

**Dorferneuerung Gollhofen 5**  
**Gemeinde Gollhofen, Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim**

**Allgemeine Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung  
des Verfahrensgebietes (Flurbereinigungsgebietes)  
nach § 38 Flurbereinigungsgesetz -FlurbG-**

Anlage

1 Gebietskarte M = 1:5.000

**1. Ausgangslage**

1.1 Kurzbeschreibung

1.1.1 Lage im Raum

Gollhofen ist an der Bundesstraße 13 im Landkreis Neustadt / Aisch-Bad Windsheim, auf halber Strecke zwischen Würzburg und Ansbach im sogenannten Gollachgau gelegen, einem flachwelligen, stark agrarisch geprägten Landschaftsraum im Nordwesten von Mittelfranken.<sup>(1)</sup>

Gollhofen findet sich an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Würzburg-Uffenheim. Die Stadt Uffenheim ist 4 km entfernt. Dort befindet sich der nächstgelegene Bahnhof.

Zum Verfahrensgebiet gehören auch drei Mühlen: die Jörgleins- und die Herrnmühle liegen westlich, die Stoffelmühle östlich von Gollhofen. Diese wurden in das Verfahrensgebiet aufgenommen, um die Förderung privater Vorhaben zu ermöglichen.

1.1.2 Topographie, Geologie und Landnutzung

Das am Gollachtalrand in einer Mulde gelegene Haufendorf wird an seiner Nordseite vom Holzbach tangiert, der westlich außerhalb des Ortes in die Gollach einmündet.<sup>(1)</sup>

Der Ort liegt im Flusstal auf einer Höhe von 320 m über NN und ist von kleineren Hügeln umstanden.

Die Landschaft liegt geologisch im wenig verfalteten Unterkeuper [...]. In den Eiszeiten wurde fast flächendeckend Löss abgelagert.

Das Klima ist ganzjährig feucht mit Niederschlägen um 600-640 mm pro Jahr bei jährlichen Durchschnittstemperaturen um 8,5 °C. Die guten Böden, das günstige Klima und das geringe Relief sind die Grundlage für die starke ackerbauliche Prägung des Raumes. <sup>(1)</sup>

### 1.1.3 Gemeindedaten, Dorfstruktur, Wirtschaft und Verkehr

Die Bevölkerungsentwicklung von Gollhofen blieb während der letzten zwei Jahrhunderte nahezu konstant. Lediglich in der Folgezeit des Zweiten Weltkrieges stieg die Einwohnerzahl mit dem Wiederaufbau etwas an, um dann ab den 60er Jahren wieder zurückzugehen. <sup>(1)</sup> Gollhofen hat heute ca. 670 Einwohner. Die demographische Alterung nach Billeter-Maß entspricht der des gesamten Landkreises: -0,69 bzw. -0,73.

Die Gemarkungsgröße betrug 1904 1.121 Hektar und ist bis heute etwa gleichgeblieben.

Gollhofen wird stark geprägt von der hochfrequentierten Bundesstraße 13, welche den Ort im diagonalen Verlauf von Südwesten nach Nordosten kurvenreich durchzieht und teilt. Innerhalb des Gollachgaves hat das benachbarte Uffenheim bis heute noch immer eine zentrale Versorgungsfunktion. [...]

Die Entfernungen zu den nahen Oberzentren betragen: Ansbach 46 km, Würzburg 38 km und Nürnberg 82 km. Die Entfernung zu den Unterzentren beträgt nach Bad Windsheim 23 km und nach Ochsenfurt 16 km. Bis zur nordwestlich gelegenen Autobahn-Anschlussstelle 105 Gollhofen an der BAB A 7 Würzburg-Ulm sind es drei Kilometer. <sup>(1)</sup>

