

Städtebauliches Entwicklungskonzept Ebnath



**Ausweisung Sanierungsgebiet
"Dorfkern Ebnath"**

**Darstellung städtebaulicher Misstände, Qualitäten
Rahmenplan und Maßnahmen**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Ebnath
1. Bürgermeister
Herr Wolfgang Söllner
Schulstraße 1
95683 Ebnath



Planungsteam

Kuchenreuther
Architekten / Stadtplaner
Markt 12-14
95615 Marktredwitz

Redaktion

Ralf Köferl
Peter Kuchenreuther
Lisa Kuchenreuther
Alisa Sticht

Förderung

Städtebauförderung in der Oberpfalz
Dieses Projekt wurde gefördert
im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm
mit Mitteln des Freistaats Bayern.



Stand April 2024

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Inhaltsverzeichnis

01 Allgemein

1.1	Planungsanlass	4
1.2	Lage / historische Entwicklung	4
1.3	Regionale Entwicklung	5
1.4	Bevölkerungsentwicklung	6
1.5	Bevölkerungsbewegung	6
1.6	Altersentwicklung der Bevölkerung	7
1.7	Schulen	7
1.8	Kindergärten	7

02 Darstellung des Sanierungsgebiets

2.1	Gemeindegebiet Ebnath	8
2.2	Historische Karte	10
2.3	Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets	12

03 Ortsbildanalyse und Ziele für die Neuordnung

3.1	Städtebauliche Missstände und Auswertung	14
3.2	Städtebauliche Qualitäten und Auswertung	18
3.3	Städtebauliche Ziele	22

04 Städtebauliches Neuordnungskonzept

4.1	Rahmenplan	24
4.2	Maßnahmenplan	28
4.3	Maßnahmen Schwerpunkte	30
4.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht, Priorität	42
4.5	Bedarfsanmeldung Städtebauförderung	48

05 TÖB, Fazit – Ausblick

5.1	Träger öffentlicher Belange	50
5.2	Bürgerbeteiligung	59
5.3	Fazit	59
5.4	Verfahren, Ausblick und weitere Schritte	60



Wappen Ebnath

1.1 Planungsanlass

Anlass und Ziel der Erweiterung des Sanierungsgebiets

Derzeit stellt sich der generelle Zustand des Ortskern Ebnaths wenig ansprechend dar. Hier befinden sich viele unter Wert genutzte Flächen und leerstehende sanierungsbedürftige Gebäude. Als wegweisendes Projekt zur Aufwertung des öffentlichen Raums wurde bereits die Neugestaltung der sogenannten „Obstecke“ durchgeführt. Ebenfalls wurde die Maßnahme „Freianlagengestaltung Rathaus“ bereits erfolgreich umgesetzt.

Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufwertungen in der Ortsmitte tragen dazu bei, die Attraktivität des Orts zu stärken und die Aufenthalts- und Lebensqualität zu fördern. Auch in den Nebenstraßen im Ortskern besteht dringender Gestaltungsbedarf um diese innerörtlichen Wohnlagen attraktiv zu machen. Auch weitere öffentliche Bereiche in Ebnath z.B. das Umfeld des Friedhofs bedürfen einer Umgestaltung.

Die Gemeinde Ebnath will deshalb ein Sanierungsgebiet ausweisen und prüfen, inwieweit Ebnath durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet werden kann. Unterschiedliche Optionen zur Weiterentwicklung innerhalb des Bearbeitungsgebietes sind hierbei zu überprüfen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen der Verbesserung der gemeindlichen und der touristischen Infrastruktur dienen, den Erholungswert der Gemeinde sowie deren Umgebung verbessern und damit nachhaltig ihre Wirtschaftskraft stärken.

1.2 Lage im Raum / historische Entwicklung

Lage im Raum

Die Gemeinde liegt im Naturpark Fichtelgebirge, im äußersten Norden der Oberpfalz Landkreis Tirschenreuth, direkt an der Grenze zum Regierungsbezirk Oberfranken. Unweit des Ortes befinden sich die Kösseine, der Naturpark Steinwald und das Kemnather Land. Den Hauptort durchfließt die Fichtelnaab. Ebnath ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Neusorg und Mitglied im Zweckverband Steinwald Allianz mit Sitz in Erbendorf. Es gibt sieben Gemeindeteile:

- Ebnath (Pfarrdorf)
- Grünlas (Dorf)
- Haid (Weiler)
- Hermannsreuth (Dorf)
- Hölzlashof (Dorf)
- Selingau (Einöde)
- Zeckenberg (Weiler)

Der Ort liegt 537 m über dem Meeresspiegel, misst 11 km², zählt 1.254 Einwohner (Stand September 2021), und liegt an der Staatsstraße St2181. Angebunden sind hier die Kreisstraßen TIR 10, TIR 11 und TIR 23. Weiter nördlich verläuft die B303 und südlich die Ostmarkstraße B22. Die beiden Bundesstraßen schaffen Verbindungen zu der A9 im Westen und der A93 im Osten und verbinden so das Hohe Fichtelgebirge mit Nürnberg, Passau, Regensburg und Dresden sowie mit den tschechischen Großstädten Pilsen und Prag.

Ebnath besitzt heute keinen Bahnhof mehr. Der Fichtelnaab-Radweg orientiert sich aber an dem alten Verlauf der Bahnstrecke Neusorg–Mehlmeisel, während deren Bestehen es auch zwei Bahnhöfe in Ebnath gab.

Auch ein Fernradweg, die „Leuchtenberg-Tour“, die eine Tour durch Steinwald und Fichtelgebirge über 360 km ermöglicht, schließt in Ebnath an die Fichtelnaab-Strecke an. Der Fichtelnaab-Radweg selbst führt von Bischofsgrün über ca. 54 km nach Windischeschenbach.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Ortskern und erstreckt sich im Westen bis zur Fichtelnaab und zum Friedhof und im Osten den Siedlungsbereich oberhalb der alten Bahntrasse. Im Norden wie im Süden markiert die relativ dichte Bebauung das Ende des Untersuchungsgebietes.

Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 21 ha.

Historische Entwicklung

Der Ort reicht in seiner historischen Entwicklung in das 11. Jahrhundert zurück. 1180 wurde in Ebnath von Bischof Diepold von Passau eine Kirche eingeweiht, in deren Sprengel um 1200 namentlich Ebnath, Hermannsreuth und Hölzlshof den Kirchenzehent nach Kulmain entrichten mussten. Aus diesem Kern entstand die südlich des Fichtelgebirges gelegene ausgedehnte Gutsherrschaft Ebnath, die 1355 von Pfalzgraf Ruprecht d.Ä. an die Freiherren von Hirschberg zu Lehen gegeben wurde. Es entsteht der Herrschaftsbereich „Hofmark Ebnath“, seit 1437 wird auch ein Hammerwerk genannt.

Im Landshuter Erbfolgekrieg von 1504/05 wurde Ebnath von einem Wunsiedler Aufgebot unter dem böhmischen Feldhauptmann Balthasar Pribisch angegriffen; das Dorf Ebnath wurde dabei abgebrannt und die Burg beschossen, sodass deren aus Holz gebautes oberstes Stockwerk ebenfalls abbrannte.

Inhaber des Herrschaftsbereichs Ebnath blieben über Jahrhunderte die Hirschberger. 1818 wird dann die Landgemeinde Ebnath gebildet.

Am 20. Dezember 1890 wurde eine normalspurige, eingleisige Lokalbahn durch die Bayerische Staatsbahn eröffnet. Ebnath war damit an eine Strecke angeschlossen, die von Neusorg aus über Ebnath, Brand, Unterlind und Mehlmeisel bis nach Fichtelberg führte. 1986 wurden die beiden Bahnhöfe in Ebnath stillgelegt.

1979 feierte Ebnath das 800-jährige Bestehen des Orts.

1.3 Regionale Entwicklung

Regionale Entwicklung der Gemeinde Ebnath

1978 schlossen sich die Gemeinden Brand, Neusorg, Pullenreuth und Ebnath zu der Verwaltungsgemeinschaft Neusorg zusammen. Ebnath war ein Ort in dem Eisen verarbeitet wurde. Davon zeugen die Eisenhämmer wie der Dorfhammer Ebnath, der Hammer Selingau, der Schenkelhammer und der Hammer Niederlind, heute Mehlmeisel zugehörig.

Seit 1981 ist die Forst Ebnath AG im neuen Schloss untergebracht. Einige Herstellungsunternehmen haben ebenfalls einen Sitz in Ebnath, darunter Metallverarbeitungs-, Maschinenbau-, Elektronik- und Verpackungsunternehmen.

Außerdem ist die Mittelschule des Schulverbands Fichtelnaabtschulen und auch ein Kindergarten vor Ort. Besonders hervorstechend ist die lebendige Vereinskultur des Ortes mit mehr als 30 Vereinen.

1.4 Bevölkerungsentwicklung

Ebnath zeigt in den vergangenen 10 Jahren leichte Einwohnerverluste. Seit 2017 hat sich die Einwohnerentwicklung stabilisiert und zeigt seit 2022 einen leicht positiven Verlauf.

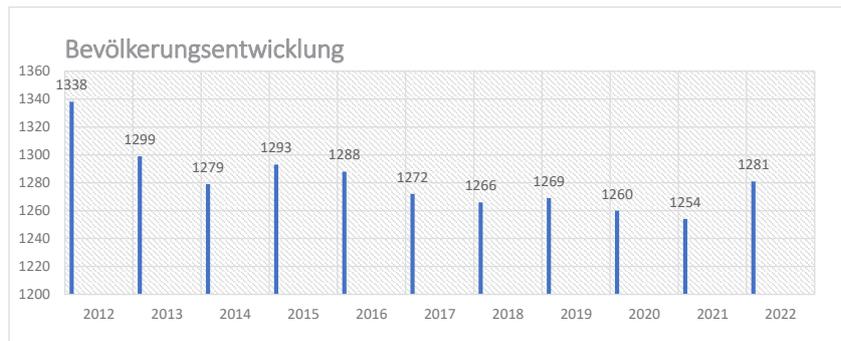


Abb. 01: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Ebnath am 31. Dezember
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

1.5 Bevölkerungsbewegung

In dem Betrachtungsraum von 1960 bis 2000 ist der Saldo aus Lebendgeburten und Sterbefälle in Ebnath meist positiv. Zwischen den Jahren 2010 und 2018 gab es mehr Todesfälle als Geburten. Ab 2019 hält sich die natürliche Einwohnerentwicklung jedoch die Waage. Die Abwanderungsbilanz zeigt sich in den letzten Jahren leicht negativ, wird aber durch die Zuwanderung fast kompensiert.

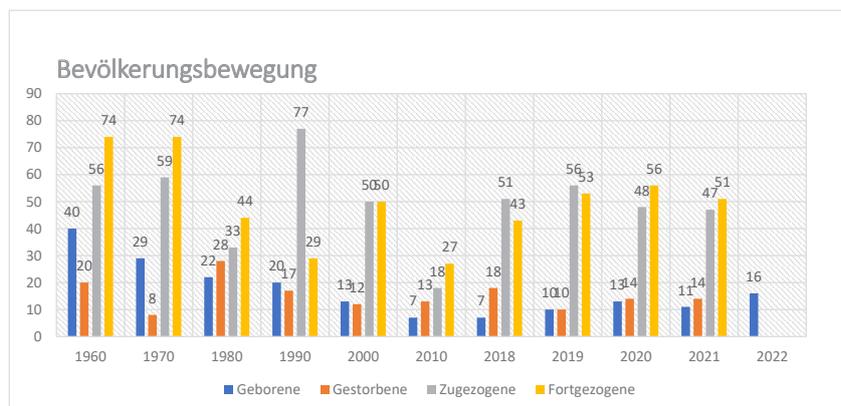


Abb. 02: Bevölkerungsbewegung je 1000 Einwohner
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

1.6 Altersstruktur der Bevölkerung

Im Vergleich wird eine überdurchschnittliche Schrumpfung der jungen Altersgruppen, insbesondere der 18–25 Jahre Alten, und eine ebensolche Zunahme der zwischen 50 und 65 Jahren Alten deutlich. Die Bevölkerung wird älter. Das „Nachwachsen“ junger Generationen schwächt sich teils massiv ab.

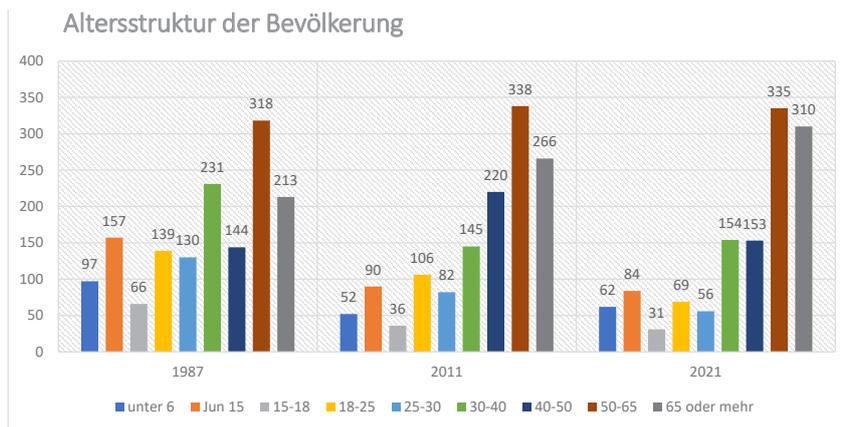


Abb. 03: Altersstruktur der Bevölkerung
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

1.7 Schulen

Grund- und Mittelschule

Im Untersuchungsbereich befindet sich ebenfalls eine Grund- und Mittelschule. Seit 1. August 2010 besteht diese Schule aus der Fichtelnaabtal-Grundschule Ebnath-Neusorg und der Fichtelnaabtal-Mittelschule Ebnath-Neusorg. Zusätzlich kooperiert die Mittelschule mit der Mittelschule Kemnath in einem Schulverbund. Die Schule hatte im Schuljahr 2021/22 insgesamt 261 Schüler.

