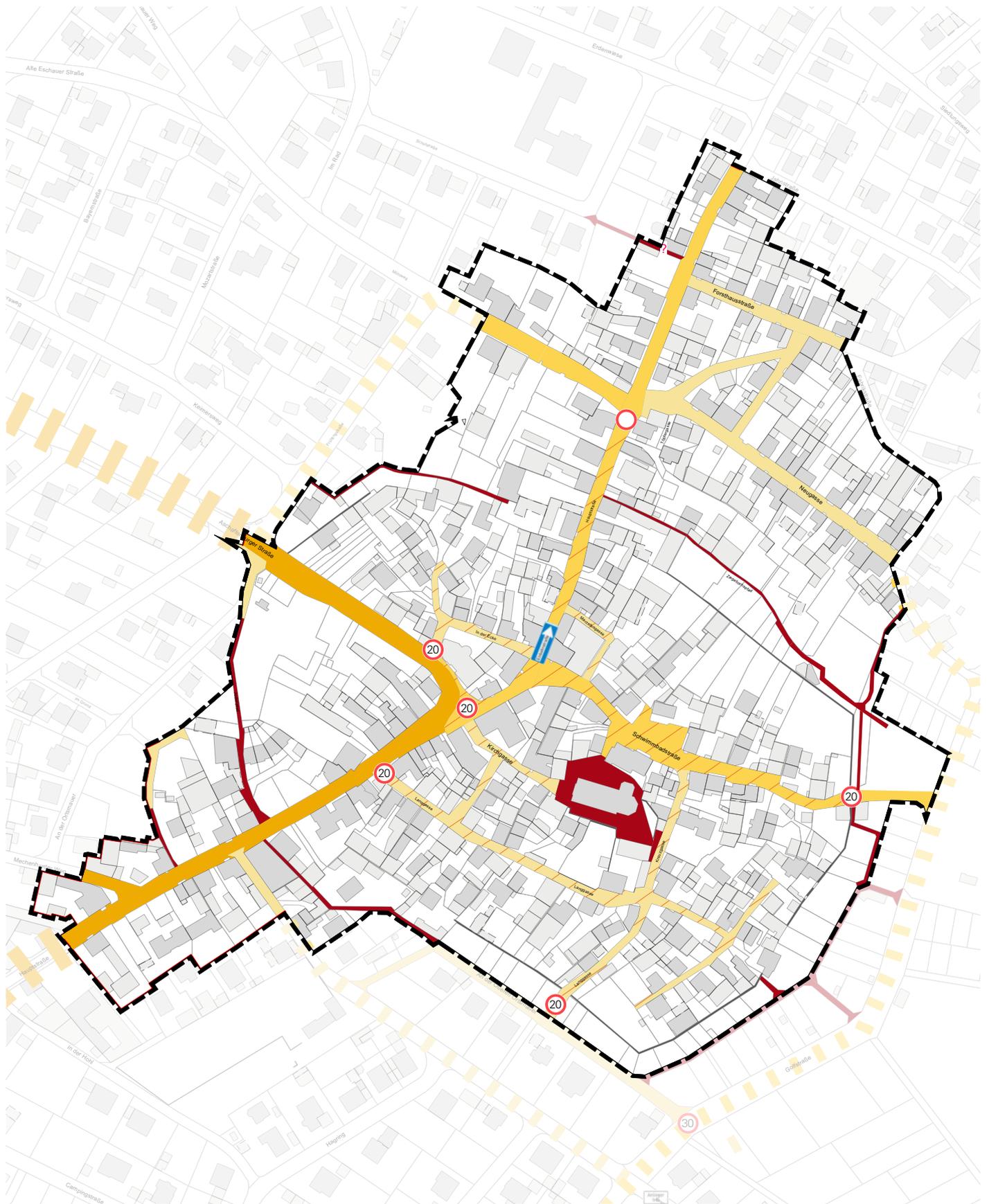


Abb. 171: Verkehrsregelung

Mit der Staatsstraße 2441 (Aschaffenburger Straße / Hauptstraße) befindet sich in Mönchberg eine Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung.

Hauptverkehrsstraßen mit nur örtlicher Bedeutung, d.h. Sammelstraßen, sind:

- die Schwimmbadstraße
- die Hauptstraße vom Rathaus bis zur Neugasse
- der Mühlweg
- die Frühlingsstraße
- Im Senger
- die Neugasse
- die Golfstraße
- der Kirschnerweg

Die verbleibenden Straßen können als Anliegerstraßen klassifiziert werden. (Langgasse, Kirchgasse, Kreuzgasse, In der Ecke, Marzellusgasse, Neugasse, Forsthausstraße und die Reistenhausener Straße)

Fußwege befinden sich größtenteils beidseitig entlang der St 2441, an den beiden Ortseingängen jeweils nur einseitig. Das Gewerbegebiet ist fußläufig nur über den Triebweg zu erreichen.

Die Hauptstraße wurde bis zur Neugasse 1991 - 1995 erneuert und im Jahr 2000 teilausgebaut. Seither gibt es beidseitig Fußwege, einseitig sogar barrierefrei.

Die Kreuzung der Hauptstraße mit der Schwimmbadstraße ist platzartig angelegt. Trotz angedeuteter Fußwege wird der Fahrbahnbereich auch von Fußgängern genutzt. Die Schwimmbadstraße hat beidseitig Fußwege. Anliegerstraßen im VU-Gebiet wie die Langgasse und die Neugasse werden von allen Verkehrsteilnehmern gemeinsam genutzt (Mischverkehrsflächen). In der Neugasse sind Restflächen von Fußwegen zu erkennen, welche in ihrem jetzigen Zustand nicht mehr als solche fungieren können.

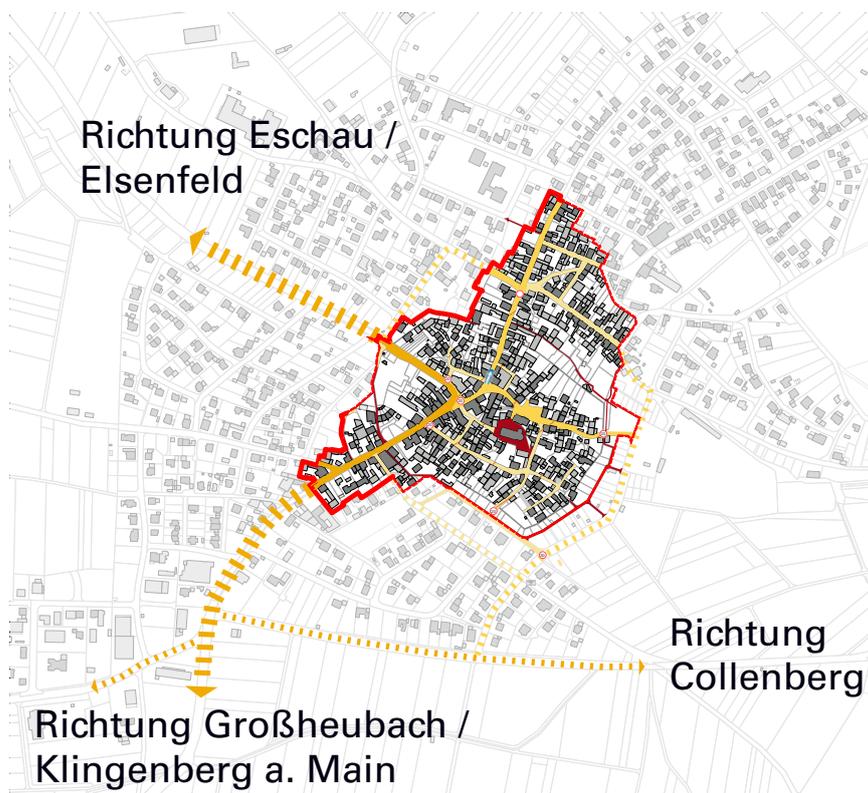


Abb. 172: Überörtliche Verkehrsanbindungen

Reine Fußwegverbindungen:

- Judengasse
- Ziegellochspfad
- Südlicher Teil des Nelkenweges
- Wege zwischen den Kleingärten um den Ortskern

Etc.

Legende

Verkehrsführung

-  Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung
-  Hauptverkehrsstraße mit örtlicher Bedeutung
-  Anliegerstraßen
-  Fußwegeverbindungen

Verkehrsregelung

-  Verkehrsberuhiger Geschäftsbereich

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.6 Verkehr - Ruhender Verkehr

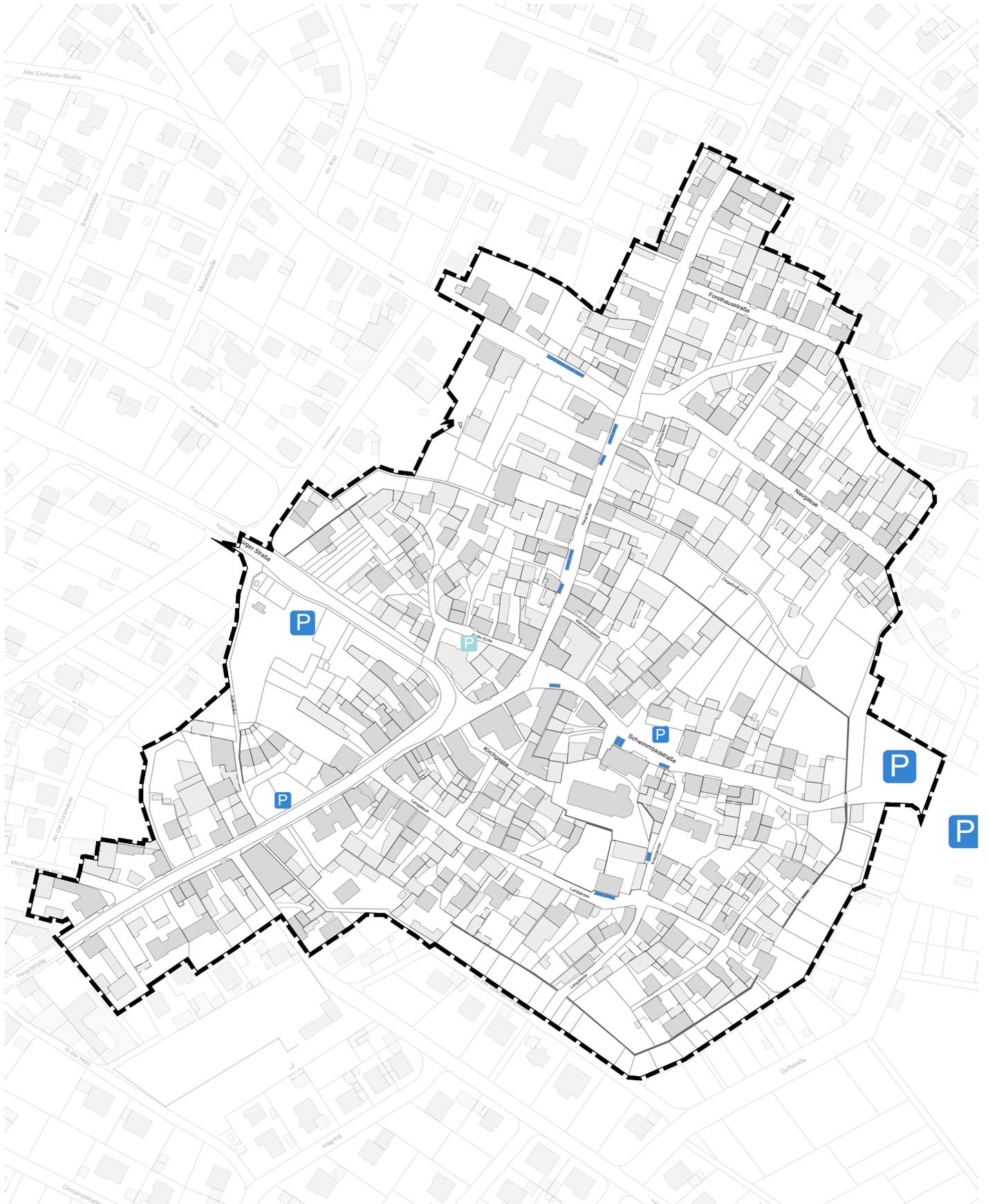


Abb. 173: Ruhender Verkehr

VU-Gebiet

Straßenbegleitende Parkplätze:

- Hauptstraße - 6 Stellplätze
- Mühlweg – ca. 5 Stellplätze
- Schwimmbadstraße – 4 Stellplätze
- Kreuzgasse – 1 Behindertengerechter Stellplatz
- Langgasse – 2 Stellplätze
- Aschaffener Straße – 5 Stellplätze

(Halböffentlich - Postfiliale)

- In der Ecke – 8 Stellplätze
(Halböffentlich - Raiffeisenbank)

Parkplätze:

- Freizeitanlage Aschaffener Straße
– min. 12 Stellplätze (Vorschlag alte

VU:

18 Stellplätze)

- Hauptstraße (Hausnummer 21/23) - 10 Stellplätze
- Schwimmbadstraße - 12 Stellplätze
- Ortsmauer Schwimmbadstraße - ungegliederte Parkplatzfläche
(Vorschlag alte VU: 38 Stellplätze)

Außerhalb VU-Gebiet

Parkplätze:

- Schwimmbad Nord – ca. 23 Stellplätze
- Schwimmbad Süd – ca. 33 Stellplätze
- Schwimmbad Nord + Süd (Vorschlag alte VU: 86 Stellplätze)

Legende

 öffentliche straßenbegleitende Stellplätze

 öffentlicher Parkplatz

 halböffentlicher Parkplatz

 Gebietsabgrenzung VU-Gebiet

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.7 Öffentlicher Raum



Abb. 174: Sanierungsbedarf

Der Zustand von Straßen, Wegen und Plätzen hat erheblichen Einfluss auf das Stadtbild. Beschädigte Straßen behindern den Verkehr und sorgen für mehr Lärm beim Befahren. Sind die Gehwege in einem schlechten Zustand kann die Nutzung für Fußgänger erschwert werden oder zu Problemen für Menschen mit Gehhilfen oder Kinderwagen führen. Zusätzlich laden öffentliche Plätze in schlechtem Zustand nicht zum Verweilen ein, da das Wohlbefinden im Raum durch sie abgewertet und die Aufenthaltsqualität gering ist.

Aus diesem Grund wurde in der nebenstehenden Karte das Netz der Straßen, Wege und Plätze für das Untersuchungsgebiet analysiert. Der Zustand wurde hierbei in 3 Kategorien eingeteilt:

- Zustand durchgängig sehr gut / kein Sanierungsbedarf
- Zustand ganz oder in Teilen optimierbar / in Teilen Sanierungsbedarf
- Zustand sanierungsbedürftig / Sanierungsbedarf

Der Sanierungsbedarf ergibt sich vorrangig aus dem Zustand des Bodenbelags, dessen Materialität und der gegebenen bautechnischen Situation. Letztere Situation der technischen Infrastruktur konnte in diesem Rahmen nicht untersucht werden, demzufolge wurde der Zustand der Bodenbelags voranging durch visuelle Beurteilung bewertet.

Im Untersuchungsgebiet zeigt sich, dass lediglich der Bereich um die Kirche St. Wendelinus / Kirchgasse als vollumfänglich sehr gut bewertet werden kann. Im Norden des Gebietes liegt der Bereich Mühlweg / Neugasse / Am Senger / Forsthausstraße welcher komplett als sanierungsbedürftig ausgemacht wurde. Ebenfalls in schlechtem Zustand befinden sich die Straßenzüge der Langgasse. Der Mechenharder Weg und der am Rand des Gebietes liegende Teil der Schwimmbadstraße sind ebenso sanierungsbedürftig. Zuletzt befindet sich ein Teil der Hauptstraße zwischen Kirch-

gasse und Schwimmbadstraße noch in einem schlechten Zustand.

Die restlichen Straßenanteile wurden als in Teilen optimierbar / sanierungsbedürftig eingestuft.

Die Materialitäten gestalten sich als buntes Mosaik aus Naturstein in rot und grau Tönen, rotem Sandstein, sowie Betonstein in rot und grau sowie Asphalt. Der Natursteinbelag ist voranging im Ortskern um die Kirche St. Johannes der Täufer, der Kirchgasse, einem Teil der Schwimmbadstraße und in einem Stück der Hauptstraße vorzufinden. In der Aschaffener Straße ist die Fahrspur asphaltiert und die Gehwege sind mit Granitstein gepflastert. Ähnlich aufgebaut sind auch die Weiterführungen der Schwimmbad- und der Hauptstraße. Die Langgasse ist zum Teil asphaltiert und zum Teil mit rotem Betonstein ausgelegt. Die Neugasse, Forsthausstraße, Am Senger, Mühlweg sind alle asphaltiert. Gehwege, wenn vorhanden, bestehen aus verschiedenen Materialien: Betonstein in rot und grau, Teile auch asphaltiert und auch Sandstein.

Hier gilt es zukünftig, auf der Basis eines durchgängigen Gestaltungskonzepts, Verbesserungsmaßnahmen einzuleiten.

3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Altort Mönchberg

3.8 Grün- und Freiraum

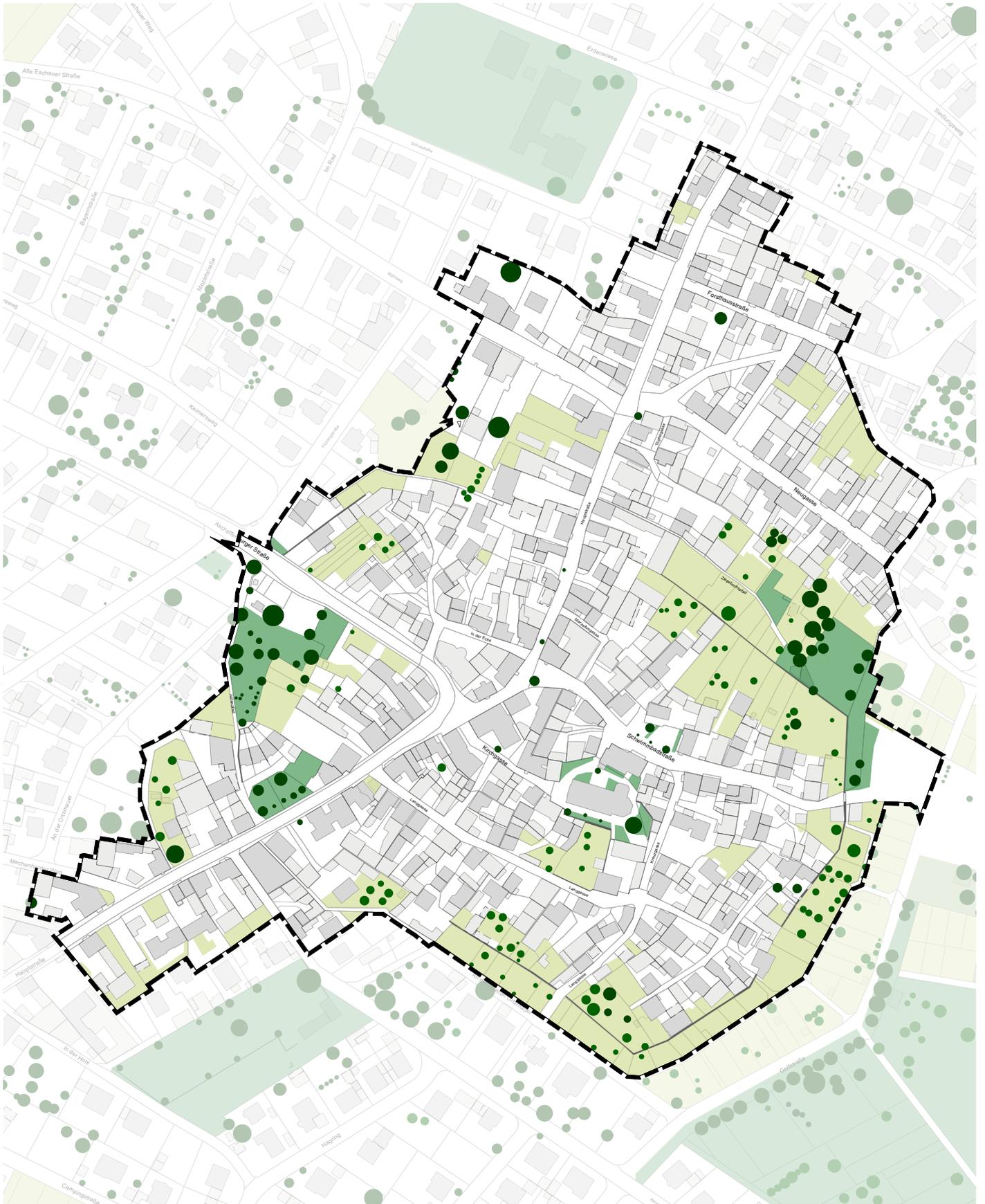


Abb. 175: Grün- und Freiraumstruktur

Mönchberg ist insgesamt eine sehr ‚Grüne‘ Gemeinde. Schon aus dem Luftbild wird deutlich, dass das Siedlungsgebiet stark mit Grünstrukturen durchwachsen ist. Es ist zu erkennen, dass die Siedlungsstruktur in das grüne Umland hineingewachsen ist und sich damit verzahnt. Einzig der historische Ortskern, bedingt durch die Siedlungsgenese, weist einen eher steinernen Charakter auf. Das heißt, dass alle Bewohner des Ortskerns wenig bis keine Grünräume zur Verfügung haben. Dies hat trotz der Nähe zu den umliegenden Freiflächen Einfluss auf die Wohnqualität und Wohnattraktivität.

Neben öffentlich zugänglichen Freiräumen existieren private Freiräume. In Mönchberg sind dies vor allem die Nutzgärten um den Ortskern. Diese prägen gemeinsam mit der Ortsmauer das äußere Bild des Ortskerns und sind daher von besonderem Wert.

Mit öffentlich zugänglichen Grünstrukturen sind Parks oder Grünanlagen gemeint, welche für alle Menschen frei zugänglich sind, ohne Bezahlung oder zeitliche Begrenzungen. In Mönchberg beschränkt sich dies auf vier, bald fünf öffentliche Räume: Die Freizeitanlage, den Rosengarten am Musikpavillon, das Kirchenumfeld, die Freiflächen zwischen Hauptstraße 19 und 25 und die geplanten Flächen für Jugendliche entlang des Ziegellochpfades.

Beschränkt zugängliche Freiflächen bieten z.B. das Schwimmbad, die Golfanlage sowie die Sportanlagen.

Während es im gesamten Siedlungsgebiet nur wenige öffentlich zugängliche Grünflächen gibt, haben die Einfamilienhaussiedlungen große private Gärten. Stehen diese allerdings nicht zur Verfügung, ist es umso wichtiger, öffentlich zugängliche Freiräume zu haben.

Im Ortskern fällt gerade in diesem Zusammenhang auf, dass die Grünfläche des Pfarrgartens ein großes Potential als öffentlich

zugängliche Freifläche darstellt. In diesem Kontext könnten auch unbewohnte Hofstrukturen neu beleuchtet werden. Nicht erhaltenswerte und zerfallene Strukturen, welche zudem nicht raumwirksam sind, könnten neuen Grünflächen weichen und zu versteckten Parkanlagen, sogenannten Pocket-Parks werden.



Abb. 176: Rosengarten



Abb. 177: Freibad



Abb. 178: Nutzgärten um den Ortskern

Legende

Zugänglichkeit

- nicht zugänglich
- beschränkt zugängl
- zugänglich
- Wasserflächen
- Gehölze
Hochstamm 1- 3 0rc
- Obstbäume



BEWERTUNG UND LEITBILD

4



1. SWOT-Analyse
2. Zielkonzept

4 Bewertung und Leitbild

4.1 SWOT - Analyse



Die SWOT Analyse (Strengstens, Weaknesses, Opportunities, Threats) bewertet die Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme nach den Stärken, Schwächen, Potentialen und Restriktionen der Gemeinde. Diese Karte dient dazu, den Ist-Zustand in einem Bild zusammenzufassen.

Durch die Überlagerung der Stärken und Schwächen wird deutlich, wo sich in Mönchberg die Qualitäten bzw. die Probleme konzentrieren.

Stärken des Marktes Mönchberg werden mit Grün dargestellt. Man sieht die Konzentration im Ortskern um die Kirche und die funktionalen Stärken der Gastronomie- und Freizeitangebote sowie der ärztlichen Versorgung.

Mit Rot werden die Missstände Mönchbergs angezeigt, welche voranging die Leerstände / Baulücken und Gestaltungsmängel betreffen.

Potentiale beziehen sich vor allem auf die Flächenpotentiale im Ortskern, wie die Innenentwicklungsflächen, die Gewerbeflächenpotentiale im Westen sowie die Wohnpotentiale im Norden.

Im Folgenden werden die Stärken und Schwächen detaillierter betrachtet.

Abb. 179: Eigene Darstellung; Haines-Leger Architekten Stadtplaner; Plangrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; Digitale Flurkarte Markt Mönchberg, 2022



4 Bewertung und Leitbild

4.2 SWOT - Analyse | Stärken

Legende

Stärken

Räumlich

-  Attraktive öffentliche Räume
-  Landmark
-  Denkmalgeschützte Gebäude
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Innerörtliche/ ortsnahe Grünflächen
-  Ortsnahe Wälder

Funktional

-  Überörtliche Verkehrsanbindungen
-  Wanderwege
-  Radwege
-  Lebensmittelversorgung/ Getränke
-  Gastronomie
-  Soziale, öffentliche Einrichtungen, ärztliche Versorgung
-  Schwerpunkt für soziale, öffentliche Einrichtungen
-  Sport- und Freizeitangebot (Konzentration)
-  Spielplatz
-  Übernachtungsmöglichkeiten
-  Zeltplätze
-  Grünring

Räumlich-gestalterische Qualitäten in Mönchberg bieten vor allem die attraktiven, zumeist grünen Freiräume sowie der identitätsprägende öffentliche Raum um die Kirche St. Johannes der Täufer und in Schmachtenberg St. Johannes Evangelist. Der Kirchturm der Kirche St. Johannes der Täufer ist auf Grund seiner Höhe schon von weitem zu sehen und prägt damit als ‚Landmark‘ das Orts- und Landschaftsbild.

Eine Reihe von denkmalgeschützten Gebäuden sowie auch die ortsbildprägenden Gebäude, die die Grenze zum Denkmal noch nicht überschritten haben, bestimmen das Ortsbild des Altortes in besonderer Weise. Hervorzuheben sind auch die Gärten an der Stadtmauer, die dem Ort seinen unverwechselbaren Charme geben.

Landschaftliche Qualitäten sind vor allem die öffentlichen Grünräume: die Freizeitanlage in der Aschaffener Straße, der Rosengarten, das Schwimmbad sowie der Grünbereich am Brunnenweggraben und die schnell zu erreichenden Wälder, welche weiterhin gut gepflegt und weiter ausgebaut werden sollten.

Funktionale Stärken sind die verkehrlichen Anbindungen an die umliegenden Zentren über die Staatsstraße 2441. Rad- und Wanderwege ergänzen das Verkehrsnetz und sind für den Luftkurort zur Naherholung von Bedeutung.

Die Angebotsstruktur im Bereich Lebensmittelversorgung (Getränke), Gastronomie, Bildung und Betreuung, Soziale und öffentliche Einrichtungen, Sport- und Freizeitangebote zusammen mit Spielplätzen und Übernachtungsmöglichkeiten (Zeltplatz) sowie das örtliche Arbeitsplatzangebot sind weitere funktionale Eigenschaften, welche zum Teil weiter ausbaufähig sind.

Potentiale ergeben sich aus Flächen, die zur Nachverdichtung im Innenbereich geeignet sind, sowie Flächenpotentiale für Gewerbe und Wohnen.



4 Bewertung und Leitbild

4.2 SWOT - Analyse | Räumliche Stärken



Abb. 181: Ortskern am Rathaus



Abb. 182: Kirchenvorplatz



Abb. 183: Rosengarten



Abb. 184: St. Johannes der Täufer

Attraktive öffentliche Räume

In Mönchberg gibt es mehrere attraktive öffentliche Räume. Die im Jahr 1993 -2001 erneuerte Kirchgasse zusammen mit dem 1997 erneuerten Kirchengrundstück stellen das Verwaltungszentrum dar und stellen mit den ortstypischen Gebäuden des alten Rathauses und des heutigen Rathauses sowie der zentralen Kirche den identitätsstiftenden Mittelpunkt Mönchbergs dar.