Das in der Markung zentral gelegene Gollhofen wird allseits gleichförmig von Wirtschaftsflächen in Form von großzügig geschnittener Blockflur umgeben. <sup>(1)</sup> Der Ort hat sich deutlich in Nord-Süd-Orientierung entlang des Fernweges der B 13 entwickelt: Gegen Süden ist ein ausgedehntes Neubau-Wohngebiet entstanden und gegen Norden prägt den Ort ein kleines, mit einer Ziegelei um die Jahrhundertwende angelegtes Industriegebiet, welches sich in ein Areal zur modernen Solarstromerzeugung entlang der Bundesstraße fortsetzt. Weiter außerhalb nahe dem Autobahnanschluss befindet sich das Gewerbegebiet Zweckverband Gollipp (Gollhofen und Ippesheim). <sup>(1)</sup>

Im Ort selbst gibt es noch einige Handwerks- und Gewerbebetriebe: u. a. Gasthaus, Metzgerei, Bauunternehmer, Metallbau, KFZ und Heizung/Sanitär sowie sieben Vollerwerbslandwirte. Die Betriebe sind gleichmäßig über den Ort verteilt.

Die Gemeinde Gollhofen ist mit weiteren 12 Gemeinden Mitglied der Kommunalen Allianz „A7 Franken West“.

### 1.1.4 Siedlungsentwicklung und Dorfgeschichte

Gollhofen dürfte einer der ältesten Orte im Gollachgau sein. <sup>(1)</sup>

Der 30-jährige Krieg brachte dem Ort großes Elend. [...] Auch im 17. und 18. Jahrhundert kam das Dorf durch zahlreiche Einquartierungen und Truppendurchmärsche nicht zur Ruhe. <sup>(1)</sup>

Die Auswirkungen des Zweiten Weltkrieges trafen Gollhofen hart: Am 06. April 1945 wurde der Ort von Tieffliegern bombardiert und die Gebäude wurden zu 80 % nahezu vollständig zerstört. <sup>(1)</sup>

Lediglich im südwestlichen Bereich des Altortes blieben Kirche, Gemeindehaus, Pfarrhaus und einige Scheunen und Ställe sowie in der Ortsmitte das Amtshaus -ein Anwesen am Kettenbrunnen- frei von großen Schäden. Der Wiederaufbau hat das heutige Erscheinungsbild stark geprägt (s. u.).

Südlich des Altortes wurde eine größere Siedlung angeschlossen. Die bislang erschlossene und fast vollständig bebaute Fläche entspricht etwa zwei Dritteln der Altortfläche. Ein weiteres kleines Baugebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsende, etwas abseits gelegen und kaum mit dem Dorf verbunden. Östlich des Dorfes wurden mehrere Aussiedlerhöfe zugelassen, wobei es sich meist nur um Wirtschaftsgebäude handelt.

#### 1.1.5 Ortsbild und Siedlungsstruktur

Gollhofen prägt zunächst seine topographische Situation in relativ ebener Flusstalage.

Zum nördlich tangierenden baumbestandenen Holzbach öffnen sich die Grünflächen der Flussaue, darüber hinaus umgeben den Ort allseitig sanft ansteigende, landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Das kompakte Haufendorf wird über weite Strecken eingefasst von historischen Grünflächen der ehemaligen Ortsbefestigung, die den Übergang zur Flur markieren. [...] Diesen aufgefällten Graben begleitet außenseitig ein schmaler Ortsrandfußweg, der den ganzen Ort umgürtet. <sup>(1)</sup>

Diese Grenze um den Altort ist noch heute wirksam und es gibt keine direkten fußläufigen Verbindungen der Ortsbereiche.