1.8 Kindergärten

Kath. Kinderhaus „St. Josef“

Die Gemeinde Ebnath ist im Besitz eines Kindergartens „St. Josef“. Träger ist die Katholische Kirchenstiftung Ebnath St. Ägidius. Die Zahl der betreuten Kinder lag 2022 bei insgesamt 49 Kinder (in den Altersgruppen unter 3 Jahre mit 14 Kinder, 3 bis 6 Jahre mit 28 und 6 bis unter 11 bei 7 Kindern). Der Bedarf an Betreuungsplätzen ist in den kommenden Jahren 2023 – 2026, aufgrund der Geburten von 2022, als leicht steigend anzunehmen.

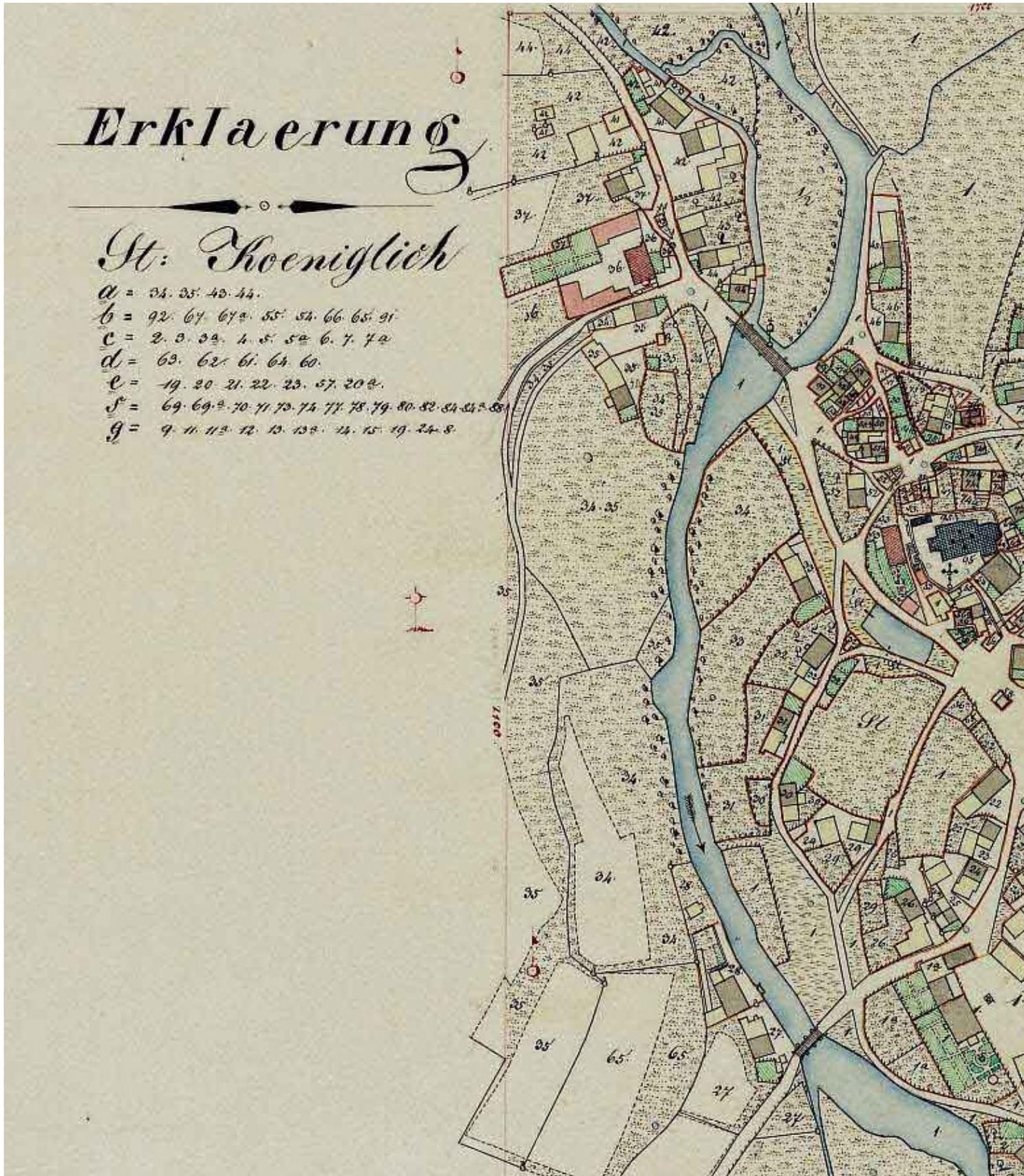
2.1 Gemeindegebiet Ebnath





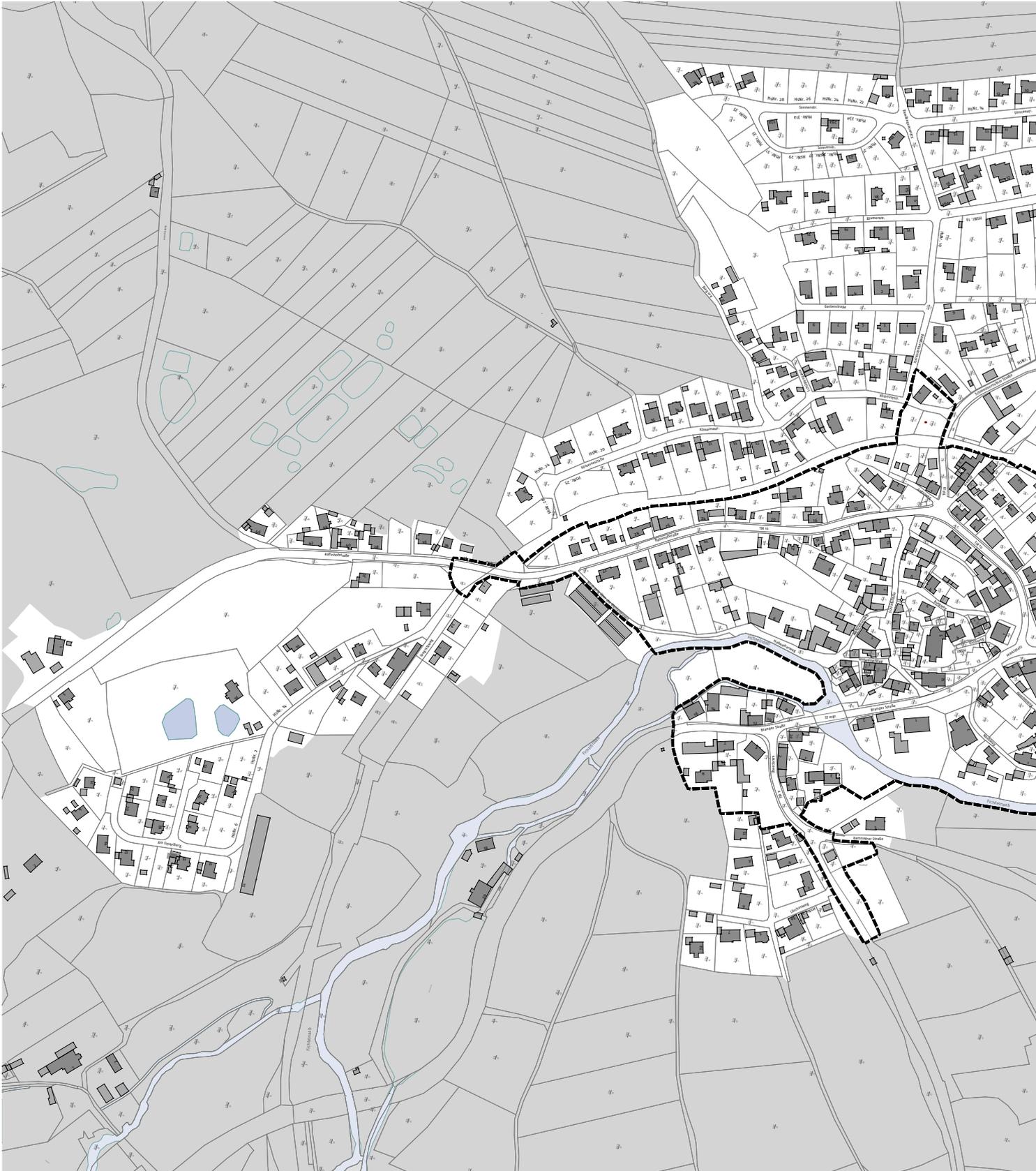
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Waldflächen
-  Gewässer
-  Verwaltungsgrenze Gemeindegebiet
-  Staatsstraße
-  Kreisstraße
-  Rad- und Wanderwege
-  Fichtelnaab-Radweg

