



Kommunales Entwicklungskonzept der Gemeinde Lahnau

als Grundlage für die Aufnahme als Förderschwerpunkt in das Förderprogramm Dorfentwicklung des Landes Hessen





Inhaltsverzeichnis

1. Vorstellung der Kommune	4
2. Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme	..7
2.1 Demografische Struktur und Entwicklung	7
2.2 Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe, Siedlungsbild	11
2.2.1 Abgrenzung des historischen Ortskerns aus der Siedlungsgenese	
2.2.2 Darstellung des Baubestands in den historischen Ortskernen	
2.2.3 Dörflicher Charakter, kulturgeschichtliches Erbe, Siedlungsbild	
2.3 Innenentwicklung	15
2.3.1 Innenentwicklungspotenziale	
Städtebauliche Problemlagen	
Flächenpotenziale	
Bisherige Aktivitäten Projekte der Innenentwicklung	
2.3.2 mittelfristige kommunale Siedlungsentwicklungsplanung	
Bedarf an Wohnraum und Bauplätzen	
Siedlungsentwicklung über Innenentwicklungspotenziale	
Neuausweisung von Wohnbauflächen	
2.4 Örtliche Infrastruktur	19
2.5 Kommunales und bürgerschaftliches Engagement	23
3. Bestandsanalyse mit Stärken und Schwächen	26
4. Strategie, Ziele und Handlungsfelder	30
4.1 Strategie und Ziele der mittelfristigen kommunalen Entwicklung mithilfe der Dorfentwicklung	30
4.2 Gebietskulisse für die Umsetzung der Dorfentwicklung	31
4.3 Handlungsfelder im Rahmen der Dorfentwicklung	32
4.4 Geplante Maßnahmen und Schlüsselprojekte der Kommune	32
5. Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger	32
5.1 Einbindung der Bürgerinnen und Bürger im Bewerbungsprozess	32
5.2 Einbindung der Bürgerinnen und Bürger im Dorfentwicklungsprozess	34
6. Finanzlage und Engagement der Kommune	34
Anhang	
Abbildungen	
Quellen und weiterführende Literatur	
Plananlagen, Karten	
Siedlungsgenese, historische Ortskerne mit GA und KD für drei Ortsteile	
Infrastruktur, Versorgung, öffentliche Gebäude für drei Ortsteile	
Haupt- und Nebengebäude für drei Ortsteile	
Infrastruktur, Versorgung, öffentliche Gebäude, Übersichtskarte für Lahnav	
Problemlagen, Leerstand, Entwicklung, Baulücken, Bauplätze, Übersichtskarte	
Siedlungsentwicklung Gesamtgemeinde, Übersichtskarte	



Tabellen, Listen

- Demografische Entwicklung 1 und 2
- Innenentwicklungspotenziale
- Infrastruktur mit Auslastungen der Gemeinschaftseinrichtungen
- SWOT Tabellen
- Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan
- Weitere Ideen aus der Bürgerbeteiligung

Im Auftrag des

Gemeindevorstands der Gemeinde Lahnau
Rathausplatz 1-5
35633 Lahnau

erarbeitet durch

plusConcept
Kommunale Planung und Entwicklung



Bearbeiter: Karl-Dieter Schnarr, Michael Zachel-Göbert

Entwurf

Stand: 27.03.2023



1. Vorstellung der Kommune

Geographische Lage

Die Gemeinde Lah nau liegt im Lahn-Dill-Kreis zwischen den Städten Wetzlar (ca. 7 km) und Gießen (ca. 8 km). Sie besteht aus den Ortsteilen Atzbach (3104 Einwohner), Dorlar (1841 Einwohner) und Waldgirmes (3294 Einwohner). Alle drei Ortsteile liegen an der nördlichen Seite der Lahn.

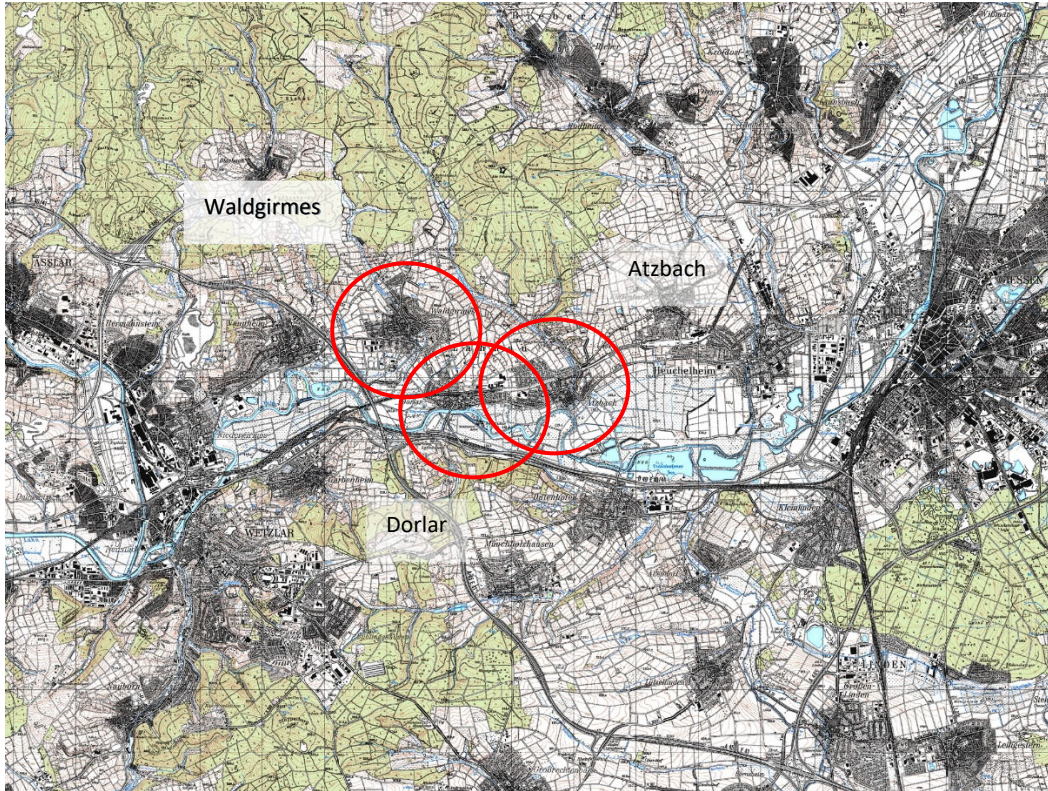


Abb. 1 Lage der drei Ortsteile von Lah nau zwischen Wetzlar im Westen und Gießen im Osten (TK 25, Hessen)

Lah nau grenzt im Norden an die Gemeinde Biebertal, im Osten an die Gemeinde Heuchelheim und im Süden und Westen an die Stadt Wetzlar. Lah nau gehört zur Kooperation „Gleiberger Land“, neben den Gemeinden Wettenberg, Biebertal und Heuchelheim. Der Lahn-Dill-Kreis grenzt unmittelbar an die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, die gut zu erreichen ist.

Geschichte

Waldgirmes und Atzbach wurden im Jahr 771 bzw. 774 im Lorscher Kodex des Klosters Lorsch erstmals urkundlich erwähnt. Seit dem Wiener Kongress gehörten sie zum Königreich Preußen. 1870/71 wurde mit dem Bau der *Kanonenbahn* begonnen, die zuvor als preußische Militärbahn geplant wurde und von Berlin bis ins Elsass führte. 1881 erhielten Atzbach und Dorlar einen gemeinsamen Bahnhof, den beide Orte mitfinanzierten. Der Dorlaer Bahnhof beherbergt heute das Jugendzentrum der Gemeinde Lah nau. Auch das Gebäude der alten Atzbacher Bahnhofstelle ist noch erhalten.

In den Jahrzehnten nach dem Bau der *Kanonenbahn* wuchs Atzbach über den alten Ortskern hinaus. Während vorher der Ort an der heutigen Ortsdurchfahrt (Gießener Straße) endete, erfolgte nach und nach die Bebauung bis zur Kanonenbahntrasse einschließlich Bahnhofstelle. Im Westen begrenzte die Bebauung die neue Zigarrenfabrik, die 1976 zum Bürgerhaus umgebaut wurde. Ein wesentlicher Schub der



Bebauung folgte nach dem Zweiten Weltkrieg, als Atzbach rund 700 Flüchtlinge aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten und aus deutschen Siedlungen in Tschechien und Ungarn aufnehmen musste. Man entschloss sich, westlich der Zigarrenfabrik Bauland auszuweisen. Wenig später erfolgte die Bebauung des Atzbacher Hausbergs, auf dem sich auch der Friedhof befindet.

Wesentliche Veränderungen gab es dann in den 1960er Jahren, als man sich entschloss, in einem Schulzweckverband der Nachbarorte Atzbach, Dorlar, Waldgirmes, Dutenhofen und Garbenheim eine integrierte Gesamtschule für die Klassen 5-10 zu errichten. Daneben wurde eine Sporthalle mit vier Spielfeldern errichtet. Neben der *Lahntalschule* wurden diverse Arrondierungen in der Wohnbebauung vorgenommen, so dass Anfang der 1970er Jahre der bauliche Lückenschluss zwischen den Orten Atzbach und Dorlar erfolgte.

Durch archäologische Grabungen konnten in den Neunzigerjahren in Dorlar ein römisches Feldlager und eine zivile römische Stadt aus der Zeit um Christi Geburt nachgewiesen werden. Die Funde belegen das friedliche Zusammenleben von Römern und Germanen (siehe auch „Kultur und Sehenswürdigkeiten“).

Seit dem 16. Jahrhundert waren Atzbach, Dorlar und Waldgirmes evangelisch. Allerdings sind nach dem Zweiten Weltkrieg auch viele römisch-katholische Vertriebene aus Schlesien und Volksdeutsche aus Ungarn nach Lahnau gekommen. Trotzdem ist heute der Großteil der Bevölkerung evangelisch. Eine historische Besonderheit ist, dass die Grenzen der evangelischen Landeskirchen Rheinland und Hessen genau durch die Gemeinde verlaufen. Die Kirchengemeinde Atzbach-Dorlar gehört zum Rheinland, jene in Waldgirmes zu Hessen.

Die Gemeinde Dorlar ließ sich 1972 freiwillig nach Wetzlar eingemeinden. Wetzlar, Gießen, Atzbach, Waldgirmes und 12 weitere Gemeinden bildeten 1977 bis 1979 die Großstadt Lahn. Innerhalb von Lahn bildeten die Stadtteile Waldgirmes, Dorlar und Atzbach den Stadtbezirk Lahntal. Nach der Auflösung der Stadt Lahn wurde der Stadtbezirk am 1. August 1979 unter dem Namen Lahnau eine selbstständige Gemeinde.

Politik

Nach der hessischen Kommunalverfassung ist der Bürgermeister Vorsitzender des Gemeindevorstands, dem in der Gemeinde Lahnau neben dem Bürgermeister zehn ehrenamtliche Beigeordnete angehören.

Bürgermeisterin ist seit dem 1. Juli 2017 Silvia Wrenger-Knispel (CDU).

Lahnau unterhält partnerschaftliche Beziehungen zu den Gemeinden Wincanton im Vereinigten Königreich sowie zu Geraberg, Ortsteil der Landgemeinde Geratal in Thüringen.

Die Kommunalwahl am 14. März 2021 führte für die Gemeindevertretung zu folgendem Ergebnis, in Vergleich gesetzt zu früheren Kommunalwahlen:

Parteien und Wählergemeinschaften	2021		2016		2011		2006		2001	
	%	Sitze	%	Sitze	%	Sitze	%	Sitze	%	Sitze
SPD	33,3	9	36,7	10	38,5	10	39,0	10	37,0	10
CDU	30,4	8	27,0	7	27,6	7	31,7	9	25,2	7



geo	24,6	7	20,8	6	—	—	—	—	—	—
FW/FDP	11,7	3	15,5	4	—	—	—	—	—	—
Grüne	—	—	—	—	20,6	6	11,1	3	9,9	3
FWG	—	—	—	—	13,3	4	18,2	5	27,9	7
Gesamt	100,0	27	100,0	27	100,0	27	100,0	27	100,0	27
Wahlbeteiligung %	55,1		51,9		48,7		42,1		52,0	

Abb. 2 Ergebnis Kommunalwahl 2021 und Vergleichswerte (Quelle: Gemeinde Lahnau, Tabelle pC)

Kultur und Sehenswürdigkeiten

Die Gemeinde Lahnau verfügt über zahlreiche kulturelle Attraktionen, Museen, Natur- und Kulturdenkmäler. Beispielhaft seien zwei Einrichtungen näher beschrieben:

- Das *Römische Forum Lahnau-Waldgirmes* ist ein Freilichtmuseum und zeigt die ältesten Steinfundamente in Deutschland, einstmals ein römisches Forum, die weltweit einzigen Fragmente einer lebensgroßen bronzevergoldeten Reiterstatue des Kaisers Augustus und zahlreiche Schmuck- und Gebrauchsgegenstände, für die keine Vergleichsstücke bekannt sind. Das Gelände nordwestlich von Waldgirmes wird seit 1993 archäologisch untersucht.
- Das *Heimatmuseum* der Gemeinde Lahnau wurde im Vorfeld der 1200-Jahr-Feier der Gemeinde Waldgirmes (1971) geschaffen. Das Museum beherbergt zahlreiche Ausstellungen und Exponate zur Geschichte, darunter eine volkskundliche Spezialabteilung „Besonderheiten des ländlichen Lebens im mittleren Lahntal von ca. 1800 bis 1918“. Als herausragendes Ausstellungsstück ist eine silberne „Scheibenfibel“, bestückt mit kleinen Glasperlen und Bernstein, zu nennen, die aus der Römerzeit stammt.

Gewerbe und Einzelhandel

Bis Anfang der 1990er Jahre war in Dorlar neben handwerklichen Kleinbetrieben und einzelnen Dienstleistungen seit 1927 das Holzwerk Wilhelmi beheimatet, das zeitweilig bis zu 400 Beschäftigte hatte. Es lag direkt am Dorlarer Bahnhof und verfügte über einen Gleisanschluss. Vorrangig wurden Akustikplatten für Hallen hergestellt.

In den 1990er Jahren wurde das Gewerbegebiet Eberacker nördlich des Wilhelmi-Areals als zweites neues Gewerbegebiet der Gemeinde Lahnau erschlossen. Hierhin expandierten ortsansässige Handwerksbetriebe und es entstanden neue mittelständische Firmen der Elektronik-, Elektrotechnik, Entwicklungs- und Kfz-Zulieferungsbranche.

2004 meldeten die Wilhelmi-Werke Konkurs an und wurden aufgelöst. Die nun mitten in der besiedelten Fläche von Dorlar bzw. Lahnau liegende Industriebrache wurde zum "Gewerbepark Lahnau" mit rund zwei Dutzend Unternehmen unterschiedlicher Branchen umgestaltet.

Als Kompensation wurden die vorhandenen Freiflächen des Wilhelmi-Areals, an der Gemarkungsgrenze zu Atzbach zu einem Baugebiet vorrangig für Wohnbebauung



(Wacholderweg) entwickelt. Dieses Gebiet wurde aus rationellen und verwaltungstechnischen Gründen in die Gemarkung Atzbach überführt.



Abb. 3 Luftbild der Ortsteile (Quelle: google earth)

Waren bis Ende der 1970er Jahre nur mehrere sehr kleine Läden in Dorlar vorhanden, wurde im September 1981 ein für damalige Verhältnisse großer Lebensmittelmarkt mit rund 400 m² an der heutigen Atzbacher Straße eröffnet. In der rasanten Entwicklung des Einzelhandels entstand Mitte der 1990er Jahre erneut eine Diskussion, u. a. durch Schließung des letzten Lebensmittelgeschäfts im Nachbarortsteil Atzbach. Aufgrund der erforderlichen Größenordnung für neue Einzelhandelsbetriebe kam nur noch die Schaffung eines neuen, viel größeren Einkaufszentrums für den Einzugsbereich der Gesamtgemeinde Lah nau in Frage. Letztlich fand der Standort des früheren Dorlarer Dreschplatzes und damals aktuellen Kirmes- und Festplatzes des Ortsteils Dorlar eine Mehrheit im Gemeindeparlament. Den Zuschlag erhielt die gleiche Firma, die das Wilhelmi-Areal entwickelte. Sie nahm eine Bodensanierung vor und baute dann Gebäude für einen Lebensmittel-Discounter mit 700 m² sowie einen Einkaufsmarkt mit 1200 m², so dass der wohnortnahe Einzelhandel in Lah nau gemäß der Regional- und Landesentwicklungsplanung sichergestellt ist.

2. Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme

2.1 Demographische Struktur und Entwicklung

Frühe Bevölkerungsentwicklung

Zur Bevölkerungsentwicklung der drei Lah nauer Ortsteile liegen Zahlen seit 1834 vor. Die Ortsteile Atzbach, Dorlar und Waldgirmes haben sich seitdem annähernd im Gleichschritt entwickelt. Nach einer weitgehenden Stabilität bis etwa 1880 setzt danach eine kontinuierliche Aufwärtsbewegung ein, die sich über die Gründerzeit hinaus fortsetzt.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs erfolgte ein Wachstumszuwachs, der in Hessen allgemein verbreitet ist und auf die Flüchtlingswelle aus dem Osten zurückgeführt werden kann. Dieser Bevölkerungszuwachs konnte von allen drei Ortschaften gehalten werden.



Dies ist mit einem deutlichen Siedlungsschub an den Ortsrändern in den 1950er Jahren verbunden.