Kirchhof mit Friedhof am südwestlichen Rand der Ortsumwehrung [sind] auf einem Hügel deutlich erhöht über dem Ort gelegen und von einer massiven Wehrmauer umgeben. <sup>(1)</sup>

Das Gros der innerörtlichen Bebauung ist westlich des Durchfahrtsweges gelegen und netzartig erschlossen. Die Siedlungsstruktur des historischen Gollhofens hat sich deutlich verändert; der Wiederaufbau ist grundsätzlich mit einer bemerkenswerten inneren Verdichtung einhergegangen. Die Straßenführung wurde dabei beibehalten. <sup>(1)</sup>

Betrachtet man die innerörtliche Raumbildung, so ist auch hier als bedeutendster und gut erkennbarer Gestaltungsfaktor das Bauernanwesen zu nennen: Das Zusammenstehen von Zwei- und Dreiseithofanlagen, aus älterer Zeit regelmäßig mit giebelständigem und straßenbündigem Haupthaus. [...] Der Typus des längsgestreckten Einfirstgebäudes [...] ist am Ort ebenfalls noch nachweisbar. <sup>(1)</sup>

#### 1.1.6 Landwirtschaft

Das Dorf weist durchschnittlich große landwirtschaftliche Anwesen mit überschaubaren Besitzgrößen wie auch zugleich sehr große Hofstellen mit ausgedehntem Gesamtbesitz nebeneinander auf; kleinbürgerliche Anwesen sind eher die Seltenheit. <sup>(1)</sup>

Nach dem Wiederaufbau und dem Ausbau des Ortes, verbunden mit einem erneuten wirtschaftlichen Aufschwung, zeigt das Ortsbild heute das Gepräge eines stattlichen mittelfränkischen Bauerndorfes. Durch die weitgehende Aufgabe der Landwirtschaft (ehemals 60 Bauern mit Milchvieh und Zuckerrübenanbau) hat sich der Ort jedoch zu einem Pendlerort gewandelt. <sup>(1)</sup> Derzeit gibt es im Ort noch 7 Vollerwerbs- und 14 Nebenerwerbsbetriebe.

Die Bedürfnisse der im Ort ansässigen Betriebe wurden von den Arbeitskreisen (AK) insbesondere bei der Umgestaltung der Straßenräume mit bedacht und teilweise auch abgefragt.

Die Wirtschaftswege parallel zur B 13 wurden in den letzten Jahren umfangreich ausgebaut, sowohl im Norden wie im Süden und z. T. auch beidseits der Bundesstraße. Dadurch wurde die Verkehrssituation für die Landwirtschaft deutlich verbessert, auch hinsichtlich der Verkehrssicherheit.

### 1.1.7 Freiflächen und Grüngestaltung im Ort

Die Grabenteile der ehemaligen Ortsfestigung wurden teilweise bei der Flurbereinigung 1920 aufgegeben oder als Bauplatz verwendet. Seit dieser Zeit wurde der historisch überkommene Bering zunehmend durch Überbauung verunklärt. Weitgehend unberührte Partien des grünen Ortsrandes haben sich vorzugsweise im Osten und im Westen erhalten.

Die eindrucksvollste innerörtliche Raumbildung hat sich im großen Zirkelschlag des Kirchengrundes erhalten: Die evangelische Kirche St. Johannes (1493) mit ihrem umgebenden Friedhof und der umschließenden spätmittelalterlichen Ringmauer erscheint nahezu unverändert. Die diese umgebenden Reste des historisch-bewachsenen Walles mit dem nicht verfüllten Graben vermitteln bis heute das wehrhafte Erscheinungsbild des historischen Gollhofens.

Der breit angelegte Fernweg durchzieht den Ort kurviert in Nord-Süd-Richtung und besitzt in der Ortsmitte eine angerartige Aufweitung. <sup>(1)</sup>

Der größte Platz, benannt nach seinem Hauptgestaltungselement, dem Kettenbrunnen, liegt etwas abseits der Hauptstraße.

Im Altort gibt es aufgrund der dichten Bebauung nur wenig Grün, es sind aber einige große Bäume vorhanden.

Die Löschweiher sind derzeit gemauerte Becken ohne Grüngestaltung.

Der Kettenbrunnen auf dem zentralen Platz ist nicht als Wasserstelle erlebbar.

Bemerkung zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen aus bestehenden Bebauungsplänen:

Hier sind sowohl private Bauherren als auch die Kommune gefordert. Die Kommune sollte zum einen die bereits beschlossenen grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichem Grund und ggf. Ausgleichsmaßnahmen umsetzen und zum anderen die privaten Bauherren auf ihre Verpflichtung hinweisen und ggf. zur Umsetzung anhalten.

