



GEMEINDE  
**ENTWICKLUNGSKONZEPT**  
HOLZHEIM



Foto: Renergiewerke Holzheim

**Gemeinde Holzheim**  
im Landkreis Neu-Ulm

# **Vitalitätscheck zur Innenentwicklung**

## **Erläuterungen**

## **IMPRESSUM**

Gemeinde Holzheim  
**Vitalitätscheck zur Innenentwicklung**  
Erläuterungen

**Auftraggeberin:**  
**Gemeinde Holzheim**  
vertreten durch: Bürgermeister Thomas Hartmann  
Kirchstraße 14  
89291 Holzheim

**Gefördert durch:**  
**Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben**  
Projektbetreuerin: Ulrike Reiser  
Dr.-Rothermel-Straße 12  
86381 Krumbach

**Bearbeitung:**  
**Stadt Land Fritz**  
**Landschaftsarchitekten und Stadtplaner**  
Bauernbräustraße 36  
86316 Friedberg  
[www.stadt-land-fritz.de](http://www.stadt-land-fritz.de)

© Juli 2023

*Informationen zum Urheberrecht:*

*Die Verwendung des Vitalitätschecks in gedruckten Publikationen oder seine Veröffentlichung im Internet bedarf der vorherigen Genehmigung des Herausgebers.*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Ergebnisse für die Gemeinde Holzheim .....</b>	<b>6</b>
2.1 Allgemeines, Lage und Einordnung.....	6
2.2 Demographie .....	8
2.3 Flächennutzung und Flächenmanagement .....	11
2.4 Bodenpolitik und Bodenmarkt.....	12
2.5 Versorgungsstruktur und Erreichbarkeit .....	14
2.6 Bürgerliches Engagement .....	15
2.7 Arbeitsmarkt und Wirtschaft .....	15
2.8 Tourismus, Freizeit und Erholung .....	16
2.9 Erneuerbare Energien .....	16
<b>3. Ergebnisse des Vitalitätschecks für den Hauptort Holzheim.....</b>	<b>17</b>
3.1 Bevölkerungsentwicklung .....	17
3.2 Versorgung und Erreichbarkeit .....	17
3.3 Siedlungsstruktur und Innenentwicklung .....	18
3.4 Bewertung und Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale .....	21
<b>4. Ergebnisse des Vitalitätschecks für den Ortsteil Neuhausen .....</b>	<b>25</b>
4.1 Bevölkerungsentwicklung .....	25
4.2 Versorgung und Erreichbarkeit.....	26
4.3 Siedlungsstruktur und Innenentwicklung .....	26
4.4 Bewertung und Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale .....	27
<b>5. Auswertung und Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>29</b>
5.1 Fazit Siedlungsentwicklung und Wachstumspotenzial im Bestand.....	31
5.2 Defizite .....	33
5.3 Handlungsempfehlungen.....	34
5.4 Weiteres Vorgehen .....	38
<b>6. Quellenverzeichnis .....</b>	<b>40</b>
<b>Anlage: Hinweise zur Bewertung und Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale .....</b>	<b>41</b>



## Anlagen zum Vitalitätscheck:

### Berichtsblätter der Vitalitätscheck-Datenbank

Detailbericht Gemeinde, Stand 28.03.2023

Gemeindebericht, Stand 28.03.2023

Ortsteilbericht Gemeinde Holzheim, Ortsteil Holzheim, Stand 28.03.2023

Ortsteilbericht Gemeinde Holzheim, Ortsteil Neuhausen, Stand 28.03.2023

### Kartenverzeichnis

Karte 1a	Bestand Innenentwicklungspotenziale	Maßstab 1:2.500
Karte 1b	Handlungspriorität Innenentwicklungspotenziale	Maßstab 1:2.500
Karte 2	Versorgungsstruktur	Maßstab 1:5.000
Karte 3	Bauphasen	Maßstab 1:5.000

Kartenstand 31.03.2023

## 1. Einleitung und Rahmenbedingungen

Die ländlichen Regionen in Bayern stehen in den kommenden Jahren vor der enormen Herausforderung, sich so weiterzuentwickeln, dass die in der Verfassung des Freistaats festgeschriebenen gleichwertigen Lebensverhältnisse in allen Teilräumen gewährleistet werden können. Die Herausforderungen liegen dabei in strukturellen Veränderungen in den Bereichen Gesellschaft, (Land-)Wirtschaft und Technologie. Die Gemeinde Holzheim will sich diesen Entwicklungen und den Herausforderungen, die der demografische Wandel mit sich bringen wird, gemeinschaftlich stellen und hat das Büro Stadt Land Fritz aus Friedberg beauftragt, einen Vitalitäts-Check durchzuführen und auf deren Grundlage einen Gesamtbericht zu erstellen.

Grundlage des Vitalitäts-Checks sind die Vitalitäts-Check-Datenbank der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung sowie die Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Das datenbankgestützte Programm dient dazu, Innenentwicklungspotenziale, die bestehende Versorgungsstruktur sowie die Entstehung der Siedlungsstruktur systematisch zu erfassen. Um ein ganzheitliches Bild zu erhalten, werden zudem die Bevölkerungs-, Flächen- und Siedlungsentwicklung, das bürgerschaftliche Engagement, sowie die Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation betrachtet.

Auf Basis dieser umfassenden Bestandsanalyse können in weiteren Schritten gezielt Maßnahmen aufgezeigt werden, um die Siedlungsentwicklung an den zukünftigen Bedarf anzupassen.

Die o.g. Flächenmanagementdatenbank wurde nach einer Einweisung durch das Fachbüro von der Gemeinde eigenständig ausgefüllt und den Planern zur Auswertung zur Verfügung gestellt. Auf Basis dieser Daten und weiterer Gespräche mit der Gemeinde Holzheim und der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffenhofen an der Roth konnte der vorliegende Bericht für die Gemeinde Holzheim erstellt werden.

Der Bericht beinhaltet zunächst eine allgemeine Auswertung zu Demographie, Flächennutzung und -management, Bodenpolitik und Bodenmarkt, Versorgungsstruktur, bürgerschaftlichem Engagement sowie Arbeitsmarkt und Wirtschaft für das gesamte Gemeindegebiet, gefolgt von einer detaillierten Auswertung der einzelnen Ortsteile.

Abschließend werden auf Basis der Analyseergebnisse des Vitalitäts-Checks Handlungsziele und Handlungsmaßnahmen im Bereich der Innenentwicklung vorgeschlagen, welche sich auf vier identifizierte Handlungsbereiche für die Gemeinde Holzheim konzentrieren:

- Siedlungs- und Innenentwicklung
- Dorfgemeinschaft / Soziales / Kultur
- Infrastruktur / Versorgung / Wirtschaft
- Klima / Ökologie / Erholung

Der Vitalitäts-Check sollte dabei stets als Potenzialabschätzung zur Innenentwicklung verstanden werden. Trotz enger Abstimmung zwischen Gemeindeverwaltung, Bürgerschaft und Planungsbüro ist nicht auszuschließen, dass aufgrund von zeitlichen Veränderungen, unklarer Datenlage oder Ähnlichem die Einstufung einzelner Grundstücke in bestimmte Kategorien (Leerstand, Brache etc.) nicht oder nicht mehr zutreffend ist. Die genannten Angaben und Kartendarstellungen sind daher keinesfalls als endgültige oder rechtsverbindliche Bewertung zu verstehen, sondern als Unterstützung und Hilfestellung zur Entwicklung der Gemeinde.



## 2. Ergebnisse für die Gemeinde Holzheim

### 2.1 Allgemeines, Lage und Einordnung

Der Hauptort Holzheim ist seit mehr als 1.000 Jahren die bedeutendste Siedlung im Leibital und hat sich aus einem Haufendorf entwickelt. Die Hofstellen wurden bevorzugt giebelständig zu den Straßenräumen angeordnet, in vielen Fällen entstanden dreiseitig umschlossenen Hofräume, die sich zur Straße hin öffneten.

Hinter den Hofkomplexen schlossen sich Gärten und Obstwiesen an, die heute noch zum Teil vorhanden sind. Die Ortsentwicklung nach dem 2. Weltkrieg begann im Osten und im geringen Umfang im Norden und verlagerte sich dann mit flächig ausgedehnten Neubausiedlungen an den südlichen und östlichen Rand des Ortskerns.

Der Ortsteil Neuhausen zeigt eine ähnliche Entwicklungsstruktur wie Holzheim bis nach dem 2. Weltkrieg, jedoch mit einer weniger regelmäßigen Anordnung der Höfe an den Straßen durch die topographische Situation. Es gab in Neuhausen in den letzten Jahren keine größere flächenmäßige Ausdehnung, die Neubaumaßnahmen erfolgten vereinzelt und meistens „in zweiter Reihe“

Der Name Holzheim ist daraus entstanden, dass dieses Gebiet sehr stark bewaldet war und der Wald zum Teil gerodet wurde, um dort Heime zu errichten. Die vermutlich erstmalige urkundliche Nennung von Holzheim stammt aus dem Jahr 978. In der Chronik wird für das Jahr 982/83 ein Graf Otto von Novadomus (neues Haus) genannt. Die kleine Ansiedlung unter der damaligen Burg erhielt daher den Namen Neuhausen.

Infrastruktureinrichtungen sind fast ausschließlich auf den Hauptort Holzheim konzentriert. Das Fehlen von kirchlichen Einrichtungen im OT Neuhausen lässt vermuten, dass schon in historischer Zeit die Anlehnung von Neuhausen an Holzheim stark ausgeprägt war.

*(Quelle: Gemeinde Holzheim - Georg Heß: Holzheim, Geschichte eines schwäbischen Dorfes, 2020)*

In der Gemeinde Holzheim leben ca. 1.973 EW (Stand 31.12.2021, lt. Statistik) auf einer Fläche von 7,597 km<sup>2</sup> (=759,7 ha). Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 260 EW pro km<sup>2</sup>, was etwas höher als der bayerische Durchschnitt von ca. 190 EW pro km<sup>2</sup> liegt.

Ca. 80% der Einwohner lebt im Hauptort, ca. 20 % im Ortsteil Neuhausen.

*(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik kommunal 2022, herausgegeben im März 2023)*

Raumordnerisch liegt die Gemeinde Holzheim gemäß Raumstrukturkarte (Regionalplan Donau-Iller / LEP Bayern) im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm. Trotz der Nähe zum Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm hat sich Holzheim den Charakter einer ländlich strukturierten Gemeinde bewahrt und nicht im unmittelbaren städtischen Umland den Wandel zur reinen Wohngemeinde vollzogen.

*(Quelle: Regionalplan Donau-Iller, Gesamtfortschreibung – Entwurf zur zweiten Beteiligung, Stand 06.12.2022)*

Der Westteil des Gemeindegebietes von Holzheim befindet sich innerhalb des 1961 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets „Pfulher, Finninger und Bauernried“ (ID: LSG-

00528.01), das im Nordwesten bis an die Leibi und in der weiteren Ausdehnung bis an den Ortsrand von Neuhausen reicht.

(Quelle: Landkreis Neu-Ulm, 2017: Verordnung des Landkreises Neu-Ulm über das Landschaftsschutzgebiet „Pfuher, Finninger und Bauernried“ in der Fassung der Änderungsverordnung vom 06.11.2017)

In der Raumnutzungskarte (Regionalplan Donau-Iller) befindet sich zwischen Holzheim und Neuhausen eine Grünzäsur mit einer festgelegten Breite von 200 m, welche der Sicherung siedlungsklimatischer und siedlungsnaher ökologischer Ausgleichsfunktionen dienen soll.

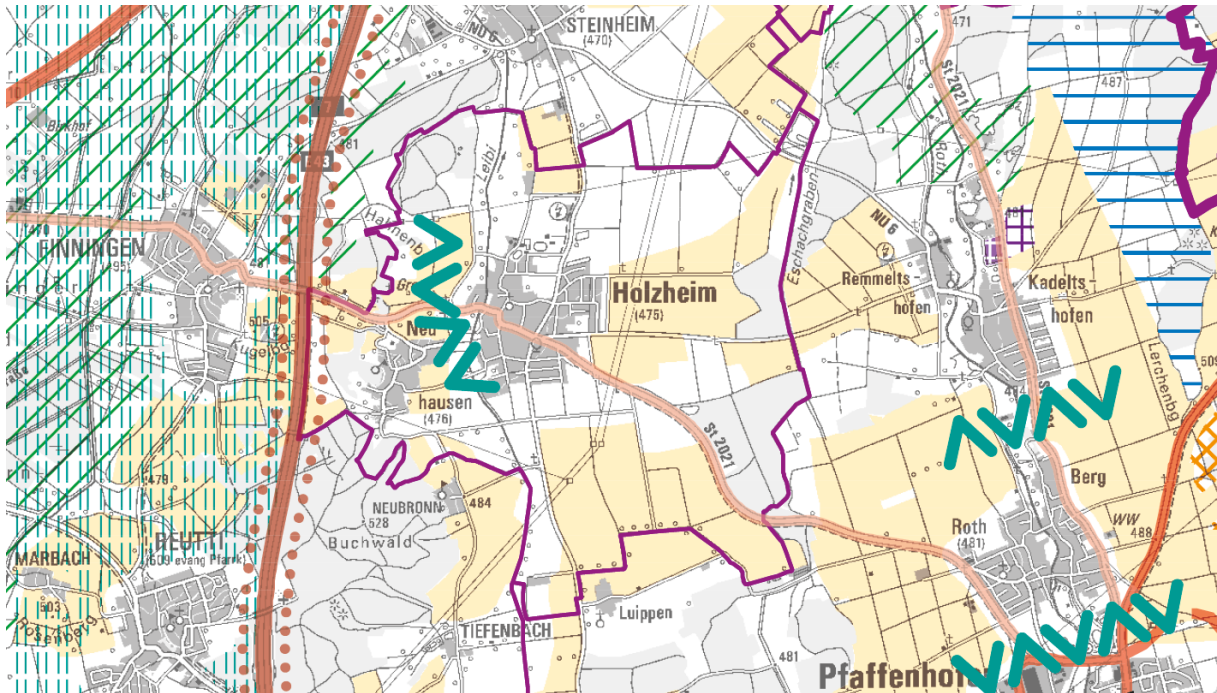


Abb. 1: Raumnutzungskarte: V-Linie = Grünzäsur, beige Flächen = Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (Quelle: Regionalplan Donau-Iller, Gesamtfortschreibung – Entwurf zur zweiten Beteiligung, Stand 06.12.2022: Raumnutzungskarte)

Das Gemeindegebiet Holzheim gehört zum Landkreis Neu-Ulm, Regierungsbezirk Schwaben.