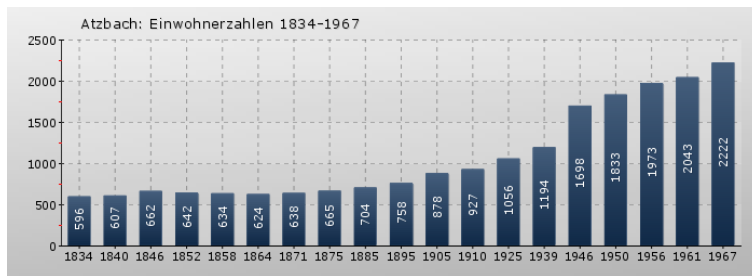


Abb. 4 Einwohnerentwicklung Atzbach 1834 bis 1970 (Quelle Lagis Hessen)

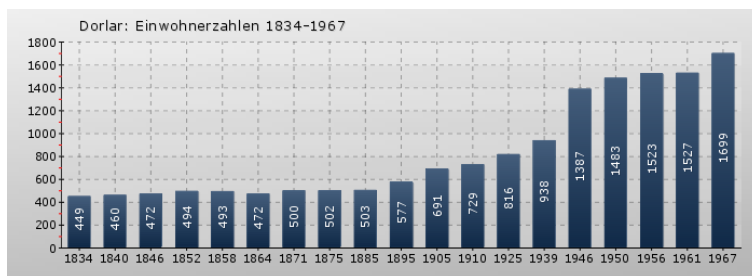


Abb. 5 Einwohnerentwicklung Dorlar 1834 bis 1970 (Quelle Lagis Hessen)

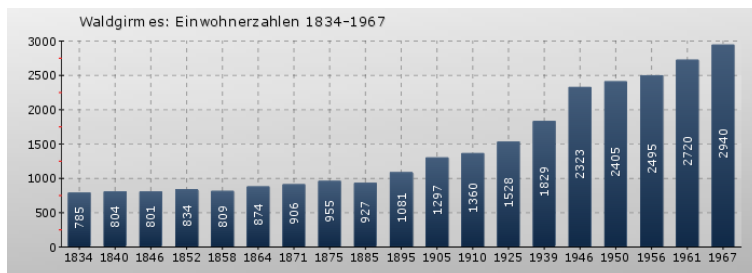


Abb. 6 Einwohnerentwicklung Waldgirmes 1834 bis 1970 (Quelle Lagis Hessen)

Für die nachfolgenden aktuellen Betrachtungen mussten die Vergleichszahlen ab 1995 zugrunde gelegt werden.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass nach der Wende und dem Zusammenbruch des Ostblocks ein erneuter starker Zuzug von Übersiedlern in die westlichen Bundesländer erfolgte, der auch in Lahnau gewirkt hat. Nach 1990 sind damit vergleichsweise hohe Bevölkerungszahlen durch vorübergehende Zuwanderungseffekte entstanden, die bei der Beurteilung der dann rückläufigen Bevölkerungszahlen berücksichtigt werden sollten. Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde belief sich Ende 1990 auf 8022 Menschen.

Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2022

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Lahnau ist in den Jahren 1995 bis 2022 von 8494 auf 8331 zurückgegangen. Das entspricht einem prozentualen Rückgang um etwa 2 %. Es fällt auf, dass der Rückgang nicht linear über den betrachteten Zeitraum erfolgt, sondern sich auf den Zeitraum 2000 bis 2010 konzentriert. Seit 2010 steigen die Zahlen, gleichen die zuvor erfolgten Rückgänge jedoch nicht aus.



	Anzahl der Einwohner							Entwicklung seit 1995 in %	Entwicklung seit 1990 in %	Prognose bis 2040
	Vergleich 1990	1995	2000	2005	2010	2015	aktuell			
Atzbach	3383	3142	3045	3015	2927	3008	3237	3,02%	-4,32%	3300
Dorlar	1652	1783	1909	1843	1866	1876	1838	3,08%	11,26%	2000
Waldgirmes	2987	3569	3644	3381	3337	3276	3256	-8,77%	9,01%	3300
Gesamtkommune	8022	8494	8598	8239	8130	8160	8331	-1,92%	3,85%	8600

Zum Vergleich:

Bevölkerungsentwicklung in Hessen	4,70%
Bevölkerungsentwicklung im Lahn-Dill-Kreis	-3,64%

Zum weiteren Vergleich:

Bevölkerungsentwicklung LK Gießen	8,10%
-----------------------------------	-------

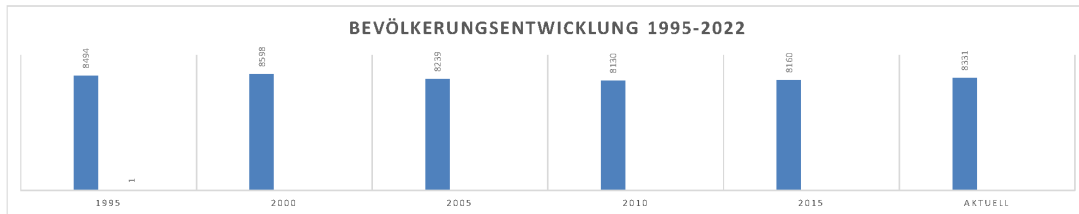


Abb. 7 Einwohnerentwicklung der Ortsteile und der Gesamtgemeinde ab 1995 (Quelle Gemeinde Lahnav)

Bezogen auf die Ortsteile ergibt sich ein differenziertes Bild. Atzbach und Dorlar verzeichnen Zuwächse von jeweils etwa drei Prozent, während Waldgirmes einen Rückgang von über acht Prozent aufweist. Diese Entwicklung im mit 3256 Einwohnern aktuell größten Ortsteil vollzieht sich seit 2000, jedoch ist auch hier zu beobachten, dass seit 2010 die Rückgänge kleiner werden.

Es wird im Hinblick auf die Entwicklung der letzten 25 Jahre erwartet, dass sich die Bevölkerungszahl in Waldgirmes längerfristig um ungefähr 3300 Einwohner einpendeln wird. Die Ortsteile Atzbach und Dorlar haben bereits bisher vom Siedlungsdruck der beiden benachbarten Oberzentren profitiert und sind jeweils um ca. 2,5 % im Beobachtungszeitraum gewachsen. Es wird davon ausgegangen, dass sich dieser Trend fortsetzen wird, was zu Einwohnerzahlen von 3300 in Atzbach und 2000 in Dorlar führen wird.

Die Bevölkerungsentwicklung im Lahn-Dill-Kreis weist mit einem Verlust von 4% einen deutlicheren Rückgang auf als die Gemeinde Lahnav und liegt damit am unteren Ende der hessenweiten Entwicklung (4,7% Zuwachs).

Die Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung geht für Lahnav von einem weiteren Rückgang um 5,8% bis 2035 aus. „Die Annahmen der Bevölkerungsvorausschätzung basieren auf den Daten aus dem Jahr 2012 und sind damit inzwischen veraltet. Die Veröffentlichung einer neuen Vorausberechnung mit Zeithorizont 2040 wird sich aufgrund der schwierigen Datenlage weiter verzögern. Einen Veröffentlichungstermin können wir derzeit noch nicht bestimmen.“ (WEGWEISER-KOMMUNE.DE, 20.03.2023) Daher beruhen die Prognosezahlen für 2040 auf eigenen Berechnungen. Diese legen eine günstigere Entwicklung in Lahnav nahe (s. Kap. 2.3.2)

Altersstruktur

Die Auswertung der Geburtsstatistik der Gemeinde Lahnav ergab zum Ende des Jahres 2022 folgende Altersstruktur:

Die Verteilung der Altersstufen in den Ortsteilen weicht nur geringfügig von den Werten der Gesamtgemeinde ab. Mit einem Anteil von 28 % stellen die 56- bis 75-Jährigen die größte Bevölkerungsgruppe bezogen auf das Lebensalter. Das Durchschnittsalter lag 2021 in Lahnav bei 46,1 Jahren (zum Vergleich: Lahn-Dill-Kreis 45,2 Jahre, Hessen 44,3 Jahre). Die Prognosen (Wegweiser Kommune) gehen von folgenden Werten aus:



Lahnav 2025: 46,6 Jahre, 2035: 48,3 Jahre,
 Lahn-Dill-Kreis 2025: 45,9 Jahre, 2035: 47,6 Jahre,
 Hessen 2025: 45,1 Jahre, 2035: 46,9 Jahre.

	Anzahl der Einwohner im Alter von					Gesamt
	0-18	19-35	36-55	56-75	über 75	
Atzbach	17,8	17,8	25,4	27,2	11,8	100,0
Dorlar	16,2	19,1	26,4	28,4	10,0	100,1
Waldgirmes	15,8	19,4	25,2	28,7	10,8	99,9
Gesamtkommune	16,6	18,8	25,7	28,1	10,9	100,0

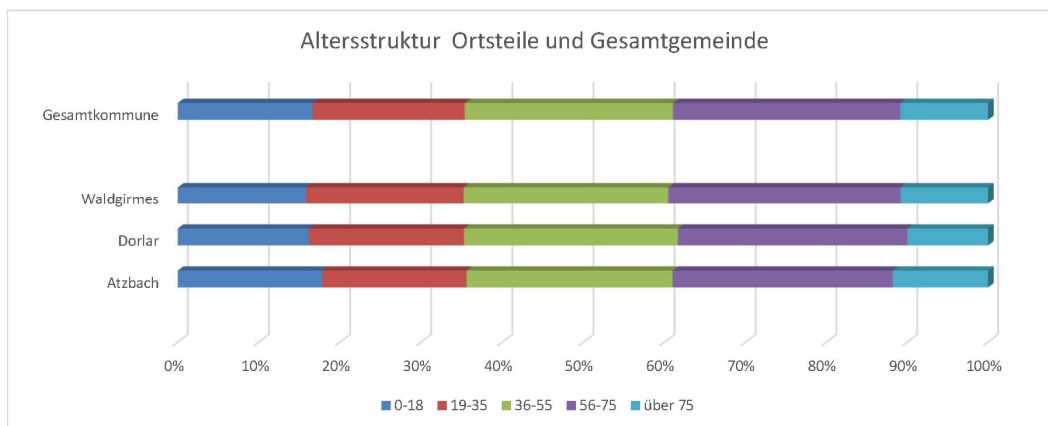


Abb. 8 Altersstruktur der Gemeinde und der Ortsteile (Quelle Gemeinde Lahnav, 12/2022)

Bevölkerungsrückgang und Anteilsgewinne älterer Bevölkerungsgruppen sind die bestimmenden Entwicklungstrends, die sich aus den dargestellten Zahlen aus offiziellen Quellen ablesen lassen. Dies gilt sowohl für den Zeitraum 1995 bis heute als auch für die Prognosen bis zum Jahr 2035. Auf der kleinräumigen Ebene fällt auf, dass die beiden kleineren Ortsteile Atzbach und Dorlar gewachsen sind, im Unterschied zu Waldgirmes. Da die Geburtsstatistik für die betrachteten Zeiträume keine signifikanten Unterschiede zwischen den Ortsteilen aufweist, ist die Entwicklung auf Wanderungsgewinne bzw. -verluste zurückzuführen. Gründe hierfür können in der Aufnahme von Geflüchteten und/oder in der kommunalen Bauleitplanung liegen.

Aus der spezifischen Analyse für Lahnav mit den Zahlen der Gemeinde und unter Berücksichtigung der langfristigen Trends ergibt sich jedoch ein wesentlich positiveres Bild. Es ist demnach mit einem kleinen, wenn auch flacher werdenden Wachstum auch bis 2040 zu rechnen.

Die hessenweite Bevölkerungszunahme konzentriert sich auf den Regierungsbezirk Darmstadt. Seit 2010 ist dort die Einwohnerzahl deutlich angestiegen und hat in den Regierungsbezirken Gießen und insbesondere Kassel hingegen absolut in etwa gleichem Umfang abgenommen. Der Lahn-Dill-Kreis gehört in dieser Betrachtung zum unteren Mittelfeld.

Für die rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf Kreisebene sind -bei einer über dem Land Hessen liegenden Geburtenrate- Wanderungsverluste ursächlich. Den Lahn-Dill-Kreis verlassen vor allem jüngere Altersgruppen zwischen 18 und 30 Jahren. Entsprechend liegt das Durchschnittsalter des Kreises mit 45,2 Jahren deutlich über dem Landesdurchschnitt (43,8 Jahre).



Auswirkungen der Corona-Pandemie

Die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie sind weltweit und allgegenwärtig spürbar. Durch den Finanzplatz und den internationalen Flughafen Frankfurt ist Hessen vielfältig in die Weltwirtschaft integriert und war im bisherigen Pandemie-Verlauf entsprechend stärker betroffen als Deutschland insgesamt. So schrumpfte im Jahr 2020 das Bruttoinlandsprodukt um real 5,6% und damit stärker als im Bundesdurchschnitt (-4,9%). Mit Kontaktbeschränkungen und Reisesperren wurden Maßnahmen ergriffen, um die Ausbreitung der Infektion unmittelbar zu bekämpfen, begleitet von einer deutlichen Zunahme von Home-Office, Online-Schule und Online-Studium. Dies hatte nicht nur dämpfende Wirkung auf die Pendlerzahlen, sondern führte auch zu Änderungen im Wanderungsverhalten und zu deutlich niedrigeren Wanderungsgewinnen für die Ballungsregionen. Ebenso hat der Anstieg der Todesfälle negative Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung.

Durch die Möglichkeiten des Online-Studiums sind in den eher peripher gelegenen Landkreisen, zu denen der Lahn-Dill-Kreis zählt, niedrigere Wanderungsverluste als vor Beginn der Pandemie zu verzeichnen.

2.2 Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe, Siedlungsbild

2.2.1 Abgrenzung des historischen Ortskerns aus der Siedlungsgenese

Die drei Ortsteile Atzbach, Dorlar und Waldgirmes blicken auf eine vielhundertjährige Geschichte zurück. Die Ursprünge der heutigen Siedlungsentwicklung der Ortskerne gehen auf die Jahre kurz vor 800 n.Chr. zurück. Atzbach wurde 774 erstmals urkundlich erwähnt, Dorlar 775 n. Chr. und Waldgirmes im Jahr 771 n. Chr.

Atzbach und Dorlar gehörten über Jahrhunderte zu Hessen-Nassau, während Waldgirmes Hessen-Darmstadt zugehörte. In der nachfolgenden preußischen Zeit wurden die Territorien vereinigt und die drei Dörfer wurden Teil des Landkreises Wetzlar.



Abb. 9 Historische Karte des Großherzogtums Darmstadt 1818 mit den damals selbstständigen Dörfern (Ausschnitt, Quelle: Lagis Hessen)

Die Dörfer lagen ursprünglich jedes für sich in der Lahnaue mit deutlicher räumlicher Trennung. Alle drei zählen zum Typ der Haufendörfer. Atzbach kam aufgrund des



dortigen Sitzes der Gerichtsbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

Im 19. Jahrhundert setzte neben der althergebrachten und dominierenden Landwirtschaft ein Modernisierungsschub durch Bergbau, Industrie und Bahnlinie ein, der auch zu einer weiteren Vergrößerung der Ortskerne führte. In der Gründerzeit profitierten vor allem Atzbach und Dorlar von weiterer Bautätigkeit, die sich von den alten Ortskernen in der Nähe der Lahn in Richtung Bahnstrecke im Norden hinzogen.

In allen drei Ortsteilen vollzog sich in der ersten Hälfte der 20. Jahrhunderts eine weitere Siedlungsentwicklung, die mit dem Beginn des Zweiten Weltkriegs zunächst unterbrochen wurde. Nach dem Kriegsende siedelten sich sehr viele Flüchtlinge in den drei Ortschaften an und blieben überwiegend dauerhaft wohnen. Entsprechend begannen schon Ende der 1940er Jahre die Planung und der Bau von neueren Siedlungen ähnlich wie im gesamten Westen Deutschlands.

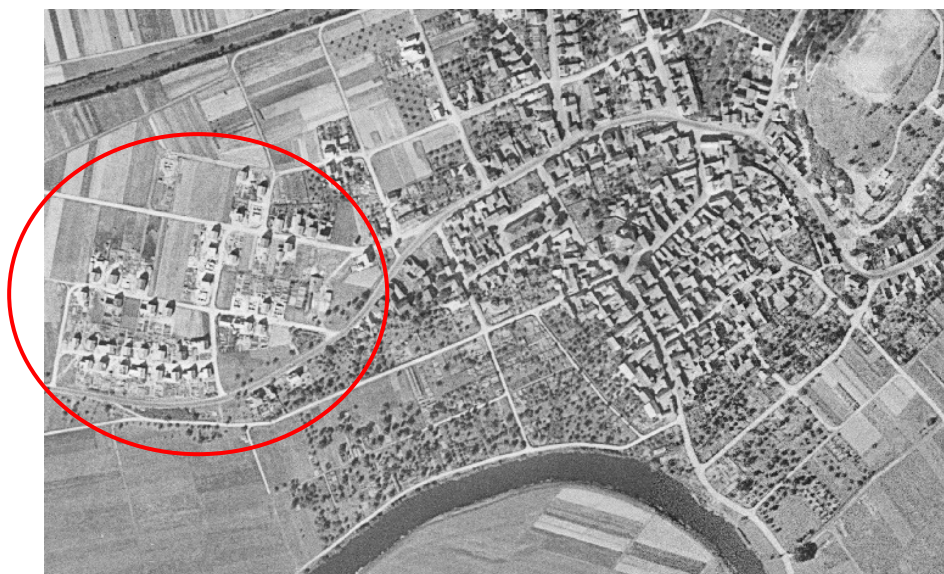


Abb. 10 Luftbild der Siedlungserweiterung am Westrand von Atzbach um 1950 (Ausschnitt, Quelle: Lagis Hessen)

In den 1960er Jahren setzte sich diese Siedlungsentwicklung in ihrer Dynamik unverändert fort, was u.a. durch die Aufstellung etlicher großräumiger Bebauungspläne für Wohnnutzungen (Wohngebiete und Mischgebiete) in allen Ortsteilen belegt wird. In den Karten sind diese Flächen erkennbar als weiße Flächen zwischen der historischen Entwicklung bis zum Zweiten Weltkrieg und den Bebauungsplänen für Wohnbebauung ab den 1960er Jahren. In der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg wurden umfangreiche Erweiterungen ohne Bauleitplanung getätigt.

Lahnau wurde schließlich 1977 eine einheitliche Gemeinde. Die Lage als Grundzentrum zwischen den Oberzentren Wetzlar und Gießen machte Lahnau zu einem attraktiv gelegenen Wohnort. Die erfreuliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben in den Ortslagen tat ein Übriges für die weitere günstige Entwicklung.

Auf Grundlage historischer Karten und von Begehungen in den Ortskernen lassen sich Siedlungs- und Gebäudetypen bis etwa zur Mitte des 19. Jahrhunderts, bis zum Ende der Gründerzeit und in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen recht klar abgrenzen. Danach folgen die typischen Siedlungen der 1950er Jahre an den Rändern der Ortskerne und anschließend weitere jüngere und moderne Siedlungen bis in die heutige Zeit.

Die Zentren der historischen Ortskerne bilden die Bebauung bis etwa 1850 in Atzbach, Dorlar und Waldgirmes. Diese beinhalten in Atzbach und Waldgirmes auch größere



Gesamtanlagen. Die nachfolgende Bebauung der Gründerzeit bis etwa zum Ersten Weltkrieg ist allerdings für alle Ortsteile typisch und entwicklungsgeschichtlich von Bedeutung. Vor allem wurden auch die typischen städtebaulichen Strukturen der Winkelhofbebauung und der traufständigen Parallelbebauung mit Haupt- und Nebengebäuden auf vergleichsweise schmalen Baugrundstücken beibehalten. Dies ist bei den späteren Bauten zwischen den Weltkriegen häufig immer noch der Fall. Der Bebauungstypus wurde an den Rändern der Ortskerne offenbar auch in den 1950er Jahren teilweise noch fortgesetzt. Es entstanden nach dem Ersten Weltkrieg aber Gebäude, deren Baustil sie ausdrücklich und eindeutig ihrer Bauepoche zuordnet.

