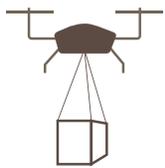


INNEN- ENTWICKLUNGS- KONZEPT GEBENBACH 2.0

NEUE MISCHUNG IM STADL
Lebendige Ortsmitte Gebenbach



Landwirtschaft



neues Handwerk
und
Co-Working



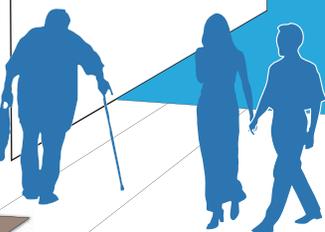
grüne Aufenthalts-
bereiche



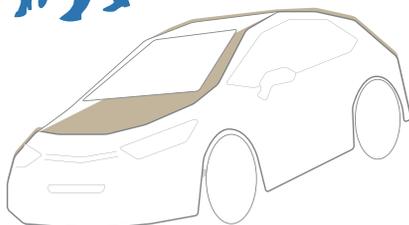
Walnusspfad



Multifunktionshaus mit Dorfladen,
Arztpraxis und Physiotherapie



Mitfahbank



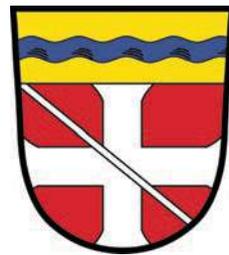
Anbindung nach Weiden und Amberg

Neuer Pfarrhof mit Vereinsräumen und Jugendclub



Auftraggeber

Gemeinde Gebenbach
Verwaltungsgemeinschaft Hahnbach
Herbert-Falk-Str. 5
92256 Hahnbach



Innenentwicklungskonzept-Erarbeitung

Peter Dotzler, Bürgermeister
Gemeinde Gebenbach
Luca Schober, Bauamt

|u|m|s| STADTSTRATEGIEN

Tanja Korzer

ARCHITEKTURBÜRO SCHWIRZER

Heinrich Schwirzer

W. R Ö T H GmbH (Stadtplaner – Land-
schaftsarchitekten, BYAK BDLA)
Christine Meyer

Förderung

gefördert mit Mitteln des Amtes für
Ländliche Entwicklung Oberpfalz



Gebenbach, 24. August 2021

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT GEBENBACH 2.0

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT DER GEMEINDE GEBENBACH

Sitzungstag: 22.07.2021

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

TOP 01 Innenentwicklung Gebenbach; Verabscheidung des Innenentwicklungskonzeptes

Beschluss:

Die Gemeinde Gebenbach genehmigt das Innenentwicklungskonzept „Ortsumbau Gebenbach 2.0“ der Planungsgemeinschaft UMS Stadtstrategien Leipzig und beauftragt Frau Korzer, die weiteren Schritte des Projekts einzuleiten und zur Förderung beim ALE, Tirschenreuth einzureichen. Ebenso dient das Konzept als Grundlage für die Anordnung einer Dorferneuerung zur Innenentwicklung in Gebenbach.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 24.08.2021

Vorwort

Liebe Gebenbacherinnen,
liebe Gebenbacher,

im Mittelpunkt des Dorfentwicklungskonzeptes Gebenbach 2.0 stehen neue Nutzungsideen und Strategien für die größtenteils leerstehenden Scheunen- und Lagergebäude der Hofstellen im zentralen Ortsteil.

Herausforderungen, wie der demografische und landwirtschaftliche Strukturwandel oder die Veränderungen im Einzelhandel, sind für Gebenbach nicht neu. Aber nun ist der Moment gekommen, wo sich diese Veränderungen einerseits überlagern/verstärken und so den Druck Richtung Wandel erhöhen. Andererseits zeigen sich vermehrt Entwicklungsoptionen auf:

- durch veränderte Nachfrage (z. B. in Bezug auf das Wohnungsangebot oder regionale Produkte) und
- durch neue Technologien (z. B. Digitalisierung, alternative Mobilitätskonzepte, nachhaltige Energien).

Diesen Prozess gilt es als Chance zu begreifen. Dafür ist es notwendig, die Stärken und Schwächen des zentralen Ortsteils von Gebenbach im Kontext der regionalen Bezüge (z. B. zu Amberg, Weiden sowie zum interkommunalen Verbund der AOVE) herauszuarbeiten und die endogenen Potenziale zu analysieren. Im Ergebnis der Diskussion verschiedener Entwicklungsszenarien (mit externen Experten und der Gebenbacher Öffentlichkeit) steht ein Innenentwicklungskonzept, welches auf unterschiedlichen Maßstabsebenen Lösungsansätze formuliert (vom zentralen Ortsteil insgesamt bis hin zu den einzelnen Hofstellen).

Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Erhaltung und Entwicklung des historisch gewachsenen Ortskerns von Gebenbach (ehem. Ackerbürgerdorf) mit seiner wertvollen Bausubstanz als wichtigem Teil des baukulturellen Erbes der Oberpfalz und seiner identitätsprägenden Wirkung.

Die Belebung des Ortskerns mit neuen Nutzungen hat oberste Priorität! Dazu braucht es die vereinten Kräfte vieler Beteiligter – der Eigentümer, der Gemeinde und des Landes.



Grundlage für eine breite Unterstützung bis hin zur Umsetzung im Rahmen der Dorferneuerung ist das hiermit vorliegende Innenentwicklungskonzept Gebenbach 2.0, welches folgende Zielstellungen formuliert und Schwerpunkte setzt:

- Erhaltung der typischen Ortsstruktur
- Anpassung des Wohnungsangebotes an den demografischen Wandel
- Neupositionierung im wirtschaftlichen Strukturwandel
- Vernetzung von Grün- und Freiräumen
- Verbesserung der Erreichbarkeit
- Stärkung und Pflege der Gemeinschaft
- Verstetigung und Ausbau einer nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und wünsche mir, dass wir gemeinsam die guten Lösungsansätze des Innenentwicklungskonzeptes umsetzen.

Peter Dotzler

Bürgermeister Gemeinde Gebenbach

Inhaltsverzeichnis

1	DIALOGE zum Innenentwicklungskonzept.....	9
2	Lage und Einordnung in die Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	11
3	Historische Bezüge Gebenbachs und Spezifik der Siedlungsstruktur	15
4	Bestandsanalyse und Positionsbestimmung	17
	4.1 Demografie	17
	4.2 Wohnungsmarkt.....	17
	Nachfrage	17
	Angebot	18
	4.3 Hofstellen.....	20
	Gebäudetypen	21
	Gebäudezustand.....	22
	Leerstände	22
	Nachfolge	21
	4.4 Öffentliche Räume/Freiräume	23
	4.5 Landschaft und Naherholung.....	23
	Naturraum, Landschaft und Grünstrukturen	23
	Naturschutz	24
	Naherholung.....	24
	4.6 Erschließung und Erreichbarkeit	26
	Individualverkehr	25
	ÖPNV	25
	Radwege	26
	Fußwege	26
	4.7 Arbeitsmarkt und Wirtschaft	27
	4.8 Versorgungsinfrastruktur (EZH, Gastronomie, Medizin und Soziales)	28
	4.9 Bürgerschaftliches Engagement	30
5	Planungsgrundlagen und -ziele	30

6	Der Blick von „außen“	31
7	Leitbild Gebenbach 2.0.....	32
	7.1 Neue Mischung im STADL - Lebendige Ortsmitte Gebenbach	32
	7.2 Übergeordnete Zielstellungen.....	34
	7.3 Räumliches Leitbild.....	34
8	Entwicklungsschwerpunkte	35
	8.1 Südwestl. Entwicklungsschwerpunkt: Enge Nachbarschaften.....	35
	8.2 Nördl. Entwicklungsschwerpunkt: Im dichten Zentrum.....	39
	8.3 Entwicklungsschwerpunkt: Pfarrhof	41
	8.4 Südöstl. Entwicklungsschwerpunkt: Freie Sicht nach Süden.....	41
	8.5 Entwicklungsschwerpunkt: Energienetzwerk und Energiespeicher.....	43
	8.6 Entwicklungsschwerpunkt: Ruhender Verkehr (Stellplätze).....	43
	8.7 Entwicklungsschwerpunkt: Grünraumvernetzung.....	43
9	Fördermöglichkeiten	45
	Handlungsfelder, Projektansätze, Maßnahmen.....	47

**DIALOG#1 –
ZUSAMMENHÄNGE
SUCHEN UND
FINDEN**



**DIALOG#2 –
EIGENTÜMER EIN-
BINDEN**



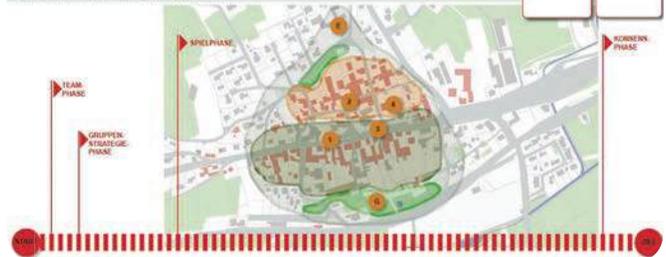
**DIALOG#3 –
NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN
SUCHEN**



**DIALOG#4 –
AUF DIE PLÄTZE,
FERTIG, LOS!**



**DIALOG#5 –
PRÄSENTIEREN
UND ENTSCHEIDEN**



**DIALOG#6 –
INNENENTWICKLUNGSKONZEPT 2.0
ABSTIMMEN**

Abb. 1 DIALOG-Prozess zum Innenentwicklungskonzept ([u|m]s| STADTSTRATEGIEN)

1 DIALOGE zum Innenentwicklungskonzept

Das Innenentwicklungskonzept 2.0 für Gebenbach ist Ergebnis eines intensiven Austausches mit den Gebenbachern, speziell den Eigentümern, dem Bürgermeister und den Gemeinderäten sowie externen Experten bzw. Akteuren aus Wissenschaft, regionalen Kooperationen, Regional- und Landesplanung etc.

Aufeinanderfolgende DIALOGE strukturierten dabei den inhaltlichen Austausch (vgl. Abb. 1):

- **DIALOG#1 – ZUSAMMENHÄNGE SUCHEN UND FINDEN** (Vor-Ort-Begehung und Konstituierung des AK Innenentwicklung)
- **DIALOG#2 – EIGENTÜMER EINBINDEN** (Eigentümerinterviews [18 Interviews])
- **DIALOG#3 – NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN SUCHEN** (Expertenworkshop zu „Neue Wohn- und Arbeitswelten für Gebenbach“)
- **DIALOG#4 – AUF DIE PLÄTZE, FERTIG, LOS!** (Zukunftswerkstatt „Gebenbacher Zukünfte“ [gesamter zentraler Ortsteil])
- **DIALOG#5 – PRÄSENTIEREN UND ENTSCHEIDEN** (Information und Beteiligung durch Konzeptbroschüre zur Gebenbacher Innenentwicklung [Fokus auf beispielhafte Hofstellen, Telefongespräche] + AK Innenentwicklung)
- **DIALOG#6 – INNENENTWICKLUNGSKONZEPT 2.0 ABSTIMMEN** (finale Abstimmung des Innenentwicklungskonzeptes 2.0 für Gebenbach + AK Innenentwicklung/Gemeinderat)

Um das Innenentwicklungskonzept 2.0 möglichst praxisorientiert und als gut funktionierende Handlungsgrundlage zu entwickeln, wurde gemeinsam beschlossen, deduktiv vorzugehen.

Das heißt, die übergeordneten Ziele/Handlungserfordernisse und Maßnahmen des Konzeptes wurden in einem ersten Schritt aus den konkreten Problemlagen der teilw. leerstehenden Hofstellen identifiziert (DIALOG#2).

In einem zweiten Schritt erfolgte dann der Abgleich mit den Rahmenbedingungen und Möglichkeiten auf gesamtörtlichem/regionalem Maßstab (DIALOG#3–5). Ein Expertenworkshop mit externen Akteuren ermöglichte dabei den „Blick über den Tellerrand“.

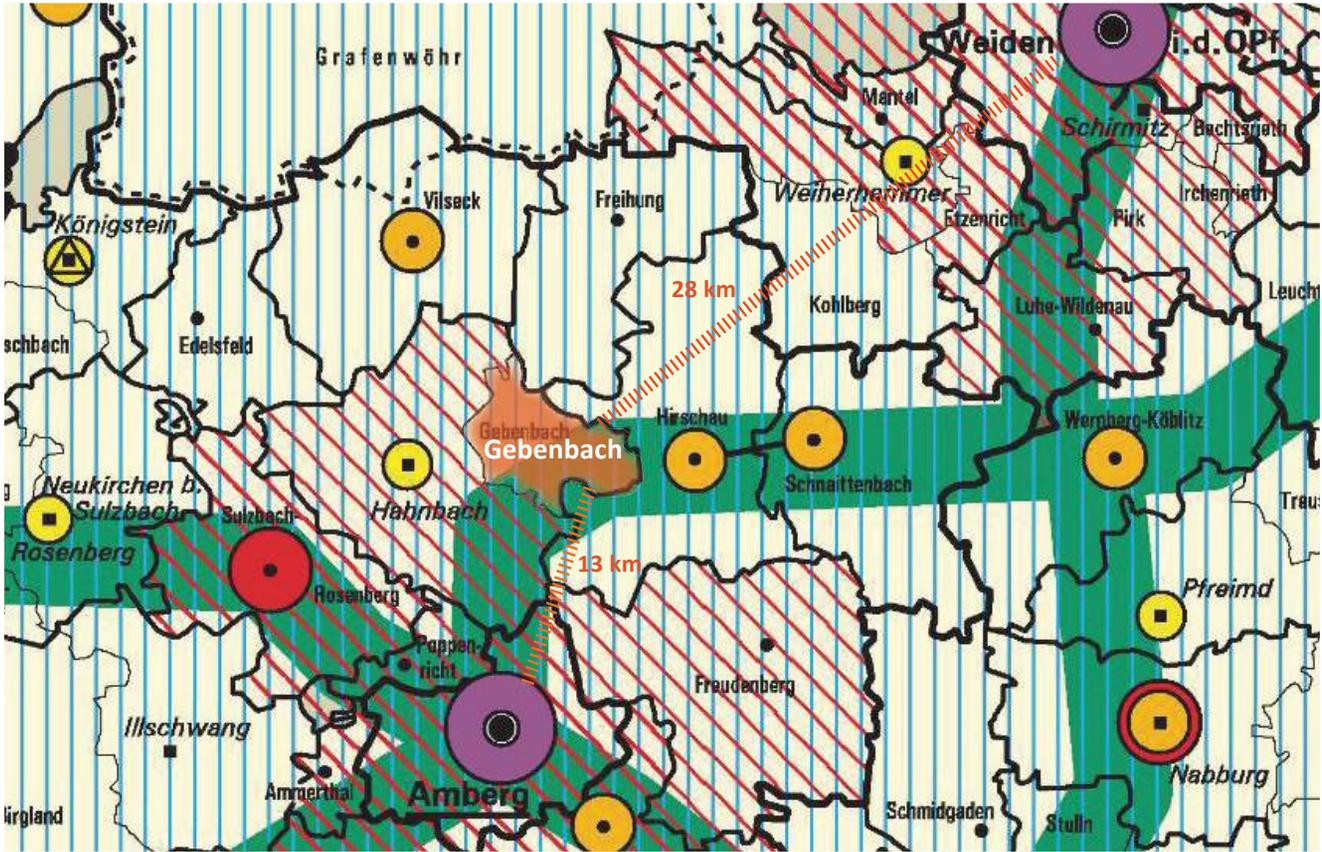
Die darauf folgende Zukunftswerkstatt diskutierte in einem dritten Schritt Ideen und Vorschläge mit Blick auf die konkreten Möglichkeiten in Gebenbach. Diese Erkenntnisse waren Basis für die Erstellung einer Konzeptbroschüre, die allen Bürgern des zentralen Ortsteils mit der Möglichkeit zu persönlichen Telefongesprächen zugesendet wurde.

Im Ergebnis aller DIALOGE steht das Innenentwicklungskonzept Gebenbach 2.0.

Der Arbeitskreis Innenentwicklung begleitete den gesamten Prozess als zentrale Steuerungs- und Entscheidungsebene. Der Arbeitskreis Innenentwicklung diskutierte Zwischenergebnisse und den Ablauf der Konzepterarbeitung. Dem Arbeitskreis gehörten folgende Personen an:

- Peter Dotzler
- Luca Schober
- Thomas Kraus
- Franz Gottschalk
- Cajetan Kredler
- Markus Rösch
- Christine Sabisch
- Hans-Jürgen Zintl
- Dominik Obermeier
- Werner Kohl
- Johannes Kohl
- Susanne Lindner

Die DIALOG-orientierte Prozessgestaltung gewährleistete eine frühzeitige und kontinuierliche Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange, involvierter Behörden und der Öffentlichkeit.



Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
 - Bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum
 - Kleinzentrum
 - Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Grenze der Region
 - Ländlicher Raum
 - Allgemeiner ländlicher Raum
 - Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll
 - Stadt- und Umlandbereiche Amberg/Sulzbach-Rosenberg sowie Weiden i.d.OPf.
- Aktuelle Festlegungen gem. LEP 2018 s. https://www.landeseentwicklung.bayern.de/fileadmin/user_upload/landeseentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_Lesefassung_2018/LEP_Stand_2018_Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf

- Oberzentrum
 - Mittelzentrum
 - Mögliches Mittelzentrum
- Zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Abb. 2 Zentralörtliche Funktion der Gemeinde Gebenbach (vgl. REP: Zielkarte 1 – Raumstruktur)

2 Lage und Einordnung in die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Gebenbach gehört zum bayerischen Regierungsbezirk Oberpfalz. Sie ist nur ca. 12 km von den südlich bzw. westlich gelegenen Städten Amberg (kreisfreie Stadt und Sitz des Landratsamtes) und Sulzbach-Rosenberg entfernt. Weiden im Nordosten befindet sich in 28 km Entfernung.