Weitere attraktive öffentliche Räume sind der Rosengarten sowie die Freizeitanlage in der Aschaffener Straße. Sogar der Parkplatz in der Schwimmbadstraße bietet mit dem öffentlichen Bücherschrank und den angrenzenden Freiflächen eine gewisse Aufenthaltsqualität. Auch die naturgebundenen öffentlichen Räume in der Golfstraße und den Mauergärten prägen das Ortsbild Mönchbergs.

Allerdings fehlt im Ortskern ein zentraler Treff- und Verweilpunkt mit Einzelhandel und Gastronomie.

Des Weiteren bedarf es in den meisten öffentlichen Räumen einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung.

Landmark

Der Kirchturm der Kirche St. Johannes der Täufer ist in Mönchberg weithin sichtbar und ist mit seiner barocken Ausgestaltung eine ortsbildprägende Dominante. Von der Staatsstraße 2441 aus Eschau kommend sowie aus Schmaltenberg kommend sieht man den Kirchturm von Weitem. Auch bei Spaziergängen in der Gemeinde, kann immer wieder ein visueller Bezug zum allgegenwärtigen Turm aufgebaut werden.

Denkmäler

In Mönchberg befinden sich ca. 25 kultur-landschaftlich bedeutende Elemente wie Bildstöcke, Gedenksteine, Hausmadonnen und Marienpfeiler. Weitere Einzeldenkmale sind ca. 20 Gebäude wie Wohnhäuser, Gasthäuser, der Pfarrhof mit Pfarrhaus, das Rathaus sowie die Kirchen in Mönchberg und Schmachtenberg und die Kapelle St. Wendelin.

Die Wohnbauten und Gasthäuser sind trauf- und giebelseitig gestellte Fachwerkhäuser des 17. / 18. Jahrhunderts, welche heute häufig verputzt sind. Mit Ihren baulichen Merkmalen und Besonderheiten prägen sie das Ortsbild maßgeblich, welches auch weiterhin geschützt und erhalten werden sollte. Auch ein Teil der Ortsmauer prägt das Ortsbild in besonderer Weise.



Abb. 185: Bildstock an der Oberen Stadtmauer



Abb. 186: Langgasse 2; Bauernhaus, verputztes Fachwerkhäuser mit Tordurchfahrt

Ortsbildprägende Gebäude

Ortsbildprägende Gebäude sind historische Gebäude die, obwohl sie bestimmte Kriterien im Sinne des Denkmalschutzgesetzes nicht erfüllen, gleichwohl das Ortsbild durch ihre Bauweise, städtebauliche Positionierung beeinflussen und somit das Gesamtbild des Altortes prägen.

In Mönchberg gibt es ca. 40 Gebäude welche diesen Kriterien entsprechen. Diese sollten aufgrund ihrer Prägnanz für den Ortskern erhalten und gepflegt werden.



Abb. 187: Kirchgasse 1-7

Innerörtliche / ortsnahe Grünflächen

Innerörtliche Grünflächen, welche auch öffentlich begehbar sind, gibt es im Ortskern nur wenige. Sie tragen jedoch wesentlich zur Lebensqualität und zur Naherholung bei. Zu erwähnen sind hier das Kirchumfeld sowie die Freizeitanlage in der Aschaffenburger Straße. Ortsnahe Grünflächen sind vom Zentrum aus fußläufig zu erreichen.



Abb. 188: Kirchhof

4 Bewertung und Leitbild

4.2 SWOT - Analyse | Räumliche Stärken / Funktionale Stärken



Abb. 189: Barrierefreier Wanderweg

Ortsnahe Wälder

Um Mönchberg gibt es 120 ha Waldfläche, welche als grüne Lunge für Mönchberg dient. Als Teil des Naturparks Main-Spessart bietet der Wald Lebensraum für Flora und Fauna. Die vielen Wander- und Radwege stellen die Grundlage für die Naherholung um Mönchberg dar. Die Waldgebiete auf dem Querberg, Geiersberg, Eckersberg und dem Spitzenstein bieten die landschaftliche Kulisse für den Siedlungsbereich.



Abb. 190: Aschaffener Straße Richtung Eschau

Überörtliche Verkehrsanbindung

Mönchberg liegt im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Über die Landstraßen MIL 2 und die St 2441 gelangt man zum Mittelzentrum Klingenberg und zum Grundzentrum Eschau. Das Verkehrsnetz entspricht den Ansprüchen eines Grundzentrums und bietet eine gute Anbindung an den Verdichtungsraum um Aschaffenburg.



Abb. 191: Hinweisschild zum barrierefreien Wanderweg

Rad- und Wanderwege

Mönchberg als Luftkurort in der schon erwähnten walddreichen Gegend wird von vielen Wander- und Radwegen durchzogen. Zur Naherholung gibt es vor allem im bewaldeten östlichen Bereich Mönchbergs viele örtliche Wanderwege. Auch um Schmachtenberg erstrecken sich Wanderwege durch die kulturlandschaftlichen Streuobstwiesen.



Abb. 192: Hinweisschild zum Wald erfahren

Weitere Wanderwege erstrecken sich von Kirschtal über Mönchberg nach Eschau oder entlang des Eselsweges, welcher als deutschlandweiter Fernwanderweg einer historischen Handelsstraße folgt und sich über 111 km von Großheubach in Bayern nach Schlüchtern in Hessen erstreckt. Radwege sind für Mönchberg auch ein großes Thema einerseits als Alltagswege, andererseits als Freizeitwege. Von der Bevölkerung ist gewünscht, dass die Anbindung nach Eschau und Klingenberg besser ausgebaut und dass die Erreichbarkeit der Mountainbike-Strecke in Collenberg verbessert wird.

Lebensmittelversorgung

Zur Zeit ist Mönchbergs Lebensmittelversorgung auf den ersten Blick eher spärlich aufgestellt. Viele Anwohner fahren zum Wocheneinkauf nach Eschau. Nichtsdestotrotz bietet Mönchberg durchaus innovative und lokale Kleinhandelsbetriebe. Zum einen bietet der Supermarkt ‚Nah und Gut Bauer‘ eine Grundversorgung in zentraler Lage an. Die Nachfolge muss allerdings derzeit als nicht gesichert angesehen werden.

Des Weiteren sind der Bäcker Weigl sowie der Metzger in der Hauptstraße zu erwähnen. „Steffi’s unverpackt“ verkauft u.a. regionale Produkte. Weitere Kooperationen bestehen mit dem „Hofstadl“ und Getränke Bückner. Die Bäckerei Weigl verkauft Brötchen an den nahegelegenen Metzger und verkauft zusätzlich auch Edelbrandweine. In der Wolzmühle kann man in Direktvermarktung auch Mehl und weitere regionale Produkte kaufen.



Abb. 193: „Nah und Gut Bauer“



Abb. 194: „Steffi’s unverpackt“

Gastronomie

Gastronomisch wird in Mönchberg verhältnismäßig viel geboten. Von lokaler Kost im „Hofstadl“, „Zur Mengeburg“, „Zum schwarzen Adler“ oder dem Gasthaus „Zum Ochsen“ und „Zur Sonne“ in Schmachtenberg gibt es auch italienische Küche in der „Pizzeria Lilli“ oder dem Bestellservice „Pizza e Pasta bei Toni Caramina“.



Abb. 195: Gasthof zum Ochsen

Bildung und Betreuung

Kinder können bereits ab dem 1. Lebensjahr in der Kindertageseinrichtung „Kindertagesstätte Erdenwiese“ betreut werden. Es gibt drei Kindergartengruppen und zwei Krippengruppen. Da der Bedarf in der letzten Zeit gewachsen ist wird das Betreuungsangebot um einen Waldkindergarten mit 20 Plätzen erweitert.

Die Volksschule in Mönchberg bietet den 6 bis 9/10 Jährigen eine Mittagsbetreuung bis 15:30 Uhr.



Abb. 196: Grundschule Mönchberg (Volksschule)

4 Bewertung und Leitbild

4.2 SWOT - Analyse | Funktionale Stärken



Abb. 197: Ärztehaus in der Mozartstraße

Soziale / Öffentliche Einrichtungen

Mönchberg verfügt über eine hausärztliche Gemeinschaftspraxis, einen Zahnarzt und eine Physiotherapie. Für einen Ort mit ca. 2.500 Einwohnern ist das eine solide ärztliche Versorgung.

Im Ortskern zentriert sich das öffentlich-soziale Angebot mit Bibliothek, Museum, Bürgersaal und Touristeninformation im alten Rathaus und zusätzlich der Jugendtreff in der Schwimmbadstraße, Ecke Hauptstraße.

Als weitere soziale Einrichtung zählt der Pfarrhof und das Pfarrhaus.

Einrichtungen für pflegebedürftige Personen (Tagespflege, Seniorenresidenz, etc.) gibt es vor Ort nicht.



Abb. 198: Freibad in Mönchberg (Quelle: Mönchberg)

Sport- und Freizeitschwerpunkt

Mönchberg als Luftkurort bietet eine Vielzahl an Freizeitangeboten im gesamten Ortsgebiet.

Die Hauptattraktion ist das Freibad in Mönchberg. Weitere sportlich und gesundheitlich geprägte Freizeitangebote stellen die Tennisplätze, die Kneippanlage, die Fußballfelder (Schmachtenberg und Mönchberg) sowie die Pferdehöfe dar. Der Rodelhang südöstlich Mönchbergs bietet als Auftakt zu verschiedenen Wanderrouten auch im Sommer Erlebnismöglichkeiten.



Abb. 199: Freizeitanlage mit Wasserspielplatz

Öffentlich zugängliche Freizeitangebote zur Erholung bieten die Freizeitanlage in der Aschaffenburger Straße und der Rosengarten.

Der „Alte Obstkeller“ ist als Eventlocation ein weiteres Highlight.

Spielplätze

In Mönchberg gibt es zurzeit 3 Spielplätze, den Spielplatz in der Golfstraße, einen Spielplatz in der Schlesierstraße und den neuen Wasserspielplatz in der Freizeitanlage. In Schmachtenberg gibt es in der Friedhofstraße einen weiteren Spielplatz. Da der flächenmäßig größte Spielplatz in der Golfstraße in Mönchberg einem neuen Baugebiet weichen soll, wird es in Mönchberg zunehmend schwieriger einen anregenden Kinderspielplatz zu finden. Die Gemeinde ist bereits auf der Suche nach einer adäquaten Ersatzfläche.

Der Spielplatz in der Schlesierstraße bedarf einer gestalterischen Aufwertung. Freizeitflächen für Jugendliche gibt es nicht. Die Gemeinde sieht vor, dass sich die Jugendlichen Flächen hinter der Ortsmauer zu eigen machen dürfen.



Abb. 201: Spielplatz in der Golfstraße



Abb. 202: Spielplatz in der Schlesierstraße

Übernachtungsmöglichkeiten

Als Luftkurort sind Übernachtungsmöglichkeiten ein essentieller Faktor.

Mönchberg bietet eine Bandbreite an Übernachtungsmöglichkeiten wie Hotels, Gasthöfe, Ferienwohnungen und Pensionen. Da die Übernachtungszahlen sinken, sucht Mönchberg nach neuen, ausgefallenen Ideen für seine Gäste. Eine davon ist das Baumhaushotel im Westen Mönchbergs.

Die Pensionen und Ferienwohnungen entsprechen überwiegend allerdings nicht mehr den heutigen Anforderungen der Gäste. Zudem mangelt es an Investitionsbereitschaft seitens der Pensionswirte, da diese meist im Rentenalter sind. Hier ist eine Modernisierung der in die Jahre gekommenen touristischen Angebotsstruktur dringend geboten.



Abb. 200: Hotel Schmitt



Abb. 203: Baumhaushotel Wipfelglück

4 Bewertung und Leitbild

4.2 SWOT - Analyse | Funktionale Stärken



Abb. 204: Campingplatz in der Campingstraße

Campingplätze

Mönchberg hat 2 Campingplätze. Einerseits den Campingplatz „Heiter“ in der Campingstraße 2 mit einer Gesamtfläche von 8000 qm mit Stellmöglichkeiten für Zelte und Caravans. Außerdem kann man in Tiny Häusern, im Spessarthäuschen und im Mexiko-Bodegahäuschen übernachten. Im Naturschutzgebiet Aubachtal gibt es außerdem einen Jugendzeltplatz mit 25.000 qm. Es gibt ein barrierefreies Sanitärgebäude mit Duschen, Waschräumen und WCs. Der Zeltplatz ist für 100 Personen konzipiert.



Abb. 205: Gewerbegebiet „Am Hohen Bild“

Schwerpunkt örtliches Arbeitsplatangebot

Der Schwerpunkt des örtlichen Arbeitsplatangebot liegt nicht mehr im Zentrum Mönchbergs sondern im Gewerbegebiet „Am Hohen Bild“.

Die Attraktivierung des Standortes für Gewebetreibende steht hier im Vordergrund.



Abb. 206: Gärten um den Ortskern

Gärten um den Ortskern

Als freiraumgestalterisches Highlight umschließt den Ortskern fast vollständig ein grünes Band welches aus verschiedenen Freiflächen besteht: dem Rosengarten, der Freizeitanlage, verbunden durch die Kleingärten. Diese gilt es planungsrechtlich zu schützen und durch die Gestaltungsatzung gestalterisch aufzuwerten.



Abb. 207: erhaltenswerter Baumbestand in der Golfstraße

Erhaltenswerter Baumbestand

Die Birkenbaumreihe in der Golfstraße ist ein historisches Zeugnis eines neuen Systems der Gestaltung von Land des 18. Jahrhunderts. Idee dieses Systems war es, einerseits die Fahrwege zu begrenzen und andererseits den Straßenkörper zu entwässern. Daher ist der Erhalt der Baumreihe mit dem Graben und dem Rasenkörper nicht nur kulturhistorisch bedeutsam.

Innenentwicklungspotentiale

Flächen, die für eine Nachverdichtung im Innenbereich geeignet sind, liegen nördlich des Siedlungsgebietes im Bereich der Gartenanlagen „Am Senger“, sowie südlich neben dem Freibad an der Golfstraße.

In Schmachtenberg existieren Innenentwicklungspotentiale südlich sowie südwestlich des Siedlungsbereiches.



Abb. 208: Am Senger

Gewerbeflächenpotentiale

Potentielle Flächen für das Gewerbe befinden sich westlich sowie nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Hohen Bild“.

Ein interkommunales Ziel aus dem ILEK war es, Mönchberg als Gewerbebestandort zu stärken. Zudem liegt hierin die Chance der Stärkung des Arbeitsplatzangebotes.



Abb. 209: Gewerbegebiet „Am Hohen Bild“

Flächenpotentiale Wohn- und Mischgebiet

Es stehen in Form von Baulücken viele Flächen frei. Diese sind jedoch nicht in der Hand der Gemeinde sondern in Privatbesitz.

Spezielle Nachverdichtungspotentiale im Mischgebiet bestehen in Mönchberg in der Langgasse, der Schwimmbadstraße sowie in der Frühlingsstraße und an der Ortsmauer.

Zukünftig besitzt auch Schmachtenberg ein großes Nachverdichtungspotential am Nördlichen Ringweg.



Abb. 210: Nachverdichtungspotential in der Langgasse

4 Bewertung und Leitbild

4.3 SWOT - Analyse | Schwächen

Legende

Schwächen

Räumlich

 Räumlich Barriere Staatsstraße

 mangelnde Gestaltung Ortseingang

 Bereich mit strukturellen Mängeln

 Neben- Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln

 Baulücken

 Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum

 Mangelnde Ortsrandgestaltung

 schwierige Querung

 fehlende Parkplätze und mangelnde Parkplatzgestaltung

 Fehlende Anbindung

Funktional

 Gebäudeleerstand

 Lärmemission

Um die Ortsentwicklung zu fördern und bestehende Mängel zu beheben, ist es wichtig, auch die Schwächen der Gemeinde offen zu benennen. Nur so ist es möglich, adäquate Lösungsstrategien in Form von Zielen und Maßnahmen zu entwickeln.

Auf räumlicher Ebene befinden sich großflächig Baulücken im gesamten Ortsgebiet. In der Aktivierung dieser Flächen liegt eine große Herausforderung. Neben der Vielzahl an Baulücken sind erhebliche bauliche Mängel der Gebäude im Ortskern und Gestaltungsmängel u.a. im öffentlichen Raum zu nennen.

Der strukturelle Mangel im Ortskern, welcher durch die kleinteiligen Besitzverhältnisse in Folge von Erbteilungen zu Stande kam, birgt weitere Gefahren, welche es durch eine zielgerichtete Ortsplanung zu vermeiden gilt.

Ein weiteres Thema ist die Ortsrandgestaltung bzw. die Abgrenzung des Gewerbegebietes am „Hohen Bild“ von der Wohnbebauung.

Die Parkmöglichkeiten für das weithin bekannte Spessartbad bedürfen dringend einer Neuordnung und einer angemessenen Gestaltung.

Die Staatsstraße grenzt das östliche Wohngebiet Mönchbergs vom restlichen Ortsgefüge ab. Die Kreisstraße MIL 2 zerteilt zwar nicht das Ortsgefüge, trennt aber das ehemalige Skigebiet und den neu entstehenden Kindergarten von der Wohnsiedlung ab.

Für Fahrradfahrer sind die Anbindungen nach Eschau, Collenberg und Klingenberg am Main zu überprüfen und wenn möglich zu verbessern.

Funktional ist an erster Stelle der Gebäudeleerstand zu benennen. Da der Gebäudeleerstand stark meist auch bauliche Mängeln nach sich zieht, gilt der Bearbeitung dieses Themas größte Priorität.

Zu Stoßzeiten sind die schon erwähnten Straßen stark frequentiert was mit einer Lärmemissionen einher geht.



4 Bewertung und Leitbild

4.3 SWOT - Analyse | Räumliche Schwächen



Abb. 212: Staatsstraße 2441

Räumliche Barriere

Die Staatsstraße 2441 und die MIL 2, also die Aschaffener Straße und die Hauptstraße, zerteilen den Ortskern Mönchbergs durch das hohe Verkehrsaufkommen vor allem zu den Hauptverkehrszeiten. Sichere Querungsmöglichkeiten gibt es nur in der Aschaffener Straße. Die MIL 2 Richtung Reistenhausen zerschneidet weniger das Siedlungsgefüge, sondern begrenzt Mönchberg südlich und erschwert die Anbindung an Freizeitschwerpunkte und den neu entstehenden Waldkindergarten.



Abb. 213: Ortseingang aus Richtung Schmachtenberg

Mangelnde Gestaltung Ortseingang

Die Ortseingänge gelten als Empfangsgeste einer Gemeinde. Als erster Willkommensgruß sollte ihrer Gestaltung ein hoher Stellenwert beigemessen werden. In Betracht mit Blick auf eine weitere Aufwertung kommen die Ortseingänge von Eschau und von Schmachtenberg.



Abb. 214: Ölberg

Bereiche mit strukturellen Mängeln

Strukturelle Mängel zeichnen sich durch Leerstände, schlechten Gebäudezustand, sowie durch mangelnde Gestaltung der öffentlichen und privaten Räume aus. In Mönchberg kommt noch der Faktor der Grundstückszufahrten hinzu. Die ehemaligen Hofstrukturen im Ortskern (Langgasse, Schwimmbadstraße) weisen die größten strukturellen Mängel auf.



Abb. 215: In der Ecke 6

(Neben-) Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln

Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln finden sich im ganzen Ortskern verteilt. Dadurch wird das Ortsbild stark beeinträchtigt. Die Behebung dieses Mangels stellt für Mönchberg eine zentrale Aufgabe dar.

Baulücken

Neben den baulichen Mängeln sind die Baulücken eine der größten Schwächen in der Gemeindeentwicklung. Hier gilt es vorrangig, diese zu aktivieren um der Versiegelung neuer Flächen Einhalt zu gebieten und um Herstellungskosten zu minimieren wie z.B. für die Erschließung. Ein Hindernis stellen die Besitzverhältnisse dar. So muss die Gemeinde andere Regularien finden, um die Eigentümer zur Bebauung oder zum Verkauf der Grundstücke zu animieren.



Abb. 216: Baulücken in der Unteren Dorfstraße

Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum ist neben den Gebäuden das Aushängeschild eines Ortes. Vor allem die Langgasse sowie „Am Senger“, Mühlweg und Neugasse weisen erhebliche funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum sowie in den Gebäudevorbereichen auf. Um das Ortsbild nachhaltig zu verbessern, gilt es diese Mängel zu beheben.



Abb. 217: Gärten um die Ortsmauer

Mangelnde Abgrenzung des Gewerbegebietes

In den Bereichen, in welchen verschiedene Nutzungen ohne Übergang aneinander stoßen, kann es zu Nutzungskonflikten kommen.

Dies wird vor allem im Gewerbegebiet deutlich. Zum einen die Abgrenzung zur Landwirtschaft und zum andern die Abgrenzung zum Wohnen sollte deutlicher formuliert werden.



Abb. 218: Blick auf das Gewerbegebiet

Fehlende Anbindung

Zur einfacheren Erreichbarkeit und im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ fehlt eine Verbindung von der Hauptstraße zur Frühlingstraße, welche gleichzeitig einen Rundweg um die Ortsmauer ermöglichen sollte. Die fehlende Querung zum ehemaligen Skilift erschwert die Anbindung an Erholungslokalitäten.



Abb. 219: MIL 2 - Anbindung zum ehemaligen Skilift

4 Bewertung und Leitbild

4.3 SWOT - Analyse | Räumliche Schwächen



Abb. 220: Parkplatz vor dem Schwimmbad

Mangelnde Parkplatzgestaltung

Der Parkplatz vor dem Schwimmbad ist zur Badesaison sehr hoch frequentiert. Da Parkplatzmarkierungen fehlen, wird die Stellplatzfläche nicht optimal genutzt. Außerdem heizt sich im Sommer die asphaltierte Fläche sehr stark auf.

Die Beseitigung dieses Mangels stellt für Mönchberg eine wichtige Aufgabe dar, da das Schwimmbad das Aushängeschild der Gemeinde ist.



Abb. 221: Gestaltungsmängel

Mangelhafte Radweganbindung

Es bestehen Radwege welche jedoch in der Wegeführung, im Ausbau und in der Anbindung an weitere Radwege wie z.B. an die Mountainbike-Strecke in Collenberg sowie die Fernradwege nach Klingenberg am Main überprüft werden sollten.

Der erweiterte Radius und die gestiegene Leistungsmöglichkeit durch die Nutzung der E-Bikes sollte hier mit in Betracht gezogen werden. Auch die Anbindung des ehemaligen Wochenendgebietes und die Aufwertung des Radweges zu den Siedlerhöfen stellt für zukünftige Generationen eine Chance dar. Vor allem, da in der näheren Umgebung öffentliche Transportmittel nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.



Abb. 222: Radweg zu den Siedlerhöfen

Funktionale Schwächen

Gebäudeleerstand

Der Gebäudeleerstand spielt in Mönchberg eine zentrale Rolle. Gerade der Leerstand der raumprägenden Wirtschaftsgebäude im Untersuchungsgebiet stellt eine große Herausforderung dar.

Der Gebäudeleerstand häuft sich in der Langgasse sowie der Schwimmbadstraße. In der Neugasse sind viele Gebäude leerstandsgefährdet.

Der Gebäudeleerstand geht stark einher mit baulichen Mängeln und hat somit einen großen Einfluss auf das Ortsbild. Deshalb sollte der Reaktivierung der Wohn- sowie Nebengebäude eine hohe Priorität beigemessen werden.



Abb. 223: Langgasse



Abb. 224: Schwimmbadstraße 9-11

Lärmemissionen

Die Staats- und Kreisstraßen (MIL 2 und St 2441) stellen nicht nur eine räumliche Barriere dar, sondern sind auch mit Lärm- und Feinstaubemissionen verbunden.

Dies hat Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung bzw. Wohnqualität.



Abb. 225: Verkehrssituation in der Hauptstraße

4 Vorbereitende Untersuchungen

4.4 Zielkonzept



Das Leitbild benennt die strategischen Ziele für die zukünftige städtebauliche und landschaftliche Entwicklung.

Die hier dargestellten Ziele bilden die Basis für die Erstellung von Konzepten und Maßnahmen und dienen als Leitfaden bzw. übergeordnetes Strategiekonzept für die künftige Flächennutzung.

Die Schwerpunkte der zukünftigen Ortsentwicklung liegen in der nachhaltigen Stärkung und Entwicklung des Gebäudebestands, insbesondere der Altortsanierung, der Aktivierung der Entwicklungsbereiche, der Aufwertung der Naherholung und der stärkeren Anbindung an den Naturraum.

Der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im Bestand sollte Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden, sofern Zugriff auf bestimmte Flächen besteht. In diesem Zusammenhang kommt der Aktivierung von Baulücken und der Erschließung von Flächenpotenzialen eine besondere Bedeutung zu.

Gleichzeitig sollen die landschaftlichen Qualitäten weiter ausgebaut sowie die Angebote für Naherholung und Freizeit qualifiziert werden.

Damit dokumentiert das Leitbild auch die Vernetzung der vielfältigen Themen und Handlungsfelder zu einer integrierten Gesamtstrategie.

Im Folgenden werden die Ziele weiter konkretisiert.

Abb. 226: Eigene Darstellung; Haines-Leger Architekten Stadtplaner; Plangrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; Digitale Flurkarte Markt Mönchberg, 2022

4 Vorbereitende Untersuchungen

4.4 Zielkonzept

Ziele

Ortskern nachhaltig weiter entwickeln; Ensemble aufwerten

Der Ortskern in Mönchberg stellt ein einzigartiges Ensemble dar, welches die Identität des Ortes ausmacht.

Es gilt dieses Ortsbild zu stärken, indem die Gebäude gestalterisch aufgewertet werden sowie besonders ortsbildprägende Gebäude erhalten und gepflegt werden. Gerade im privaten Bereich müssen für Investitionen Anreize geschaffen werden. Der Erhaltungszustand korreliert mit den Leerständen, welche in Mönchberg ein zentrales Thema sind. Deshalb sollte dem Leerstand vorgebeugt und Strategien gefunden werden, dem bestehenden Leerstand entgegenzuwirken. Eine Schlüsselrolle wird hier auch die energetische Sanierung spielen.

Das Ortsbild wird neben den Gebäuden auch durch den öffentlichen Raum geprägt. Der gestalterischen Aufwertung und der kontinuierlichen Pflege kommt damit eine besondere Bedeutung zu.

Zentrum gestalten und stärken

Mönchberg hat einige Plätze, die zum Verweilen einladen, eine echte Mitte fehlt jedoch.

Baulich-räumlich und funktional bietet die Hauptstraße- Ecke Schwimmbadstraße Qualitäten, welche Potenzial für eine Ortsmitte bieten. Diese Qualitäten als räumliche und soziale Mitte der Gemeinde sollten ausgebaut und gestärkt werden.

Versorgungsfunktion sichern

Um die Nahversorgung in Mönchberg zu sichern, sollte ein Nachfolger für den Betreiber vom ortsansässigen Supermarkt „Nah & Gut Bauer“ gesucht werden. Der Metzger, Bäcker und der Unverpackt Laden sind nicht zu unterschätzende Stärken in Mönchberg, welche langfristig zu sichern sind.

Bei einer Neuansiedlung von Nahversorgern sollte vorrangig eine Standortprüfung

im Ortskern und im Altbestand durchgeführt werden. Dabei können innovative Konzepte (Dorfläden, Genossenschaften, Onlineshop, mobile Dorfläden etc.) zu Tragen kommen, welche auch die lokalen Produzenten unterstützen.

Aufwertungs- & Entwicklungsbereiche

Eine besondere Aufmerksamkeit gilt den acht Aufwertungs- und Entwicklungsbereichen im Ortskern.

Hier handelt es sich um:

1. den Pfarrhof
2. die Schwimmbadstraße 9 -11
3. den Platzbereich zwischen Schwimmbadstraße und Hauptstraße
4. den Bereich der Feuerwehr
5. das Karl Ziemlich Gebäude
6. den Parkplatz vor dem Schwimmbad
7. die Freifläche für die Jugendlichen am Ziegellochpfad und
8. die Freizeitanlage.

Alle diese Bereiche tragen wesentlich zur Identität des Ortes bei und bedürfen einer intensiven, kontinuierlichen und fachlichen Begleitung.