Im folgenden Kapitel werden folgende Kategorien behandelt:

- Demographie
- Flächennutzung und Flächenmanagement
- Bodenpolitik und Bodenmarkt
- Versorgungsstruktur
- Bürgerschaftliches Engagement
- Arbeitsmarkt und Wirtschaft

Die Angaben entstammen der Vitalitäts-Check-Datenbank, die teils vorgegeben waren und teils ergänzt worden sind, sowie weiterer statistischer Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

## 2.2 Demographie

Die Einwohnerzahlen sind in der Gemeinde Holzheim in den letzten zehn Jahren von 1.764 (2010) auf 1.953 (2020) um 189 gestiegen. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 10,7 %.

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert bis 2033 eine Zunahme der Einwohnerzahl in der Gemeinde Holzheim auf 2.030, was bedeutet, dass die Einwohnerzahlen in den kommenden Jahren um weitere ca. 4 % ansteigen werden.

*(Quelle: Gemeindebericht der Vitalitäts-Checkdatenbank – Gemeinde Holzheim, Stand: 28.03.2022)*

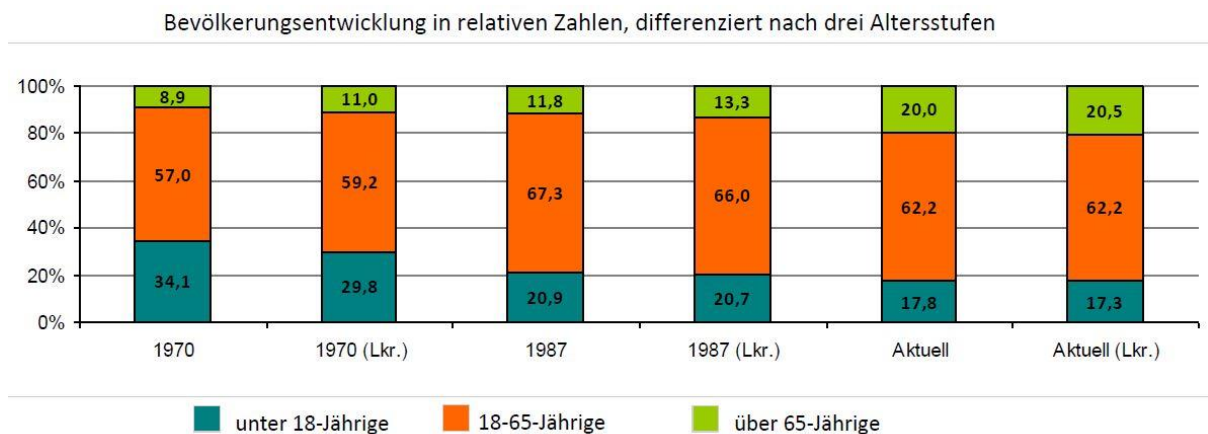


Abb. 2: Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Holzheim im Vergleich zum Landkreis zwischen 1970 und 2020 (Quelle: Gemeindebericht der Vitalitäts-Checkdatenbank – Gemeinde Holzheim, Stand 28.03.2023)

Betrachtet man die Altersstruktur der Gemeinde von 1970 bis 2020, wird deutlich, dass der Anteil der unter 18-Jährigen kontinuierlich zurückgeht, während der Anteil der 65-Jährigen und Älteren stetig wächst. Der Anteil der 18-65-Jährigen ist zwischen 1970 und 1987 enorm gestiegen, jedoch bis 2020 wieder leicht abfallend. In der Prognose bis zum Jahr 2033 wird der Anteil der 18-65-Jährigen weiterhin leicht fallen auf ca. 58,1 %, der Anteil der über 65-Jährigen steigt jedoch auf ca. 24,1 %. Zudem ist ein leichter Anstieg der bis 18-Jährigen auf 18,2% prognostiziert.

*(Quelle: Gemeindebericht der Vitalitäts-Checkdatenbank – Gemeinde Holzheim, Stand: 28.03.2023)*

Der demographische Wandel ist dabei in nahezu allen Gemeinden des Landkreises zu beobachten. Insbesondere der Anteil der Generation 65+ hat in den letzten Jahrzehnten deutlich zugenommen.

Betrachtet man in der folgenden Abbildung die Altersstruktur noch detaillierter, zeigt sich, dass von 1987 bis 2021 vor allem ein leichter Rückgang der Altersgruppe zwischen 15 und 30 Jahren zu erkennen ist, was zeigt, dass zu Beginn der Lehrzeit und Einstieg in die Berufswelt die Gemeinde verlassen wird. Hingegen ist der Anteil der Altersgruppe ab 40 Jahren im Jahre 2021 im Vergleich zu 1987 durch Zuzug und Bleiben wieder deutlich gestiegen.



Der Anstieg in den Altersstufen unter 6 bis 15 Jahren spiegelt die Attraktivität der Gemeinde für Familien sowie die Ausweisung von neuen Baugebieten wider.

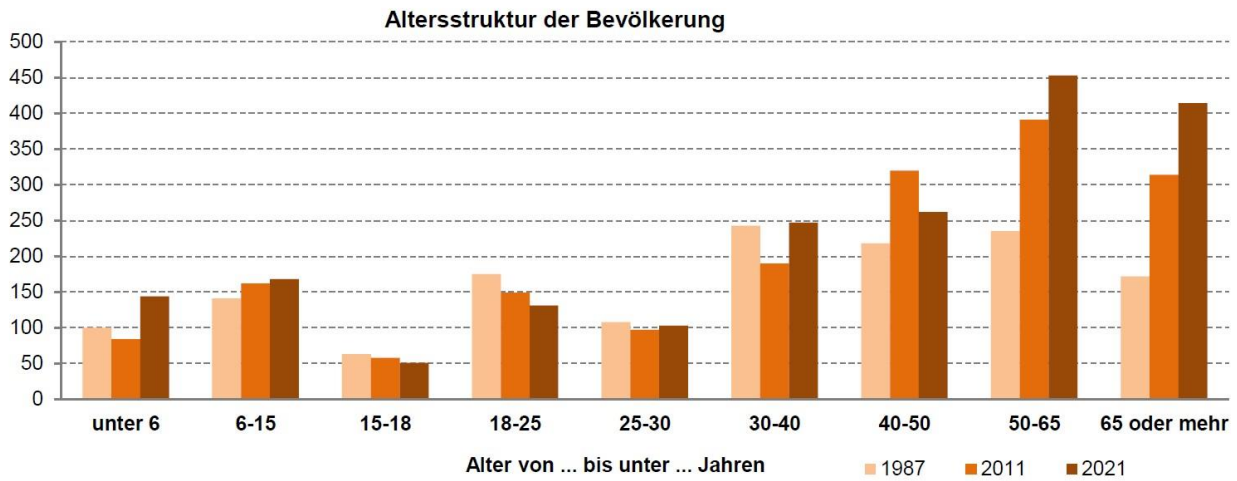


Abb. 3: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Holzheim im Vergleich 1987, 2011 und 2021 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik kommunal 2022, herausgegeben im März 2023)

Zudem prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik für die nächsten Jahre einen Anstieg der Generation 65+ um ca. 25% und einen Rückgang der 18- bis 65-Jährigen um ca. 4%.

Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren wird schätzungsweise in den nächsten Jahren zunehmen (ca. 7,5%).



Abb. 4: Prognostizierte Veränderung der Altersstruktur in der Gemeinde Holzheim bis 2033 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Holzheim - Berechnungen bis 2033, Stand August 2021)

Das Durchschnittsalter in der Gemeinde Holzheim liegt leicht unter den Werten des Regierungsbezirkes und Bayerns.

Im Vergleich zu Neu-Ulm bewegt sich die Entwicklung nahezu parallel, anfangs (2019) etwas über den Werten und in 2033 leicht unter den Werten von Neu-Ulm. Das Durchschnittsalter wird jedoch auch zukünftig noch weiter leicht ansteigen und im Jahr 2033 bei ca. 45 Jahren liegen (vgl. 2019 ca. 44 Jahre).

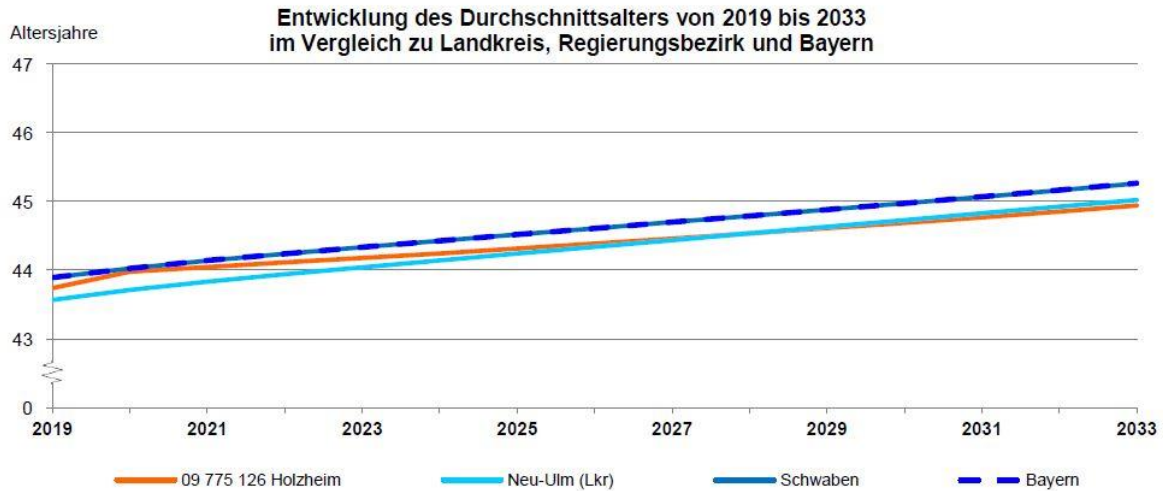


Abb. 5: Prognostizierte Entwicklung des Durchschnittsalters in der Gemeinde Holzheim 2019-2033 im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Holzheim - Berechnungen bis 2033, Stand August 2021)

Die Gemeinde Holzheim wies im Jahr 2021 51,2 Zuzüge je 1.000 EW auf, die Fortzüge lagen mit 53,7 je 1.000 EW geringfügig höher, was eine sehr geringe Bevölkerungsabnahme durch Wanderungsbewegungen bedeutet und in der Vergangenheit, beispielsweise im Jahr 2020, auch schon umgekehrt gewesen ist. Tendenziell ist erkennbar, dass in den Jahren zuvor eher mehr Zuzüge als Fortzüge zu verzeichnen sind. Auffällig bei den natürlichen Bevölkerungsbewegungen ist die hohe Zahl an Geburten mit 41 im Jahr 2021 (gegenüber 15 Sterbefällen). Der bisherige statistische Höchstwert lag hier bei 25 Lebendgeborenen im Jahr 1960.

Aus der Betrachtung der Zu- und Fortzüge sowie der natürlichen Bewegungen lässt sich die Prognose ableiten, dass die Gemeinde Holzheim – abhängig von der Bereitstellung von Wohnraum – weiterhin wachsen wird.

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik kommunal 2022, herausgegeben im März 2023)

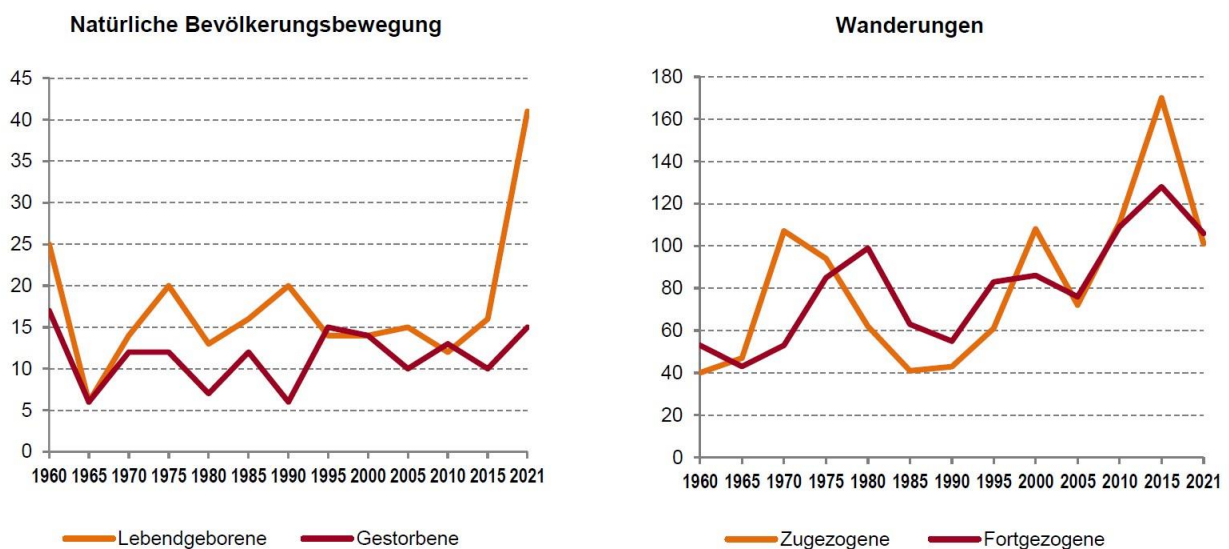


Abb. 6: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen in der Gemeinde Holzheim zwischen 1960 und 2021 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik kommunal 2022, herausgegeben im März 2023)

## 2.3 Flächennutzung und Flächenmanagement

Die Gemeinde Holzheim verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 760 ha, was ca. 1,5% der Fläche des Landkreises Neu-Ulm entspricht (51.584 ha).