Das **Landesentwicklungsprogramm** (LEP) von Bayern aus dem Jahr 2013 definiert Gebenbach als allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Diese Teilräume sind nach LEP vorrangig zu entwickeln, bei:

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderungsschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (vgl. LEP 2013, S. 29).

Darüber hinaus soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er:

- seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (ebd.: S. 29)

Des Weiteren wird der Grundsatz formuliert, dass im „ländlichen Raum [...] eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden“ (ebd.) soll.

Im **Regionalplan** (REP) für die Region **Oberpfalz-Nord** wird u. a. für Gebenbach als Teil des Stadt- und Umlandbereiches der beiden Mittelbereiche Amberg und Sulzbach-Rosenberg konstatiert, dass (vgl. REP 2014, S. 3 f.) und Abb. 2:

- ein Mangel an wohnortnahen nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen besteht, woraus ein negatives Pendlersaldo resultiert;
- die Bereitstellung zusätzlicher wohnortnaher Arbeitsplätze und eine entsprechend vorbereitende Bauleitplanung wichtig sind, um die zeitaufwendigen Pendlerwege zu verringern;
- der Einsatz moderner Kommunikationsmittel hierbei genutzt werden soll, um lagebedingte Standortnachteile abzumildern.

Gebenbach befindet sich laut REP auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Amberg und Weiden (vgl. Abbildung 2). Somit ist die Stärkung wirtschaftsfördernder Infrastrukturen und Vernetzungen zu verfolgen.

Gebenbach bildet zusammen mit der Gemeinde Hahnbach eine Verwaltungsgemeinschaft, wobei der Sitz in Hahnbach liegt.

Des Weiteren gehört Gebenbach zum **ILE-Kooperationsraum „Obere Vils – Ehenbach“** mit neun Mitgliedsgemeinden (Edelsfeld, Freihung, Freudenberg, Gebenbach, Hahnbach, Hirschau, Poppenricht, Schnaittenbach sowie Vilseck, insg. ca. 36.500 Einwohner). Die AOVE-Region hat eine Ausdehnung von ca. 460 km² und ist landschaftlich eingebettet in die fränkische Alb und den Naturpark Fränkische Schweiz/Veldensteiner Forst sowie in das Berg- und Hügelland aus Kreide, Keuper und Buntsandstein (vgl. https://www.aove.de/page_2_1.php; Abruf am 18.03.2020).

Mit dem ILEK wurden fünf Handlungsfelder definiert und mit konkreten Zielen und Maßnahmen unteretzt. Für das Innenentwicklungskonzept Gebenbach 2.0 ergeben sich daraus u. a. folgende Schnittmengen:

- **Handlungsfeld Wirtschaft, Landwirtschaft & regenerative Energien:** z. B. Nutzung von Leerständen in ehem. landwirtschaftlichen Betrieben, Verbesserung der Nahversorgung (z. B. Modellprojekt Dorfladen), Ausbau der E-Mobilität/Infrastruktur, Nutzung der Abwärme von Biogasanlagen
- **Handlungsfeld Natur, Kultur & Tourismus:** z. B. Umbau einer ehem. Schmiede als Dokumentationszentrum
- **Handlungsfeld Demografische Entwicklung/Soziales:** z. B. Senioren-/Generationenwohnen, Seniorensportplätze
- **Handlungsfeld Ländliche Entwicklung, Siedlung und Städtebau:** z. B. Leerstandskonzepte, Förderprogramm für Gebäudesanierung im Ortskern, regionaler Baufonds, AOVE-Invest, Erhalt alter, heimischer Streuobstsorten
- **Handlungsfeld Interkommunale Zusammenarbeit:** z. B. Konzept Seniorengenossenschaften, Klimaschutzmanagement, medizinische Versorgung im ländlichen Raum, Einführung eines Flexibus-Systems

Für das Innenentwicklungskonzept Gebenbach sind zudem die Zielsetzungen bei folgenden Querschnittsaufgaben von besonderer Bedeutung:

- **Flächenmanagement und Innenentwicklung:**

„Die Stärkung der vorhandenen Ortszentren und die verstärkte Nachnutzung im Bestand sind deshalb von besonderer Bedeutung für den mittel- und langfristigen Funktionserhalt sowie für eine nachhaltige Attraktivität und Vitalität von Ortschaften und Dörfern. Ein aktives und interkommunal abgestimmtes Flächenmanagement ist hierzu ein wichtiger Baustein. Mit den AOVE-Flächenmanagementwerkzeugen (Datenbank und GIS-basiertes Instrument zur Leerstandserfassung und -prognose) haben die AOVE-Kommunen die Möglichkeit, steuernd auf den innerörtlichen Leerstand einzuwirken.“ (ILEK 2013, S. 104)

- **Leben & Wohnen - heute für morgen (Neue Wohnformen)**

„Ziel des Projekts ist es, einen breiter gefächerten Markt gemeinschaftlicher Wohnformen (mit und ohne Betreuungsnetzwerk) in der AOVE zu etablieren. Dabei sind Konzepte vom Mehrgenerationenwohnen über Wohnprojekte für spezielle Zielgruppen wie beispielsweise Rollstuhlfahrer, Senioren, Alleinerziehende bis hin zu Pflegewohngruppen für Demenzerkrankte oder betreute Wohngruppen für behinderte Menschen, aber auch kleine Mietwohnungen für junge Erwachsene, zu berücksichtigen (vgl. ILEK 2013, S. 111 und Abb. 3).

Das ILEK „Obere Vils – Ehenbach“ befindet sich aktuell in der Fortschreibung, sodass voraussichtlich ab 2021 mit einem angepassten Konzept weitergearbeitet werden kann.

Eine **städtebauliche Grobanalyse** aus dem Jahr 2017 (nonconform und Sozialwissenschaftliches Institut für regionale Entwicklung) formulierte im Ergebnis folgende Zielstellungen (vgl. Abb. 4):

- Aufstellung eines Bebauungsplans für den zentralen Ortsteil Gebenbach (zur Sicherung der charakteristischen Strukturqualitäten)
- Beschluss und Abgrenzung eines Sanierungsgebietes (Basis für die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm)
- Beratung und Information für Eigentümer und Bewohner Gebenbachs
- Initialzündung durch Umnutzung des Pfarrhauses und Aufwertung des Freiraums an der Gastwirtschaft

Das hiermit vorliegende Innenentwicklungskonzept Gebenbach 2.0 legt die Grundlagen für ein einfaches Dorferneuerungsverfahren. Es setzt den Schwerpunkt auf die Um-/Nachnutzung der leerstehenden Hofstellen im zentralen Ortsteil Gebenbach und knüpft dazu an die vorliegenden Konzepte an.



Abb. 3 ILE-Kooperationsraum der AOVE (vgl. ILEK 2013, S. 5)

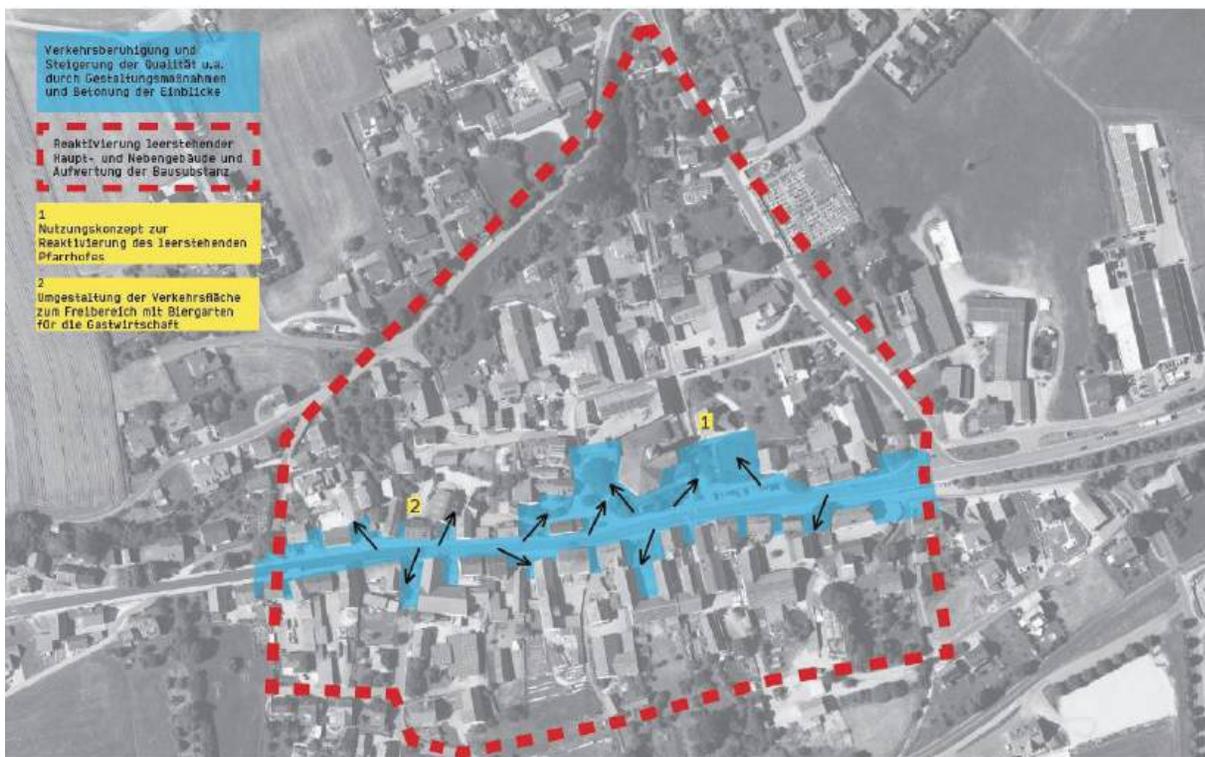


Abb. 4 Maßnahmenübersicht aus der städtebaulichen Grobanalyse (vgl. städtebauliche Grobanalyse 2017, S. 32)



Abb. 5 Historische Karte von Gebenbach aus dem Jahr 1835 (Bayerische Landesbibliothek)



Abb. 6 Historische Ansicht von Gebenbach (Digitale Chronik Gebenbach)

3 Historische Bezüge Gebenbachs und Spezifik der Siedlungsstruktur

Die erste urkundlich belegte Erwähnung Gebenbachs stammt aus dem Jahr 1138. Allerdings lässt sich die Siedlungsentwicklung bis ins 9. Jahrhundert mit einer fränkischen Gründung zurückverfolgen. Zeugnis dessen sind z. B. die Grundmauern einer romanischen Kirche aus der Karolingerzeit 687 bis 869 n. Chr. (vgl. <https://www.gebenbach.de/gemeinde-gebenbach/historisches/?L=222>, Abruf am 20.03.2020 und Abb. 5).

Die Siedlungsstruktur im Ortskern von Gebenbach hat sich kaum verändert. So kam es lediglich zur Ergänzung des Straßennetzes von Hauptstraße, Dorfstraße, Schulstraße und Atzmanssichter Straße durch weitere Verbindungen. Ergebnis dessen ist das heute engmaschige Wegenetz, vor allem nördlich der Hauptstraße (vgl. Städtebauliche Grobanalyse 2017, S. 16).

Die Denkmalliste benennt folgende Baudenkmäler (Denkmalliste, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

- Ackerbürgerhaus, Dorfstraße 4
- Pfarrhaus, Hauptstraße 8
- Katholische Pfarrkirche St. Martin, Hauptstraße 10

- Gemeindeturm: Der Nachbau eines Befestigungsturmes wurde bei Versetzung 1968 erneuert, Hauptstraße 10
- Marienkapelle + Kalvariengruppe, am Kalvarienberg

Als Ackerbürgerdorf ist Gebenbach siedlungsstrukturell und bautypologisch durch eng aneinanderstehende Dreiseithöfe (Hofstellen) mit grenzständigen Bebauungen geprägt (vgl. Abb. 7). In der Regel steht das Wohnhaus direkt an der Straße (giebelständig), wohingegen die Wirtschaftsgebäude wie Scheune, Lagerhaus etc. in Nord-Süd- sowie Ost-West-Ausrichtung den Hof begrenzen. Die Wirtschaftsgebäude haben häufig Gebäudetiefen, die mit Blick auf eine Nachnutzung eine besondere Herausforderung darstellen.

Diese Siedlungsstruktur stellt in der vorhandenen Dichte und Kompaktheit im Regierungsbezirk Oberpfalz ein Alleinstellungsmerkmal dar. Dementsprechend kommt deren Erhaltung eine besondere Priorität zu.



Abb. 7 Grenzständigkeit der Bebauung in Gebenbach (Städtebauliche Grobanalyse 2017, S. 16)



Abb. 8 Bevölkerungsentwicklung Gebenbach (1840–2017) (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2018, S. 6)

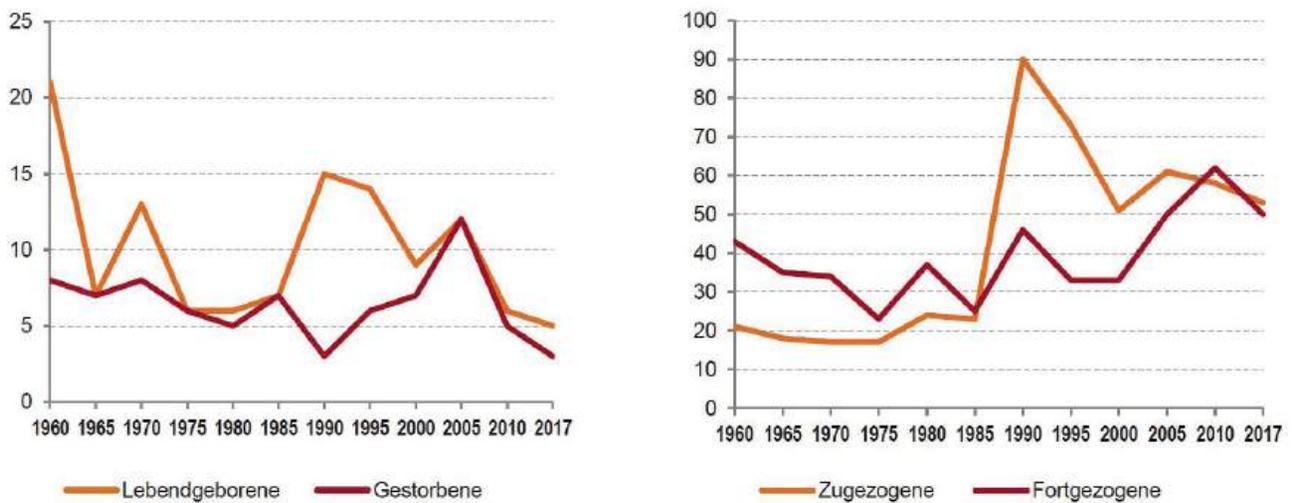


Abb. 9 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen in Gebenbach (1860–2017) (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2018, S. 6)

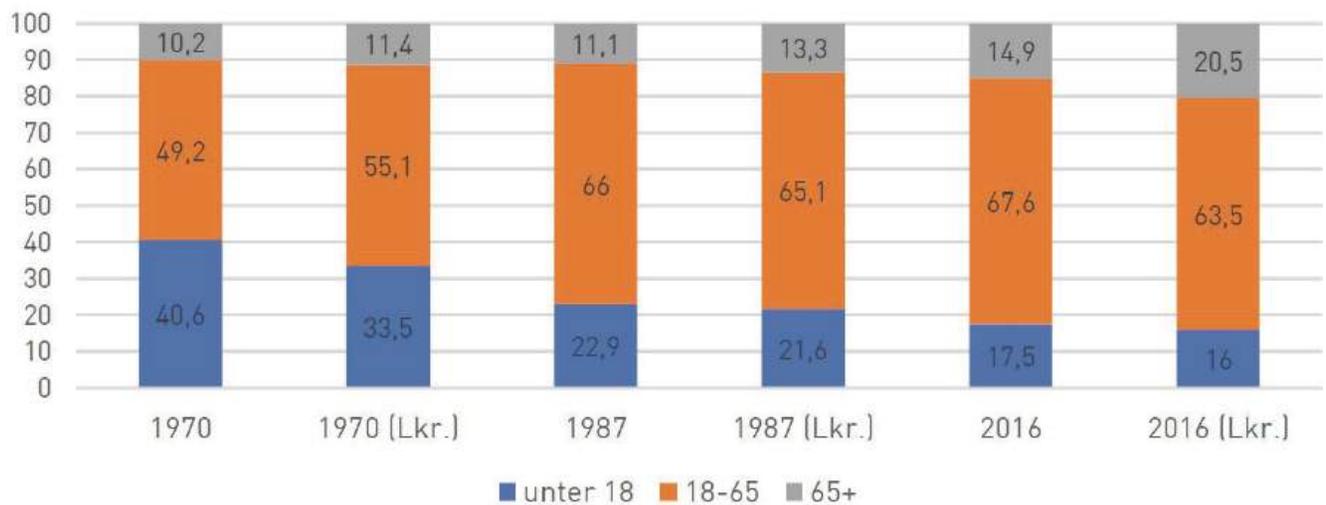


Abb. 10 Entwicklung der Anteile der Altersgruppen in der Gebenbacher Bevölkerung 1970–2016 (vgl.: Vitalitätscheck 2019, S. 11)

4 Bestandsanalyse und Positionsbestimmung

Den Ausgangspunkt für eine fundierte Ziel- und Maßnahmendiskussion für die zukünftige Innenentwicklung Gebenbachs mit Schwerpunkt auf teilw. leerstehenden Hofstellen liefert eine Status-quo-Analyse sowie eine Stärken-Schwächen-Einschätzung, die auf ausgewählte/relevante Themenfelder fokussiert ist.

4.1 Demografie

Zum Stichtag 31.12.2017 verzeichnet die Gemeinde Gebenbach 905 Einwohner (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2018, S. 6). Zwischen 1987 und 2011 nahm die Bevölkerung kontinuierlich zu. Seit 2011 hat sich dieses Wachstum deutlich verlangsamt (vgl. Abb. 8).