Grüner Ring - Freiflächen entlang der Ortsmauer sichern und ausbauen

Ein wesentliches ortsbildprägendes Element in Mönchberg ist die Grünstruktur entlang der Ortsmauer: Im Inneren der Ortsmauer sind dies vor allem die Gärten der einzelnen Höfe, außerhalb der Ortsmauer die Klein- und Schrebergärten. Perspektivisch soll dieses naturräumliche Kulturgut rechtlich (Bauleitplanung) sowie funktional gesichert und wenn möglich mit Blick auf die Erlebbarkeit und Gestaltung ausgebaut bzw. aufgewertet werden.

Fußwegeverbindung um den Ortskern qualifizieren und Lücken schließen

Fußläufig kann man den Verlauf der ehemaligen Ortsmauer fast vollständig ablaufen. Einzig der Anschluss vom Ziegellochpfad kommend über die Feuerwehr ist zurzeit noch nicht überbrückbar.

Einige Bereiche bedürfen einer gestalterischen Aufwertung.

Ziel ist, die innerörtlichen Aufenthaltspunkte, welche es bereits entlang des Verlaufes der ehemaligen Ortsmauer gibt, durch einen Pfad miteinander zu verbinden und wenn möglich noch um weitere öffentliche Grünflächen (bspw.: Bereich hinter Feuerwehr, in Richtung Frühlingstraße) zu erweitern. Dies würde die Qualität Mönchbergs nicht nur für seine Bewohner, sondern auch für seine Gäste beachtlich steigern.

Fußweganbindung herstellen

Der Ziegellochpfad führt über fast 200 m ohne Verbindung zum Ortskern. Über die Schwimmbadstraße 5 bis 7 könnte eine Anbindung durch die Stadtmauer zum Ziegellochpfad erreicht werden. Dies würde einen zusätzlichen positiven Nebeneffekt haben: Eine zweite Erschließung der Grundstücke in der Schwimmbadstraße.

Anbindung Naturraum stärken

Ein größeres gesamt-planerisches Anliegen ist die stärkere Anbindung des Siedlungsbereiches Mönchbergs an den unmittelbar angrenzenden Naturraum. Aus ökologischen Gründen wäre es von Vorteil, den Brunnenweggraben zu renaturieren und damit den Kneippweg hin zur Wassertretanlage und zu den Baumhäusern attraktiver zu gestalten. Dies wäre auch ein Zugewinn für die Naherholung.

Innenentwicklungspotentiale aktivieren

In Mönchberg gibt es viele Baulücken, welche Potenziale als Innenentwicklungsflächen bieten. Die meisten Flächen sind jedoch nicht im Besitz der Gemeinde.

Eine gezielte Baulückenaktivierung mit Beteiligung der Eigentümer ist hier unumgänglich.

Eine wiederholte schriftliche Eigentümeransprache mit Informationsabenden und im Anschluss daran eine Bauberatung sowie Bauland- und Immobilienbörse wären sinnvolle Maßnahmen.

Wohnbauflächenpotentiale mittelfristig sichern (FNP)

Die Wohnbauflächenreserven im Norden Mönchbergs, welche aus dem Flächennutzungsplan hervorgehen, gilt es weiterhin zu sichern.

Da die Flächen nicht im Besitz der Gemeinde sind, sollten zunächst in Abstimmung mit den Eigentümern Strategien und Konzepte zur Weiterentwicklung dieser Flächen eruiert werden.

Dieses Potenzial wird der Gemeinde jedoch nicht kurzfristig zur Verfügung stehen, da umfangreiche vorbereitende Maßnahmen unumgänglich sind. Diese wären zum Beispiel Umlegungsverfahren.

Wohnbauflächenpotentiale; FNP-Verfahren

Weitere Wohnbauflächenpotenziale, welche noch nicht im Flächennutzungsplan aufgenommen sind, sollten zunächst durch die vorbereitende Bauleitplanung gesichert werden.

Danach folgen die schon oben erwähnten vorbereitenden Maßnahmen.

Die Potentialflächen für den Wohnungsbau befinden sich im Norden Mönchbergs, südöstlich angrenzend an das Freibad; neben dem Hotel Schmitt und im Inneren der Ortsmauer.

Gewerbliche Bauflächen nutzen

Die Stärkung des Gewerbestandortes „Am Hohen Bild“ stellt eine maßgebliche Chance für die Gemeinde dar. Im Gewerbegebiet gibt es zwei größere Baulücken. Für diese Flächen sollten interessierte Unternehmen gefunden werden, um Mönchberg als Gewerbestandort weiter zu qualifizieren. Die Vor- und Nachteile des beschränkten Gewerbegebietes sind in diesem Zusammenhang noch einmal zu prüfen.

Gewerbeflächenpotentiale erschließen

Ein weiterer Aspekt zur Sicherung und Qualifizierung Mönchbergs als Gewerbestandort ist die Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Flächen.

4 Vorbereitende Untersuchungen

4.4 Zielkonzept

Prädestiniert dafür sind die landwirtschaftlichen Flächen westlich des bestehenden Gewerbegebietes. Hier müssen zunächst vorbereitende bauleitplanerische Maßnahmen durchgeführt werden, wobei die Solartechnik und andere erneuerbare Energien mit einbezogen werden sollten.

Eine generelle gestalterische Aufwertung sowie der Anschluss an das High-Speed Internet soll dazu dienen, die bestehenden Gewerbe zu sichern und wie schon erwähnt neue Interessenten zu gewinnen. Auch die Möglichkeit der Schaffung neuer lokaler Arbeitsplätze ist nicht außer Acht zu lassen.

Feuerwehr ansiedeln

Aufgrund der maroden Bausubstanz des bestehenden Feuerwehrgebäudes bestehen schon länger Überlegungen, die Feuerwehren aus Mönchberg und Schmachtenberg zusammenzulegen. Der neue Standort soll im Gewerbegebiet liegen. Wann und wie genau diese Zusammenlegung umgesetzt werden soll, steht noch nicht fest.

Eingrünung des Gewerbegebiets

Die Ortsabrundung zum Gewerbegebiet hin kann durchaus noch verstärkt werden. Zur regionalen Identität, zum Landschaftsbild und zur Unterstützung der Biodiversität wäre eine Annäherung an das Kulturlandschaftsprägende Element „Streuobstwiese“ wünschenswert.

Zukünftige Flächenausweisungen sind im Vorfeld mitzudenken.

Eine Art von Abgrenzung zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet entlang des Triebwegs wäre auch vorteilhaft.

Parkplatzangebot sichern & aufwerten

Das bestehende Parkplatzangebot vor allem auf dem Parkplatz vor dem Schwimmbad sowie der Parkplatz vor der Freizeitanlage sollten gesichert und aufgewertet werden. Ziel dabei ist es, durch die Neuordnung der Parkplatzflächen mehr qualitätsvolle Parkplatzmöglichkeiten zu schaffen.

Parkplatzangebot ausbauen

In den Sommermonaten ist der Parkplatz vor dem Schwimmbad voll ausgelastet. Um wildes Parken zu vermeiden, ist der Ausbau weiterer Flächen wünschenswert.

Differenziertes KITA-Betreuungsangebot schaffen

Um das Bildungsangebot in Mönchberg zu erweitern, bietet die Verwaltung zusammen mit einem Privatinvestor die Möglichkeit, ein differenziertes Betreuungsangebot in Form eines Naturkindergartens zu errichten. Damit zeigt die Gemeinde Ihre Flexibilität und den Willen, Neues auszuprobieren, um damit ein attraktives, ergänzendes Angebot für jüngere Familien zu schaffen.

Bildungseinrichtung sichern & aufwerten

Dem entsprechend interessant für junge Familien ist auch die Sicherung und kontinuierliche Pflege der bestehenden Bildungseinrichtungen.

Bauliche Maßnahmen wie die Teilsanierung der Turnhalle sowie die gestalterische Aufwertung des Schulhofes, die Eingrünung als Sichtschutz zu den Sportflächen sowie eine energetische Sanierung und der weitere Ausbau der Energie- und Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien wären Themen zur Aufwertung.

Spielplätze aufwerten; Spiel- und Freizeitwert für Kinder und Jugendliche ausbauen

Die drei aktiven Spielplätze in Mönchberg unterscheiden sich gestalterisch maßgeblich. Der Spielplatz in der Schlesierstraße bedarf einer Grunderneuerung. Der Spielplatz in der Freizeitanlage wurde erst im Jahr 2022 neu gebaut. In der Golfstraße wird zukünftig ein neues Baugebiet erschlossen. Demzufolge wird für den Spielplatz ein neuer Ort gesucht. Empfehlenswert ist die Lage nah beim Schwimmbad. Es sollte bei der Planung des Spielplatzes darauf geachtet werden, dass auch die Ansprüche der Jugendlichen abgedeckt werden bzw. Angebote für unterschiedliche Altersklas-

sen entstehen und ein Thema ablesbar ist. Im Westen Mönchbergs könnte ein weiterer Spielplatz entstehen, bzw. soll dem JUZ eine Fläche außerhalb der Ortsmauer entlang des Ziegellochpfades zur freien Verfügung überlassen werden.

Freizeitpunkte stärken

Die Freizeitpunkte richten sich einerseits an die im Ort wohnhafte Bevölkerung sowie an die Besucherinnen und Besucher von außerhalb. Als Luftkurort hat Mönchberg den Anspruch, seinen Gästen ein breites Spektrum an Freizeitangeboten zu bieten. Dazu zählen Aktivitäten im Sommer wie im Winter.

Um die Freizeitpunkte und somit den Freizeitstandort Mönchberg zu stärken, bedarf es einer übergeordneten Organisation der Angebote, deren Vermarktung sowie Instandhaltung und kontinuierlichen Pflege. Dazu zählen die Sportstätten, der Jugendzeltplatz, der barrierefreie Wanderweg sowie der Märchenpfad und der Rodelhang.

Freizeitschwerpunkt stärken

Das Highlight Mönchbergs ist das Spessartbad. Der Förderverein Spessartbad-Mönchberg e.V. widmet sich dem Zweck der Beschaffung von Mitteln für das Bad sowie anderer sozialer und kreativer Aufgaben.

Eine weitere Vermarktung über eine (wie schon oben erwähnte) Organisation wäre auch hier wünschenswert, obwohl es generell an Gästen nicht mangelt. Die kontinuierliche Pflege und Instandhaltung stellen hier die größere Herausforderung dar und sind Voraussetzung für den weiteren Erfolg des Bades.

Campingtourismus stärken

Der Campingtourismus hat nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie einen Aufschwung erfahren. Gerade der Zuwachs an Wohnmobilen und Campern ist augenscheinlich.

In Mönchberg gibt es zwei Campingplätze: der Jugendzeltplatz und der Campingplatz in der Campingstraße, welcher von dem Campingaufschwung profitiert.

Mönchbergs Profil als Campingort kann allerdings noch verbessert werden. Die Gemeinde liegt nicht an einem Zwischenstopp zu einem längeren Fahrtziel (abseits der Hauptverkehrsader). Mönchberg muss direkt angefahren werden, dazu sollte der Standort mit anderen Qualitäten, wie der Eigenart des Standortes sowie der touristischen Anziehungspunkte, aufwarten. Bei der Umsetzung der Idee eines Wohnmobilstellplatzes sollten diese Umstände mit bedacht werden. Die Kooperation zwischen dem Campingplatz und einem evtl. neu entstehenden Wohnmobilstellplatz sollte angesprochen und weiter ausgebaut werden.

Als Standort käme einerseits eine Fläche südlich des Freibades infrage, aber auch Flächen im Anschluss an den Jugendzeltplatz.

Camping als Wirtschaftsfaktor sollte nicht unterschätzt werden. So werden laut Statistiken von einem Camper pro Tag fast 45 € Ausgaben in der Region getätigt.¹

Hotellerie stärken

Das 4 Sterne Hotel Schmitt mit dem Zusatzangebot des Baumhaushotels und der Gasthof Krone sind die einzigen größeren Hotelbetriebe in Mönchberg. Ihr Einfluss als lokaler Arbeitgeber und Wertschöpfer für die Region stellt einen enormen Wert dar, den es zu stärken gilt. Verkürzte Übernachtungszeiten sowie die Corona-Pandemie bedeuteten große Einbußen für die Branche. Tourismusmagnete, das Entwickeln einer Marke für die Region sowie neue Übernachtungsmöglichkeiten bieten Ansatzpunkte, um diesen Sektor zu stärken.

Raum für Festlichkeiten inkl. Umfeldqualität sichern und gestalterisch aufwerten

Der alte Obstkeller bietet viel mehr als nur einen Ort für anspruchsvolle Festlichkeiten. Auch die Konzentration an Firmensitzen und die Möglichkeit zur Büromietung beschreitet einen innovativen zukunftsgerichteten Weg.

¹ Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (2010): Der Campingmarkt in Deutschland 2020/2010, Endbericht.

4 Vorbereitende Untersuchungen

4.4 Zielkonzept

Um diese kreative Kraft in Mönchberg zu sichern, sollten die passenden infrastrukturellen Bedingungen geschaffen werden wie die Anbindung an das „Highspeed-Internet“.

Eine Stärkung des Standortes durch innovative Konzepte wie Co-Working Spaces könnten mit der Besitzerin weiterentwickelt werden. Für einen solchen Standort ist die Umgebung wichtig. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Streuobstwiese erhalten bleibt. Die Umgebung kann durch eine ansprechende Außenraumgestaltung noch aufgewertet werden.

Naherholung stärken

Historisch war Mönchberg ein wichtiger Standort für die Naherholung im Ballungsraum zwischen Frankfurt, Stuttgart und Würzburg. In den 70er Jahren kamen viele Erholungssuchende aus Stuttgart in den Luftkurort.

Gerade der Status als Luftkurort ist allerdings bedroht, da die Übernachtungszahlen sinken. Die Qualitäten in diesem Bereich sollten zukünftig gestärkt, modernisiert und ausgebaut werden.

In Zusammenarbeit mit dem Naturpark Spessart ist es ein großes Ziel, den Wald (die grüne Lunge der Gemeinde) artgerecht zu erhalten und pflegen.

Radweganbindung nach Klingenberg, Eschau und Collenberg qualifizieren

Der Fortbewegung mit dem Fahrrad kam in den letzten Jahren eine zunehmende Bedeutung zu. Gerade der Aufschwung der Fahrradmobilität durch Elektrofahrräder eröffnet neue Reichweiten, nicht nur im Freizeitbereich, sondern auch für die Mobilität im Alltag.

Deshalb kommt dem Ausbau des Radwegenetzes eine größere Bedeutung zu. Die Erstellung eines Radwegkonzeptes unter Beteiligung der Bevölkerung wäre wünschenswert.

Hauptaugenmerk sollte dabei auf dem Verlauf des Fahrradweges nach Eschau liegen. Die Anbindung nach Klingenberg am Main über Schmachtenberg ist durch die E-Mo-

bilität auch denkbar. Die Erreichbarkeit der Mountainbike-Strecke Richtung Collenberg über einen entsprechend ausgebauten Fahrradweg sollte auch in Betracht gezogen werden.

Aussichtspunkt gestalten und Blickachsen freihalten

Mönchbergs malerische Lage wird von den Aussichtspunkten erst richtig sichtbar. Diese Aussichtspunkte sind nicht nur ein touristisches Highlight, sondern auch für die Anwohner des Ortes ein Identitätsmerkmal.

Neben dem Panoramablick ca. 700 m vom Kühbrunnen entfernt, der Schutzhütte, dem Blick vom Brunnenweg, sind auch die Sichtachsen im Wochenendgebiet und von der Kapelle zu den sieben Höfen freizuhalten und zu pflegen.

Graffiti Wa

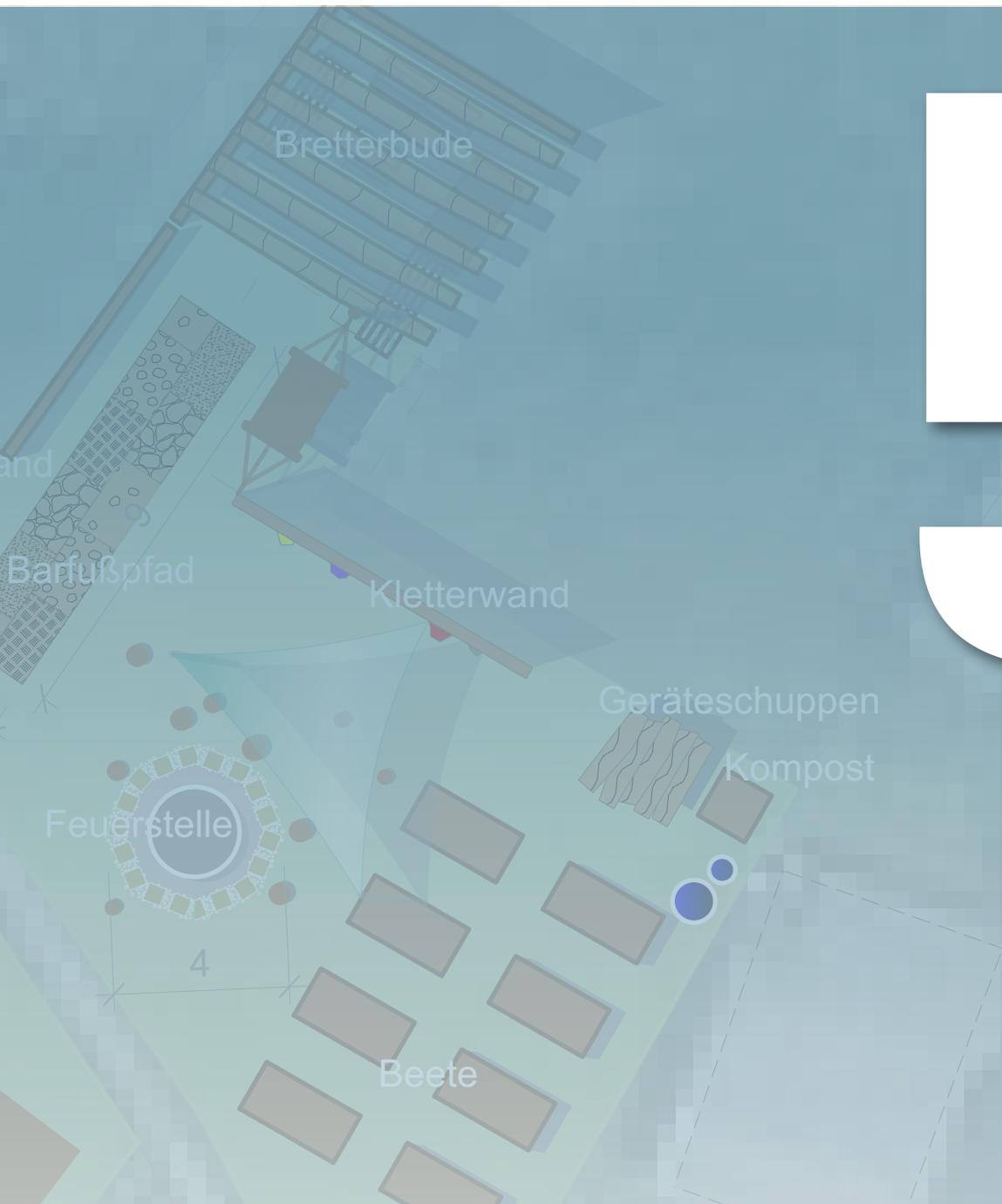
Tischtennis

Kreativschuppen

Graffiti Wand

HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTVORSCHLÄGE

5



- 1. Handlungsfeld I „Willkommen in Mönchberg“**
- 2. Handlungsfeld II „Lebendiger Ortskern“**
- 3. Handlungsfeld III „Neues Wohnen in Mönchberg“**
- 4. Handlungsfeld VI „Infrastruktur attraktiv gestalten“**
- 5. Handlungsfeld V „Freizeit gestalten & Natur genießen“**
- 6. Handlungsfeld VI „Luftkurort zeitgemäß weiterentwickeln“**
- 7. Handlungsfeld VII „Landschaft nachhaltig nutzen“**
- 8. Meilensteine und weitere Schritte**
- 9. Vorgeschlagene Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet**
- 10. Maßnahmenplan**

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.1 Handlungsfeld I „Willkommen in Mönchberg“



Abb. 227: Bestandsfoto - Freizeitanlage Aschaffenburger Straße
Quelle: Haines-Leger

W.1 Aufwertung Freizeitanlage Aschaffenburger Straße

Möblierung und zeitgemäße Weiterentwicklung der Freizeitanlage.

Ziele:

- gestalterische Aufwertung der Anlage
- Treffpunkt für Besucher aufwerten
- Toiletten aufwerten
- Buswendeplatz
- Festplatz
- Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen

Nächste Schritte:

Ganzheitlicher Entwurf für die gesamte Anlage
Beteiligung des Gasthauses zum Ochsen und der Bevölkerung bei der Gestaltung der Anlage



Abb. 228: Visualisierung - Aufwertung „Ankommen“ Freizeitanlage Aschaffenburger Straße,
Quelle: Haines-Leger

Toilettenhäuschen



Erhalt von Gehölzen



Boccia



Abb. 229: Beispiel - öffentliche Toilette, Quelle: Haines-Leger, 2021

Abb. 230: Beispiel - erhalten der Vegetation, Quelle: Haines-Leger, 2021

Abb. 231: Beispiel Boccia Platz
Quelle: 123RF



Abb. 232: Luftbild - Aufwertung Freizeitanlage, Quelle: Markt Mönchberg

Treffpunkt/ Festplatz



Möblierung



Abb. 233: Beispiel - Treffpunkt
Quelle: Haines-Leger, 2021

Abb. 234: zeitgemäße Möblierung
Quelle: Haines-Leger, 2021

W.2 Gestaltung Parkplatz am Schwimmbad

Variante 1a

Neuordnung des Parkplatzes am Schwimmbad.

Ziele:

- Ordnen der Parkplätze
- Schatten -> Baumpflanzungen
- Auftakt zum Musikpavillon
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Entsiegelung: wassergebundene Wegedecke, wasserdurchlässiges Pflaster (Rasenfugenpflaster, Drainpflaster,...)

Nächste Schritte:

- Projektausschreibung
- Projektvergabe an ein Landschaftsarchitekturbüro
- Vorentwurf mit Kostenschätzung, Bauausführung



Abb. 235: Lageplan - Parkplatz am Schwimmbad (Variante 1a)
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.1 Handlungsfeld I „Willkommen in Mönchberg“



Abb. 236: Lageplan - Parkplatz am Schwimmbad (Variante 1b)
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

Variante 1b

Neuordnung des Parkplatzes am Schwimmbad.

- Solardächer

Variante 2a und 2b



Abb. 237: Lageplan - Parkplatz am Schwimmbad (Variante 2a)
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg



Abb. 238: Lageplan - Parkplatz am Schwimmbad (Variante 2b)
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

W.3 Aufwertung durch Begrünungsmaßnahmen

Aufwertung des Straßenraums durch Begrünungsmaßnahmen (z.B. Spalierobst, Kletterpflanzen, Traufbeete) im privaten Bereich. Anlegen von Traufbeeten im öffentlichen Bereich

Ziele:

- Aufwertung der "ungestalteten" Fassaden und Ortseingangssituationen
- Attraktivieren des öffentlichen Raums und Erhöhung der Lebens- und Aufenthaltsqualität im Altort
- Förderung der Biodiversität
- Verbesserung des Kleinklimas

Nächste Schritte:

- Einrichtung einer Förderung (im Zusammenhang mit dem Kommunalen Förderprogramm)

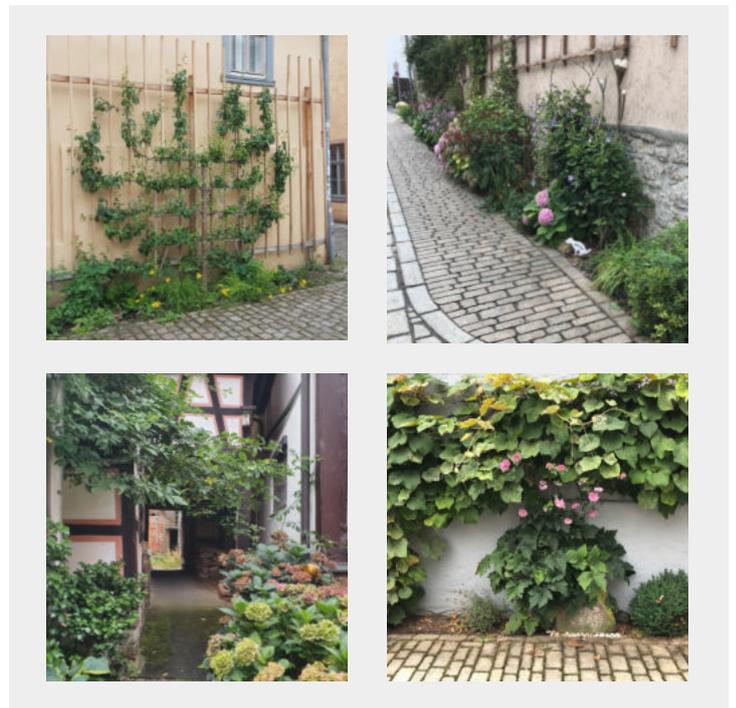


Abb. 239: Quelle: Haines-Leger

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.1 Handlungsfeld I „Willkommen in Mönchberg“



Abb. 240: Bestandsfoto - Ortseingang Aschaffenburger Straße, Quelle: Haines-Leger



Abb. 241: Visualisierung - Ortseingang Aschaffenburger Straße, Quelle: Haines-Leger



Abb. 242: Bestandsfoto - „Ungestalteter“ Straßenraum Hauptstraße, Quelle: Haines-Leger



Abb. 243: Visualisierung - „Gestalteter“ Straßenraum Hauptstraße, Quelle: Haines-Leger

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.2 Handlungsfeld II „Lebendiger Ortskern“



Abb. 244: Platzgestaltung
Quelle: Haines-Leger, 2022

LO.1 Treffpunkt Ortsmitte

Schaffung einer neuen Ortsmitte in der Kreuzung zwischen Hauptstraße und Schwimmbadstraße.

Ziele:

- Platzgestaltung im Sinne des Shared Space Gedankens: keine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn
- Außengastronomie einbeziehen
- Öffnen des Bachbetts
- Einbeziehen des Elements Wasser in die Gestaltung des Platzes
- Befahrbarkeit weiter ermöglichen



Abb. 247: Platzgestaltung zwischen Schwimmbadstraße und Hauptstraße, Quelle: Haines-Leger, 2021



Abb. 245: Platzbereich zwischen Schwimmbadstraße und Hauptstraße, Quelle: Haines-Leger, 2021



Abb. 246: Beispiel eines Wasserfontänenbrunnens mit Bodenleuchten, Quelle: Haines-Leger, 2019

LO.2 Nachnutzung altes Kleiderfabrikgelände

Nachnutzung der leerstehenden alten Kleiderfabrik.