Den größten Teil nehmen dabei mit 529 ha landwirtschaftliche Nutzflächen ein, gefolgt von 98 ha Waldflächen. 70 ha sind Siedlungsflächen und 40 ha Verkehrsflächen (2021), die übrigen Flächen sind Wasser- und sonstige Flächen. Zwischen 2020 und 2021 fand keine nennenswerte Veränderung der Flächenanteile statt:

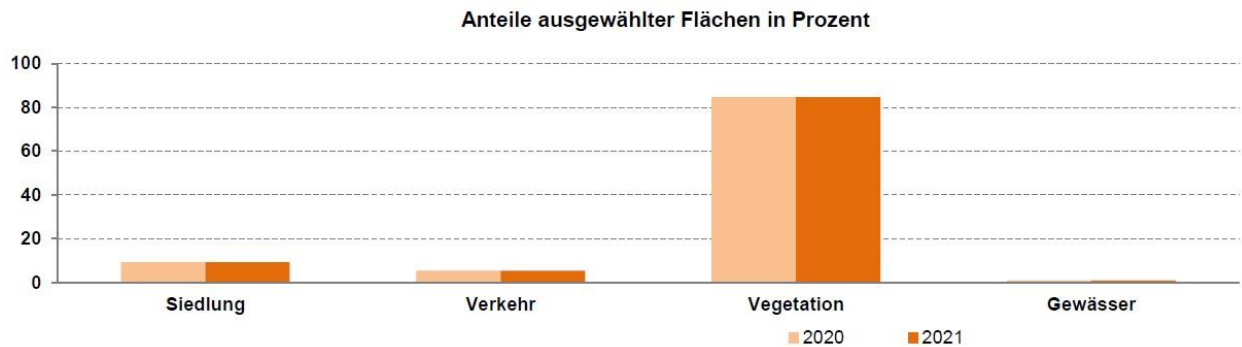


Abb. 7: Anteile ausgewählter Fläche in Prozent 2020 und 2021 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik kommunal 2022, herausgegeben im März 2023)

In den Jahren zwischen 1980 und 2020 stieg die Siedlungs- und Verkehrsfläche jedoch von 78 ha auf 110 ha an, das bedeutet, es kamen durchschnittlich jedes Jahr ca. 0,6 % mehr Siedlungs- und Verkehrsflächen hinzu – vgl. Landkreis: ebenso 0,6 %

(Quelle: Gemeindebericht der Vitalitäts-Checkdatenbank – Gemeinde Holzheim; Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik kommunal 2022, herausgegeben im März 2023)

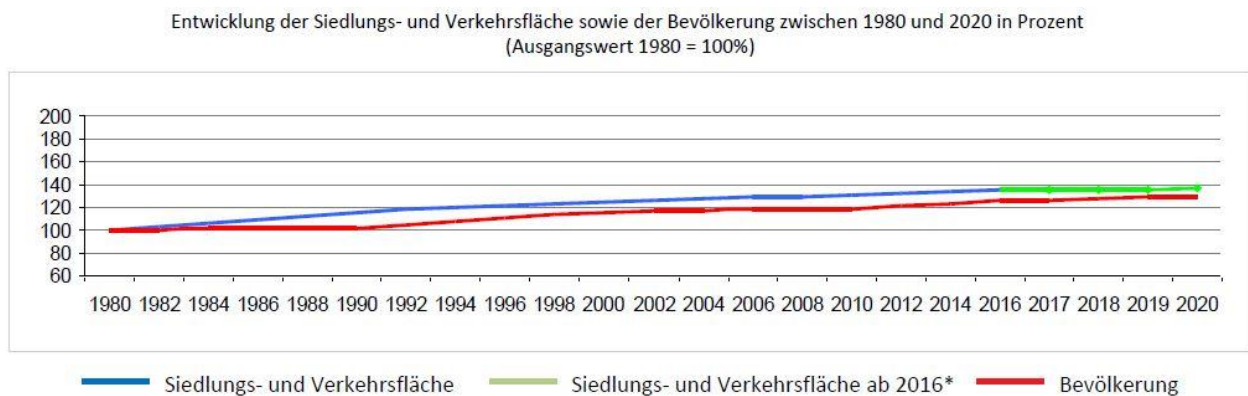


Abb. 8: Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 1980 und 2020 im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Gemeindebericht der Vitalitäts-Checkdatenbank – Gemeinde Holzheim)

**17. Baugenehmigungen<sup>3)</sup> seit 2014**

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2)4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2014	20	20	100,0	-	-	-	-	20	-	-	2	10,0	18	90,0
2015	17	14	82,4	3	17,6	-	-	22	-	-	3	13,6	19	86,4
2016	9	6	66,7	3	33,3	-	-	12	-	-	6	50,0	6	50,0
2017	10	9	90,0	1	10,0	-	-	11	-	-	3	27,3	8	72,7
2018	5	4	80,0	1	20,0	-	-	6	1	16,7	1	16,7	4	66,7
2019	2	2	100,0	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	100,0
2020	9	6	66,7	1	11,1	2	22,2	18	-	-5,6	10	55,6	9	50,0
2021	4	3	75,0	1	25,0	-	-	7	-	-	1	14,3	6	85,7

**18. Baufertigstellungen<sup>3)</sup> seit 2014**

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2)4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2014	10	7	70,0	-	-	3	30,0	22	2	9,1	10	45,5	10	45,5
2015	5	5	100,0	-	-	-	-	5	-	-	-	-	5	100,0
2016	21	17	81,0	4	19,0	-	-	26	-	-	6	23,1	20	76,9
2017	12	9	75,0	3	25,0	-	-	16	-	-	6	37,5	10	62,5
2018	14	13	92,9	1	7,1	-	-	15	-	-	4	26,7	11	73,3
2019	2	1	50,0	1	50,0	-	-	3	1	33,3	-	-	2	66,7
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	5	2	40,0	1	20,0	2	40,0	15	-	-	9	60,0	6	40,0

<sup>1)</sup> Einschl. Wohnheime. - <sup>2)</sup> Einschl. Wohnungen in Wohnheimen. - <sup>3)</sup> Einschl. Genehmigungsverfahren. - <sup>4)</sup> Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Abb. 9: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen seit 2014 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik kommunal 2022, herausgegeben im März 2023)

In der Gemeinde Holzheim wurden kontinuierlich neue Siedlungs- und Verkehrsflächen ausgewiesen. Zwischen 1980 (mit 78 ha) und 2020 (mit 110 ha) gab es insgesamt einen Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsflächen von ca. 40% (vgl. Gemeindebericht der Vitalitäts-Checkdatenbank – Gemeinde Holzheim, Stand 28.03.2023).

Da es sich bei den erweiterten Flächen vorwiegend um Einfamilienhausbebauung handelt, erklärt sich der hohe Wert der Wohnfläche je EW (m<sup>2</sup>) mit 51 und die relativ geringe Belegungsdichte von 2,2 EW je Wohneinheit. Dies entspricht dem allgemeinen Trend im gesamten Landkreis Neu-Ulm, in dem die Wohnfläche je Einwohner (m<sup>2</sup>) bei 47 liegt und die Belegungsdichte bei 2,1 EW je Wohneinheit.

Unter anderem dadurch erklärt sich auch, dass ab den 1980er Jahren die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung zunahm.

**2.4 Bodenpolitik und Bodenmarkt**

In der Gemeinde Holzheim liegen die Bodenpreise zwischen 65 und 240 €/m<sup>2</sup>. Verglichen mit den Bodenpreisen im Landkreis (55-1.000 €/m<sup>2</sup>) ist das Bauland in Holzheim preislich im unteren Viertel.



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim wurde 1986 erstellt (mit nachfolgenden Änderungen) und geht von einer Bevölkerungsprognose von 1.724 Einwohnern bis zum Jahr 1995, sprich einem Bevölkerungszuwachs, aus. Die aktuelle Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes zeigt ebenso ein Wachstum auf 2.030 Einwohnern im Jahr 2033

*(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Holzheim - Berechnungen bis 2033, Stand August 2021)*

Folgende wesentliche Aussagen werden im Flächennutzungsplan zur Siedlungs- und Innenentwicklung aufgeführt:

- *„Verdichtungsräume sind als Räume hoher wirtschaftlicher und kultureller Aktivität so zu gestalten, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Staatsgebietes erfüllen können. Die Gemeinde Holzheim soll dabei entsprechend ihrer Größe, Struktur und Ausstattung zur Verwirklichung dieser Zielsetzungen beitragen. Auch ohne zentralörtliche Einstufung ist die Gemeinde Holzheim als wichtiges Glied der Siedlungsstruktur im Interesse der dort wohnenden Bevölkerung, der Erhaltung eines aktiven kommunalen Lebens sowie der kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Werte der historische gewachsenen Siedlungsstruktur weiterzuentwickeln und zu fördern.“*
- *„Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind daher u.a. die flächenmäßigen Voraussetzungen für die Bereitstellung der erforderlichen örtlichen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen. Unter Gesichtspunkten der wirtschaftlichen Nutzung und günstigen Erreichbarkeit sollten diese Einrichtungen auf den Hauptort Holzheim konzentriert werden.“*
- *„Die Siedlungstätigkeit soll sich grundsätzlich in allen Gemeinden im Rahmen einer an Größe, Struktur und Ausstattung ausgerichteten organischen Entwicklung vollziehen. Im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit umfasst die organische Deckung des Bedarfs, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt.“*
- *„Im Bereich der gewerblichen Siedlungstätigkeit umfasst die organische Entwicklung insbesondere die Erweiterung bestehender Betriebe. Eine Neuansiedlung von Betrieben wird vor allem dann in Betracht kommen, wenn diese der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dienen.“*
- *„Im Falle Holzheims besteht die Vorstellung, daß neue Bauflächen primär im Rahmen einer Abrundung der Ortslage im Nord-Osten erfolgen sollen und das völlige Ausschöpfen des Entwicklungsspielraumes nicht unbedingt auszuschöpfen ist.“*
- *„Entsprechend den Zielsetzungen der übergeordneten Planung zur Siedlungsentwicklung und auch der Gemeinde soll der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Ortsteil Holzheim liegen. Neuhausen hat durch seine Lage im Landschaftsschutzgebiet einen eingeschränkten Entwicklungsspielraum.“*

*(Quelle: Gemeinde Holzheim 1986: Erläuterungen zum Flächennutzungsplan)*

Mit dem neuesten Wohngebiet „An der Breite“ erfolgte eine Erweiterung des Ortes Holzheim in Richtung Osten. Demgegenüber wurden einige unbebaute Flächen im Ortsbereich, wie etwa nördlich der Kadeltshofer Straße oder südlich des Siedlerwegs, welche sich für eine Abrundung des Ortes anbieten würden, bisher nicht bebaut.



## 2.5 Versorgungsstruktur und Erreichbarkeit

Einrichtungen in den Ortsteilen													
Ortsteil	Dienstleistung		Medizin			Öffentlich				Versorgung			
	Post	Bank	Arzt	Zahn- arzt	Apo- theke	Grund- schule	Kiga/ Kita	Treff- punkt	Senio- ren	Lebens- mittel	Bäcker	Metz- ger	Gastro- nomie
...Holzheim	1	1	1	0	0	1	1	8	0	1	1	1	3
...Neuhausen	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
GESAMT	1	1	1	0	0	1	1	9	0	1	1	1	4

Abkürzungen / Ergänzungen: Post: Postfiliale/-agentur; Bank: Bank bzw. -zweigstelle; Arzt: Arzt der Fachrichtung Allgemeinmedizin (Hausarzt); Kiga/Kita: Kinderbetreuung (Kindergarten/Kindertagesstätte), Treffpunkt: Breitensporteinrichtung (Sportplatz/-halle), Gemeinschaftshaus, Jugendtreff, Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungen, Seniorentreff, Vereinshaus; Senioren: Wohnangebot für Senioren

Abb. 10: Versorgungseinrichtungen in der Gemeinde Holzheim (Quelle: Gemeindebericht der Vitalitäts-Checkdatenbank – Gemeinde Holzheim)

Holzheim übernimmt als Hauptort die Grundversorgung für das Gemeindegebiet. Der Ortsteil Neuhausen bietet nur eine sporadische Grundausstattung mit einer gastronomischen Einrichtung sowie einem Vereinstreffpunkt (Radlerheim).

Die Grundversorgung an Lebensmitteln übernehmen im Gemeindegebiet ein Dorfladen mit Bäcker und Stehcafé, ein Metzger mit Frisch-Automat sowie insgesamt drei gastronomische Einrichtungen. Im Dienstleistungssektor sind eine Bankfiliale sowie eine Postfiliale (im Dorfladen) und weiterhin ein Friseur vorhanden.

Die Auswertung zeigt, dass Holzheim über ein gutes Grundversorgungsangebot verfügt, das zu großen Teilen langfristig gesichert ist (z.B. Gastronomie und soziale Angebote), in einigen wichtigen Bereichen jedoch nur mittelfristig (Dorfladen mit Post, Bankfiliale).

Im Bereich öffentliche Treffpunkte und Veranstaltungen verfügt die Gemeinde über eine kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungsangeboten, verschiedene Vereinshäuser und Sporteinrichtungen.

Im Bereich Kinderbetreuung gibt es im Gemeindegebiet eine Kinderkrippe für Kinder im Alter von 1 bis 3 Jahren, einen Kindergarten für Kinder ab 3 bis 6 Jahre sowie eine Grundschule. Die Krippe bietet Platz für 28 Kinder, der Kindergarten Platz für 74 Kinder. Die Kinderkrippe und der Kindergarten haben von 7:00 bis 16:00 Uhr geöffnet.

Die bestehende Kita soll als Modulbau zukünftig in verschiedenen Bauabschnitten erweitert werden. Hierfür liegt bereits eine Planung vor. Der erste Erweiterungsschritt ist für das Jahr 2027/2028 vorgesehen.

Wohnangebote für Senioren oder eine Tagespflege sind in der Gemeinde nicht vorhanden, in diesem Bereich bestehen aktuell erkennbare Defizite.

Die medizinische Grundversorgung ist mit einer Arztpraxis langfristig gesichert. Weiterhin gibt es in Holzheim zwei Physiotherapie-Praxen.

Bemerkenswert für den ländlichen Raum ist die regelmäßige Verkehrsanbindung Holzheims und Neuhausens an den öffentlichen Nahverkehr. Die Gemeinde ist mit  $\geq 7$  Fahrtenpaaren werktags regelmäßig (stündlich bis halbstündlich) an den ÖPNV nach Neu-Ulm und Ulm angebunden. Zudem besteht die Möglichkeit, abends/nachts und an den Wochenenden einen Rufbus, den sog. „Pfiffibus“, per Vorab-Buchung (DING-App oder Telefon) zu nutzen.

Die Breitbandversorgung im Gemeindegebiet ist ebenfalls als gut einzustufen. In beiden Ortschaften besteht eine Übertragungsrate von 30 Mbit/s.

Überregional betrachtet liegen Holzheim und Neuhausen in der Nähe zum Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm im Nord-Westen (ca. 10 km Entfernung) und den Unterzentren Pfaffenhofen an der Roth im Südosten in ca. 5 km Entfernung und Nersingen im Norden in ca. 7 km Entfernung. Alle drei Zentren sind mit ihren Versorgungseinrichtungen über Staats- und Bundesstraßen sehr gut zu erreichen und erfüllen die Aufgabe, für Holzheim eine überörtliche Grundversorgung in einer Entfernung unter 10 km sicherzustellen. Dazu gehören u.a. *„weiterführende allgemeinbildende Schulen (Realschulen, Gymnasien), Einrichtungen der Jugend- und Erwachsenenbildung, mehrere praktische Ärzte sowie Fachärzte und Zahnärzte, Krankenhaus der Ergänzungs- und der Grundversorgung, Sportplatz mit Leichtathletikanlagen, Sport- und Festhalle, mehrere Kreditinstitute, Dienstleistungsbetriebe sowie Fachgeschäfte mit guter Auswahlmöglichkeit“*, welche in den genannten Zentren, insbesondere Ulm/Neu-Ulm, größtenteils vorhanden sind.