Ursache für das Wachstum sind sowohl die i. d. R. positiven Zahlen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch die positiven Wanderungssalden (vgl. Abb. 9). Im Gegensatz zum allgemeinen Trend im Regierungsbezirk der Oberpfalz (Rückgang zwischen 2006 und 2026 um $-4,8\%$, vgl. Bayern in Zahlen) kann Gebenbach auch zukünftig von stabilen Bevölkerungszahlen ausgehen (Demographie-Spiegel für Bayern, Gebenbach S. 8, Vitalitätscheck 2019, S. 12).

Allerdings steigt der Altersdurchschnitt kontinuierlich auf 42,1 im Jahr 2017 und auf 44,8 im Jahr 2031 (Demographie-Spiegel für Bayern, Gebenbach S. 8). Der Vitalitätscheck Gebenbach zeigt zudem deutlich, dass der Anteil der über 65-Jährigen von ca. 11% (1987) auf ca. 15% (2016) angestiegen ist (vgl. Abb. 10). Dieser Trend setzt sich fort (vgl. Abb. 10, Vitalitätscheck 2019, S. 11 und Demographie-Spiegel für Bayern, Gebenbach S. 5).

Gleichzeitig zeigt die Bevölkerungsvorberechnung, dass sich der Anteil der Jugendlichen unter 18 Jahren stabilisiert bzw. einen Anstieg verzeichnet von $16,1\%$ (2017) auf $18,7\%$ (2030) (Demographie-Spiegel für Bayern, Gebenbach S.5). Der Anteil der Alterskohorte der 18- bis 65-Jährigen sinkt dagegen von 68% (2017) auf 58% (2030).

Handlungserfordernisse:

- **Anpassung des Wohnungsangebotes an veränderte Bedarfe (z. B. kleinere Wohnungen, zur Miete)**
- **Anpassung der sozialen Infrastruktur (z. B. Kinder- und Seniorenbetreuung)**
- **Anpassung der Nahversorgungsangebote**
- **Entwicklung alternativer Mobilitätskonzepte zur Sicherstellung der Erreichbarkeit**

4.2 Wohnungsmarkt

Bei der Darstellung der Wohnungsmarktsituation geht es vor allem darum herauszustellen, welche Bauflächenangebote vor Ort für welche Zielgruppe vorhanden sind und welche Nachfrage aufgrund der demografischen Entwicklung zukünftig zu erwarten ist bzw. durch neue Angebote auch zusätzlich erzeugt werden könnte.

Nachfrage

Auf Basis der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 2011 hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Gebenbach von 2,92 (1987) auf 2,6 (2011) reduziert (2008 lag im Vergleich dazu die HH-Größe in Gesamtbayern bei 2,10 Personen; vgl. Sozialraumanalyse Amberg-Sulzbach 2010, S. 81). In immer mehr Haushalten leben somit immer weniger Menschen. Dies spiegelt auch die Zunahme von Einpersonenhaushalten von 1987 (57 Einperson-HH) bis 2011 (97 (Einperson-HH) um $70,2\%$ (!) wider. Diese Haushalte sind vor allem Nachfrager von 1- bis 2-Raumwohnungen.

Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist in Gebenbach mit ca. $44,4\text{ m}^2$ vergleichsweise niedrig (Wohnflächenverbrauch pro Kopf in Amberg = 49 m^2). Im Zuge der fortschreitenden Versingelung, die durch den demografischen Wandel weiter verstärkt wird, ist zukünftig von einem steigenden Wohnflächenverbrauch pro Kopf auszugehen. Dieser sollte in die Innenentwicklung gelenkt werden.



Abb. 11 Status-Quo-Analyse (Städtebauliche Grobanalyse 2017, S. 18)

Zudem gilt es, neue, innovative Angebote in Richtung kleinerer Wohneinheiten, bevorzugt als Mietmodell, zu entwickeln.

Angebot

Gebenbach verfügt laut Vitalitätscheck (VC) im gesamten Ortsgebiet über 50 Baulücken in einer Größenordnung von ca. 90.000 m² sowie über 25 geringfügig bebaute Grundstücke im Umfang von ca. 48.000 m² (vgl. Abb 11). Das Baugebiet Kainsricht-West wurde in 2021 komplett vermarktet. Abweichend zu den im VC prognostizierten geringen Bedarf und den sehr moderaten Bodenrichtwerten zwischen 12,00 und 75,00 EUR/m² Bauland je nach Lage (Hauptort, Ortsteil oder Weiler, vgl. Vitalitätscheck 2019, S. 13) zeichnet sich aktuell neuer Handlungsbedarf, aufgrund bestehender Anfragen nach Baugrundstücken, ab.

Problematisch dagegen stellt sich die Situation in den ca. 35 Hofstellen mit Restnutzung dar:

- Traufständige Wohngebäude entlang der Straße befinden sich in Nutzung.

- Die leerstehenden Scheunen und Wirtschaftsgebäude stehen i. d. R. eng „Rücken an Rücken“ an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn (mittlere Gebäudetiefen). Im rechten Winkel anschließende Gebäude-teile bilden einen südlichen Hofabschluss.
- Die Gebäudetiefen der Nebengebäude sind für eine mögliche Um-/Nachnutzung eine besondere Herausforderung (z. B. hinsichtlich Belichtung, Erschließung o. Ä.). Es werden teilw. Gebäudevolumen von 6.000–7.000 m³ erreicht.

Die betreffenden Hofstellen umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 58.000 m².

Eine Eigentümerbefragung (2019/2020) zeigte, dass sich ein Großteil der Neben- und Wirtschaftsgebäude in einem teilw. sanierten bzw. unsanierten Zustand befindet. Konzepte bzw. Ideen für eine mögliche Um-/Nachnutzung sind in den meisten Fällen nicht so konkret, dass eine zeitnahe Veränderung der Situation in Aussicht steht.

	Innenentwicklungspotenziale	Anzahl	Fläche in m ²
Gebenbach	Baulücke	60	89.699
	geringfügig bebautes Grundstück	25	47.639
	Wohngebäude leerstehend	-	-
	Gewerbebrache	-	-
	Hofstelle leerstehend	1	954
	Hofstelle mit Restnutzung	35	57.759
	Hofstelle ohne Hofnachfolger	-	-
	Infrastruktureinrichtung leerstehend	-	-
	Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend	1	16.130
	Summe	123	212.888

Abb. 12 Aufstellung der Innenentwicklungspotenziale für den Gesamort Gebenbach (Vitalitätscheck 2019, S. 28)

Zudem wird von der Mehrzahl der befragten Eigentümer angegeben, dass eine mögliche Hofnachfolge geklärt ist (vgl. dazu auch Abb. 12).

Darüber hinaus gibt es in Gebenbach ein Angebot an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Ca. 10,6 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen. Im Vergleich dazu liegt der Anteil im Landkreis Amberg-Weizsach bei 21,8 % der Wohnungen. (vgl. Sozialraumanalyse für den LK Amberg-Weizsach 2010, S. 79 ff.). Hier ist von einer steigenden Nachfrage, vor allem auch für barrierearme Wohnungen, auszugehen.



Abb. 13 Hofstellen Gebenbach (IuImIStADTSTRATEGIEN)

Handlungserfordernisse:

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
- **Entwicklung alternativer Um-/Nachnutzungskonzepte für Hofstellen mit Restnutzung (vor allem mit Blick auf leerstehende Scheunen- und Wirtschaftsgebäude) in Kooperation mit den Eigentümern**
- **Schaffung neuer kleinteiliger Wohnungsangebote (barrierearm, zur Miete etc.)**

4.3 Hofstellen

Die Siedlungsstruktur und der Ortscharakter von Gebenbach werden wesentlich durch landwirtschaftliche Hofstellen bestimmt. Die markante städtebauliche Dichte und Struktur im zentralen Ortsteil entstehen vor allem durch die häufig räumlich direkt aneinander grenzenden Hofstellengebäude (Haupt- und Nebengebäude, vgl. Abb. 13).

Das Ortszentrum wird zudem durch den historisch gewachsenen Kirch-, Pfarr- und Rathausbereich geprägt.

Wenngleich nicht auf den ersten Blick erkennbar, zeigt die nähere Betrachtung des erweiterten Dorfkerns von Gebenbach deutlich, dass bei den meisten der ehemaligen und für die Region durchaus stattlichen landwirtschaftlichen Anwesen die ursprüngliche Nutzung im Wesentlichen eingestellt wurde. Umfassende Leerstände (mit teilw. behelfsmäßiger Nutzung als Lager- und Maschinenabstellräume) sind die Folge (vgl. Abb. 14).

Somit bilden die südlich und nördlich der Bundesstraße 14 gelegenen Raum- und Gebäudestrukturen in großen Teilen nur noch eine straßenraumbildende Kulisse, wobei lediglich die Wohngebäude noch in Nutzung sind.

Bei den persönlichen Gesprächen mit den Eigentümern zeigte sich, dass die innerörtlichen Gehöfte ihr Potenzial an Raum und Flächen in keinem einzigen Fall erschöpfend nutzen. Im besten Fall ist noch eine Restnutzung der Gebäude gegeben bzw. wurde bereits ein bereichsweiser Wandel der Schwerpunktnutzung vollzogen.

Somit ist der landwirtschaftliche Strukturwandel auch in Gebenbach allgegenwärtige Realität.

Die Nahversorgung und weitere ehemalige Infrastruktureinrichtungen (Gaststätten, Handwerk, Gesundheitsvorsorge, medizinische Versorgung etc.) werden nur noch sehr reduziert angeboten bzw. wurden bereits aufgegeben.

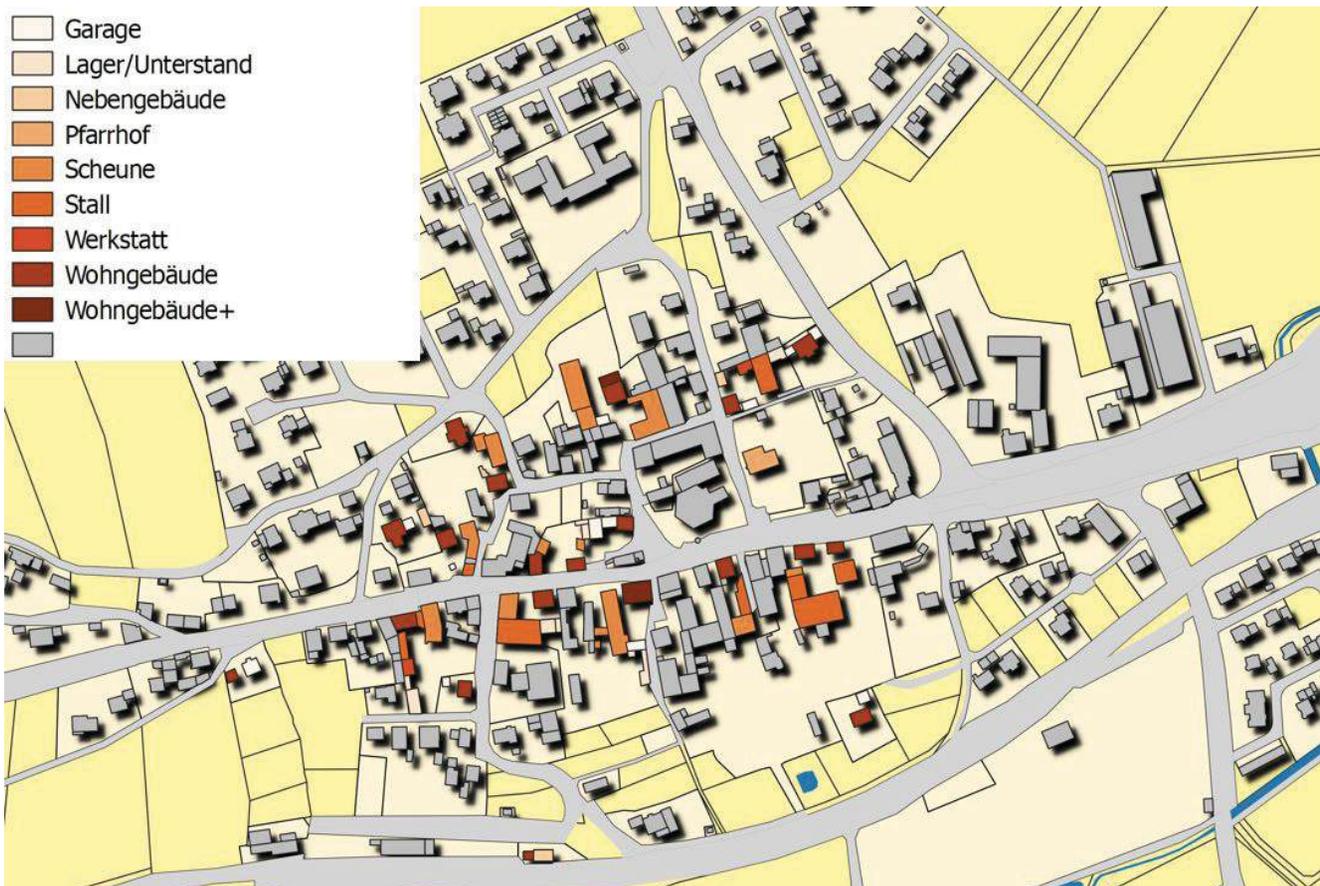


Abb. 14 Gebäudetypologien der Hofstellen mit Restnutzung, eigene Erhebung ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN, Stand Jan. 2020)

Gebäudetypen

Die Hofstellen entlang der Bundesstraße bilden durch die straßenständige Reihung der Wohngebäude und die arrondierende Anordnung von Nebengebäuden i. d. R. einen Innenhof. An die südlich der Bundesstraße gelegenen Hofstellen schließen nach Süden hin großzügige Freiflächen an.

Die nördlich der Bundesstraße befindlichen Anwesen bilden ebenfalls relativ geschlossene Hofstellen. Die Hofstellen wirken hier aber zum Teil beengter. Das Potenzial an zugehörigen oder rückwärtigen Freiflächen ist ebenfalls limitierter.

Sowohl die Wohngebäude wie auch die Wirtschafts- und Nebenbauwerke (Ställe, Maschinenhallen etc.) fallen für die Region und durchgängig sehr groß dimensioniert aus.

Die Wohngebäude sind im Wesentlichen zweigeschossig und entsprechen der Oberpfälzer Bauart. Sie wurden als langrechteckige Baukörper mit relativ steilem Sattel- oder Walm-dach ausgeführt.

Die Wirtschaftsgebäude sind ein- bzw. zweigeschossig und nutzen dabei oft das abfallende Gelände zur Erschließung der Gebäude. Teilweise ist es dadurch möglich, die unterschiedlichen Geschosse ebenerdig anzufahren.

Gebäudezustand

Nach einer Vor-Ort-Begehung und einer Eigentümerbefragung (15 Eigentümer) befinden sich die Wohngebäude dank ihrer Nutzung überwiegend in einem zeitgemäßen und bewohnbaren Zustand.

Trotz des hohen Bestands und fehlender adäquater Nutzung der Wirtschaftsgebäude zeigt die Baulandschaft hier keine „Bauruinen“ oder sonstige erheblich störende Auffälligkeiten. Dies ist insbesondere auf die persönlichen Anstrengungen der Besitzer beim Gebäudeunterhalt zurückzuführen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Bereitschaft für den notwendigen Gebäudeunterhalt mit zunehmendem Leerstand abnimmt und diesbezüglich in einigen Fällen bereits ein Sanierungsstau deutlich wird.

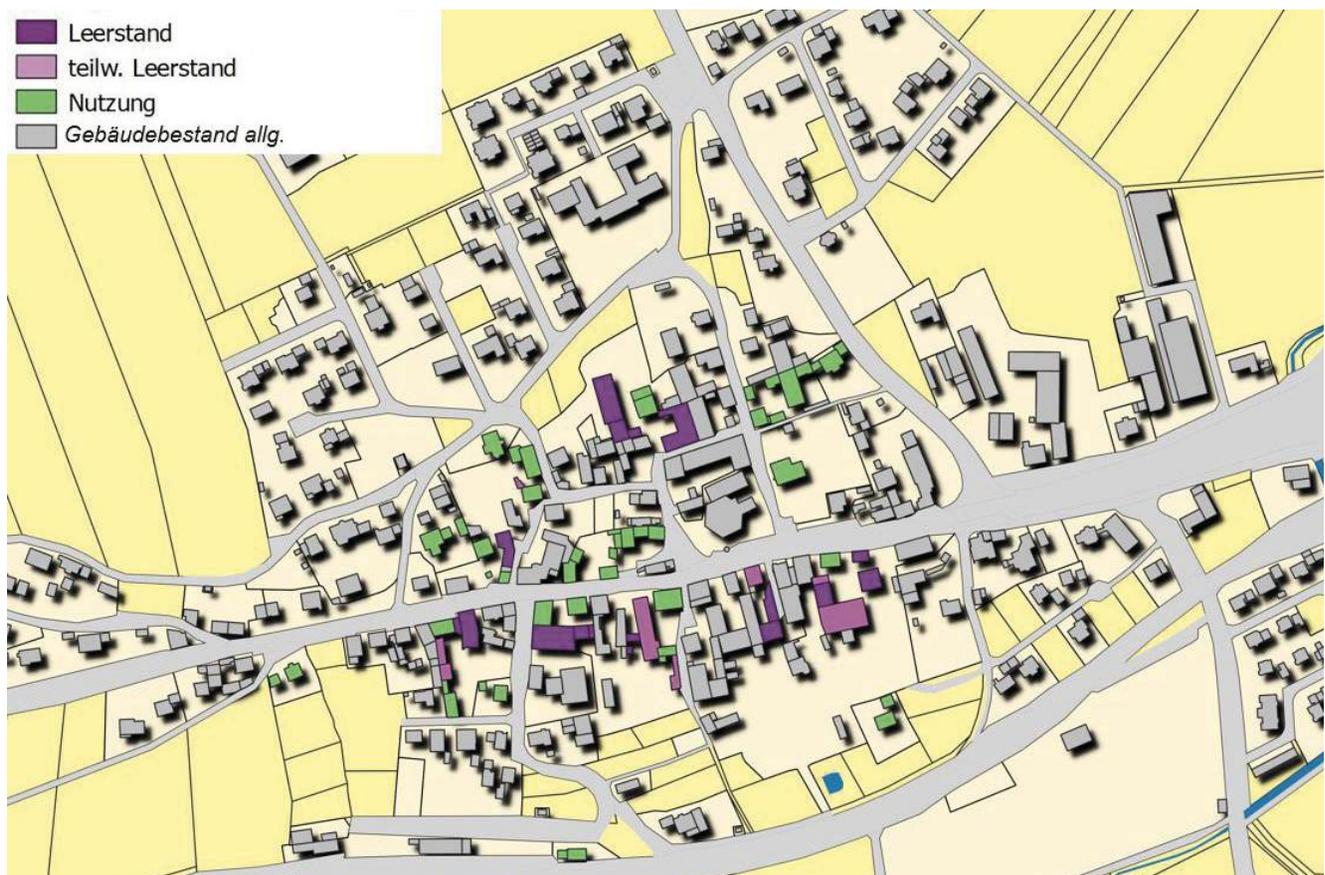


Abb. 15 Leerstände der Hofstellen mit Restnutzung, eigene Erhebung (Ju|ms|s) STADTSTRATEGIEN, Stand Jan. 2020)

Die Eigentümerbefragungen ergaben, dass im Falle einer nachhaltigen und wirtschaftlich darstellbaren Nutzung durchgängig große Investitionsbereitschaft vorhanden ist. Es wurde aber auch deutlich, dass, insofern keine geeignete und wirtschaftliche Verwendung für die Gebäude gefunden wird, ein Verfall oder Abbruch alternativlos scheint.