Die Verbindlichkeit des örtlichen immer noch (klein-) bäuerlichen Stils ist jedoch vielfach nicht mehr ablesbar. Die Proportionen der Gebäude werden deutlich größer. Typisch werden hohe Keller oder Sockelgeschosse mit aufsitzenden weiteren zwei Vollgeschossen. Gebaut wird auch vorwiegend in Massivbauweise, soweit möglich. Die Fensterformate, die Dachkonstruktion und die Dachneigungen ändern sich. Die Gebäude gerade aus diesen Jahren wurden wohl auch aufgrund ihrer höheren wirtschaftlichen Wertigkeit häufiger um- und angebaut und dabei auch überformt.



Abb. 11 Typische Hofformen in Waldgirmes (Darstellung pC)

Über die Siedlungsgrenzen der Gesamtanlagen hinaus lassen sich Verdichtungen historischer und ortstypischer Bausubstanz mit prägenden und für das Ortsbild besonders bedeutenden Gebäuden ausmachen. Mit der umgebenden Bebauung wird eine zeitliche und baulich-städtebauliche Trennung deutlich, die in etwa in den Jahren um 1910 bis 1930 anzusetzen ist. Die vorgefundenen Ergebnisse dieser städtebaulichen Entwicklung werden daher als Maßstab für die Abgrenzungen der historischen Ortskerne angenommen.

2.2.2 Darstellung des Baubestands in den historischen Ortskernen

Nach Bränden 1806 in Atzbach sowie 1686 in Waldgirmes und dort nochmals in verheerendem Umfang im Jahr 1853 wurden die Ortskerne wieder aufgebaut und entwickelten sich auch in ihrer Ausdehnung an den Rändern weiter. Typisch sind kleine



landwirtschaftliche Hofanlagen, meist Winkelhöfe oder parallel stehende traufständige Haupt- und Wirtschaftsgebäude mit langgezogenen Nebenanlagen an den langen Grundstücksseiten auf schmalen Grundstücken mit offener Durchfahrt zur Straße oder abgeschlossen durch die typischen Hüttenberger Tore.

Neben diesen kleinen und für die drei Dörfer typischen Höfen sind auch einzelne größere Mehrseithofanlagen entstanden. Ein Beispiel ist der Vierseithof Gießener Straße 52 in Atzbach. Zu erwähnen sind auch weitere besondere Gebäude mit herausgehobener Nutzung wie der ehemalige Amthof in Atzbach und die Kirchen- und historischen Schulbauten.



Abb. 12 Denkmalgeschütztes Fachwerkensemble in der oberen Friedenstraße in Waldgirmes (Foto pC)

Die Bebauung ist in allen erhaltenen Ortskernen ausgesprochen dicht mit vielen kleinen Nebengebäuden. In Dorlar gab es im alten Ortskern die meisten Eingriffe in diese Strukturen, weshalb die typischen Hofanlagen seltener als in den beiden Nachbarorten sind. Vielfach handelt es sich um spätere unsachgemäße und gestalterisch nicht angepasste pragmatische Bauten.

Typisch für die drei Orte und ihre historischen Ortskerne sind Fachwerkbauten, oft mit massiven, teils auch höheren Sockeln mit zwei Geschossen und recht steilen Satteldächern. Die Ziegeldeckungen wechseln zwischen Rot und Anthrazit. Gerade bei jüngeren Baujahren, z.B. aus der Gründerzeit, sind aber auch viele vollständig massiv gemauerte Gebäude zu finden. Die Gebäude verfügen über deutlich abgesetzte Sockel oder Sockelgeschosse. Vielfach findet hier der ortsnah abgebaute Bruchstein Verwendung.

Die Fachwerkhölzer sind aus Eiche und ab der Gründerzeit üblicherweise aus Nadelholz. Vielfach sind die Fachwerkaußenwände auch verputzt.



2.2.3 Dörflicher Charakter, kulturgeschichtliche Erbe, Siedlungsbild

Die historischen Ortskerne und die älteren, vorgründerzeitlichen Ortskerne sind trotz der Auswirkungen der Modernisierung der letzten 200 Jahre typisch dörflich geprägt durch die Bauten der meist kleineren und bisweilen größeren landwirtschaftlichen Betriebe.

Die Ortskerne vermitteln aber auch bereits beim augenscheinlichen ersten Eindruck einen Bedarf an Sanierung der alten Substanz. Häufig sind Überformungen durch Anbauten und Umbauten mit oftmals modernen und nicht sachgerechten Baustoffen und Bauweisen anzutreffen. Hinzu kommt eine sehr große Dichte der Bebauung, die besonders der heute dominierenden Wohnnutzung u.U. abträglich sein kann.

Das kulturgeschichtliche Erbe aus mehreren Epochen ist präsent und ablesbar. Es sollte aber im Interesse der allgemeinen Aufwertung der Ortskerne und des Ortsbildes wieder deutlicher fachgerecht herausgearbeitet werden. Dies umso mehr, als eine neue Nutzung der größeren Nebengebäude einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten könnte. Dies wird nur mit qualitativem Bauen und Gestalten in größerem Umfang erreicht werden.

Das Siedlungsbild wird als städtebauliche Struktur und Gebäudehüllen in privatem Eigentum, aber den öffentlichen Raum prägend, wahrgenommen. Die vorhandenen Raumkanten, die durch enge Durchfahrten oder verschlossene Tore geprägt sind, und die typischen baulichen Strukturen sollten daher möglichst erhalten werden. Dies dient auch der Aufenthaltsqualität in den dadurch recht ruhigen Innenhöfen.

2.3 Innenentwicklung

2.3.1 Erfassung der Innenentwicklungspotenziale

Leerstände von Wohngebäuden

Nach aktuellen Unterlagen stehen in allen Ortsteilen nur relativ wenige private Wohngebäude leer. In Atzbach sind es etwa 20 Wohngebäude, in Dorlar 12 und in Waldgirmes etwa 30 Wohngebäude. Die meisten davon befinden sich in den Ortskernen. Zwei davon in der Lauterstraße in Waldgirmes wurden kürzlich abgebrochen. Bei den Gebäuden in den Neubaugebieten und an den Ortsrändern, die derzeit leer stehen, ist davon auszugehen, dass diese angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum kurzfristig einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden können.

Von den rund 40 Leerständen von Wohngebäuden in den Ortskernbereichen befinden sich die meisten in Waldgirmes. Vielfach handelt es sich um Altbaubestand, vorzugsweise auch Fachwerkgebäude. Eine auffallende Häufung ist in der Rodheimer Straße in Waldgirmes festzustellen.

Insbesondere diese Altbauten sind bei meist erheblichem Sanierungstau oft aufgrund hoher Sanierungskosten und vor allem schwer kalkulierbarer Risiken bei der Sanierung schwieriger wieder zu aktivieren.

Die Wohngebäude in allen Ortsteilen, die nur noch von Personen im Alter von über 80 Jahren bewohnt werden, stellen überall eine erhebliche Anzahl dar. Diese Gebäude, insgesamt ca. 500, verteilen sich gleichmäßig auf die Ortskerne und die Neubaugebiete.

Aktivierung von Nebengebäuden durch Umnutzung

Die historischen Ortskerne und deren Erweiterungen bis in die 1950er Jahre sind durch die traditionelle Bebauung mit vorderem Hauptgebäude und von der Erschließungsstraße zurückliegenden Wirtschaftsgebäuden gekennzeichnet. Viele dieser Wirtschaftsgebäude,



meist Scheunen und insbesondere die jüngeren, massiven Gebäude, wurden bereits zu Wohnzwecken umgenutzt.



Abb. 13 Fachwerkgiebel in der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Atzbach (Foto pC)

Die weitere Aktivierung ist wünschenswert und in gewissem Umfang auch möglich. Hier handelt es sich jedoch um den überwiegend schwieriger umzubauenden Fachwerkbestand an großen Scheunen. Durch die meist sehr enge Bebauung in allen drei Ortskernen bestehen bei einer Umnutzung auch nicht nur konstruktive und



Abb. 14 Sehr dichte Baustruktur im Ortskern von Waldgirmes (Quelle gogle earth)

bautechnische Probleme, sondern aufgrund der Grenzbebauung ergeben sich weitere Fragen des Brandschutzes und der Belichtung. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass eine für die gesamte Wohnentwicklung der Gemeinde Lah nau bedeutende Anzahl von Nutzungsänderungen im Zeitraum der Dorfentwicklung erfolgen wird.

Sanierungsmaßnahmen und Flurneuordnung für Flächenrecycling

An verschiedenen Stellen in den Ortsteilen hat es bereits Abbruchmaßnahmen mit anschließender verdichteter Wohnbebauung gegeben. Derzeit sind aber keine Problembereiche erkennbar, in denen ähnliche Projekte zur Wohnraumschaffung durch



die Aktivierung größerer und neu geordneter Flächen gesteuert durch die Dorfentwicklung realisierbar wären.

Aufgrund der großen Bebauungsdichte in den Ortsteilen Atzbach und Waldgirmes sowie in den kleinen verbliebenen Restflächen des alten Siedlungskerns in Dorlar erscheinen Neuordnung und ggf. auch Schaffung von mehr Raum auf den Grundstücken und Belichtung aus städtebaulicher Sicht durchaus sinnvoll. Ob sich hier konkrete Bedarfe und Maßnahmen ergeben, muss allerdings der folgende Prozess der Dorfentwicklung zeigen.

Nachverdichtung auf Grundstücksflächen und durch Aufstockung

Sowohl die Nachverdichtung durch die Nutzung weiterer Grundflächen der bebauten Grundstücke im Ortskern als auch eine Aufstockung der vorhandenen Gebäude sind aufgrund der bereits beschriebenen sehr dichten Bebauung und daraus resultierenden nachbarrechtlichen und baurechtlichen Probleme schwierig.

Die zumindest teilweise deutlich größeren Baugrundstücke in den Neubaugebieten könnten hierzu eher genutzt werden. Auf diese Weise könnte ein namhafter Beitrag für die Wohnflächenentwicklung erreicht werden. Die Bereitschaft hierzu sollte allerdings zunächst über Befragungen geprüft und danach, bei erkennbarem Interesse der Eigentümer, planungsrechtliche Optionen geschaffen werden.

Baulücken

Baulücken sind in den Ortslagen bzw. Ortskernen kaum vorhanden. Die wenigen Möglichkeiten einer entsprechenden Nachverdichtung sollten genutzt werden. Auch sie werden allerdings keinen allzu großen Beitrag zur Wohnentwicklung der Gesamtgemeinde leisten können.

	Anzahl der Wohngebäude	Anzahl Leerstand Wohngebäude	Leerstand in Prozent	potentieller Leerstand Wohngebäude	Leerstand Nicht-Wohngebäude	potentieller Leerstand Nicht-Wohngebäude	innerörtliche Baulücken	Jahr der letzten B-Plan-Ausweisung	Anzahl der Bauplätze bei Ausweisung	Freie Bauplätze zur Verfügung	B-Plan-Ausweisung in Aufstellung	Anzahl der Bauplätze in Aufstellung	Baulandreserven gem. F-Plan
Atzbach	871	22	2,5%	194	16	7	5	2006	19	0	0	0	6,59
Dorlar	514	12	2,3%	101	10	4	0	2013	1	0	0	0	12,00
Waldgirmes	1054	29	2,8%	210	17	8	1	1985	9	0	0	0	0,00
Gesamtkommune Lahnav	2439	63	2,6%	505	43	19	6		29	0	0	0	18,59

Abb. 15 Innenentwicklung

Bauplätze

Die noch nicht bebauten Bauplätze in den Neubaugebieten stellen das derzeit größte Potenzial für die Wohnflächenentwicklung der Gemeinden dar. Es handelt sich um 18 freie Bauplätze in Atzbach, 15 in Dorlar und ca. 20 freie Bauplätze in Waldgirmes. Auch hier ist allerdings davon auszugehen, dass eine schnelle Bebauung des bereits ausgewiesenen Baulands, also eine Entwicklung im beplanten Innenbereich, nicht erfolgen wird. Die Gemeinde hat vor wenigen Monaten eine entsprechende Befragung zur Verkaufsbereitschaft der Eigentümer durchgeführt. Hierzu erhielt sie jedoch keinerlei Rücklauf.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass weitere Initiativen zur Mobilisierung von Bauplätzen, Baulücken und Nachverdichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten im Altbestand unternommen werden müssen. Hierbei sollte nicht nur auf die quantitative Vermehrung von Bauland, sondern auch auf die qualitativen Verbesserungen Wert gelegt werden. Diese sind vor allem in den historischen Ortskernen denkbar, wünschenswert und sinnvoll. Während selbst bei der Aktivierung von Baulücken und Bauplätzen eine



zusätzliche Versiegelung erfolgen wird, sind in den Ortskernen Maßnahmen möglich, die zu mehr und qualitativ besseren Wohnungen führen ohne Nutzung von Mehrflächen oder sogar durch Entsiegelungen.

2.3.2 Siedlungsentwicklungsplanung der Kommune in den nächsten zehn Jahren

Bevölkerungsprognose

Wie aus dem vorangegangenen Kapitel 2 zur Bevölkerungsentwicklung hervorgeht, wird von amtlicher Seite mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Die in den vergangenen Jahrzehnten immer verhaltenen Prognosen wurden aber in Lahnau durch stabile und, je nach Ausgangsjahr der Betrachtung sogar steigende Einwohnerzahlen, konterkariert.

Für die nächsten Jahre wird im Rahmen dieses Konzepts zumindest von einer stabilen Bevölkerungszahl ausgegangen. Angesichts des Siedlungsdrucks aus den benachbarten Oberzentren Wetzlar und Gießen erscheint aber ein moderates Wachstum wahrscheinlicher und würde dem langfristigen Trend entsprechen. Ausgegangen wird von etwa 8600 Einwohnern im Jahr 2040. Dies bedeutet einen Bevölkerungszuwachs von ca. 270 Einwohnern gegenüber Ende 2022.

Wohnraumbedarfsprognose

Bei einer stabilen Bevölkerungszahl wird sich allerdings außerdem der Trend zu größeren Wohnflächen je Person weiter fortsetzen. Bei einer Vergrößerung des Bedarfs je Person von rund 50 m² um nur einen Quadratmeter bis 2030 bedeutet dies einen Mehrbedarf von 2 % bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand.

Potenzial durch Innenentwicklung

Es wurde bereits deutlich gemacht, dass die Aktivierung von Wohnflächen im Innenbereich grundsätzlich schwieriger und langwierig ist. Mittelfristig sind hier also keine wesentlichen Beiträge in quantitativer Hinsicht zu erwarten. Die qualitativen Verbesserungen sind jedoch wünschenswert und die entsprechenden Ressourcen sollten auf jeden Fall genutzt werden. Zusammenfassend muss aber davon ausgegangen werden, dass weiteres Wohnbauland benötigt wird.



Abb. 16, 17 Im FNP ausgewiesene Erweiterungsflächen für Wohnungsbau (hellblau) (Quelle Gem. Lahnau)



Zusätzlicher Bedarf für Baulandausweisung

Diesem Bedarf wird durch die Zielvorgaben im Regionalplan Mittelhessen und durch eine entsprechende Ausweisung von Erweiterungsflächen für Wohnbebauung im Planwerk auch entsprochen. Im geltenden Regionalplan Mittelhessen 2010 werden der Gemeinde 12 ha Siedlungsfläche für Wohnbebauung zugestanden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die beiden hierfür ausgewiesenen Flächen am Nordostrand von Atzbach und zwischen den Ortsteilen Waldgirmes und Dorlar ebenfalls dar. Derzeit wird seitens der Gemeinde eine Entwicklung zwischen den beiden letztgenannten Ortsteilen (Abb. 15) bevorzugt.

Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne für Wohnbaugebiete in Aufstellung oder sind kurzfristig zur Aufstellung vorgesehen. Die letzte Planung erfolgte für Dorlar bereits 2013. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist in Übereinstimmung mit dem Regionalplan Mittelhessen etwa 6,6 ha Bruttobauland in Atzbach und noch einmal etwa 12 ha Wohnbauflächen in Dorlar aus.

Die Flächen zwischen Dorlar und Waldgirmes sollen nach jahrelanger ausgesprochener Zurückhaltung der Gemeinde bei der Ausweisung von neuen Baugebieten (vgl. Tabelle Innenentwicklungspotenziale) angesichts des erwarteten weiteren Bedarfs in absehbarer Zeit entwickelt werden. Zum zweckmäßigen Anschluss an die Erschließungen in beiden Ortsteilen wird hierfür eine Gesamtplanung erforderlich, die eine sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung sichert. Die anschließende Ausweisung und die Vermarktung werden sukzessive mit einzelnen Teilgebieten entsprechend Bedarf erfolgen. Die tatsächliche Umsetzung dieser Entwicklung wird mit über zwei Jahrzehnten veranschlagt.

Die Nachfrage nach Bauland bei der Gemeinde ist nach wie vor hoch. Die Gemeinde veräußert derzeit bereits neue Baugrundstücke mit einem Rückauffassungsvermerk und wird dies auch in Zukunft so praktizieren.

Auch angesichts der Nutzung von Entwicklungspotenzialen in den Ortskernen, in den unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB und den beplanten Innenbereichen wird von einem Bedarf von bis zu 100 Bauplätzen bis 2040 ausgegangen. Dies würde zu einer Beanspruchung von etwa zwei Drittel der zwischen Dorlar und Waldgirmes im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen von etwa 12 ha führen.

2.4 Örtliche Infrastruktur

Verkehr

Die drei Ortsteile der Gemeinde Lahnav liegen mit ihren Ortsrändern nah beieinander, wobei Dorlar eine Mittelposition zwischen Waldgirmes und Atzbach einnimmt und Dorlar und Atzbach nördlich der ehemaligen Bahnlinie bereits aneinanderwachsen. Auch der von der autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße 49 kommende Regional- und Fernverkehr erreicht über die Ausfahrt Lahnav aus allen Himmelsrichtungen zuerst Dorlar, von wo er sich auf die übrigen Ortsteile verteilt. Die Verkehrsführung erfolgt über zwei Kreisverkehre. Durch die Mittellage Dorlars kommt es dort zu einem höheren Verkehrsaufkommen auf der Waldgirmeser Straße und der Wetzlarer Straße.

Über die Nähe zum Gambacher Kreuz (Autobahnen A5 und A45) ist Lahnav gut an die Metropolregion Rhein-Main angebunden.