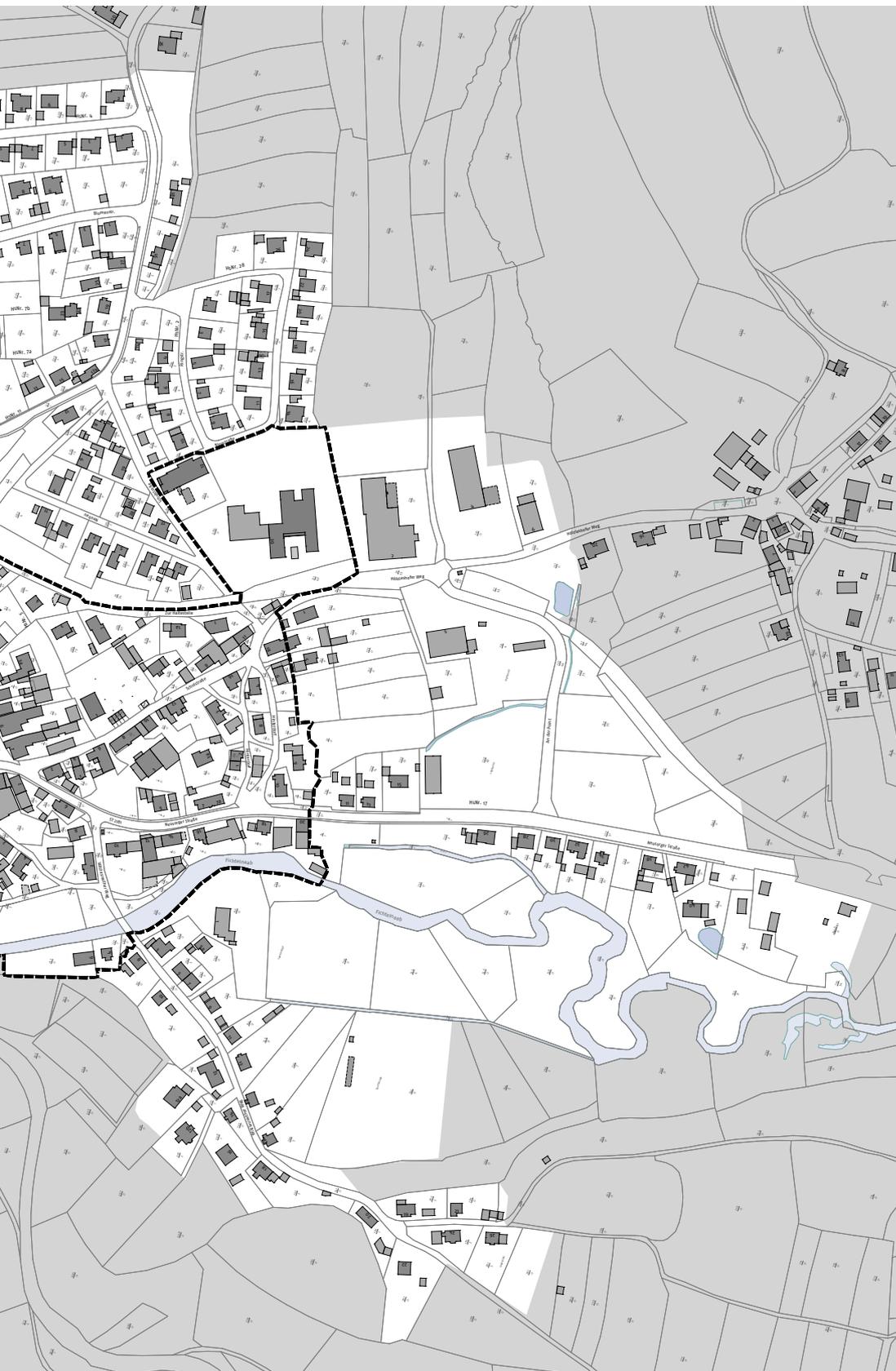
2.2 Historische Karte





2.3 Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets



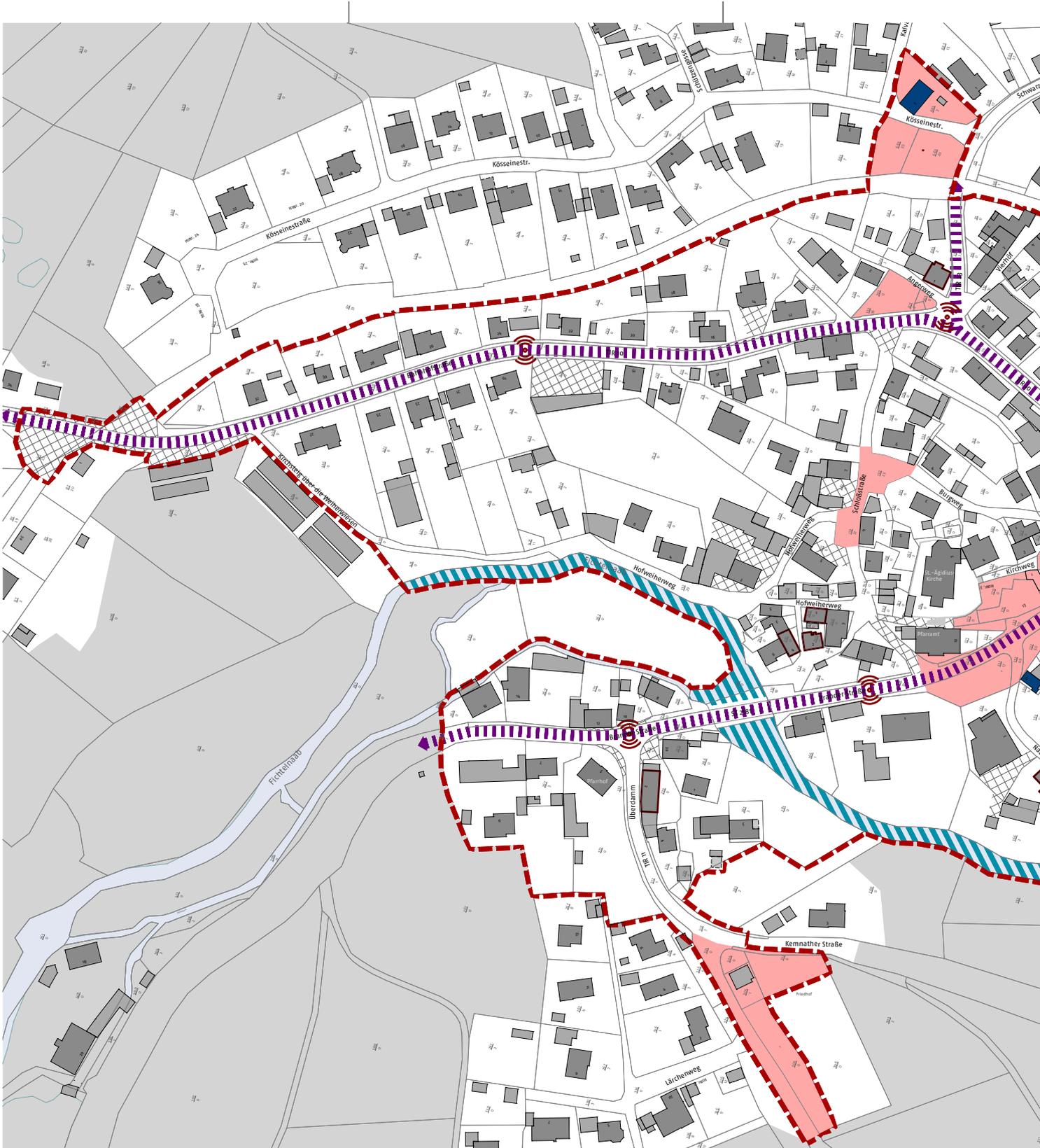


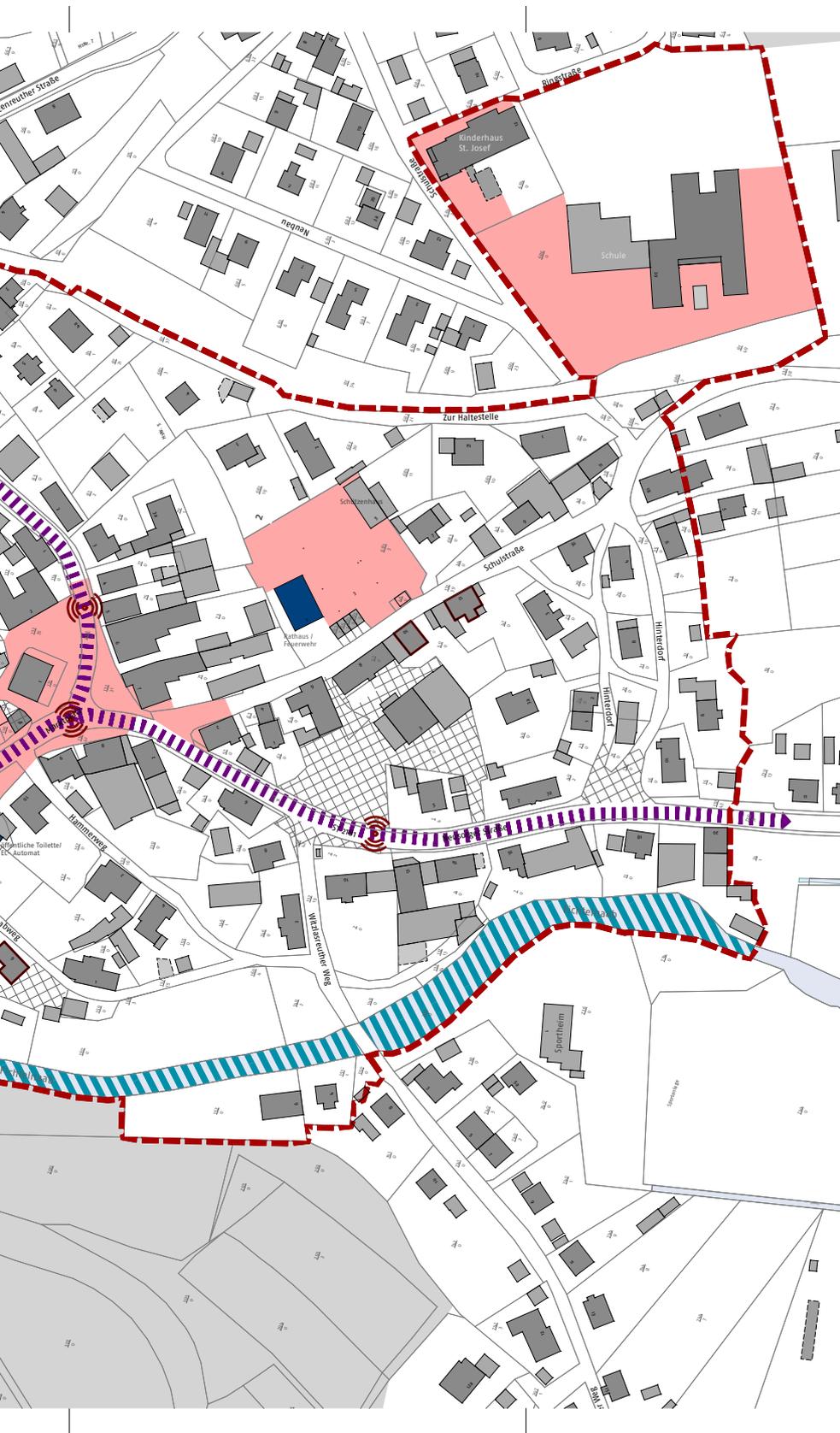
Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet



Abgrenzung Untersuchungsgebiet

3.1 Städtebauliche Misstände





Städtebauliche Misstände

-  Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Gebäude/Nebengebäude mit Hausnummern
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  Fichtelnaab
-  Gebäudeleerstände
-  potentielle Leerstände
-  Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf
-  Freiflächen mit gestalterischem Mangel im öffentlichen Raum
-  stark versiegelte Freiflächen
-  Wasser, nicht erlebbar
-  Schall- und Schadstoffemissionen durch Verkehr
-  hohe Verkehrsbelastung

Städtebaulicher Missstände

Im folgenden werden die städtebaulichen Missstände zusätzlich zu der Darstellung in einer Karte textlich näher beleuchtet.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 BauGB).

Ein Missstand ist der **Gebäude(teil)leerstand**. Besonders in der Ortsmitte des auszuweisenden Sanierungsgebiets häufen sich die Leerstände. Manche Gebäude stehen nur teilweise leer, zum Beispiel ist dann das Ladengeschäft im Erdgeschoss verlassen. Allerdings stehen auch einige Wohnhäuser komplett leer.

Ein erhöhter **Sanierungsbedarf** an den Gebäuden geht in einigen Fällen mit dem Umstand des Gebäudeleerstands einher, ist aber in anderen Fällen auch unabhängig davon. Wichtige sanierungsbedürftige Gebäude und Außenfassaden finden sich in fast allen Straßen innerhalb der Untersuchungsgebiets. Dabei rangiert die Dringlichkeit von Sanierungsmaßnahmen stark. Besonders prägende Gebäude im Stadtgrundriss an städtebaulichen wichtigen Orten mit erheblichen Schäden sind zu priorisieren.

Die **Aufenthaltsqualität** gilt es mit freiraumplanerischen Maßnahmen zu fördern. Die Ortsmitte vom Gasthof Schinner bis zum Neuen Schloss weist gravierende gestalterische Mängel auf. Ein weiterer Ort an dem mehr Aufenthaltsqualität zu



unter Wert genutzter Freiraum

wünschen ist, ist das Ufer der Fichtelnaab. Es soll renaturiert werden und der Aufenthalt und Zugang am und zum Bach gewährleistet werden. Ein weiterer gestaltungsbedürftiger Raum ist der Parkplatz an der Ecke Bahnhofstraße – Schwarzenreuther Straße. Dem Parkplatz fehlt es an Durchgrünung und einem zentralen Punkt (Mobilitätshub) an dem Carsharing oder eine Ladestation für E-Autos oder E-Bikes angeboten wird. Die Freiflächen vor der Aussegnungshalle des Friedhofs muss ebenfalls aufgewertet werden um der sozialen Wichtigkeit des Ortes gerecht zu werden.

Auch private Freiflächen müssen bei der Feststellung städtebaulicher Missstände beachtet werden. Dabei konzentriert sich die Analyse speziell auf **stark versiegelte Bereiche** und **Grünflächen deren Zusammenhang eine Qualität darstellt/darstellen würde** und deshalb gefördert werden muss.

Ein Großteil der **Straßenräume** bedarf einer gestalterischen Überarbeitung. Dabei muss auf die Einbeziehung von nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern und eine barrierefreie Gestaltung geachtet werden.

Rad- und Fußwegverbindungen müssen gestärkt werden um zum einen Rad- und Wandertourismus zu verbessern und zum anderen die Lebensqualität der Bürger zu steigern.

Als besonders wichtig kann die Reduzierung der Geschwindigkeit entlang der Hauptstraßen (Brander Straße – Bahnhofstraße – Schwarzenreuther Straße) angesehen werden, da dies die Aufenthaltsqualität wesentlich verschlechtert. Hierzu können z. B. Fahrbahnteiler an den Ortseinfahrten zur Geschwindigkeitsreduktion dienlich sein.



Hohe Geschwindigkeiten am Ortseingang

3.2 Städtebauliche Qualitäten



Städtebauliche Qualitäten



-  Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Gebäude/Nebengebäude mit Hausnummern
-  bestehende Grundstücksgrenzen mit Fl. Nr.
-  Ortsstrukturprägende Gebäude
-  wichtige Raumkanten
-  Denkmalschutz Gebäude
-  Bodendenkmal
-  wichtige Sichtbeziehung / Orientierungspunkt
-  Standort Gastronomie
-  Standort Handel und Dienstleistungen
-  Aufenthaltsbereiche mit Aufwertungspotenzial
-  Fichtelnaab
-  Landschaftsprägender Grünzug
-  wichtige Grünstrukturen
-  Durchgrünung von privaten Flächen
-  Neuordnung Entlastungsparkplätze/ Stellplätze
-  Bushaltestelle
-  Fußwege unabhängig vom fließenden Verkehr
-  "Fichtelnaab-Radweg"
-  Kapelle, Kruzifix, Brunnen, etc.

Städtebaulicher Qualitäten

Ebnath besticht mit der idyllischen Lage am Fuße des Fichtelgebirges im Fichtelnaabtal. Die Kirche St. Ägidius entfaltet durch ihre erhabene Position eine große Fernwirkung und dient ebenso als Orientierungspunkt als auch Markenzeichen des Orts. Das Nebeneinander von malerischer Natur und dem entspannten Charme des Orts bildet die größte städtebauliche Qualität. Diese Qualität gilt es zu erhalten und zu steigern.

Der **historische Stadtgrundriss** ist noch bis heute zu erkennen. Die Straßen, Wege und Plätze definieren gute Räume und tragen zur Identitätsbildung bei. Besonderen Wiedererkennungswert hat die Ortsmitte mit einem Solitärbaum der den Platz überspannt.

Die wichtigen und erhaltenswerten Strukturen und noch heute **dominierenden städtebaulichen Kanten** finden sich teilweise bereits im Urkatasterauszug. Es sind auch die Quartiere in zweiter Reihe wie Hofweiherweg, Schlossstraße, Naabweg, Hammerweg, Witzlasreuther Weg, Schulstraße und Burgweg zu betrachten. Die städtebauliche Anordnung zeigt hauptsächlich traufständige und vereinzelt giebelständige Strukturen, die entlang der Topografie ausgerichtet sind und vorteilhafte Stadträume bilden.

Wichtige Bausteine innerhalb der Gesamtbetrachtung der Baukörper sind die **Denkmäler**. Sie geben die Gestaltung vor, sei es bezüglich der Bauformen oder auch der Materialien.

Die vorherrschende Gebäudetypologie im Ort besteht aus einem zweistöckigen



St. Ägidius Kirche, Neues Schloss, Pfarrhof



Baukörper mit Satteldach. Diese Häuser sind meist verputzt, manchmal mit Platten verkleidet, oft sind Tür- und Fensteröffnungen sowie der Sockel in anderer Farbe oder Material ausgeführt. Die Dächer sind entweder mit roten Ziegeln oder mit schwarzem Schiefer eingedeckt. Abweichende Bauweisen finden sich bei historisch bedeutenden oder an städtebaulich markanten Stellen gelegenen Gebäuden. Dazu gehört beispielsweise das Neue Schloss, das mit einem Walmdach und einer Fassade aus Bruchstein auffällt, oder auch die Alte Veste neben der Kirche St. Ägidius, die ebenfalls ein Walmdach besitzt.

Dank der Lage des Orts zwischen den Naturparks Fichtelgebirge und Steinwald ist Ebnath umgeben von malerischer Landschaft. Mit der Fichtelnaab zieht sich diese Landschaft in den Ort. Die Aue bietet ein großes Potenzial als innerörtliche Erholungsfläche zu dienen. Im Ortskern entsteht zurzeit mit der Obstecke ein neuer Freiraum, der die Aufenthaltsqualität im Ort wesentlich verbessern wird. Die daran anschließende Ortsmitte im Bereich des Marktplatzes bietet ebenso Chancen zur Entwicklung des öffentlichen Raums. Des Weiteren werden die vielen privaten Grünflächen als hohe Qualität eingestuft und die Erhaltung dieser wird als wichtig angesehen.