*(Quelle: Regionalplan Donau-Iller, Gesamtfortschreibung – Entwurf zur zweiten Beteiligung, Stand 06.12.2022)*

Eine Übersicht über die Grundversorgung der Gemeinde Holzheim ist in der Karte 2 „Versorgungsstruktur“ in Anlage dargestellt.

## 2.6 Bürgerliches Engagement

In der Gemeinde Holzheim gibt es umfangreiche Beteiligungsmöglichkeiten in verschiedenen Vereinen. Dabei werden die unterschiedlichsten Interessenslagen bedacht: Feuerwehrvereine, Trachten- und Heimatvereine, Sportvereine, Gartenbauvereine, Musik- und Gesangsvereine, kirchliche, soziale oder politische Vereine, usw.

In ehrenamtlichem Engagement werden Seniorennachmittage, die Hausaufgabenbetreuung und das Kinderferienprogramm organisiert. Weiterhin gibt es in der Gemeinde Holzheim eine Nachbarschaftshilfe und weitere Helferkreise.

Der Betrieb des Dorfladens erfolgt zwar nicht auf bürgerschaftlicher oder genossenschaftlicher Basis, ist jedoch ebenfalls mit einem großen persönlichen Engagement der Ladeninhaberin verbunden und dient zugleich als Treffpunkt und Begegnungsort im Dorf.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in thematischen Arbeitskreisen wie der Dorfentwicklung u. ä. sowie informelle Bürgerbeteiligung im Rahmen kommunaler Planungsprozesse sind hier ebenfalls selbstverständlich.

Ein besonderes Highlight in der Gemeinde Holzheim ist das jährlich im Sommer stattfindende Dorffest, welches auch über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt und beliebt ist. Es wird organisiert über den ansässigen Vereinsring und stellt für die Bürgerinnen und Bürger eine gemeinschaftlich verbindende Veranstaltung dar.

## 2.7 Arbeitsmarkt und Wirtschaft

Im Gemeindegebiet Holzheim dominiert die Wohnfunktion.

Nur 98 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer arbeiten angestellt innerhalb der Gemeinde Holzheim (Betriebsstandort Holzheim), was einem Anteil von unter 5% der Einwohner der Gemeinde entspricht (Tendenz sinkend; 2016: 122). Demgegenüber gibt es insgesamt ca. 900

sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer mit Wohnort Holzheim (Tendenz steigend; 2016: 792), von denen demnach der überwiegende Teil zur Arbeit pendelt.

Obwohl die Gemeinde noch immer eher landwirtschaftlich geprägt ist, nimmt die Landwirtschaft in der Gemeinde einen geringen Anteil ein. Im Jahr 2020 gab es noch 8 landwirtschaftliche Betriebe (2005: 11 Betriebe), von denen 3 Betriebe Flächen über 50 ha bewirtschaften.

*(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik kommunal 2022, herausgegeben im März 2023)*

## **Gewerbe**

Am westlichen Ortsrand von Holzheim wurde gerade ein neues Autohaus mit Werkstatt errichtet. Der Bereich wurde zu diesem Zweck aus dem LSG „Pfuher, Finninger und Bauernried“ herausgenommen. Weitere Herausnahmen zum Zwecke der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich wurden vom Landratsamt nicht in Aussicht gestellt.

Seitens der Gemeinde Holzheim ist jedoch ein Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden. Es gibt immer wieder Anfragen und Interessenten. Mögliche Gewerbepotenzialflächen für die Weiterentwicklung von Gewerbe wäre im Norden von Holzheim denkbar.

## **2.8 Tourismus, Freizeit und Erholung**

Durch die Lage der Gemeinde Holzheim im Talraum der Leibi mit westlich angrenzender Wald- und Hügellandschaft ist das Gebiet insbesondere für Wandergäste und Radfahrer beliebt.

Vor allem entlang der Hügel- und Hangbereiche von der Reitanlage Steinheim im Norden bis ins Dorf Holzschwang südlich von Holzheim findet sich eine abwechslungsreiche Struktur aus Waldgebieten, kleinen Hügeln mit Ausblicken ins Leibital, Streuobstwiesen, Kleingärten, Weideflächen und Reitanlagen.

Als besondere Anziehungspunkte befinden sich entlang dieser Route die Mariengrotte am Hahnenberg, die Burgruine Neuhausen sowie etwas weiter südlich (auf Neu-Ulmer Flur) das Schloss Neubronn mit Hofgut und Bioladen sowie das Schloss Tiefenbach mit Obstwiesen und Fischweihern.

Das Angebot an gastronomischen Einrichtungen in Holzheim und Neuhausen bildet dabei eine gute Basis für die Gemeinde. Neben dem Aparthotel Junginger, das mit seiner Veranstaltungsscheune auch für größere Feiern und Hochzeiten gebucht werden kann, gibt es in Holzheim einige kleine Ferienwohnungen.

## **2.9 Erneuerbare Energien**

Im Gemeindegebiet wird Wärmeenergie aus einer nördlich von Holzheim gelegenen Biogasanlage bezogen. Wärmenetzanschlüsse werden durch ein Nahwärmenetz der Renergiewerke Holzheim GmbH zur Verfügung gestellt und sind derzeit in Teilen des Hauptorts Holzheim vorhanden. Die Wärmemenge der Biogasanlage ist dadurch weitgehend ausgeschöpft.

Für weitere Anschlüsse in Holzheim und Neuhausen sind zusätzliche regenerative Wärmequellen notwendig. Die Renergiewerke Holzheim suchen daher aktuell im gesamten Gemeindegebiet nach geeigneten Flächen zur Errichtung einer Wärmepumpen- und Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Auf Dachflächen von Wohngebäuden werden in der Gemeinde gemäß dem Integrierten Klimaschutzkonzept für Pfaffenhofen und Holzheim (Stand 2014) bereits 284 MWh Strom durch Photovoltaikanlagen erzeugt. Das Gutachten sieht hierbei noch ein Ausbaupotential von weiteren 225 MWh, was etwa 7 % des Gesamtstromverbrauchs der Gemeinde von 2011 entsprechen würde. Ebenso wurde ein großes Ausbaupotential für Solarthermie identifiziert.

*(Quelle: Karmann Kommunale Energieagentur, 2014: Integriertes Klimaschutzkonzept. Präsentation der Arbeitsergebnisse für Holzheim. 18.03.2014, Rathaus Holzheim)*

In der Gemeinde Holzheim weist der Regionalplan keine Vorranggebiete für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen aus. Das nächstgelegene ausgewiesene Vorranggebiet Pfaffenhofen an der Roth – Ritterberg befindet sich nordöstlich von Pfaffenhofen und bietet die Möglichkeit zur Errichtung von 4 bis 7 Anlagen, welche dann auch von Holzheim aus sichtbar wären. Potenzialflächen mit guter Windhöflichkeit (mittlere Windgeschwindigkeit ab 5 m/s in 130 m Höhe) sind in Holzheim nicht vorhanden.

*(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023: Energie-Atlas Bayern. Spezielle Planungsgrundlagen Windenergie - WMS)*

### 3. Ergebnisse des Vitalitätschecks für den Hauptort Holzheim

In diesem Kapitel erfolgt eine detaillierte Auswertung der Ergebnisse unter den Aspekten Bevölkerungsentwicklung, Versorgung und Erreichbarkeit, städtebauliche Einschätzung und Innenentwicklungspotenzial. Die Daten wurden dem Vitalitäts-Check und der Flächenmanagement-Datenbank entnommen und nach einer Übersicht der Innenentwicklungspotenziale fachplanerisch bewertet.

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung im Hauptort Holzheim ist in den vergangenen 10 Jahren von 1.370 (2012) auf 1.562 (2022) um 192 Einwohner gestiegen.

Jahr	Anzahl Einwohner
2012	1.370
2022	1.562
Zunahme um	192

#### 3.2 Versorgung und Erreichbarkeit

##### Grundversorgung

Holzheim stellt das Grundversorgungszentrum der Gemeinde dar und verfügt über eine gute Grundversorgung.

Der Bedarf an Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfes wird derzeit durch einen Dorfladen mit Bäckerei und eine Metzgerei mit 24-Stunden-Frischautomat abgedeckt. Drei gastronomische Einrichtungen (Gasthaus Adler, Memminger Stühle und TSV-Sportgaststätte) bieten unterschiedliche Angebote für Einheimische und Touristen. Für größere Veranstaltungen



und Familienfeiern steht zudem die privat mietbare Veranstaltungsscheune des Hotels Junginger zur Verfügung. An Dienstleistern gibt es in Holzheim unter anderem eine Bankfiliale, eine in den Dorfladen integrierte Postfiliale, einen Friseur sowie eine Kfz-Werkstatt mit Autohaus. Die Gesundheitsversorgung übernehmen eine Allgemeinarztpraxis und zwei Physiotherapien.

Die Breitbandversorgung mit 30 Mbit/s ist ausreichend.

### **Bildungsinfrastruktur**

Zur Kinderbetreuung sind ein Kindergarten und eine Grundschule im Hauptort ansässig. Für die Sport- und Freizeitgestaltung stehen drei Spielplätze, der Sportplatz des TSV Holzheim sowie eine Tennisanlage zur Verfügung.

### **Kommunikation und Treffpunkte**

Kommunikations- und Treffmöglichkeiten sind insbesondere in Form zahlreicher aktiver Vereine gegeben. Als Vereinstreffpunkte dienen unter anderem das Schützenheim mit Schützenkapelle und das Vereinsheim des TSV Holzheim. Es gibt einen Seniorenkreis, zudem bietet der Frauenbund regelmäßig das sogenannte „Café mit Seele“ als Treffpunkt für unterschiedliche Altersgruppen im Pfarrheim an.

Der angrenzende neugestaltete Dorfplatz sowie die Pfarrkirche St. Peter und Paul fungieren als weitere Treffpunkte. Ein Feuerwehrhaus ist ebenfalls vorhanden.

### **Energieversorgung**

In der Gemeinde erfolgte bereits der Ausbau eines lokalen Wärmenetzes durch die Renergiwerke Holzheim GmbH. Die Wärmeproduktion erfolgt größtenteils durch die vorhandene Biogasanlage im Norden. Im Hauptort Holzheim werden aktuell sowohl Gemeindeobjekte als auch Privathäuser versorgt. Das Wärmenetz der Renergiwerke Holzheim GmbH wird laufend ausgebaut, ein weiterer Ausbau für Holzheim mit Anschluss von Neuhausen ist geplant.

### **ÖPNV und E-Mobilität**

Holzheim ist mit  $\geq 7$  Fahrtenpaaren werktags regelmäßig an den ÖPNV direkt nach Neu-Ulm und Ulm angebunden, was für den ländlichen Raum eine sehr gute Anbindung darstellt. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Rufbus („Pfiffibus“) zu bestellen.

Als Beitrag zur E-Mobilität bietet sich in Holzheim am Rathaus die Möglichkeit, an einer Charging-Station Elektrofahrzeuge zu laden.

Das neu errichtete Autohaus an der Neuhauser Straße bietet zusätzliche weitere Ladestationen für Elektrofahrzeuge an.

## **3.3 Siedlungsstruktur und Innenentwicklung**

Der Altort von Holzheim ist geprägt durch eine regionaltypische Siedlungsstruktur mit vorwiegend giebelständiger, seltener traufständiger Bebauung durch Ein- bis Dreifirsthöfe. Häufig finden sich langgestreckte Gebäude mit Wohnteil und anschließendem Stall- oder Scheunenteil unter einem Dach. Ortsbildprägend sind neben der Pfarrkirche und den genannten Einfirstgebäuden auch einige freistehende Fachwerkscheunen.



Die typische Bebauungsstruktur wurde in den vergangenen Jahrzehnten durch Umbau, Abriss und Neubauten vielfach verändert und unterbrochen, jedoch finden sich auch einige Neubau- und Sanierungsbeispiele, welche die alte Bebauungsstruktur aufgreifen.

Zwischen der dichten dörflichen Bebauung finden sich sowohl ortsbildprägende Obstwiesen und größere Gärten als auch einige Baulücken und Brachen. Die Obstwiesen schließen sich häufig rückseitig an die Hofstellen an und wurden bereits im Flächennutzungsplan vom 1986 als Qualität für den Ort identifiziert: „*Sie sollten wegen ihrer Bedeutung für das Ortsbild und ihrer Funktion des Temperatenausgleichs nicht überbaut werden.*“

*(Quelle: Gemeinde Holzheim 1986: Erläuterungen zum Flächennutzungsplan)*



*Siedlungsstruktur im Hauptort Holzheim entlang der Schulstraße, Hauptstraße und Kirchstraße (Fotos: Stadt Land Fritz 2023)*

Der Altort von Holzheim wurde in den 1950er-Jahren zunächst nach Norden und Osten erweitert. In den 60er- und 70er-Jahren hat der Ort die flächenmäßig größten Erweiterungen in Form von mehreren Wohngebieten in Richtung Süden / Südosten erfahren. In dieser Zeit entstand auch das derzeitige Schulgebäude im Süden der Schulstraße.

In den folgenden Jahrzehnten wurden verschiedene weitere Wohngebiete sowie das Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand an der Leibi entwickelt. Jüngstes Wohngebiet ist das seit 2013 entstandene Wohngebiet am Kadeltshofer Weg / An der Breite. Aktuell wird zudem ein Wohngebiet mit 14 Grundstücken im Südwesten an der Leibi erschlossen.

Holzheim weist im Altort mit den Hofstellen punktuell höhere Bebauungsdichten mit GRZ über 0,5 auf. In den übrigen Quartieren/Baugebieten ist eine typische mittlere Bebauungsdichte gegeben (GRZ 0,2-0,4), in den in Holzheim vorhandenen Bebauungsplänen der Nachkriegszeit ist in der Regel eine GRZ von 0,4 festgesetzt.



**Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns:**

Die Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns erfolgt auf einer dreistufigen Skala innerhalb der Kategorien „gut“, „mittel“ oder „schlecht“. Da im Ortskern die historische Siedlungsstruktur zwar noch vielerorts ablesbar ist und punktuell hochwertige Bausubstanz vorhanden ist, aber an vielen Stellen auch Veränderungen durch Abrissmaßnahmen, nicht ortstypische Bebauung, Brachen oder Baulücken vorhanden sind, überwiegt insgesamt die Bewertung „mittel“. Die Freiraumsituation kann aufgrund der vorhandenen Obstwiesen und der Nähe zur Leibi als „gut“ bewertet werden, die Bausubstanz als „punktuell gut“ und ansonsten „mittel“. Im Einzelnen wird folgende Bewertung getroffen:

Homogenität der Siedlungsstruktur	mittel
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	gut
Zustand und Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform	mittel
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern	mittel bis gut
Bauzustand des gesamten Ortskerns	mittel

**Folgende Innenentwicklungspotenziale konnten für Holzheim identifiziert werden:**

Potenziale	Anzahl
Baulücke klassisch	45
Gewerbebrache mit Restnutzung	2
Geringfügig bebautes Grundstück	27
Hofstelle leerstehend	9
Hofstelle mit Restnutzung	9
Wohngebäude leerstehend	9

Die 9 leerstehenden Hofstellen und ebenso vielen Hofstellen mit Restnutzung befinden sich allesamt im Altort von Holzheim. Die 9 leerstehenden Wohngebäude befinden sich hingegen fast alle außerhalb des Altorts um den Ortskern verteilt.