Aufgrund sinkender Nachfrage wurde der Personenverkehr auf der historischen *Kanonienbahn* zwischen Lollar und Wetzlar im Jahr 1980 eingestellt und durch eine Bahnbuslinie ersetzt. Mit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2022 wurde die Linie 24 zwischen Gießen und Wetzlar via Heuchelheim, Kinzenbach und Lahnav um Expressbusse



ergänzt. Vor allem (aber nicht nur) für Berufspendler, die den Gießener oder Wetzlarer Bahnhof ansteuern, stellen die zusätzlichen Expressfahrten zwischen 5.00 Uhr und 9.00 Uhr sowie zwischen 14.00 Uhr und 20.00 Uhr eine sinnvolle Ergänzung dar.

Das innerörtliche ÖPNV-Angebot weist für die drei Ortsteile ca. 15 Bushaltestellen auf. Zusätzlich verkehrt an zwei Tagen pro Woche (montags und donnerstags) das *Bürgermobil*. Hierbei handelt es sich um einen Kleinbus, der kostenlos genutzt werden kann. Das Angebot richtet sich in erster Linie an alle Bürgerinnen und Bürger aus Lahnau. Ihnen bietet die Gemeinde in Kooperation mit dem „Verein Bürgermobil Lahnau“ die Möglichkeit, zeitnah und problemlos zum Einkauf am Marktstandort Dorlar und zurück gebracht zu werden. Gleiches gilt für Arzttermine und ähnliches. Das Angebot ist kostenlos und an insgesamt 42 Haltestellen nutzbar. Vor der Corona-Pandemie waren die einzelnen Fahrten zu 70-80% ausgebucht, aktuelle beträgt die Auslastung ca. 40%.

Soziale Infrastruktur

Alle Ortsteile verfügen jeweils über ein dorfgemäßes Gemeinschaftshaus bzw. Bürgerhaus.

Im Bürgerhaus Atzbach befindet sich ein Restaurantbetrieb im Untergeschoss. Der Pächter hat neben den Gasträumen auch einen Raum gepachtet, der von Vereinen genutzt wird. Die Vergabe dieses Raums obliegt dem Pächter. In den Sälen des Bürgerhauses finden mit Auslaufen der Corona-Beschränkungen wieder ein regelmäßiger Trainingsbetrieb und Vereinsproben statt. Die Säle wurden mit Beginn der Corona-Pandemie als Sitzungssäle der Gemeinde Lahnau genutzt.

Das Pachtverhältnis für die Gaststätte wird voraussichtlich in Kürze auslaufen. Im gleichen Untergeschoss befindet sich auch eine selten genutzte Kegelbahn. Um insgesamt zu einer bedarfsgerechten zukünftigen Nutzung zu kommen, sind hier die räumlichen und baulichen Möglichkeiten mit den Bedarfen in Bezug zu setzen. Erkennbar sind für Folgenutzungen erhebliche Umbauten, Schaffung von Barrierefreiheit, ggf. neue Toiletten und die angegliederte Nutzung der Außenflächen erforderlich.

Das Gemeinschaftshaus Dorlar war bis 31.01.2023 durch ein Corona-Testzentrum belegt (kleiner Saal). Der große Saal konnte in dieser Zeit nur sehr eingeschränkt genutzt werden. Während der Belegung der *Lahnauhalle* durch ein Impfzentrum (2021) wurde das Gemeinschaftshaus Dorlar vorübergehend parallel mehrfach genutzt.

Das kleinste Gemeinschaftshaus befindet sich in Waldgirmes. Dort liegt auch die *Lahnauhalle*. Die Aufteilung in die Bereiche Halle, Bühne und Anbau macht eine regelmäßige parallele Nutzung durch verschiedene Gruppen aus den Bereichen Sport und Kultur möglich. Auch für größere Veranstaltungen bietet sie ausreichend Platz.

Unmittelbar an die *Lahnauhalle* schließt sich das Familien-Sportbad Waldgirmes an. Aufgrund von Sanierungsarbeiten ist es voraussichtlich noch bis Mai 2023 geschlossen.

Die Nutzungs- und Auslastungsangaben beziehen sich wegen der beschriebenen Einschränkungen auf das Vor-Corona-Jahr 2019.

Als Begegnungsstätte für Kinder und Jugendliche ab 10 Jahren fungiert der alte Bahnhof in Dorlar. Hier ist der Jugendtreff *JUZ* untergebracht, mit täglichen Öffnungszeiten (außer samstags) von 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr. Vormittags werden die Räume zusätzlich alle 14 Tage als Senioren-Café genutzt. Für beide Benutzergruppen sind die Bedingungen nicht optimal (fehlende Rückzugsmöglichkeiten z.B. für Einzelgespräche oder Kleingruppen-Aktivitäten, fehlende Barrierefreiheit).



Eine Entspannung der Situation wäre durch die Verlagerung der Räume für Senioren nach Atzbach in das dortige Bürgerhaus (s.o.) möglich. Gleichzeitig ist dennoch die Herstellung eines barrierefreien Zugangs angezeigt.

Angesichts von ca. 80 örtlichen Vereinen in Lahnau reicht aber die Bereitstellung der bisherigen kommunalen Gemeinschaftseinrichtungen nicht aus. Gerade in Waldgirmes besteht hier ein erhebliches Defizit für lokale Aktivitäten. Sinnvoll sind auch kleine Räume in allen Ortsteilen, die von örtlichen Akteuren kurzfristig und auf unkomplizierte Weise genutzt werden können.

In allen Ortsteilen befinden sich jeweils eine evangelische, in Dorlar zusätzlich eine katholische Kirche und entsprechende Gemeindehäuser.

Kultur und Bildung

Lahnau verfügt über vier kommunale und zwei kirchliche Kindertageseinrichtungen, davon einen Waldkindergarten, mit insgesamt 325 Plätzen für Kinder ab dem vollendeten 1. Lebensjahr und 115 Plätzen für Kinder ab dem 2. Lebensjahr. Aktuell wird an der Erweiterung der Kita "Lummerland" gearbeitet, eine Erweiterung fand in der Kita "Nest" 2008 statt, die Kitas "Nordentchen" und "Storchenwiese" wurden 2010 erweitert. Auch die kirchliche Kita in Atzbach wird derzeit vergrößert.

Die Grundschule für Lahnau befindet sich in Waldgirmes, die Lahntalschule (integrierte Gesamtschule) in Atzbach. Hier ist auch eine Schul- und Gemeindebibliothek untergebracht, die allen Schülern, Eltern und Bürgern der Gemeinde Lahnau offensteht. Sie ist jeden Vormittag von Montag bis Freitag und an zwei Nachmittagen geöffnet.

Das Heimatmuseum in Waldgirmes bietet auf über 500 qm Ausstellungsfläche Exponate zur Geschichte des ländlichen Lebens (Land-, Wald- und Milchwirtschaft) und zur Geschichte der Kelten, Römer und Germanen in der Region.

Neben der archäologischen Fundstätte aus der Römerzeit wurde im Herbst 2022 das Römische Forum eröffnet. Dieses Besucherzentrum wird vom Förderverein „Römisches Forum Waldgirmes“ betrieben und bietet Informationen und Spielmöglichkeiten rund um das Thema. Die Außenanlage ist noch nicht der Bedeutung des Zentrums angemessen. Es fehlen Gehwege, Parkplätze, Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für jüngere Besucher sowie eine ausgewiesene Radweganbindung.

Sport- und Freizeitanlagen

Durch Beschluss des Gemeindevorstands ist die *Lahnauhalle* seit dem 01.02.2023 wieder freigegeben. Als Kultur- und Sporthalle befindet sie sich in einem Sport- und Freizeitgebiet, welches sich im Wesentlichen durch seinen Naherholungswert mit Ortsnähe und direktem Anschluss an die Lahnau auszeichnet.

Als weitere Besonderheit hervorzuheben ist die Skateranlage in Dorlar, deren Beläge und Umfeld jedoch sanierungsbedürftig sind. Die Anlage zeigt sich derzeit in einem nur wenig attraktiven Zustand und wird entsprechend weniger durch die Zielgruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen genutzt.



Abb. 18 Hinweisschild an der Skateranlage in Dorlar (Foto pC)

Versorgungsinfrastruktur

Zwei Supermärkte bzw. Marken-Discounter befinden sich in Dorlar. Hinzu kommen in den Ortsteilen zwei Metzgereien, vier Bäcker (eine Bäckerei und drei Verkaufsstellen) sowie ein Bio-Hofladen.

Ärzte, Apotheken und sonstige Gesundheitsdienstleistungen

Die ärztliche Versorgung weist vier Hausarztpraxen und drei Zahnarztpraxen auf. Diese verteilen sich annähernd gleichmäßig auf die Ortsteile, die beiden Apotheken befinden sich in Atzbach und Waldgirmes. Daneben gibt es zahlreiche Angebote aus den Bereichen Physiotherapie, Massage und Gesundheitsberatung.

Alten- und Pflegeeinrichtungen

Das Alten- und Pflegeheim in Dorlar bietet Platz für 78 Bewohnerinnen und Bewohner, daneben werden nach Möglichkeit Plätze zur Kurzzeitpflege angeboten. Im Jahr 2022 wurde die Tagespflege Lahnau in Atzbach mit 16 Plätzen eingeweiht. Zusätzlich gibt es in Waldgirmes einen Ambulanten Pflegedienst. Ein weiterer ist geplant.

Spielplätze

Insgesamt stehen den Kindern in allen drei Ortsteilen zusammen elf Spielplätze und Spielpunkte zur Verfügung.

Tankstellen

Jeweils eine Tankstelle befindet sich in Waldgirmes und in Dorlar.



Kreditinstitute

Die Sparkasse Wetzlar unterhält in Dorlar das Beratungs-Center Lahnav. Es ist an drei Tagen pro Woche für zwei bzw. drei Stunden geöffnet.

Die zwei Filialen der Volksbank Heuchelheim befinden sich Atzbach und in Waldgirmes. Die Filiale Dorlar wurde nach einer Geldautomatensprengung im Juni 2022 nicht wieder eröffnet. Eine Neueröffnung ist nicht vorgesehen.

Gastronomie und Hotels

Lahnav beherbergt drei Restaurants, vier Imbiss-Lokale, ein Eiscafé, ein Hotel und eine Pension, die sich auf alle drei Ortsteile verteilen.

Sozioökonomische Indikatoren

Zur Einordnung der beschriebenen Merkmale zu Demografie und Infrastruktur werden im Folgenden weitere Angaben zur Arbeitsplatzentwicklung zur sozialen Lage im Vergleich zur etwa gleich großen Nachbargemeinde Heuchelheim gemacht. Alle Daten beziehen sich auf das Jahr 2020. Die Vergleichswerte für Heuchelheim sind in Klammern gesetzt.

Aufgrund der Daten zu Arbeitsmarkt, Einkommen und Sozialstruktur gehört Lahnav zum Demografie-Typ 10 „Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“ (Heuchelheim: Demografie-Typ 5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“).

Die Arbeitsplatzentwicklung seit 2013 weist im Fünf-Jahres-Abstand durchweg zweistellige Wachstumsraten auf. 2020 lag dieser Wert bei 10,9%. (2,8%). Die Beschäftigungsquote (also der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im erwerbsfähigen Alter von 15-64 Jahren an der Gesamtbevölkerung 15-64 Jahre) lag bei 65,2% (57,9%).

Die Arbeitsplatzzentralitat setzt die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort in Verhältnis zu den Beschäftigten am Wohnort. Ein Wert > 1 bedeutet, dass mehr Beschäftigte dort arbeiten als wohnen. Umgekehrt bedeutet ein Wert < 1, dass mehr Beschäftigte dort wohnen als arbeiten. In Lahnav liegt dieser Wert bei 0,9 (1,4).

Hiermit korrespondiert der Indikator „Pendlersaldo“. Dieser beschreibt den Pendlergewinn bzw. -verlust pro 100 Einwohner der erwerbsfähigen Bevölkerung. Ein positiver Pendlersaldo bedeutet, es pendeln mehr Beschäftigte in die Kommune ein als aus. Pendeln dagegen mehr Beschäftigte aus als ein, dann handelt es sich um einen negativen Pendlersaldo. In Lahnav liegt dieser Wert bei -9,4% (24,2%). Der negative Wert ist möglicherweise auch ein Hinweis darauf, dass deshalb das Angebot im Bereich der Grundversorgung mit (nur) zwei Supermärkten ausreichend ist.

Die Arbeitslosenquote setzt die registrierten Arbeitslosen in Beziehung zu den Erwerbspersonen (Erwerbstätige + Arbeitslose). Dieser Wert liegt in Lahnav mit 4,6% unter und in Heuchelheim (7,4%) über dem Bundesdurchschnitt von 5,9%. Die Langzeitarbeitslosenquote (Arbeitslosigkeit länger als ein Jahr) beträgt 1,3% (2,1%).

Das durchschnittliche Gesamtnettoeinkommen pro Jahr (Arbeitslohn, Rente, Sozialleistungen, Kindergeld) beträgt 58.419 (51.307) Euro/Haushalt. 25,3% (24,5%) der Haushalte verfügen über ein hohes Einkommen über 50.000 Euro, 35,8% (32,8%) über ein mittleres Einkommen (25.000 – 50.000 Euro) und 38,9% (42,7%) über ein niedriges Einkommen unter 25.000 Euro. Die Entwicklung der Einkommen seit 2013 weist für beide Gemeinden einen Rückgang des Anteils der niedrigen Einkommen und Zuwächse beim Anteil der mittleren und höheren Einkommen auf.



Die Sozialleistungen Arbeitslosengeld II und Sozialgeld („Hartz IV“) wurden zum 1.01.2023 durch das „Bürgergeld“ abgelöst. 6% (9,2%) der Bevölkerung erhalten Leistungen nach SGB II (Arbeitslosengeld II bzw. Sozialgeld).

Die beschriebenen Indikatoren weisen Lahnuu als wohlhabende Gemeinde mit einem auch im Landesdurchschnitt niedrigen Anteil an Sozialleistungsempfängern aus. Obwohl die Zahl der Arbeitsplätze zugenommen hat, liegt der Pendlersaldo deutlich unter dem der Nachbargemeinde, d.h. Lahnuu profitiert von der Wirtschaftskraft der Region.

2.5 Kommunales und bürgerschaftliches Engagement

Die Gemeindevertretung hat im November 2022 beschlossen, sich um die Aufnahme als Förderschwerpunkt in das Förderprogramm Dorferneuerung im Jahr 2023 zu bewerben. Die beiden Ortsteile Waldgirmes und Atzbach waren bereits einmal in den Jahren 1983 bzw. 1992 in das Landesprogramm Dorferneuerung aufgenommen worden.

In Waldgirmes wurden damals im öffentlichen Bereich vor allem Maßnahmen im Zusammenhang mit Straßensanierung und Verkehrsberuhigung durchgeführt, im privaten Bereich wurden zahlreiche Scheunenumnutzungen, Fachwerkkfreilegungen, Dacherneuerungen und Gebäudeverkleidungen gefördert.

In Atzbach stand die Aufwertung des Ortsmittelpunkts (u.a. Umbau- und Sanierungsarbeiten am Backhaus, der Kirche und am Backhausplatz) im Zentrum der öffentlichen Maßnahmen. 35 private Antragsteller nahmen Fördermittel für die Sanierung ortsbildprägender Bausubstanz sowie zur Schaffung von Wohnraum in ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden in Anspruch.

Der Versuch, auch Dorlar in das Programm aufnehmen zu lassen, gelang nicht. Durch das 2022 neu aufgelegte Dorferneuerungsprogramm bot sich für die Gemeinde Lahnuu nun erneut die Chance, über ein zu entwickelndes „Kommunales Entwicklungskonzept“, diesmal unter Einbeziehung des Ortsteils Dorlar, in die Landesförderung aufgenommen zu werden.

Nach der Beauftragung des Fachbüros Ende Dezember 2022 wurden diesem die notwendigen Grundlagendaten und sonstige angeforderte Informationen zur Verfügung gestellt.

Lahnuu engagiert sich im Bündnis „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“, ein Bündnis hessischer Städte, Gemeinden und Landkreise für den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Neben der Bereitstellung mehrerer E-Ladesäulen bietet die Gemeinde eigene Förderprogramme für PV-Anlagen und solarthermische Anlagen. Durch den Einsatz einer neuen LED-Flutlichtanlage am Sportplatz Dorlar konnten der CO₂-Ausstoß um 50% und der Energieverbrauch um 55% gesenkt werden. Auch die Straßenbeleuchtung wird sukzessive auf LED umgestellt.

Lahnuu verfügt über ein breites Spektrum an eingetragenen Vereinen. Dieses bürgerschaftliche Engagement erstreckt sich über die Bereiche

- Sport und Freizeit
- Umwelt und Natur
- Singen im Chor
- Dorfgeschichte
- Soziale Angebote



- Freiwillige Feuerwehr
- Karneval
- Fördervereine für Schulen und Kitas.

In Hinblick auf die Dorfontwicklung sind aus den vergangenen Jahren folgende Aktivitäten hervorzuheben, die in Kooperation zwischen engagierten Bürgerinnen und Bürgern und der Gemeinde zur Verbesserung der Lebensqualität in Lahnav beigetragen haben:

- Einsatz für den Erhalt der Lahnaue zwischen Atzbach, Dutenhofen und Heuchelheim durch Beendigung der Lahn-Auskiesung in den 1990-er Jahren. Es konnte erreicht werden, dass dieses Gebiet entlang der Lahn 1997 als Naturschutzgebiet ausgewiesen wurde. Mit einer Fläche von 215 ha ist die Lahnaue eines der größten mittelhessischen Naturschutzgebiete.
- Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum zu bestimmten Zeiten, die im Gemeindeblatt angekündigt werden. („Dorlar sitzt auf der Bank“).
- Erhalt der „Dorflinde“ in Dorlar.
- Beteiligung an der Diskussion über die Zukunft der alten Kanonenbahnstrecke in Lahnav. Hierzu erstellte der Geschichtsverein Lahnav eine Ausstellung mit dem Titel „Die Kanonenbahnstrecke in Lahnav – Von der Entstehung bis zur Stilllegung und ihre Zukunft“.
- Das Heimatmuseum Lahnav in Waldgirmes wird vom Lahnaver Geschichtsverein betrieben. Ab April ist es jeden zweiten Sonntag im Monat von 15.00 bis 17.00 Uhr geöffnet. Alle im Zusammenhang mit dem Betrieb anfallenden Tätigkeiten erfolgen ehrenamtlich. Mit der Gemeinde besteht ein Trägerschaftsvertrag, durch den die Finanzierung der laufenden Kosten geregelt wird. Geplant ist eine konzeptionelle Weiterentwicklung mit dem Ziel, mehr Besucher zu erreichen, u.a. durch die Einrichtung eines Versammlungsraums. Für die Umsetzung ist die Inanspruchnahme einer externen Beratung vorgesehen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde vor zwei Jahren eine Studie zur möglichen Aktivierung von Innenbereichsflächen zur Bebauung erstellen lassen.