Leerstände

Die Hofstellen verfügen in Bezug auf den gesamten Ort neben einem erheblichen Potential an Freiflächen vor allem über eine enorme Baumasse und Gebäudeflächen.

Einzelne Hofstellen besitzen Geschossflächen von weit mehr als 1000 m² und umbauten Raum von mehr als 6000 m³. Zugehörige innerörtliche Freiflächen von mehr als 5000 m² sind ebenfalls mehrfach vorhanden (vgl. Abb. 15).

Bei der freiwilligen und daher längst nicht vollständigen Eigentümerbefragung konnte allein bei den Wirtschaftsgebäuden ein kompletter Leerstand von mehr als 5000 m² ermittelt werden.

Für weitere Nebengebäude, welche zum großen Teil und mangels anderer sinnvoller Nutzung lediglich für unspezifische Lagerzwecke genutzt werden, liegen die ermittelten und durchaus verfügbaren Flächen um ein Vielfaches höher.

Auch bei Wohngebäuden konnten bereit mehrere Hundert m² ungenutzter Wohnraum festgestellt werden.

Nachfolge

Das durchschnittliche Alter der befragten Hofeigentümer lag unter 50 Jahren.

Eine wie in anderen vergleichbaren Strukturen sich abzeichnende „Eigentümerüberalterung“ kann diesbezüglich in Gebenbach bisher nicht festgestellt werden. Auch bei der Wohnraumnutzung im Ortskern ist keine einseitige Altersstruktur oder Tendenz zu erkennen.

Über das relativ niedrige Durchschnittsalter der Eigentümer hinaus ist die weitere bzw. künftige Nachfolge entsprechend der Aussagen der Eigentümer in allen befragten Fällen bereits für die nächste Generation geregelt und gesichert.

Ein persönlicher und räumlicher Bezug zu den Hofstellen ist bei fast allen Eigentümern vorhanden und weiterhin zu erwarten. Allerdings kann daraus unabhängig von einer vorhandenen und geklärten Regelung der Nachfolge für die Hofstellen keine bestandssichernde Entwicklung in der Zukunft abgeleitet werden. Für eine solche Entwicklung setzten alle Befragten die nachhaltige und wirtschaftliche Art der Um- oder Nachnutzung voraus.

Aus Sicht der Befragten müssen Möglichkeiten zur nachhaltigen Nutzung und auch geeignete Instrumente oder Fördermöglichkeiten zur Umsetzung gefunden werden.

Handlungserfordernisse:

- **Erkennen und Analysieren von innerörtlichen Fehlentwicklungen**
- **Bereitschaft der Eigentümer und Bevölkerung zur „Fehlerbehebung“**
- **Entwicklung geeigneter und nachhaltiger Nutzungskonzepte für den Bestand**
- **Entwicklung neuer Nutzungskonzepte für den bereinigten Bestand**
- **Bereitschaft der Eigentümer zur Nutzung, Entwicklung oder Neuordnung der Liegenschaften**
- **Suche nach Wegen und Instrumenten zur Umsetzung der Konzepte**
- **Suche nach Fördermöglichkeiten**
- **Umsetzung von Pilot-Konzepten**

4.4 Öffentliche Räume/ Freiräume

Gebenbach ist in seiner Ortsstruktur ein Straßendorf, das sich längs der heutigen Bundesstraße B14 – historisch bedeutend als „Goldene Straße“ – entwickelt hat.

Südlich der in westöstlicher Richtung verlaufenden, mehr oder weniger geradlinigen Straße reißen sich die alten Hofstellen aneinander und das rückwärtige Gelände fällt zum Gebenbachtal hin ab. Diese „rückwärtigen“ Grünflächen wurden wohl ursprünglich überwiegend als Obstgärten genutzt und erst Mitte des 20. Jhs. haben sich hier weitere Bebauungen angesiedelt.

Nördlich der B14 hat sich der historische Ortskern um den alten Pfarrhof mit Kirche und Rathaus entwickelt. Platzartige Freiräume fehlen. Lediglich die Aufweitung am Abzweig der Dorfstraße von der B14 wurde mit Brunnen und Sitzplatz unter Bäumen als dörfliche Mitte gestaltet.

Daneben erhebt sich die Kirche, an deren Treppenaufgang sich einige ortsbildprägende Bäume befinden. Benachbart liegt der alte Pfarrhof, der von großzügigen Rasenflächen mit Einzelbäumen umgeben ist und derzeit saniert wird. Hier ist ausreichend Platz für Dorffeste und die ruhige, abseitige Lage zur stark frequentierten Bundesstraße bietet eine attraktive Freifläche bzw. Grünfläche in der Ortsmitte.

Eine platzartige Situation abseits der Ortsmitte befindet sich westlich bei der örtlichen Feuerwehr. Diese Freifläche ist für das dörfliche Leben bedeutsam und soll als Aufenthaltsfläche attraktiver gestaltet werden. Dabei ist der alte Baumbestand, der die Fläche zur Bundesstraße hin abschirmt und Raumqualität bietet, zu erhalten und in die Neugestaltung einzubinden.

4.5 Landschaft und Naherholung

Naturraum, Landschaft und Grünstrukturen

Das Gebiet um Gebenbach gehört zum Naturraum Nr. 070 „Oberpfälzisches Hügelland“, genauer zu den „Hirschauer Bergländern“ Nr. 070F. Der Naturraum ist charakterisiert durch eine sanft gewellte Topografie mit ausgedehnten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Steilere Hanglagen und Bergkuppen sind überwiegend bewaldet. In den Tallagen verlaufen zumeist begradigte Bachläufe, die vereinzelt für die Teichwirtschaft aufgestaut wurden und intensiv genutzt werden.

Die Ortschaft liegt am nördlichen Hang des Gebenbachtals – dabei steigt die Höhenlage ausgehend vom südlich gelegenen Tal des Gebenbachs von ca. 410 m ü. NN auf ca. 475 m ü. NN im Norden des Ortes an.



Abb. 16 Dorfmitte unterhalb der Kirche in Gebenbach (W. R Ö T H GmbH, Stand Jan. 2020)

Die umgebende Landschaft ist geprägt von weiträumig intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Die Feldflur ist arm an gliedernden Hecken und Biotopstrukturen.

Der Gebenbach verläuft auf gesamter Strecke im Gebiet begradigt und ohne nennenswerten Ufersaum. Hier besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Verbesserungsbedarf.

Innerhalb des Dorfes sind im historischen Ortskern auffällig viele markante Walnussbäume vorhanden, die den Ort prägen. Ebenso gibt es noch zahlreiche historische Obstgärten im Ort, die den dörflichen Charakter stärken und auch langfristig als kulturhistorisch bedeutsame Grünstrukturen bewahrt werden sollten.

Naturschutz

In Gebenbach sind randlich vereinzelt geschützte Biotopstrukturen am Ortsrand vorhanden. Dazu zählen die Gehölzstrukturen auf den westlichen Hanglagen (trockener Eichen-Hainbuchenwald) sowie die Wildgehölzhecken entlang der B14 an der östlichen Ortsausfahrt.

Großräumige Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen (vgl. Abb. 17).

Naherholung

Das Netz an örtlichen und überörtlichen Rad- und Wanderwegen im Umland von Gebenbach ist vielfältig. Allerdings ist der Ort nicht direkt an bedeutende Wege angeschlossen. So liegt das Vilstal ca. 5 km westlich von Gebenbach und ist sowohl für Radfahrer als auch für Wanderer sehr attraktiv („Vilstalradweg“, „Vilstalwanderweg“). Daneben gibt zahlreiche weitere Wege, die das attraktive Umland erschließen.

In Hirschau befindet sich ein großes Freizeitgelände am „Monte Kaolino“, dem Abbaugelände für Kaolin mit Freibad und Sandskiabfahrt. Daneben bietet Gebenbach über den örtlichen Sportverein insbesondere für Fußballbegeisterte sehr gute Möglichkeiten.



Abb. 17 Ausschnitt aml. bayerische Biotopkartierung um Gebenbach (unmaßstäblich) (W. R Ö T H GmbH, Stand Jan. 2020)

Die nahegelegene Wallfahrtskirche am Mausberg ist ein nahegelegenes Ausflugsziel mit Ausblick auf die umgebende Landschaft in ca. 600 m Entfernung südwestlich des Ortes. Hier findet jährlich das traditionelle „Mausbergfest“ statt, eines von 7 Bergfesten um bekannte Wallfahrtskirchen in der Umgebung, die jährlich Tausende von Besuchern anziehen.

Das Gebenbachtal ist hingegen für die Naherholung wenig attraktiv. Hier ist kein durchgängiger Weg vorhanden und der Bach verläuft überwiegend begradigt und ohne nennenswerten Ufersaum durch die Landschaft.



Abb. 18 Dorftypischer Obstgarten im Ortskern von Gebenbach (W. R Ö T H GmbH, Stand Jan. 2020)



Abb. 19 Prägende Laubbäume am Pfarrhof (W. R Ö T H GmbH, Stand Jan. 2020)

Handlungserfordernisse:

- Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen (z. B. Streuobstwiesen) entlang von bestehenden Wegen
- Erarbeitung eines Fuß- und Radwegkonzeptes unter Berücksichtigung historischer Wegstrukturen (inkl. Wegeleitsystem)
- Inwertsetzung der Wegeinfrastruktur
- Anlegen und Aufwertung von Aufenthaltsbereichen (z. B. an Walnusbaumstandorten) durch Pflege der Baumscheiben, Aufstellen von Sitzgelegenheiten o. Ä.

4.6 Erschließung und Erreichbarkeit

Individualverkehr

Die Bundesstraße B14 erschließt als zentrale Achse (Hauptstraße) den Hauptort. Mit dem PKW ist man von Gebenbach in ca. 20 min im südwestlich gelegenen Amberg (ca. 15 km) sowie in ca. 15 min in Sulzbach-Rosenberg, nordwestlich von Gebenbach (ca. 13 km). Das nordöstlich gelegene Weiden erreicht man von Gebenbach aus in ca. 30 Autominuten (ca. 35 km).

ÖPNV

Gebenbach (Haltestelle im Hauptort) ist über die Buslinie 55 regelmäßig an das nahegelegene Hirschau oder auch nach Amberg angebunden. Darüber hinaus gewährleistet die Buslinie 463 eine kontinuierliche Anbindung an Sulzbach-Rosenberg. Die Buslinien 453 und 480 fahren punktuell weitere Ziele an, wie z. B. Nettomarkt-Schnaittenbach, Tanzfleck Freihung etc.



Abb. 20 Geotour im Amberg-Sulzbacher Land;
(<https://amberg-sulzbacher-land.de/de/geotouren.html>, Abruf am 27.03.2020)

Radwege

Die als Rundweg konzipierten Georadtouren 1 und 2 im Amberg-Sulzbacher Land führen beide durch Gebenbach (jeweils ca. 45 km), vgl. Abb. 20.

Zudem führt der Paneuroparadweg von Pommelsbrunn (westlich von Sulzbach-Rosenberg) durch Gebenbach bis ins östlich gelegene Wernberg-Köblitz (ca. 61 km).

Zwei E-Bike-Ladestationen sind Teil der regionalen Ladeinfrastruktur und der empfohlenen E-Bike-Radtouren.

Fußwege

Gebenbach bietet kurze Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer. Diese werden aufgrund ihrer guten Vernetzung von den Gebenbachern auch häufig genutzt.

Da Gebenbach die öffentlichen Wege und Straßen im Rahmen eines Dorferneuerungsverfahrens saniert hat, ergeben sich aktuell keine grundsätzlichen Straßen- und Wegebaumaßnahmen. Allerdings sind mit der Revitalisierung un- bzw. teilgenutzter Hofstellen Handlungserfordernisse zur teilw. Erneuerung bzw. Veränderung der Verkehrsinfrastruktur verbunden.

Handlungserfordernisse:

- **Ausbau der Infrastruktur für den ruhenden Verkehr entsprechend der Nutzungsänderung/Nutzungserweiterung leerstehender Hofstellen gemäß eines Stellplatzkonzeptes**
- **Etablierung eines Wegeleitsystems für den ruhenden Verkehr**
- **weiterer Ausbau der Fahrradwege-Infrastruktur auf Basis eines Fuß- und Radwegkonzeptes**
- **Etablierung alternativer Mobilitätsangebote (z. B. Bürgerbus, Mitfahrbänke o. Ä.)**

4.7 Arbeitsmarkt und Wirtschaft

Grundsätzlich ist Gebenbach eine Auspendlergemeinde. Das heißt, es pendeln im Verhältnis mehr Gebenbacher zur Arbeit in Nachbargemeinden aus, als im Gegenzug Beschäftigte einpendeln.

Der Vitalitätscheck aus dem Jahr 2019 gibt zudem folgende Übersicht zur Beschäftigungssituation in Gebenbach:

„Der größte Anteil der SV-Beschäftigten arbeitet im produzierenden Gewerbe (42,1 %), während, anders als im Landkreis, weniger Menschen im Bereich öffentlicher und privater Dienstleistungen (22,5 %) als im Handel, Verkehr und Gastgewerbe (23,3 %) arbeiten. Im Bereich Unternehmensdienstleistungen arbeiten 11,1 % der Beschäftigten, während in der Land- und Forstwirtschaft lediglich noch 1,0 % der Menschen tätig sind. Eine Betrachtung der landwirtschaftlichen Betriebe zwischen 1999 und 2007 zeigt [zwar] wie in anderen Gemeinden einen starken Rückgang der Betriebe (um -18,2 %; vgl. Landkreis Amberg-Sulzbach -26 %).“ (vgl. Vitalitätscheck 2019, S. 17).

Aktuell sind in der Gemeinde Gebenbach neun Vollerwerbslandwirte tätig [Weiß, Gottschalk, Siegert (Kainsricht), Kraus, Bäumler, Dotzler Georg (Atzmansricht) und Flierl, Obermeier, Wendl (Gebenbach)] (vgl. Abb. 21).

Um sich zukünftig wirtschaftlich nachhaltig aufzustellen, steht die Gemeinde vor der Herausforderung, neue Wirtschaftsfelder zu erschließen bzw. bestehende auszubauen. Ein Schwerpunkt könnte dabei, durch die Nähe zu Amberg sowie Sulzbach-Rosenberg, in der Etablierung neuer Wohn- und Arbeitsformen liegen.

Handlungserfordernisse:

- **Erschließung neuer Wirtschaftsfelder und Erwerbsgrundlagen, dazu Verbesserung der Vermarktung vorhandener Flächenpotenziale**
- **Erschließung bzw. Ausbau des Beherbergungsgewerbes**
- **Stärkung und Unterstützung von Regionalität und Qualität im Handwerk (Fokus Hauptstraße)**

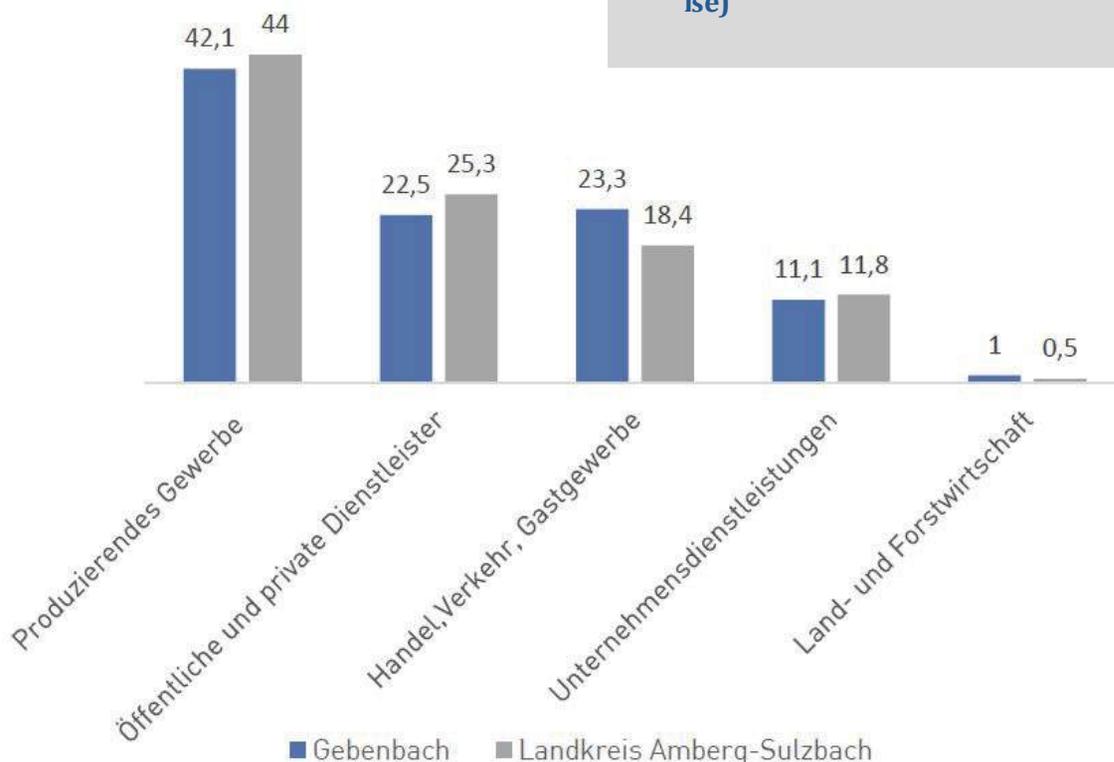


Abb. 21 Darstellung des Beschäftigtenanteils nach Wirtschaftszweigen in % in Gebenbach im Vergleich zum Landkreis Amberg-Sulzbach; Vitalitätscheck 2019, S. 17.