Klassische Baulücken sind im Altort und in den jüngeren Baugebieten vorzufinden. Die hohe Zahl an Baulücken ergibt sich in Holzheim jedoch auch dadurch, dass erschlossene Wohnbauflächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan gemäß Leitfaden in Rücksprache mit der Gemeinde als Baulücken bzw. Innenentwicklungspotenziale aufgenommen wurden. Dies betrifft in Holzheim die beiden noch unbebauten Bebauungsplangebiete des BP Nr. 126-7069-018-0 „Beim Dorf“ und des BP Nr. 126-7068-025-0 „An der Leibi“ im Süden des Ortes.

Geringfügig bebaute Grundstücke finden sich über den ganzen Ort verteilt.

Im Mischgebiet an der Kadeltshofer Straße sind zwei Gewerbebrache mit Restnutzung vorhanden, bei denen jeweils das Wohngebäude noch genutzt wird, die betrieblichen Gebäude nach derzeitigem Stand jedoch nur noch privat bzw. in geringem Maße.



### 3.4 Bewertung und Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale wurden auf Basis des Leitfadens „Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden“ (Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2022) bewertet und eingestuft. Eine vertiefende Erläuterung zum Vorgehen bei der Bewertung ist als Anlage beigefügt. Für die Innenentwicklung im Hauptort Holzheim werden in den einzelnen Ortsbereichen folgende Handlungsziele und Prioritäten empfohlen:

#### Altort

Für die Innenentwicklung mit höchster Priorität zu verfolgen sind die vorhandenen Hofleerstände im Ortskern. Die vorgefundenen Hofstellen besitzen aufgrund ihrer regionaltypischen, historischen Bausubstanz eine hohe Bedeutung für das Ortsbild und den Ortscharakter. Dementsprechend wirkt sich auch der vorhandene Leerstand stark negativ auf das Ortsbild aus. Gleichzeitig bieten die Hofstellen in der Regel hohe Gebäude- und Raumpotentiale zum Beispiel auch für Mehrparteienwohnen oder gemeinschaftliches Wohnen. Allen leerstehenden Hofstellen wurde deshalb eine hohe Handlungspriorität zugewiesen. Die leerstehenden Hofstellen sind überwiegend in einem guten bis mäßigen baulichen Zustand, vereinzelte Scheunen auch in einem eher schlechten Zustand.

Die in Holzheim vorgefundenen Hofstellen mit Restnutzung zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass die Wohngebäude noch bewohnt werden. Die vorhandenen Scheunen und Nebengebäude werden nicht mehr landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt, jedoch häufig noch für private Zwecke zum Beispiel als Werkstatt, Garage, Lagerraum oder Ähnliches. Im Falle einer solchen privaten Nutzung werden die vorhandenen Gebäude in der Regel gepflegt und tragen insgesamt positiv zu einem vielfältigen dörflichen Erscheinungsbild bei. Teilweise finden sich auf den erfassten Grundstücken jedoch auch komplett leerstehende Wohn-, Scheunen- oder Nebengebäude. Die erfassten Hofstellen müssen daher individuell betrachtet werden und bieten unterschiedliche Potentiale. Da eine Beurteilung der Restnutzung insbesondere der Nebengebäude von außen oft nicht möglich war, wurden die Hofstellen mit Restnutzung insgesamt mit der Handlungspriorität mittel bewertet.

Aus der Konzentration der Leerstände, Teil-Leerstände und Baulücken ergeben sich im Altort insgesamt zwei Handlungsbereiche mit besonderer Handlungspriorität:

Der erste dieser Handlungsbereiche umfasst den Kreuzungsbereich der nördlichen Schulstraße, Hauptstraße und südlichen Kirchstraße und wurde als „Handlungsbereich Dorfkern“ benannt. In diesem Bereich ist die historische Siedlungsstruktur der giebelständigen Bauernhäuser teilweise noch sehr gut ablesbar, daher ist insbesondere bei den leerstehenden Bauernhäusern Kirchstraße 3 und Schulstraße 12 auf eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Sanierung zu achten. Auch bei Umbauten von Hofstellen mit Restnutzung sollten sowohl die Schaffung von Wohnraum als auch der Erhalt ortstypischer Bebauungsstrukturen und -kubaturen (Ein- bis Dreifirsthöfe) gleichermaßen berücksichtigt werden. Im Umfeld des Dorfladens an der Hauptstraße finden sich derzeit einige Baulücken oder Bauflächen auf gering bebauten Grundstücken. Hierbei sollte ebenfalls mit hoher Priorität auf eine durchdachte und dem Ortsbild entsprechende Neubebauung, beispielsweise mit Schaffung dorftypischer Hofstrukturen, geachtet werden, da momentan eine Tendenz zu sehr heterogener Bebauung zu beobachten ist. Ein im Sinne der Erhaltung des dörflichen Charakters vorbildhaftes Beispiel einer Neubebauung findet sich in der Schulstraße 4/4a ebenfalls innerhalb des „Handlungsbereiches Dorfkern“. Dort



wurde der Bautypus des langgestreckten Einfirsthofes in Form einer zeitgemäßen ländlichen und dennoch dichten Wohnbebauung mit mehreren Wohneinheiten aufgegriffen.



*Die moderne giebelständige Neubebauung Schulstraße 4/4a im Hintergrund fügt sich mit ihren Kubaturen und ihrem roten Satteldach ins Straßenbild ein, zudem wurde die verdeckt dahinterliegende Scheune erhalten (Foto: Stadt Land Fritz 2023)*



*Leerstehendes ortsbildprägendes Bauernhaus in der Kirchstraße 3 (links), dahinter der vorbildhaft sanierte und modernisierte Hof Neuhauser Str. 2 (Foto: Stadt Land Fritz 2023)*





Als weiterer räumlicher Fokus wurde der „Handlungsbereich Rathausumfeld“ definiert, da sich hier in unmittelbarer Umgebung des Holzheimer Rathauses vier Leerstände und dazwischen eine Baulücke finden. Die Leerstände und Flächen in diesem Bereich sollten daher mit hoher Handlungspriorität neu genutzt werden. Aufgrund der Erweiterungsoptionen Richtung Osten und der Lage im Ortskern bietet sich der Handlungsbereich auch für die Entwicklung beispielsweise von Seniorenwohnen oder gemeinschaftlichem Wohnen mit angegliederten öffentlichen Nutzungen an, um eine zusätzliche Belebung des Ortskerns im Rathausumfeld zu fördern.

Im Bereich des Altortes von Holzheim besteht der einfache Bebauungsplan „Ortskern Holzheim“ (Grundfassung rechtsverbindlich seit 1999 bzw. mit 1. Änderung seit 2019). Dieser lässt unter anderem auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu, sodass entsprechende öffentliche Nutzungen im Bereich des Altortes grundsätzlich möglich sind. Gemäß dem Bebauungsplan ist pro Wohneinheit eine Mindestgrundstücksfläche von 250 m<sup>2</sup> erforderlich. Pro Wohngebäude sind entsprechend Planzeichnung max. 5 Wohnungen (insbesondere im Bereich der Hofstellen) bzw. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Zur Wahrung des dörflichen Charakters (städtebauliche Eigenart) werden auf Grundlage von Art. 91 BayBO besondere Gestaltungsvorschriften für den Umbau vorhandener Gebäude sowie die Errichtung neuer baulicher Anlagen erlassen. Beispielsweise sind Gebäude entlang der Straßenverkehrsflächen giebelständig entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauungsstruktur auszubilden. Innerhalb der Erhaltungsbereiche gemäß Planzeichnung können die nach BayBO geforderten Abstandsflächen beim Umbau ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen unterschritten werden (z.B. Umbau/Neubau auf vorhanden Gebäudekanten). Der bestehende Baumbestand ist gemäß Bebauungsplan zu schützen und darf nicht beseitigt oder beschädigt werden. Müssen Bäume entfernt werden, sind diese anzahlmäßig vollständig zu ersetzen.

Aufgrund der festgestellten regionaltypische Siedlungsstruktur Holzheims sind die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Erhaltung des dörflichen Charakters grundsätzlich positiv zu bewerten. Insbesondere in den festgesetzten Erhaltungsbereichen nach § 172 BauGB entlang der Schulstraße sowie der Holdergasse ist die historische Siedlungsform mit ihren typischen Hofräumen und Gartensituationen noch stark ablesbar und trägt damit zur dörflichen Identität bei. Zudem finden sich dort einige vorbildhafte Neubau- und Sanierungsprojekte, welche als Beispiele und Inspirationen für eine zukünftige dörfliche Wohn- und Nutzungsmischung mit Mehrgenerationenwohnen oder Ähnlichem dienen können.

Demgegenüber ist aktuell beispielsweise im Bereich der Hauptstraße innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Tendenz erkennbar, dass die typische dörfliche Siedlungsstruktur zunehmend verwischt. In diesem Bereich ist seitens der Gemeinde abzuwägen, inwieweit für die Erhaltung des „dörflichen Charakters“ und der verbliebenen Hofstruktur eine Priorität besteht.

Der Bebauungsplan „Ortskern Holzheim“ sollte bei Bedarf angepasst werden, wenn sich bestimmte Vorgaben für eine flexible und moderne Umnutzung der Höfe und anderen Gebäude als hinderlich erweisen. Aufgrund der Qualitäten der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur (Hofräume, Offenheit, Vielfalt, Identität) werden die Vorgaben des Bebauungsplans und der Grundansatz der „Wahrung des dörflichen Charakters“ aus fachplanerischer Sicht grundsätzlich als positiv und erhaltenswert bewertet.



### Mischgebiet an der Kadeltshofer Straße

Ein dritter räumlich gefasster Handlungsbereich mit besonderer Handlungspriorität bzw. besonderen Handlungspotenzialen befindet sich im Mischgebiet an der Kadeltshofer Straße. In enger Umgebung finden sich hier zwei Gewerbebrachen mit Restnutzung (eine Zimmerei und ein Handwerksbetrieb mit Baustofflager; Wohngebäude bewohnt) sowie drei Leerstände. Hier bieten sich, auch mit den angrenzenden unbebauten Flächen, verschiedene Nutzungsoptionen. Aufgrund der Lage außerhalb des Ortskerns und der noch stattfindenden Nutzung der Gewerbegebäude besteht jedoch keine dringende Handlungspriorität. Die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale sollte Vorrang vor einer Bebauung der noch unbebauten angrenzenden Wiesenbereiche („Außenbereich im Innenbereich“) haben, zumal sich dort momentan Weideflächen befinden, welche sich positiv auf Ortsbild und Erholungsqualität auswirken.

### Südliche Wohngebiete der 60er- bis 80er-Jahre

Ein nicht zu unterschätzendes Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial findet sich auch in den großen Wohngebieten der 60er- bis 80er-Jahre, die vor allem im Süden und Südosten des Hauptortes Holzheim liegen. Da dort viele Wohngebäude nur eingeschossig errichtet sind, bietet sich insgesamt ein hohes Umbau- und Nachverdichtungspotenzial, wofür bei Bedarf die bestehenden Bebauungspläne angepasst werden sollten. Neben einigen bereits erfassten Wohngebäudeleerständen in diesen Wohngebieten drohen aufgrund der Bevölkerungsstruktur in den kommenden Jahren voraussichtlich weitere Leerstände. Dies sollte bei der künftigen Bebauungsplanung der Gemeinde beachtet werden. Dabei ist einerseits das hohe Nachverdichtungspotenzial im Bestand als Chance zu berücksichtigen, andererseits sind gegebenenfalls auch die Grenzen der Infrastruktur (Verkehr, Stellplätze, Kanal) bei einer Verdichtung und Erweiterung der Wohneinheiten zu ermitteln. Zu beachten ist, dass das Verdichtungspotenzial dieser Wohngebiete durch Aufstockungen oder Ähnliches in der VC-Datenbank nicht erfasst ist, sofern es sich nicht um Leerstände oder gering bebaute Grundstücke handelt. Die vorhandenen, erfassten Leerstände in den randlichen Wohngebieten wurden aufgrund ihrer Lage außerhalb des Altortes und der nicht ortsbildprägenden Wirkung mit mittlerer Handlungspriorität bewertet.



*Eingeschossige Wohnbebauung im Bereich der Ahornstraße und Lindenstraße (Foto: Stadt Land Fritz 2023)*

### Unbebaute Bebauungsplangebiete

Wie bereits erläutert, wurden Wohnbauflächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan gemäß Leitfaden in Rücksprache mit der Gemeinde als Baulücken bzw. Innenentwicklungspotenziale aufgenommen wurden. Dies betrifft in Holzheim die beiden teilweise noch unbebauten Bebauungsplangebiete des BP Nr. 126-7069-018-0 „Beim Dorf“ und des BP Nr. 126-7068-025-0 „An der Leibi“ im Süden des Ortes, wobei letzteres Gebiet derzeit entwickelt wird.

Der Bebauungsplan „Beim Dorf“ ist bereits seit 1972 rechtsverbindlich und befindet sich östlich der Schule an der Schulstraße. Jedoch wurde aufgrund fehlender Flächenzugriffsmöglichkeiten im Süden bisher nur der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes bebaut, während der südliche ca. 1 ha große Teilbereich noch unbebaut und nicht erschlossen ist.

Aufgrund der günstigen Lage und Versorgungsanbindung des Gebietes in unmittelbarer Nähe zur Schule und zum Kindergarten sowie der Nähe zur Bank und den Ärzten an der Raiffeisenstraße sollte eine Bebauung dieses BP-Teilbereiches (beispielsweise über Flächentausch) Vorrang vor einer weiteren Baulandausweisung am Ortsrand haben. Im Hinblick auf die Verdichtungs- und Umbaupotenziale im Bestand sollten diese jedoch zuallererst ausgeschöpft werden. Die noch unbebauten Bebauungsplan-Grundstücke wurden daher mit einer mittleren Handlungspriorität bewertet.