Bürgerschaftliches Engagement in Lahnav äußert sich auch in der Mitarbeit in den folgenden Gemeindebeiräten. Gemeindevertretung, Gemeindevorstand sowie die Ausschüsse müssen die Beiräte zu allen Angelegenheiten, die ihren jeweiligen Bereich betreffen, anhören. Dieses Format zeigt die gute Verzahnung zwischen Verwaltung, Kommunalpolitik und der Bürgerschaft. Die Verstetigung bindet die Bürgerschaft verlässlich in kommunales Handeln ein.

- Der *Energie- und Klimaschutzbeirat* vertritt die Interessen der Gemeinde und ihrer Bürgerinnen und Bürger zur Einsparung von Energie und Energiekosten unter Beachtung eines effektiven Klimaschutzes. Der Energie- und Klimaschutzbeirat besteht aus:
 - a) bis zu fünf fachkundigen Bürgerinnen und Bürgern
 - b) jeweils einem Vertreter bzw. einer Vertreterin der politischen Fraktionen
 - c) einem Mitglied des Gemeindevorstands
 - d) der Umweltberaterin/dem Umweltberater der Gemeinde Lahnav.
 - e) einer weiteren Vertreterin / eines weiteren Vertreters des fachtechnischen Bereichs der Gemeindeverwaltung bzw. des BetriebshofsDie Besetzung erfolgt im Benennungsverfahren.
- Der *Beirat Wald* vertritt die Interessen der Gemeinde und ihrer Bürgerinnen und Bürger zum Schutz und zur zukünftigen Entwicklung und Bewirtschaftung des Waldes in Zusammenarbeit mit Forst, Jagd und Landwirtschaft. Er berät die Organe und die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde bei der Umsetzung von



Maßnahmen, die mit diesen Zielen im Zusammenhang stehen. Der Beirat Wald besteht aus:

- a) jeweils zwei Vertreterinnen/Vertretern der politischen Fraktionen
- b) zwei Mitgliedern des Gemeindevorstands
- c) einem Mitglied des Landesbetriebs Hessenforst (Revierförster/in)
- d) einer Vertretung aus den Reihen der Jagdpächterinnen/der Jagdpächter inkl. einer Stellvertretung
- e) einer Vertretung aus den Reihen der Ortslandwirtinnen/der Ortslandwirte inkl. einer Stellvertretung

Die Besetzung erfolgt im Benennungsverfahren.

- Der *Mobilitätsbeirat* vertritt die Interessen der Gemeinde und ihrer Bürgerinnen und Bürger zur guten Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur in der Gemeinde Lahnav, insbesondere in Bezug auf eine deutliche Verbesserung des Öffentlichen Personennahverkehrs im Sinne der Verkehrswende und zur barrierefreien Verkehrsraumgestaltung für mobilitätseingeschränkte Menschen. Er berät die Organe und die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde bei der Umsetzung von Maßnahmen, die der Optimierung der Energieeffizienz dienen. Der Mobilitätsbeirat besteht aus:
 - a) bis zu drei fachkundigen Bürgerinnen und Bürgern
 - b) jeweils einem Vertreter bzw. einer Vertreterin der politischen Fraktionen
 - c) einer Vertreterin/eines Vertreters des GemeindevorstandsDie Besetzung erfolgt im Benennungsverfahren.
- Zur Wahrnehmung der Interessen der Senioren der Gemeinde Lahnav wurde ein *Seniorenbeirat* als Hilfsorgan der Gemeindevertretung gebildet. Senioren im Sinne dieser Vorschrift sind Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Lahnav, die das 60. Lebensjahr vollendet haben. Der Seniorenbeirat besteht aus mindestens vier und höchstens sieben Mitgliedern. Diese werden von den Senioren der Gemeinde Lahnav in freier, allgemeiner, geheimer, gleicher und unmittelbarer Wahl gewählt. Wahlberechtigt und wählbar sind Senioren, die am Wahltag das 60. Lebensjahr vollendet haben und mit erstem Wohnsitz in Lahnav gemeldet sind.
- Der *Kinder- und Jugendbeirat* vertritt die Interessen der Kinder- und Jugendlichen der Gemeinde. Er berät die Organe der Gemeinde in allen Angelegenheiten, die Kinder und Jugendliche berühren. Der Kinder- und Jugendbeirat wird von den wahlberechtigten Kindern und Jugendlichen per Online-Wahlverfahren gewählt. Wahlberechtigt ist, wer in Lahnav wohnhaft und zwischen 12 und 19 Jahre alt ist.

3. Bestandsanalyse mit Stärken und Schwächen

Aus den bisherigen Ausführungen ergibt sich, dass die Gemeinde Lahnav auch bedingt durch ihre räumliche Lage eine günstige Entwicklung genommen hat.

Lahnav ist zwischen Gießen und Wetzlar gelegen ein beliebter Wohnstandort und außerdem Arbeitsstandort für viele Einheimische und Pendler. Die Gemeinde verfügt auch über eine recht gute Infra- und Versorgungsstruktur bzw. kann z.B. beim täglichen Bedarf auf die benachbarten Kommunen zurückgreifen. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig.

Bei der Betrachtung im Einzelnen gilt es jedoch, zu differenzieren.

Gemeinwesen und Demografie

Das Angebot der Vereine ist allein schon durch die große Anzahl von Vereinen vielfältig. Ob diese eher festen Strukturen allerdings zukunftsfähig sein werden und wie



insbesondere die jüngere Generation durch Vereine angesprochen werden kann, muss sich in Zukunft zeigen.

Das Angebot für Kinder wird derzeit durch Spielplatzgestaltungen bereits verbessert. Allerdings stehen hier weitere umfangreiche Maßnahmen für größere Spielplätze und kleinräumigere Spielpunkte an. Auch die Anzahl der Kita-Plätze wird weiter ausgebaut.

Kritisch ist das relativ kleine Angebot für Jugendliche zu sehen. Es gibt ein Jugendzentrum (JUZ ehemaliger Bahnhof). Dieses wird derzeit stundenweise mit den Senioren geteilt. Vor allem aber gibt es keine informellen Treffpunkte im öffentlichen Raum in allen drei Ortsteilen. Die Skateranlage in Dorlar ist in keinem sonderlich attraktiven Zustand. Angebote für die Senioren sind vorhanden. Eigene Räumlichkeiten, auf die sicher zurückgegriffen werden könnte, gibt es aber nicht.

Die Gemeinschaftshäuser sind unterschiedlich gut genutzt (s. Tabelle Infrastruktur) aber im Hinblick auf die Vielzahl von Vereinen fehlen hier in Lahnau insgesamt Räumlichkeiten. Insbesondere wenn neue Initiativen neben die alten Vereinsstrukturen treten sollen, stellt sich die Frage nach Räumen, vor allem kleineren Räumen. Die Einbindung von Initiativen und Bürgern ist verbesserungswürdig.

Trotz einer derzeit großen Zahl unterschiedlicher Vereinsangebote, wird damit gerechnet, dass die formalen Vereinsstrukturen zu Verlusten bei Mitgliedern führen können. Neue Initiativen parallel zu den Vereinen, die sich auf räumlich oder zeitlich begrenzte Projekte beziehen, werden an Bedeutung gewinnen.

	Schwächen					Stärken						Risiken					Chancen				
	-5	-4	-3	-2	-1	+1	+2	+3	+4	+5		-5	-4	-3	-2	-1	+1	+2	+3	+4	+5
10 Gemeinwesen, Demografie																					
11 Angebot der traditionellen Vereine																					
12 Angebot für Kinder																					
13 Angebot für Jugendliche																					
14 Angebot für Senioren																					
15 Gemeinschaftsräume und -häuser																					
16 sonstige Initiativen																					
17 demografische Entwicklung																					
20 Wirtschaft																					
21 Arbeitsplätze am Ort																					
22 Arbeitsplätze für Pendler																					
30 Infrastruktur																					
31 Versorgung täglicher Bedarf im Ort																					
32 Versorgung täglicher Bedarf im Umfeld																					
33 Räume für das Gemeinwesen																					
34 Pflege- und Gesundheitsdienstleistungen																					
35 Nachbarschaftliche Hilfe, Netzwerke																					
40 Bildung / Erziehung / Kultur																					
41 Kindergarten																					
42 Grundschule / Hauptschule																					
43 weiterführende Schulen																					
44 Fachschulen / Hochschulen																					
45 örtliche Bücherei																					
50 Verkehr																					
51 innerörtlicher Verkehr																					
52 regionale Anbindung / ÖPNV																					
53 Nähe zu Bahnanschluss																					
54 Anbindung an Fernstraßennetz																					
60 Land- und Forstwirtschaft																					
61 Anzahl land-/forstwirtsch. Betriebe																					
62 Bewirtschaftungsmöglichkeiten																					
63 landwirtschaftsnahe Entwicklung																					
70 Ortsbild																					
71 Ortsbildpflege, Straßenräume																					
72 Gebäudeerstände																					
73 gefährdete Bausubstanz																					
74 Dorfgrün																					
80 Natur, Landschaft und Umwelt																					
81 Ortsränder, Einbindung in Landschaft																					
82 umgebende Landschaft																					
83 Wegenetz																					
84 Emissionen																					
90 Wohnen / Freizeit																					
91 Wohnqualität																					
92 Naherholung, Tourismus																					
93 Kleingärten																					

Abb. 19 SWOT Tabellen mit Analyse der Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken (Tabelle pC)



Wirtschaft

Lahnau verfügt über eine Vielzahl örtlicher Arbeitsplätze. Einer dennoch großen Zahl an Auspendlern stehen auch sehr viele Einpendler gegenüber. Die Wirtschaftskraft der Gemeinde wird durch den Gewerbestandort nachhaltig unterstützt.

Infrastruktur

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs scheint ausreichend zu sein. Die geringe Zahl von Märkten in Lah nau wird offenbar dadurch kompensiert, dass viele Berufstätige in den Märkten der nahen Umgebung einkaufen. Außerdem sind Wetzlar und Gießen jeweils weniger als zehn Kilometer entfernt.

Die ärztliche Versorgung erscheint in ausreichendem Maße vorhanden. Hinzu kommen Apotheken und eine Reihe von Physiotherapeutischen Praxen und Alten- und Pflegeeinrichtungen. Die Größenordnungen werden aber sicher der steigenden Anzahl an Älteren an der Gesamtbevölkerung angepasst werden müssen. Nachbarschaftliche Netzwerke bestehen praktisch nicht, könnten aber bei räumlich eingrenzba ren und kleineren Maßnahmen in den Dörfern einen erheblichen Anteil haben. Die Gesundheitsversorgung sollte angesichts der älter werdenden Bevölkerung und vor dem Hintergrund von zukünftigen altersbedingten Schließungen von Praxen weiter beobachtet werden.

Bildung, Erziehung, Kultur

Die Anzahl der Kita-Plätze wird laufend angepasst. Eine Grundschule befindet sich in Lah nau, ebenso eine weiterführende Schule bis zur Mittleren Reife. In allernächster Nähe befinden sich die Liebig Universität Gießen und weitere Hochschulen und Fachhochschulen sowie eine Vielzahl von Fachschulen. Herauszuheben ist die gut ausgestattete und große örtliche Bücherei am Schulstandort Dorlar.

Verkehr

Durch die gute Anbindung an Wetzlar und Gießen sowie an die A 45 und die B 49 ergeben sich nicht nur Vorteile für die Bewohner, sondern umgekehrt auch Nachteile durch Lärmimmissionen ausgehend von den übergeordneten Straßen und durch den starken Durchgangsverkehr. Die Nähe zum Bahnhof in Dutenhofen sowie in den beiden benachbarten Oberzentren ist hier außerdem zu nennen.

Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe aus der Region bewirtschaften die landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkungen. Im Ortsbild und im Leben der Dörfer spielen sie jedoch keine Rolle mehr. Die überwiegend sehr kleinteiligen ursprünglichen Hofstrukturen in den Ortskernen lassen dort ein Wirtschaften nicht mehr zu. Auch bei den wenigen größeren Hofanlagen sind die Wirtschaftsgebäude für einen modernen Betrieb nicht mehr nutzbar.

Die Bewirtschaftung der Flächen erscheint ungefährdet. Eine weitere landwirtschaftliche Entwicklung mit Relevanz für die Entwicklung der drei Dörfer ist nicht absehbar. Der Wald der Gemeinde wird als Erholungswald gesehen und entsprechend bewirtschaftet.

Ortsbild

Atzbach und Waldgirmes zeichnen sich durch historische Ortskerne mit baulich-historisch wertvoller Bausubstanz aus, die teils auch als Gesamtanlagen unter Denkmalschutz stehen. In Dorlar waren ursprünglich ähnliche Strukturen vorhanden, die sich inzwischen aber deutlicher als in den Nachbarorten aufgelöst und vereinzelt haben. Der Bedeutung



des Ortsbildes für ein attraktives Wohnen und Leben entspricht der gegenwärtige Zustand nur bedingt.

Wenn sich die Leerstände auch noch einigermaßen in Grenzen halten, wurde und wird in viele denkmalgeschützte und andere prägende Bausubstanz zwar durchaus investiert, aber vielfach nicht in ausreichendem Maß und auf qualitätvolle Weise. Hieraus ergibt sich ein Defizit für den öffentlichen Raum, der aber fast nur durch das Engagement der privaten Eigentümer bzw. Anlieger an diesen Raum behoben werden kann. Gefährdete Bausubstanz ist durchaus vorhanden. Hinzu kommen nicht ortstypisch gestaltete An- und Umbauten bei einem gleichzeitigen Trend zu weiterer Verdichtung. Grüne Räume in den Dörfern sind dennoch vorhanden, überwiegend aber im öffentlichen Besitz.

Natur, Landschaft und Umwelt

Die dynamische Siedlungsentwicklung der letzten mehr als 100 Jahre und insbesondere die Fortentwicklung durch Neuausweisung von Bauland in den letzten 50 Jahren an den Ortsrändern, hat dazu geführt, dass eine typische Abgrenzung der Orte zur umgebenden Kulturlandschaft (früher z.B. die Scheunengürtel) nicht mehr existiert. Abhilfe kann hier nur nachsorgend und bei der Neuausweisung von Bebauungsplänen geschaffen werden.

Das Wegenetz in den Gemarkungen und in den Orten ist dicht, aber in einzelnen Fällen, wie z.B. bei den fußläufigen direkten Ortsverbindungen noch wünschenswert und ausbaufähig. Immissionen sind durch den Verkehr verursacht (s.o.). Probleme durch die Gewerbebetriebe sind nicht bekannt.

Wohnen und Freizeit

Die positive Einwohnerentwicklung hat sich auch in einer Vielzahl von privaten Wohnungsbauvorhaben niedergeschlagen. Insbesondere wurde in Neubauten an den Ortsrändern in den Neubaugebieten und auch an den Rändern der alten Ortskerne aller drei Ortsteile investiert. Erkennbar deutlich weniger wurde im alten historischen Baubestand gebaut. Hier gibt es vor allem bei den größeren kompakten Ortskernen in Atzbach und Waldgirmes, aber auch in Dorlar Nachholbedarf. Eine Begehung der Ortskerne macht dies sehr schnell deutlich.

Vielfach wurden auch in den Ortskernen Baumaßnahmen durchgeführt, die sich funktional wie auch gestalterisch nicht immer ausreichend mit der vorhandenen Bausubstanz auseinandersetzen. Die Folge ist eine Verschlechterung des Gesamteindrucks und des Ortsbildes im Hinblick auf den öffentlichen Raum.

Mit der gezielten Aktivierung und Attraktivierung der Ortskerne lassen sich aber auch ökologische Verbesserungen z.B. Entsiegelung, Begrünung u.a.m. verbinden. Hinzu kommen Möglichkeiten der energetischen Verbesserung und der Erzeugung von alternativen erneuerbaren Energie.

Lahnau und Wald am nördlichen Rand der Gemeinde werden zur Naherholung genutzt. Im Bereich der Lahnau ist allerdings bereits eine Überbeanspruchung erkennbar.

Ein wesentlicher Beitrag zu den Freizeitaktivitäten leisten die vielen Kleingärten in allen Ortsteilen. Sie gehören angesichts der Dichte der Bebauung in den Ortskernen als ausgleichendes Element unbedingt zu den wichtigen Freizeiträumen. Gleichzeitig entfalten die Kleingärten natürlich auch eine ökologische Wirkung bei Klima und Wasserrückhaltung. Die Kleingärten wurden gezielt durch die Gemeinde bauleitplanerisch abgesichert. Es besteht weitere zusätzliche Nachfrage nach Kleingartenflächen.



Abb. 20 Dorlaer Kirche und angrenzende Bebauung über der Lahn (Foto pC)

Durch die verkehrsgünstige Lage ist Lahnau andererseits erheblichen Immissionen durch den Verkehr ausgesetzt.

Hier kann durch die denkbare Verminderung des motorisierten Verkehrs und durch Aufwertung von Naherholungsbereichen in den Ortslagen und auch in den Gemarkungen in kleinerem Umfang gegengesteuert werden.

4. Strategie, Ziele und Handlungsfelder im Rahmen der Dorfentwicklung

4.1 Strategie und Ziele der mittelfristigen kommunalen Entwicklung mithilfe der Dorfentwicklung

Bei der eher starken Gemeinde Lahnau sollte der Fokus des zukünftigen Engagements auf den wenigen nicht günstigen oder wenig entwickelten Gegebenheiten liegen. Neben der Beobachtung der demografischen Entwicklung und hieraus sich ergebender angemessener Baulandausweisung sollte der Schwerpunkt auf der qualitativen Verbesserung vorhandenen Wohnraums in den Ortskernen und damit gleichzeitig und unbedingt bei einer gestalterischen und ökologischen Verbesserung liegen. Gleichzeitig sollten Aufenthalts- und Naherholungsorte geschaffen und verbessert werden. Im öffentlichen Raum sollten die Barrieren für beeinträchtigte Menschen sukzessive, aber konsequent beseitigt werden.

Hilfreich dabei kann die Festlegung auf ein nach innen und außen wirkendes Profil sein.

Die Lahn als namensgebendes und landschaftlich bestimmendes Element der Gemeinde und die Römersiedlung in Waldgirmes als Alleinstellungsmerkmal mit hohem kulturellem Rang sollten dabei genutzt werden.