### 1.1.8 Landschafts-, Natur- und Artenschutz

Gollhofen ist umgeben von einer stark ausgeräumten Agrarlandschaft. Große Bereiche werden als erosionsgefährdet eingestuft.

Die örtlichen Landschaftsschutzgebiete befinden sich außerhalb des Verfahrensgebietes. Es handelt sich um Flächen entlang des Holzbaches und den nördlich von Gollhofen gelegenen Güterwald.

Biotopkartierte Flächen im Verfahrensgebiet:

1) 6427-0022-001 „Baumhecke und Feldgehölzabschnitt am Ortsrand von Gollhofen“ (ca. 302 m<sup>2</sup>).

2) 6427-0022-002 „Baumhecke und Feldgehölzabschnitt am Ortsrand von Gollhofen“ (ca. 459 m<sup>2</sup>).

Das Biotop 6427-0022 hat nur diese zwei Teilflächen.

3) 6427-0019-006 „Bachbegleitende Gehölzvegetation am Holzbach, Reuscher Steigbach und Mühlbach zwischen Geckenheim und dem westlichen Kartenblatrand“ (ca. 440 m<sup>2</sup>).

Das Biotop 6427-0019 umfasst insgesamt 17 Teilflächen entlang der genannten Bäche.

Bei / an / in der Kirche gibt es laut den ASK-Daten aus FinView Nachweise von Schleiereulen- und Fledermausvorkommen.

#### 1.1.9 Gemeinschaftsleben und Dorfkultur

Die Internetseite der Gemeinde listet 12 in Gollhofen aktive Vereine und Gruppen auf.

Der Fußballclub Gollhofen ist der größte Verein im Dorf. Die Dorfjugend gestaltet den Kirchweihumzug. Die Theatergruppe bereichert das Kulturprogramm im Winter.

Direkt am großen Gasthaus am Ortseingang hat der Bürgerschützenverein seine Räumlichkeiten. Der Obst- und Gartenbauverein pflegt bereits viele Grünflächen im Ort.

Der Kindergarten wird als eine hohe Qualität des Ortes wahrgenommen.

#### 1.1.10 Technische Infrastruktur

- Stromversorgung und Erdgas wird durch die N-ERGIE bereitgestellt.
- ÖPNV: die Schulbuslinien sind öffentlich nutzbar. Ab August 2021 wird eine Art Anrufsammeltaxi auf Landkreisebene zur Verfügung stehen.
- Die Ortsstraßen sind in großen Teilen in erneuerungsbedürftigem Zustand. Die Fußwege/ Schulwege entlang der Bundesstraße B 13 und die Querung derselben sollen sicherer werden.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch die Fernwasserversorgung Franken. Die Wasserleitungen im Ort wurden in den 1950er Jahren verlegt und müssen vollständig erneuert werden.
- Abwasserentsorgung: Mischsystem. Entsorgung mittels Druckleitung in die Ippesheimer Kläranlage. Die Kanalsanierung soll größtenteils über Inliner erfolgen. In Teilbereichen soll auf Trennsystem umgestellt werden.
- Hochwasserschutz: Im Verfahrensgebiet befindet sich entlang des Holzbaches kein amtlich definiertes Überschwemmungsgebiet. Die Maßnahmen, die in benachbarten Gemeinden und in Gollhofen selbst

in den letzten Jahren durchgeführt wurden, erweisen sich als wirksam. Es besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

- Telefon und Internet: Die Versorgung erfolgt durch die Telekom. Im Zuge der Straßengestaltung soll auch im Altort Breitband verlegt werden.
- Regenerative Energien: Bürgerwindräder, hoher Flächenanteil an WW-Kollektoren und PV-Anlagen (Meister Solarbundesliga 2005).
- Nahwärmeversorgung: In den Arbeitskreisen wurden Insellösungen (Hackschnitzel BHKW) diskutiert.