### Grundstücke mit der Empfehlung „keine Aktivierung“

Bei Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken mit hochwertigem (Obst-)Baumbestand oder traditionell dörflicher Gartennutzung sollte aufgrund der Bedeutung für Dorfökologie, Klimafunktion und Ortsbild vorerst keine Aktivierung erfolgen. Entsprechende Flächen wurden daher in der Karte 1b „Handlungspriorität Innenentwicklungspotenziale“ mit „keine Aktivierung“ bewertet und in der bereinigten Flächenbilanz (siehe Kapitel 5) vom zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenzial abgezogen. Hierbei sollten Maßnahmen seitens der Gemeinde getroffen werden, um die Erhaltung entsprechender Baumbestände zu sichern.

## **4. Ergebnisse des Vitalitätschecks für den Ortsteil Neuhausen**

Der Vitalitäts-Check sieht eine detaillierte Betrachtung aller Ortsteile mit mehr als 50 Einwohnern vor. Daher werden im Folgenden auch die Ergebnisse für den Ortsteil Neuhausen dargestellt.

### **4.1 Bevölkerungsentwicklung**

Die Einwohnerzahl in Neuhausen ist in den letzten 10 Jahren um 28 angestiegen.

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Einwohner</b>
2012	416
2022	444
Zunahme um	28



## 4.2 Versorgung und Erreichbarkeit

### Lage und Grundversorgung

Der Ortsteil Neuhausen liegt in unmittelbarer Nähe westlich des Hauptortes Holzheim. Zum Hauptort Holzheim sind es nur wenige hundert Meter Entfernung. Fußläufig bietet sich als Verbindung von Neuhausen nach Holzheim der Brühlweg an, über diesen beträgt die Distanz von Ortsrand zu Ortsrand nur etwa 400 m.

Im Ortsteil Neuhausen gibt es eine langfristig gesicherte Gastronomie und eine Kfz-Werkstatt mit Fahrradhaus. Im Süden des Ortes sind zudem ein Feuerwehr- und ein Vereinshaus mit örtlichem Feuerwehr- und Radlerverein vorhanden.

Einrichtungen der Lebensmittelversorgung gibt es in Neuhausen nicht. Daher ist Neuhausen als Ortsteil ohne Versorgungspotenzial zu bewerten.

Die Breitbandversorgung mit 30 Mbit/s ist ausreichend.

### ÖPNV

Neuhausen ist mit  $\geq 7$  Fahrtenpaaren werktags regelmäßig an den ÖPNV direkt nach Neu-Ulm und Ulm angebunden, was für den ländlichen Raum eine sehr gute Anbindung darstellt. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Rufbus ("Pfiffibus") zu bestellen.

### Energieversorgung

Im Ortsteil Neuhausen besteht derzeit keine Wärmeversorgung über Nahwärme. Jedoch ist in Planung, Neuhausen ebenfalls über ein Wärmenetz mit regenerativer Wärme zu versorgen.

## 4.3 Siedlungsstruktur und Innenentwicklung

Neuhausen ist ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf mit einer Gruppierung von Einzelgehöften entlang der Durchgangsstraße, ergänzt durch Wohnbebauung. Südlich des Ortes befindet sich eine etwas neuere Wohnbausiedlung aus den 1990-er Jahren.

Der Ort selbst entwickelte sich hauptsächlich entlang der Hauptverkehrsstraßen. Das Ortsbild ist auch geprägt von touristischer Infrastruktur. Der in Neuhausen ansässige Gasthof „Bärenwirt“ mit Biergarten ist vielfach besucht durch die ansässigen Bürger und ein beliebtes Ausflugsziel für Radler und Wanderer. Die noch vorhandene Burgruine ist ein historisches Wahrzeichen des Ortes. In Neuhausen finden sich noch einige große und kleine Obstwiesen in gutem Zustand.

### **Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns:**

Die Einschätzung der städtebaulichen Empfindsamkeit des Ortskerns erfolgt auf einer dreistufigen Skala innerhalb der Kategorien „gut“, „mittel“ oder „schlecht“. Da im Ortskern von Neuhausen die historische Siedlungsstruktur wie im Hauptort Holzheim zwar noch vielerorts ablesbar ist und einige hochwertige Bausubstanz vorhanden ist, aber an vielen Stellen auch Beeinträchtigungen durch Abrissmaßnahmen, nicht ortstypische Bebauung, Brachen oder Baulücken vorhanden ist, überwiegt insgesamt die Bewertung „mittel“. Die Freiraumsituation kann aufgrund der zahlreich vorhandenen Obstwiesen und der Erholungsräume insbesondere am Westrand von Neuhausen als „gut“ bewertet werden, die Bausubstanz wie in Holzheim als „punktuell gut“ und ansonsten „mittel“.

Im Einzelnen wird folgende Bewertung getroffen:

Homogenität der Siedlungsstruktur	mittel
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	gut
Zustand und Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform	mittel
Regionaltypische und historische Bausubstanz im Ortskern	mittel bis gut
Bauzustand des gesamten Ortskerns	mittel

**Folgende Innenentwicklungspotenziale konnten für Neuhausen identifiziert werden:**

Potenziale	Anzahl
Baulücke klassisch	6
Geringfügig bebautes Grundstück	12
Hofstelle leerstehend	4
Hofstelle mit Restnutzung	3

#### 4.4 Bewertung und Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale wurden wie im Hauptort auf Basis des Leitfadens „Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden“ (Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2022) bewertet und eingestuft. Eine vertiefende Erläuterung zum Vorgehen bei der Bewertung ist als Anlage beigefügt. Für die Innenentwicklung im Ortsteil Neuhausen werden folgende Handlungsziele und Prioritäten empfohlen:

Die in Neuhausen derzeit vorhandenen 4 leerstehenden Hofstellengrundstücke (3 leerstehende Hofstellen) stellen das wichtigste Gebäudepotenzial im Altort dar und sollten für die künftige Entwicklung beachtet und mit hoher Priorität aktiviert werden, insbesondere aufgrund ihrer Lage an oder nahe der Ortsstraße, der Hauptstraße des Ortsteils Neuhausen. Bei den Hofstellen mit Restnutzung sind individuelle Potenziale zu nutzen, beispielsweise durch eine Umnutzung und Sanierung von leerstehenden Scheunenteilen in Wohnnutzung. Vor allem bei den Hofstellen (leerstehend oder Restnutzung) bietet sich auch eine Integration unterschiedlicher Wohnformen an (generationenübergreifendes Wohnen, Mietwohnungen für junge Menschen o.Ä.).

Die vorhandenen Baulücken sollten je nach Lage im Ort mit eher mittlerer bis geringer Priorität (Randlage) gefüllt werden, da in einem kleinen Dorf wie Neuhausen nicht unbedingt eine vollständige Verdichtung angestrebt werden muss. In Neuhausen zeigt sich zudem, dass im ländlichen Raum die Zuschnitte der Flurstücke häufig sehr groß sind, weswegen sich hier ein zahlenmäßig hohes Flächenpotenzial von geringfügig bebauten Grundstücken ergibt. Diese sollten aufgrund der in der Regel vorhandenen Gartennutzung ebenfalls nur mit mittlerer (Altort) bis geringer Priorität (Randlage) aktiviert werden.

Bei Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken mit hochwertigem (Obst-)Baumbestand oder traditionell dörflicher Gartennutzung sollte aufgrund der Bedeutung für Dorfökologie,



Klimafunktion und Ortsbild vorerst keine Aktivierung erfolgen. Hierfür sind Maßnahmen seitens der Gemeinde zu treffen, um die Freihaltung und Erhaltung entsprechender Baumbestände zu sichern.



*Typische Hofstelle mit Restnutzung in Neuhausen: Wohnnutzung ohne Landwirtschaft und dadurch vielfältiges Umnutzungspotenzial (Foto: Stadt Land Fritz 2023)*





## 5. Auswertung und Handlungsempfehlungen

Auf der Basis der Analyse der Innenentwicklungspotenziale, der Versorgung und der städtebaulichen Struktur sind im folgenden Kapitel aus fachplanerischer Sicht Handlungsempfehlungen und -ziele für die Gemeinde Holzheim aufgeführt.

Die Wohnbaulandbedarfsberechnungen der Flächenmanagement-Datenbank (siehe Abbildungen unten) ergeben für das Jahr 2041 in Anbetracht der ansteigenden Bevölkerung und eines Auflockerungsbedarfes von 0,3 % einen Bedarf von 112 Wohnungen, die es zusätzlich zum jetzigen Angebot bräuchte.

Der Wohnbaulandbedarf bis 2041 wurde aus diesen Daten mit 6,2 ha berechnet.

Demgegenüber steht derzeit als Summe aus der Flächendatenbank ein rechnerisches Innenentwicklungspotenzial von 15,3 ha. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass in der Datenbank aus technischen Gründen alle kategorisierten Flurstücke stets in ihrer Gesamtgröße erfasst werden, wodurch insbesondere bei den geringfügig bebauten Grundstücken ein verzerrter Wert entsteht, da in diesen Fällen real nicht das gesamte Grundstück, sondern jeweils nur der noch unbebaute Anteil als Flächenpotenzial zur Verfügung steht. Ähnliches gilt für die erfassten Hofstellen mit Restnutzung, bei denen häufig das bestehende Wohngebäude noch bewohnt wird und somit ebenfalls nur ein gewisser Teil der Grundstücksfläche für eine Nachverdichtung zur Verfügung steht. Generell ist bei den erfassten Hofstellengrundstücken zu beachten, dass eine Nutzung des gesamten Grundstücks für Wohnbebauung häufig nicht wünschenswert ist, wenn beispielsweise Nebenanlagen, Gärten oder gemeinschaftlich genutzte Scheunen vorhanden sind, welche erhalten werden sollten. Zuletzt ist zu beachten, dass in der Datenbank auch Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke aufgenommen sind, bei denen aufgrund von hochwertigem Baumbestand oder traditionell dörflicher Gartennutzung keine bauliche Aktivierung erfolgen sollte und welche in der Karte 1b „Handlungspriorität Innenentwicklungspotenziale“ dementsprechend bewertet wurden.

Das in der Datenbank als Gesamtpotenzial ausgegebene Innenentwicklungspotenzial von 15,3 ha stellt daher einen deutlich erhöhten, nicht realistischen Wert für das tatsächlich zur Verfügung stehende Potenzial dar.

Die Grundstücksflächen, auf denen aufgrund von vorhandenem Baumbestand und hoher Bedeutung für Dorfökologie keine Aktivierung erfolgen soll, umfassen bereits ca. 1,5 ha.

Die verbleibenden gering bebauten Grundstücke, Hofstellen mit Restnutzung und Gewerbebrachen mit Restnutzung umfassen zusammengerechnet ca. 8,8 ha. Bei diesen Grundstücken wird aufgrund der vorhandenen Bebauung bzw. noch aktiven Wohn- oder Restnutzung davon ausgegangen, dass etwa die Hälfte des Grundstückes nicht als Potenzial zur Verfügung steht. Hier wird daher überschlagsweise eine Pauschalbewertung von 50 % Flächenverfügbarkeit (4,4, ha) angesetzt.

Nach Abzug dieser genannten Flächenanteile stehen zur Umbau- und Wohnbauaktivierung noch ca. 9,4 ha Potenzialfläche zur Verfügung, wobei auch dies wiederum nur eine grobe Annäherung an den real verfügbaren Wert darstellen kann.

## Schätzung des Wohnbaulandbedarfs Für die Kommune Holzheim

### Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

#### Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2021:	1.973
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	4,1
für einen Zeitraum von:	14 Jahren

#### Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	464	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,155	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	18	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

### Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,3      Prognosezeitraum (Jahre): 20

### Prognoseergebnis für das Jahr 2041:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="116"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="54"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="58"/>	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="112"/>	
<b>Wohnbaulandbedarf:</b>	<input type="text" value="6,2 ha"/>	
steht einem		
Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text" value="15,3"/>	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte		
Innenentwicklungspotenziale von	<input type="text"/>	ha      Anzahl: <input type="text" value="0"/>

Abb. 11: Wohnbaulandbedarfsrechnung für die Gemeinde Holzheim bis 2041 (Quelle: Flächenmanagement-Datenbank, Stand 28.03.2023) ohne bereinigte Einschätzung des Innenentwicklungspotenzials (9,4 statt 15,3 ha)

## Auswertung der Innenentwicklungspotenziale

Anzahl der Flächen	Gesamt	Ansprache	Rückläufe	z. Verkauf	z. Tausch	in Börse	Eigennutzung
Klassische Baulücken	52	0	0	0	0	0	0
Geringfügig bebaute Grundstück	39	--	--	--	--	--	--
Hofstellen leerstehend	13	0	0	0	0	0	0
Hofstellen mit Restnutzung	12	--	--	--	--	--	--
Wohngebäude leerstehend	9	0	0	0	0	0	0
DSGVO 2018: entfallener Typ	0	--	--	--	--	--	--
Gewerbliche Brachflächen	2	--	--	--	--	--	--
Sonstige	0	--	--	--	--	--	--
<b>Summen</b>	<b>127</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Größe der Flächen (in ha)	Gesamt	Ansprache	Rückläufe	z. Verkauf	z. Tausch	in Börse	Eigennutzung
Klassische Baulücken	3,53			0,00	0,00	0,00	0,00
Geringfügig bebaute Grundstück	6,56			--	--	--	--
Hofstellen leerstehend	0,90			0,00	0,00	0,00	0,00
Hofstellen mit Restnutzung	2,37			--	--	--	--
Wohngebäude leerstehend	0,92			0,00	0,00	0,00	0,00
DSGVO 2018: entfallener Typ	0,00			--	--	--	--
Gewerbliche Brachflächen	1,00			--	--	--	--
Sonstige	0,00			--	--	--	--
<b>Summen</b>	<b>15,28</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wohnbaulandbedarf (in ha)</b>	<b>6,20</b>						

Abb. 12: Auswertung der Innenentwicklungspotenziale für die Gemeinde Holzheim, Stand 28.03.2023 (Quelle: Flächenmanagement-Datenbank)

### 5.1 Fazit Siedlungsentwicklung und Wachstumspotenzial im Bestand

Das Statistische Landesamt legt für die Gemeinde Holzheim folgende Kenndaten zugrunde (vgl. Abbildung 11):

- im Schnitt 18 Wohnungen je ha Wohnbaufläche
- Belegungsdichte 2,155 Einwohner pro Wohnung

Bei einer bereinigten Innenentwicklungs-Potenzialfläche von ca. 9,4 ha ergibt sich somit ein rein rechnerisch ermitteltes Wachstumspotenzial von zusätzlich ca. 360 Einwohnern im Bestand („Potenzial im Verborgenen“):

$$9,4 \text{ ha} * 18 \text{ Wohnungen/ha} * 2,155 \text{ Einwohner/Wohnung} = \text{ca. } 360 \text{ Einwohner}$$

Hierbei ist selbstverständlich zu beachten, dass es sich um einen rechnerisch ermittelten Maximalwert handelt, der in der Realität aufgrund von Flächenzugriffen, Freizeitnutzung von Potenzialflächen, Umbauhindernissen, natürlichem Fluktuationsleerstand und anderen Faktoren nicht das tatsächlich realistische Potenzial darstellen kann.