4.8 Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Medizin und Soziales)

Der Hauptort Gebenbach bietet eine sporadische Grundversorgung mit einer Bäckerei (Kredler, vgl. Abb. 23) und einer Metzgerei (Friedl). Sowohl die Bäckerei als auch die Metzgerei sind aufgrund sinkender Kundenzahlen dazu übergegangen, die Öffnungszeiten einzuschränken. Die Sicherung des zukünftigen Betriebes ist von verschiedenen Faktoren abhängig und zum aktuellen Zeitpunkt nicht abzuschätzen.

Einen Lebensmitteleinzelhandel gibt es im gesamten Gemeindegebiet nicht.

Mit der „Blauen Traube“ hat der Hauptort Gebenbach eine Gastronomie sowie einen Beherbergungsbetrieb (vgl. Abb. 22). Der Gasthof Friedl hat seinen Gastbetrieb eingestellt und konzentriert sich auf den Betrieb der Fremdenzimmer und die Metzgerei.

Die Volksbank-Raiffeisenbank Amberg eG betreibt in Gebenbach eine Filiale mit Öffnungszeiten am Dienstag und Donnerstag.

Ein Arzt ist in Gebenbach nicht ansässig. Angebote für bestimmte Altersgruppen (z. B. Senioren und Jugendliche) werden im Rahmen des ehrenamtlichen Engagements abgedeckt.

Zudem befinden sich im Hauptort neben der Kirche und einem Vereinsheim eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und ein Sportplatz.

Handlungserfordernisse:

- **Entwicklung von Lösungsansätzen zu Erhaltung der Nahversorgung in der Gemeinde, evtl. Etablierung eines Dorfladens**
- **Erhalt der Gastronomie**
- **Erhalt der sozialen und kulturellen Infrastruktur, z. B. weitere Unterstützung der Vereinsarbeit, Etablierung einer Tagespflege für Senioren**



Abb. 22 Gasthof „Blaue Traube“ ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN)



Abb. 23 Bäckerei Kredler und Gasthof/Metzgerei Friedl ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN)

4.9 Bürgerschaftliches Engagement

Gebenbach ist durch ein vielfältiges Vereinsleben geprägt (ca. 20 Vereine). Wichtige Bausteine sind dabei die Freiwillige Feuerwehr, die Fahnschwinger, die Blasmusik sowie der Sportverein.

Allerdings besteht aktuell ein dringender Raumbedarf für verschiedene Vereine, z. B. für die Feuerwehrjugend oder den Musikverein.

Handlungserfordernisse:

- **Erhaltung und weitere Unterstützung der Vereinsarbeit**
- **Bereitstellung von Räumlichkeiten, um evtl. Nutzungskonflikte zu vermeiden**

5 Planungsgrundlagen und -ziele

5.1 Flächennutzung und Flächenmanagement

Die Gemeinde Gebenbach verfügt über eine Gesamtfläche von 1.813 ha (Stand 31.12.2016).

Seit den 1980er-Jahren wurde in Gebenbach weniger SuV-Fläche verbraucht, als an Einwohnern hinzugekommen sind (vgl. Vitalitätscheck 2019, S. 13). Auch aktuell liegt der räumliche Schwerpunkt auf der Innenentwicklung. Neben vereinzelten freien Bauplätzen im Norden des zentralen Ortsteils hat vor allem Um-/Nachnutzung der Hofstellen oberste Priorität bei der zukünftigen Ortsentwicklung. Vor diesem Hintergrund sollte weiterhin geprüft werden, inwieweit Baugebiete, die schon länger geplant, aber nicht erschlossen und genutzt wurden, wieder zurückgenommen werden können (vgl. Vitalitätscheck 2019, S. 29).

Der Flächennutzungsplan weist für den zentralen Ortsteil 14 ha Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und ca. 3 ha Mischgebiet gem. § 6 aus. Funktional werden somit Entwicklungsschwerpunkte für die Bereiche gewerbliche

Wirtschaft, Landwirtschaft und Wohnen gesetzt (vgl. Abb. 24).

In der Gemeinde Gebenbach liegen Bebauungspläne für die allgemeinen Wohngebiete, Teile des Mischgebietes im Süden, das Sondergebiet bei der Schule und das Gewerbegebiet West vor (vgl. auch Homepage der Gemeinde). Für den Altort liegt kein Bebauungsplan vor (vgl. städtebauliche Grobanalyse 2017, S. 17).

Aufgrund der Planungserfordernisse für den Baubestand im zentralen Ortsteil und eines komplexen planungsrechtlichen Steuerungsbedarfes ist die Aufstellung eines B-Planes im Bereich der historischen Hofstellen zu empfehlen. Um zudem eine zielgerichtete Sanierungsstrategie zu vereinbaren und Investitionsanreize für die Eigentümer zu setzen, sollte die Ausweisung eines Sanierungsgebietes (gemäß § 142 BauGB, vereinfachtes Sanierungsverfahren) erwogen werden.

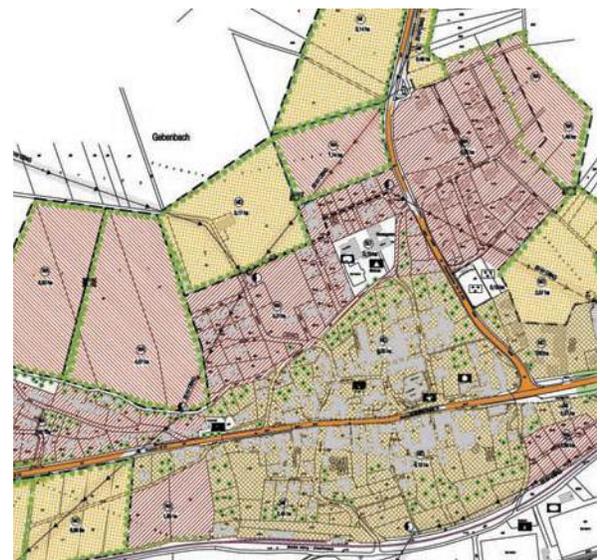


Abb. 24 Flächennutzungsplan der Gemeinde Gebenbach

Handlungserfordernisse:

- **Aufstellung eines B-Plangebiets für den „Altort“ (Bereich Hofstellen)**
- **Abgrenzung eines Sanierungsgebietes zur gezielten Erhaltung der Ortstypik**

6 Der Blick von „außen“

Neben der Analyse zeigte ein Workshop mit Experten aus verschiedenen Bereichen und Institutionen (z. B. AOVE GmbH, Regionalmanagement Amberg-Sulzbach, IHK Nordoberpfalz, Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Amberg, Fraunhofer UMSICHT Institutsteil Sulzbach-Rosenberg, dem Amt für ländliche Entwicklung der Oberpfalz, OTH Amberg-Weiden sowie Vertreter des Gemeinderates Gebenbach), dass es vielfältige Nutzungsbedarfe und Entwicklungsmöglichkeiten für die freien Räume in Gebenbach gibt.

Im Zentrum der Diskussion standen folgende Ideen, Ansätze und Zielstellungen, die neben den Analyseergebnissen in die Leitbildentwicklung eingeflossen sind:

Baukultur sichern

- Baukultur sichern durch Bestandserhalt und -entwicklung sowie hochwertigen Neubau (Architekturwettbewerbe sichern Bauqualität, mögliche Förderung über ALE)
- attraktiver, hochwertiger Wohnraum kann neue Zielgruppen erschließen
- Spagat zwischen moderner Architektur und ortstypischem Charakter schaffen

Vielfältiges Wohnen ermöglichen

- kleine Wohnungen für Erstausziehende, junge Leute und Studierende schaffen
- barrierefreier/-armer Wohnraum für Senioren (seniorengerecht) entwickeln
- innovative Wohnkonzepte (Generationswohnen, betreutes Wohnen, Tagespflege, Gemeinschaften, Nutzungsmischungen) erarbeiten
- Wohnraum für Hochschulangestellte/Professoren (qualitatives, hochwertiges Wohnen) schaffen

Regionales Handwerk fördern und spezialisieren und sichern

- „regionales Schaufenster“ für Lebensmittelspezialitäten (regional und bio), auch für den Transitverkehr sichtbar und zu-

gänglich (direkte Lage an der Hauptstraße) etablieren

- Anreize für junges und innovatives Handwerk schaffen

Generationen verbinden

- Wohnprojekte, Jugend und Senioren zusammenbringen
- Jugendbeteiligung fördern

Mobilität neu denken

- Mobilitätskonzept umsetzen, LK Amberg-Sulzbach in Bearbeitung (Frühjahr 2021 Fertigstellung)
- Bürgerbus, „Flugtaxi“ o. Ä. etablieren

Die Hauptstraße beleben

- Ansiedlung von Nutzungen, die durch die Lärmemissionen nicht beeinträchtigt sind bzw. Nutzung/Fortschreibung der historisch gewachsenen Baustruktur mit geschützten Innenhöfen
- Dienstleistungen (Bedarf an Mobilfunk und Internet) – welche Flächennachfragen bestehen?
- Höfe für Gewerbe über Baurecht identifizieren, zeitliche Verfügbarkeit klären und über Handwerkskammer nach möglichen Interessenten suchen
- Ausweisung eines Sanierungsgebietes prüfen (steuerrechtliche Absetzbarkeit von Sanierungsmaßnahmen)

Nachhaltige Nutzung von Energien unterstützen

- Nutzung innovativer Technologien im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen z. B. von Heizungsanlagen (evtl. Kooperation mit dem Fraunhofer und der OTH Amberg-Weiden)
- Etablierung dezentraler Energienetze, inkl. Energiespeicher (z. B. am Standort der Gebenbacher Schule)

7 Leitbild Gebenbach 2.0

7.1 Neue Mischung im Stadl - Lebendige Ortsmitte Gebenbach

Die Identität der Ortsmitte Gebenbach wird städtebaulich maßgeblich durch die dichte ortstypische Bebauung landwirtschaftlicher Hofstellen (Stadl) bestimmt. Allerdings findet seit einigen Jahren ein schleichender Veränderungsprozess statt. Die traditionell gewachsene Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten, Nahversorgung, sozialer Infrastruktur und kulturellen Angeboten beginnt sich, vor allem mit Fokus auf das Arbeiten und die Nahversorgung, sichtbar aufzulösen.

Somit vollzieht sich in Gebenbach, wie auch in vielen anderen Orten in ländlichen Räumen (sowohl in der Oberpfalz als auch in ganz Deutschland) eine tiefgreifende Transformation, dessen Treiber vor allem der Strukturwandel in der Landwirtschaft und der Demografische Wandel sind. Resultat dieser Entwicklung sind häufig Leerstände, vor allem in Scheunen und Wirtschaftsgebäuden, das Ausdünnen von Infrastrukturen und eine alternde Dorfgemeinschaft.

Seit einigen Jahren werden sowohl auf politischer als auch wissenschaftlicher und planungspraktischer/architektonischer Ebene Lösungsansätze für einen aktiven Umgang mit der Transformation ländlicher Räume diskutiert, entwickelt und teilw. umgesetzt:

- LÄNDLICHE RÄUME ALS INNOVATIONS-RÄUME STÄRKEN!, Positionspapier des DStGB 2020
- Thesenpapier zur Entwicklung des ländlichen Raums der SRL 2014 und Studie des Berlin Instituts „Urbane Dörfer, Wie digitales Arbeiten Städter aufs Land bringen kann“, 2019
- Initiative NEW EUROPEAN BAUHAUS (https://europa.eu/new-european-bauhaus/index_en)
- Projekte in der Oberpfalz: Wohnhaus in historischer Scheune, Kemnath (Archi-

tekt: Karlheinz Beer); Wohnhaus am Gries, Regensburg Stadtamhof (Architekt: Dörmges Architekten AG); Schlossbauernhof, Schwarzach-Altalter (Architekt: Rösch Architekten und Stadtplaner), vgl. Aktuelle Architektur der Oberpfalz Band IV.



Abb. 25 Wohnhaus in historischer Scheune, Kemnath (vgl. Aktuelle Architektur der Oberpfalz Band IV, S. 120)



Abb. 26 Schlossbauernhof, Schwarzach-Altalter (vgl. Aktuelle Architektur der Oberpfalz Band IV, S. 46)

In diesem Sinne gilt es für Gebenbach die Chancen dieser Veränderung zu nutzen.

Basierend auf der erhaltenen städtebaulichen Struktur der zentralen Ortslage muss als Ergänzung zum landwirtschaftlichen Erwerb die Ansiedlung neuer Nutzungsmischungen in der bestehenden Bausubstanz (vor allem in leerstehenden Wirtschaftsgebäuden) vorangetrieben werden, so dass die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte auch zukünftig gesichert werden kann.

NEUE MISCHUNG IM STADL

Mit dieser Zukunftsvision sollten in den nächsten Jahren in enger Kooperation zwischen Eigentümern, Gemeindeverwaltung und dem Amt für Ländliche Entwicklung der Oberpfalz sowie in Rückkopplung mit der AOVE die Synergien und Möglichkeiten der Umnutzung leerstehender Hofstellen erschlossen werden.

werden sich alternative Mobilitätsangebote etablieren oder es entstehen durch die Weiterentwicklung urbaner Produktionsweisen neue Wirtschaftsbereiche. Diese und andere Herausforderungen gilt es für eine lebendige Ortsmitte Gebenbach in den nächsten Jahren in Angriff zu nehmen.

So wurde z. B. im Zuge der Corona-Pandemie deutlich, dass das Arbeiten von zu Hause eine sinnvolle Ergänzung zum Pendeln sein kann. Durch die fortschreitende Mobilitätswende



Abb. 27 Vision für Gebenbach (IuMIsI STADTSTRATEGIEN)

7.2 Übergeordnete Zielstellungen

Gebenbach steht wie viele ländliche Gemeinden vor einem grundlegenden und komplexen Strukturwandel. Dieser schließt die zukünftige wirtschaftliche, demografische und damit auch soziokulturelle Entwicklung der Gemeinde ein.

Die Analyse der gegebenen Rahmenbedingungen und die daraus abgeleiteten Herausforderungen verweisen dabei auf zukünftige Entwicklungsschwerpunkte, die sich in den folgenden Zielstellungen/Handlungsfeldern (vgl. auch Maßnahmenkatalog im Anhang) widerspiegeln:

- Erhaltung und Fortschreibung der typischen Ortsstruktur
- Anpassung des Wohnungsangebotes
- Neupositionierung im wirtschaftlichen Strukturwandel (inkl. Nahversorgung, Handwerk, Gastronomie und Beherbergung)
- Vernetzung von Grün- und Freiräumen nach innen und nach außen
- Verbesserung der Erreichbarkeit und der Mobilitätsinfrastruktur
- Stärkung und Pflege der Gemeinschaft (inkl. sozialer/kultureller Angebote) sowie der dazugehörigen Infrastruktur
- Verstetigung und Ausbau einer nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung

Aus diesen Zielstellungen und Handlungserfordernissen leiten sich für die räumliche Entwicklung verschiedene „Leitplanken“ ab, in deren Mittelpunkt der städtebauliche Strukturwandel, die Gestaltung von Freiraum und Landschaft in Abgrenzung zum Siedlungsraum und die Konzentration der sozialen, kulturellen und Versorgungsinfrastruktur auf den Dorfkern stehen.

Damit knüpft das Innenentwicklungskonzept an die Zielstellungen des ILEK Obere Vils-Ehenbach (AOVE), vor allem im Handlungsfeld „Leben & Wohnen - heute für morgen“ an und konkretisiert diese.

7.3 Räumliches Leitbild

Eine Konkretisierung der formulierten „Leitplanken“ wird im Folgenden an ausgewählten strategischen Entwicklungsschwerpunkten verdeutlicht (vgl. Pkt. 9.1 bis 9.7) und teilweise verortet (vgl. Abb. 28).

Der südwestliche Entwicklungsschwerpunkt „Enge Nachbarschaften“ ist durch dichte Hofstellenbebauungen und damit enge Nachbarschaften gekennzeichnet, die durch die Bahnhofstraße zusätzlich von unten erschlossen werden können. Somit eröffnen sich vor allem gewerbliche und öffentliche Nutzungsoptionen (z. B. Kulturscheune).

Der nördliche Entwicklungsschwerpunkt „Im dichten Zentrum“ ist ebenfalls durch eine hohe städtebauliche Dichte gekennzeichnet. Die Kirche mit dem Gemeindehaus und dem Pfarrhof, der Gasthof Blaue Traube sowie die im Norden anschließende Schule und der Kindergarten bilden das soziokulturelle Zentrum Gebenbachs. Eine Erweiterung des Angebotes im Bereich der Kinderbetreuung kann hier neue Impulse setzen. Räumlich und funktional eng damit verknüpft ist der Entwicklungsschwerpunkt des Pfarrhofes, dem eine große Bedeutung bei einer zukunftsfähigen Gestaltung einer lebendigen Ortsmitte zukommt.