Der Fichtelnaabradweg bietet die Möglichkeit für Ebnath den Aktivtourismus, der in der Region gefördert wird, für sich zu nutzen. Dazu müssen im Ort Anreize zum verweilen geschaffen werden und die Radinfrastruktur soll gefördert werden.

Mit dem Parkplatz auf dem ehemaligen Schulgelände und dem an der Kreuzung Bahnhofstraße-Schwarzenreuther Straße bestehen genug Möglichkeiten des innenstadtnahen Parkens. Fußläufig ist Ebnath gut erschlossen, nur an den großen Straßen (Bahnhofstraße und Brander Straße) fehlen Querungsmöglichkeiten.

Die Qualitäten Ebnaths sind insgesamt zahlreich und das **Potential zur Weiterentwicklung** und somit weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen von Einheimischen wie Besuchern ist ebenso groß.



Großbaum in der Ortsmitte, Privatgärten und Fichtelnaabradweg

3.3 Ziele

Ziele für die Neuordnung der Grün- und Freiflächen

Erhalt des landschaftsprägenden Landschaftsraumes entlang der Fichtelnaab sowie Aufwertung der Fichtelnaab für Erholung mit einer attraktiven Gestaltung für Bewohner und Gäste. Ergänzend sollen auch private Grün- und Freiflächen durch Erhalt und Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

- Ökologischer Ausbau entlang der Fichtelnaab. Landschaftsverträgliche Begrünung und schaffen von Aufenthalts- und Verweilqualität.
- Erhalt und Ausbau der Begrünung im Ortskern mit schattenspendenden Bäumen.
- Behutsame Begrünung kleiner Platz- und Straßenräume, Reduzierung der Oberflächenversiegelung zugunsten kleiner Grünbereiche.
- Stärkung der Aufenthaltsqualität zugunsten einer Außengastronomie.
- Verbesserung der Wohnquartiere durch Entkernung von nicht mehr benötigten Anbauten / Schuppen in den rückwärtigen Bereichen, Schaffung von zusammenhängenden Grünbereichen, Wohnen im Grünen.

Ziele für die Neuordnung des Verkehrs

Durch Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen soll eine größere Verkehrssicherheit für Fußgänger und Schulkinder erreicht werden und gleichzeitig eine Verbesserung für das Wohn- und Geschäftsumfeld erreicht werden. Gleichzeitig sollen die Belange von älteren Menschen mit Mobilitätseinschränkungen berücksichtigt werden.

- Barrierefreundliche Umgestaltung im Bereich der Ortsmitte
- Förderung der „grünen“ Mobilität, damit weniger Lärm und Abgase im Ort.
- Herstellung einer attraktiven Fuß- und Radwegverknüpfung. Erhöhung des Anteils des Fußgänger- und öffentlichen Radverkehrs
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung.

Ziele für die Nutzung und Funktion

- **Der im Ortskern vorhandene Branchenmix aus Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistung soll gestärkt werden zur Aufwertung der Wohnfunktion.**
- Stärkung des Gemeinwohls durch Aufbau eines „Dorfladens“ mit Verkauf von regionalen Produkten und des täglichen Bedarfs als Beitrag zum nachhaltigem Einkaufen.
- Angebotserweiterung für Beherbergung von z. B. Fahrradtouristen, Wanderer, etc.
- Modernisierung und Umbau von Wohnungen nach zeitgemäßen Ansprüchen.
- Behebung des Gebäude- und Wohnungsleerstands.

Ziele für die soziale Verträglichkeit

Die Bewohner und Anlieger sind bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eng und bedarfsgerecht mit zu beteiligen. Es ist sicher zu stellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Betroffenen entstehen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

- Aktive Einbindung der Bürgerschaft zu Neugestaltungen in der Ortsentwicklung.
- Intensive Beratung und Unterstützung der Bürger durch die Gemeinde und Sanierungsbeauftragten als Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit, insbesondere bei kommunalen Förderprogrammen.
- Mithilfe und Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau durch entsprechende Wohnungsbauförderung.
- Erhalt und Förderung der gewachsenen persönlichen Strukturen und Verflechtungen der Bewohner innerhalb des Orts.
- Kontinuierliches Monitoring durchführen, anhand dessen beurteilt werden kann, ob die Ortsentwicklung in Richtung der städtebaulichen Zielsetzung und Zukunftsthemen verläuft.

Ziele für die Stadtgestalt

Der Ortskern soll in seiner historischen gewachsenen Struktur und Gestalt erhalten bleiben, aber auch zulassen, dass neue Bauvorhaben oder Ersatzbauten in den Ortsgrundriss integriert werden können.

- Erhalt und Stärkung der einzigartigen Identität und Erlebbarkeit der Ortsgestalt.
- Aufnehmen der vorhandenen Baulinien und Baufluchten bei Baulückenschließung mit gestalterisch angemessener, maßstäblicher Bauweise.
- Weiterführung von städtebaulichen – stadtgestalterischen Beratungen auf Grundlage eines kommunalen Förderprogramms.
- Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden mit schlechter Bausubstanz.
- Beseitigung von Ortsbildstörungen insbesondere von stark verfremdeten Bauformen, Störung der Fassadengliederung und Wandöffnungen, ortsuntypischen Materialien, Werbeschilder.
- Neugestaltung des öffentlichen Freiraums entsprechend den städtebaulichen und verkehrlichen Erfordernissen und unter Einbeziehung der Bewohner.
- Schaffen von lebenswertem Freiraum neben dem fließenden Verkehr.

4.1 Rahmenplan





Städtebaulicher Rahmenplan

Allgemein

-  Gebäude/Nebengebäude mit Hausnummern
-  vorhandene Denkmäler
-  Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  bestehende Grundstücksgrenzen

Gestaltungskonzept

-  Erhalt der stadtstrukturprägenden Gebäude
-  Vorgeschlagene Neubebauung
-  Gebäude mit Sanierungspriorität
-  Abzubrechendes Gebäude

Grün- und Freiflächen

-  Übergeordneter Grünzug / Grünstruktur
-  Gewässerlauf Fichtelnaab
-  Grün- und Freiflächen - öffentlich / privat
-  Baumpflanzung Bedarf/ Vorschlag
-  Kapelle, Kreuzifix, Brunnen, etc.

Verkehrskonzept

-  Hauptstraße mit Durchgangsverkehr
-  Ortsstraße Tempo 30/ Seitenbereiche
-  Fußwege
-  Neuordnung Entlastungsparkplätze/ Stellplätze
-  Bushaltestelle

Städtebaulicher Rahmenplan

Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan gibt Auskunft darüber, wie sich Ebnath in Zukunft entwickeln soll. Er gibt die Rahmenbedingungen vor, die zur „Jetzt-Zeit“ erkannt und aufgestellt werden. Aufgabe ist es, diese Entwicklungsziele über den fortlaufenden Prozess ständig mit zu beobachten, zu überprüfen und bei Bedarf projektorientiert zu reagieren, ohne dabei die Gesamtordnung aus dem Blick zu verlieren. Generell sollen in Ebnath die Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten und verbessert werden. Dazu ist es notwendig, die Aspekte der verschiedenen aufgeführten Themen zu beachten und umzusetzen. Erst durch den Dialog und das Abwägen der Betrachtungsbereiche von Ortsentwicklung, Sozialem, Baugestaltung, Grüngestaltung und dem Ort in der Landschaft kann ein großes Ganzes entstehen, nach dem Motto „das Ganze ist mehr als die Summe der einzelnen Teile“. Somit wird eine gesteigerte Lebensqualität für Bewohner und Besucher gleichermaßen geschaffen. Manche Dinge müssen erst von außen wiederentdeckt werden, um die Bewohner auf die Besonderheiten des eigenen Ortes hinzuweisen. Andererseits können die Botschafter der Region Defizite in anderen Regionen aufzeigen und dadurch die Vorzüge des südlichen Fichtelgebirges herausstellen. Erst wenn sich Identität und Selbstbewusstsein für einen Ort entwickeln, erst dann ist der Ort auf dem richtigen Weg zur Weiterentwicklung in die Zukunft. Um dies zu erreichen, müssen all die kleinen Schritte getan werden, um die Qualität nachhaltig steigern zu können. Ebenso kann ein Blick über den Tellerrand und die Abwendung vom Kirchturmdenken in der Region viel Positives bewirken.

1. Entwicklung

Die aktuellen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass es sich bei diesem Standort nicht um eine expandierende Gemeinde handelt. Eine deutliche Zunahme der Zahl von Personen über 65 Jahren und ein deutlicher Rückgang der mittleren Bevölkerung ist zu erwarten und muss in Planungen beachtet werden. Ebnath präsentiert sich als attraktive Gemeinde, die viele Freizeitaktivitäten zu bieten hat und versucht so eine Überalterung abzuschwächen, dafür muss attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Die Gemeinde setzt darauf ihre Ortsmitte mit Revitalisierungen und Innenentwicklung zu stärken und als Treffpunkt zu etablieren. Dazu tragen Projekte wie die Obstecke bei. Des Weiteren soll die Ortsmitte ihren typischen Charakter bewahren, hierzu müssen sanierungsbedürftige stadtbildprägende Gebäude wie Marktplatz 5 + 6 saniert werden.

2. Soziale Aktivitäten

Ebnath muss es gelingen, die gesellschaftlichen Mittelpunkte des Ortes zu besetzen und weiterzuentwickeln. Der Bereich des Marktplatzes als Versorgungsstruktur, die Gasthöfe als gesellschaftliche und kulturelle Mittelpunkte, die Obstecke, die Selingau all das sind zukunftsweisende Projekte, die den Ort voranbringen werden. Einhergehend mit der Pflege der kirchlichen Gemeinde und der Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten kann hier eine gute Infrastruktur bewahrt und weiterentwickelt werden.

3. Baugestaltung

Die Belange einer guten und vorbildlichen Baugestaltung tragen wesentlich zu einem attraktiven Ortsbild bei. Es gilt, die historische Baustruktur mit den Häusern an der Brandner Straße, dem Marktplatz und der Neusorger Straße, aber auch mit den Häusern der Seitenstraßen zu erhalten. Hierbei sind die traditionellen Baudetails zu beachten. Die Umsetzung ist mit professioneller Beratung durchzuführen, um den Sanierungserfolg zu gewährleisten. Wenn Gebäude nicht zu halten sind, dann können hier auch qualitätsvolle Ersatzbauten entstehen. Bei dem Mittel des Abbruchs in städtebaulich vertretbaren Lagen der zweiten Reihe muss die entstehende Freifläche harmonisch in das Ortsbild eingebunden werden und darf nicht zum städtebaulichen Missstand führen.

4. Grün- und Freiraumgestaltung

Im öffentlichen Raum ist vor allem die ortsgerechte Gestaltung mit anzuwenden. Gerade die innerörtlichen Straßen und Wegenetze sind individuell mit Sorgfalt und angemessen auf den Ort mit entsprechenden Materialien umzusetzen. Ein Ausbau des Fußwegenetzes sowie eine Steigerung der Wegeverbindungen im Ort lassen zusätzliche Qualitäten erreichen. Entstehende Freibereiche durch Abbrüche sind harmonisch in das Gesamtensemble zu integrieren. Grünstrukturen sind im Bestand zu erhalten sowie im Dialog mit den Gebäuden zu einer Symbiose zu entwickeln.

5. Ort in der Landschaft

Die Einbindung des Ortes in die Landschaft ist ein zentrales Anliegen, da sie die Attraktivität sowohl für Besucher als auch Bewohner steigert. Die Ufer der Fichtelnaab sind zu pflegen, zu erhalten und in einigen Fällen zu renaturieren und erlebbar zu machen. Hierbei wären Maßnahmen, die die Verbindung der Freibereichen in den Ortskern steigern, wünschenswert. Die Verbindung und Vernetzung des Ortes mit der Landschaft birgt natürlich auch ein großes Potenzial zur Steigerung der Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität von Ebnath.