- ggf. barrierefreie Wohnungen
- ggf. Seniorentreff und Tagespflege
- ggf. Nahversorgung

Ziele:

- Reaktivierung von Innenentwicklungspotentialen im Ortskern
- Schaffung von (Wohn-)Angeboten für Senioren
- Schaffung eines zentralen Treffpunkts
- Langfristige Sicherung der Nahversorgung

Nächste Schritte:

- Feinuntersuchung & Machbarkeitsstudie
- Bauausführung



Abb. 248: Bestandsfoto - Schwimmbadstraße ehem. Kleiderfabrik, Quelle: Haines-Leger



Abb. 249: Bestandsfoto - Hauptstraße 48 (Bäckerei), Quelle: Haines-Leger



Abb. 250: Image - Nahversorgung & Senioren-WG, Quelle: 123rf



Abb. 251: Bestandsfoto - Schwimmbadstraße ehem. Kleiderfabrik, Quelle: Haines-Leger

- Nahversorgung
- barrierefreie Wohnungen
- Wohnen

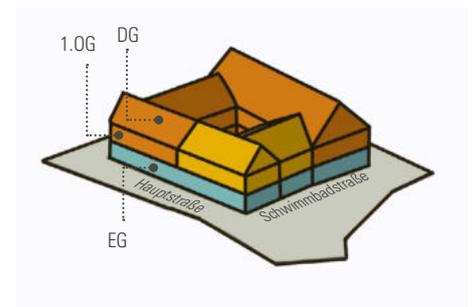


Abb. 252: Entwurf - Schwimmbadstraße ehem. Kleiderfabrik, Quelle: Haines-Leger

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.2 Handlungsfeld II „Lebendiger Ortskern“

Pumpenbrunnen vor dem Rathaus



Abb. 253: Historische Aufnahme des Pumpenbrunnens vor dem Rathaus, Quelle: Verlag Schwarz auf Weiß Eisenfeld/Röllbach 1991, S. 97



Abb. 254: Uraufnahme (1808 - 1864) überlagert mit dem heutigen Kataster zur Verortung der historischen Wasserstellen, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, bearbeitet

LO.3 Wasser im Ortskern

Offenlegung der ehemaligen Wasserstellen nach historischem Vorbild

Variante 1

Ziele:

- Belebung und Aufwertung der öffentlichen Räume
- Beitrag zur Klimaanpassung im dicht bebauten Ortskern (Kühlung)

Nächste Schritte:

- Konzepterstellung
- Machbarkeitsstudie inkl.
- Kostenschätzung

Brunnengestaltung



offener Wasserlauf



Abb. 257: Mögliche Wasserführung im Ortskern Grundkarte / Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, bearbeitet

Variante 2

Ziele:

- Belebung und Aufwertung der öffentlichen Räume
- Beitrag zur Klimaanpassung im dicht bebauten Ortskern (Kühlung)

Abb. 255: Links oben: Mögliche Brunnengestaltung, Quelle: Haines - Leger, 2022

Abb. 256: Rechts oben: Gestaltungsbeispiel für offene Wassergräben, Quelle: Haines - Leger, 2021

LO.4 Umgestaltung des Feuerwehrgeländes

Durch die Zusammenlegung der Feuerwehren Mönchbergs und Schmachtenbergs mit Verlagerung in das Gewerbegebiet, wird das Feuerwehrhaus in Mönchberg frei.

Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten stehen zur Diskussion.

Variante 1

Parkplätze werden am dringlichsten im Sanierungsgebiet benötigt.



Abb. 258: Image - Parkplätze mit WGW in Erfurt, 2021
Quelle: Haines-Leger



Abb. 259: Lageplan - Umgestaltung des Feuerwehrgeländes (Variante 1)
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

Variante 2

Freiraumgestaltung zum Aufenthalt und Weiterführung des Rundweges.

Bereiche: Kinderspielplatz, Outdoor - Gym, Ruhebereich

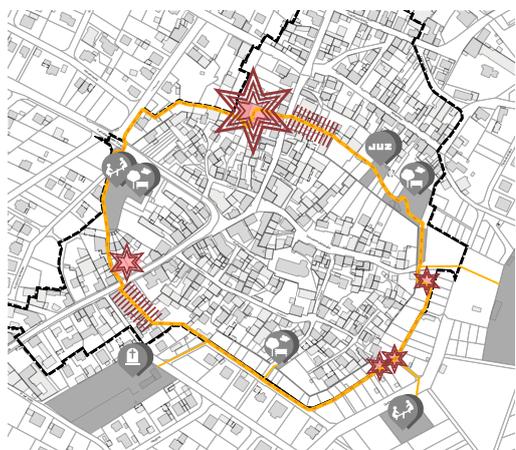


Abb. 260: Konzeptskizze - Freizeitband um die Ortsmauer, genaueres unter Maßnahme FN 2
Quelle: Haines-Leger, Grundlage: Markt Mönchberg



Abb. 261: Lageplan - Umgestaltung des Feuerwehrgeländes (Variante 2),
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.2 Handlungsfeld II „Lebendiger Ortskern“



Abb. 262: Lageplan - Umgestaltung des Feuerwehrgeländes (Variante 3)
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

Variante 3

Tagespflege mit privatem Bereich und öffentlichem Bereich sowie Weiterführung des Rundweges.



Abb. 262 - 264: Bestandsfotos - Pfarrhaus mit Pfarrhof & Pfarrgarten,
Quelle: Haines-Leger

LO.5 Treffpunkt Pfarrhof

Reaktivierung und Umnutzung des Pfarrhauses mit Freiflächen (Pfarrhof und Pfarrgarten) z.B. als Kultur- und Bildungsstätte.

ggf. Räumlichkeiten für Vereine & Feste
ggf. Kreativwerkstatt
ggf. Museumsdepot

Ziele:

- Schaffung einer Begegnungsstätte
- Sanierung des denkmalgeschützten Pfarrhauses
- Pfarrgarten öffentlich zugänglich machen und attraktiv gestalten

Nächste Schritte:

- Abstimmungsgespräche mit Kirche; ggf. Grunderwerb
- Erstellung einer Machbarkeitsstudie
- Konzeption, Abstimmung Garten-
denkmalpflege & Denkmalschutz



Abb. 265 - 267: Fotoquellen: Haines-Leger



Abb. 268: Lageplan - Treffpunkt Pfarrhof,
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

LO.6 Aufwertung & Sanierung des Straßenraums

Erstellung eines Stadtbodenkonzeptes mit Blick auf Möblierung und Barrierefreiheit

Ziele:

- Bestehende Bodenbeläge analysieren und auf Nutzbarkeit und Ästhetik hin überprüfen
- Erarbeiten einheitlicher Gestaltungsgrundsätze im Sinne eines Gesamtkonzeptes
- Definition von Bauabschnitten und sukzessive Umsetzung



Abb. 269: Beispiel - Stadtbodenkonzept Mainbernheim,
Quelle: Hains-Leger

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.2 Handlungsfeld II „Lebendiger Ortskern“

Sukzessive Durchführung der Straßensanierungsmaßnahmen auf Basis des Stadtbo-denkonzepts.

Dringlicher Handlungsbedarf:

- Langgasse
- Hauptstraße (Teilabschnitte)
- Schwimmbadstraße (Teilabschnitte)
- Neugasse
- Forsthausstraße
- Am Senger
- Mühlweg

Hauptstraße



Neugasse



Langgasse



Langgasse



Abb. 264: Bestandsbild: Hauptstraße,
Quelle: Haines-Leger, 2022

Abb. 265: Bestandsbild: Neugasse,
Quelle: Haines-Leger, 2022

Abb. 266: Bestandsbild: Langgasse (links),
Quelle: Haines-Leger, 2022

Abb. 267: Bestandsbild: Langgasse (rechts),
Quelle: Haines-Leger, 2022

Abb. 263: Bestandsanalyse - Sanierungsbedarf des öffentlichen
Straßenraums
Quelle: Haines-Leger, Grundlage: Markt Mönchberg



Abb. 268: Erhaltenswerte Nebengebäude
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

LO.7 Aufwertung & Aktivierung von Scheunen / Nebengebäude

Aktivierung ungenutzter Scheunen als Wohnscheune, Markt- und Kunstscheune, Ferienwohnung, Parkscheune, etc.

Ziele:

- Erhalt des Denkmalensembles und des Identifikationswerts des Altorts
- Belebung wenig genutzter Wirtschaftsbauten
- Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbilds der Scheunen

Nächste Schritte:

- Einbindung der Denkmalpflege
- Identifizierung wenig genutzter Wirtschaftsbauten,
- Eigentümerbefragung
- Erarbeitung von Nutzungsideen und Grundrissen
- ggf. Zwischenerwerb



Abb. 269: Bestandsfoto - Erhaltenswerte Scheune Langgasse
Quelle: Haines-Leger

Wohnscheune



Abb. 270: Beispiel - Wohnscheune, Bibelried
Quelle: Haines-Leger



Abb. 271: Bestandsfoto - Nebengebäude Langgasse
Quelle: Haines-Leger

Parkscheune



Abb. 272: Beispiel - Parkscheune, Kürnach
Quelle: Haines-Leger



Abb. 273: Bestandsfoto - Scheune Schwimmbadstraße
Quelle: Haines-Leger

Kulturscheune



Abb. 274: Beispiel - Vinothek, Bürgstadt
Quelle: Haines-Leger

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.2 Handlungsfeld II „Lebendiger Ortskern“



Abb. 275: Bestandsanalyse: Hofstrukturen im Ensemble Bereich Mönchbergs
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

LO.8 Weiterentwicklung der Hofstrukturen

Ziele:

- 1) direkter Straßenanschluss von Grundstücken (Vermeidung von Zufahrten über das Nachbargrundstück) oder
- 2) Bildung von gemeinschaftlich-genutzten Wohnhöfen mit gemeinschaftlichem Eigentum

Nächste Schritte:

- Identifizieren von Eigentümerstrukturen & Entwicklungsabsichten
- Identifizieren von „hofspezifischen“ Handlungsbedarfen
- ggf. Verkaufsbereitschaft abfragen
- Erstellung von städtebaulichen Konzepten (gemeinschaftliche Wohnhöfe, Einfamilienhausbebauung, etc.)
- Suche von Interessenten



Abb. 277: Bestandsfotos - Langgasse Hof 6
Quelle: Haines-Leger

Beispiel:

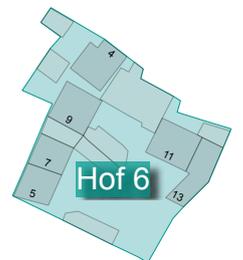


Abb. 276: Bestandsfotos - Langgasse Hof 6
Quelle: Haines-Leger

„HOFSPEZIFISCHER“ HANDLUNGSBEDARF

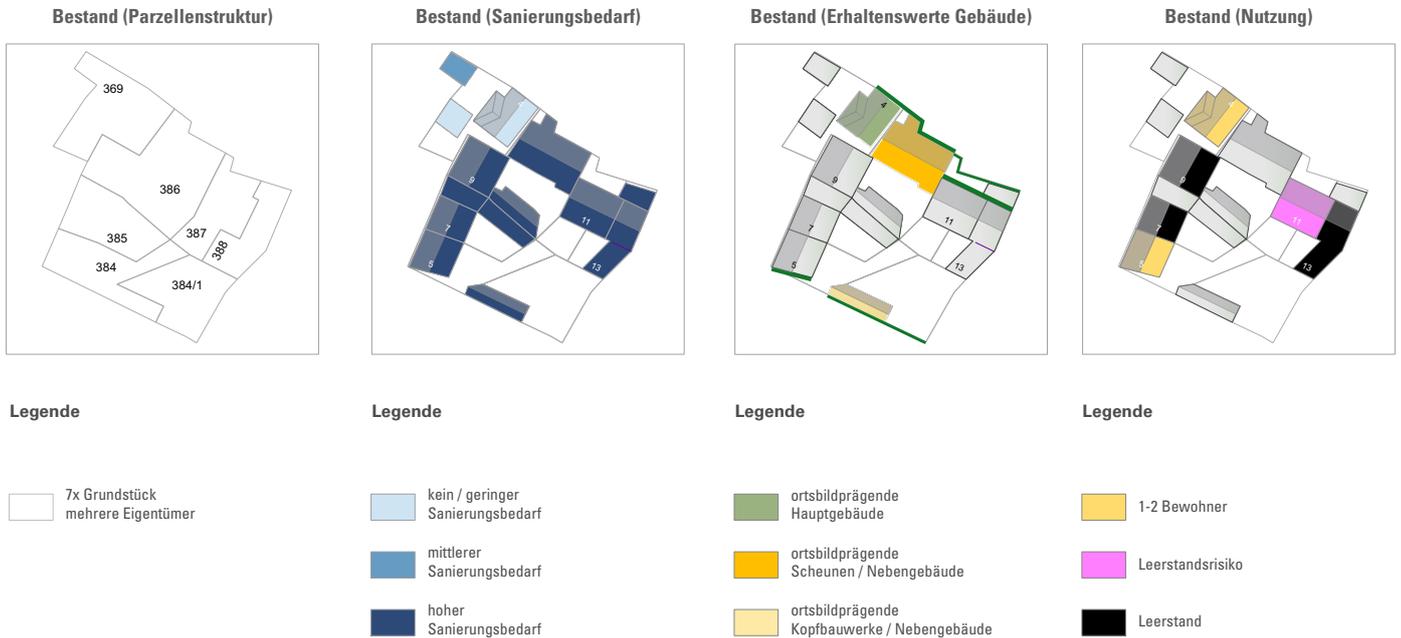


Abb. 278: Darstellung „Hofspezifischer“ Bestand
 Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

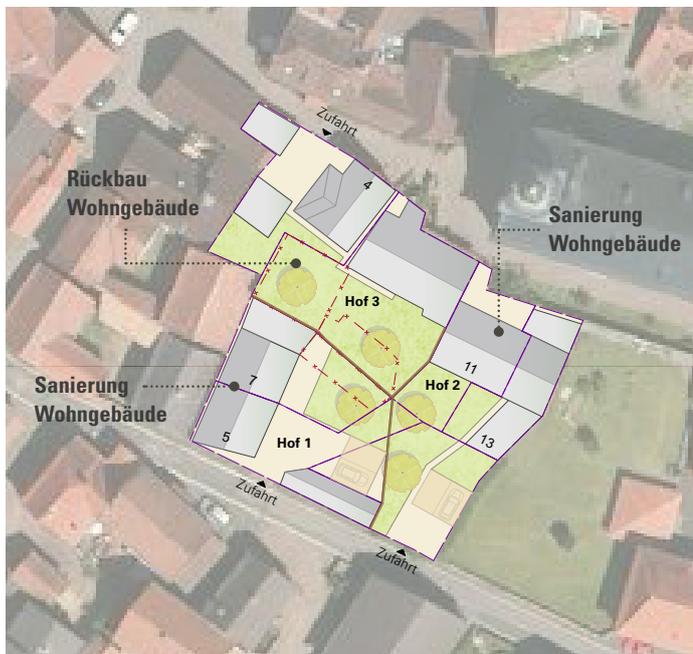


Abb. 279: Lageplan - Weiterentwicklung der Hofstruktur 6 (Variante 1)
 Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

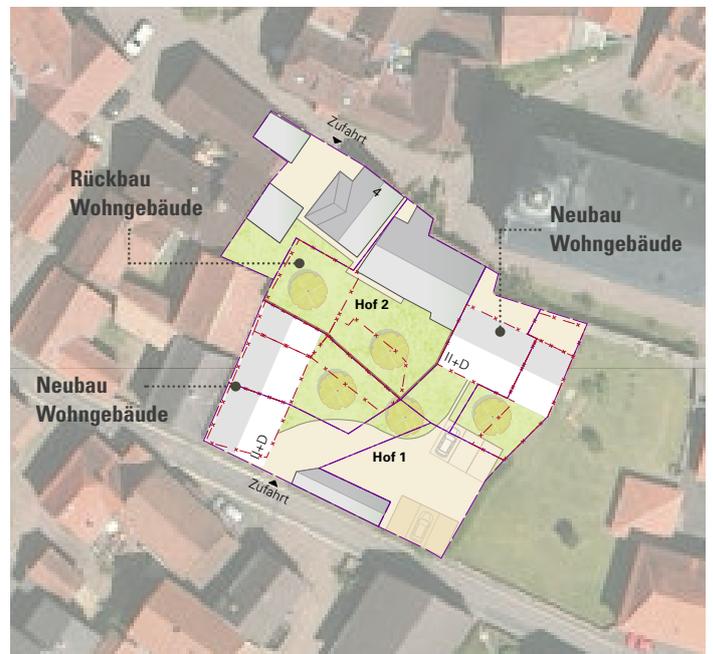


Abb. 280: Lageplan - Weiterentwicklung der Hofstruktur 6 (Variante 2)
 Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.2 Handlungsfeld II „Lebendiger Ortskern“



Abb. 281: Bestandsfotos - Schwimmbadstraße Hof 11
Quelle: Haines-Leger

Schwimmbadstraße 9 und 11

Beispiel:

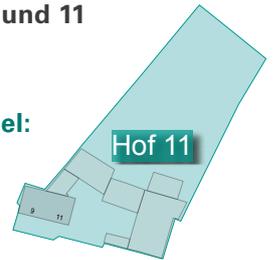


Abb. 282: Bestandsfotos - Schwimmbadstraße Hof 11
Quelle: Haines-Leger

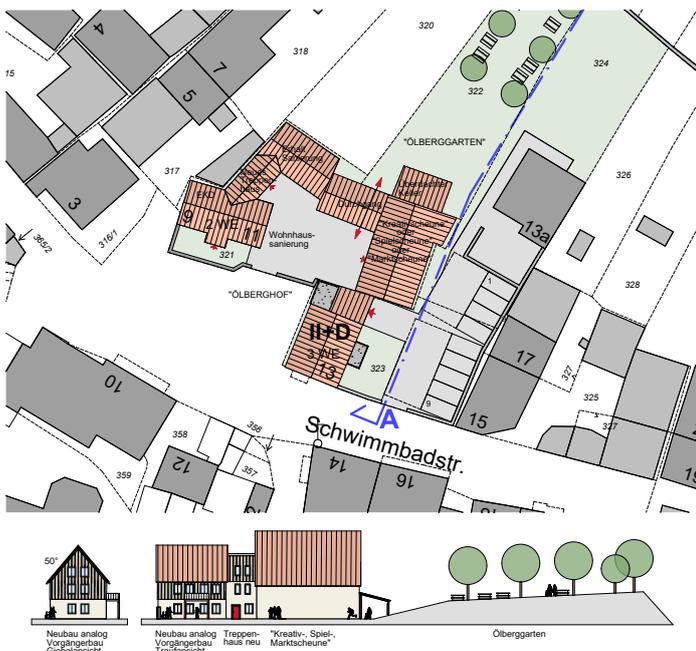


Abb. 283: Lageplan - Schwimmbadstraße 9, 11, 13 „Ölberghof“
Quelle: Tropp Plan, Februar 2019

LO.9 Neuordnung & Nachverdichtung Ölberg

Innenentwicklung durch Neuordnung & Nachverdichtung des Ölbergs.

Ziele:

- Erhalt ortsbildprägender Gebäude
- Rückbau von Nebengebäude
- Sicherung von Gärten entlang der Ortsmauer

Nächste Schritte:

- Interesse und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abfragen
- Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans „Ölberg“

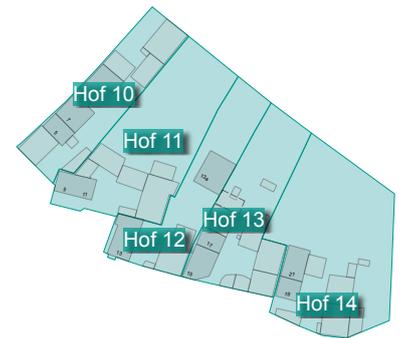


Abb. 284: Bestandsfotos: Ölberg
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

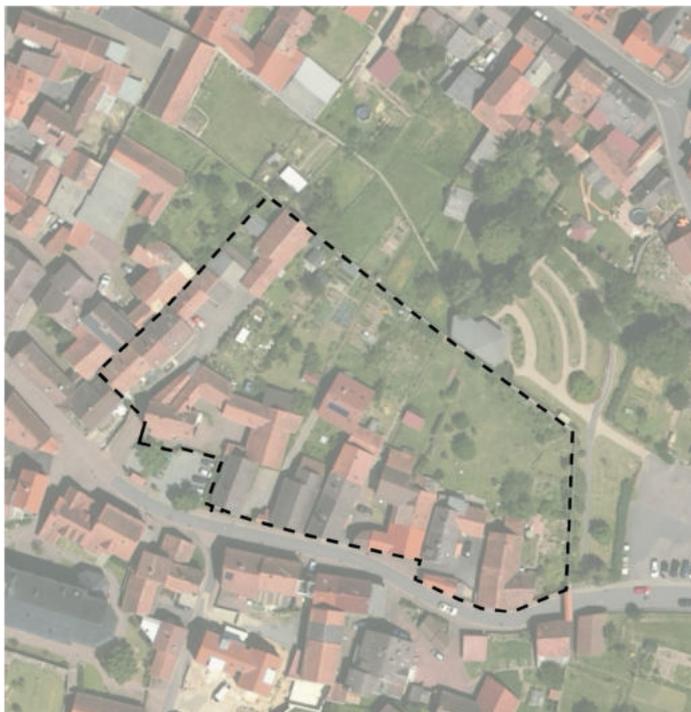


Abb. 285: Luftbild - Ölberg
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

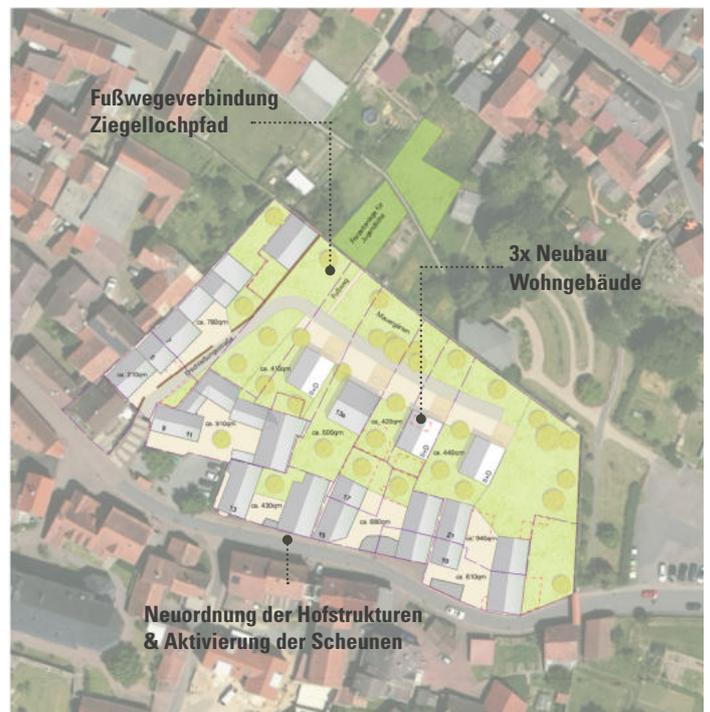


Abb. 286: Lageplan - Neuordnung & Nachverdichtung Ölberg
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.2 Handlungsfeld II „Lebendiger Ortskern“



Abb. 287: Lageplan - Wohnen an der Ortsmauer | Klassische Bebauung (Variante 1)
Quelle: Haines-Leger

LO.10 Innenentwicklung Langgasse - Wohnen an der Ortsmauer

Variante 1: Mikrohäuser (Immobilie Einheit)

5 Wohngebäude
Grundstücksgröße: ca. 300 bis 400 m²

Ziele:

- Schaffung neuer Wohnraumangebote
- Nachverdichtung des Innenbereichs

Nächste Schritte:

- Erwerb Fl.Nr.: 440, 441
- Bauleitplanung
- Neuordnung der Grundstücke
- Herstellung der Erschließung

Abb. 288: Mikrohaus
Quelle: Radu Marginean

EXKURS

Was ist ein Tiny House?

Definition:

- engl. „winziges Haus“
- Baugesetz der USA (2017): „Eine Wohnstätte mit bis zu 37 qm Grundfläche (die Lofts ausgenommen)“
- für „Tiny House“ gibt es bisher keine rechtliche Definition in Deutschland
- Duden: „[auf einem Kfz-Anhänger gebautes, transportables] kleines, kompaktes Wohnhaus“

Annäherung einer Definition über den Grad der Flexibilität der Wohneinheit

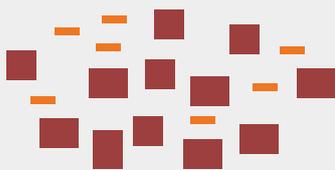


Abb. 297: Oben links: Beispiel - Mobiles Tiny House; Quelle: KMS Tinyhouse Manufaktur
Abb. 298: Oben rechts: Beispiel - Teilmobiles Tiny House; Quelle: KMS Tinyhouse Manufaktur
Abb. 299: Unten: Beispiel - Immobiles Tiny House; Quelle: Woodee Modulhaus GmbH

Abb. 289: 1

Abb. 290: 2

Welche Chancen bieten Tiny Houses?



Flächenpotentiale aktivieren

1. **Nutzung** vorhandener innerörtlicher Bestandsflächen wie **Brachflächen, Baulücken**
2. **Nutzung** von **nicht anderweitig bebaubaren Flächen**
3. **Temporäre Nutzung** von „Enkelgrundstücken“, die (noch) **nicht bebaut werden sollen**
4. **Temporäre Nutzung** von **Sonder- oder Vorratsflächen** für geplante z.B. Straßentrassen oder Kanalerweiterungen
5. **Nachverdichtung** auf Grundstücken, die für eine Bebauung mit klassischen Wohnhäusern zu klein sind
6. **Nutzung** von **Ausgleichsflächen**, die vor Bodenversiegelung geschützt werden sollen

Touristische Zwecke

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.2 Handlungsfeld II „Lebendiger Ortskern“

Zahlen - Daten - Fakten



Größe:

Mobile Einheit (nach StVZO)

- von Fahrgestellgröße abhängig
- Höhe: max. 4 m
- Breite: max. 2,55 m
- Länge: max. 12 m
- Gewicht: max. 3,5 t



Teilmobile Einheit

- von max. Transportabmaßen der Transportanhänger abhängen

Grundstücksgröße:

- ca. 100 m² bis 200 m²

Benötigte Infrastruktur:

- Frisch- und Abwasseranschluss
- 230 V Stromanschluss
- Internet

Abb. 300: Oben: Beispiel - Mobiles Tiny House; Quelle: KMS Tinyhouse Manufaktur
Abb. 301: Unten: Beispiel - Teilmobiles Tiny House; Quelle: KMS Tinyhouse Manufaktur

Variante 2: Tiny Houses (Teilmobile Einheit)

Wohnraum für vier Tiny Houses mit Sammelstellplatz und gemeinschaftlicher Grünfläche.
Grundstücksgröße: ca. 110 bis 180 m²

Ziele:

- Schaffung neuer Wohnraumangebote für alternative Wohnformen
- Nachverdichtung des Innenbereichs

Nächste Schritte:

- Prüfung der Erschließung
- ggf. Überprüfung der Möglichkeit zur Erweiterung (Erwerb Fl.Nr.: 440, 441)
- Neuordnung der Grundstücke

Abb. 291: Image - Tiny House (Mobile Einheit)
Quelle: Haines-Leger

Abb. 292: Image - Tiny House (Teilmobile Einheit)
Quelle: Haines-Leger



Abb. 293: Lageplan - Wohnen an der Ortsmauer | Tiny Houses (Variante 2)
Quelle: Haines-Leger

Variante 3: Tiny Houses (Teilmobile Einheit) & Mikrohäuser

Wohnraum für vier Tiny Houses mit Sammelstellplatz und gemeinschaftlicher Grünfläche.
Grundstücksgröße: ca. 110 bis 180 m²

Ziele:

- Schaffung neuer Wohnraumangebote für alternative Wohnformen
- Nachverdichtung des Innenbereichs

Nächste Schritte:

- Prüfung der Erschließung
- ggf. Überprüfung der Möglichkeit zur Erweiterung (Erwerb Fl.Nr.: 440, 441)
- Bauleitplanung
- Neuordnung der Grundstücke

Abb. 294: Image - Tiny House (Mobile Einheit)
Quelle: Haines-Leger

Abb. 295: Image - Tiny House (Teilmobile Einheit)
Quelle: Haines-Leger



Abb. 296: Lageplan - Wohnen an der Ortsmauer | Tiny Houses & Mikrohäuser (Variante 3)
Quelle: Haines-Leger

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.2 Handlungsfeld II „Lebendiger Ortskern“

LO.11 Gestaltungshandbuch & Kommunales Förderprogramm

Legende

Hauptgebäude

- kein / geringer Sanierungsbedarf
- mittlerer Sanierungsbedarf
- hoher Sanierungsbedarf
- nicht bewertet

Nebengebäude

- kein / geringer Sanierungsbedarf
- mittlerer Sanierungsbedarf
- hoher Sanierungsbedarf
- nicht bewertet

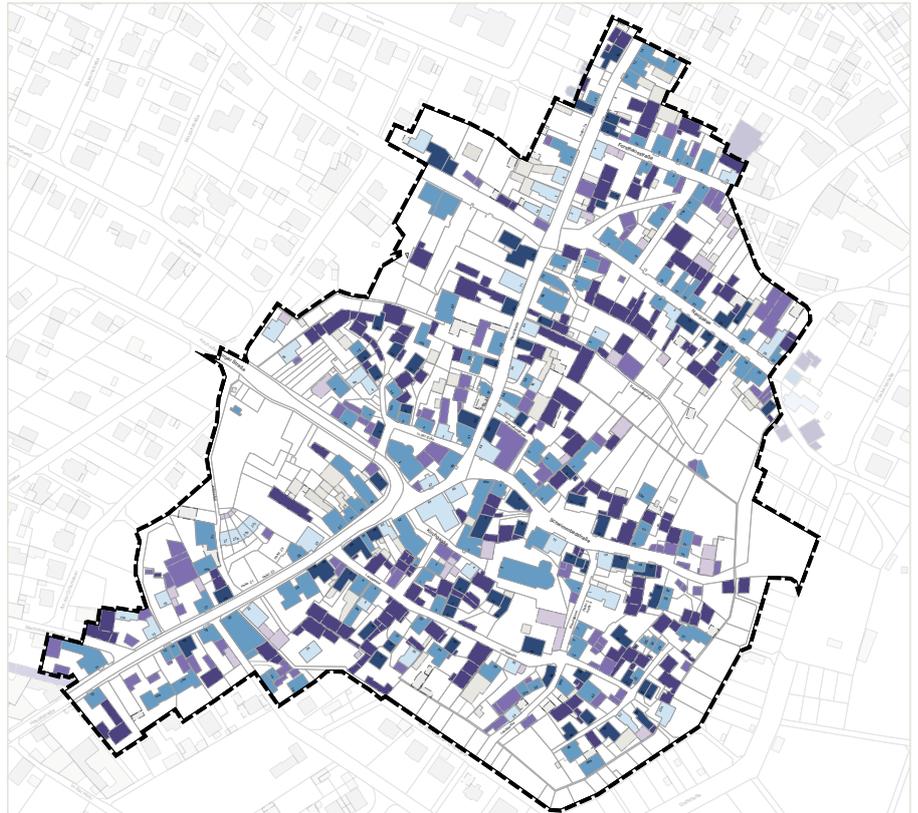


Abb. 300: Sanierungsbedarf Haupt- & Nebengebäude
Quelle: Haines-Leger



Abb. 301: Beispiel - Gestaltungshandbuch Stadt Dettelbach,
Quelle: Haines-Leger

Gestaltungshandbuch

Erstellung eines Gestaltungshandbuchs mit Empfehlungen für die Sanierung / Gestaltung von u.a.