## 1.2 Probleme und Schwächen

- Die viel befahrene B 13 zerschneidet den Ort; Querungen sind schwierig.
- Die Trennung von Siedlung und Altort ohne ausreichende Fußwegeverbindung zu den umgebenden Bereichen.
- Der hohe Versiegelungsgrad mit zu wenig Grünflächen im Ort.
- Die Plätze sind wenig attraktiv.
- Die Gemeinschaftseinrichtungen im Pfarrgemeindehaus sind sanierungsbedürftig.
- Ein Jugendtreff fehlt. Insbesondere steht derzeit kein ausreichend großer Raum für die Vorbereitung der Kirchweih zur Verfügung.
- Umnutzung der ehemaligen Ziegelei: sehr großes Projekt für ein Dorf der Größe Gollhofens.

## 1.3 Möglichkeiten und Stärken

- Gutes Miteinander im Dorf; eine Nachbarschaftshilfe besteht.
- Die engagierten Vereine.
- Der Kindergarten.
- Ein Gasthaus mit Zukunft.
- Die zentrale Lage des Ortes in der Region.
- Die Umnutzung der Ziegelei als Impulsgeber für den Altort.

## 1.4 Mitwirkungsbereitschaft

Der Gemeinderat hat im März 2021 den Selbstbindungsbeschluss zur Initiative „Innen statt Außen“ gefasst.

In den Arbeitskreisen waren insgesamt ca. 50 Personen dabei. Es wurde konzentriert und intensiv gearbeitet.

Bei allen Veranstaltungen waren stets alle Generationen, Einheimische und Zugezogene sowie alle Ortsbereiche vertreten.

Die Gollhöfer haben bereits während der Arbeitskreisphase ein hohes Maß an Engagement und Durchhaltevermögen bewiesen. Die wiederholten, pandemiebedingten staatlichen Einschränkungen haben die Arbeitskreis-Arbeit mehrmals unterbrochen und geplante Veranstaltungen verhindert. Glücklicherweise konnte die Zwischenpräsentation in Form eines Dorfrundgangs mit verschiedenen Stationen durchgeführt werden. Die Infofahrt wurde auf unbe-

stimmte Zeit verschoben und soll eine gemeinsame Veranstaltung von Arbeitskreisen und Vorstand werden. Die Abschlusspräsentation soll evtl. in Form eines Festes zum Auftakt der Dorferneuerung stattfinden können.

### **Ablauf der Vorbereitungsphase**

- Ende Juni 2019: Grundseminar in Klosterlangheim.
- Oktober 2019: Gründung der Arbeitskreise
- Unterbrechung der Arbeitskreis-Treffen von März bis Juni 2020.
- Juli 2020: Zwischenpräsentation als Dorfspaziergang und Wiederaufnahme der meist wöchentlichen Arbeitskreis-Treffen zur Weiterbearbeitung der Themen und Vorbereitung der Abschlusspräsentation.
- Die Abschlusspräsentation war für Sonntag, den 29.11.2020 in der Ziegelei geplant, konnte pandemiebedingt jedoch nicht durchgeführt werden.
- Im ersten Halbjahr 2021 wurde entschieden, den üblichen Ablauf zu ändern: Die Broschüre wurde erstellt und veröffentlicht; die Aufklärungsverammlung nach § 5 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) wurde durch eine Projektinformation ersetzt, die Anfang Juli 2021 an alle Haushalte verteilt wurde.
- Der Vorentwurf des Maßnahmenkonzeptes und des Dorferneuerungsplans liegt vor.

## **2. Ziele des Projektes**

### **2.1 Leitbild**

„Gollhofen - ein Dorf, in dem Menschen mit vereinten Kräften in ihre Zukunft investieren.“

Entwickelt und strukturiert wurde das Leitbild anhand des Kettenbrunnens auf dem gleichnamigen Platz in der Mitte des Dorfes.