Profil der Gemeinde

- Dynamischer Wohn- und Arbeitsort zwischen zwei Oberzentren für Junge und Alte
- Lahnaue, Wald, Naturnähe und 2000 Jahre Geschichte
- Klimaschutz-Gemeinde

Entwicklungspotenziale und Anknüpfungspunkte

- Gebäude und Räume für Gemeinschaft und Ehrenamt
- Dorfkerne aktivieren - Ortsbildverbesserung - markante Einzelgebäude
- Grünflächen aufwerten, erweitern, Treffpunkte schaffen
- Naherholung anstelle Fernreise: öffentlichen Raum und Grün- und Spielflächen gestalten
- Alleinstellungsmerkmal Römersiedlung

Ziele

Aus der Analyse der erkennbaren Stärken und Schwächen der Gemeinde und der Prognose zukünftig in den betrachteten Bereichen Chancen zu nutzen oder auch Risiken zu begegnen, lassen sich die Ziele ableiten, die mit der Dorfentwicklung erreicht werden sollen.

Die Ziele sind also

- Gebäude und Räume für Gemeinschaft und Ehrenamt
 - Unterstützung des Gemeinwesens und der Vereine, neue Initiativen unterstützen
- Dorfkerne aktivieren-Ortsbildverbesserung-markante Einzelgebäude
 - Schaffung von ausreichendem und qualitativ hochwertigem Wohnraum
 - Verbesserung des Ortsbildes vor allem in den historischen Ortskernen
- Grünflächen aufwerten, erweitern, Treffpunkte schaffen
 - Aufwertung der Ortskerne auch in ökologischer und energetischer Hinsicht
 - Klimaschutz und Retention, Landschafts- und Naturschutz
- Naherholung, öffentlicher Raum, Grün- und Spielflächen gestalten
 - Schaffung von attraktiven und grünen Aufenthalts-, Sport- und Spielbereichen
 - Naherholungsangebot verbessern
- Erhaltung des Versorgungsstandards und der guten Infrastruktur
- Mobilität verbessern und Barrieren abbauen

Diese Ziele sind das Ergebnis der Überlegungen der Gemeinde, aber auch Ergebnis der Bürgerbeteiligung während der kurzen Zeit der Dorfmoderation.

Strategie

Die zukünftige Entwicklung hängt damit natürlich von der Breitschaft der Gemeinde ab, die entsprechend notwendigen Investitionen zu tätigen. Es zeigt sich aber auch ein deutlicher Wille und die Bereitschaft der Bürgerinnen und Bürger, die sich am Prozess der Dorfmoderation beteiligt haben, bei der Dorfentwicklung weiter mitzuwirken. Die Gemeinde sollte daher auf ihre Bürger als strategische Partner setzen und die Vertreter des formal strukturierten (Vereine) und des informellen Gemeinwesens (Bürgerinitiativen, Anlieger) gewinnen. Für die öffentlichen Projekte müssen alle Generationen, aber vor allem die jungen Menschen, eingebunden werden. Damit können



öffentliche Projekte von Barrierefreiheit über Wohnumfeld und Treffpunkte bis zum Klimaschutz u.ä.m. umgesetzt werden.

Ein weiteres Feld der Dorfentwicklung ist die notwendige Verbesserung des Ortsbildes und die Erhaltung und Aufwertung alter Bausubstanz. Dies ist für die Wohnqualität, das Wohnumfeld und damit die Attraktivität des Wohnstandorts von entscheidender Bedeutung. Die dafür erforderlichen Maßnahmen können von der Gemeinde begleitet und unterstützt werden. Entscheidend sind aber die nicht unerheblichen Investitionen einer Vielzahl von Immobilieneigentümern in den Ortskernen. Hier ist die Gemeinde von der Mitwirkung ihrer Bürgerinnen und Bürger abhängig.

Folglich sollte die Gemeinde mit folgenden strategischen Ansätzen die Ziele der Dorfentwicklung angehen:

- Potenziale identifizieren und nutzen
- Ehrenamt unterstützen, alle Generationen einbinden
- Junge Generation besonders fördern
- Private Eigentümer für Sanierungen gewinnen und unterstützen

4.2 Gebietskulisse für die Umsetzung der Dorfentwicklung

Die Dorfentwicklung soll in den drei Ortsteilen Atzbach, Dorlar und Waldgirmes umgesetzt werden.

Räumliche Schwerpunkte der öffentlichen Maßnahmen sind die Ortskerne und Ortslagen, aber auch die Gemarkungen im Hinblick auf die Weiterentwicklung im Bereich Naherholung, Natur, Klimaschutz und Kultur.

Für die Förderung der privaten Baumaßnahmen werden Bereiche in den drei historischen Ortskernen abgegrenzt, die helfen, den Fokus der Förderung auf diese bedeutsamen Bereiche zu legen.

4.3 Handlungsfelder im Rahmen der Dorfentwicklung

Für die Zielerfüllung der Dorfentwicklung und die damit verbundenen öffentlichen Maßnahmen haben sich folgende Handlungsfelder ergeben:

- Infrastruktur, Mobilität, Barrierefreiheit
- Wohnumfeld, Ortsbild, Innenentwicklung
- Freizeit, Erholung, Treffpunkte
- Energie, Klimaschutz, Natur, Dorfgrün
- Kultur, Geschichte, Gemeinschaft, Vereine

Die öffentlichen Maßnahmen überschneiden sich hinsichtlich der Zuordnung teilweise, weil es sich um Themen mit mehreren Schwerpunkten oder Querschnittsthemen handelt.

Außerdem erforderlich werden die städtebauliche Beratung für private Eigentümer in den historischen Ortskernen und die Unterstützung durch eine Verfahrensbegleitung.

4.4 Geplante Maßnahmen, Schlüsselprojekte der Kommune

Die geplanten öffentlichen Maßnahmen sind dem Entwurf des Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplans zu entnehmen.



Bisherige Schlüsselprojekte sind dabei das Bürgerhaus in Atzbach, die Weiterentwicklung von Flächen der Feuerwehrgerätehäuser und der Gebäude nach der Zusammenlegung der Freiwilligen Feuerwehren. Hinzu kommt das Heimatmuseum in Waldgirmes.

Für alle größeren Maßnahmen sind zunächst das Erstellen von Konzepten zur Vorbereitung von konkreten Planungen vorgesehen.

5. Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger

5.1 Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger im Bewerbungsprozess

Bei dem ersten Treffen des Planungsbüros mit der Gemeinde Anfang Januar 2023 in Lahnau wurde das Grobkonzept zur Projektdurchführung und Bürgerbeteiligung vor Ort abgestimmt. Die Gemeinde übergab dabei Informationen über mögliche Ansprechpartner innerhalb und außerhalb der Verwaltung.

Die Zeit zur Bearbeitung des Kommunalen Entwicklungskonzepts (KEK) und zur damit einhergehenden Bürgerbeteiligung war aufgrund der Beschlussfassung der Gemeindevertretung im Herbst 2022 und der notwendigen Abgabe des Antrags mit KEK durch die Gemeinde bis Ende März 2023 eng bemessen. Andererseits wurde der Beteiligungsprozess entsprechend den Vorgaben der neuen Förderrichtlinie gestrafft.

Es wurde daher vereinbart, eine digitale Beteiligungsmöglichkeit, ähnlich dem bereits bestehenden „Mängelmelder“, auf der Homepage der Gemeinde einzurichten. Hiermit konnten die Bürger und Bürgerinnen ihre Hinweise an die Gemeinde leiten, die sie zeitnah für die Bearbeitung des KEK zur Verfügung stellte.

Die Gemeinde Lahnau verfügt nicht über Ortsbeiräte, hat aber Beiräte zu unterschiedlichen Themen eingesetzt.

Die erste Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern am Bewerbungsprozess fand dann über die Informations- und Diskussionsveranstaltungen mit den fünf bestehenden Beiräten (Kinder und Jugend, Energie und Klimaschutz, Senioren, Wald, Mobilität) statt. Die Sitzungen waren trotz der kurzfristigen Ansetzungen (hierbei erwiesen sich die jeweiligen Beiratsvorsitzenden als wichtiges Bindeglied) gut besucht.

Zunächst ging es darum, über das Förderprogramm Dorfentwicklung allgemein zu informieren. Erwartungsgemäß gab es viele Fragen in Bezug auf die Chancen, die mit einer Aufnahme als Förderschwerpunkt verbunden wären. Daneben kamen aber bei diesen Terminen auch schon einzelne Ideen und Vorschläge. Zur weiteren Konkretisierung konnte auf die eingangs erwähnten digitalen Möglichkeiten verwiesen werden. Zusätzlich erreichten das Büro Vorschläge auch direkt per E-Mail.

Eine erste öffentliche Veranstaltung zur Bürgerinformation war Anfang Februar möglich und fand im Bürgerhaus Atzbach statt. In einer umfangreichen und detaillierten Präsentation wurde über das Vorhaben „Kommunales Entwicklungskonzept für Lahnau“ informiert. In der anschließenden Diskussion wurde in manchen Beiträgen deutlich, dass die insgesamt zur Verfügung stehende Zeit für die Dorfmoderation von einigen Teilnehmern als zu kurz empfunden wurde, um sich angemessen zu beteiligen. Aber auch an diesem Abend und im Nachgang gab es weitere Vorschläge einzelner Bürgerinnen und Bürger für das Konzept.

Im weiteren Verlauf gründete sich die „Bürger*innen-Initiative Dorfentwicklung Lahnau“, die mit einer umfangreichen und detaillierten Liste von Ideen an die Gemeinde herantrat.



Durch die gezielte Kontaktaufnahme des Beratungsbüros zu den Vertretern einzelner Vereine und Initiativen konnten weitere wichtige Informationen zu Fragen der Dorfentwicklung gewonnen werden.

In einer zweiten abschließenden Veranstaltung als Bürgerversammlung fand die Präsentation des Kommunalen Entwicklungskonzepts statt. Hierbei wurden auch die weiteren Schritte hin zur Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm und die Möglichkeiten der Mitwirkung aufgezeigt.

Auch die Presse begleitete die Konzepterstellung mit einer Reihe von Artikeln. Die relevanten Informationen wurden auch im Mitteilungsblatt der Gemeinde und auf der Homepage immer aktuell veröffentlicht

Durch die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger konnten mehrere Dutzend Hinweise und Ideen aufgenommen werden. Überwiegend wurden konkrete kleinere und größere Maßnahmen vorgebracht. Teils auch konstruktive Kritik und Analysen zu lokalen Situationen sowie auch konzeptionelle Überlegungen. Etliche dieser Punkte waren deckungsgleich mit den Überlegungen der Gemeindeverwaltung zu den Inhalten des KEK.

Einige Bürger und Bürgerinnen waren überrascht und enttäuscht über den gegenüber von früher bekannten stark gestrafften Beteiligungsprozess. Dies führte letztlich auch zur Gründung einer Bürgerinitiative (s.o.). Angesichts der Vielzahl an realisierbaren Vorschlägen (auch durch die BI) war die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger am Prozess mit Bürgerinformationsveranstaltungen, Beiräten und dem online-tool auf der Homepage der Gemeinde sowohl in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht erfolgreich.

5.2 Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger im Dorfentwicklungsprozess

Für den weiteren Dorfentwicklungsprozess werden die bestehenden Strukturen genutzt werden. Vor allem auch die Beiräte können bei der Umsetzung der Maßnahmen und bereits bei der Konzeptentwicklung zu nachfolgenden Maßnahmen des Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplans als etabliertes Bindeglied zwischen Bürger, Politik und Gemeinde eingebunden werden.

Als übergeordnete organisatorische Einheit ist die Bildung einer Steuerungsgruppe vorgesehen, die sich in größeren Zeitabständen trifft, um den Gesamtprozess der Dorfentwicklung zu strukturieren, konkrete Ziele zu erarbeiten und Entscheidungen zu öffentlichen Maßnahmen auf Grundlage des Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplans vorzubereiten. Dieses Gremium soll paritätisch mit Frauen und Männern besetzt sein und relevante gesellschaftliche Gruppen und Parteien sowie die verschiedenen Altersgruppen abbilden. Es sollen auch alle Ortsteile vertreten sein. Seine Mitglieder werden von der Bürgermeisterin/dem Bürgermeister bestimmt. Aus Gründen der Arbeitsfähigkeit sollte die Mitgliederzahl auf etwa fünfzehn begrenzt werden.

Es soll durchgängig darauf geachtet werden, dass die von konkreten Einzelprojekten Betroffenen rechtzeitig informiert werden. Eine weitere Nutzung des digitalen Mitwirkungstools erscheint zweckmäßig und wird vorbereitet.

Zur Unterstützung der Initiativen und der ehrenamtlichen Arbeit wurde im Beteiligungsprozess zum KEK die Unterstützung durch Dorfkümmerner, Ehrenamtsbeauftragte o.ä. mehrfach angesprochen. Die Gemeinde wird u.U. sehr zeitnah eine entsprechende unterstützende Stelle einrichten.



Weiterhin können natürlich Mitteilungsblatt, Presse und die Homepage der Gemeinde zur Information genutzt werden.

Bei der Umsetzung der Dorfentwicklung werden die Bürger und Bürgerinnen wieder in die dann konkreteren Planungen zu Einzelmaßnahmen eingebunden sein.

9. Finanzlage und Engagement der Kommune

Die Gemeinde Lahnau verfügt seit vielen Jahren über einen ausgeglichenen Haushalt. Sie ist in der Lage, die im Konzept genannten Maßnahmen mitzufinanzieren.

Die Gemeinde wird spätestens nach der Anerkennung als Dorfentwicklungsschwerpunkt dafür Sorge tragen, dass die notwendigen Strukturen für die Umsetzung von ersten Maßnahmen und vorbereitenden Konzepten gebildet sind. Hierzu zählen v.a. die Konstituierung der Steuerungsgruppe, der Ausbau der Beteiligungsmöglichkeiten über das Internet und möglichst bereits die Schaffung einer Anlaufstelle für Vereine, Ehrenamtliche und bürgerschaftliche Initiativen.

Das Engagement der Gemeinde ist auch bereits bei der zügigen Durchführung der Erstellung des Kommunalen Entwicklungskonzepts erkennbar.

In der Bauverwaltung wird der Leiter des Bauamtes, Herr Scharmann, für die Belange der Dorfentwicklung verantwortlicher Ansprechpartner sein.



Anhang

- Abb. 1: Lage der drei Ortsteile von Lahnau zwischen Wetzlar im Westen und Gießen im Osten (TK 25 Hessen)
- Abb. 2: Ergebnis Kommunalwahl 2021 und Vergleichswerte (Quelle: Gemeinde Lahnau, Tabelle pC)
- Abb. 3: Luftbild der Ortsteile (Quelle: google earth)
- Abb. 4: Einwohnerentwicklung Atzbach 1834-1970 (Quelle: Lagis Hessen)
- Abb. 5: Einwohnerentwicklung Dorlar 1834-1970 (Quelle: Lagis Hessen)
- Abb. 6: Einwohnerentwicklung Waldgirmes 1834-1970 (Quelle: Lagis Hessen)
- Abb.7: Bevölkerungsentwicklung seit 1995
- Abb. 8: Altersstruktur
- Abb. 9: Historische Karte des Großherzogtums Darmstadt 1818mit den damals selbstständigen Dörfern(Ausschnitt, Quelle: Lagis Hessen)
- Abb. 10: Luftbild der Siedlungserweiterung am Westrand von Atzbach um 1950(Ausschnitt, Quelle: Lagis Hessen)
- Abb. 11: Typische Hofformen in Waldgirmes (Darstellung pC)
- Abb. 12: Denkmalgeschütztes Fachwerkensemble in der oberen Friedenstraße in Waldgirmes (Foto pC)
- Abb. 13: Fachwerkgiebel in der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Atzbach (Foto pC)
- Abb. 14: Sehr dichte Baustruktur im Ortskern von Atzbach (Darstellung pC)
- Abb. 15,16: Im FNP ausgewiesene Erweiterungsflächen für Wohnungsbau (hellblau)(Quelle: Gemeinde Lahnau)
- Abb. 17: Hinweisschild an der Skateranlage in Dorlar (Foto pC)
- Abb. 18/19: SWOT-Tabellen
- Abb. 20: Dorlarer Kirche und angrenzende Bebauung über der Lahn (Foto pC)

Quellenverzeichnis

<https://wegweiser-kommune.de>
<https://statistik.hessen.de>
<https://www.hessen-gemeindelexikon.de>
<https://de.statista.com>
<https://www.lahnau.de>
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen: Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Hessen und seinen Regionen seit dem Jahr 2000, Wiesbaden 2020
Dito: Erste Ergebnisse zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die kleinräumige demographische Entwicklung in Hessen, Wiesbaden 2022

Plananlagen, Karten

Siedlungsgenese, historische Ortskerne mit GA und KD für drei Ortsteile
Infrastruktur, Versorgung, öffentliche Gebäude für drei Ortsteile
Haupt- und Nebengebäude für drei Ortsteile
Infrastruktur, Versorgung, öffentliche Gebäude, Übersichtskarte für Lahnau
Problemlagen, Leerstand, Entwicklung, Baulücken, Bauplätze, Übersichtskarte
Siedlungsentwicklung Gesamtgemeinde, Übersichtskarte

Tabellen, Listen

Demografische Entwicklung 1 und 2
Innenentwicklungspotenziale
Infrastruktur mit Auslastungen der Gemeinschaftseinrichtungen



SWOT Tabellen
Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan
Weitere Ideen aus der Bürgerbeteiligung



Weitere Ideen, die nicht im Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan berücksichtigt werden konnten. Diese können im zukünftigen Mitwirkungsprozess weiter diskutiert und berücksichtigt werden.