- Dach und Dachaufbauten
- Fassade, Fenster und Fensterläden
- Hauseingänge und Schaufenster
- Hoftore und Einfriedungen
- Anbauten (Balkone etc.)
- Nebengebäude / landwirtschaftliche Anwesen

als Basis für die Förderung privater Sanierungsmaßnahmen.

Zusammenführung der Baugestaltungssatzung aus dem Jahr 2019 mit dem Gestaltungshandbuch.

ggf. Erarbeitung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zur langfristigen Sicherung des erhöhten Fördersatzes von 80% im Bereich des denkmalgeschützten Ensemble.

Kommunales Förderprogramm

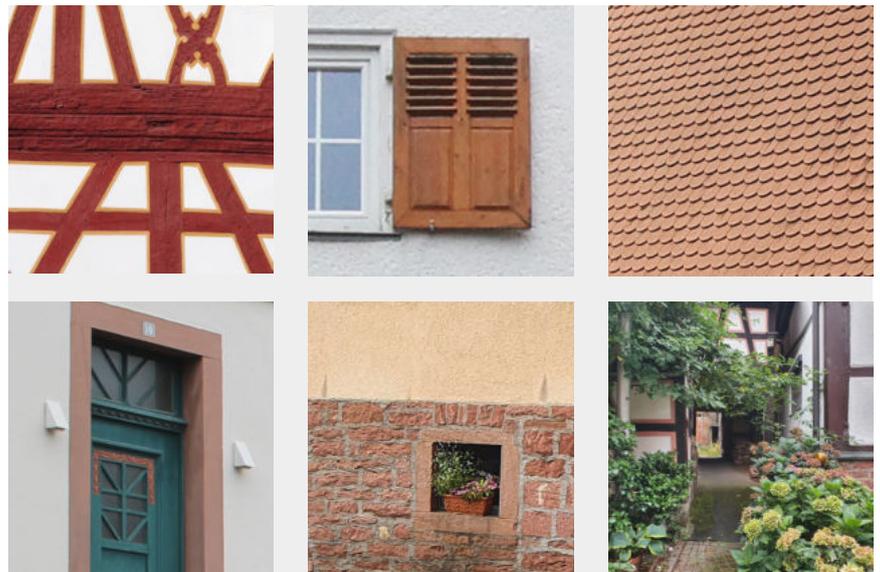
Aufstellung eines Kommunalen Förderprogramms als Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen im Altortbereich.

Abstimmung der Förderhöhe mit der Regierung (max. 50.000 €).

Bekanntmachung des Kommunalen Förderprogramms für private Sanierungsmaßnahmen und des Gestaltungshandbuchs mit Gestaltungssatzung im Sanierungsgebiet.

Hinweis auf erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sanierungsgebiet.

Begleitung des Programms durch Sanierungsberatungen und ggf. Sanierungsgutachten als Schlüsselfunktion der Stadtsanierung.



Rechenbeispiel		
Gesamtkosten für Fassade / Fenster	100.000 €	max. Förderhöhe wird vom Gemeinderat in Abstimmung mit der Regierung festgelegt.
Zuschuss max. 30 %	30.000 €	
Max. Förderhöhe	50.000 €	
Zuschuss	30.000 €	Anteil Kommune: 20-40%, Anteil Städtebauförderung: 60-80%

Abb. 302: Kommunales Förderprogramm - Gestaltungsbeispiele
Quelle: Haines-Leger

LO.12 Kommunalen Entwicklungsfonds

Einrichtung eines kommunalen Entwicklungsfonds.

Idee:

- Städtebauförderung stellt der Kommune ein Grundstück (max. 250.000 €) bereit.
- Zwischenerwerb, ggf. Neuordnung und Finanzierung von investitionsvorbereitender Maßnahmen (z.B. Gutachten und Beratungsleistungen) zur Erhöhung der Chance auf Reaktivierung von Leerständen durch private Investitionen.
- Finanzierung weiterer Zwischenerwerbe durch Rückfluss der Einnahmen aus den Wiederveräußerungen in den Entwicklungsfonds (revolvierende Mittel)
- Anwendung insbesondere bei problematischen Grundstückszuschnitten oder hohen Abbruch- und Sanierungsaufwendungen, da diese Umbau und Wiedernutzung durch Private zusätzlich erschweren.

Nächste Schritte:

- ggf. Einbindung des Kommunal Unternehmens Markt Mönchberg



Abb. 303: Mögliches Akteursnetz Kommunalen Entwicklungsfonds
Quelle: Haines-Leger

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.2 Handlungsfeld II „Lebendiger Ortskern“

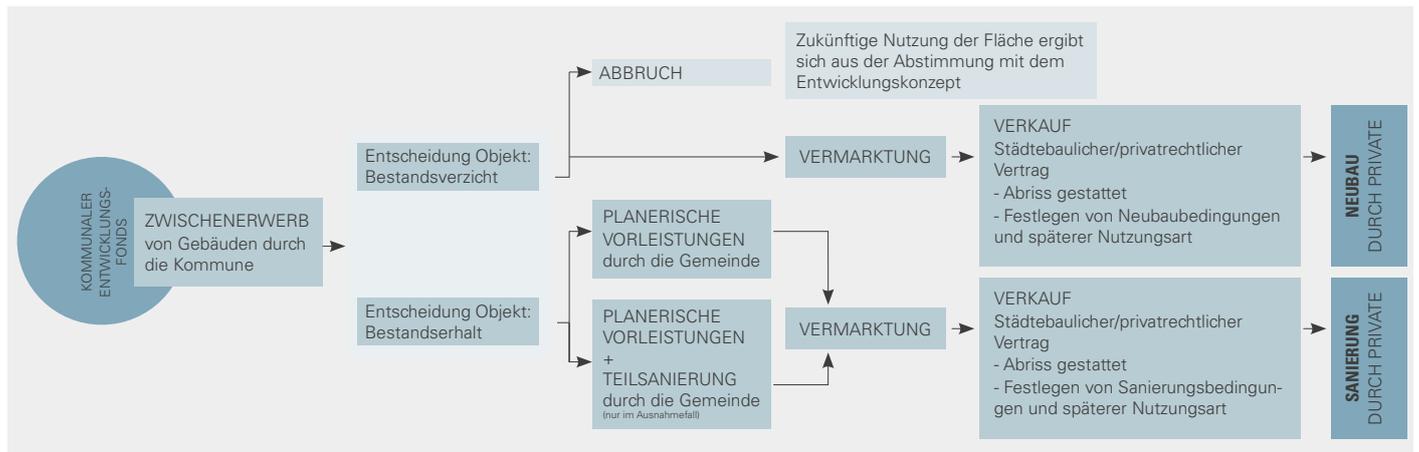


Abb. 304: Beispielschema Entwicklungsfonds
Quelle: Haines-Leger, Grundlage: Forum Bremen

LO.13 Sanierungsgutachten

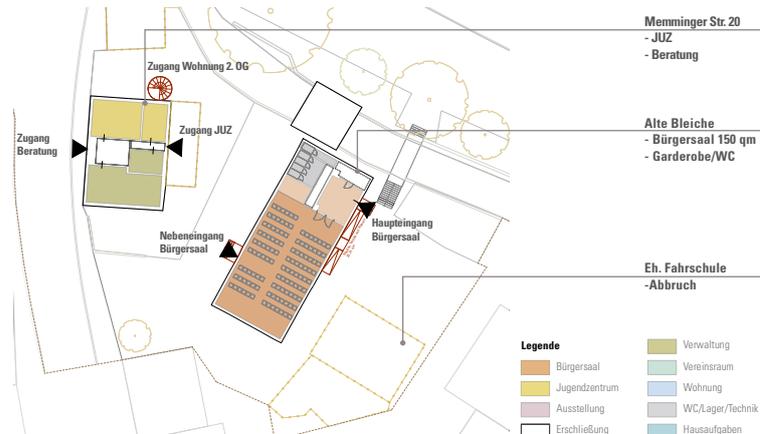
Erstellung von Sanierungsgutachten/Feinuntersuchungen für leerstehende Immobilien mit hohem Sanierungsbedarf als investitionsvorbereitende Maßnahme und anschließender Vermarktung der Immobilien mit Sanierungsgutachten.

Ziele:

- Darlegung des Sanierungsaufwands/ Abbau von Hürden durch Kostentransparenz
- Schaffung von Anreizen für private Sanierungsmaßnahmen



Abb. 305: Beispiel - Machbarkeitsstudie: Alte Bleich in Altstadt, Quelle: Haines-Leger



LO.14 Vermarktung von Baulücken und Gebäuden

Erstellung von Steckbriefen für zum Verkauf / zur Verpachtung stehender Flächen oder zum Verkauf / zur Vermietung stehender Gebäude. Diese können auf der städtischen Webseite bzw. der Immobilienbörse Main-Spessart angeboten werden.

Ggf. Ausführung einer aktiven kommunalen Grundstückspolitik von Grundstücken.



Gastronomiebetreiber gesucht, Sie bestimmen das Konzept!



Die Gemeinde Igersheim plant die Neugestaltung ihres zentral gelegenen Möblierplatzes. Gegenstand der Planungen sind sowohl eine verkehrliche als auch eine gestalterische Neukonzeption mit dem Ziel, die Attraktivität und insbesondere die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und den Platz zu einem einladenden, lebendigen und gerne besuchten Ortsmittelpunkt werden zu lassen.

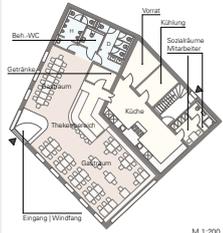
Ein zentraler Baustein zur Erhöhung der Attraktivität ist die Ansiedlung einer Gastronomie mit Außenbereich. Dies ist an der Ostseite des Platzes vorgesehen. Hier ist sowohl der Erhalt der vorhandenen Gebäude als auch eine Neubebauung denkbar. Dies bedeutet, dass Sie als unser künftiger Gastronom das Bau- und Nutzungskonzept von Anfang an mit begleiten und Ihre Wünsche und Vorstellungen einbringen können. Hinsichtlich des gastronomischen Angebots sind wir offen. Der Bedarf ist in Abwärtstrend des Status Quo offenkundig.

Haben Sie Interesse an näheren Informationen? Dann nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf oder bekunden Sie Ihr grundrätzliches Interesse. Die Gemeinde Igersheim freut sich auf Sie!

Ansprechpartner:
Gemeinde Igersheim
Bürgermeister
Frank Menkhalm
Möblierplatz 9
97999 Igersheim
Telefon: 07931/4837-12
Mail: frank.menkhalm@igersheim.de



Nutzungsvariante bei Neubau



Ein möglicher Neubau am jetzigen Standort würde für Sie als Gastronom bedeuten, dass Sie die Bebauungskonzeption von Anfang an mit begleiten und Ihre Wünsche und Vorstellungen einbringen können.

Nebenbeiherd zeigen wir lediglich eine mögliche Variante, die ein großzügiges Platzangebot für einen großen gastronomischen Betrieb bietet. Diese Variante zeigt eine gastronomische Belegung im Erdgeschoss. Die Obergeschosse sind als Wohnraum vorgesehen. Sollten Sie aber weitere Flächen benötigen, könnte sich die gastronomische Nutzung auch auf das Obergeschoss ausweiten.

Raumprogramm:

Gastroraum	ca. 105 m ²
75 Sitzplätze	ca. 75 m ²
Thekenbereich	ca. 15 m ²
Getränkelager	ca. 5 m ²
Küche	ca. 25 m ²
Vorratsraum	ca. 20 m ²
Kühlraum	ca. 10 m ²
Sozialräume	ca. 10 m ²
Sanitärbereich	ca. 25 m ²

Mögliche Sitzplätze im Außenbereich: Ca. 80 Sitzplätze, wie im untenstehenden Plan dargestellt.



Beispielgrundriss Erdgeschoss
Beispielvariante für Fassadengestaltung
Dachansicht Neubau

Abb. 306: Beispiel - Exposé Stadt Igersheim, Quelle: Haines-Leger

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.3 Handlungsfeld III „Neues Wohnen in Mönchberg“

NW.1 Aktives Flächen- und Leerstandsmanagement



Abb. 307: Bestandsanalyse - Wohnbauflächenpotentiale auf Basis des bestehenden Baurechts, 2022, Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

Legende

Flächenreserve Wohnen

	Baulücken Wohnbaufläche - ca. 6,7 ha, ca. 91 Baulücken
	Nachverdichtung im Allgemeinen Wohngebiet - ca. 0,6 ha
	Baulücken gemischte Baufläche - ca. 0,5 ha, ca. 7 Baulücken
	Nachverdichtung im Mischgebiet - ca. 2,5 ha

FNP Wohnbauflächen - ca. 6,3 ha

Insgesamt: ca. 16,5 ha
+ weitere Nachverdichtungspotentiale
+ ca. 15 Baugrundstücke
(B-Plan "Reistenhausener Straße - Bereich Campingplatz")

Flächenreserve Gewerbe

	Baulücken gewerbliche Baufläche - ca. 1,3 ha
--	--

Baulücken Insgesamt

Stand: Mai 2022	89 Baulücken	Stand: August 2017	108 Baulücken
Ortsteil Mönchberg:	79 Baulücken	Ortsteil Mönchberg:	87 Baulücken
Ortsteil Schmachtenberg:	19 Baulücken	Ortsteil Schmachtenberg:	21 Baulücken



Abb. 308: Grafik - Aktives Flächenmanagement
Quelle: Haines-Leger mit Piktogrammen von www.aktivis.de

Ziele:

- **Erfassung der Innenentwicklungspotentiale:** Systematische und kontinuierliche Erfassung von Innenentwicklungsflächen und von leerstehenden Immobilien inkl. Aufnahme wichtiger Eckpunkte wie Wohnungsgröße, Anzahl der Wohneinheiten, Barrierefreiheit, etc. auf Basis der Flächenmanagementdatenbank
- **Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft:** Regelmäßige Eigentümeransprache zur Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft (informelle Gespräche & Fragebögen), Besitzverhältnisse klären, ggf. vermittelnde Akteure einbinden.

Nächste Schritte: Abstimmung der Umsetzung und jeweiligen Zuständigkeiten mit der Umsatzbegleitung der Kommunalen Allianz SpessartKraft

NW.2 Temporäres Baulückenkonzept

Erstellung eines temporären Baulückenkonzepts.
Einbindung kleiner Baulücken / Grundstücke oder Enkelgrundstücke zur temporären Nutzung durch z.B. mobile Wohneinheiten, Insektenwiesen, Mietgärten

Ziele:

- Aktivierung von Baulücken durch temporäre Nutzungen / Baulückennutzung auf Zeit
- Bebauung von nicht anderweitig bebaubaren Flächen
- Förderung alternativer Wohnformen

Nächste Schritte:

- Standortanalyse
- Vermitteln zwischen Interessierten und Grundstückseigentümern
- Erschließung (Wasser, Abwasser, etc.) der Grundstücke

Abb. 310: Oben Links: Image - Zwischennutzung: Mietgarten, Spielen
Quelle: Haines-Leger, 2021

Abb. 309: Oben Rechts: Image - Blühwiese
Quelle: Haines-Leger, 2021



Abb. 311: Temporäre Nutzung von Baulücken
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

NW.3 Probewohnen & Coworking für Landpioniere



Abb. 312: Grafik - Landpioniere
Quelle: Haines-Leger

Idee:

- Menschen aus der Stadt testen für einen Zeitraum das Landleben
- Chancen der Digitalisierung für den ländlichen Raum nutzen

Ziel:

- Umnutzung leerstehender Gebäude als Wohnraum & Coworking-Space für Kreative und Digitalarbeiter
- Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements

Nächste Schritte:

- Potentiale für Mönchberg erfassen
- ggf. Umsetzung mit Unterstützung des Kommunal Unternehmens

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.3 Handlungsfeld III „Neues Wohnen in Mönchberg“

NW.4 Bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung



Legende

Flächenreserve Wohnen

- Baulücken Wohnbaufläche - ca. 6,7 ha, ca. 91 Baulücken
- Nachverdichtung im Allgemeinen Wohngebiet - ca. 0,6 ha
- Baulücken gemischte Baufläche - ca. 0,5 ha, ca. 7 Baulücken
- Nachverdichtung im Mischgebiet - ca. 2,5 ha
- FNP Wohnbauflächen - ca. 6,3 ha

Insgesamt: ca. 16,5 ha
 + weitere Nachverdichtungspotentiale
 + ca. 15 Baugrundstücke
 (B-Plan "Reistenhausener Straße - Bereich Campingplatz")

Flächenreserve Gewerbe

- Baulücken gewerbliche Baufläche - ca. 1,3 ha

Abb. 313: Bestandsanalyse - Wohnbauflächenpotentiale auf Basis des bestehenden Baurechts, 2022, Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

Wohnflächenbedarfsanalyse Markt Mönchberg

Bevölkerungsentwicklung bis 2033
 Berechnung auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweises im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB | Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden Württemberg

2033 EW 2.660 Quelle: Demographie-Spiegel Mönchberg; Prognose gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik 2033

Entwicklung Privathaushalte

Einwohnerzahl: Stand 31.12.2019 2.576 EW Quelle: Statistik Kommunal 2020
 Wohneinheiten: Stand 31.12.2019 1.241 WE Quelle: Statistik Kommunal 2020
 Personen pro Wohneinheit - Stand 31.12.2019 2,08 EW/WE

Bedarf aus Belegungsöderrückgang

Fiktiver Einwohnerzuwachs: 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes

$$\frac{EW * 0,3 * 14 \text{ Jahre}}{100} = EZ_1 \quad \frac{2.576 * 0,3 * 14 \text{ Jahre}}{100} = 108$$

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung

$$\text{Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung} = EZ_2 \quad 2.660 = 84$$

$$\text{- Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung} = 2.576$$

Ermittlung des durch Belegungsöderrückgang und Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ₁ und EZ₂ zu EZ und Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttomindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde

Raumordnerischer Orientierungswert der Einwohnerdichte: 50 EW/ha

$$EZ = EZ_1 + EZ_2 \quad 192$$

$$\text{Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)} = \text{ha Bedarf Wohnbaufläche} \quad 50 = 4 \text{ ha}$$

Flächenreserve Wohnen

+ weitere Nachverdichtungspotentiale
 + ca. 15 Baugrundstücke
 (B-Plan „Reistenhausener Straße - Bereich Campingplatz“)

- Baulücken Wohnbaufläche ca. 6,7 ha
- Nachverdichtung im Allgemeinen Wohngebiet ca. 0,6 ha
- Baulücken gemischte Baufläche ca. 0,5 ha
- Nachverdichtung im Mischgebiet ca. 2,5 ha

Insgesamt: ca. 16,5 ha

Einwohnerzahl (Stand 31.12.2019) 2.576 EW

Prognose bis 2033 (Stand 31.12.2019) 2.660 EW

+ 84 EW
 + 108 EW
 (Fiktiver Zuwachs durch Belegungsöderrückgang)

Wohnbauflächenbedarf bis 2033 4 ha

Abb. 314: Bestandsanalyse - Wohnbauflächenbedarfsanalyse, Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden Württemberg

Wohnbauflächenpotentiale vs. Verfügbarkeit



Abb. 315: Bestandsanalyse
Quelle: Haines-Leger, Daten-
grundlage: Markt Mönchberg

Ziele:

- Wohnbauflächenentwicklung auf Basis der Zielsetzung einer Ortsab-rundung
- Bedarfsgerechte und flächenspa-rende Inanspruchnahme von unbe-bauter Fläche
- Schaffung eines ergänzenden Wohnformangebots (Mehrpartei-wohnhaus, gemeinschaftliche Wohnformen, etc.)
- Nutzung bestehender verkehrlicher Erschließungen
- Gute Anbindung zur Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen



Abb. 316: Oben links: Beispiel - Mehrgenerationen- wohnen Klosteranger Weyarn, Quelle: Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Abb. 317: Rechts: Piktogramme - Wohnkonzepte und Trägermodelle, Quelle: Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung



Mehrparteien-Wohnangeboten



Altersgerechtes Wohnen



Mehrgenerationenwohnen



Trägerform:
Wohnbaugenossenschaft/
Baugemeinschaft

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.3 Handlungsfeld III „Neues Wohnen in Mönchberg“

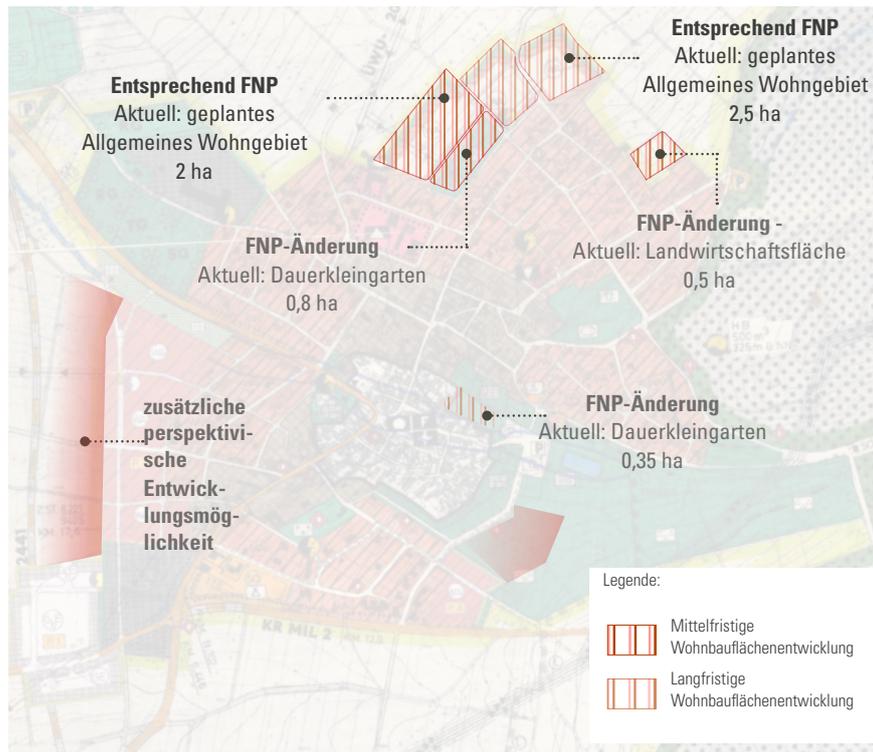


Abb. 318: Potentielle Wohnbauflächen
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage Markt Mönchberg

Nächste Schritte:

- Prüfung potenzieller Wohnbauflächen
- Exkursion zu Best-Practice-Beispielen
- Städtebaulicher Rahmenplan; Ziel: Verdichteter Wohnungsbau, Vielfältiges Wohnraumangebot
- ggf. Zusammenarbeit mit Projektgruppen, privaten Investoren, etc.
- Bauleitplanung

5.4 Handlungsfeld IV „Infrastruktur attraktiv gestalten“

I.1 Qualifizierung Schulstandort

Teilsanierung (Turnhalle, Energieversorgung, etc.) und gestalterische Aufwertung des Schulhofs.

Ziele:

- Sicherung eines attraktiven Schulstandorts
- Nachhaltige Energieversorgung durch Erneuerbare Energiequellen



Abb. 319: Bestandsfoto - Schulgelände Haupteingang
Quelle: Haines-Leger



Abb. 320: Schulhofgestaltung Dreibergschule Knetzgau

Abb. 321: Schulhofgestaltung Rottendorf

Abb. 322: Schulhofgestaltung, Quellen: arc.grün landschaftsarchitekten.stadtplaner

I.2 Realisierung Waldkindergarten

Bau eines Waldkindergartens in den „Sauhecken“.

Ziele:

- Erweiterung des Kindergartenangebots um ein alternatives Betreuungsangebot

Nächste Schritte:

- Bauleitplanung

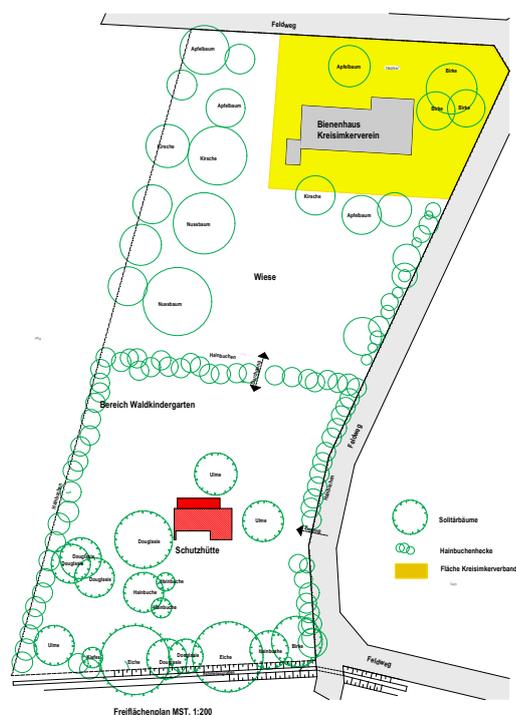


Abb. 323: Lageplan - Waldkindergarten

Quelle: Architekturbüro Bertwin Kaufmann, Stand: 11.10.2021

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.4 Handlungsfeld IV „Infrastruktur attraktiv gestalten“



Abb. 324: Luftbild - Standort Neubau Sport- und Mehrzweckhalle, Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg



Abb. 325: Oben rechts: Veranstaltungsraum, Quelle: sauer3d.de



Abb. 326: Unten rechts: Turnhalle, Quelle: 123rf

I.3 Neubau oder Sanierung der Sport- und Kulturhalle

Sanierung der VfL Sporthalle oder Neubau einer Sport- und Kulturhalle auf dem ehem. Festplatzgelände (Flur-Nr. 2135).