Die ausführlichen Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten finden sich in der Broschüre.

### **2.2 Leitlinien und Ziele**

Im Ort Gollhofen haben die Bevölkerung und die Gemeinde den Wunsch, ihr Dorf lebenswert zu gestalten.

Die Straßenräume sollen ansprechend und gut benutzbar werden und die verschiedenen Ortsbereiche besser miteinander verbunden werden.

Insbesondere im Bereich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 13 besteht hoher Handlungsbedarf auch hinsichtlich der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer.

Die Bedürfnisse der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sollen bei der Straßen- und Platzgestaltung berücksichtigt werden.

Durch Ortseingrünung und Durchgrünung sollen die Einbindung in die Landschaft und das Kleinklima im Ort verbessert werden.

Im Jahr 2020 hatte die Gemeinde Gelegenheit, das Gelände der ehemaligen Ziegelei am nördlichen Ortsrand zu erwerben und steht hier nun vor einer besonderen, zusätzlichen Herausforderung. Ein Masterplan zur Erstellung eines Nutzungskonzepts wurde von der Gemeinde Anfang 2021 vergeben. Die Ergebnisse des Arbeitskreises „Ziegelei“ werden dabei berücksichtigt. Der Altort hat eine äußerst dichte Bebauung mit noch teilweise genutzten landwirtschaftlichen Gebäuden. Die Bausubstanz ist von außen gesehen insgesamt in einem guten Zustand und es gibt kaum Leerstand, jedoch eine versteckte Unternutzung der Gebäude. Hier soll der Boden bereitet werden für ein Umdenken und Umnutzen in naher Zukunft. Dem entsprechend hat der Gemeinderat im März 2021 den Selbstbindungsbeschluss zur Initiative „Innen statt Außen“ gefasst.

### 2.3 Vorläufiges Maßnahmenkonzept

Die Ziele des Projektes können durch die Umsetzung der von den Arbeitskreisen vorgeschlagenen Maßnahmen erreicht werden. Der künftige Vorstand der Teilnehmergeinschaft stellt in Abstimmung mit dem Gemeinderat der Gemeinde Gollhofen das Maßnahmenkonzept auf und legt dabei die Prioritäten und die Reihenfolge der Umsetzung der Maßnahmen fest. Er beantragt auch die Finanzierung im Rahmen der vorläufigen Fördersumme (Summe aller Zuschüsse) beim Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken.

**Die nachfolgenden Maßnahmenwünsche sind die Ergebnisse der Arbeitskreise. Die Benennung in der Projektbeschreibung garantiert weder die Förderfähigkeit noch die Umsetzung im Rahmen des Verfahrens.**

Das Konzept umfasst bislang folgende Maßnahmen:

- Erneuerung der Hauptstraße (B 13) mit neuer Bedarfsfußgängerampel und beidseitigen Gehsteigen sowie mit Grünflächen und Parkplätzen.
- Erneuerung folgender Ortsstraßen mit Gestaltung des Straßenraums: Rathausstraße, Bischofsbrunnen, Ringstraße, Raiffeisenstraße, Herrnburchheimerstraße, Ziegeleistraße, Pfortenweg, Mühlweg, Aspachhöferstraße, An der Linde und Sportplatzstraße.
- Erneuerung folgender Platzbereiche: Kettenbrunnen, Rathausplatz, Bischofsbrunnen.
- Neugestaltung der Löschweiher und Brunnen im Dorf.
- Aufwertung des historischen Fußweges um den Altort (Gänge, Grabengässchen).
- Verbindung der Ortsbereiche durch neue Fußwege.
- Schaffung eines Multifunktionsplatzes als Treffpunkt nahe am Dorf.
- Großzügige Ortseingrünung.

### **3. Bearbeitungsumfang**

#### **3.1 Verfahrensart, räumliche Abgrenzung**

Die Projektziele sollen im Rahmen eines Verfahrens nach §§ 1, 4 und 37 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) erreicht werden.