Gleichwohl sollte der in Relation zur Einwohnerzahl von knapp 2.000 Menschen erhebliche Wert von zusätzlich 360 Einwohnern (entspräche einem Zuwachs von ca. 18 %) in den zukünftigen Planungen der Gemeinde Berücksichtigung finden, nachdem die Bevölkerungsprognose für das Jahr 2041 lediglich eine Zunahme um 116 Einwohner prognostiziert.

Rechnerisch ist für die zukünftige Gemeindeentwicklung also ausreichend Bauland innerhalb der Kommune vorhanden. Dieses gilt es zu aktivieren und für den Markt verfügbar zu machen. Eine Neuausweisung von Baugebieten ist aus planerischer Sicht auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise zu den ermittelten Werten definitiv nicht notwendig. Vielmehr gilt es, den Flächen- und Ressourcenverbrauch zu reduzieren und die Siedlungsentwicklung so flächen- und ressourcensparend wie möglich durchzuführen. Wichtig ist es, die vorhandenen Potenziale durch gezielte und kontinuierliche Eigentümeransprache zu aktivieren bzw. die Bauflächen für den Markt verfügbar zu machen.

Umgekehrt ist zu beachten, dass an vielen Stellen im Gemeindegebiet (zum Beispiel bei klassischen Baulücken außerhalb und innerhalb von Bebauungsplangebieten) ein Baurecht besteht, das von den Eigentümern im jeweils baurechtlich zulässigen Rahmen ausgeschöpft werden kann – was unter Umständen auch die Entstehung von großen Mehrparteienwohnblocks bedeuten kann. Vor diesem Hintergrund sollte durch die Gemeinde geprüft werden, inwieweit durch städtebaulich-gestalterische Vorgaben bestimmte Bebauungsstrukturen (dörfliche Identität, harmonische Nachbarschaft) erhalten werden können und ob Kapazitätsgrenzen hinsichtlich der infrastrukturellen Versorgung bestehen. Andernfalls droht, wie bereits stellenweise zu beobachten, eine Verdichtung nach dem Zufallsprinzip und nach wirtschaftlicher Profitmaximierung.

**Für eine möglichst flächen- und ressourcensparende Siedlungsentwicklung ist folgendes Vorgehen bzw. folgende Priorisierung für Holzheim planerisch wünschenswert:**

1. Aktivierung vorhandener Gebäudepotenziale insbesondere im Ortskern (Leerstände, Hofstellen, Umnutzung, Neunutzung, Wohnungstausch)
2. Aktivierung vorhandener Gebäudepotenziale in den Wohngebieten der 60er- bis 80er-Jahre (Aufstockung, Anbau, Umbau, Neubau)
3. Aktivierung vorhandener, bereits erschlossener Flächenpotenziale im Ort (Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke), sofern nicht ökologisch wertvoll
4. Bei Bedarf: Aktivierung des vorhandenen unbebauten Bebauungsplangebietes „Beim Dorf“ an der Schulstraße
5. Bei weiterem Bedarf: Nutzung von ortskernnahen Potenzialflächen („Außenbereich im Innenbereich“), zum Beispiel am Mischgebiet nördlich der Kadeltshofer Straße oder im Bereich nördlich der Bauerngasse

In der Analyse der Daten aus dem Vitalitätscheck kristallisieren sich für die Gemeinde Holzheim insgesamt vier Themenschwerpunkte heraus, für welche im weiteren Prozess Strategien in Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung erarbeitet werden.

Es handelt sich um folgende Schwerpunktthemen für die Gemeinde Holzheim:

- **Siedlungs- und Innenentwicklung**
- **Dorfgemeinschaft / Soziales / Kultur**
- **Infrastruktur / Versorgung / Wirtschaft**
- **Klima / Ökologie / Erholung**



## 5.2 Defizite

Im Nachfolgenden wird aufgezeigt, welche Defizitschwerpunkte in der Gemeinde Holzheim in den einzelnen Themenbereichen bestehen. Die Zusammenstellung ergibt sich aus der im Rahmen des Vitalitäts-Checks durchgeführten Analyse des Gemeindegebiets und den bisherigen Eindrücken und Gesprächen vor Ort. Die Aufzählung ist keinesfalls endgültig und ist im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu überprüfen sowie im Rahmen des späteren Gemeindeentwicklungskonzepts fortzuschreiben.

### **Defizite im Themengebiet „Siedlungs- und Innenentwicklung“**

- Vorhandene Leerstände, Brachen und Baulücken im Ortskern
- Abriss / Verlust von identitätsstiftenden Elementen (z.B. Bauernhäuser, Hofstruktur, Fachwerkscheunen, Obstwiesen) – „graue Energie“
- Neubebauungen mit fehlendem Bezug zu Ortsbild und Baustil
- fehlende Wohnangebote insbesondere für Senioren und junge Menschen

### **Defizite im Themengebiet „Dorfgemeinschaft / Soziales / Kultur“**

- fehlende Treffpunkte für Jugendliche außerhalb der Vereine
- fehlende Treffpunkte für Senioren und fehlende Pflegedienstleistungen
- fehlende Ganztagesbetreuung
- fehlende Treffpunkte für die Dorfgemeinschaft und für gesundheitliche Aktivitäten (z.B. Volkshochschulkurse)
- fehlende soziale Angebote, z.B. Café, Bücherei / Bücherschrank, Repair-Café

### **Defizite im Themengebiet „Infrastruktur / Versorgung / Wirtschaft“**

- Lage der Versorgungseinrichtungen über ganzen Ort verteilt, kein klares Zentrum
- fehlende Busanbindung im östlichen und südlichen Ortsbereich Holzheims
- fehlende kulturelle und gesundheitliche Infrastruktur

### **Defizite im Themengebiet „Klima / Ökologie / Erholung“**

- fehlendes Hochwasserschutzkonzept
- fehlende Potenzialflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen
- fehlende Treffpunkte und Aufenthaltsorte im Freien (z.B. Badestellen, Grillflächen)
- fehlende Begrünung des Straßenraums



## 5.3 Handlungsempfehlungen

### Handlungsempfehlungen im Themengebiet „Siedlungs- und Innenentwicklung“

#### **Siedlungsentwicklung**

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt im Hauptort Holzheim. Im Vordergrund sollte hierbei die Schaffung unterschiedlicher Wohnangebote sowie der Erhalt des dörflichen Charakters in Holzheim wie auch im Ortsteil Neuhausen stehen.

Angesichts der vorhandenen Potenziale sind die Stärkung der Innenentwicklung sowie die Stärkung und Erweiterung der Versorgungsstruktur die wichtigsten Kernaspekte dieser Entwicklung. Um den dörflichen Charakter zu erhalten, sollte ein besonderer Fokus auf ortstypische Baukultur gelegt werden. Hierbei sind qualitätvolle Sanierungen bzw. hochwertige Neubauten zu fördern, insbesondere bei ortsbildprägenden Gebäuden in prominenter Lage bzw. im Altort. Vorrangig sind hier die alten Hofstellen zu nennen, die im Hinblick auf eine Nach- oder Umnutzung wieder aktiviert bzw. revitalisiert werden sollten. Bleibt eine Steuerung der Entwicklung aus, besteht hingegen die Gefahr einer ungeplanten Entwicklung und Bebauungsmischung aus städtischen Blocks, Fertighäusern, Villen und anderen Gebäuden mit Verlust weiterer Obstwiesen. Auch in den Baugebieten der 1970er und 1980er Jahre der Gemeinde Holzheim ist das vorhandene Nachverdichtungs- und Sanierungspotenzial von besonderer Bedeutung.

Angesichts des festgestellten „Innenentwicklungspotenzials im Verborgenen“ sollte die Neuausweisung von Bauland nur als letzte Option erfolgen. Eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und eine Nutzung leerstehender Gebäudepotenziale wurde bereits auch im Integrierten Klimaschutzkonzept empfohlen und sollte daher mit hoher Priorität verfolgt werden.

*(Quelle: Karmann Kommunale Energieagentur, 2014: Integriertes Klimaschutzkonzept. Präsentation der Arbeitsergebnisse für Holzheim. 18.03.2014, Rathaus Holzheim)*

Des Weiteren sollte in der Gemeinde, insbesondere im Hauptort, die Versorgung mit sozialen und öffentlichen Einrichtungen gestärkt und verbessert werden (u.a. Angebote für besondere Wohnformen, Seniorenwohnen).

Für Neuhausen besteht ein eingeschränkter Entwicklungsspielraum durch dessen Lage im Landschaftsschutzgebiet.

Als Entwicklungsschwerpunkt für zukünftiges Gewerbe und für regenerative Energien wären Flächen im Norden von Holzheim denkbar. Hier befindet sich die Biogasanlage, die aktuell den Hauptort Holzheim zu einem großen Teil mit Wärme versorgt. Eine weitere Ausdehnung des bestehenden Gewerbegebietes an der Neuhauser Straße in die Leibi-Niederung ist durch das Vorhandensein des Landschaftsschutzgebietes und der Grünzäsur auch langfristig nicht möglich.

#### **Verbesserung des baulichen Zustandes der Ortskerne**

Da im Rahmen des Vitalitäts-Checks in der Kategorie „Bauzustand des gesamten Ortskernes“ mit mittel bewertet wurden, empfehlen wir, Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung der Ortskerne zu ergreifen.

Das kann durch Beratungsprogramme bis hin zu finanziellen Unterstützungsprogrammen zur privaten Gebäudesanierung, aber auch im Zuge von Dorferneuerungsmaßnahmen geschehen.

### **Sicherung der Wohnqualität und Diversifizierung des Wohnraumangebotes**

Bei der Planung der zukünftig benötigten rund 112 Wohneinheiten sollte auf eine hohe energetische und bauliche Qualität und Vielfalt geachtet werden. Diese Wohneinheiten können auch nicht mehr vorrangig Einfamilienhäuser sein.

Zukünftig wird es immer wichtiger, kleinere Mietwohneinheiten in baulichem und gemeinschaftlichem Kontext bereitzustellen. Dies ist im Hinblick auf eine alternde Bevölkerung zu beachten, die ggf. nicht mehr in der Lage ist, ihre großen Einfamilienhäuser oder Hofstellen allein zu versorgen, dennoch aber in der Gemeinde bleiben will.

Andererseits braucht es gerade auch für junge Erwachsene und junge Familien, die noch nicht über das Kapital verfügen, ein eigenes Haus zu bauen, preislich erschwinglichen Wohnraum, damit diese vor Ort bleiben.

Wir empfehlen der Gemeinde, eine Bedarfsabschätzung durchzuführen – insbesondere auch in Bezug auf den zukünftigen Bedarf an Seniorenwohnen und PflEGewohneinheiten.

### **Angebote für Seniorinnen und Senioren entwickeln**

Für die Gemeinde Holzheim ist eine sehr starke Zunahme der Generation 65+ prognostiziert. Diese haben im Hinblick auf Mobilität, Versorgung und Unterstützungsbedarfe andere Ansprüche und Bedürfnisse als jüngere Einwohner.

Diese Bedürfnisse gilt es zu erkennen und ggf. passende Angebote zu entwickeln und auszubauen. Beispielhaft sind hier anzuführen generationenübergreifende Wohnangebote, alternative Wohnformen, ehrenamtliche Unterstützungsstrukturen oder ehrenamtliche Leistungen der noch vitalen älteren Menschen.

Für die nahe Zukunft ist für die Gemeinde die Errichtung von Pflegedienstleistungen an Ort und Stelle unerlässlich, da derzeit in Holzheim und Neuhausen keine dieser Einrichtungen vorhanden sind.

## **Handlungsempfehlungen im Themengebiet „Dorfgemeinschaft / Soziales / Kultur“**

### **Aufrechterhaltung und Unterstützung des Miteinanders in der Gemeinde**

Das große Plus der Gemeinde Holzheim ist ein starkes „Miteinander und Füreinander“. Dieses Miteinander gilt es zu sichern und es besonders in der ehrenamtlichen Vereinsarbeit zu erhalten und zu fördern, da im Zuge des demographischen Wandels auch die Vereine vor dem Problem des Älterwerdens und des erschwerten Gewinns von neuen Mitgliedern stehen.

Hier könnten eine bessere Vernetzung und Kooperationen zwischen Vereinen und Angeboten die Kommunikation und die Organisation möglicherweise erleichtern.

### **Treffpunkte für Alt und Jung aktivieren**

Ein wichtiges Augenmerk liegt in der Aktivierung von Treffpunkten für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Angebote.

Das Fehlen von z.B. Treffpunkten und Bewegungsflächen für Jugendliche außerhalb der Vereine oder Treffpunkte für die ältere Bevölkerung zeigt, dass in der Gemeinde dazu die entsprechenden Angebote fehlen, die die Bedürfnisse dieser verschiedenen Altersgruppen erfüllen können.

Eine intensive Jugendarbeit in Verbindung mit Angeboten außerhalb der Vereine ist hier ein Ansatzpunkt.



Insgesamt sollten für die Dorfgemeinschaft und für gesundheitliche Aktivitäten (z.B. Volkshochschulkurse) Möglichkeiten geschaffen werden, sich zu treffen und etwas zusammen zu unternehmen.

### **Stärkung von Bildung und Schaffung von sozialen und sportlichen Angeboten**

Das Vorhandensein einer sehr guten Bildungsinfrastruktur in Holzheim und die geplante sukzessive Erweiterung der Kindertagesstätte zeugen von einer sehr hohen Lebensqualität der Gemeinde, insbesondere für junge Familien. Dieses Angebot gilt es zu stärken und auszubauen. Insbesondere der Nachfrage nach einer Ganztagesbetreuung sollte nachgegangen werden.

Weitere zeitgemäße soziale Angebote für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde wären z.B. das Vorhandensein eines Cafés, einer Bücherei oder eines Bücherschranks oder aber auch die Einrichtung eines Repair-Cafés. Dies sind einige Anregungen, die zur Stärkung des Miteinanders in der Gemeinde beitragen.

Zusätzlich sind in der Gemeinde die sportlichen Angebote außerhalb der Vereine auszubauen. Hier könnten seitens der Gemeinde Orte angeboten werden, die z.B. für Volkshochschulkurse o.ä. genutzt werden können.

### **Handlungsempfehlungen im Themengebiet „Infrastruktur / Versorgung / Wirtschaft“**

#### **Aufrechterhalten der Mobilitätsangebote, Sicherung der Grundversorgung sowie des kulturellen und touristischen Angebotes**

Ein weiteres Plus ist die sehr gute Anbindung des Ortsteils Neuhausen an den Hauptort und nach außen durch den öffentlichen Nahverkehr, der insbesondere für die älter werdende Bevölkerung eine wesentliche Rolle spielt, um weiterhin mobil zu sein und die Angebote der Grundversorgung im Hauptort wahrnehmen zu können.