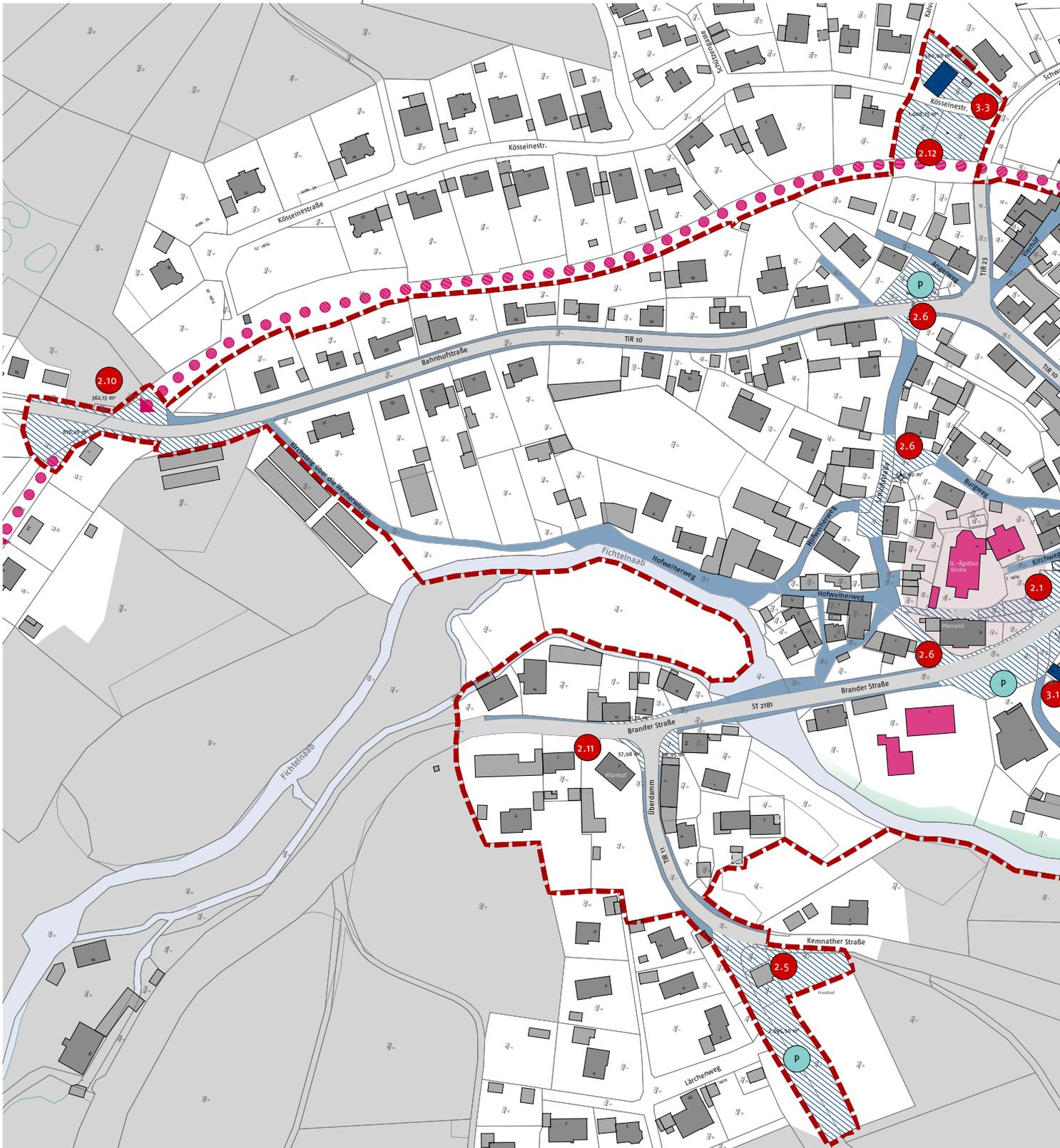
6. Verkehr

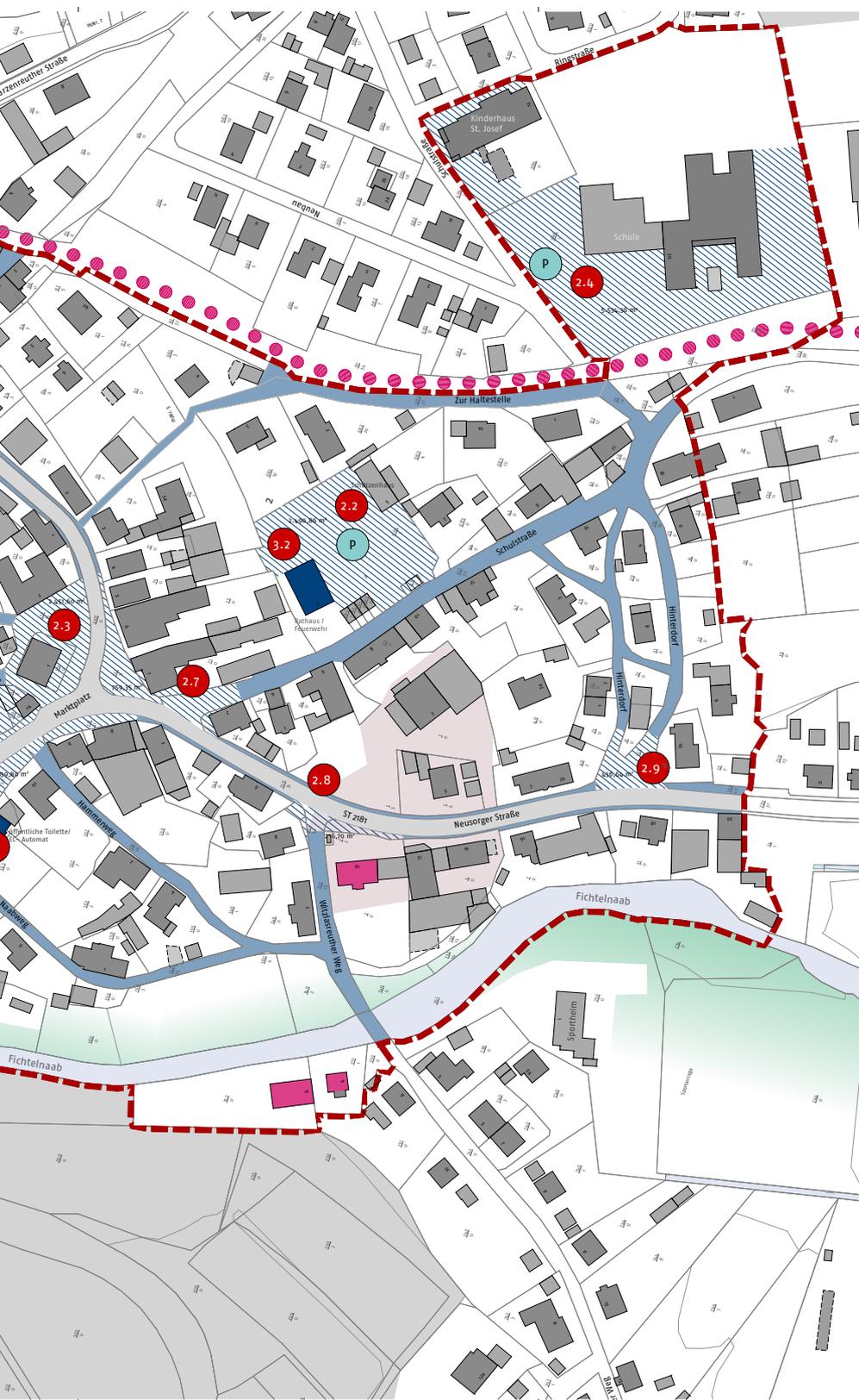
Fließender Verkehr

Eine Auslagerung des Durchgangsverkehrs auf eine Umgehungsstraße außerhalb des Ortskern ist derzeit nicht realistisch. Damit der öffentliche Straßenraum Ort an Attraktivität gewinnt, wird folgendes Konzept zur Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Sicherheit in Neusorger / Brandner Straße vorgeschlagen:

- Verdeutlichung der Ortseinfahrt von Neusorg kommend und Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit für den Durchgangsverkehr durch linienförmige Fahrbahnteiler im Straßenbereich und optische Einengung

4.2 Maßnahmenplan





Maßnahmenplan

-  Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
-  Bodendenkmal
-  Baudenkmal
-  keine Maßnahmen geplant | Ortsstraßen
-  geplante Ordnungsmaßnahmen | Städtebauförderung
-  geplante Baumaßnahmen | Städtebauförderung
-  Renaturierung entlang der Fichtelnaab
-  Fichtelnaabradweg
-  Neuordnung Entlastungsparkplätze/ Stellplätze
-  Maßnahmenummer

4.3 Maßnahmen-Schwerpunkte Städtebauförderung

1. Städtebauliche Maßnahmen - Vorbereitungen



Städtebauliches Entwicklungskonzept

- Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortsmitte Ebnath“
- Sanierungssatzung

Gestaltungsfibel für die Gemeinde Ebnath



Erstellen einer Gestaltungsfibel

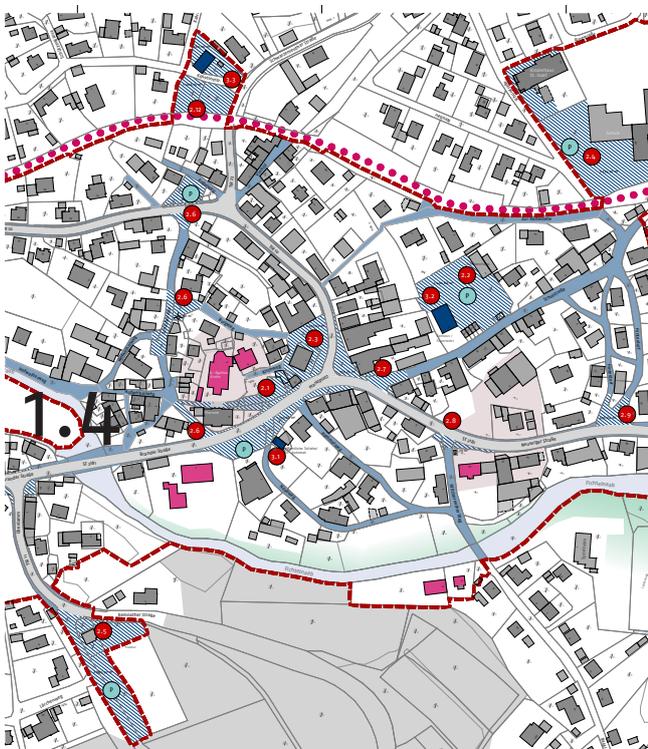
- Gestaltungsfibel als Grundlage für ein Kommunales Förderprogramm
- Städtebauliche Beratungen





Machbarkeitsstudien und Vertiefungsplanungen

- Rathaus mit Feuerwehr
Zeitgemäße Modernisierung /
Umbau und energetische Sanierung
- Dorfladen
Förderung der Kleinversorgung, Stärkung der
Dorfgemeinschaft und Kommunikation



Erwerb von Grundstücken

- Erwerb von mögl. Schlüsselgrundstücken
- Zwischenfinanzierung von Grundstücken
- vgl. auch 4.4 Entwicklungsfond

2. Städtebauliche Maßnahmen – Ordnungsmaßnahmen



Abbruch Obstecke und Neugestaltung der Freianlagen

- Abbruch Markplatz 13 „Obstecke“ und Kirchweg 1
- Neugestaltung der Freifläche
- Nutz- und Lagerräume, Nebengebäude
- Stadtmobiliar, zeitgemäße u. moderne Beleuchtung
- Begrünung
- barrierefreie Gestaltung



**Maßnahmen wurden bereits mit Städtebauförderungs-
mitteln durchgeführt und umgesetzt**





Abbruch der Alten Schule und Neugestaltung der Freifläche

- Abbruch Schulstraße 3 „Alte Schule“
- Neugestaltung der Freifläche
- Stadtmobiliar, zeitgemäße u. moderne Beleuchtung
- Begrünung Stadtbodengestaltung
- Aufwerten der Freiflächen
- Erhöhen der Aufenthaltsflächen
- barrierefreie Gestaltung



**Maßnahmen wurden bereits mit Städtebauförderungs-
mitteln durchgeführt und umgesetzt**



2. Städtebauliche Maßnahmen – Ordnungsmaßnahmen



Städtebauliche Aufwertung und Neugestaltung der Freianlagen und Seitenbereiche am Marktplatz

- Stärkung der Ortsmitte BA I
- Stärkung der Ortsmitte BA II
- Aufwertung Umfeld Kriegerdenkmal
- Reduzierung der Asphaltfläche
- Aufpflasterung Naabweg / Hammerweg
- Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- neues Buswartehäuschen
- Stadtmobiliar, zeitgemäße u. moderne Beleuchtung
- Begrünung
- barrierefreie Gestaltung



Aufwertung Vorbereich Fichtelnaabschule

- Modernisierung, Begrünung
- Neuordnung der Stellplätze
- Beleuchtung
- barrierefreie Gestaltung
- Erhöhen der Aufenthaltsqualität



Neugestaltung Umfeld Aussegnungshalle

- Stadtbodengestaltung
- Parken unter Bäumen
- Zugänglichkeit
- Stadtmobiliar, zeitgemäße u. moderne Beleuchtung
- barrierefreie Gestaltung Modernisierung, Begrünung



Neugestaltung der Freifläche „Adolf-Kolping“ Ecke Schloßstraße / Burgweg mit Einmündungsbereiche Schloßstraße

- Stärkung der Ortsmitte
- Reduzierung der Asphaltfläche
- optisches Abhängen von der Hauptverkehrsstraße
- Teilaufpflasterung im Einmündungsbereich



Aufwertung Einmündungsbereich Schulstraße

- Reduzierung der Asphaltfläche
- optisches Abhängen von der Hauptverkehrsstraße
- Teilaufpflasterung im Einmündungsbereich



Aufwertung Einmündungsbereich Witzlasreuther Weg

- Reduzierung der Asphaltfläche
- optisches Abhängen von der Hauptverkehrsstraße
- Teilaufpflasterung im Einmündungsbereich

2. Städtebauliche Maßnahmen - Ordnungsmaßnahmen



Neugestaltung Ortseingang Süd, Einmündung Hinterdorf / Neusorger Str.

- südliche Ortseinfahrt klar definieren
- (a-)symmetrische Mittelinsel
- grünplanerische Maßnahmen



Neugestaltung Ortseingang Nord, Bereich Querung Fichtelnaabradweg - Bahnhofstraße

- nördliche Ortseinfahrt klar definieren
- sichere Rad- und Fußwegequerung, Mittelinsel
- grünplanerische Maßnahmen



Neugestaltung Ortseingang West, Einmündung Überdamm / Brandner Straße

- westliche Ortseinfahrt klar definieren
- Stadtbodengestaltung
- Begrünung



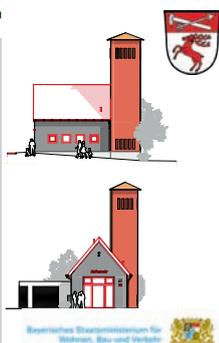
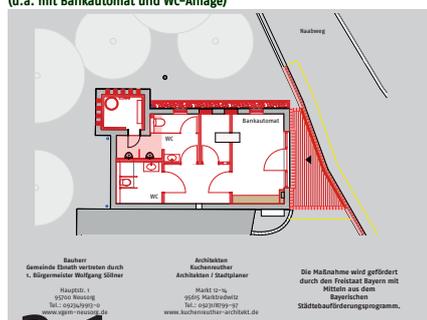
Neugestaltung Umfeld Gemeindehaus (Kösseinestraße 5)

- Konkrete Maßnahmen können erst nach einer
- Vertiefungsplanung genannt werden

3. Städtebauliche Maßnahmen - Baumaßnahmen

Umbau Altes Feuerwehrgerätehaus

Umnutzung des alten Feuerwehrgerätehauses zu einem öffentlichen Bereich (u.a. mit Bankautomat und WC-Anlage)



- Sanierung und Umbau
- Herstellung von öffentlichen Toiletten in Ortsmitte
- barrierefreier Zugang
- integration eines ec-Bankautomaten

3.1



Bestand



**Ausführung 2023 / 2024
mit Städtebauförderungsmitteln**



Sanierung Rathaus mit Feuerwehr

- Umbau und Modernisierung
- energetische Sanierung



Sanierung Gemeindehaus (Kösseinstraße 5)

- Konkrete Maßnahmen können erst nach einer
- Vertiefungsplanung genannt werden

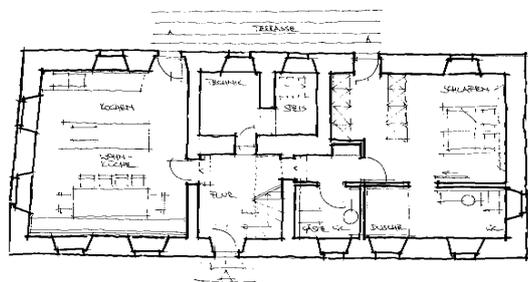
4. Städtebauliche Maßnahmen - Kommunale Programme, Vergütungen



4.1

Kommunales Förderprogramm (Fassadeninstandsetzung, Hofgestaltung)

Im Zuge der Ausweisung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets sind aktuelle Kommunale Förderprogramme aufzulegen, um die privaten Maßnahmen zu unterstützen. Grundlage hierfür bildet der Gestaltungsleitfaden in Form einer Gestaltungsfibel. Ebenso soll eine fachliche Beratung in Form eines Sanierungsbeauftragten der Verwaltung und den privaten Bauherrn zur Seite stehen.