Das Verfahrensgebiet ist in der anliegenden Gebietskarte M = 1: 5.000 flurstücksgenau dargestellt.

Die Größe des Verfahrensgebiets beträgt insgesamt ca. 65 ha.

Für eine mögliche Förderung von privaten Maßnahmen wurde vom Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken ein gesondertes Fördergebiet abgegrenzt.

#### **3.2 Planungsbedarf**

Der Planungsbedarf ergibt sich aus den mit den Arbeitskreisen gemeinsam erarbeiteten und mit der Gemeinde Gollhofen abgestimmten Zielen (siehe Dokumentation der Ergebnisse der Arbeitskreise vom Juni 2021) und dem daraus abgeleiteten vorläufigen Maßnahmenkonzept.

Die ortsräumliche Planung mit Vitalitätscheck sowie die Grünordnungsplanung sind an ein geeignetes Planungsbüro vergeben worden.

Derzeit sind einige Gebäudeleerstände zu verzeichnen, die konzeptionell anzugehen sind. Bodenordnungskonzepte sind zu erstellen, die die gemeindliche Bauleitplanung vor allem in Hinblick auf eine nachhaltige Innenentwicklung unterstützen (z.B. Umnutzungskonzepte, Innenverdichtung, Förderung von Maßnahmen an Haus und Hof). Bei der Renovierung und / oder Umnutzung von bereits leerstehenden Gebäuden sind auch die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Der Denkmalspflegerische Erhebungsbogen als historische Informationsgrundlage ist in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erstellt worden.

Notwendige einzelne Objektplanungen (ggf. saP-pflichtig) sollen von geeigneten Planern oder vom Verband für Ländliche Entwicklung Mittelfranken erstellt werden.

Die Planungen sind auf die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung auszurichten.

Die Ergebnisse der Arbeitskreise und der ortsräumlichen Planung bilden eine gute Grundlage für die Arbeit der Teilnehmergeinschaft, welche mit der Anordnung des Verfahrens entsteht, und für den nach der Anordnung zu wählenden Vorstand der Teilnehmergeinschaft.

Der Dorferneuerungsplan wird vom Vorstand unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen und mit weiterer enger Einbindung der Bevölkerung und der Gemeinde Gollhofen aufgestellt.

### 3.3 Bodenordnung und Vermessung

Die Abmarkungs- und Vermessungsarbeiten betreffen die bodenordnerische Umsetzung von Innenentwicklungskonzepten, die Neuabformung und Erweiterung von Hofgrundstücken sowie durch Baumaßnahmen bedingte Grenzänderungen. Grenzverläufe zwischen Privatgrundstücken werden auf Antrag und im gegenseitigen Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern geändert.

### 3.4 Bedarf und Verwendung von Land

Für Zwecke der Bodenordnung und zur Umsetzung von baulichen oder ökologischen Maßnahmen kann im Verfahren Landerwerb zugunsten der Gemeinde Gollhofen oder Dritter durchgeführt werden.

## 4. **Aussagen der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange wurden vor Anordnung des Verfahrens gehört. Es gab keine Einwendungen gegen das Verfahren. Die Anregungen und Hinweise wurden in der Projektbeschreibung des Verfahrens, insbesondere bei der dort formulierten Kurzbeschreibung sowie den Zielen des Projektes festgehalten.

## 5. **Voraussichtlicher Verfahrensablauf**

Zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung werden der Arbeitsplanung folgende Termine zugrunde gelegt:

|                                                        |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| Anordnung                                              | 2021          |
| Vorstandswahl                                          | 2021/ 2022    |
| Aufstellung Dorferneuerungsplan                        | bis 2024      |
| Ausbau der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen | 2025 bis 2032 |
| Abmarkung und Vermessung                               | 2028 bis 2030 |
| Besitzübergang und Neuverteilungstermin                | 2031          |
| Ausführungsanordnung                                   | 2033          |
| Schlussfeststellung                                    | 2035          |

Im weiteren Verfahrensverlauf gilt der jeweils jährlich aufgestellte Arbeitsplan des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken.