Ziele:

- Sicherung eines bedarfsgerechten und attraktiven Infrastruktur
- Nachnutzung der ehem. Sport- und Mehrzweckhalle

Nächste Schritte:

- Projektplanung
- Wettbewerb

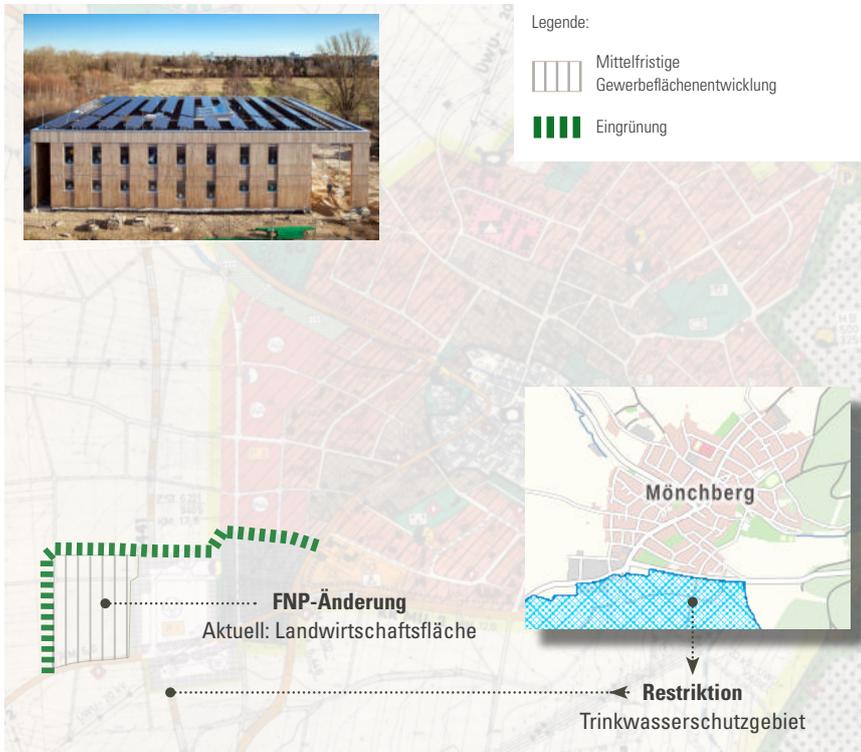


Abb. 327: Marienfelde, Großflächige Photovoltaikanlage auf einem Gewerbehallendach; Quelle: Haines-Leger, 2017

Abb. 328: Konzept - Potentielle Gewerbeflächen; Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage Markt Mönchberg

Abb. 329: Restriktionen - Trinkwasserschutzgebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

I.5 Gewerbestandort „Am Hohen Bild“

Aufwertung & Sicherung des Gewerbestandorts durch Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Nutzungen. ggf. Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebiets der Allianz SpessartKraft.

Ziele:

- Bedarfsgerechte Flächenentwicklung
- Sicherung von Entwicklungsflächen für die bestehenden Betriebe
- naturnahe Gestaltung zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung und besseren Eingliederung in die Landschaft
- Schaffung attraktiver Übergänge zur Landschaft & zur Wohnbebauung
- ggf. Konzentration von Gewerbe in den Allianz-Gemeinden
- Anschluss an das High-Speed Internet
- Ausbau der Solartechnik (Initialberatung oder Regelungen im B-Plan)

Nächste Schritte:

- Abstimmung mit der Allianz
- FNP-Änderung

5.5 Handlungsfeld V „Freizeit gestalten & Natur genießen“

FN.1 Grünes-Erlebnisband

Konzeption und Ausweisung eines Erlebnis- und Erholungs-Rundwegs.

Ziele:

- Verbindung attraktiver und interessanter Orte über einen beschilderten Weg von ca. 3,5 km Länge
- Einbindung bestehender Freizeit- und Erholungsangebote; ggf. Aufwertung bestehender Angebote
- Schaffen von neuen Möglichkeiten zum Rasten, Verweilen und Entdecken (z.B. Bienenlehrpfad, Streuobstlehrpfad, Renaturierung Brunnenfloßwiesengraben)
- Identifikation über ein wiederkehrendes Gestaltungselement

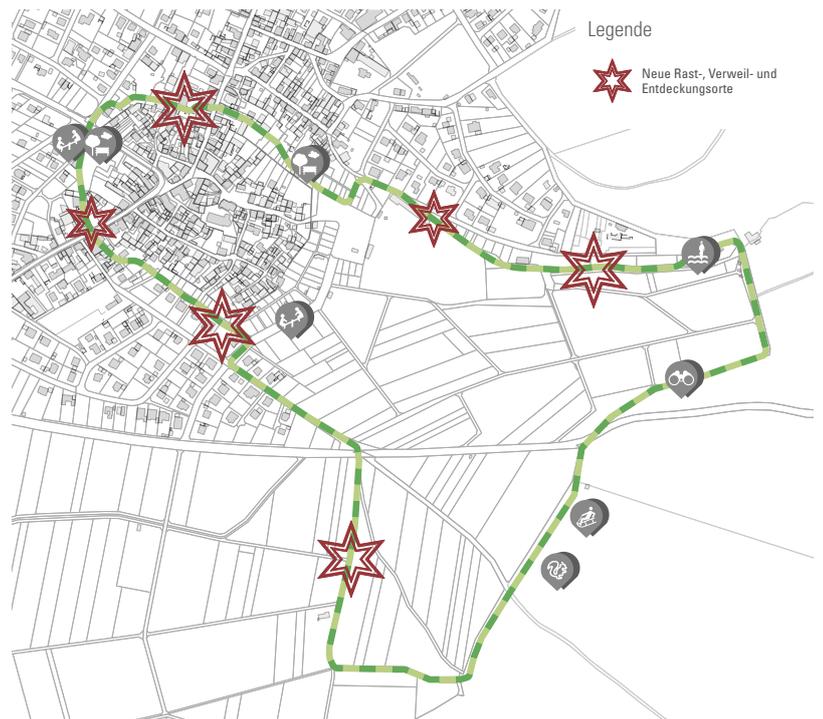


Abb. 330: Konzeptskizze - Grünes-Erlebnisband
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

Abb. 331: 1
Abb. 332: 2
Abb. 333: 3
Abb. 334: 4

Fitnessstudio im Freien



Radlehrherberge



Abb. 339: Konzeptskizze - Grünes-Erlebnisband
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

Radwegestation in Bürgstadt



Bänke | Rastplatz



Trinkbrunnen



Abb. 335: Fitnessstudio im Freien

Abb. 336: Radlehrherberge

Abb. 337: Radwegestation in Bürgstadt

Abb. 338: Bänke Rastplatz, Quellen: Haines-Leger

Abb. 340: Trinkbrunnen, Quelle: Haines-Leger

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.5 Handlungsfeld V „Freizeit gestalten & Natur genießen“



Abb. 341: Konzeptskizze - Freizeitband um die Ortsmauer
Quelle: Haines-Leger, Grundlage: Markt Mönchberg

Abb. 348 - 351: Bilder Mönchberg, Quellen: Haines-Leger

FN.2 Freizeitband um die Ortsmauer

Rundweg um den Ortskern, Naherholung, Ort erkunden. Der Weg soll den Ortskern vollständig umrunden und schon bestehende, attraktive Punkte mit einbeziehen. Zusätzlich sollten neue Höhepunkte entlang des Weges entstehen (Sitzgelegenheiten, Sport- und Fitnessgeräte, Trinkbrunnen,...)

Ziele:

- Ausgeschilderten Rundweg um die Ortsmauer anlegen
- Anbindung an bestehende Wege schaffen

Nächste Schritte:

- Ziegellochpfad trittsicher machen
- Verbindung im Bereich der Feuerwehr schaffen (Rast-, Verweil- und Entdeckungsorte)
- neue kleine Erholungspunkte anlegen
- Aufwertung bestehender Wege und Angebote

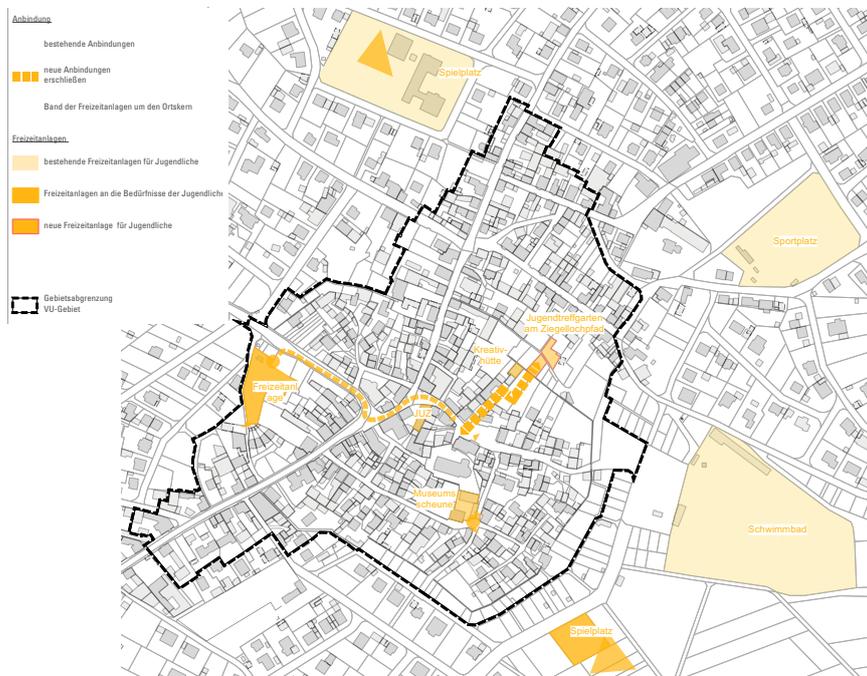


Abb. 342: Konzeptskizze - Jugendstandorte
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

FN.3 Gestaltung Jugendtreff

Jugendstandorte ausweiten und neue Angebote schaffen.

Ziele:

- Bestehende Grünanlagen und Spielplätze auch an die Bedürfnisse der Jugendlichen anpassen
- Neue Aufenthaltsräume für Jugendliche schaffen

Nächste Schritte:

- Fußläufige Verbindung zum Jugendtreff am Ziegellochpfad prüfen
- Zugänglichkeit zum Pfarrhof und Nutzungsmöglichkeiten prüfen
- Erweiterung Freizeitanlage und Spielplatz anpassen

Vertiefung: „Jugendtreffgarten“

Entwurfsvorschläge für den Jugendtreff an der Ortsmauer.

Ziele:

- Entwurfsanregung für die Jugendlichen
- Möglichkeiten zum Selbstbau



Abb. 344: Links Oben: Unterstand, Brettterbude
Quelle: Haines-Leger

Abb. 345: Links Mitte und Unten: Gärtnern
Quelle: Haines-Leger

Abb. 346: Rechts Unten: Hängematten und Liegestühle, Quelle: Haines-Leger

Abb. 343: Jugendtreff
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

FN.4 Neuplatzieren und Aufwerten des Spielplatzes in der Golfstraße

Der Spielplatz in der Golfstraße soll um Elemente erweitert werden, welche auch für Jugendliche attraktiv sind.

Multifunktionaler Raum



Abb. 347: Links: Mögliche Freiraumgestaltung
Quelle: Haines - Leger, 2021

Abb. 348: Rechts: Ideen zur Nutzung auf dem Spielplatz in der Golfstraße, Quelle: Haines - Leger, 2021



Rampen

Abb. 349: Bestandsbild: Spielplatz in der Golfstraße
Quelle: Heines-Leger,

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.6 Handlungsfeld VI „Luftkurort zeitgemäß weiterentwickeln“

L.1 Aufwertung der Mauergärten

Gestalterische Aufwertung der Gärten an der Ortsmauer nach Gestaltungsprinzipien der Bauergärten.

Ziele:

- Erscheinungsbild aufwerten
- Stärkung des Luftkurorts

Nächste Schritte:

- Gestaltungsgrundsätze definieren
- Förderung im Zusammenhang mit dem Kommunalen Förderprogramm



Abb. 350: Konzeptidee - Aufwertung der Mauergärten
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

Abb. 351: Rechts: Mauergärten Mainbernheim
Quelle: Haines-Leger



Abb. 352: Bestandsfotos - Kleingärten an der Ortsmauer, Quelle: Haines-Leger



Abb. 353: Reiterin an der Rodelbahn,
Quelle: Haines-Leger



Abb. 354: Programm Outdoor Trailpark Spessart,
Quelle: Haines-Leger

L.2 Reittourismus

Nutzung örtlicher Potentiale zum Ausbau des Reittourismus.

Nächste Schritte:

- Abstimmung mit örtlichen Akteuren und der Allianz SpessartKraft
- Arbeitsgruppe

L.3 Ausbau Radwegnetz

Verbesserung des inner- und überörtlichen Radwegenetzes.

Ziele:

- Radwegebeziehungen zwischen Mönchberg und dem Main-Tal-Radweg (u.a direkte Anbindung an Klingenberg a. Main) verbessern --> Ziel: direkte und sichere Verbindungen
- Anbindung an Mountainbike-Strecken (u.a. Collenberg)
- Pflege der Rad- und Wirtschaftswege (u.a. Schindheckenweg) auf Basis des Kern-Wegenetz-Konzepts der Spessart-Kraft Allianz

Nächste Schritte:

- Abstimmung mit der Allianz Spessart-Kraft (Kern-Wegenetz-Konzept)
- Konzept erstellen/ Durchführung von Aus- / Umbau- und Sanierungsmaßnahmen



Abb. 355: Konzeption - Ausbau Radwegenetz

Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: OpenStreetMaps, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

L.4 Mönchberg - Übernachten an historischen & einzigartigen Orten

Idee:

- Abgeleitet vom Konzept „Albergo Diffuso“ = „über den Ort verteilte Herberge“
- Zusammenschluss von verstreut liegenden Ferienapartments, die Zusammen als ein Hotel erlebt werden können
- Rezeption, Frühstück & Café zentral in einem örtlichen Gebäude
- Ergänzung des „historischen“ Übernachtungsangebots durch einzigartige „naturnahe“ Übernachtungsmöglichkeiten

Ziele:

- Erleben des Altort-Flairs & der historischen Bausubstanz
- Aktivierung von Leerständen
- Stärkung des Luftkurorts

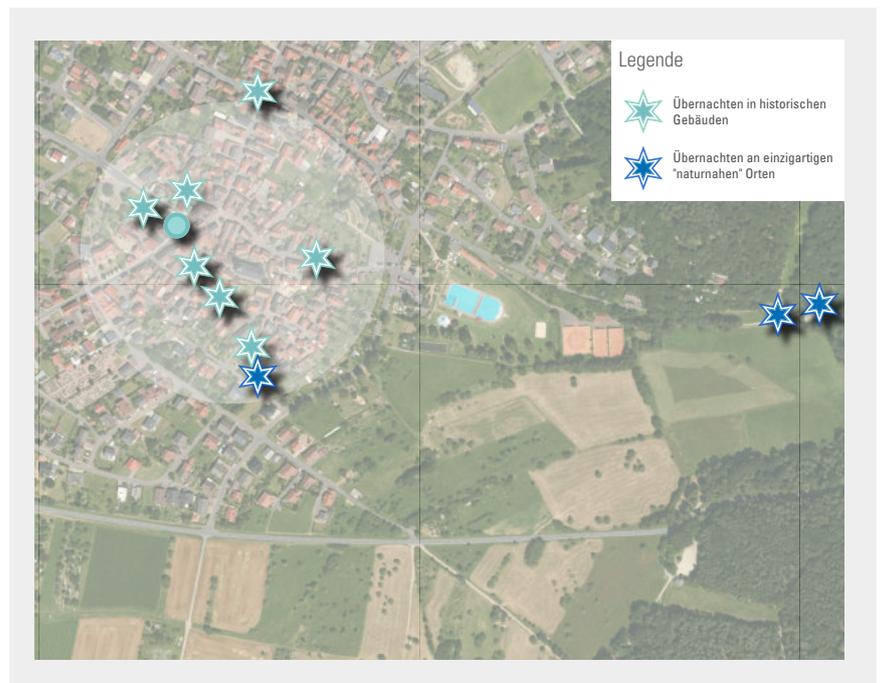


Abb. 356: Konzeptidee „Albergo Diffuso“

Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.6 Handlungsfeld VI „Luftkurort zeitgemäß weiterentwickeln“



Nächste Schritte: Aktionsgruppe gründen, Konzept erstellen, Investor/ Betreiber finden/ Fördermöglichkeiten über EU Projekte (EU- Pilotprojekte) eruieren

Abb. 357: Plangrundlage - Orthophoto Marktgemeinde Mönchberg

Abb. 358: Fotoquellen: Haines-Leger



L.5 Wohnmobilstellplatz

Einrichtung von mind. 10 Stellplätzen in landschaftlich reizvoller Lage mit guter fußläufiger Anbindung an den Altort & touristischen Einrichtungen

Ziele:

- Stärkung des Luftkurorts

Nächste Schritte:

- Teilerwerb Fl.Nr. 2267
- Bauleitplanung

Abb. 359: Wohnmobilstellplatz
Quelle: Haines-Leger

Abb. 360: Lageplan: Wohnmobilstellplatz
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Markt Mönchberg

L.6 Informations- und Leitsystem

Konzeption und Errichtung eines modernen und einheitlichen Informations- und Leitsystems an strategisch wichtigen Orten

Ziele:

- Schnelle Orientierung im Ort
- Zurückhaltende Gestaltung und Prüfung der Notwendigkeit von Beschilderung
- Verbesserung der Beschilderung von Rad- und Wanderwegen und Ausweisung von Zielen in der Landschaft zur Stärkung des Tourismus
- Einbeziehung der Nutzung neuer Medien z.B. Informationsabruf über QR-Code
- Gewährleistung der Pflege und des Unterhalts



Abb. 361: Fotoquellen: Haines-Leger

L.7 Tourismus- und Eventförderung

Stärkung Mönchbergs als Ausflugsziel, Wohn- und Urlaubsort durch ...

- Unterstützung neuer Veranstaltungs-ideen
- Etablierung und Vermarktung von neuen Veranstaltungsangeboten

Beispiele:

- „Tag der offenen Gärten“
- „Künstlermarkt“
- „Konzerte und Festivals“
- „Kletterwald“

- Touristische Nutzung der Pferde
- Starke Vermarktung der (Übernachtungs-)Angebot
- Stärkung der Außenwirkung



Abb. 362: Oben links: Beispiel - Konzert; Quelle: Haines-Leger

Abb. 363: Unten links: Beispiel offene Gärten; Quelle: Haines-Leger

Abb. 364: Rechts: Beispiel - Temporärer Veranstaltungsort; Quelle: Haines-Leger

Nächste Schritte:

- Einbindung der Allianz SpessartKraft
- Einrichtung eines Arbeitskreises

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.6 Handlungsfeld VI „Luftkurort zeitgemäß weiterentwickeln“

Beispiel: Wochenmarkt Allianz SpessartKraft

Etablierung eines interkommunalen Wochenmarkts mit rotierendem Standort in der Allianz SpessartKraft.

Standortoptionen:

- Freizeitanlage Aschaffener Straße
- Parkplatz Schwimmbadstraße
- etc.

Ziele:

- Förderung regionaler Produkte / Produzenten
- Stärkung der Nahversorgung
- Belebung des Ortskerns

Nächste Schritte:

- Abstimmung mit dem Allianzmanagement



Abb. 365: Beispielhafte Darstellung eines Flyers / Posters

5.7 Handlungsfeld VII „Landschaft nachhaltig nutzen“

LN.1 Ausbau erneuerbarer Energien

Das Energiekonzept der kommunalen Allianz SpessartKraft wirbt mit dem Slogan: „Die Allianz SpessartKraft kann bis 2050 zum Exporteur von Energie werden.“ Markt Mönchberg zieht bei diesem lobenswerten Ziel mit und strebt die Energieautarkie an.

Ziele:

- Energieautarkie erreichen mit erneuerbaren Energien
- Ausbau des Nahwärmenetzes
- Windenergie
- Solarenergie auch über Agrarflächen



Abb. 366: Grafik: Mögliche Kooperationspartner zum Erreichen der Energieautarkie
Quelle: Haines-Leger

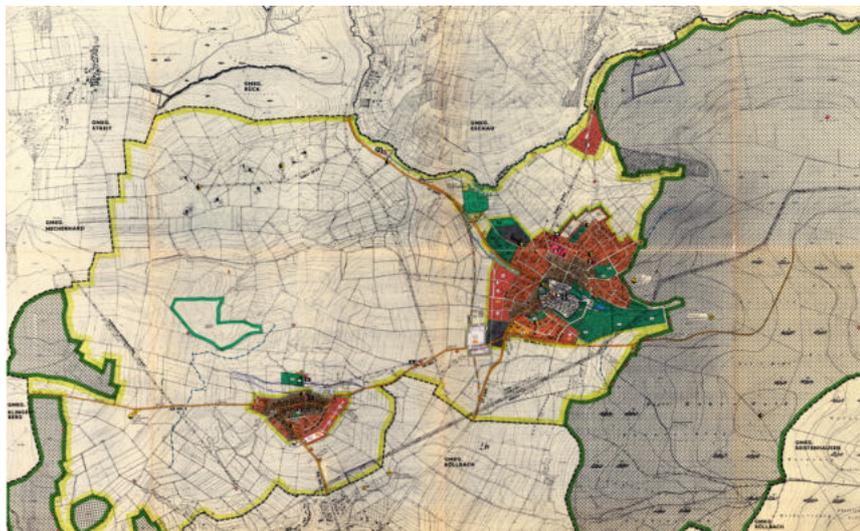


Abb. 367: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan von 1982 mit FNP-Änderungen von 1994, 1998, 2006 und 2018, Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage Markt Mönchberg

LN.2 Gesamtfortschreibung FNP & Landschaftsplan

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan.

Ziele:

- Anpassung an die Realnutzung
- Anpassung an geplante Entwicklungen z.B. Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung)
- nachhaltige Entwicklung der Landschaft
- Ortseingrünung

5 Handlungsfelder und Projektvorschläge

5.7 Handlungsfeld VII „Landschaft nachhaltig nutzen“



Abb. 368: Blick auf Mönchberg
Quelle: Haines-Leger 2021

LN.3 Grünflächenpflegekonzept

Grünflächenpflegekonzept weiter führen und ausbauen.

Nächste Schritte:

- Aufnahme der Grünflächen Mönchbergs
- Zielkonzept erstellen
- Pflegeaufwand bestimmen
- Mögliche Kooperationen zur Pflege: Imker, Umweltvereine, Naturpark, etc.
- Bestehende Pflegekonzepte bündeln (Streuobstpflge)
- Kreative Ideen zur Unterstützung der Grünflächenpflege: Wettbewerbe, Patenschaften, Vereine
- Bestehende Förderungen absuchen, Bsp.: LEADER
- Ökokontos erstellen

Wald



Streuobstwiesen



Abb. 369: Oben: Zu Pflegendes Kulturlandschaft: Wald
Quelle: Haines - Leger, 2022

Abb. 370: Unten: Zu Pflegendes Kulturlandschaft: Streuobstwiesen
Quelle: Haines - Leger, 2021

5 Handlungsfelder und Maßnahmen

5.8 Meilensteine und weitere Schritte

Mit dem Aufnahmeantrag in das Städtebauförderungsprogramm und der Beschlussfassung des Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch den Gemeinderat sind die ersten Schritte auf dem Weg der weiteren städtebaulichen Entwicklung Mönchbergs abgeschlossen. Im nächsten Schritt soll ein Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt werden. Damit können zukünftig für weite Teile des innerörtlichen Siedlungsgebietes Fördergelder gewährt werden.

Basierend auf den Untersuchungen des INSEKs und der parzellenscharfen Untersuchung des Altortes werden die Erneuerungsgebiete gemäß nebenstehender Planzeichnung vorgeschlagen. Erste Impulsprojekte müssen nun zeitnah angestoßen werden, da diese für die direkt beteiligten Akteure, ebenso wie für die Bevölkerung ein Zeichen des Auftaktes darstellen.

Daraus sollte sich die Umsetzung des Stadtentwicklungsprozesses verstetigen.

Übersicht der zukünftigen Aufgaben

1. Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm ✓

- Beschluss des Gemeinderats
- Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ durch die Regierung

2. Erarbeitung des INSEKs und Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Altort ✓

- Billigungsbeschluss durch den Gemeinderat
- Beauftragung der Verwaltung folgende Impulsprojekte umgehend in Angriff zu nehmen:
 1. Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet
 2. Flächen für Jugendliche zur Verfügung stellen (Beratend bei der Ausgestaltung)
 3. Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Parkplatzes vor dem Freibad
 4. Nachnutzung altes Kleiderfabrikgelände

3. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Mönchberg“

- VU ist Beurteilungsgrundlage, zügige Durchführung der Maßnahmen muss gesichert sein
- Beauftragung und Abstimmung der Verfahrenswahl und der Gebietsabgrenzung mit der Regierung
- Beschluss als Satzung durch den Gemeinderat
- Öffentliche Bekanntmachung

4. Umsetzung der Maßnahmen

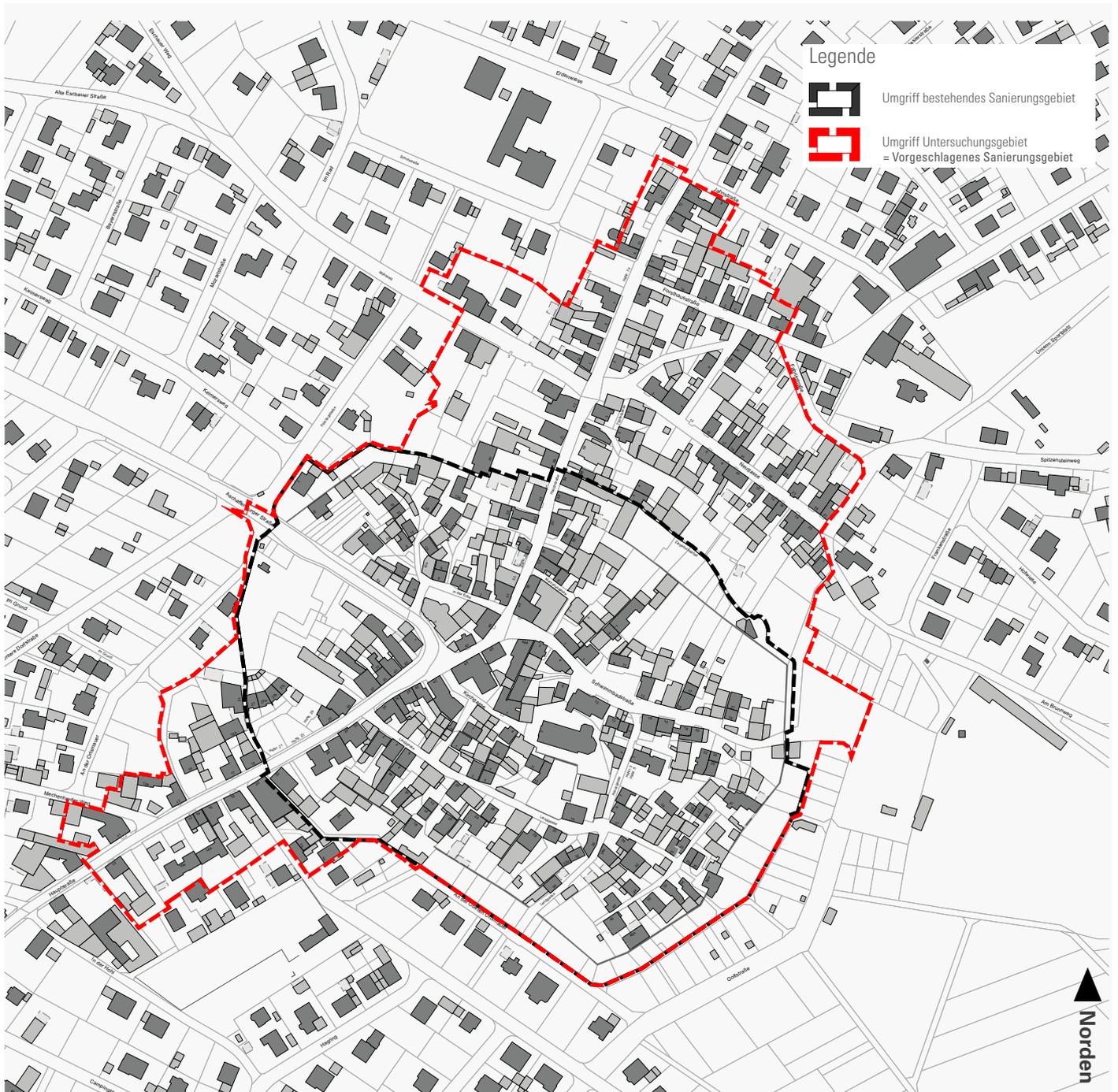
- Öffentlichkeitsarbeit (Werkstätten, Information, Presse)
- ggf. Einrichten einer Projektgruppe
- Unterstützung durch externes Projektmanagement

5. Monitoring

- Überprüfung der Sanierungswirksamkeit
- Fortschreibung der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Abb. 371:
Mögliche Gebietsabgrenzungen; Haines-Leger
Architekten Stadtplaner;
Plangrundlage: Bayerische
Vermessungsverwaltung;
Digitale Flurkarte Gemeinde
Mönchberg, 21.01.2022

5.9 Vorgeschlagene Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebiets



5 Handlungsfelder und Maßnahmen

5.10 Maßnahmenplan

Der Maßnahmenplan gewährt einen Überblick über die avisierten Maßnahmen.