Im südöstlichen Entwicklungsbereich „Freie Sicht nach Süden“ prägen u. a. leerstehende teilweise sehr großformatige Hofstellengebäude die Gebietscharakteristik, die sich in einen unverbauten Freiraum Richtung Süden öffnen. Die Entwicklung z. B. innovativer Wohnformen kann auf diese Potenziale aufbauen.

Mit Blick auf die Energiewende und einem wachsenden Handlungsdruck hinsichtlich der Nutzung und Erzeugung nachhaltiger Energien verweist der Entwicklungsschwerpunkt Energienetzwerk und Energiespeicher auf mögliche Handlungsoptionen.

In Bezug auf die Grünstruktur ist eine allgemeine Verbesserung der Wegeanbindung an die Umgebung vorgesehen (Entwicklungsschwerpunkt Grünraumvernetzung). Vor allem in Richtung Mausberg und als Verbindung zu den benachbarten Orten und Waldgebieten ist ein Ausbau der Fuß- und Radwege von großer überörtlicher Bedeutung. Weiterhin ist an



Abb. 28 Räumliches Leitbild (IuMIsI STADTSTRATEGIEN)

8 Entwicklungsschwerpunkte

8.1 Südwestlicher Entwicklungsschwerpunkt: Enge Nachbarschaften

eine Wiederbelebung der historisch bedeutsamen Wegebeziehungen im Ort, insbesondere der alten Kirch- und Schulwege gedacht.

Zusätzlich sind der Erhalt und die Unterstützung der zentralen Nahversorger in der Gemeinde von großer struktureller Bedeutung. Diese lokalen Unternehmen und Institutionen haben im Ort eine große Strahlkraft und tragen entscheidend zum Ortscharakter bei (keine Verortung).

Die Konzentration der Nutzung an diesen spezifischen Orten macht jedoch auch die Entwicklung eines Stellplatzkonzeptes erforderlich, da gerade zu den Stoßzeiten wichtige Verkehrsadern teilweise zugestellt werden. Aus diesem Grund sieht das der Entwicklungsschwerpunkt „ruhender Verkehr“ die Einrichtung von zusätzlichen Parkplätzen, vor allem im Bereich Pfarrhof und südlich der Schule vor.

Das im Südwesten der Gemeinde angesiedelte Entwicklungsgebiet ist durch leerstehende Scheunen und Wirtschaftsgebäude gekennzeichnet, welche i. d. R. „Rücken an Rücken“ an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn stehen (mittlere Gebäudetiefen). Im rechten Winkel anschließende Gebäudeteile bilden dabei einen südlichen Hofabschluss, der teilweise eine rückwärtige Erschließung ermöglicht. Im Zusammenspiel mit den traufständigen Wohngebäuden entlang der Hauptstraße, welche i. d. R. bewohnt sind, entstehen so teilw. enge, langgestreckte Hofsituationen mit Orientierung zur Hauptstraße.

Aus diesen Eigenschaften ergeben sich in Verbindung mit der direkten Anbindung an die Hauptstraße und der damit verbundenen Sichtbarkeit und der zentralen Lage im Ort einige Potenziale, auf denen strategische Konzepte aufbauen können. Hinzu kommen die geschlossenen, geschützten Hofsituationen und das Sanierungs- bzw. Rückbaupotenzial, welches eine Umnutzung der Gebäude bzw. einen an die historische Gebäudekubatur angelehnten Neubau erleichtern.

Für den beschriebenen Entwicklungsschwerpunkt sind verschiedene Umnutzungsstrategien denkbar:

Szenario: Kulturscheune

Das Konzept der Kulturscheune verfolgt das Ziel, einen neuen, zentralen Kulturraum in der Ortsmitte zu schaffen, welcher für alle Altersgruppen gleichermaßen ein breites Angebot an kulturellen Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten beherbergt.

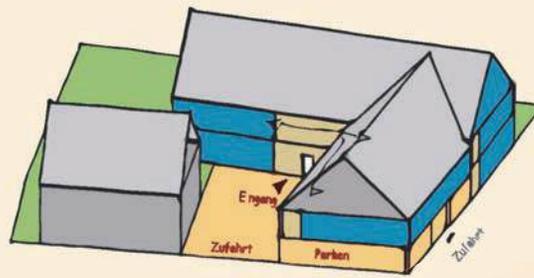
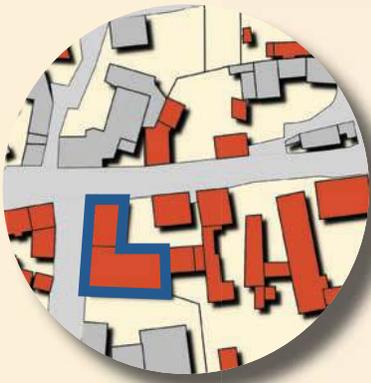
Denkbar sind beispielsweise die Ansiedlung eines Theaters, eines Reparaturcafés oder die Durchführung von Ausstellungen, Tagungen und Firmenausstellungen in den südwestlich verorteten Scheunen. Weiterhin ist die Schaffung eines Jugendtreffs möglich, da momentan keine schulunabhängigen Flächen für eine solche Nutzung zur Verfügung stehen. Im Zuge der Wiederbelebung der Ortsmitte bieten die leerstehenden Gebäude eine neue Möglichkeit, die Anwohner an einem Ort zusammenzubringen und das kulturelle Leben in der Gemeinde zu stärken.

Szenario: Multifunktionsstall

Alternativ bietet sich für das Entwicklungsgebiet eine multifunktionale Nutzung der Scheunen an, welche eine kulturelle Nutzung mit Wohn- und Arbeitsräumen sowie einer Seniorbetreuung und der Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen verbindet. Gerade die zentrale Lage und die gute Erschließbarkeit der Grundstücke sowie der unverbaute Blick auf den Mausberg eröffnen ein großes Potenzial für die Einrichtung von 1- bis 3-Raum-Wohnungen sowie von Fremdenzimmern. Die Umsetzung geht aufgrund der durch die Stallnutzung verbrauchten Bestandsgebäude meist mit einem Abriss der Hofstellen und einem mehrgeschossigen Neubau einher.



Abb. 29 Potenziale in Hofstellen - Mehrgenerationenwohnen (Collage: IuM/ISI STADTSTRATEGIEN)



Szenario: Mehrgenerationenwohnen

In Gebenbach besteht der Bedarf sowohl an kleinen Wohnungen für Senioren als auch für junge Singles/Paare. Die großen Volumina der leerstehenden Scheunengebäude ermöglichen eine größtmögliche Flexibilität zur Umnutzung bzw. für den Neubau (in Orientierung an die Bestandsbebauung), inkl. der Schaffung von Stellplätzen. Sowohl der Hofinnenbereich als auch der rückwärtige Freibereich bieten verschiedene Potenziale zur Schaffung hochwertiger wohnungsnaher Freiräume (vgl. Abb. 29 und 30).

Der Planungsvorschlag sieht im westlichen Teil des Erdgeschosses Stellplätze vor. In den Obergeschossen (1. OG und DG) darüber befinden sich 1-Raum-/2-Raum-Wohnungen zur Miete sowie eine Dachterrasse für die Gemeinschaft. Der südliche Gebäudeteil ist in kleine (1-/2-Raum-Wohnungen) als auch größere Wohnungen (3-/4-Raum-Wohnungen) strukturiert (EG, 1. OG, DG), wobei im Erdgeschoss eine Gemeinschaftsfläche mit Freiraumbezug (+ angegliedertem Abstellraum) denkbar ist.

Umsetzung: Erschließung, Umbau bzw. Sanierung, Abriss/Neubau

Akteure: z. B. Eigentümer

Betreiber/Vermieter: z. B. Eigentümer

Förderung:

- „Innen statt Außen“
- Förderung von Privatmaßnahmen in der Dorferneuerung
- Wohnungsbauförderung
- KfW-Förderungen
- Steuerabschreibungen in einem Sanierungsgebiet

Investitionsübersicht

Objekt: A	Neubau	Umbau
BGF (Bruttogeschossfläche):	1.100 m ²	1.340 m ²
Nutzfläche (Wohnen):	950 m ²	950 m ²
Gesamtinvestition:	3.190.000 €	2.881.000 €
Kosten der Finanzierung:		
.Darlehenszinssatz:	2 %	2 %
.Eigenkapitalverzinsung:	3,5%	3,5 %
Bewirtschaftungskosten (pro a):	8.665 €	8.665 €
monatlich erforderliche Wohnkosten:	12,71 €/m ²	11,56 €/m ²

Vergleichsmieten

6–8 EUR/m² (Bestand)
bis zu 12 EUR/m² (Neubau)

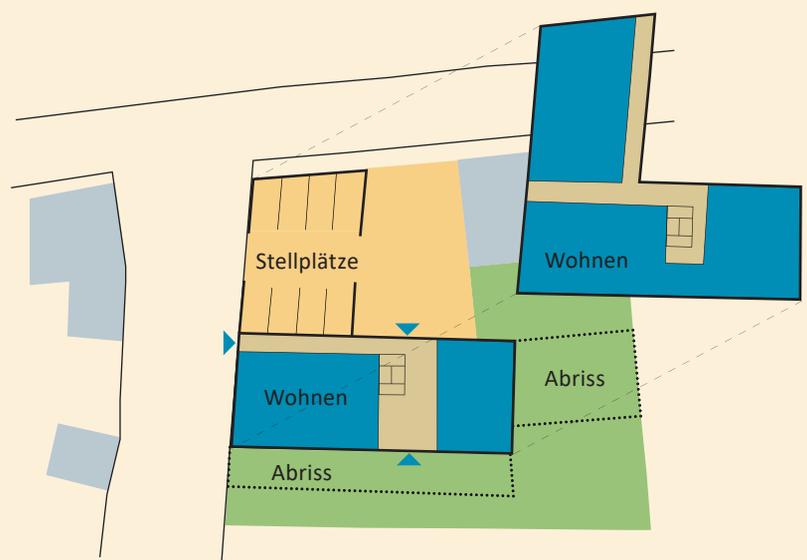
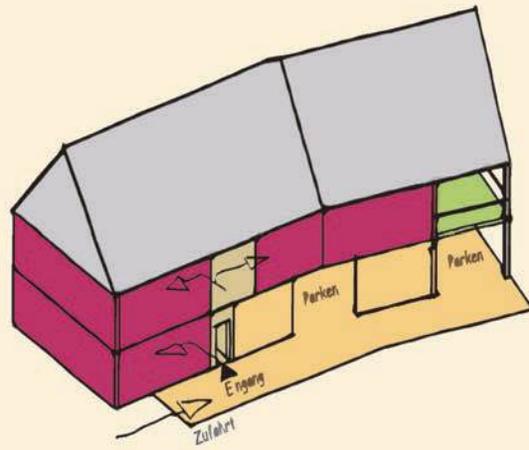
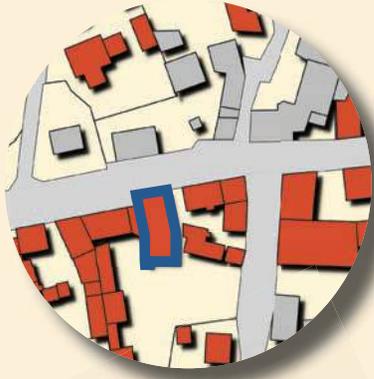


Abb. 30 Grundrisse und Perspektive zum Mehrgenerationenwohnen (Architekturbüro Schwirzer)



Investitionsübersicht

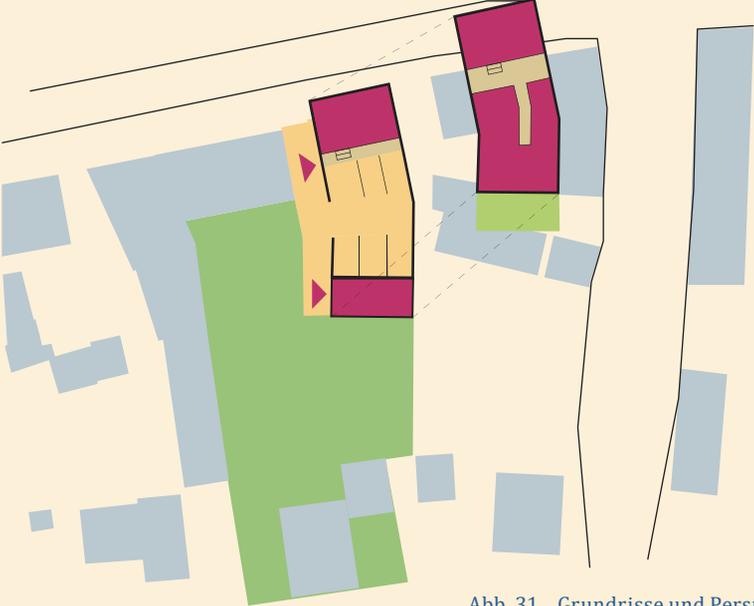
Objekt: B	Umbau
BGF (Bruttogeschossfläche):	560 m ²
Nutzfläche (Wohnen):	420 m ²
Gesamtinvestition:	1.204.000 €
Kosten der Finanzierung:	
.Darlehenszinssatz:	2 %
.Eigenkapitalverzinsung:	3,5 %
Bewirtschaftungskosten (pro Jahr):	3.384 €
monatlich erforderliche Mietkosten:	10,88 €/m ²

Szenario: Büroräume / Coworking

Gebach befindet sich in einem wirtschaftlichen Strukturwandel. Die Lage zwischen Amberg und Weiden bietet allerdings die Möglichkeit und das Potenzial, bspw. Büroflächen zu entwickeln und somit eine Differenzierung der Nutzungen zu erreichen. Die Ansiedlung bzw. das Angebot an Büroflächen kann diesen Veränderungsprozess positiv begleiten.

Beispielhaft stellt dieser Planungsvorschlag eine Umnutzung des Bestandes mit Büroeinheiten dar. Im EG gibt es Parkmöglichkeiten nebst zwei Büroeinheiten. Im OG schließen sich mehrere Büroräume an, die in ihrer Aufteilung flexibel gestaltbar sind. Eine moderne Bürostruktur ist hier denkbar, ebenso die Nutzung im Coworking-Konzept, mit Mietbaren Arbeitsplätzen und zusammen genutzten Gemeinschaftsflächen. Der südliche Gebäudeteil könnte die Basis für eine Terrasse im OG bilden (vgl. Abb. 31 und 32).

Vergleichsmieten 6,50 – 11 EUR/m² (Bestand)



Umsetzung: Erschließung, Umbau bzw. Sanierung, Abriss/Neubau

Akteure: z. B. Eigentümer

Betreiber/Vermieter: z. B. Eigentümer

- Förderung:
- Förderung von Privatmaßnahmen in der Dorferneuerung
 - Wohnungsbauförderung
 - KfW-Förderungen
 - Steuerabschreibungen in einem Sanierungsgebiet

Abb. 31 Grundrisse und Perspektive zu Büroflächen (Architekturbüro Schwirzer)

8.2 Nördlicher Entwicklungsschwerpunkt: Im dichten Zentrum

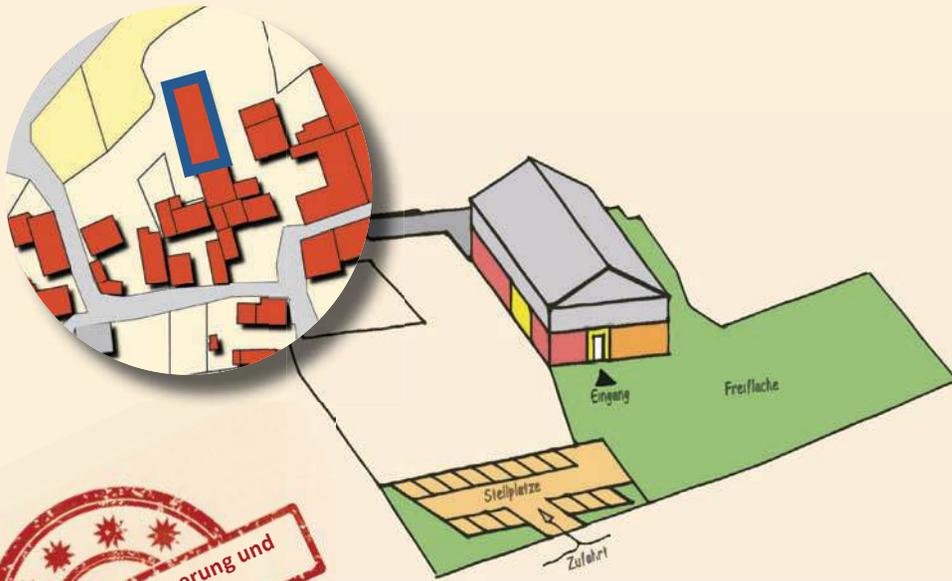
Im nördlichen Entwicklungsgebiet grenzen die Hofstellen nördlich der Gebenbacher Kirche St. Martin eng aneinander; die Scheunen bzw. Wirtschaftsgebäude häufig sogar an zwei Seiten. Die Dimension der leerstehenden Gebäude stellt besondere Herausforderungen an eine Nach- bzw. Umnutzung, vor allem in Bezug auf die Belichtung, die Grundrissaufteilung und die Erschließung. Trotz der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zur Kirche und zum Pfarrhaus ist die Dorfstraße wenig befahren und gewährleistet somit eine ruhige Lage.

Die genannten Lagepotenziale bieten, zusammen mit den geschlossenen, geschützten Hofsituationen und dem Sanierungs- bzw. Rückbaupotenzial, die Chance, die Flächen im Ortskern weiterzuentwickeln und an die Bedarfe der Bewohner anzupassen.

Auch für die Schaffung temporärer Nutzungsmöglichkeiten, z.B. für die ortsansässigen Vereine der Jugendfeuerwehr, Blasmusik etc. sind bauliche und räumliche Optionen vorhanden (z.B. nördlich des Pfarrhofes).