(Stand 17.03.2023)

Bürgerschaftliches Engagement, Information

Unterstützung Freiwilligenagentur, Kulturvereine
Flüchtlingshilfe, Gartengemeinschaften, weitere gemeinnützige Projekte
Förderung des Ehrenamts und hauptamtliche/r Dorfkümmerein/er
Willkommenskultur für Neubürger und Neugeborene
Litfaßsäulen in jedem Ortsteil

Klimaschutz, Umwelt, Natur, Energie

Baumschutzsatzung/Freiflächengestaltungssatzung
Flächenversiegelung begrenzen
Atzbach - Pflanzmaßnahmen i.V.m. ehemaliger Bahntrasse
Dorlar - Entsiegelung Dorfplatz am Rathaus

Ortsbild

Atzbach - Notfallhaus Borngasse
Atzbach - Alte Hofreite Gießener Straße 1 zwischen Dorlar und Atzbach
Atzbach - Verkehrsinsel Gießener Straße Ortsausgang Ost

Treffpunkte

Atzbach - Dreihäuser Platz
Atzbach - Neugestaltung Treffpunkt Büchnerstraße/Steinstraße
Dorlar - Wiesenfläche an der Tankstelle gestalten
Dorlar - Sanierung Backhaus
Atzbach - Sanierung Backhaus

Verkehr, Mobilität

Nahverkehr attraktiv erhalten
Verkehrsberuhigung in allen Ortsteilen
Lärmschutz in Richtung A 45 und B 49
Carsharing



Sonstiges

Nutzen von "Drecksäcken" für Lahnau beim Spaziergehen
Grundstücks(zwischen)erwerb für Mehrgenerationenhäuser
Wochenmarkt, Flohmarkt, Tauschmarkt
Aufkleber Auto zur CI Lahnau
Atzbach - Slipanlage am Anleger an der Lahn

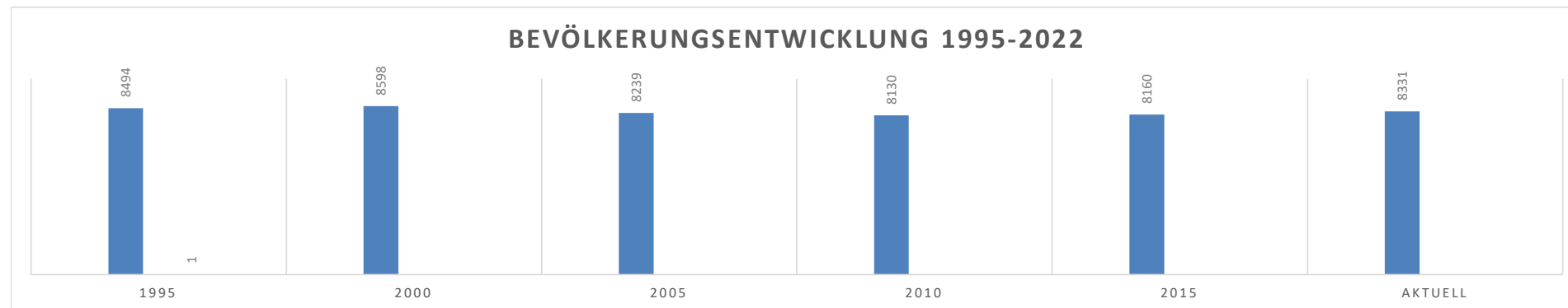
	Anzahl der Einwohner						Entwicklung seit 1995 in %	Entwicklung seit 1990 in %	Prognose bis 2040	
	Vergleich 1990	1995	2000	2005	2010	2015				aktuell
Atzbach	3383	3142	3045	3015	2927	3008	3237	3,02%	-4,32%	3300
Dorlar	1652	1783	1909	1843	1866	1876	1838	3,08%	11,26%	2000
Waldgirmes	2987	3569	3644	3381	3337	3276	3256	-8,77%	9,01%	3300
Gesamtkommune	8022	8494	8598	8239	8130	8160	8331	-1,92%	3,85%	8600

Zum Vergleich:

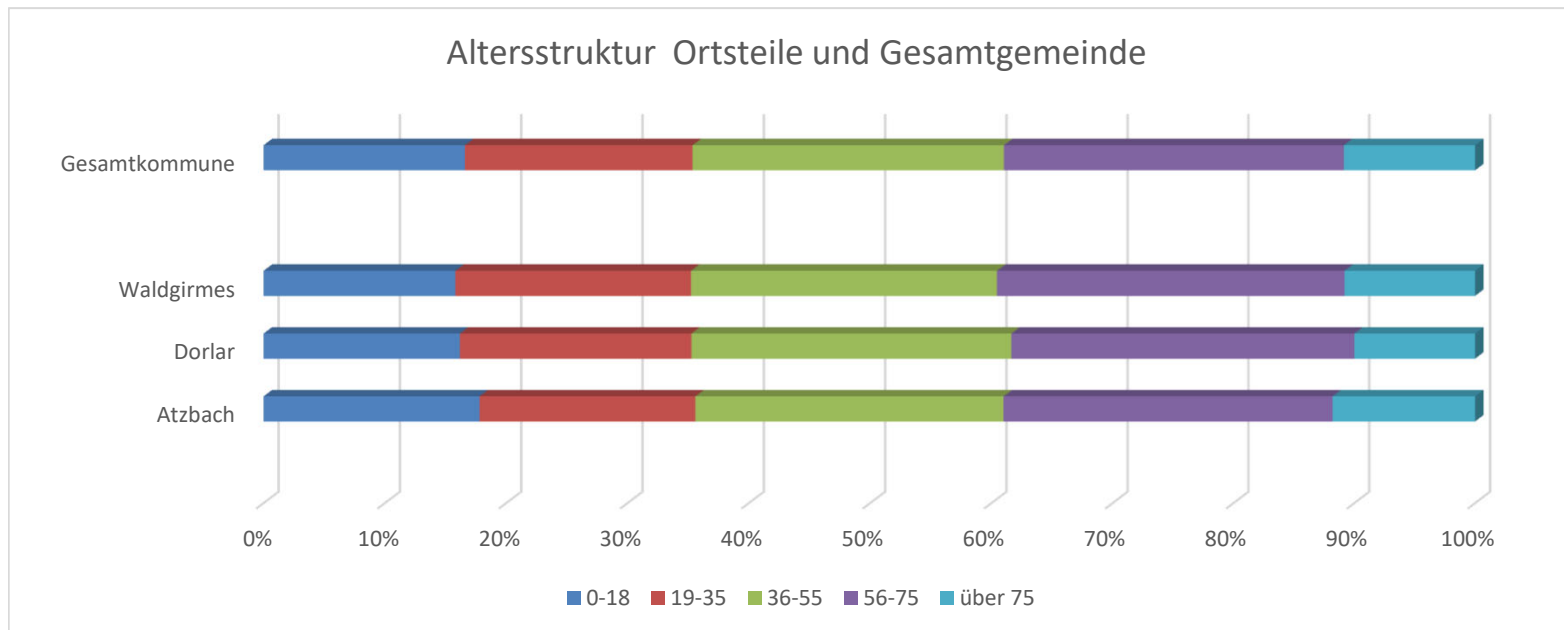
Bevölkerungsentwicklung in Hessen	4,70%
Bevölkerungsentwicklung im Lahn-Dill-Kreis	-3,64%

Zum weiteren Vergleich:

Bevölkerungsentwicklung LK Gießen	8,10%
-----------------------------------	-------



	Anzahl der Einwohner im Alter von					Gesamt
	0-18	19-35	36-55	56-75	über 75	
Atzbach	17,8	17,8	25,4	27,2	11,8	100,0
Dorlar	16,2	19,1	26,4	28,4	10,0	100,1
Waldgirmes	15,8	19,4	25,2	28,7	10,8	99,9
Gesamtkommune	16,6	18,8	25,7	28,1	10,9	100,0



Innenentwicklungspotenziale

	Anzahl der Wohngebäude	Anzahl Leerstand Wohngebäude	Leerstand in Prozent	potentieller Leerstand Wohngebäude	Leerstand Nicht-Wohngebäude	potentieller Leerstand Nicht-Wohngebäude	innerörtliche Baulücken	Jahr der letzten B-Plan-Ausweisung	Anzahl der Bauplätze bei Ausweisung	Freie Bauplätze zur Verfügung	B-Plan-Ausweisung in Aufstellung	Anzahl der Bauplätze in Aufstellung	Baulandreserven gem. F-Plan
<i>Atzbach</i>	871	22	2,5%	194	16	7	5	2006	19	0	0	0	6,59
<i>Dorlar</i>	514	12	2,3%	101	10	4	0	2013	1	0	0	0	12,00
<i>Waldgirmes</i>	1054	29	2,8%	210	17	8	1	1985	9	0	0	0	0,00
Gesamtkommune Lahnau	2439	63	2,6%	505	43	19	6		29	0	0	0	18,59

Hinweis zur Anzahl der Bauplätze bei Ausweisung: beim BP "Ahmends Mühle" in Dorlar handelt es sich um ein Bauvorhaben auf einem Areal, das insgesamt für Geschosswohnungsbau in zwei MFH genutzt wurde

	Bezeichnung	Ortsteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung in Prozent*
Dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen	Bürgerhaus Atzbach	Atzbach	2 Veranstaltungssäle (250 Personen)	Gemeinde Lahnau	1977	13%
	Bürgerhaus Atzbach	Atzbach	Kegelbahn,Gaststätte	Gemeinde Lahnau		
	Gemeinschaftshaus Waldgirmes	Waldgirmes	Veranstaltungssaal(120 Personen)	Gemeinde Lahnau	1963	10%
	Gemeinschaftshaus Dorlar	Dorlar	2 Veranstaltungssäle(180 Personen)	Gemeinde Lahnau	2013	12%
	Lahnauhalle Waldgirmes	Waldgirmes	3 Veranstaltungsräume:Halle,Bühne,Anbau(1800 Personen)	Gemeinde Lahnau	1995,Anbau 2	58%
	Jugendtreff JUZ "Alter Bahnhof" Dorlar	Dorlar	Offenes Angebot Tgl. nachmittags geöffnet,außer	Gemeinde Lahnau		20%
	Jugendtreff JUZ "Alter Bahnhof" Dorlar	Dorlar	samstags	Gemeinde Lahnau		
Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote	Ev.-Lutherische Kirchengemeinde	Waldgirmes	Gottesdienste,Familienfeiern,Konfirmandenunterricht	Ev.-Lutherische Kirche		15%
	Ev.Gemeindehaus Atzbach-Dorlar	Dorlar	Konfirmandenunterricht,Chor,Gruppen,Familienfeiern	Ev. Kirche Atzbach-Dorlar		15%
	Kath. Kirche Mariä Schmerzen	Dorlar	Kinderguppen, Workshops, Familienfeiern,Ausweichquartier für Waldkindergarten			15%
	Ev.Kindergarten "Senfkorn"	Atzbach	40 Plätze für Kinder ab 2 Jahre	Ev. Kirche Atzbach-Dorlar		95%
	Waldkindergarten Lahnau Waldgirmes	Waldgirmes	25 Plätze für Kinder ab 2 Jahre	Caritas	2011	50%
	Kindertagesstätte "Storchenwiese"	Atzbach	125 Plätze ab 1 Jahr	Gemeinde Lahnau		100%
	Kindertagesstätte "Lummerland"	Dorlar	100 Plätze ab 1 Jahr	Gemeinde Lahnau		100%
	Kindertagesstätte "Das Nest"	Waldgirmes	100 Plätze ab 1 Jahr	Gemeinde Lahnau		100%
	Kindergarten "Nordentchen"	Waldgirmes	50 Plätze ab 2 Jahre	Gemeinde Lahnau		100%
	Jugend-u.Seniorenförderung	Dorlar	Sprechzeiten im Backhausgebäude Dorlar	Gemeinde Lahnau		
Örtliche Grundversorgung	EDEKA Neukauf Dorlar	Dorlar	Lebensmittel, täglicher Bedarf	privat		
	NETTO Marken-Discounter	Dorlar	Lebensmittel, täglicher Bedarf	privat		
	Metzgerei Bechthold	Atzbach	Metzgerei	privat		
	Bäckerei Drescher	Waldgirmes	Backwarenverkauf	privat		
	Bäcker Müller Verkaufsstelle	Waldgirmes	Backwarenverkauf und Café	privat		
	Bäcker Redhardt Verkaufsstelle	Atzbach		privat		
	Bäcker Volkmann Verkaufsstelle	Dorlar		privat		
	Bio-Hofladen Schmitt	Waldgirmes		privat		
Kreditinstitute	Volksbank Heuchelheim	Atzbach				
	Volksbank Heuchelheim	Dorlar				
	Volksbank Heuchelheim	Waldgirmes	Filiale mit Beratung und Geldautomat			
	Sparkasse Wetzlar	Dorlar	Filiale mit Beratung und Geldautomat			
Ärzte und Apotheken	Praxis Marc Santo & Cornelia Schmidts	Atzbach	Allgemeinmedizin			
	Cornelia Schmidts	Atzbach	Allgemeinmedizin			
	Dr. Focko Weberling & Eva Alshut	Dorlar	Allgemeinmedizin			
	Dr. Burkhard Hahn	Waldgirmes	Allgemeinmedizin			
	Praxis Gründer & Höll	Waldgirmes	Allgemeinmedizin			
	Zahnarzt Dr.Thomas Stoß Atzbach	Atzbach	Zahnmedizinische Praxis			
	Zahnarztpraxis Filippi	Dorlar	Zahnmedizinische Praxis			
	Zahnarztpraxis Dr.Seelbach	Waldgirmes	Zahnmedizinische Praxis			
	Tierarztpraxis Dr. Rafalzik & Dr. Breitkopf	Dorlar				
	Apotheke (Gunnar Funcke)	Atzbach	Apotheke			
	Löwen Apotheke	Waldgirmes	Apotheke			
Gesundheitsdienstleistungen	Praxis Körpernatur	Atzbach				
	Physiotherapiezentrum hoch 4	Atzbach				
	Schmerztherapie Lahnau	Atzbach				
	F. Hass Physiotherapie	Atzbach				
	Physiotherapiezentrum ESOLIST	Dorlar				
	Phyiotherapie Bettig u. Uhlig	Dorlar				
	Institut für ganzheitliche Therapien	Atzbach				
	Massagepraxis Wagner	Waldgirmes				
	Physiotherapie Jung	Waldgirmes				

	Bezeichnung	Ortsteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung in Prozent*
	PUR Gesundheitsberatung	Waldgirmes				
<i>Kirchen</i>	Evangelische Kirche Atzbach	Atzbach				
	Evangelische Kirche Waldgirmes	Waldgirmes				
	Evangelische Kirche Dorlar	Dorlar				
	Katholische Kirche Mariä Schmerzen	Dorlar				
<i>Friedhöfe</i>	Friedhof Atzbach	Atzbach				
	Friedhof Dorlar	Dorlar				
	Friedhof Waldgirmes	Waldgirmes				
	Jüdischer Friedhof Waldgirmes	Waldgirmes				
<i>Schulen</i>	Grundschule an der Lahnaue	Waldgirmes				
	Lahntalschule (integrierte Gesamtschule)	Atzbach				
<i>Außerschulische Bildungs- und Informationsangebote</i>	Lehrgarten/Waldlehrpfad Waldgirmes	Waldgirmes			1971	
	Heimatmuseum Waldgirmes	Waldgirmes				
	Römerforum Waldgirmes	Waldgirmes				
	Schul- und Gemeindebibliothek	Atzbach				
<i>Freizeit- und Naherholungseinrichtungen</i>	Grillhütte Waldgirmes	Waldgirmes				
	Grillhütte Dorlar	Dorlar				
	Sportplatz Waldgirmes	Waldgirmes				
	Familien-Sportbad Hallenbad	Waldgirmes				
	Beach-Volleyball-Feld am Hallenbad	Waldgirmes				
	Tennisplätze Waldgirmes	Waldgirmes				
	Reitanlage Waldgirmes	Waldgirmes				
	Sportanlage Dorlar	Dorlar				
	Schießsportanlage	Dorlar				
	Tennisplätze	Atzbach				
	Trimm-Dich-Pfad Atzbach	Atzbach				
	Alter Sportplatz Atzbach/Dorlar	Atzbach/Dorlar				
	Skateranlage	Dorlar				
<i>Spielplätze und Spielpunkte</i>	Berliner Straße	Waldgirmes				
	Büchnerstraße	Atzbach				
	Haustädter Straße	Waldgirmes				
	Finkenstraße	Waldgirmes				
	Am Brühl	Dorlar				
	Kirchstraße	Atzbach				
	Gießener Straße, Amthof	Atzbach				
	Westerwälder Weg, Hinstein	Dorlar				
	Eichenweg	Waldgirmes				
	Wacholderweg	Atzbach				
	Skateranlage	Waldgirmes				
	In Planung: Wiesenkindergarten					
<i>Gastronomie/Hotels</i>	Lahnaue Pizza-Döner	Dorlar				
	Restaurant Dalmacija	Atzbach				
	Pizza-Döner-Haus	Dorlar				
	Beklen`s Grill,	Dorlar				
	Monis Imbiss	Dorlar				
	Lahnaue Imbiss	Waldgirmes				
	Pizzeria Da Franco	Waldgirmes				

Örtliche Infrastruktur

	Bezeichnung	Ortsteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung in Prozent*
	Das kleine Hotel	Waldgirmes				
	Pension Zur alten Furt	Dorlar				
<i>Tankstellen</i>	Aral Tankstelle	Dorlar				
	Tankstelle Roth	Waldgirmes				
*Hinweis						
	Als Ausgangsposition wird eine potenzielle Nutzungszeit von 16 Stunden an 7 Tagen pro Woche (d.h. 5.840 Nutzungsstunden/Jahr)					
	Jede öffentlich zugängliche Einrichtung sollte über eine Auslastung von mindestens 10 % verfügen.					
	Eine Auslastung über 45 % wird als „sehr gut“ eingestuft.					