Die geplanten Einzelmaßnahmen sind im nebenstehenden Plan verortet, dabei ist jedem Handlungsfeld eine Farbe zugeordnet.

Die Einzelmaßnahmen sind entsprechend der vorangegangenen Darstellung nummeriert. Im Maßnahmenkatalog (vgl. folgende Kapitel) wird jedes Projekt im Hinblick auf den Umsetzungszeitraum (kurz-, mittel- oder langfristig) und im Hinblick auf die Bedeutung für die Ortsentwicklung (gering, mittel oder hoch) eingestuft.

Nicht verortbare Projekte sind am Planrand aufgeführt.

Der Maßnahmenplan sollte fortan jährlich fortgeschrieben werden, sodass eine Evaluation der erreichten Ziele und eine Markierung der aktuellen und zukünftig geplanten Maßnahmen möglich ist.

Aufgrund der geänderten finanziellen rechtlichen Rahmenbedingungen der Gemeinde infolge der Finanzkontrolle durch die Regierung ist eine konkrete zeitliche Einordnung der Umsetzung nur grob vorzunehmen. Nach Ablauf der Sperrfrist kann die Gemeinde wieder auf die Förderungen durch die Regierung zurückgreifen.

HF = Handlungsfeld

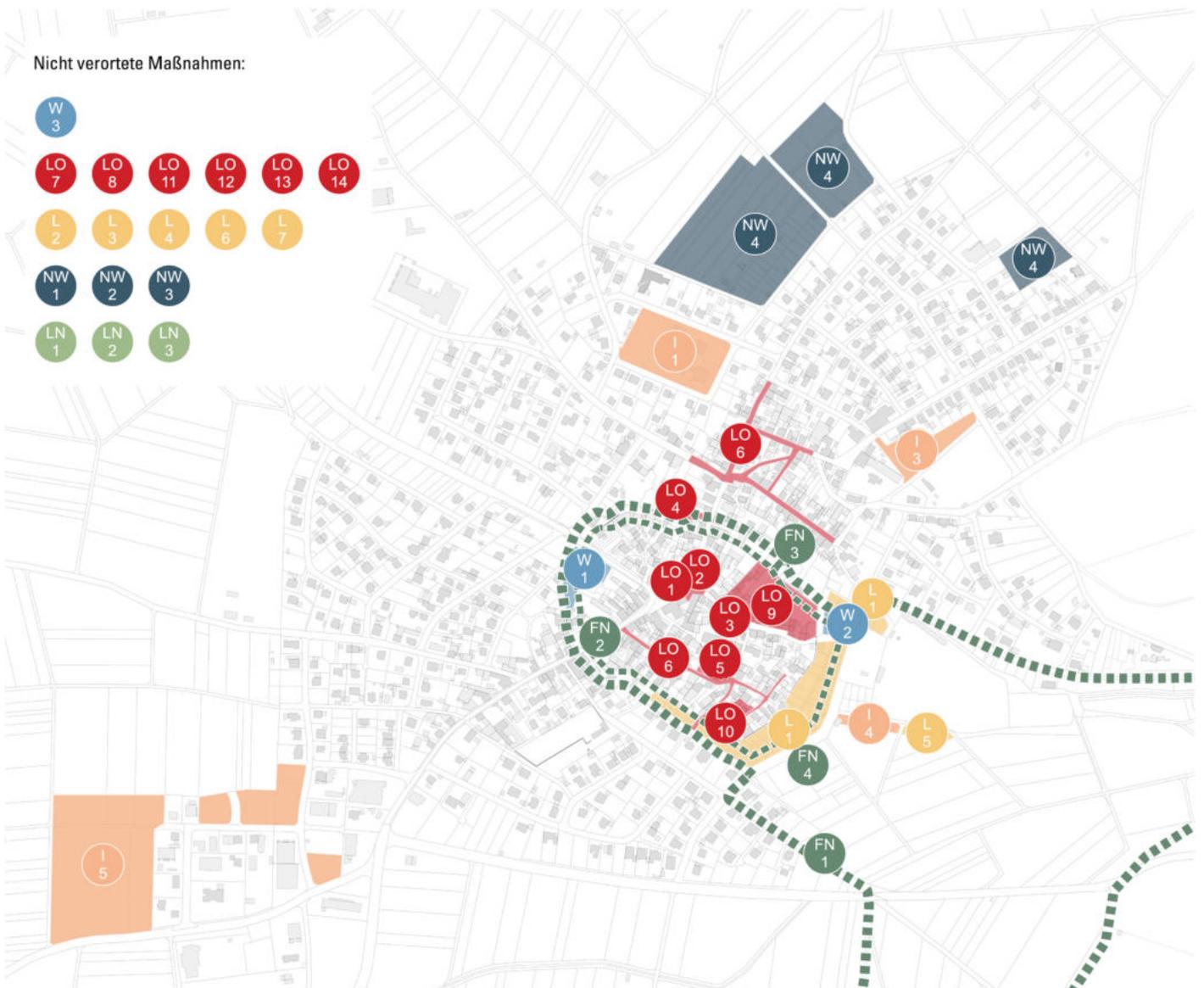
- W x** 1. W = Willkommen in Mönchberg
- LO x** 2. LO = Lebendiger Ortskern
- NW x** 3. NW = Neues Wohnen in Mönchberg
- I x** 4. I = Infrastruktur attraktiv gestalten
- FN x** 5. FN = Freizeit gestalten & Natur genießen
- L x** 6. L = Luftkurort zeitgemäß weiterentwickeln
- LN x** 7. LN = Landschaft nachhaltig nutzen

x = Projektnummer

vgl.: Maßnahmenkatalog

Nicht verortete Maßnahmen:

- W 3
- LO 7 LO 8 LO 11 LO 12 LO 13 LO 14
- L 2 L 3 L 4 L 6 L 7
- NW 1 NW 2 NW 3
- LN 1 LN 2 LN 3



Willkommen in Mönchberg - W

- W 1 Aufwertung Freizeitanlage Aschaffener Straße
- W 2 Gestaltung Parkplatz am Schwimmbad
- W 3 Aufwertung durch Begrünungsmaßnahmen

Lebendiger Ortskern - LO

- LO 1 Treffpunkt Ortsmitte
- LO 2 Nachnutzung altes Kleiderfabrikgelände
- LO 3 Wasser im Ortskern
- LO 4 Umnutzung des Feuerwehrgeländes
- LO 5 Treffpunkt Pfarrhof
- LO 6 Aufwertung & Sanierung des Straßenraums
- LO 7 Aufwertung & Aktivierung von Scheunen/Wirtschafts- und Nebengebäuden
- LO 8 Weiterentwicklung der Hofstrukturen
- LO 9 Neuordnung & Nachverdichtung Öberg
- LO 10 Innenentwicklung Langgasse - Wohnen an der Ortsmauer
- LO 11 Gestaltungshandbuch & Kommunales Förderprogramm
- LO 12 Kommunalen Entwicklungsfonds
- LO 13 Sanierungsgutachten
- LO 14 Vermarktung von Baulücken und Gebäuden

Neues Wohnen in Mönchberg - NW

- NW 1 Aktives Flächen- und Leerstandsmanagement
- NW 2 Temporäres Baulückenkonzept
- NW 3 Probewohnen & Coworking für Landpioniere
- NW 4 Bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung

Infrastruktur attraktiv gestalten - I

- I 1 Qualifizierung Schulstandort
- I 2 Realisierung Waldkindergarten
- I 3 Neubau Sport- und Mehrzweckhalle
- I 4 Ausweichparkplatz Schwimmbad
- I 5 Gewerbestandort "Am hohen Bild"

Freizeit gestalten & Natur genießen - FN

- FN 1 Grünes-Erlebnisband
- FN 2 Freizeitband um die Ortsmauer
- FN 3 Gestaltung Jugendtreffgarten
- FN 4 Aufwertung Spielplatz Golfstraße

Luftkurort zeitgemäß weiterentwickeln - L

- L 1 Aufwertung der Mauerärten
- L 2 Reittourismus
- L 3 Ausbau Radwegenetz
- L 4 Übermachten an historischen und einzigartigen Orten
- L 5 Wohnmobilstellplatz
- L 6 Informations- und Leitsystem
- L 7 Tourismus- & Eventförderung

Landschaft nachhaltig nutzen - LN

- LN 1 Ausbau erneuerbarer Energien
- LN 2 Gesamtfortschreibung FNP & Landschaftsplan
- LN 3 Grünflächenpflegekonzept

2030

2026

2023

PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG

6



2024

- 1. Erläuterungen**
- 2. Impulsprojekte**
- 3. Abkürzungen**
- 4. Projekt- und Maßnahmenkatalog**

6 Projekt- und Maßnahmenkatalog

6.1 Erläuterungen

Bedeutung der Projekte

Die Bedeutung der einzelnen Projekte lässt sich auf der Basis folgender Aspekte abschätzen:

- Wirkungsgrad der Projekte im Hinblick auf die formulierten Ziele
- Wirkung auf unterschiedliche, relevante Aspekte (Mehrfachnutzen, mögliche Synergieeffekte)
- Dimension von Entwicklungspotenzialen

Dringlichkeit (Zeitliche Dringlichkeit)

Die Dringlichkeit gibt Aufschluss über den avisierten Umsetzungszeitraum. Sie ergibt sich aus den o.g. Aspekten der Bedeutung sowie aus dem Handlungsbedarf (aufgrund von Defiziten und Missständen) sowie den Umsetzungschancen und Rahmenbedingungen.

Der avisierte Umsetzungszeitraum gemäß des Projekt- und Maßnahmenkatalogs leitet sich aus der Bedeutung und der Dringlichkeit sowie den tatsächlichen Umsetzungsmöglichkeiten ab.

Der Umsetzungszeitraum wird in folgende Kategorien / Zeiträume eingeteilt:

Kurzfristig	Jahre: 5
Mittelfristig	Jahre: 10
Langfristig	Jahre: 15

Projekte, die durchlaufende Kosten oder Maßnahmen generieren werden mit „ ■ „ dargestellt.

Der Projekt- und Maßnahmenkatalog bildet den Handlungsleitfaden für die Gemeinde und sollte jährlich überprüft und fortgeschrieben werden. Damit kann eine zeitliche Anpassung der Projekte, die evtl. Ergänzung oder Streichung von einzelnen Projekten sowie eine bedarfsgerechte Planung im Rahmen der jeweiligen finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Mönchberg gesichert werden.

Mit der Beschlussfassung des Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit Vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat der

Marktgemeinde Mönchberg ist ein erster wichtiger Schritt in Richtung Zukunft getan. Erste Impulsprojekte wurden vorerst festgelegt können aber nach Ablauf der Sperrfrist noch einmal neu überdacht werden oder neu priorisiert werden.

Impulsprojekte

Die definierten Impulsprojekte basieren insbesondere auf den Ergebnissen des im Anhang dokumentierten Beteiligungsprozesses. Sowohl die Gemeinderäte, als auch die Bürger/innen des Markt Mönchberg haben sich intensiv mit den vorgeschlagenen Projekten befasst.

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen

Vorbereitung der Erneuerung, wie z. B. städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung, Bebauungspläne, Gutachten, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Stadtbauträgervergütung, Verfahrenskosten, sonstiges.

O = Ordnungsmaßnahmen:

Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sonstige Ordnungsmaßnahmen.

B = Baumaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzungen, Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand), Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, sonstige Baumaßnahmen.

S = Sonstige Maßnahmen

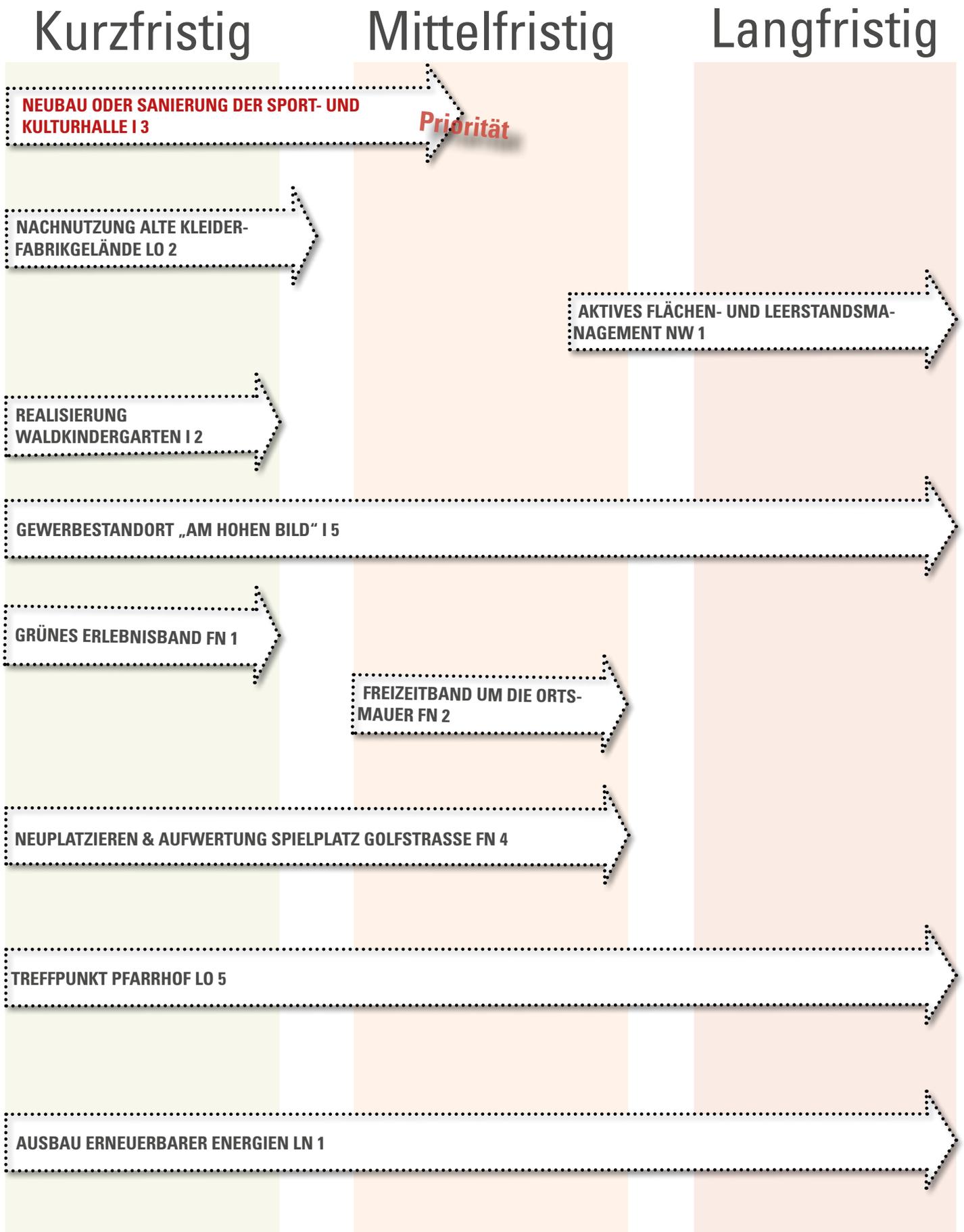
Kostenberechnung

Alle Kosten sind grobe Schätzungen zur Orientierung, i.d.R. auf 5.000 EUR gerundet. In den Preisen sind Sonderleistungen wie z. B. Maßnahmen zum Hochwasserschutz nicht berücksichtigt.

Grundlage der Kostermittlung:

- Kostenschätzung nach BKI (Mittlere Ausstattung / Mittlere Anforderung), inkl. 12 % Baunebenkosten
 - hochwertige Platzgestaltung **400,- €/qm**
 - durchschnittliche Platzgestaltung **350,- €/qm**
 - Straßenraumgestaltung **200,- €/qm**
- Kostenschätzung nach HOAI, Zone III, Mittelsatz
- Merkblatt Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung nach § 42 HOAI (Arbeitshilfe der AK Baden-Württemberg)
- Kostenschätzung Fachplaner
- Kostenschätzung nach Angaben der Stadt

6.2 Impulsprojekte



6 Projekt- und Maßnahmenkatalog

6.3 Abkürzungen

Abkürzungen

Bistum	Bistum
StBauF	Städtebauförderung
DenkmalS	Denkmalschutz
LEADER	LEADER-Programm
ErhSteuerAb	Erhöhte Steuer Abschreibung
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
WiFö	Wirtschaftsförderung
GEG	Gebäude Energie Gesetz
EEG	Erneuerbare Energien Gesetz
KULAP	Kulturlandschaftsprogramm
KomU	Kommunalunternehmen Mönchberg
Wohnungsbau	Förderprogramm Wohnungsbau
FAG	Finanzausgleichsgesetz
BfN	Bundesamt für Naturschutz
WWA	Wasserwirtschaftsamt
VAB	Verkehrsbetriebe bay. Untermain
BMI	Bundesministerium des Inneren und für Heimat
WOHNmobil	Wohnmobil für Klimaschutz e.V.

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen **O** = Ordnungsmaßnahmen **B** = Baumaßnahmen **S** = Sonstige Maßnahmen

6.4 Projekt- und Maßnahmenkatalog

Handlungsfeld 1 Lebendiger Altort							
Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum		
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig
I. 1.1	Aufwertung Freizeitanlage Aschaffenburger Straße (vgl. Maßnahmenplan W1)						
	Möblierung und zeitgemäße Weiterentwicklung der Freizeitanlage. Ziele: gestalterische Aufwertung der Anlage erster Ankommenspunkt für Besucher aufwerten Toiletten aufwerten Buswendeplatz Festplatz Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen						
V/B	Ganzheitlicher Entwurf für die gesamte Anlage mit zeitgemäßer Möblierung Umsetzung des Entwurfes Gelände: ca. 2552 qm * 350 €/qm = 893.200 €	900 T€	Gemeinde Mönchberg (Fachplaner, Fachbehörden, VAB)	BayGVFG, BayFAG, ÖPNV, StBauF			
B	Abbruch des Toilettenhäuschens, und Neubau 20 qm * 2500 €/qm = 50.000 €			StBauF			
Bedeutung für die Ortsentwicklung: hoch-mittel							
Beitrag zum Klimaschutz: Kleinklima verbessern durch Vegetation (Baumpflanzungen), Entsiegelung; Erhöhung der Biodiversität durch passende Pflanzungen.							
I. 1.2	Gestaltung Parkplatz am Schwimmbad (vgl. Maßnahmenplan W2)						
V	Gestaltung und Neuordnung des Parkplatzes sowie Bauausführung Ziele: Ordnen der Parkplätze Schatten -> Baumpflanzungen Auftakt zum Musikpavillon Fahrradabstellmöglichkeiten Entsiegelung: Wassergebundene Wegedecke, wasserdurchlässiges Pflaster (Rasenfugenpflaster, Drainpflaster,...) - Projektausschreibung - Projektvergabe an ein Landschaftsarchitekturbüro - Vorentwurf mit Kostenschätzung, Bauausführung Größe: ca. 1400 qm * 350 €/qm = 490.000 €	490 T€	Markt Mönchberg (Fachplaner, Fachbehörden)	StBauF			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: Kleinklima verbessern durch Vegetation (Baumpflanzungen), Entsiegelung; Erhöhung der Biodiversität durch passende Pflanzungen.							
I. 1.3	Aufwertung durch Begrünungsmaßnahmen (vgl. Maßnahmenplan W3)						
V/B	Aufwertung des Straßenraums durch Begrünungsmaßnahmen (z.B. Spalierobst, Kletterpflanzen, Traufbeete) im privaten Bereich. Anlegen von Traufbeeten im öffentlichen Bereich. Ziele: Aufwertung der "ungestalteten" Fassaden und Ortseingangssituationen Attraktivieren des öffentlichen Raums und Erhöhung der Lebens- und Aufenthaltsqualität im Altort Förderung der Biodiversität Verbesserung des Kleinklimas Nächste Schritte: Einrichtung einer Förderung (im Zusammenhang mit dem Kommunalen Förderprogramm)	10 p. a.	Markt Mönchberg (Fachplaner, Fachbehörden)	StBauF			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Mittel							
Beitrag zum Klimaschutz: Erhöhung der Biodiversität durch ökologisch wertvolle Begrünungsmaßnahmen							

6. Projekt- und Maßnahmenkatalog

II. Handlungsfeld Entwicklungsschwerpunkt „Lebendiger Ortskern“								
Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum			
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
II. 2.1 Treffpunkt Ortsmitte (vgl. Maßnahmenplan LO 1)								
O/V/B	<p>Schaffung einer neuen Ortsmitte in der Kreuzung zwischen Hauptstraße und Schwimmbadstraße.</p> <p>Ziele: gestalterische Aufwertung Platzgestaltung im Sinne des Shared Space Gedankens: keine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn Außengastronomie einbeziehen öffnen des Bachbetts Einbeziehen des Elements Wasser in die Gestaltung des Platzes Befahrbarkeit weiter ermöglichen</p> <p>Fläche: ca. 850 * 400 €/qm = 340.000 €</p> <p>Prüfung der Verkehrsführung Realisierung des Entwurfes; schrittweise Umsetzung der Bauabschnitte</p>	340 T€	Markt Mönchberg (Fachplaner, Verkehrsplanner, Fachbehörden)	StBauF (FAG) GVFG				
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch								
Beitrag zum Klimaschutz: Entsiegelung und ökologisch wertvolle Begrünung (Teilfläche), Kühlung durch Teiloffenlegung des Baches und einbeziehen des Wassers								
II. 2.2 Nachnutzung altes Kleiderfabrikgelände (vgl. Maßnahmenplan LO 2)								
V	<p>Nachnutzung der leerstehenden ehemaligen Kleiderfabrik. ggf. barrierefreie Wohnungen ggf. Seniorentreff und Tagespflege ggf. Nahversorgung</p> <p>Ziele: Reaktivierung von Innenentwicklungspotentiale im Ortskern Schaffung von (Wohn-)Angeboten für Senioren Schaffung eines zentralen Treffpunkts Langfristige Sicherung der Nahversorgung</p> <p>Grundfläche: ca. 350 qm</p> <p>Feinuntersuchung & Machbarkeitsstudie Bauausführung</p>	-	Investor/ Betreiber (Markt Mönchberg, Fachplaner Verkehrsplanner, Fachbehörden)	KomFörder				
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Sehr Hoch								
Beitrag zum Klimaschutz: Vermeidung weiterer Außenentwicklung durch effektive Nutzung des baulichen Bestands.								
II. 2.3 Wasser im Ortskern (vgl. Maßnahmenplan LO 3)								
V/O	<p>Gestalterische Aufwertung des Ortsmitte durch Offenlegung der ehemaligen Wasserstellen nach historischem Vorbild.</p> <p>Ziele: Belebung und Aufwertung der öffentlichen Räume (Brunnen, Bachlauf entlang des Weges, Trinkbrunnen) Beitrag zur Klimaanpassung im dicht bebauten Ortskern (Kühlung)</p> <p>Machbarkeit prüfen (Prüfung der technischen Realisierbarkeit)</p>	20 T€	Markt Mönchberg (Fachplaner, Fachbehörden)	StBauF	■	■	■	
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Mittel								
Beitrag zum Klimaschutz: Mikroklimatische Kühlung.								

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen **O = Ordnungsmaßnahmen** **B = Baumaßnahmen** **S = Sonstige Maßnahmen**

II. Handlungsfeld | Entwicklungsschwerpunkt „Lebendiger Ortskern“

Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum		
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig
II. 2.4 Umnutzung des Feuerwehrgeländes (vgl. Maßnahmenplan LO 4)							
0/V	<p>Durch die Zusammenlegung der Feuerwehren Mönchbergs und Schmachtenbergs mit Verlagerung in das Gewerbegebiet, wird das Feuerwehrhaus in Mönchberg frei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung eines Nachnutzungs- und Freiraumkonzeptes - Ideenwettbewerb / Architektenwettbewerb 50.000 € - mögliche Varianten bisher: (1) Parkplätze im Grünen, (2) kleiner Park (Spielplatz), (3) Tagespflege <p>Flächen: 464 qm * 350 €/qm = 162.400 -> 10% = 16.240 €</p>	66 T€	Markt Mönchberg (Fachplaner, Fachbehörden, RUF)	StBauF	■	■	■
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Mittel							
Beitrag zum Klimaschutz: -							
II. 2.5 Treffpunkt Pfarrhof (vgl. Maßnahmenplan LO 5)							
V	<p>Reaktivierung und Umnutzung des Pfarrhauses mit Freiflächen (Pfarrhof und Pfarrgarten) z.B. als Kultur- und Bildungsstätte. ggf. Räumlichkeiten für Vereine & Feste ggf. Kreativwerkstatt ggf. Museumsdepot</p> <p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung mit der katholischen Pfarrgemeinde - Schaffung einer Begegnungsstätte - Sanierung des denkmalgeschützten Pfarrhauses - Pfarrgarten öffentlich zugänglich machen und attraktiv gestalten <p>- ggf. Grunderwerb - Erstellung einer Machbarkeitsstudie - Konzeption, Abstimmung Gartendenkmalpflege & Denkmalschutz</p>	75 T€ (Machbarkeitsstudie)	Markt Mönchberg, Diözese Würzburg (Fachplaner, Fachbehörden, RUF)	StBauF, DenkmalS Diözese Würzburg			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: Energetische Sanierung des Bestandsgebäudes.							
II. 2.6 Aufwertung & Sanierung des Straßenraums (vgl. Maßnahmenplan LO 6)							
0	<p>Erstellung eines Stadtbodenkonzeptes mit Blick auf Möblierung und Barrierefreiheit</p> <p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Bodenbeläge analysieren und auf Nutzbarkeit und Ästhetik hin überprüfen - Erarbeiten einheitlicher Gestaltungsgrundsätze im Sinne eines Gesamtkonzeptes - Definition von Bauabschnitten <p>Sukzessive Umsetzung</p>	25 T€	Markt Mönchberg (Fachplaner, Fachbehörden, RUF)	StBauF			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Mittel							
Beitrag zum Klimaschutz: Entsiegelung fördert Kühlung auf mikroklimatischer Basis und fördert die Aufnahme von Regenwasser im Boden.							

6. Projekt- und Maßnahmenkatalog

II. Handlungsfeld Entwicklungsschwerpunkt „Lebendiger Ortskern“								
Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum			
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
II. 2.7 Aufwertung & Aktivierung von Scheunen/ Wirtschafts- und Nebengebäuden (vgl. Maßnahmenplan LO 7)								
V	Erstellung eines Konzeptes zur Aktivierung ungenutzter Scheunen als Wohnscheune, Markt- und Kunstscheune, Ferienwohnung, Parkscheune, etc. Ziele: Erhalt des Denkmalensembles und des Identifikationswerts des Altorts Belebung wenig genutzter Wirtschaftsbauten Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbilds der Scheunen“ Konzept erarbeiten: Eigentümergefragung von wenig genutzten Wirtschaftsbauten, Erarbeiten von Nutzungsideen und Grundrissen, Einbindung der Denkmalpflege	40 T€	Markt Mönchberg (Fachplaner, Eigentümer, Fachbehörden)	StBauF DenkmalS	■	■	■	
S	ggf. Zwischenerwerb	nach Umfang (siehe Maßnahme LO 2)	Markt Mönchberg (Eigentümer, Fachplaner, RUF)	StBauF				
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch								
Beitrag zum Klimaschutz: Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden								
II. 2.8 Weiterentwicklung der Hofstrukturen (vgl. Maßnahmenplan LO 8)								
V	Ziele: 1) direkter Straßenanschluss von Grundstücken (Vermeidung von Zufahrten über das Nachbargrundstück) oder 2) Bildung von gemeinschaftlich-genutzten Wohnhöfen mit gemeinschaftlichem Eigentum ggf. Verkaufsbereitschaft abfragen; Erstellung von städtebaulichen Konzepten (gemeinschaftliche Wohnhöfe, Einfamilienhausbebauung, etc.) Größe: ca. 1400 qm * 350 €/qm = 490.000 €	40 T€	Markt Mönchberg (Eigentümer, Fachplaner, LEADER, Allianz)	StBauF, LEADER				
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Mittel								
Beitrag zum Klimaschutz: Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden								
II. 2.9 Neuordnung & Nachverdichtung Ölberg (vgl. Maßnahmenplan LO 9)								
V/B	Innenentwicklung durch Neuordnung & Nachverdichtung des Ölbergs. Ziele: • Erhalt ortsbildprägender Gebäude • Rückbau von Nebengebäude • Sicherung von Gärten entlang der Ortsmauer“ • Interesse und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abfragen (6.000 €); • Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans „Ölberg“ (15.000 €)	21 T	Markt Mönchberg (Eigentümer, Fachplaner, RUF)	StBauF				
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Gering.								
Beitrag zum Klimaschutz: Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden.								