Abb. 32 Potenziale in Hofstellen - Büroräume/Co-Working (Collage: IuImIsI STADTSTRATEGIEN)



Investitionsübersicht		
Objekt: C	Neubau	Umbau
BGF (Bruttogeschossfläche):	418 m ²	836 m ²
Nutzfläche (Wohnen):	375 m ²	375 m ²
Gesamtinvestition:	1.316.000 € (zzgl. Abrisskosten)	1.797.400 €

Szenario: Kindertagesstätte und ...

Im nördlichen Teil des Hauptortes ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfes an Betreuungsplätzen denkbar. In räumlicher Nähe zur Schule könnte das bereits bestehende Angebot ergänzt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Schulstraße, inkl. der Schaffung von Parkplätzen. Zudem kann auf dem Gelände ein hochwertiger Außenbereich angelegt werden. Die Kindertagesstätte könnte einerseits durch Umbau des Bestandsgebäudes im EG Platz finden. Weitere Nutzungsmöglichkeiten wie Single-Wohnungen (vor allem für Senioren und Alleinstehende) wären für das OG optional gegeben. Die Erschließung erfolgt über separate Eingänge. Andererseits könnte nach Abriss des Bestandsgebäudes ein Neubau für die Kindertagesstätte errichtet werden (vgl. Abb. 33 und 34).

In beiden Fällen bietet das Gebäude Platz für zwei geräumige Gruppenräume nebst separaten Schlafräumen sowie allen notwendigen Nebenräumen.

Umsetzung: Erschließung, Umbau bzw. Sanierung, Abriss/Neubau

Akteure: z. B. Gemeinde, Eigentümer

Betreiber/Vermieter: z. B. Eigentümer

Förderung: kommunale Förderung bzw. Förderung von Privatmaßnahmen in der Dorferneuerung

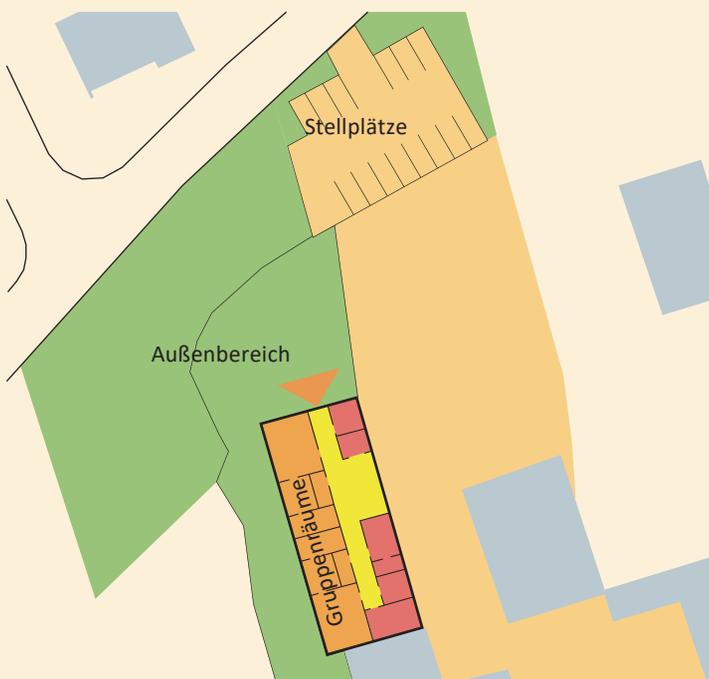


Abb. 33 Grundrisse und Perspektive Kindertagesstätte (Architekturbüro Schwirzer)

8.3 Entwicklungsschwerpunkt: Pfarrhof

Aufgrund seiner zentralen Bedeutung für die Gemeinde stellt der Umgang mit dem Pfarrhof einen eigenen Projektansatz dar. Das Gebäude liegt in der Ortsmitte und ist gut erreichbar. Die Umnutzung ist seit einiger Zeit in Diskussion, wobei auf die Schaffung einer gemeinnützigen Nutzung, zum Beispiel für Vereine, ein Archiv o.ä. abgezielt wird.

Potenziale stellen vor allem die direkte Nachbarschaft zur Kirche als auch die gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit, von der Hauptstraße aus, dar (vgl. Szenario S. 42).

8.4 Südöstlicher Entwicklungsschwerpunkt: Freie Sicht nach Süden

Das südöstliche Entwicklungsgebiet profitiert durch einen unverbauten Blick in die Landschaft, welcher bei fast allen leerstehenden Scheunen und Wirtschaftsgebäuden in diesem Ortsbereich gegeben ist. Große Grundstückszuschnitte gewährleisten diese Qualität auch zukünftig. Auch die Hofsituationen sind großzügig dimensioniert und rücken ein wenig von der Hauptstraße ab. Die Scheunen und Wirtschaftsgebäude weisen häufig eine große Tiefe auf, was große Herausforderungen für eine mögliche Nach- bzw. Umnutzung mit sich bringt.

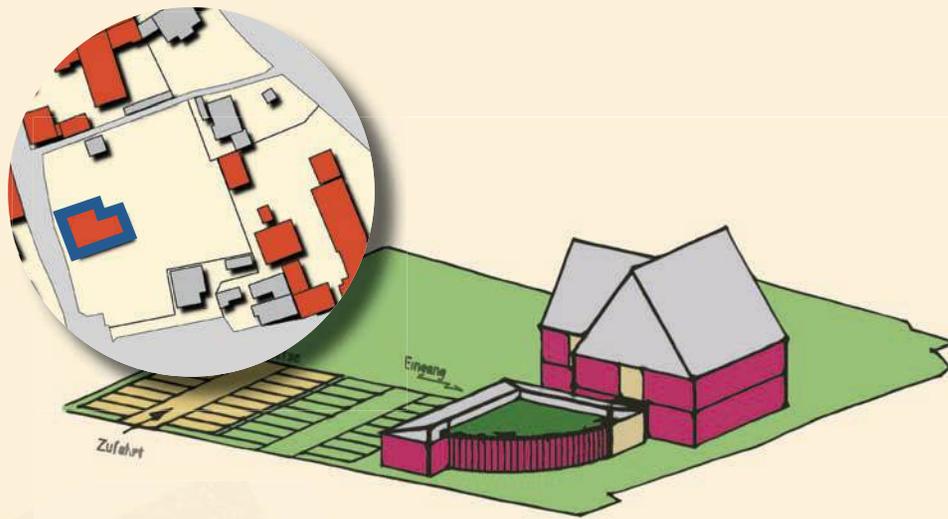
Durch die zentrale Ortslage sowie die direkte Anbindung an die Hauptstraße und die dadurch verursachte Sichtbarkeit ergeben sich auch in diesem Entwicklungsgebiet verschiedene Potenziale. Die geschlossenen und geschützten Hofsituationen bieten verschiedene Sanierungs- bzw. Rückbaupotenziale.

Szenario: Familienwohnen in Gebenbach

Der für dieses Entwicklungsgebiet entwickelte Projektansatz sieht eine zukünftige Wohnnutzung für die betroffenen Hofstellen vor. Durch die freie Sicht in die Natur bietet sich vor allem die Schaffung vermietbarer Wohneinheiten für junge Familien ohne Eigenheim (50-80 m²) oder die Einrichtung von betreuten Wohneinheiten für Senioren an. Mit diesem Projektansatz sind vor allem die lokalen Eigentümer bzw. Investoren angesprochen. Eine wichtige Voraussetzung für diese Umnutzung stellt die Erschließung der Grundstücke von Süden über die Bahnstraße dar.



Abb. 34 Potenziale in Hofstellen - Kindertagesstätte (Foto: IuImIStADTSTRATEGIEN)



Investitionsübersicht

Objekt: D	Neubau
BGF (Bruttogeschossfläche):	260 m ²
Nutzfläche (Büro):	230 m ²
Gesamtinvestition:	845.000 €
kalkulierte Kosten Sanierung Pfarrhaus:	2.500.000 €

Szenario: Pfarrhof – zum lebendigen Zentrum

Der hier abgebildete Planungsvorschlag stellt eine Umnutzungsvariante dar, welche eine Ansiedlung von kulturellen und gemeinschaftlichen Nutzungen vorsieht. Der Pfarrhof soll als öffentliches Zentrum etabliert werden und die Pfarrei sowie die kommunale Verwaltung und das Archiv (z. B. OG im Bestand) beherbergen. Da die räumlichen Kapazitäten für diese Nutzung nicht ausreichend sind, ist die Errichtung eines Anbaus zu prüfen. Dieser ermöglicht eine barrierefreie Erschließung und damit die Nutzung des gesamten Gebäudes durch alle Bevölkerungsgruppen.

Die Rathausfunktion hat ihren Schwerpunkt im nördlichen Anbau, dessen markantes Kressegment Platz für einen geräumigen Sitzungsraum bietet. Im Bestandsgebäude können Räume für die Pfarrei sowie ein Jugend-/Kulturraum zur Verfügung gestellt werden.

Ein asphaltierter Bereich zur dauerhaften Parkplatznutzung könnte um einen Bereich mit Rasensteinen ergänzt werden. Dadurch wird die Festwiese in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt und könnte durch den Abriss des heutigen Rathauses an Größe gewinnen.

Umsetzung: Erschließung, Umbau bzw. Sanierung, Abriss/Neubau

Akteure: z. B. Eigentümer, Kommune

Betreiber/Vermieter: z. B. Eigentümer/Kommune

Förderung: kommunale Förderung, „Innen statt Außen“

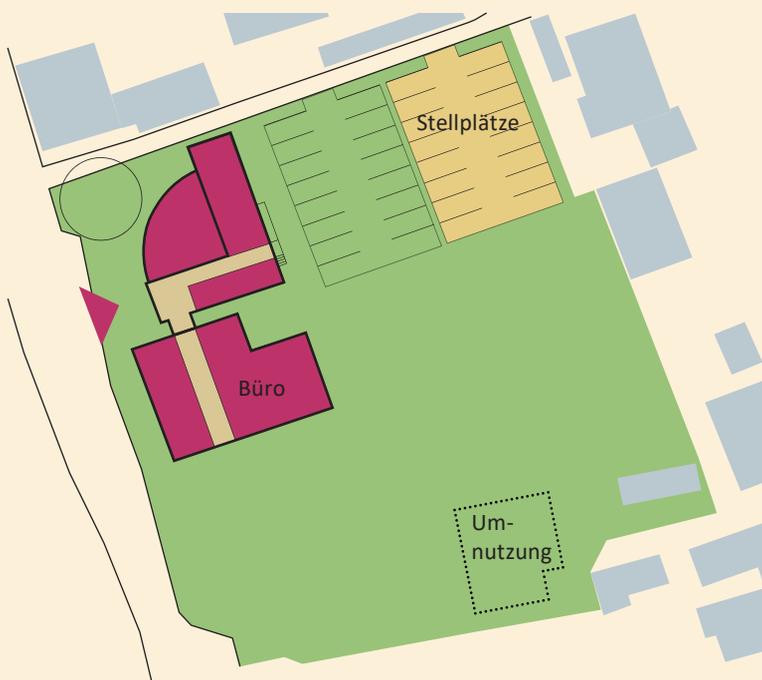


Abb. 35 Grundrisse und Perspektive zur Umnutzung des Pfarrhauses und des Rathauses (Architekturbüro Schwirzer)

8.5 Entwicklungsschwerpunkt: Energienetzwerk und Energiespeicher

Viele Hofstelleneigentümer stehen aktuell oder in naher Zukunft vor der Frage: Welche Wärme-/Stromversorgung ist langfristig nachhaltig und wirtschaftlich tragfähig? Die AOVE will bis zum Jahr 2020 energieautark werden. Wie kann Gebenbach diesem Ziel näher kommen? Können Nahwärme-/Energienetze einen Beitrag leisten? Und wenn ja, wo könnte man damit beginnen? An dieser Stelle sind Initialzündungen sowie ein strategisch abgestimmtes Vorgehen notwendig.

Szenario: Energie- und Wärmespeicher

Im Bereich der Energie-/Wärmeversorgung bietet sich die Schule mit einer PV-Anlage und einem Blockheizkraftwerk als Pilotprojekt für die Entwicklung einer zukünftigen Lösung der Energie-/Wärmespeicherung an. Eine spätere Ausweitung bzw. die Übertragung des Prinzips dezentraler Speichercluster auf den gesamten bzw. Teile des zentralen OT Gebenbach ist denkbar. Auf Basis einer ganzheitlichen Energie-/Wärmestrategie (Konzept) ist zu prüfen, welche Ansätze der Erzeugung, Zwischenspeicherung und Abnahme für Gebenbach die größte Effizienz versprechen.

8.6 Entwicklungsschwerpunkt: Ruhender Verkehr (Stellplätze)

Eine Problematik, welche alle Entwicklungsgebiete umfasst, ist die Frage nach Stellplätzen. Aufgrund der natürlich gewachsenen, dörflichen Struktur der Gemeinde findet das Park-Such-Verhalten zumeist im direkten Umkreis des Zielgebäudes statt, wodurch oft der Straßenrand als Stellplatz „missbraucht“ wird. Schon heute werden dadurch zu den Stoßzeiten wichtige Versorgungsverbindungen blockiert. Bei einer Um- bzw. Neunutzung der leerstehenden Hofstellen wäre folglich eine weitere Überlastung der bestehenden Stellplatzinfrastruktur die Folge. Aus diesem Grund werden, neben der Integration neuer Stellplätze bei den Projektansätzen „Kindertagesstätte und ...?“ sowie „Pfarrhof zum lebendigen Zentrum“ Lösungsansätze zur Einrichtung neuer, zentral gelegener Stellplätze vorgeschlagen.

Szenario: Park-Stadl

Ein denkbarer Ansatz wäre die Umnutzung bzw. Sanierung zentral gelegener bestehender Scheunen- oder Wirtschaftsgebäude als Parkgaragen (Park-Stadl). Neben der Realisierung einer Erschließungsinfrastruktur sollte eine zweite Ebene im Gebäude eingezogen werden sowie eine Sanierung der Außenwände stattfinden.

8.7 Entwicklungsschwerpunkt: Grünraumvernetzung

Gebenbach ist rund um die Ortsmitte durch historisch wertvolle Obstanger geprägt. Zudem ist der Walnussbaum in der Gemeinde weit verbreitet und markiert häufig öffentliche Orte, die das Potenzial für Aufenthaltsqualität bieten. Zudem erzeugt die Höhenentwicklung im Ort interessante Raumsituationen und lenkt den Spaziergänger zum Gebenbach und zur Mausbergkapelle.

Vor allem der historische Baum-/Obstbaumbestand stellt ein großes Potenzial der Gemeinde dar, da er neben einer positiven Wirkung auf das Mikroklima des Ortes das Ortsbild bereichert und zur Attraktivität und Identität der dörflichen Freiräume beiträgt. Die Grünstrukturen bilden ein verbindendes Element zwischen den zwei Ortsteilen nördlich und südlich der Bundesstraße, die das Dorf deutlich trennt. Daneben stellen das südlich angrenzende Gebenbachtal und die südexponierte Hanglage des Dorfes mit attraktiven Ausblicken in die umgebende Landschaft einen weiteren Pluspunkt des Ortes dar.

Szenario: historische Schul- und Kirchwege aktivieren

Aufgrund der genannten Standortvorteile bietet sich die Stärkung und Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen an. Dies soll in Form eines Pfades entstehen, welcher öffentliche Plätze mit markanten Walnussbäumen, die kulturhistorisch bedeutsamen Obstgärten und die historischen Schul- und Kirchwege miteinander verbindet (vgl. Abb. 36).

An geeigneten Stellen werden zudem Ruheplätze zum Aufenthalt geschaffen. Auch private Flächen können im Rahmen dieses Konzeptes für die Öffentlichkeit teilerschlossen und erlebbar gemacht werden. Ziel dieser Strategie ist es, nicht alle Grünstrukturen im Rahmen von Um- und Neubaumaßnahmen zu überbauen, sondern im Gegenteil einen neuen Fokus auf den Freiraumbestand und dessen Qualitäten und Erhalt zu legen. Alte Schul- und Kirchenwege können im Zuge dessen wieder hervorgehoben und nutzbar gemacht werden. Vor allem bei neuen Nutzungskonzepten, welche die an einen Freiraum angrenzenden Gebäude betreffen, können Wegekonzepte zur Verbindung der beplanten Grundstücke direkt mit einbezogen werden.