Dorfmoderation Lahnau

Kommunales Entwicklungs-Konzept

Stärken-Schwächen-Profil

Gegenstand der Betrachtung		Ausprägung der Stärken / Schwächen										Bemerkungen
		Schwächen					Stärken					
		-5	-4	-3	-2	-1	+1	+2	+3	+4	+5	
10	Gemeinwesen, Demografie											
11	Angebot der traditionellen Vereine						X	X	X			tendeziell evtl. nachlassend, formale Strukturen
12	Angebot für Kinder							X	X			ausreichende Kita-Plätze
13	Angebot für Jugendliche				X	X	X					freies Treffen schwierig, JUZ vorhanden
14	Angebot für Senioren					X						stundenweise im JUZ
15	Gemeinschaftsräume und -häuser					X						
16	sonstige Initiativen				X	X						
17	demografische Entwicklung				X	X						offizielle Statistiken verhalten
20	Wirtschaft											
21	Arbeitsplätze am Ort						X	X	X	X		
22	Arbeitsplätze für Pendler						X	X	X	X		
30	Infrastruktur											
31	Versorgung täglicher Bedarf im Ort						X	X				
32	Versorgung täglicher Bedarf im Umfeld						X	X	X			
33	Räume für das Gemeinwesen					X	X	X				
34	Pflege- und Gesundheitsdienstleistungen					X	X	X	X			fortlaufende Beobachtung
35	Nachbarschaftliche Hilfe, Netzwerke					X						fortlaufende Beobachtung
40	Bildung / Erziehung / Kultur											
41	Kindergarten						X	X	X	X		ausreichende Kita-Plätze
42	Grundschule / Hauptschule						X	X	X	X		am Ort
43	weiterführende Schulen						X	X	X			teilw. am Ort
44	Fachschulen / Hochschulen						X	X	X	X		im Umkreis von 10 km
45	örtliche Bücherei						X	X	X	X		großzügige Gemeindebücherei
50	Verkehr											
51	innerörtlicher Verkehr				X	X						störender Durchgangsverkehr
52	regionale Anbindung / ÖPNV						X	X	X			
53	Nähe zu Bahnanschluss						X	X				in Dutenhofen
54	Anbindung an Fernstraßennetz						X	X	X	X		direkt nach Überqueren der Lahn in Dorlar
60	Land- und Forstwirtschaft											
61	Anzahl land-/forstwirtsch. Betriebe					X						gering
62	Bewirtschaftungsmöglichkeiten					X	X					
63	landwirtschaftsnahe Entwicklung					X						
70	Ortsbild											
71	Ortsbildpflege, Straßenräume		X	X	X							
72	Gebäudeleerstände					X						relevante Zahl an Leerständen
73	gefährdete Bausubstanz			X	X							
74	Dorfgrün					X	X					
80	Natur, Landschaft und Umwelt											
81	Ortsränder, Einbindung in Landschaft					X	X	X				
82	umgebende Landschaft						X	X				
83	Wegenetz					X	X	X				
84	Emissionen			X	X							Autobahn, Straßenverkehr, Gewerbe
90	Wohnen / Freizeit											
91	Wohnqualität						X					stark nachgefragter Wohnstandort
92	Naherholung, Tourismus					X	X					großes natürliches Potenzial
93	Kleingärten					X	X					große Nachfrage

eigene vorläufige Einschätzung Zwischenstand
bearbeitet durch plusConcept
27.03.2023

Dorfmoderation Lahnau

Kommunales Entwicklungs-Konzept

Chancen-Risiken-Abschätzung

Gegenstand der Betrachtung		Ausprägung der Chancen / Risiken										Bemerkungen
		Risiken					Chancen					
		-5	-4	-3	-2	-1	+1	+2	+3	+4	+5	
10	Gemeinwesen, Demografie											
11	Angebot der traditionellen Vereine					X	X	X				evtl. mangelndes Interesse beim Nachwuchs ?
12	Angebot für Kinder						X	X	X			Kitas, Spielplätze
13	Angebot für Jugendliche						X	X				JUZ Dorlar
14	Angebot für Senioren						X	X				Treffen im JUZ, eigene Räume bevorzugt
15	Gemeinschaftsräume und -häuser						X	X				kleine Räume mit flexibler Nutzungsmöglichkeit
16	sonstige Initiativen						X	X				Backen, Dorfmuseum, neue Initiativen
17	demografische Entwicklung						X					weiteres Bevölkerungswachstum
20	Wirtschaft											
21	Arbeitsplätze am Ort						X	X	X	X		erfolgreiche Gewerbeansiedlung
22	Arbeitsplätze für Pendler						X	X	X	X		sehr große Nähe für die meisten Pendler
30	Infrastruktur											
31	Versorgung täglicher Bedarf im Ort						X	X				
32	Versorgung täglicher Bedarf im Umfeld						X	X	X			
33	Räume für das Gemeinwesen						X	X	X	X		Optimierung BGH Atzbach
34	Pflege- und Gesundheitsdienstleistungen						X	X	X			ausreichend ?
35	Nachbarschaftliche Hilfe, Netzwerke					X	X					ausbaufähig, Unterstützung des Ehrenamts
40	Bildung / Erziehung / Kultur											
41	Kindergarten						X	X	X			alle Ortsteile
42	Grundschule / Hauptschule						X	X	X			Waldgirmes
43	weiterführende Schulen						X	X	X	X		mehrere v.O. und im nächsten Umkreis
44	Fachschulen / Hochschulen						X	X	X	X		Gießen u.a.
45	örtliche Bücherei						X	X	X	X		in Verbund mit Schule
50	Verkehr											
51	innerörtlicher Verkehr						X	X				Ordnungsmaßnahmen im Ortskern ß
52	regionale Anbindung / ÖPNV						X	X	X			Wetzlar-Gießen-Bahnhof
53	Nähe zu Bahnanschluss						X	X				Dutenhofen
54	Anbindung an Fernstraßennetz						X	X	X	X		B 49, BAB 45
60	Land- und Forstwirtschaft											
61	Anzahl land-/forstwirtsch. Betriebe						X					
62	Bewirtschaftungsmöglichkeiten						X					
63	landwirtschaftsnahe Entwicklung						X					
70	Ortsbild											
71	Ortsbildpflege, Straßenräume						X	X	X			Verbesserungen durch gezielte Maßnahmen der DE
72	Gebäudeleerstände					X	X	X				Verminderung durch Aktivierung
73	gefährdete Bausubstanz					X	X	X				Verminderung durch Leerstandsmanagement
74	Dorfgrün						X	X				Verbesserungen durch gezielte Maßnahmen der DE
80	Natur, Landschaft und Umwelt											
81	Ortsränder, Einbindung in Landschaft						X	X	X			
82	umgebende Landschaft						X					
83	Wegenetz						X	X				
84	Emissionen						X					vor allem durch Fernstraßen und Durchgangsverkehr
90	Wohnen / Freizeit											
91	Wohnqualität						X	X	X			Verbesserungen durch gezielte Maßnahmen der DE
92	Naherholung, Tourismus						X	X	X			Aktivierung Bevölkerung, flankierende Maßnahmen
93	Kleingärten						X					weitere Ausweisung, wenn möglich

eigene vorläufige Einschätzung Zwischenstand
bearbeitet durch plusConcept
27.03.2023

Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan DE Lahnav Entwurf Stand 27.03.2023

lfd. Nr.	Vorhabenbezeichnung	Art des Vorhabens	Handlungsfeld	Antragsteller	OT	Prio SchlPro	Konkretisierung	Jahr	Netto- Kostenansätze €	Brutto- Kostenansätze €	Fördermittel	weitere Beteiligte	Bemerkungen
1	Konzept für FFW-Liegenschaften zu deren weiteren Nutzungen und deren Machbarkeit	Konzept	Wohnumfeld-Ortsbild-Innenentwicklung	Gemeinde	L	XXX	A.mögl.	2024 ff	40.000,00	47.600,00	DE	Beiräte	Feuerwehren werden an neuem Standort zusammengefasst
2	Folgeprojekte (Gebäude und Freiflächen) für FFW-Liegenschaften in allen OT	Planung, Bauen	Wohnumfeld-Ortsbild-Innenentwicklung	Gemeinde	L	XXX	Fo.Proj.	2024 ff	600.000,00	714.000,00	DE	Beiräte, FFW	
3	Untersuchung zu Innenentwicklungspotenzialen durch private Immobilien	Konzept	Wohnumfeld-Ortsbild-Innenentwicklung	Gemeinde	L	XXX	weit.Ber.	2024 ff	30.000,00	35.700,00	DE	Beiräte	Basisinformationen zur Leerstandsaktivierung u.ä.
4	Grunderwerb und Rückbau von städtebaulich prekären Gebäuden	Erwerb-Abbruch	Wohnumfeld-Ortsbild-Innenentwicklung	Gemeinde	L	xx	weit.Ber.	2024 ff	300.000,00	357.000,00	DE	Beiräte	
5	Grunderwerb, Sanierung, neue Nutzung von städtebaulich prekären Gebäuden	Erwerb-Sanierung	Wohnumfeld-Ortsbild-Innenentwicklung	Gemeinde	L	xx	weit.Ber.	2024 ff	1.000.000,00	1.190.000,00	DE	Beiräte	denkbar: Rodheimer Straße 29, Gießener Straße u.a.
6	Machbarkeitsstudie Klimaschutz durch Begrünung und Retention	Konzept	Energie-Klimaschutz-Natur-Dorfgrün	Gemeinde	L	xx	weit.Ber.	2024 ff	30.000,00	35.700,00	DE	Beiräte	ggf. auch nachfolgende öffentliche Maßnahmen einplanen
7	Machbarkeitsstudie Nahwärmenetz	Konzept	Energie-Klimaschutz-Natur-Dorfgrün	Gemeinde	L	xx	weit.Ber.	2024 ff	25.000,00	29.750,00	DE	Beiräte	
8	Machbarkeitsstudie Infrastruktur und Versorgung	Konzept	Infrastruktur-Mobilität-Barrierefreiheit	Gemeinde	L	x	weit.Ber.	2024 ff	5.000,00	5.950,00	DE	Beiräte	Machbarkeit Läden, Dienstleistungen, sonst. Versorgung Gesundheitswesen u.a.
9	Kulturelles Erbe, kulturelles Leben, Gemeinschaft und Teilhabe	Konzept	Kultur-Geschichte-Gemeinschaft-Vereine	Gemeinde	L	XXX	weit.Ber.	2024 ff	25.000,00	29.750,00	DE	Beiräte, Vereine	Angebote und Fertigkeiten entwickeln, Gemeinschaft stärken, Kultur stärken
10	Verfahrensbegleitung	Beratung	Planung/Beratung	Gemeinde	L	x	A.mögl.	2023 ff	75.000,00	89.250,00	DE		einschl. Bürgerbeteiligung, online-tools, Dorfkümmerer u.ä.
11	Städtebauliche Beratung	Beratung	Planung/Beratung	Gemeinde	L	xxx	A.mögl.	2023 ff	60.000,00	71.400,00	DE		Antragsfrist beachten
12	Naturnahe Gärten, Grünanlagen, Mikro-Wälder u.a.	Konzept	Energie-Klimaschutz-Natur-Dorfgrün	Gemeinde	L	x	weit.Ber.	2024 ff	10.000,00	11.900,00	DE	Beiräte, Private	
13	Kleine Gemeinschaftsräume für örtliche Bürgerinitiativen	Planung, Bauen	Freizeit-Erholung-Treffpunkte	Gemeinde	L	xx	weit.Ber.	2024 ff	50.000,00	59.500,00	DE	Vereine	flexibel nutzbare Treffpunkte außerhalb von festen Strukturen
14	Folgenutzungen Bürgerhaus Atzbach	Konzept	Freizeit-Erholung-Treffpunkte	Gemeinde	A	XXX	A.mögl.	2024 ff	15.000,00	17.850,00	DE	Beiräte, Gastronomie	Pachtvertrag Gaststätte beachten
15	Umbauten für Folgenutzung Bürgerhaus Atzbach	Planung, Bauen	Freizeit-Erholung-Treffpunkte	Gemeinde	A	XXX	Fo.Proj.	2024 ff	250.000,00	297.500,00	DE	Beiräte, Gastronomie	ggf. Hauptnutzung durch Senioren nach Aufgabe Gaststätte
16	Entwicklungskonzept zu öffentlichen Gebäuden und Freiflächen in Atzbach	Konzept	Wohnumfeld-Ortsbild-Innenentwicklung	Gemeinde	A	xx	A.mögl.	2024 ff	30.000,00	35.700,00	DE	Beiräte, Anlieger	Unter- und Oberdorf, Plätze, Trinkbrunnen, Baumerhalt u.ä. prüfen
17	Treffpunkte, Wegeverbindungen, öffentlicher Raum, u.a. am BGH Atzbach, Kirche, Backhaus	Planung, Bauen	Wohnumfeld-Ortsbild-Innenentwicklung	Gemeinde	A	xx	Fo.Proj.	2024 ff	300.000,00	357.000,00	DE	Beiräte	kleine Plätze, Unterstände, Backhäuser, Brunnen, Brücke
18	Baumaßnahmen an Hochbauten in diesen Bereichen	Planung, Bauen	Freizeit-Erholung-Treffpunkte	Gemeinde	A	xx	weit.Ber.	2024 ff	50.000,00	59.500,00	DE	Beiräte	Sanierungsarbeiten an Backhaus u.a. kleinen Hochbauten (Treffpunkte)
19	Friedhofsvorplatz Atzbach gestalten und als Treffpunkt und Verweilort aufwerten	Planung, Bauen	Freizeit-Erholung-Treffpunkte	Gemeinde	A	x	weit.Ber.	2024 ff	50.000,00	59.500,00	DE	Beiräte, Kirchengemeinde	Umfang genauer abstimmen
20	Umgestaltung Sport- und Freizeitanlage Dorlar zum Bürger-Aktiv-Park	Planung, Bauen	Freizeit-Erholung-Treffpunkte	Gemeinde	D	xx	weit.Ber.	2024 ff	400.000,00	476.000,00	DE	Beiräte, Sportvereine	Scateranlage, großzügige Grünanlage
21	Aufwertung der Freiflächen im Bereich Lindenplatz, Lahn und Backhaus in Dorlar	Planung, Bauen	Freizeit-Erholung-Treffpunkte	Gemeinde	D	x	weit.Ber.	2024 ff	80.000,00	95.200,00	DE	Beiräte	nur engerer Bereich Backhaus und Lindenplatz, Trinkbrunnen?
22	Alter Bahnhof Dorlar, JUZ ertüchtigen	Planung, Bauen	Freizeit-Erholung-Treffpunkte	Gemeinde	D	xx	weit.Ber.	2024 ff	40.000,00	47.600,00	DE	Beiräte	Schild restaurieren und Barrierefreiheit herstellen
23	Konzept zur Nutzungsoptimierung der ehemaligen Verwaltungsstelle Waldgirmes	Konzept	Kultur-Geschichte-Gemeinschaft-Vereine	Gemeinde	W	xx	A.mögl.	2024 ff	10.000,00	11.900,00	DE	Beiräte, Vereine	Alte Schule Ludwigstraße
24	Ehemalige Verwaltungsstelle Waldgirmes sanieren und wieder nutzen	Planung, Bauen	Kultur-Geschichte-Gemeinschaft-Vereine	Gemeinde	W	xx	Fo.Proj.	2024 ff	300.000,00	357.000,00	DE	Beiräte	Alte Schule Ludwigstraße
25	Gesamt-Konzept zur Weiterentwicklung des Heimatmuseums Waldgirmes	Konzept	Kultur-Geschichte-Gemeinschaft-Vereine	Gemeinde	W	xx	A.mögl.	2024 ff	15.000,00	17.850,00	DE	Beiräte, Museumsverein	betrifft das gesamte Gebäude
26	Heimatmuseum Waldgirmes, Umbauten zur Nutzungsoptimierung/-erweiterung	Planung, Bauen	Kultur-Geschichte-Gemeinschaft-Vereine	Gemeinde	W	xx	Fo.Proj.	2024 ff	250.000,00	297.500,00	DE	Beiräte, Museumsverein	dto.
27	Entwicklungskonzept Grün- und Spielräume Ortskern Waldgirmes	Konzept	Energie-Klimaschutz-Natur-Dorfgrün	Gemeinde	W	xx	A.mögl.	2024 ff	20.000,00	23.800,00	DE	Beiräte	
28	Treffpunkte, öffentlicher Raum und Freianlagen im Ortskern Waldgirmes	Planung, Bauen	Energie-Klimaschutz-Natur-Dorfgrün	Gemeinde	W	xx	Fo.Proj.	2024 ff	150.000,00	178.500,00	DE	Beiräte	(Stell-) Platz Ecke Kirchplatz, Rundbank, Trinkbrunnen prüfen
Vorhaben insgesamt									4.210.000,00	5.009.900,00			

alle Angaben zur Priorisierung und zum Konkretisierungsstand durch pC (Schlüsselprojekte in Fettdruck), Stand der Projekte: Antrag möglich / Folgeprojekt / weitere Beratung erforderlich

Ideenpool. Bekannte und wünschenswerte Maßnahmen, die im Rahmen der Dorfentwicklung voraussichtlich nicht gefördert werden können

1	Infrastruktur an Radwegen und Schnell-Radweg im Gemeindegebiet	Bauen	Infrastruktur-Mobilität-Barrierefreiheit	Gemeinde	L				0,00	Leader		Abstimmung mit Hessen Mobil erforderlich
2	Bänke, Spielmöglichkeiten Hinweistafeln an Wanderwegen um die Dörfer	Bauen	Freizeit-Erholung-Treffpunkte	Gemeinde	L				0,00	Leader		
3	Rekommunalisierung Amthof und Sanierung		Wohnumfeld-Ortsbild-Innenentwicklung	A					0,00	nn		derzeit in privatem Eigentum, dennoch wünschenswert
4	Beleuchtung der Bushaltestellen verbessern	Bauen	Infrastruktur-Mobilität-Barrierefreiheit	L					0,00	nn		
5	Naturnahe Lahnaue, Renaturierung Schwalbenbach, Erhaltung Grünzone Kanonenbahn	Planung, Bauen	Energie-Klimaschutz-Natur-Dorfgrün	A					0,00	nn		Abstimmung mit Naturschutz und Gewässerschutz
6	Dorfkümmerer/in, Ehrenamtsunterstützung	Beratung	Kultur-Geschichte-Gemeinschaft-Vereine	Gemeinde	L				0,00	Leader		
7	Energieberatung für private Gebäude v.a. für Altbauten in Ortskernen	Beratung	Energie-Klimaschutz-Natur-Dorfgrün	L					0,00	tw. DE		bereits durch "Klimakarawane" ab Sommer 2023 abgedeckt
8	Barrieren im öffentlichen Straßenraum und auf Plätzen abbauen	Planung, Bauen	Infrastruktur-Mobilität-Barrierefreiheit	Gemeinde	L				0,00	ohne		sukzessive bei öffentlichen Baumaßnahmen
9	Hof- und Bringzonen an gemeindlichen Kitas sichern und herstellen	Planung, Bauen	Infrastruktur-Mobilität-Barrierefreiheit	Gemeinde	L				0,00	nn		
10	Römerforum, Außenanlage/Erschließung/Anbindung/lebendige Präsentation Forum	Konzept, Planung	Kultur-Geschichte-Gemeinschaft-Vereine	W					0,00	nn		
11	Installation von Mitfahrbänken im Gemeindegebiet	Planung, Bauen	Infrastruktur-Mobilität-Barrierefreiheit	Gemeinde	L				0,00	tw. DE		
12	Ladesäulen für Elektromobile, E-Bikes	Planung, Bauen	Infrastruktur-Mobilität-Barrierefreiheit	Gemeinde	L				0,00	nn		
13	Fußwege an Straßen außerhalb der Ortschaften	Planung, Bauen	Infrastruktur-Mobilität-Barrierefreiheit	Gemeinde	L				0,00	nn		Abstimmung mit Hessen Mobil ? / Weg Dorlar-Waldgirmes
14	Bauleitpläne der Innenentwicklung und für den Klimaschutz für drei Ortsteile	Planung	Energie-Klimaschutz-Natur-Dorfgrün	Gemeinde	L				0,00	ohne		
15	Freianlage, Bolzplatz an Schule in Waldgirmes	Planung, Bauen	Freizeit-Erholung-Treffpunkte	Gemeinde	W				0,00	nn		