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

II. Handlungsfeld | Entwicklungsschwerpunkt „Lebendiger Ortskern“

Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum		
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig
II. 2.10	Innenentwicklung Langgasse - Wohnen an der Ortsmauer (vgl. Maßnahmenplan LO 10)						
V	Schaffung neuer Wohnraumangebote Nachverdichtung des Innenbereichs <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Erschließung • ggf. Überprüfung der Möglichkeit zur Erweiterung (Erwerb Fl.Nr.: 440, 441) • Neuordnung der Grundstücke • ggf. Bauleitplanung 	nach Umfang/Verfügbarkeit	Gemeinde/Investor (Eigentümer, Fachplaner, RUF)	StBauF			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Gering.							
Beitrag zum Klimaschutz: Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden.							
II. 2.11	Gestaltungshandbuch & Kommunales Förderprogramm (vgl. Maßnahmenplan LO 11)						
V	Erstellung eines Gestaltungshandbuchs mit Empfehlungen für die Sanierung / Gestaltung von u.a. <ul style="list-style-type: none"> • Dach und Dachaufbauten, • Fassade, • Fenster und Fensterläden, • Hauseingänge und Schaufenster, • Hoftore und Einfriedungen, • Anbauten (Balkone etc.), • Nebengebäude / landwirtschaftliche Anwesen, als Basis für die Förderung privater Sanierungsmaßnahmen. 	25 T€	Gemeinde (Fachplaner, RUF)	StBauF			
V	Aufstellung eines Kommunalen Förderprogramms als Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen im Altortbereich. (Förderung als Einzelmaßnahme bei umfangreichen Sanierungen von Baudenkmälern.)	20 T€ p.a.	Gemeinde (Fachplaner, RUF)	(KomFörder, ErhSteuerAb)	■	■	■
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: Förderung energetische Sanierung im Zuge von Sanierungsmaßnahmen; Erhalt der Bausubstanz.							
II. 2.12	Kommunaler Entwicklungsfonds (vgl. Maßnahmenplan LO 12)						
V	Einrichtung eines kommunalen Entwicklungsfonds. Idee: <ul style="list-style-type: none"> • Städtebauförderung stellt der Kommune einen Grundstock (max. 250.000 €) bereit. • Zwischenerwerb, ggf. Neuordnung und Finanzierung von investitionsvorbereitender Maßnahmen (z.B. Gutachten und Beratungsleistungen) zur Erhöhung der Chance auf Reaktivierung von Leerständen durch private Investitionen. • Finanzierung weiterer Zwischenerwerbe durch Rückfluss der Einnahmen aus den Wiederveräußerungen in den Entwicklungsfonds (revolvierende Mittel) • Anwendung insbesondere bei problematischen Grundstückszuschnitten oder hohen Abbruch- und Sanierungsaufwendungen, da diese Umbau und Wiedernutzung durch Private zusätzlich erschweren. Alle Akteure an einen Tisch bringen und das weitere Vorgehen besprechen.	200 T€	Gemeinde (KommU, RUF)	StBauF			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden							

6. Projekt- und Maßnahmenkatalog

II. Handlungsfeld Entwicklungsschwerpunkt „Lebendiger Ortskern“								
Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum			
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
II. 2.13 Sanierungsgutachten (vgl. Maßnahmenplan LO 13)								
V	<p>Erstellung von Sanierungsgutachten/ Feinuntersuchungen für leerstehende Immobilien mit hohem Sanierungsbedarf als investitionsvorbereitende Maßnahme und anschließender Vermarktung der Immobilien mit Sanierungsgutachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Untersuchung der Bausubstanz, statische, restauratorische und dendrochronologische Untersuchung • Erarbeitung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten inkl. Kostenschätzung <p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darlegung des Sanierungsaufwands/ Abbau von Hürden durch Kostentransparenz • Vermarktung der Immobilien mit Sanierungsgutachten • Schaffung von Anreizen für private Sanierungsmaßnahmen 	60 p.a.	Gemeinde (Fachplaner, RUF)	StBauF	■	■	■	
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Mittel - Hoch								
Beitrag zum Klimaschutz: Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Planung und Bau								
II. 2.14 Vermarktung von Baulücken und Gebäuden (vgl. Maßnahmenplan LO 14)								
V	<p>Erstellung von Steckbriefen für zum Verkauf / zur Verpachtung stehender Flächen oder zum Verkauf / zur Vermietung stehender Gebäude. Diese können auf der städtischen Webseite bzw. der Immobilienbörse Main-Spessart (Kommunales Immobilienportal-SpessartKraft) angeboten werden.</p> <p>Ggf. Ausführung einer aktiven kommunalen Grundstückspolitik von Grundstücken.</p>	- Verwaltung	Gemeinde Allianz SpessartKraft KomU	-				
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch								
Beitrag zum Klimaschutz: Vermeidung weiterer Außenentwicklung durch effektive Nutzung des baulichen Bestands.								

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen **O = Ordnungsmaßnahmen** **B = Baumaßnahmen** **S = Sonstige Maßnahmen**

Handlungsfeld 3 | Entwicklungsschwerpunkt „Neues Wohnen in Mönchberg“

Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum		
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig
III. 3.1	Aktives Flächen- und Leerstandsmanagement (vgl. Maßnahmenplan NW 1)						
V	<p>Installation eines aktiven Flächenmanagements mit dem Ziel der Aktivierung vorhandener Baulücken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktives Flächenmanagement auf Basis der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Grundlage zur Aktivierung und Reaktivierung von Innenentwicklungspotentialen. • Systematische und kontinuierliche Erfassung sowie Verwaltung von leerstehenden Immobilien und Ladenleerständen inkl. Aufnahme wichtiger Eckpunkte wie Wohnungsgröße, Anzahl der Wohneinheiten, Barrierefreiheit, etc. ggf. externe Akteure einbinden 	- Verwaltung	Markt Mönchberg (Fachplaner)	- ggf. StBauf, KomU			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: Vermeidung weiterer Außenentwicklung durch effektive Nutzung des baulichen Bestands.							
III. 3.2	Temporäres Baulückenkonzept (vgl. Maßnahmenplan NW 2)						
V/S	<p>Erstellung eines temporären Baulückenkonzepts. Einbindung kleiner Baulücken / Grundstücke oder Enkelgrundstücke zur temporären Nutzung durch z.B. mobile Wohneinheiten, Insektenwiesen, Mietgärten</p> <p>Ziele: Aktivierung von Baulücken durch temporäre Nutzungen / Baulückennutzung auf Zeit Bebauung von nicht anderweitig bebaubaren Flächen Förderung alternativer Wohnformen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standortanalyse - Vermitteln zwischen Interessierten und Grundstückseigentümern - Erschließung (Wasser, Abwasser, etc.) der Grundstücke 	- Verwaltung	Markt Mönchberg (Fachplaner, Eigentümer der Grundstücke)	LEADER			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Mittel - Hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: je nach Nutzung, Erhöhung der Biodiversität.							
III. 3.3	Probewohnen & Coworking für Landpioniere (vgl. Maßnahmenplan NW 3)						
S	<p>Menschen aus der Stadt testen für einen Zeitraum das Landleben Chancen der Digitalisierung für den ländlichen Raum nutzen</p> <p>Ziel: Umnutzung leerstehender Gebäude als Wohnraum & Coworking-Space für Kreative und Digitalarbeiter Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konzept erarbeiten - Potentiale für Mönchberg erfassen - ggf. Umsetzung mit Unterstützung des Kommunal Unternehmens 	- Verwaltung, Mitgliedsbeiträge	Markt Mönchberg (Fachplaner, KomU, Smart Citys, BMI, BMEL, Kooperationen mit Unis, Genossenschaft)	KfW			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Mittel							
Beitrag zum Klimaschutz: Erhöhung der Biodiversität durch ökologisch wertvolle Begrünungsmaßnahmen							

6. Projekt- und Maßnahmenkatalog

Handlungsfeld 3 Entwicklungsschwerpunkt „Neues Wohnen in Mönchberg“								
Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum			
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
III. 3.4	Bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung (vgl. Maßnahmenplan NW 4)							
V	<ul style="list-style-type: none"> Wohnbauflächenentwicklung auf Basis der Zielsetzung einer Ortsabrundung Bedarfsgerechte und flächensparende Inanspruchnahme von unbebauter Fläche Schaffung eines ergänzenden Wohnformangebots (Mehrparteienwohnhaus, gemeinschaftliche Wohnformen, etc.) Nutzung bestehender verkehrlicher Erschließungen Gute Anbindung zur Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen <p>Prüfung potenzieller Wohnbauflächen (Exkursion zu Best-Practices-Beispielen) Städtebaulicher Rahmenplan;</p> <p>Ziel: Verdichteter Wohnungsbau, Vielfältiges Wohnraumangebot ggf. Zusammenarbeit mit Projektgruppen, privaten Investoren, etc. Bauleitplanung</p>	20 T€	Markt Mönchberg (Fachplaner, Investoren, Projektgruppen)	StBauF				
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch								
Beitrag zum Klimaschutz: Vermeidung weiterer Außenentwicklung durch effektive Nutzung des baulichen Bestands.								

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

IV. Handlungsfeld | Entwicklungsschwerpunkt „Infrastruktur attraktiv gestalten“

Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum		
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig
IV. 4.1	Qualifizierung Schulstandort (vgl. Maßnahmenplan I 1)						
V/B	<p>Teilsanierung (Turnhalle, Energieversorgung, etc.) und gestalterische Aufwertung des Schulhofs.</p> <p>Ziele: Sicherung eines attraktiven Schulstandorts Nachhaltige Energieversorgung durch Erneuerbare Energiequellen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundlagenermittlung Vorentwurf und Entwurf für die Außenanlagen 300€/qm * 4900qm = 1.470.000 € • Planung der Teilsanierung der Turnhalle (energetisch) 900€/qm * 430qm = 387.000 € • Planung und Realisierung der energetischen Sanierung des Gebäudes 150€/qm * 1700qm = 255.000 	2.1 Mio	Markt Mönchberg (Fachplaner, Fachbehörden, RUF, Schule)	Schulbau, GEG			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: Vermeidung weiterer Außenentwicklung durch effektive Nutzung des baulichen Bestands.							
IV. 4.2	Realisierung Waldkindergarten (vgl. Maßnahmenplan I 2)						
V/B	<p>Bau eines Waldkindergartens in den Sauhecken.</p> <p>Ziele: Erweiterung des Kindergartenangebots um ein alternatives Betreuungsangebot Bauleitplanung sukzessive bauliche Umsetzung - Standortanalyse - Vermitteln zwischen Interessierten und Grundstückseigentümern - Erschließung (Wasser, Abwasser, etc.) der Grundstücke</p>	-	Privat (Markt Mönchberg, Schule, Fachplaner, Fachbehörden)	Schulbau			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Mittel - Hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: je nach Nutzung, Erhöhung der Biodiversität.							
IV. 4.3	Neubau oder Sanierung der Sport- und Kulturhalle (vgl. Maßnahmenplan I 3)						
V Priorität	<p>Sanierung der VfL Sporthalle oder Neubau einer Sport- und Mehrzweckhalle auf dem ehem. Festplatzgelände (Flur-Nr. 2135).</p> <p>Ziele: Sicherung eines bedarfsgerechten und attraktiven Infrastruktur Nachnutzung der ehem. Sport- und Mehrzweckhalle</p> <p>Projektplanung Wettbewerb</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundlagenermittlung Vorentwurf und Entwurf für die Außenanlagen 300€/qm * 800qm = 240.000 € • Planung der Teilsanierung der Turnhalle (energetisch) 1500€/qm * 800qm = 1.200.000 € • Planung und Realisierung der energetischen Sanierung des Gebäudes 700€/qm * 800qm = 560.000 	<p>4 Mio. (Neubau)</p> <p>2 Mio (Sanierung)</p>	Markt Mönchberg (Fachplaner, Fachbehörden, RUF)	StBauF GEG			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: Neubau nach neusten energetischen Standards							
IV. 4.4	Ausweichparkplatz Schwimmbad (vgl. Maßnahmenplan I 4)						
O	<p>Errichtung eines Ausweichparkplatzes für das Schwimmbad Schaffung von ca. 17 Stellplätzen mit Zufahrt, Begrünung und Verschattung</p> <p>Teilerwerb Fl.Nr. 2269 Fläche ca. 1260 qm x 200 €/qm = 252.000 €</p>	252 T€	Markt Mönchberg (Fachplaner, Fachbehörden, RUF)	StBauF			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Mittel							
Beitrag zum Klimaschutz: Parkplätze werden nicht versiegelt und mit Grünstruktur angereichert was zur Biodiversität und zur mikroklimatischen Kühlung beiträgt.							

6. Projekt- und Maßnahmenkatalog

IV. Handlungsfeld Entwicklungsschwerpunkt „Infrastruktur attraktiv gestalten“							
Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum		
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig
IV. 4.5	Gewerbestandort „Am Hohen Bild“ (vgl. Maßnahmenplan I 5)						
V	<p>Aufwertung & Sicherung des Gewerbestandorts durch Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Nutzungen. ggf. Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebiets der Allianz Spessart-Kraft.</p> <p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsgerechte Flächenentwicklung • Sicherung von Entwicklungsflächen für die bestehenden Betriebe • naturnahe Gestaltung zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung und besseren Eingliederung in die Landschaft • Schaffung attraktiver Übergänge zur Landschaft & zur Wohnbebauung • ggf. Konzentration von Gewerbe in den Allianz-Gemeinden • Ausbau der Solartechnik (Initialberatung oder Regelungen im B-Plan) • Gewerbeflächenvermarktung • Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans zur Weiterentwicklung des Gewerbegebiets in Zusammenhang mit einer möglichen Gewerbeflächenenerweiterung; ggf. Erstellung eines Bauungskonzept zur Entwicklung der nordwestlichen Potentialflächen & Sicherung der nordwestliche Potentialflächen mittels FNP • Herstellung der Erschließung nach Bedarf (Grundstücksteilung) 	nach Umfang	Markt Mönchberg (Fachplaner, Allianz, RUF)	- LfA, WiFö	■	■	■
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Planung und Bau.							

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

V. Handlungsfeld | Entwicklungsschwerpunkt „Freizeit gestalten & Natur genießen“

Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum		
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig
V. 5.1	Grünes Erlebnisband (vgl. Maßnahmenplan FN 1)						
V	<p>Konzeption und Ausweisung eines Erlebnis- und Erholungs-Rundwegs.</p> <p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbindung attraktiver und interessanter Orte über einen beschilderten Weg von ca. 3,5 km Länge • Einbindung bestehender Freizeit- und Erholungsangebote; ggf. Aufwertung bestehender Angebote • Schaffen von neuen Möglichkeiten zum Rasten, Verweilen und Entdecken (z.B. Bienenlehrpfad, Streuobstlehrpfad, Renaturierung Brunnenfloßwiesengraben) • Identifikation über ein wiederkehrendes Gestaltungselement <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung einer Konzeption • Beteiligung der Bevölkerung 	10 T€	Markt Mönchberg (Fachplaner, RUF, Allianz, WWA)	StBauF LEADER			
B	<p>Sukzessive Umsetzung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Ausschilderung (vgl. Projekt L 6) 2. Erweiterung des Rundweges mit neuen Höhepunkten (Rast-, Verweil- und Entdeckungsorten)/ Aufwertung bestehender Wege und Angebote 	nach Umfang	Markt Mönchberg (Fachplaner, RUF, Allianz, WWA)	LEADER			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: Wissensvermittlung über Streuobstwiesen, Insekten.							
V. 5.2	Freizeitband um die Ortsmauer (vgl. Maßnahmenplan FN 2)						
V/O	<p>Rundweg um den Ortskern zur Naherholung und um den Ort zu erkunden. Der Weg soll den Ortskern vollständig umrunden und schon bestehende, attraktive Punkte mit einbeziehen. Zusätzliche sollten neue Höhepunkte entlang des Weges entstehen (Sitzgelegenheiten, Sport- und Fitnessgeräte, Trinkbrunnen,...) ca. 1200 m/ 1,2 km lang</p> <p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • einen ausgeschilderten Rundweg (vgl. Projekt L 6) um die Ortsmauer anlegen • Anbindung an bestehende Wege schaffen • Ziegellochpfad trittsicher machen • Verbindung im Bereich der Feuerwehr schaffen (Rast-, Verweil- und Entdeckungsorten) • neue kleine Erholungspunkte anlegen • Aufwertung bestehender Wege und Angebote <p>Konzept erstellen (V) Sukzessive Umsetzung (O)</p> <p>Größe: ca. 1400 qm * 350 €/qm = 490.000 €</p>	50T€ (V) nach Umfang (O)	Markt Mönchberg (RUF)	StBauF LEADER			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: Sicherung und Aufwertung von grünen Plätzen rund um die Ortsmauer.							

6. Projekt- und Maßnahmenkatalog

V. Handlungsfeld Entwicklungsschwerpunkt „Freizeit gestalten & Natur genießen“							
Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum		
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig
V. 5.3	Gestaltung Jugendtreffgarten (vgl. Maßnahmenplan FN 3)						
0/V	<p>Jugendstandorte ausweiten und neue Angebote schaffen.</p> <p>Ziele: Bestehende Grünanlagen und Spielplätze auch an die Bedürfnisse der Jugendlichen anpassen Neue Aufenthaltsräume für Jugendliche schaffen Entwurfsanregung für die Jugendlichen Möglichkeiten zum Selbstbau</p> <p>Konzept erstellen Fußläufige Verbindung zum Jugendtreff am Ziegellochpfad prüfen Zugänglichkeit zum Pfarrhof und Nutzungsmöglichkeiten prüfen Erweiterung Freizeitanlage und Spielplatz anpassen</p>	-	Markt Mönchberg (Fachplaner)	-			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: Spielräume sind Grünräume. Jugendtreff dient als Umweltbildungsstätte (Hochbeete, Insektenhotel, Barfußpfad)							
V. 5.4	Neuplatzieren und Aufwertung Spielplatz Golfstraße (vgl. Maßnahmenplan FN 4)						
0	<p>Durch Ausweisung eines neuen Baugebietes entfällt der Spielplatz in der Golfstraße und ein neuer Ort wird gesucht. Der Spielplatz sollte mit Elementen für Jugendlichen erweitert werden (Rampe, multifunktionale Aufenthaltsräume)</p> <p>Eruieren eines neuen Standortes (Lärmstrapazierbar, Einsichtig, Beleuchtet, gut zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar)/ Bauausführung der geplanten Anlage</p>	nach Umfang	Markt Mönchberg (Fachplaner, Fachbehörden, RUF)	StBauF			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch.							
Beitrag zum Klimaschutz: ggf. Integration von Pflanzgefäßen; Verwendung nachhaltiger Materialien.							

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

VI. Handlungsfeld | Entwicklungsschwerpunkt „Luftkurort zeitgemäß weiterentwickeln“

Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum		
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig
VI. 6.1	Grünes Erlebnisband (vgl. Maßnahmenplan FN 1)						
B	<p>Gestalterische Aufwertung der Gärten an der Ortsmauer nach Gestaltungsprinzipien der Bauerngärten.</p> <p>Ziele: Erscheinungsbild aufwerten Stärkung des Luftkurorts</p> <p>Gestaltungsgrundsätze definieren -> Gestaltungshandbuch Förderung im Zusammenhang mit dem Kommunalen Förderprogramm</p>	- Verwaltung	Markt Mönchberg (Fachplaner, Eigentümer, Pächter)	StBauf, KomFörder			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Mittel							
Beitrag zum Klimaschutz: Erhalt der Kleingartenstruktur trägt zur Abkühlung des Mikroklimas bei.							
VI. 6.2	Reittourismus (vgl. Maßnahmenplan L 2)						
V	<p>Nutzung örtlicher Potentiale zum Ausbau des Reittourismus (Reitwege, Ausbau des Reittourismus, Kooperationen unter den Reiterhöfen auch nach Außerhalb, Kooperationen -> Pferde zu Pflegemaßnahmen einbeziehen (Rückepferde))</p> <p>Arbeitsgruppe</p>	-	Markt Mönchberg (StMWi, Allianz, LEADER, örtliche Akteure)	LEADER, Tourismus, örtliche Akteure			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Gering.							
Beitrag zum Klimaschutz: Minimalinvasive Maßnahmen.							
VI. 6.3	Ausbau Radwegenetz (vgl. Maßnahmenplan L 3)						
O/V	<p>Verbesserung des inner- und überörtlichen Radwegenetzes.</p> <p>Ziele: Radwegebeziehungen zwischen Mönchberg und dem Main-Tal-Radweg (u.a direkte Anbindung an Klingenberg a. Main) verbessern -> Ziel: direkte und sichere Verbindungen Anbindung an Mountainbike-Strecken (u.a. Collenberg) Pflege der Rad- und Wirtschaftswege (u.a. Schindheckenweg) auf Basis des Kern-Wegenetz-Konzepts der SpessartKraft Allianz</p> <p>Abstimmung mit der Allianz SpessartKraft (Kern-Wegenetz-Konzept) Konzept erstellen/ Durchführung von Aus- / Umbau- und Sanierungsmaßnahmen</p>	nach Umfang	Markt Mönchberg (Arbeitsgruppe)	S&L			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch.							
Beitrag zum Klimaschutz: Individualverkehr reduzieren und damit CO2 reduzieren.							
VI. 6.4	Übernachten an historischen und einzigartigen Orten (vgl. Maßnahmenplan L 4)						
O	<p>Idee: Abgeleitet vom Konzept „Albergo Diffuso“ = „über den Ort verteilte Herberge“ Zusammenschluss von verstreut liegenden Ferienapartments, die Zusammen als ein Hotel erlebt werden können Rezeption, Frühstück & Café zentral in einem örtlichen Gebäude Ergänzung des „historischen“ Übernachtungsangebots durch einzigartige „naturnahe“ Übernachtungsmöglichkeiten</p> <p>Ziele: Erleben des Altort-Flairs & der historischen Bausubstanz Aktivierung von Leerständen Stärkung des Luftkurorts</p> <p>Aktionsgruppe gründen, Konzept erstellen Investor/ Betreiber finden, Fördermöglichkeit durch EU Projekte (EU - Pilotprojekt) eruieren</p>	nach Umfang	Markt Mönchberg, Investor (Betreiber, Denkmalpflege), evtl. EU Pilotprojekt	-	■	■	■
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Mittel							
Beitrag zum Klimaschutz: Pflege der bestehenden Grünstrukturen, Erhöhung der Biodiversität durch Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher							

6. Projekt- und Maßnahmenkatalog

VI. Handlungsfeld Entwicklungsschwerpunkt „Luftkurort zeitgemäß weiterentwickeln“								
Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum			
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
VI. 6.5	Wohnmobilstellplatz (vgl. Maßnahmenplan L 5)							
O/V	<p>Einrichtung von mind. 10 Stellplätzen in landschaftlich reizvoller Lage mit guter fußläufiger Anbindung an den Altort & touristischen Einrichtungen</p> <p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch Erhöhung der Übernachtungszahlen -> Stärkung des Luftkurorts - Teilerwerb Fl.-Nr. 2267 - Bauleitplanung - finden eines Betreibers + evtl. Investors <p>Fläche: 1660 qm * 350 €/qm</p>	580 T€	Markt Mönchberg (Fachplaner), ggf. Privat	LEADER, WOHNmobil	■	■	■	
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch								
Beitrag zum Klimaschutz: Stellplätze werden nicht versiegelt und mit Grünstruktur angereichert was zur Biodiversität und zur mikroklimatischen Kühlung beiträgt.								
VI. 6.6	Informations- und Leitsystem (vgl. Maßnahmenplan L 6)							
V	<p>Konzeption und Errichtung eines modernen und einheitlichen Informations- und Leitsystems an strategisch wichtigen Orten</p> <p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schnelle Orientierung im Ort - Zurückhaltende Gestaltung und Prüfung der Notwendigkeit von Beschilderung - Verbesserung der Beschilderung von Rad- und Wanderwegen und Ausweisung von Zielen in der Landschaft zur Stärkung des Tourismus - Einbeziehung der Nutzung neuer Medien z.B. Informationsabruf über QR-Code - Gewährleistung der Pflege und des Unterhalts 	100 T€	Markt Mönchberg (Fachplaner, Arbeitsgruppe)	StBauF				
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Gering.								
Beitrag zum Klimaschutz: Minimalinvasive Maßnahmen.								
VI. 6.7	Tourismus- & Eventförderung (vgl. Maßnahmenplan L 7)							
S	<p>Gemeindemarketing initiieren</p> <p>Stärkung Mönchbergs als Ausflugsziel, Wohn- und Urlaubsort durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterstützung neuer Veranstaltungsideen - Etablierung und Vermarktung von neuen Veranstaltungsangeboten <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> „Tag der offenen Gärten“ „Künstlermarkt“ „Konzerte und Festivals“ „Kletterwald“ - Touristische Nutzung der Pferdehöfe - Starke Vermarktung der (Übernachtungs-)Angebot - Stärkung der Außenwirkung 	nach Umfang	Verein (LEADER, Allianz, StMWi)	LEADER, Tourismus				
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Mittel-Hoch								
Beitrag zum Klimaschutz: -								

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

VII. Handlungsfeld | Entwicklungsschwerpunkt „Landschaft nachhaltig nutzen“

Nr. Art	PROJEKT Beschreibung	grobe Kosten	Träger (Akteure)	mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum		
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig
VII. 7.1	Ausbau erneuerbarer Energien (vgl. Maßnahmenplan LN 1)						
S	<p>Das Energiekonzept der kommunalen Allianz SpessartKraft wirbt mit dem Slogan: „Die Allianz SpessartKraft kann bis 2050 zum Exporteur von Energie werden.“ Markt Mönchberg zieht bei diesem lobenswerten Ziel mit und strebt die Energieautarkie an.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konzept erstellen - Energieautarkie erreichen mit erneuerbaren Energien - Ausbau des Nahwärmenetzes - Windenergie - Solarenergie auch über Agrarflächen 	- nach Umfang	Markt Mönchberg, KomU (Fachplaner, RUF, Energiegenossenschaft Untermain EG, Energie Mönchberg e.V.)	StBauf, KfW	■	■	■
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: Nachhaltiger Umgang mit Energie, keine Verschwendung von Rohstoffen.							
VII. 7.2	Gesamtfortschreibung FNP & Landschaftsplan (vgl. Maßnahmenplan LN 2)						
V/O	<p>Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan.</p> <p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung an die Realnutzung - Anpassung an geplante Entwicklungen z.B. Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung) - nachhaltige Entwicklung der Landschaft (Ökokontos mitdenken) - Ortseingrünung <p>2400 ha -> HOAI + 16%. = 143.328,80 €</p>	145 T€	Markt Mönchberg (Fachplaner)	-			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Gering.							
Beitrag zum Klimaschutz: Minimalinvasive Maßnahmen.							
VII. 7.3	Grünflächenpflegekonzept (vgl. Maßnahmenplan LN 3)						
S	<p>Grünflächenpflegekonzept weiter führen und ausbauen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme der Grünflächen Mönchbergs - Zielkonzept erstellen - Pflegeaufwand bestimmen - Mögliche Kooperationen zur Pflege: Imker, Umweltvereine, Naturpark, etc. - Bestehende Pflegekonzepte bündeln (Streuobstpflge) - Kreative Ideen zur Unterstützung der Grünflächenpflege: Wettbewerbe, Patenschaften, Vereine - Bestehende Förderungen absuchen, Bsp.: LEADER - Ökokontos erstellen <p>2400 ha</p>	19 T€	Markt Mönchberg (LEADER, Allianz SpessartKraft)	KULAP, LEADER			
Bedeutung für die Gemeindeentwicklung: Hoch							
Beitrag zum Klimaschutz: Kernprojekt für Klimamaßnahmen, Biodiversität und Artenvielfalt.							



Markt Mönchberg