4.2

Städtebauliche Beratungen / Vertiefungsplanungen

Durch den Sanierungsbeauftragten können auch weiterführende Beratungen zu anstehenden Aufgaben und aktuellen Themen durchgeführt werden. Diese können als Vorbereitung auf weiterführende Vertiefungsplanungen zu Ordnungsmaßnahmen oder Hochbauten erfolgen. Wichtig dabei ist, dass auch hinsichtlich der Beratung eine Kontinuität aufgebaut wird, um Vertrauen zu der Verwaltung, den Behörden aber auch zum Bürger entwickeln zu können. Das Beratungsangebot soll generationenübergreifend angelegt sein.



Öffentlichkeitsarbeit

Im Laufe des Gemeindeentwicklungsprozesses ist es notwendig die Bürger mit zu nehmen. In Form von Infoveranstaltungen, Workshops, Ortsterminen, Befragungen, Vorträgen und Exkursionen sollen die aktuellen Themen aufgegriffen und diskutiert werden. Hierzu soll die Verwaltung zusammen mit den Sanierungsbeauftragten und den Hauptakteuren der Bürger in die Lage versetzt werden entsprechende Veranstaltungen durchführen zu können. Ggf. bilden sich hierbei auch eigenständige Formate in der Bürgerschaft. Der „Verfügungsfond für Öffentlichkeitsarbeit im Städtebau“ soll angewandt werden.



Städtebaulicher Entwicklungsfond

Die Regierung kann kommunale Fonds (z. B. Quartiersfonds) für kleinere Maßnahmen der Gemeinde zur Begleitung und Steuerung genehmigen.

Hier können z. B. Bewegungen auf dem Grundstückmarkt beobachtet werden und mit gezieltem Kauf von Leerständen durch die Kommune sowie die gezielte Weitergabe an potentielle Bauherren, deren Ziele mit der Stadtentwicklung übereinstimmen, eine positive Entwicklung stattfinden.

4.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht, Priorität

Ortskernerneuerung Ebnath

**Kosten- und Finanzierungsübersicht
Vorschläge zur Maßnahmenbeschreibung**

Aufstellung der Maßnahmen hinsichtlich ihrer Priorität und zeitlichen Abfolge,
Unterteilung in öffentliche Maßnahmen, Art der Maßnahme nach StBauFR Aufschlüsselung in Vorbereitung, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen, Sonstiges

Stand April 2024

rot = ergänzt gelb = gelöscht

	Maßnahmen Sanierungsgebiet "Dorfkern Ebnath"	keine StBauFR	Bemerkungen
--	---	------------------	-------------

1.	Städtebauliche Maßnahmen - Vorbereitung		
1.1	Festlegung Sanierungsgebiet		in Bearbeitung
1.2	Erstellen einer Gestaltungsfibel		in Bearbeitung
	Druckherstellung		
1.3	Konzeptentwicklung / Machbarkeitsstudie		Abstimmung mit Gemeinde
1.4	Erwerb von Grundstücken		Abstimmung mit Gemeinnde

2.	Städtebauliche Maßnahmen - Ordnungsmaßnahmen		
2.1	Abbruch Obstecke und Neugestaltung der Freianlagen		bereits ausgeführt
	Abbruch Markplatz 13 "Obstecke" und Kirchweg 1 Neugestaltung der Freifläche Nutz- und Lagerräume, Nebengebäude Stadtmobiliar, zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Begrünung barrierefreie Gestaltung		
2.2	Abriss der alten Schule und Neugestaltung der Freifläche		bereits ausgeführt
	Abbruch Schulstraße 3 "Alte Schule" Neugestaltung der Freifläche Stadtmobiliar, zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Begrünung		
2.3	Städtebauliche Aufwertung und Neugestaltung der Freianlagen und Seitenbereiche am Marktplatz		
	Stärkung der Ortsmitte BA I Stärkung der Ortsmitte BA II Reduzierung der Asphaltfläche Aufpflasterung Naabweg Aufpflasterung Hammerweg Erhöhen der Aufenthaltsqualität neues Buswartehäuschen Stadtmobiliar, zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Begrünung barrierefreie Gestaltung		

Derzeit können nur pauschalierte Kosten angegeben werden,
mit der Planung sind die Kosten zu konkretisieren.
Kosten Brutto ohne Baunebenkosten.

Menge ca.	Einheit	Einheit	E-Preis €	Teilbetrag €	Zwischenbetrag	Gesamtbetrag €	Bemerkung
						20.000,00 €	Größe Sanierungsgebiet ca. 19,45 ha
	m²	GF					
				2.500,00 €		18.500,00 €	
						30.000,00 €	
						80.000,00 €	GF = Grundstücksfläche
	m²	GF					
						1.330.000,00 €	inkl. BNK
770	m²	AF					
						428.000,00 €	inkl. BNK
4.300	m³	BRI		222.000,00 €			BRI = Bruttorauminhalt
2.400	m²	AF	92,00 €	206.000,00 €			AF = Außenanlagenfläche
						959.600,00 €	
1.160	m²	AF	310,00 €	359.600,00 €			Bereich entlang ST 2181
1.600	m²	AF	375,00 €	600.000,00 €			Umfeld Kriegerdenkmal

4.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht, Priorität

2.4	Aufwertung Vorbereich Fichtelnaabschule		
	Modernisierung, Begrünung Neuordnung der Stellplätze Beleuchtung barrierefreie Gestaltung		
2.5	Neugestaltung Umfeld Aussegnungshalle		
	Stadtbodengestaltung Parken unter Bäumen Zugänglichkeit Stadtmobiliar, zeitgemäße u. moderne Beleuchtung barrierefreie Gestaltung		
2.6	Neugestaltung der Freifläche "Adolf-Kolping" Ecke Schloßstraße / Burgweg mit Einmündungsbereiche Schloßstraße		
	Stärkung der Ortsmitte Reduzierung der Asphaltfläche optisches Abhängen von der Hauptverkehrsstraße Teilaufpflasterung im Einmündungsbereich		
2.7	Aufwertung Einmündungsbereich Schulstraße		
	Reduzierung der Asphaltfläche optisches Abhängen von der Hauptverkehrsstraße Teilaufpflasterung im Einmündungsbereich		
2.8	Aufwertung Einmündungsbereich Witzlasreuther Weg		
	Reduzierung der Asphaltfläche optisches Abhängen von der Hauptverkehrsstraße Teilaufpflasterung im Einmündungsbereich		
2.9	Neugestaltung Ortseingang Süd, Einmündung Hinterdorf / Neusorger Str.		
	südliche Ortseinfahrt klar definieren (a-)symmetrische Mittelinsel grünplanerische Maßnahmen		
2.10	Neugestaltung Ortseingang Nord, Bereich Querung Fichtelnaabradweg		
	nördliche Ortseinfahrt klar definieren sichere Rad- und Fußwegequerung, Mittelinsel grünplanerische Maßnahmen		
2.11	Neugestaltung Ortseingang West, Einmündung Überdamm / Brandner Str.		
	westliche Ortseinfahrt klar definieren Stadtbodengestaltung, Begrünung		
2.12	Neugestaltung Freifläche, Bereich Kösseinestraße		
	Kinderspielplatz, Aufenthalt, Begrünung, etc.		

						967.200,00 €	
4.960	m ²	AF	195,00 €				
						875.000,00 €	
2.500	m ²	AF	350,00 €				
						455.000,00 €	
1.300	m ²	AF	350,00 €				
						115.200,00 €	
360	m ²	AF	320,00 €				
						70.400,00 €	
220	m ²	AF	320,00 €				
						140.250,00 €	
425	m ²	AF	330,00 €				
						396.000,00 €	
1.200	m ²	AF	330,00 €				
						66.000,00 €	
200	m ²	AF	330,00 €				
						0,00 €	Kosten können erst nach Vorliegen einer Vertiefungsplanung genannt wer
560	m ²	AF					

4.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht, Priorität

3. Städtebauliche Maßnahmen - Baumaßnahmen			
3.1	Umbau Altes Feuerwehrgerätehaus		derzeit in Baudurchführung
	Sanierung und Umbau - Offentl. Toiletten Integration eines ec-Bankautomaten		
3.2	Sanierung Rathaus		
	Umbau und Modernisierung KGR 300 und 400		
3.3	Sanierung Gemeindehaus		
	Umbau und Modernisierung KGR 300, 400 und 500		

4. Kommunale Programme, Vergütungen			
4.1	Kommunales Förderprogramm		angenommen auf 10 Jahre
	Förderanteil Gemeinde Dach-Fassade-Außenanlage		
4.2	Städtebauliche Beratung		angenommen auf 10 Jahre

4.5 Bedarfsanmeldung Städtebauförderung

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung		Jahr
gemäß Nr. 22.1 StBauFR 2007		Zutreffendes bitte <input checked="" type="checkbox"/> ankreuzen oder ausfüllen
An die Regierung Sachgebiet 34 Städtebau		
1. Zuwendungsempfänger		
<input type="checkbox"/> Stadt <input type="checkbox"/> Markt <input type="checkbox"/> Gemeinde		Name
Anschrift (PLZ Ort, Straße Nr.)		Gem.-Schlüssel
Auskünfte erteilt	Hauptanschluss	Nbst. Tel. Nbst. Fax
E-Mail-Adresse	Landkreis	
2. Zur Förderung beantragte Maßnahme		
Fördergegenstand nach BauGB Bitte auswählen! Gesamtmaßnahme / Einzelvorhaben Bitte auswählen!	Bezeichnung der Gesamt- und Teilmaßnahmen (z.B.: Untersuchungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiete xy, Entwicklungsbereich xy, Stadumbaugebiet xy, Soziale-Stadt-Gebiet xy usw.)	
3. Stand der Förderung		Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt förderfähige Kosten nach den StBauFR 2007		
bisher zugeteilte Fördermittel für förderfähige Kosten von insgesamt		
./.. bisher bewilligte Fördermittel für förderfähige Kosten von insgesamt		
= Bewilligungsreste für förderfähige Kosten, die neben den Einnahmen nach beiliegender Aufstellung bis Jahresende noch verwendet werden		
4. Programmanmeldung	Programmjahr	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre
	Tsd. EUR	Tsd. EUR Tsd. EUR Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)		
./.. Einnahmen der Gesamtmaßnahme lt. Anlage		
= tatsächlicher Bedarf förderfähiger Kosten		
5. Erklärungen		
Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, daß die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.		
Ort, Datum	Unterschrift	

Erläuterungen zur Bedarfsmittelteilung

Blatt 1

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. <u>Sanierungsgebiet II</u> Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (Fl.-Nr. 371) für 4 Wohnungen Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraus- sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese- hen im Pro- grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
Gesamtsumme						

5.1 Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung wurden Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, in der Zeit vom 27.10.2023 bis 30.11.2023 eingeholt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Amt für Ländliche Entwicklung
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Tirschenreuth
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kemnath
4. Bayerisches Landesamt für Umwelt
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Vor- u. Frühgeschichte, München
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg
7. Bayerischer Bauernverband
8. Bezirk Oberpfalz
9. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
10. Deutsche Post AG
11. Deutsche Telekom AG
12. Gemeinde Brand
13. Gemeinde Ebnath
14. Gemeinde Kulmain
15. Gemeinde Mehlmeisel
16. Gemeinde Nagel
17. Gemeinde Neusorg
18. Gemeinde Pullenreuth
19. Geschäftsstelle des Naturparks Fichtelgebirge
20. Geschäftsstelle des Naturparks Steinwald
21. Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz
22. Industrie- und Handelskammer
23. Kreisbrandrat, Stefan Gleißner
24. Kreishandwerkerschaft Nordoberpfalz
25. Kreisheimatpfleger, Robert Schön
26. Landesamt für Denkmalpflege

27. Immobilien Freistaat Bayern RV Oberpfalz
28. Bundesamt für Immobilienaufgaben
29. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
30. Landratsamt Tirschenreuth, Kreisbauamt
31. Landratsamt Tirschenreuth, Abfallwirtschaft/Tiefbau
32. Landratsamt Tirschenreuth, Untere Naturschutzbehörde
33. Landratsamt Tirschenreuth, Technischer Umweltschutz
34. Landratsamt Tirschenreuth, Gutachterausschuss
35. Landratsamt Tirschenreuth, Gesundheitswesen
36. Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde
37. Regierung der Oberpfalz, Gewerbeaufsichtsamt
38. Regierung der Oberpfalz, Städtebauförderung
39. Regierung der Oberpfalz, Bergamt Nordbayern
40. Regierung der Oberpfalz, Regionalplanungsstelle
41. Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost
42. Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord
43. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V.
44. Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Servicestelle Weiden – Straßenbau
45. Stadt Erbendorf
46. Stadt Kemnath
47. Stadt Waldershof
48. SWW Wunsiedel GmbH
49. Vermessungsamt Weiden i.d. Opf., Außenstelle Tirschenreuth
50. Wasserwirtschaftsamt Weiden
51. Wasserzweckverband, „Oberes Fichtelnaabtal“