Abb. 37 Wegeverbindungen (Foto: IuImIsI STADTSTRATEGIEN)

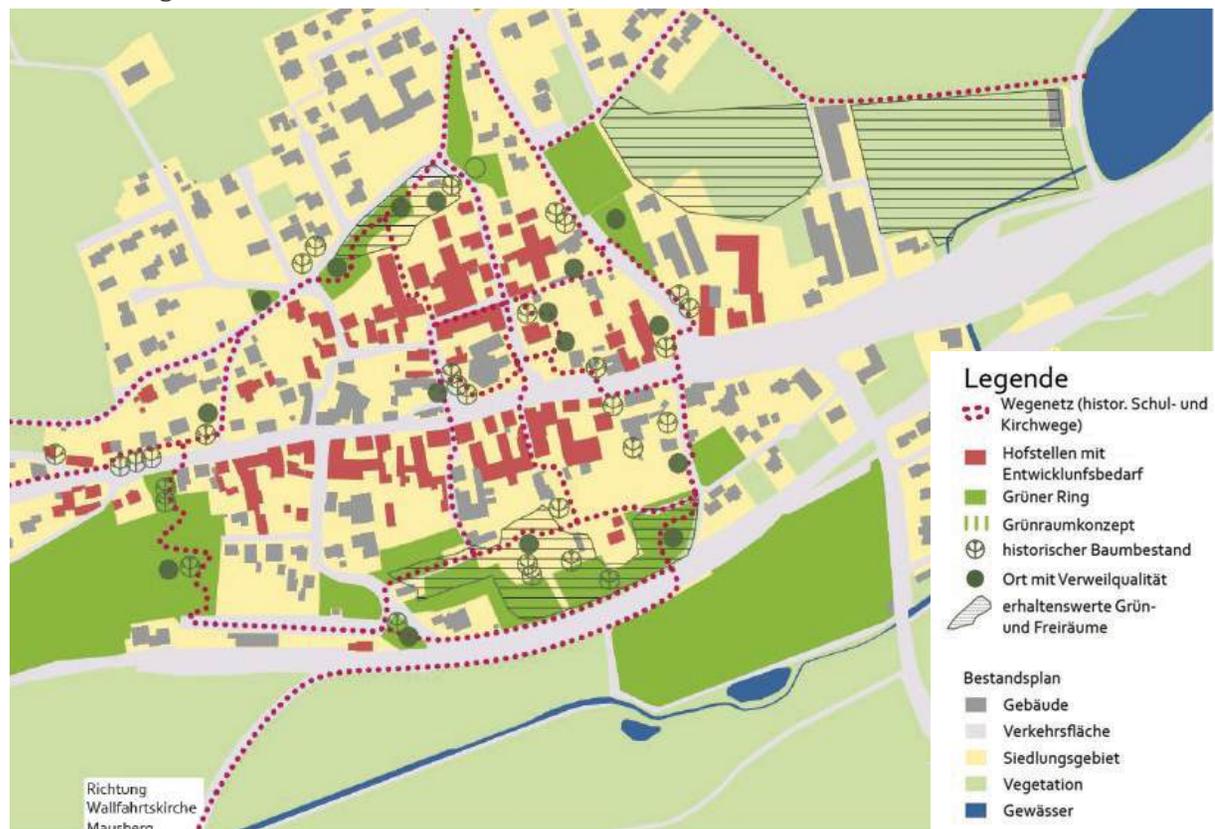


Abb. 36 Grünraumvernetzung durch Aktivierung historischer Schul- und Kirchwege (RÖTH GmbH, IuImIsI STADTSTRATEGIEN)

9 Fördermöglichkeiten

Zur Unterstützung der Innenentwicklung stehen sowohl für die öffentliche Hand (die Gemeinde) als auch für private Eigentümer und Unternehmer unterschiedliche Förderinstrumente zur Verfügung.

Um eine erfolgreiche Innenentwicklung anzustoßen und in eine langfristige Umsetzung zu bringen, ist die Kombination von Förderinstrumenten anzustreben. Folgende Aufzählung zeigt eine nicht abschließende Auswahl verschiedener Förderinstrumente. Die Ausgestaltung der Förderung ist an konkreten Projektansätzen final zu entwickeln.

Öffentliche Maßnahmen

Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF), Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz:

- Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung, Förderinitiative „Innen statt Außen“
- Interkommunale Zusammenarbeit
- ELER etc.

vgl. Förderfibel:

<https://www.umweltpakt.bayern.de/werkzeuge/foerderfibel/programme/>

Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB):

- Wohnraumförderung etc.

vgl.: <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderprogramme/index.php>

Private Maßnahmen

Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF), Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz:

- Förderung von Kleinstunternehmen der Grundversorgung für vitale Dörfer
- Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung
- Eigentümerberatung im Rahmen der integrierten ländlichen Entwicklung (AOVE)
- Maßnahmen privater Bauherren für das Ortsbild etc.

vgl. Förderfibel:

<https://www.umweltpakt.bayern.de/werkzeuge/foerderfibel/programme/>

Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB):

- Wohnraumförderung etc.

vgl.: <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderprogramme/index.php>

Bundes- und Landesförderungen:

- steuerliche Abschreibungen im Sanierungsgebiet
- 10.000 Häuserprogramm
- KfW-Förderungen

vgl.: <https://www.foerderdatenbank.de>

Für Detailfragen Ansprechpartner:
Luca Schober (Tel.: 09664 - 91 34 23)



LEERSTÄNDE IM BESTAND



FRIEDHOFSKAPELLE



INITIALZÜNDUNG: SANIERUNG DES PFARRHOFES



STREUOBSTWIESE



LEERSTÄNDE IM BESTAND



BÄCKEREI AN DER HAUPTSTRASSE

HANDLUNGSFELDER, PROJEKTANSÄTZE, MASSNAHMEN

HF: Erhaltung der typischen Ortsstruktur

Die Identität Gebenbachs als historisch gewachsenes Ackerbürgerdorf ist eng mit der städtebaulichen Struktur der landwirtschaftlichen Hofstellen verbunden. Somit muss die Erhaltung der Bestands-Hofstellen Kernbestandteil der zukünftigen Ortsentwicklung sein.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Erhaltung und Wiedernutzbarmachung des denkmalgeschützten Pfarrhofes als wesentlichen Identifikationsort.

Folgende Projektansätze und Maßnahmen leiten sich daraus ab:

Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung/Erneuerung

| Maßnahme 1: Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB mit dem Ziel des Beschlusses einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§136ff. BauGB, besonderes Städtebaurecht)

ca. 12.000 EUR

| Maßnahme 2: Prüfung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den zentralen Ortsteil zur Sicherung planungsrechtlichen Steuerungsbedarfes

ca. 15.000 EUR

| Maßnahme 3: Sicherung von Baukultur durch Einsatz eines Gestaltungsbeirates mit dem Ziel, Gebenbacher Identität zu erhalten und Anziehungskraft zu erzeugen

k. A.

Entwicklung alternativer Um-/Nachnutzungskonzepte für Hofstellen mit Restnutzung (vor allem mit Blick auf leerstehende Scheunen- und Wirtschaftsgebäude) in Kooperation mit den Eigentümern

| Maßnahme 4: Aufbau eines kontinuierlichen Austausches mit den Eigentümern zu möglichen Umnutzungs-/Nachnutzungskonzepten

k. A.

| Maßnahme 5: Unterstützung bei der Entwicklung geeigneter Umnutzungs-/Nachnutzungskonzepte bzw. Neuordnungsansätze basierend auf dem Innenentwicklungskonzept Gebenbach 2.0 (vgl. auch HF: Anpassung des Wohnungsangebotes) durch Förderung von Machbarkeitsstudien

ca. 10.000 EUR pro Machbarkeitsstudie

| Maßnahme 6: Unterstützung bei der Umsetzung der Konzepte (z. B. bei der Akquise von Fördermitteln u. a. für die Unterstützung der Vorplanungsphase, Umsetzung etc.) (in Kooperation mit der ILE AOVE)

k. A.

Sanierung des denkmalgeschützten Pfarrhofes und Neuordnung benachbarter Bereiche

| Maßnahme 7: Erstellung einer Machbarkeitsstudie (baulich, wirtschaftlich) zur Konzentration unterschiedlicher Nutzungen (z. B. Vereinsräume, Seniorentreff, Stadtverwaltung, Pfarrerswohnung) im Gebäude des denkmalgeschützten Pfarrhofes in Verbindung mit einem modernen Neubau (Anbau), Umsetzung der Pfarrhofsanierung/-umnutzung sowie Etablierung einer Feuerstelle oder einer Freilichtbühne auf dem Pfarrhofgelände

ca. 10.000 EUR + 2.500.000 EUR

HF: Anpassung des Wohnungsangebotes

In Gebenbach besteht auch zukünftig Bedarf an kleineren Wohnungen (1 bis 2 Räume); erzeugt sowohl durch junge Singles oder Paare, die ihre erste Wohnung beziehen, als auch durch Senioren-Singles/Paare, die ihre Wohnfläche verkleinern wollen.

Zudem ist Gebenbach durch seine strategisch günstige Lage als Wohnstandort für in Weiden oder Amberg Beschäftigte prädestiniert.

Demgegenüber stehen ca. 58.000 m² leerstehende Flächen/Gebäude (vor allem innerhalb zentral gelegener Hofstellen), die eine Nachnutzung suchen.

Folgende Projektansätze und Maßnahmen leiten sich daraus ab:

Entwicklung innovativer Wohnkonzepte für unterschiedliche Zielgruppen (Pendler, Erstauszieher, Senioren etc.)

| Maßnahme 8: Organisation und Durchführung eines Architektur-/Investorenwettbewerbs zur Entwicklung verschiedener wirtschaftlich tragfähiger und baukulturell qualitativvoller Nutzungskonzepte für leerstehende Hofstellen; mit Fokus auf die Errichtung „kleiner“, barrierearmer Wohnungen

ca. 35.000 EUR

| Maßnahme 9: Initiierung eines Eigentümerstammtisches für einen regelmäßigen (Erfahrungsgang-)Austausch zwischen den Eigentümern

k. A.

| Maßnahme 10: Unterstützung der Eigentümer bei der Projektumsetzung

k. A.

Aufbau einer Trägerstruktur für Bauprojekte in der Verantwortung der Gemeinde

| Maßnahme 11: Prüfung der Möglichkeiten zum Aufbau einer kommunalen Trägerstruktur (wie z. B. Genossenschaft), um exemplarische Pilotprojekte zu realisieren, z. B. zum Mehrgenerationenwohnen.

ca. 1.500 EUR

HF: Neupositionierung im wirtschaftlichen Strukturwandel (inkl. Nahversorgung, Handwerk, Gastronomie und Beherbergung)

Gebenach durchläuft bereits seit Jahren einen umfassenden Strukturwandel. Der landwirtschaftliche Erwerbsbetrieb befindet sich auf dem Rückzug. Die in diesem Zusammenhang leergefallenen Hof- und Scheunengebäude bieten Raum für zeitgemäße unternehmerisch getragene Nutzungen, wie bspw. modernes Handwerk, Coworking, Dienstleitungen o. Ä. .

Darüber hinaus sind auch Nahversorgungsstrukturen wie Metzger und Bäcker durch reduzierte Öffnungszeiten nicht mehr durchgängig verfügbar. Ziel sollte es allerdings sein, ein Nahversorgungsangebot für Gebenbach, nach Möglichkeit in räumlicher Nachbarschaft von öffentlichen Infrastrukturen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, zu erhalten.

Vor dem Hintergrund steigender Übernachtungszahlen im Landkreis sollte das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten und deren Vermarktung verbessert werden. Zudem ist der Fortbestand des Gasthofes (Zur Blauen Traube) zu unterstützen.

Stärkung und Unterstützung von Regionalität und Qualität im Handwerk

| Maßnahme 12: Aufbau einer „Flächenbörse“ zur Vermarktung von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, Ansprache möglicher Interessenten über die Handwerkskammer (in Kooperation mit der ILE AOVE)

ca. 10.000 EUR

| Maßnahme 13: Förderung des regionalen Handwerks, besonders an Standorten entlang der Hauptstraße (z. B. durch Ausschreibung eines Gründerpreises)

ca. 10.000 EUR

| Maßnahme 14: Vermarktung der Flächen im und über den Landkreis hinaus (in Kooperation mit der ILE AOVE)

k. A.

| Maßnahme 15: Prüfung des Aufbaus einer kommunalen Trägerstruktur für die Etablierung eines Dorfladens (mit Fokus auf regionalen Produkten – „Regionales Schaufenster“)

ca. 1.500 EUR

Erhaltung und Ausbau der Übernachtungsangebote in Gebenbach

| Maßnahme 16: Schaffung von Anreizen für die Erhaltung und den Ausbau von Übernachtungsangeboten

k. A.

HF: Vernetzung von Grün- und Freiräumen nach innen und nach außen

Gebenbach liegt am nördlichen Hang des Gebenbachtals und ist in eine sanft gewellte Topografie mit ausgedehnten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eingebunden.

Im zentralen Ort bilden u. a. Streuobstwiesen und Walnussbäume charakteristische Frei- und Grünräume, die allerdings noch nicht ausreichend vernetzt sind.

Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen (z. B. Streuobstwiesen) entlang von bestehenden Wegen

| Maßnahme 17: Erarbeitung eines Fuß- und Radwegekonzeptes (inkl. Fahrradstellplätze) unter Berücksichtigung bestehender/historischer Wegestrukturen (Kirchen- und Schulwege) inkl. eines „Walnuss-Pfades“ als Rundweg

ca. 15.000 EUR

| Maßnahme 18: Inwertsetzung der Wegeinfrastruktur mit Priorität auf den Ausbau des „Walnuss-Pfades“ und damit Verknüpfung von Treffpunkten der Gebenbacher Bevölkerung wie Friedhof, Kirche oder Mausberg

ca. 45.000 EUR

| Maßnahme 19: Entwicklung und Anbringen eines Wegeleitsystems

ca. 20.000 EUR

Aufwertung von Aufenthaltsbereichen am „Walnuss-Pfad“

| Maßnahme 20: Anlegen bzw. Aufwertung der Aufenthaltsbereiche an kulturhistorisch bedeutsamen Standorten mit Walnussbäumen, z. B. Bereicherung durch Staudenpflanzungen, bunte Bienenweide, durch Schaffung von Sitzgelegenheiten und evtl. auch Aussichtsplätzen u. Ä.

ca. 10.000 EUR

HF: Verbesserung der Erreichbarkeit und der Mobilitätsinfrastruktur

Gebenbach ist gut mit dem PKW erreichbar. die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben, sollte aber durch weitere Angebote ausgebaut werden.

Die Stellplatzbereitstellung ist ein wichtiges Thema für die zukünftige Entwicklung Gebenbachs. Einerseits besteht der Bedarf an Stellplätzen bei Veranstaltungen (z. B. in der Kirche, der Blauen Traube oder der Schule), andererseits sind die vorhandenen Stellplätze für Auswärtige schwer aufzufinden.

Darüber hinaus ist die innerörtliche Vernetzung über Fuß- und Radwegeverbindungen (inkl. Fahrradstellplätze) zu stärken.

Erarbeitung und Umsetzung eines Verkehrskonzeptes für Gebenbach

| Maßnahme 21: Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes (aufbauend auf dem Mobilitätskonzept des LK Amberg-Sulzbach), inkl. Fuß- und Radwegekonzept, Stellplatzkonzept für Fahrräder und PKW

ca. 15.000 EUR

| Maßnahme 22: Ausbau eines zentralen Stellplatzangebotes (z. B. in einem Park-Stadl) in Orientierung an neu zu etablierende Nutzungen wie bspw. Projektansatz: Kulturscheune sowie an alternative Verkehrsmittel

ca. 250.000 EUR

| Maßnahme 23: Erarbeitung und Anbringung eines Parkleitsystems

ca. 10.000 EUR

| Maßnahme 24: Ausbau der Infrastruktur für Elektromobilität (Ladesäulen für PKW und E-Pedelecs) in Rückkopplung mit vorhandenen Energieerzeugern wie Blockheizkraftwerk, Anlage der Bürgerwindenergie

ca. 25.000 EUR

Etablierung alternativer Mobilitätsangebote

| Maßnahme 25: Etablierung eines Bürgerbusses – Klärung Beschaffung, Trägerschaft und Betrieb

oder alternativ

| Maßnahme 26: Unterstützung bei der Etablierung von strukturierten Mitfahrgelegenheiten (Verbesserung der Informationsvernetzung, Ausbau einer Mitfahr-Infrastruktur)

k. A.

HF: Stärkung und Pflege der Gemeinschaft (inkl. sozialer/kultureller Angebote) sowie der dazugehörigen Infrastruktur

Schaffung einer Begegnungsstätte für alle Generationen

| Maßnahme 27: Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine Generationen-Begegnungsstätte (vgl. auch Projekt „Kulturscheune“)

k. A.

| Maßnahme 28: Etablierung einer Tagespflege für Senioren, inkl. Beschäftigungsangeboten wie z. B. Gartenarbeit

k. A.

Stärkung der Vereinsarbeit

| Maßnahme 29: Errichtung/Schaffung neuer zentraler Vereinsräumlichkeiten, die Raum für alle Vereine im Ort bieten (z. B. Blasorchester)

ca. 20.000 EUR

| Maßnahme 30: Bereitstellung eines (Proben-) Raums für Jugendliche

ca. 10.000 EUR

| Maßnahme 31: Unterstützung der Vereine bei der Organisation von Veranstaltungsangeboten

k. A.

Erweiterung der Kapazitäten für Kinderbetreuung

| Maßnahme 32: Prüfung der Erweiterung der bestehenden Kinderbetreuung an der Schule bzw. Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung

ca. 1.800.000 EUR

HF: Verstetigung und Ausbau einer nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung

Gebenbach ist bereits gut bei der Nutzung verschiedener regenerativer Energiequellen ausgestattet, z. B. durch zwei Biogasanlagen, Blockheizkraftwerke, z. B. in der Schule oder PV-Anlagen, z. B. u. a. durch viele private Nutzer.

Um zukünftig die Unabhängigkeit sowie die Effizienz bei der Energie- und Wärmeerzeugung zu verbessern, ist eine Vernetzung bzw. teilw. Vernetzung von Haushalten sowie ein Ausbau der Speicherkapazitäten notwendig.

Erarbeitung und Umsetzung eines Energie-/Wärmeversorgungskonzeptes für Gebenbach

| Maßnahme 33: Aufzeigen und Abwägung von Lösungsansätzen durch eine übergeordnete Strategie für die weitere Nutzung/Erzeugung regenerativer Energien (z. B. biogene Reststoffe, Sonnenenergie etc.) und der Vernetzung der Erzeuger/Abnehmer

ca. 15.000 EUR

| Maßnahme 34: Schrittweise Umsetzung des Energie-/Wärmeversorgungskonzeptes, u. a. durch die Etablierung von Teilnetzwerken

k. A.

Umsetzung von Projekten zur Nutzung regenerativer Energien

| Maßnahme 35: Initiierung eines Pilotprojektes für den Aufbau eines Energie-/Wärmespeichers (z. B. am Beispiel der Schule Gebenbach)

k. A.

| Maßnahme 36: Prüfung der Gründung einer Bürger-Energie-/Wärme-Gesellschaft (u. a. Abwägung Kosten-Nutzen sowie Wahl der Rechtsform)

ca. 8.000 EUR

Kontinuierliche Meinungsbildung

| Maßnahme 37: Anlage und Pflege eines Thermologiepfades

ca. 25.000 EUR