## **6. Gesamtwürdigung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung**

### **6.1 Ökologische Nachhaltigkeit**

Durch die Entsiegelung von Flächen und Begrünungsmaßnahmen im Dorf werden die natürlichen Lebensgrundlagen gestärkt und die dorfökologische Situation verbessert.

Dorfgerichte Baugestaltung unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes, die Entsiegelung und Begrünung von Hofflächen sowie die dorfgerichte Gestaltung von Hofzufahrten helfen das gewachsene Ortsbild und den dörflichen Charakter zu erhalten sowie das vorhandene Artenspektrum zu sichern und zu stärken.

Vorbehaltlich der Überprüfung konkreter Ausführungsplanungen in Bezug auf Artenschutz (saP) / Schutzgüter, kann nach derzeitigem Kenntnisstand von der Umweltverträglichkeit des Projektes ausgegangen werden.

### **6.2 Ökonomische Nachhaltigkeit**

Durch das Projekt werden die innerörtlichen Existenzgrundlagen und damit die Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe sowie die Arbeits- und Lebensbedingungen der gesamten dörflichen Bevölkerung im Verfahrensgebiet in vielfältiger Weise verbessert. Die Gesamtheit der Maßnahmen im öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereich führt zu einer wirksamen Verbesserung der Infrastruktur als wesentlichem ökonomischen Standortfaktor. Die Maßnahmen stoßen lokale Investitionen an und fördern damit die regionale ökonomische Entwicklung und Wertschöpfung.

### **6.3 Soziale Nachhaltigkeit**

Durch die sehr engagierte Arbeit in den Arbeitskreisen und die intensive Mitwirkung der Bevölkerung am Planungsprozess ist der Zusammenhalt unter den Dorfbewohnern und das Verantwortungsbewusstsein des Einzelnen für Gollhofen gestärkt worden. Die Mitwirkenden in den Arbeitskreisen haben eine gemeinsame Betrachtungsweise für die Probleme und Möglichkeiten ihres Dorfes entwickelt und werden den weiteren Planungsprozess intensiv begleiten.

Die gestalterische Aufwertung des Ortes steigert die Lebensqualität und festigt die Identifikation der Bewohner mit ihrem Dorf. Der Abwanderung jüngerer Bewohner kann damit entgegengewirkt werden.

Durch die Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen und attraktiver Dorfplätze entstehen Treffpunkte und Orte der Kommunikation; die Dorfgemeinschaft wird gestärkt und ein aktives Vereinsleben gefördert.

### **6.4 Privatnützigkeit**

Die Abmarkung und Vermessung von Grundstücken, wo erforderlich, trägt zur Rechtssicherheit bei.

Die Maßnahmen der Dorferneuerung dienen auch dem betriebswirtschaftlichen Interesse der Landwirte und der übrigen Gewerbetreibenden. Sie verbessern die Arbeitsbedingungen innerorts. Die Landwirte werden bei der Sanierung, Umgestaltung oder auch Erweiterung sowie Erschließung ihrer Hofstellen unterstützt. Das Projekt dient aber auch den wirtschaftlichen Interessen aller Grundeigentümer, da Maßnahmen der Bodenordnung sowie die Förderung von Bauvorhaben an Haus- und Hofgrundstücken ihnen unmittelbar zugutekommen.

Verbesserungen am Grundeigentum dienen der Werterhaltung oder -steigerung und erfolgen gemäß den Grundsätzen der Wertgleichheit nach §§ 44 ff. FlurbG.

Die Gesamtheit der Maßnahmen führt zu einer Erhöhung lokaler Wertschöpfung und zu einer Attraktivitätssteigerung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes. Die Grundeigentümer profitieren durch eine sich daraus ergebende Wertsteigerung ihres Immobilienbesitzes. Die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen kommt im Übrigen auch jedem Grundeigentümer zugute.

Ansbach, 14.07.2021

Wolfgang Zilker  
Leitender Baudirektor