Die Auswertung der Stellungnahmen ergab folgende Hinweise:

– siehe Folgeseiten

Gemeinde Ebnath – Festlegung eines Sanierungsgebietes „Dorfkern Ebnath“
Anhörung Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB in der Zeit vom 27.10.2023 bis 30.11.2023

Auswertung der Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung, Bemerkungen
1	Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	Stellungnahme vom 15.11.2023: - keine Bedenken und Einwände - im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt	wird zur Kenntnis genommen
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth	Stellungnahme vom 21.11.2023: - keine Einwände - soweit die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe und der landwirtschaftliche Verkehr nicht eingeschränkt oder behindert werden	wird zur Kenntnis genommen im Sanierungsgebiet sind keine landwirtschaftliche Flächen betroffen
3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kemnath	Keine Stellungnahme abgegeben	
4	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Stellungnahme vom 21.11.2023: - Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. - Verweis auf die Stellungnahmen der örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Tirschenreuth Untere Naturschutzbehörde und Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes	wird zur Kenntnis genommen, das Landratsamt Tirschenreuth und WWA wurden am Verfahren beteiligt, siehe Stellungnahmen
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Abt. Vor- und Frühgeschichte	Stellungnahme vom 29.11.2023: Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler: <i>D-3-6037-0032 – "Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ägidius in Ebnath, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen."</i> <i>D-3-6037-0033 – "Archäologische Befunde der mittellaterlichen Burg und des frühneuzeitlichen Schlosses in Ebnath."</i> <i>D-3-6037-0034 – "Archäologische Befunde des abgegangenen frühneuzeitlichen "Unteren Schlosses" in Ebnath."</i> Auch im Umfeld der bekannten Bodendenkmäler sind weitere Bodendenkmäler mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen.	Denkmalpflegerische Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Sobald Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmäler vorgesehen sind ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Gemeinde Ebnath – Festlegung eines Sanierungsgebietes „Dorfkern Ebnath“
Anhörung Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB in der Zeit vom 27.10.2023 bis 30.11.2023

Auswertung der Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information-und-service/fachanwender/dokuvorgaben-april-2020.pdf .	
6	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Außenstelle Regensburg	Keine Stellungnahme abgegeben	
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme abgegeben	
8	Bezirk Oberpfalz	Keine Stellungnahme abgegeben	
9	Bund Naturschutz Bayern e.V.	Stellungnahme vom 13.11.2023: – keine Einwände	wird zur Kenntnis genommen
10	Deutsche Post AG	Keine Stellungnahme abgegeben	
11	Deutsche Telekom AG	Stellungnahme vom 23.11.2023: – keine Einwände, gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden	wird zur Kenntnis genommen Sobald konkrete Maßnahmen notwendig werden bzw. Telekommunikationsleistungen betroffen sind, wird die Telekom daran beteiligt.
12	Gemeinde Brand	Keine Stellungnahme abgegeben	
13	Gemeinde Ebnath	Keine Stellungnahme abgegeben	
14	Gemeinde Kulmain	Keine Stellungnahme abgegeben	
15	Gemeinde Mehlmiesel	Keine Stellungnahme abgegeben	
16	Gemeinde Nagel	Stellungnahme vom 31.10.2023: – keine Bedenken und Anregungen	wird zur Kenntnis genommen
17	Gemeinde Neusorg	Keine Stellungnahme abgegeben	
18	Gemeinde Pullenreuth	Keine Stellungnahme abgegeben	
19	Geschäftsstelle des Naturparks Fichtelgebirge	Keine Stellungnahme abgegeben	

Gemeinde Ebnath – Festlegung eines Sanierungsgebietes „Dorfkern Ebnath“
Anhörng Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB in der Zeit vom 27.10.2023 bis 30.11.2023

Auswertung der Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
20	Geschäftsstelle des Naturparks Steinwald	Keine Stellungnahme abgegeben	
21	Handwerkskammer Niederb./Oberpf.	Keine Stellungnahme abgegeben	
22	Industrie- und Handelskammer	Keine Stellungnahme abgegeben	
23	Kreisbrandrat Stefan Gleißner	Keine Stellungnahme abgegeben	
24	Kreishandwerkerschaft Nordoberpfalz	Stellungnahme vom 15.11.2023: - Belange des Handwerks werden nicht berührt	wird zur Kenntnis genommen
25	Kreisheimatpfleger Robert Schön	Keine Stellungnahme abgegeben	
26	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme abgegeben	
27	Immobilien Freistaat Bayern RV Opf.	Stellungnahme vom 15.11.2023: - die Planungsfläche umfasst staatliche Grundstücke, die vom Staatlichen Bauamt Amberg-Weizbach verwaltet werden. Daher bitten wir Sie um entsprechende Einbindung des Staatlichen Bauamtes, sofern noch nicht geschehen. Unsererseits liegen keine Einwände vor, weil keine von uns verwalteten Grundstücke betroffen sind	wird zur Kenntnis genommen, das staatliche Bauamt wurde um Stellungnahme gebeten vgl. Punkt 44
28	Bundesamt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben	Keine Stellungnahme abgegeben	
29	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	Keine Stellungnahme abgegeben	
30	Landratsamt Tirschenreuth Kreisbauamt	Stellungnahme SG 210 – Stellungnahme vom 07.11.2023: - grundsätzlich keine Bedenken bei der Festlegung des Sanierungsgebietes, zur abschließenden Beurteilung fehlen jedoch noch erforderliche Unterlagen	wird zur Kenntnis genommen, Anmerkung wird im Zuge des weiteren Verfahrens entsprechend berücksichtigt
31	Landratsamt Tirschenreuth Abt. Abfallwirtschaft/Tiefbau	Stellungnahme SG 440 – Abfallwirtschaftszentrum vom 16.11.2023: - Keine Bedenken bei der Festlegung des Sanierungsgebietes Stellungnahme SG 430 – Tiefbau vom 27.10.2023: - Keine Bedenken bei der Festlegung des Sanierungsgebietes,	wird zur Kenntnis genommen wird zur Kenntnis genommen,

Gemeinde Ebnath – Festlegung eines Sanierungsgebietes „Dorfkern Ebnath“
Anhörung Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB in der Zeit vom 27.10.2023 bis 30.11.2023

Auswertung der Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		derzeit sind keine Maßnahmen an den Kreisstraßen geplant, Hinweis auf Beteiligung bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Anbaubeschränkung	sobald konkrete Maßnahmen anstehen, wird das Landratsamt SG 430 rechtzeitig beteiligt
32	Landratsamt Tirschenreuth Untere Naturschutzbehörde	Stellungnahme SG 230 – Naturschutz vom 30.11.2023: - mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis, Hinweis auf angrenzende Biotopen entlang der Fichtelnaab	wird zur Kenntnis genommen, falls Maßnahmen im Bereich der Flurstücke mit Biotopen stattfinden, wird die UNB erneut beteiligt
33	Landratsamt Tirschenreuth Technischer Umweltschutz	Keine Stellungnahme abgegeben	
34	Landratsamt Tirschenreuth Gutachterausschuss	Keine Stellungnahme abgegeben	
35	Landratsamt Tirschenreuth Gesundheitswesen	Stellungnahme Abteilung 6 – Gesundheitsamt vom 09.11.2023: - mit der Planung besteht Einverständnis,	wird zur Kenntnis genommen
36	Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanungsbehörde	Stellungnahme Sachgebiet 24 – Raumordnung, Landes- Regionalplanung vom 20.11.2023: - Keine Bedenken, LEP 1.2.2 Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung: Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. LEP 3.1.1 Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. [... 1 LEP 3.1.3 Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität [... 1 soll in	Grundsätze werden zur Kenntnis genommen, die Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben werden bei städtebaulichen Aufgaben als Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen herangezogen.

Gemeinde Ebnath – Festlegung eines Sanierungsgebietes „Dorfkern Ebnath“
Anhörung Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB in der Zeit vom 27.10.2023 bis 30.11.2023

Auswertung der Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.	
37	Regierung der Oberpfalz Gewerbeaufsichtsamt	Keine Stellungnahme abgegeben	
38	Regierung der Oberpfalz Städtebauförderung	Keine Stellungnahme abgegeben	
39	Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern	Stellungnahme Bergamt vom 22.11.2023: - wahrzunehmende Aufgaben werden nicht berührt. Sollten bei den Maßnahmen albergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.	wird zur Kenntnis genommen, bei Auffinden von Bergbaurelikten wird das Bergamt beteiligt
40	Regierung von Oberfranken Sachgeb. Regionalplanungsstelle	Keine Stellungnahme abgegeben	
41	Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost	Keine Stellungnahme abgegeben	
42	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	Stellungnahme vom 09.11.2023: - mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis, folgende definierte Festlegungen des Regionalplans Oberpfalz-Nord (RP 6) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen: - B 11 1.2: In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region [...] soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt. - B 11 2.1: Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden. - B 11 2.2: Auf die Sanierung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz soll hingewirkt werden. [...] - IX 1.3 (G): Die einzelnen Verkehrsträger sollen stärker miteinander vernetzt werden. Auf die Erhöhung des Anteils des Fußgänger-, Fahrrad- und öffentlichen Radverkehrs ist dabei hinzuwirken.	Festlegungen werden zur Kenntnis genommen, und bei städtebaulichen Aufgaben als Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen herangezogen

Gemeinde Ebnath – Festlegung eines Sanierungsgebietes „Dorfkern Ebnath“
Anhörung Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB in der Zeit vom 27.10.2023 bis 30.11.2023

Auswertung der Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		<ul style="list-style-type: none"> - X 1.4 (G): Die Infrastruktur zur Förderung der Elektromobilität soll bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die zunehmende Bedeutung von Elektrofahrzeugen ist dabei zu berücksichtigen. - X 5.1 (G): Zur Stärkung des Alltagsradverkehrs soll das Radwegenetz weiter ausgebaut werden. Schwerpunkte liegen dabei in den innerstädtischen Bereichen, sowie insbesondere im Umland der Oberzentren und der Mittelzentren. Darüber hinaus sollen zwischen nahegelegenen Orten mit starken Pendlerverflechtungen die Radwegeverbindungen ebenfalls verbessert werden. 	
43	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Bayern e.V.	Keine Stellungnahme abgegeben	
44	Staatliches Bauamt Amberg-Weizbach Servicestelle Weiden – Straßenbau	Stellungnahme vom 01.12.2023: - es besteht grundsätzlich Einverständnis	wird zur Kenntnis genommen, sobald Änderungen im Straßenbereich der Staatsstraße kommen, werden diese mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt
45	Stadt Erbendorf	Stellungnahme vom 15.11.2023: - es besteht damit Einverständnis	wird zur Kenntnis genommen
46	Stadt Kemnath	Stellungnahme vom 02.11.2023: - es besteht damit Einverständnis, Maßnahmen der Stadt Kemnath werden nicht berührt	wird zur Kenntnis genommen
47	Stadt Waldershof	Keine Stellungnahme abgegeben	
48	SWW Wunsiedel GmbH	Stellungnahme vom 27.11.2023: - es besteht damit Einverständnis, Maßnahmen der Stadt Kemnath werden nicht berührt	wird zur Kenntnis genommen, sobald Straßenmaßnahmen, bzw. Erneuerung von Wasser oder Abwasserleitungen durchgeführt werden, Änderungen im Straßenbereich der Staatsstraße kommen, werden diese mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt
49	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden i. d. OPf. - Außenstelle Tirschenreuth	Stellungnahme vom 13.11.2023: - keine Einwände und Hinweise	wird zur Kenntnis genommen
50	Wasserwirtschaftsamt Weiden	Stellungnahme vom 01.12.2023: - keine Einwände Hinweise:	Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Gemeinde Ebnath – Festlegung eines Sanierungsgebietes „Dorfkern Ebnath“
Anhörung Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB in der Zeit vom 27.10.2023 bis 30.11.2023

Auswertung der Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung, Bemerkungen
		<p>1. Wasserversorgung, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete Der Planungsbereich liegt nicht in einem Wasser- und Heilquellenschutzgebiet, nicht in einem Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage oder einem Vorrang oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung.</p> <p>2. Geothermie Die Niederbringung von Erdwärmesonden ist gemäß dem Energieatlas Bayern in weiten Bereichen des Planungsgebietes nicht möglich, siehe Standortatlas über Umweltatlas.</p> <p>3. Nachsorgender Bodenschutz, Altlasten Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabenbereich keine Altlasten bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Tirschenreuth wird empfohlen.</p> <p>4. Vorsorgender Bodenschutz Durch das Vorhaben werden ggf. die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV (neue Fassung) hat Anwendung zu finden.</p> <p>5. Grundwasser Im Umfeld des Planungsgebietes betreiben wir keine Grundwasserstellen. Aussagen über den Grundwasserflurabstand Hinweise werden zur Kenntnis genommen daher unsererseits nicht getroffen werden. Auf folgendes wollen wir hinweisen: "Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- / Mischwasserkanal ist nicht zulässig." "Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufreten des Grund- oder Hang- und Schichtenwasser oder auch wild oberflächlich abfließendes Wasser sichern muss." "Auf die Anzeigepflicht nach §49 WHG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen weisen wir hin. Eine rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Kreisverwaltungsbehörde / zum Landratsamt wird empfohlen."</p> <p>6. Abwasser Das Sanierungsgebiet "Dorfkern Ebnath" wird vorwiegend im Mischsystem entwässert. In einzelnen Bereichen, vorwiegend im Ortszentrum, wird im Trennsystem entwässert. Bei der Sanierung ist darauf zu achten, dass da wo möglich undurchlässig befestigte Flächen durchlässig befestigt bzw. generell entsiegelt werden (Stichwort Schwammstadt). Da wo es möglich und wirtschaftlich abbildbar, ist das Mischsystem in ein Trennsystem umzuwandeln und vorhandene Hausdrainagen auf den Regenwasserkanal zu schließen.</p>	
51	Wasserzweckverband "Oberes Fichtelnaabtal"	Stellungnahme vom 02.11.2023: - es bestehen keine Einwände	wird zur Kenntnis genommen

5.2 Bürgerbeteiligung

Mit Schreiben vom 30.10.2023 wurden die betroffenen Grundstückseigentümer über die Festlegung eines Sanierungsgebietes „Dorfkern Ebnath“ entsprechend § 137 BauGB vorinformiert.

Seitens der Grundstückseigentümer wurden keine Hinweise oder Stellungnahmen abgegeben.

5.3 Fazit

Ebnath forciert die Ortsentwicklung in Richtung der Hauptthemen Wohnen, Bildung und Infrastruktur. Die Gemeinde wirbt für sich als attraktiven Wohnort und arbeitet daran gegen die, wie in den meisten anderen ländlichen Ortschaften, stagnierenden Bevölkerungszahlen an zu gehen.

Das Engagement der Bürger schafft auch für die geplante Erweiterung des Sanierungsgebiets gute Voraussetzungen. Derzeitige Missstände im Sanierungsgebiet werden als Chancen begriffen die Entwicklung der Stadt voranzutreiben.

In dem neu auszuweisenden Sanierungsgebiet ist die historische Ortsstruktur noch sehr gut zu erkennen. Diese gilt es zu erhalten beziehungsweise wiederherzustellen. Dazu gehört es Lücken in der Gebäudestruktur neu zu bebauen oder umzunutzen, stadtbildprägende Gebäude mit schlechter Bausubstanz zu sanieren und Ortsbildstörungen zu beseitigen. Der öffentliche Raum soll in seiner Aufenthaltsqualität, Anziehungswirkung und Anpassungsfähigkeit an klimatische Veränderungen verbessert werden, dies bedingt die weitere Ansiedlung von Dienstleistungs-, Einzelhandel- und Gastronomiebetrieben und so die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort. Der landschaftsprägende Raum der Gemeinde muss geschützt werden. Die Neuordnung des Verkehrs zielt darauf ab, gute Rad- und Fußwegeverbindungen zu errichten.

Ebnath wird mit der Ausweisung des Sanierungsgebiets das Werkzeug in die Hand gegeben mit dem die Gemeinde in den nächsten Jahren aktuelle Problemstellungen angehen kann. Deshalb soll ein Austausch zwischen Bürgern, Verantwortlichen der Gemeinde und Planern begonnen werden um die soziale Verträglichkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Ausweisung des Sanierungsgebiets und die damit verbundenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die in Ebnath vorhandenen Potenziale ausschöpfen können um die Wohn-, Arbeits-, und Freizeitqualität der Gemeinde um ein vielfaches zu steigern.

5.4 Verfahren, Ausblick und weitere Schritte

5.4.1 Sanierungsziele nach § 136 Abs. 4 BauGB

Die Sanierungsziele im Zusammenhang mit den Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen lassen sich aus den allgemeinen Vorschriften nach **Baugesetzbuch (BauGB) § 136 Abs. 4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** ableiten.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

5.4.2 Mögliche Instrumente

Für Ebnath steht strategisch das Förderinstrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Ortsmitte nach § 136 BauGB zur Verfügung.

Für die Anwendung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets erforderlich. Es besteht insbesondere die Gefahr, dass Maßnahmen durchgeführt werden könnten, die die Verwirklichung des Entwicklungskonzepts in Frage stellen.

Somit kann man festhalten, dass ein Sanierungsgebiet per Satzung beschlossen werden soll um die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB durchführen zu können.

(Tabellenübersicht: Vergleich Übersicht der Rechtsinstrumente Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB und Stadtumbau/Maßnahmen der Sozialen Stadt §171 e BauGB)

Quelle:
 Städtebauförderung in Bayern
 Arbeitsplatt 7

Vergleich der unterschiedlichen Rechtsinstrumente im Förderprogramm „Soziale Stadt“		
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen §§ 136 ff. BauGB		Maßnahmen der Sozialen Stadt § 171 e BauGB
§ 141 Abs. 3 BauGB Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen		Einfacher Beschluss Erarbeitung des Integrierten Handlungs- oder Entwicklungskonzepts
§ 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen § 137 BauGB Beteiligung der Betroffenen § 138 BauGB Auskunftspflicht § 139 BauGB Beteiligung der öff. Aufgabenträger		§ 137 BauGB Beteiligung der Betroffenen § 139 BauGB Beteiligung der öff. Aufgabenträger
§ 142 BauGB Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen		§ 171 e BauGB Beschluss eines „Soziale Stadt“ Gebiets auf Grundlage des Entwicklungskonzepts
Sanierungssatzung mit Bekanntmachung		Beschluss
umfassendes Verfahren	vereinfachtes Verfahren	---
§ 144 BauGB Genehmigungspflicht für bestimmte Maßnahmen und Rechtsvorgänge Sanierungsvermerk	§ 144 BauGB Genehmigungspflicht kann ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. Sanierungsvermerk bei Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB	---
§ 24 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht		---
§§ 7 h / 10 f EStG Erhöhte Absetzung von Aufwendungen bei Maßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten		---
Durchführung der Sanierungs- oder „Soziale Stadt“ Maßnahme § 164 a und b BauGB Einsatz von Städtebauförderungsmittel		
Abschluss der Maßnahme		
§ 154 BauGB Erhebung von Ausgleichsbeträgen	---	---
Abrechnung der Gesamtmaßnahme		
Aufhebung der Sanierungssatzung		Beschluss zur Beendigung der „Soziale Stadt“ Maßnahme

5.4.3 Abgrenzung mit Begründung

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Satz 2 BauGB so begrenzt, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung liegt für das gesamte Sanierungsgebiet vor. Es werden Grundstücke mit einbezogen, auf denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände vorliegen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen. Bei diesen Grundstücken kann ggf. auch eine sanierungsbedingte Erhöhung des Grundstückswerts eintreten. (Auszug aus Städtebauförderung Bayern, Arbeitsblatt 1, 3.1)

Die Entscheidung für die Wahl des Verfahrens ergibt sich aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung in der alle notwendigen baulichen, städtebaulichen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und sonstigen Grundlagen ermittelt werden. Aus diesen Planungen ergibt sich auch der Umgriff des Gebiets, in dem die Maßnahme durchgeführt werden soll.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets setzt vor allem voraus, dass nach § 136 BauGB Abs. 1 die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegen und Abs. 2 städtebauliche Missstände nachgewiesen werden, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll. Beides ist im Ortskern von Ebnath der Fall.

5.4.4 Wahl des Sanierungsverfahrens

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Gemeinde auch darüber, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren (Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB) oder im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung dieser Vorschriften) durchführen wird. Das Baugesetzbuch geht zwar zunächst vom Grundsatz aus, dass das umfassende Verfahren zur Anwendung kommt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB jedoch dann „auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren)“. Das umfassende Verfahren ist entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel daher nur dann anwendbar, wenn zumindest eine dieser beiden Voraussetzungen vorliegt.

Die Gemeinde hat bei der Wahl des Verfahrens insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet,
- die angestrebten Ziele der Sanierung und damit die voraussichtlichen Maßnahmen und die beabsichtigte Entwicklung im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung und
- die erwarteten Auswirkungen auf die Bodenpreise.

Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung. Bei der Beurteilung, ob eine sachgerechte Verfahrenswahl vorliegt, können insbesondere im Hinblick auf die Konkretisierung der Sanierungsziele und die hierzu zu treffenden Maßnahmen wohl kaum wesentlich höhere Anforderungen gestellt werden, als an die Gründe für die förmliche Festlegung selbst.

Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof hat es mit Urteil vom 17.12.79 Nr. N-838/79 für ausreichend erachtet, wenn die Gemeinde bei der förmlichen Festlegung die Gründe und Ziele der Sanierung wenigstens in ihren Grundzügen beschlussmäßig billigt.

Für Ebnath wird das vereinfachte Verfahren vorgeschlagen.

Folgende Gründe werden angeführt:

- großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen
- Maßnahmen vorwiegend im Bereich Verkehr und öffentlicher Raum
- punktuelle Betriebsverlagerungen und Modernisierungsmaßnahmen
- vor allem Anreizförderung
- Sanierung der Bebauung mit Modernisierung von Wohngebäuden
- Verdichtung in geringem Umfang
- keine erheblichen Bodenwertsteigerungen
- Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Stützung privatwirtschaftlicher Initiativen

5.4.5 Begründung für den Ausschluss der sanierungsrechtlichen Vorbehalte § 144 BauGB

Die im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Ebnath“ vorgesehenen Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich. Die Eingriffe der Stadt sollen sich vor allem darauf beschränken, initiiierend und steuernd die in Ansätzen vorhandenen Erneuerungskräfte zu unterstützen. Einzelne Betriebsverlagerungen und durchgreifende Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

Aus der Lage des Gebietes und dem Ziel des Sanierungsverfahrens („Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung“) ist eine wesentliche Wertsteigerung der Grundstücke auszuschließen. Mögliche Bodenwertsteigerungen durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, unter anderem durch die Aufwertung der Grünflächen im engeren Umfeld, sind mit den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes auszugleichen. Zusätzliche soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen sollen vor allem in leerstehenden oder bisher untergenutzten Gebäuden (z.B. Gewerbeflächen) eingerichtet werden. Gleiches gilt für die vorgesehene Erhöhung des Versorgungsangebots für den täglichen Bedarf

Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist.

5.4.6 Vorschlag für die Sanierungssatzung

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) und Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (8GBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September (BGBl. I S. 4147) erlässt die Gemeinde Ebnath folgende Sanierungssatzung:

§ 1 Festsetzung des Sanierungsgebiets

1. Im Bereich des Untersuchungsgebietes „Ortsmitte Ebnath“ liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 19,4 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet „Dorfkern Ebnath“ festgelegt.
2. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan 1:2000 dargestellte Geltungsbereich und ist Bestandteil der Satzung (siehe Anlage 1).
3. Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Sanierungsverfahren

Das Sanierungsverfahren wird somit im vereinfachten Verfahren durchgeführt. In der Sanierungssatzung „Ortsmitte Ebnath“ wird auf der Grundlage von § 142 (4) BauGB die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß § 152 bis § 156 a BauGB ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Die Sanierungssatzung „Dorfkern Ebnath“ tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nm. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Ebnath geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Die Sanierungssatzung und die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann in der Geschäftsstelle der Gemeinde Ebnath, Schulstraße 1, 95683 Ebnath eingesehen werden. Dort erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Büro Kuchenreuther in Marktrechwitz beauftragt.

5.4.7 Weiteres Vorgehen

Die nun vorliegenden Ergebnisse sollen einen „roten Faden“ für die Gemeinde geben, um die Entwicklung des Ortes langfristig steuern zu können. Dazu werden die nächsten Schritte gemacht:

„Auf dieser Grundlage entscheidet die Gemeinde Ebnath durch Beschluss, welcher Teil des Untersuchungsgebiets als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird. Dabei entscheidet Sie auch, ob die Sanierung nach dem vereinfachten oder dem umfassenden Verfahren durchgeführt werden soll.

Die Satzung wird bei der Regierung abgestimmt und anschließend in der Stadt öffentlich bekannt gemacht.

Nachdem die Sanierungssatzung rechtsverbindlich ist, kann der Hauptteil der Durchführung beginnen. Hierfür wird die städtebauliche Planung in Rahmenplänen, Bebauungsplänen oder Projektplänen präzisiert. Die einzelnen Vorhaben der Gesamtmaßnahme werden dann nach den dort niedergelegten Zielen

verwirklicht. Die Durchführung umfasst Ordnungs- und Baumaßnahmen.

Die Ordnungsmaßnahmen führt die Gemeinde oder ein von Ihr Beauftragter durch. Die Durchführung privater Baumaßnahmen ist Aufgabe der Eigentümer.

Für den Bau der städtischen Bedarfseinrichtungen ist die Gemeinde verantwortlich. Die Betreuung der Durchführung liegt in der Hand der Gemeinde, die damit einen Sanierungsträger oder ein Planungsbüro beauftragen kann.

Ist die Sanierung abgeschlossen, wird die förmliche Festlegung mit Beschluss des Gemeinderats aufgehoben. Mit dem sog. Gesamtverwendungsnachweis wird dann von der Gemeinde über den Einsatz der Städtebauförderungsmittel Rechenschaft abgelegt.“

Das Konzept muss von der Gemeinde gelebt werden. Die Projekte sind ständig einer Priorisierung zu unterziehen. Dazu ist die Form einer jährlichen „Gemeinderatsklausur“ ein ideales Mittel. Hierbei können die aktuellen Projekte vorgestellt und diskutiert werden. Die intensive Beschäftigung mit den zukünftigen Aufgaben und die Aufstellung derer in einer zeitlichen Reihenfolge bringt Planungssicherheit für alle Beteiligten und beugt einem kontraproduktiven Aktionismus oder Untätigkeit vor.

Die jährliche Anmeldung des Bedarfs bei der Städtebauförderung bringt immer wieder dieselben Fragen an die Gemeinde mit sich. Insofern ist es förderlich als Gemeinde zu wissen, wohin der Weg in Zukunft gehen soll. Neben der gemeinsamen kommunalen Ausrichtung ist es auch wichtig wachsam zu sein und wiederkehrende Besprechungen mit den Projektbeteiligten zu treffen, um die Planungen steuern zu können. Controlling und Evaluation, Steuern und Erfolgskontrolle sind in der weiteren Durchführung des Prozesses von zentraler Bedeutung. Gerade in der sich stark wandelnden Zeit ist dies der Schlüssel zum Erfolg.

Grundlagen, Quellen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Städtebauförderung in Bayern

Sanierung von Städten und Dörfern

Städtebauförderung in Bayern Arbeitsblatt Nr. 1 Ausgabe 1999

Dorfkern