Die öffentliche Anbindung ist zwar in der Anzahl der Haltestellen und Fahrtenpaare sehr gut zu bewerten, könnte im Hinblick auf Barrierefreiheit sowie Häufigkeit, insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende, jedoch noch verbessert werden. Möglicherweise sind zusätzliche Bushaltestellen erforderlich, um den gesamten Ort noch besser an den ÖPNV anzubinden.

Ebenso bedarf es einer besseren Vernetzung und Abstimmung des ÖPNV über Gemeinde- und Landkreisgrenzen hinweg, da eine gute überregionale und modulare ÖPNV-Anbindung auch für die Mobilität der jüngeren Bevölkerung und von Touristen unbedingt vorzuhalten ist. Vor dem Hintergrund der Einführung des Deutschland-Tickets bzw. „49-Euro-Tickets“ ab Mai 2023 erscheint langfristig eine steigende Nutzung des ÖPNV realistisch, wodurch die oben genannte Verbesserung der Anschlüsse und Angebote in der Gemeinde Holzheim zusätzliches Gewicht erhält.

Die vorhandene Grundversorgung sowie die gesundheitliche Infrastruktur im Hauptort ist derzeit als lang- bis mittelfristig gesichert eingestuft worden. Dies gilt es im Auge zu behalten, damit bei absehbaren Schließungen oder Geschäftsaufgaben um Nachnutzung geworben werden kann. Ein besonderes Augenmerk liegt hier in der langfristigen Sicherung des Dorfladens.

Eine mögliche Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur durch Ausbau von öffentlichen und sozialen Einrichtungen, z.B. Pflegedienstleistungen, Cafés usw., ist im Ortszentrum von Holzheim denkbar.

Auch im Hinblick auf das touristische Angebot der Gemeinde ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Gastronomie von wichtiger Bedeutung.

### **Bindung der Jugend bzw. Rückgewinnung von auswärts Lernenden / Studierenden**

Auf längere Sicht wird es immer wichtiger werden, die Jugend und jungen Erwachsenen, die aufgrund von Lehre und Studium die Heimat verlassen, wieder in die Heimat zurück zu holen.

Eine intensive Jugendarbeit in den Vereinen ist dabei ebenso wichtig wie das Vorhandensein einer guten Infra- und Versorgungsstruktur sowie einem Angebot an qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen. Die Ansiedlung bzw. Rückgewinnung der Jugend ist auch im Hinblick auf die zunehmende Alterung der Bevölkerung umso wichtiger, wenn man bedenkt, dass insbesondere die handwerklichen Berufe immer größere Schwierigkeiten haben, Nachwuchskräfte zu finden.

### **Bedarfsgerechte Entwicklung des lokalen Gewerbes**

Für die Gemeinde ist darauf zu achten, bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeiten für lokales Gewerbe anzubieten. Es sind bei Bedarf die notwendigen Möglichkeiten zur räumlichen Expansion für ortsansässige Unternehmen zu schaffen, wobei bevorzugt auf bestehende Gewerbebrachen oder Leerstände zurückgegriffen werden sollte.

## **Handlungsempfehlungen im Themengebiet „Klima / Ökologie / Erholung“**

### **Förderung des Ausbaus von erneuerbaren Energien**

Für die Zukunft ist es unausweichlich, den Ausbau und die Erweiterung erneuerbarer Energien voranzubringen. Im Fokus steht hier der geplante Ausbau des Wärmenetzes mit einer Wärmepumpen- und Freiflächen-Photovoltaikanlage durch die Renergiwerke Holzheim. Im Hinblick auf den vorgesehenen Wärmenetzanschluss von Neuhausen und die Erweiterung des Wärmenetzes in Holzheim sind diese Planungen zukunftsweisend und geeignete Möglichkeiten zur Umsetzung zu verfolgen.

### **Schutz und Erhalt der dörflichen Landschaft**

Einen wesentlichen Aspekt in der dörflichen Landschaft stellen die vorhandenen Obstbaumwiesen in Holzheim und Neuhausen dar. Diese sollten wegen ihrer hohen Bedeutung für das Ortsbild und ihrer wichtigen Funktion des Temperatúrausgleichs dauerhaft erhalten und nicht überbaut werden (auch nicht durch Terrassen, Zufahrten, Nebengebäude oder Ähnliches). Hierzu sind geeignete städtebauliche Sicherungsinstrumente erforderlich. In der Bewertung der Innenentwicklungspotenziale wurde für entsprechende Flächen die Bewertung „keine Aktivierung“ definiert, da hier auch mittel- und langfristig keine Bebauung erfolgen sollte.

Für die Leibi als Vernetzungs- und Verbundachse sollten Retentionsflächen geschaffen werden. Gegebenenfalls wären Renaturierungsmaßnahmen an der Leibi erforderlich. Die an die Leibi angrenzenden Wiesenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nur so können im Falle von Hochwasserereignissen Überschwemmungen auf bebauten Grundstücken verhindert werden.

### **Aufwertung des öffentlichen Freiraums**

Der öffentliche Freiraum, insbesondere im stärker besiedelten Holzheim, sollte in bestimmten Bereichen gestärkt und verbessert werden. Dazu zählen z.B. der Ausbau von Gehwegen, die



Begrünung von Straßenräumen, Maßnahmen zur Verkehrssicherheit und Schulwegesicherheit und auch das Aufstellen von Bänken.

In Holzheim und Neuhausen sollten bei den neueren Bebauungsgebieten bei Bedarf Ortsrandeingrünungen ergänzt und entwickelt werden. Eine Ortsrandeingrünung wirkt sich positiv auf die Landschaft und das Ortsbild aus und führt unter anderem zu einem optisch ansprechenden, sanften Übergang des bebauten Ortsbereichs zum Naturraum und schafft eine Pufferzone sowohl zum Schutz der Gartennutzung, als auch zum Schutz der freien Natur vor Immissionen der Ortsbebauung.

## 5.4 Weiteres Vorgehen

Mit dem vorliegenden Bericht, dem Kartenmaterial sowie den Datenbanken liegt der Gemeinde Holzheim ein Analyseinstrument zur Innenentwicklung vor. Es gilt nun, den Vitalitäts-Check 2.1 auch anzuwenden. Dies beinhaltet vor allem die **regelmäßige Aktualisierung der Innenentwicklungspotenziale** in der Flächenmanagement-Datenbank (FMD), um eine zielgerichtete und erfolgreiche **Umsetzung** des Vitalitäts-Checks ermöglichen zu können und Veränderungen und neue Tendenzen im Überblick zu behalten.

Über die Flächenmanagement-Datenbank können **Eigentümersprachen** mittels Fragebogen erfolgen. Dabei wird empfohlen, zunächst die Eigentümer anzusprechen, deren Flurstücke mit einem hohen und mittleren Potenzial eingestuft worden sind. Es kann auch sinnvoll sein, grundlegend alle Eigentümer von Potenzialflächen anzuschreiben, um einen aktuellen Überblick über die Verkaufsbereitschaft und eventuelle Verfügbarkeiten zu erlangen.

Unerlässlich ist dabei eine **kontinuierliche Bearbeitung der Datenbank** bei z.B. Reaktivierungen oder neuen Leerständen. Im Besonderen gilt es, vorrangig ortsbildprägende Leerstände und Hofstellen zu befüllen oder durch Umnutzung zu revitalisieren. Die kontinuierliche Aktualisierung der Flächenmanagement-Datenbank (FMD) kann beispielsweise durch einen Beauftragten innerhalb der Gemeindeverwaltung über einen turnusmäßigen Abgleich der Daten (zum Beispiel einmal jährlich Überprüfung durch Arbeitskreis) erfolgen.

Die Gemeinde kann dabei **finanzielle Anreize schaffen**, um private Sanierungen zu fördern, **Beratungsangebote** anbieten zu energetischer Sanierung, Umbau, altersgerechtem Wohnen etc.

Mit den Ergebnissen des Vitalitäts-Checks kann nun in einen Diskussionsprozess mit der Bevölkerung getreten werden. Die Einbindung der Bevölkerung stellt dabei einen wichtigen Erfolgsfaktor dar.

Um eine Innenentwicklungsstrategie erfolgreich umzusetzen, bedarf es der Notwendigkeit der flächensparenden Siedlungsentwicklung. So liegt der Schwerpunkt in der Überzeugungsarbeit, dass z.B. das freistehende Einfamilienhaus in einem Neubaugebiet nicht nur aus ökologischen und ökonomischen Gründen kein Zukunftsmodell mehr darstellt, sondern auch aus sozialen Gründen.

Die Renovierung eines älteren Hauses oder einer Hofstelle bzw. die Bebauung einer Baulücke in der Gemeinde beinhaltet auch die Chance, in gewachsene und altersgemischte Nachbarschaften zu ziehen oder neue Formen der (generationengemischten) Nachbarschaft entstehen zu lassen.



Auf Planungsebene sind für die Gemeinde Holzheim insbesondere die folgenden Maßnahmen relevant, die mit der Auswertung der Ergebnisse des Vitalitätschecks einhergehen:

- Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK), danach:
- Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP)
- Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten
- Umsetzung der Innenentwicklungskonzepte in der Bauleitplanung (Überarbeitung der Bebauungspläne im Hinblick auf Nachverdichtung und Umnutzung)
- Konzept zur Gewerbeansiedlung und Nachnutzung von Gewerbebrachen
- Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes mit einem Zielhorizont für die Klimaneutralität
- Energieversorgungskonzept (Wärme, Photovoltaikanlagen usw.)

Die Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK) befindet sich bereits im Prozess, die Bearbeitung und Fertigstellung des GEK ist bis 2024 angedacht.



## 6. Quellenverzeichnis

**Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2023):** Energie-Atlas Bayern: Spezielle Planungsgrundlagen Windenergie – WMS. Online verfügbar unter: <https://v.bayern.de/MydPK> (letzter Zugriff: 20.02.2023).

**Bayerisches Landesamt für Statistik (2021):** Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Holzheim - Berechnungen bis 2033. Stand August 2021.

**Bayerisches Landesamt für Statistik (2023):** Statistik kommunal 2022 – Gemeinde Holzheim. Herausgegeben im März 2023, Redaktionsschluss 28.02.2023.

**Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung (Hrsg.) (2022):** Ländliche Entwicklung in Bayern. Planen mit System. Leitfaden Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden. Stand August 2022.

**Gemeindebericht der Vitalitäts-Checkdatenbank (2023):** Gemeinde Holzheim, Stand: 28.03.2023.

**Gemeinde Holzheim (1986):** Erläuterungen zum Flächennutzungsplan. Bearbeitung: Guther + Mundorff Architekten und Planer. Stand Februar 1986.

**Gemeinde Holzheim (2017):** Planwerk zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.12.2012, digitalisiert am 29.09.2017.

**Gemeinde Holzheim (Hrsg.) / Georg Heß (2020):** Holzheim, Geschichte eines schwäbischen Dorfes, 2020.

**Karmann Kommunale Energieagentur (2014):** Integriertes Klimaschutzkonzept. Präsentation der Arbeitsergebnisse für Holzheim. 18.03.2014, Rathaus Holzheim.

**Landkreis Neu-Ulm (2017):** Verordnung des Landkreises Neu-Ulm über das Landschaftsschutzgebiet „Pfuher, Finninger und Bauernried“ vom 16.12.1998 (in Kraft seit 19.12.1998) in der Fassung der Änderungsverordnung vom 06.11.2017 (in Kraft seit 11.11.2017).

**Landkreis Neu-Ulm / Basis-Institut für Soziale Planung, Beratung und Gestaltung GmbH (Hrsg.) (2022):** Seniorenpolitisches Gesamtkonzept für den Landkreis Neu-Ulm 2022. Stand August 2022.

**Regionalverband Donau-Iller (2015):** 5. Teilfortschreibung: Nutzung der Windkraft. Aufgestellt durch Beschluss der Verbandsversammlung am 14. April 2015. Online verfügbar unter: <https://www.rvdi.de/regionalplan/teilfortschreibungen/windkraft-5-tfs> (letzter Zugriff: 07.02.2023).

**Regionalverband Donau-Iller (2022):** Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller. Entwurf zur 2. Anhörung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 06.12.2022. Bestandteile: Textteil, Raumnutzungskarte, Raumstrukturkarte, Umweltbericht sowie ergänzende zweckdienliche Unterlagen. Online verfügbar unter: <https://www.rvdi.de/regionalplan/fortschreibung> (letzter Zugriff: 07.02.2023).

## **Anlage:**

### **Hinweise zur Bewertung und Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale**

Alle ermittelten Innenentwicklungspotenziale wurden auf Basis des Leitfadens „Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden“ (Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2022) bewertet und eingestuft. Der Leitfaden unterscheidet dazu drei wesentliche Kriterien für die Bewertung und Priorisierung der vorgefundenen Innenentwicklungspotenziale:

#### Teilaspekt 1: Gebäude- oder Flächenpotenzial

*„Die Innenentwicklungspotenziale werden zunächst nach Flächen- oder Gebäudepotenzial unterschieden. In der Regel sollte die Aktivierung von Gebäudepotenzialen Vorrang vor der Bebauung von Flächenpotenzialen haben.“*

#### Teilaspekt 2: Ortsbild und Dorfökologie

*„Im Fall von Gebäudepotenzialen erhalten ortsbildprägende Gebäude den Vorrang. Im Fall von Flächenpotenzialen ist zu klären, ob ökologische und/oder soziale Funktionen der bisherigen Flächennutzung einer Entwicklung entgegenstehen.“*

#### Teilaspekt 3: Lage im Ortsteil

*„Im Sinn einer Entwicklung von innen nach außen und der Stärkung der Ortskerne sind Potenziale im Altort bedeutsamer als Potenziale in den Siedlungserweiterungen der letzten Jahrzehnte oder am Ortsrand.“*

(Quelle: Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2022: Ländliche Entwicklung in Bayern. Planen mit System. Leitfaden Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden. Stand August 2022; S. 44/45)

Darüber hinaus werden gemäß Leitfaden die infrastrukturelle Ausstattung und verkehrliche Anbindung des jeweiligen Ortsteils bzw. Siedlungsbereiches als Faktoren miteinbezogen, das heißt in Bereichen mit guter verkehrlicher und infrastruktureller Anbindung werden Entwicklungspotenziale tendenziell mit höherer Priorität bewertet.

Zur Einstufung und Priorisierung der Gebäude- bzw. Flächenpotenziale empfiehlt der Leitfaden zusammenfassend ein abgestuftes Bewertungsvorgehen, das in den nachfolgenden Bewertungsbäumen dargestellt ist:

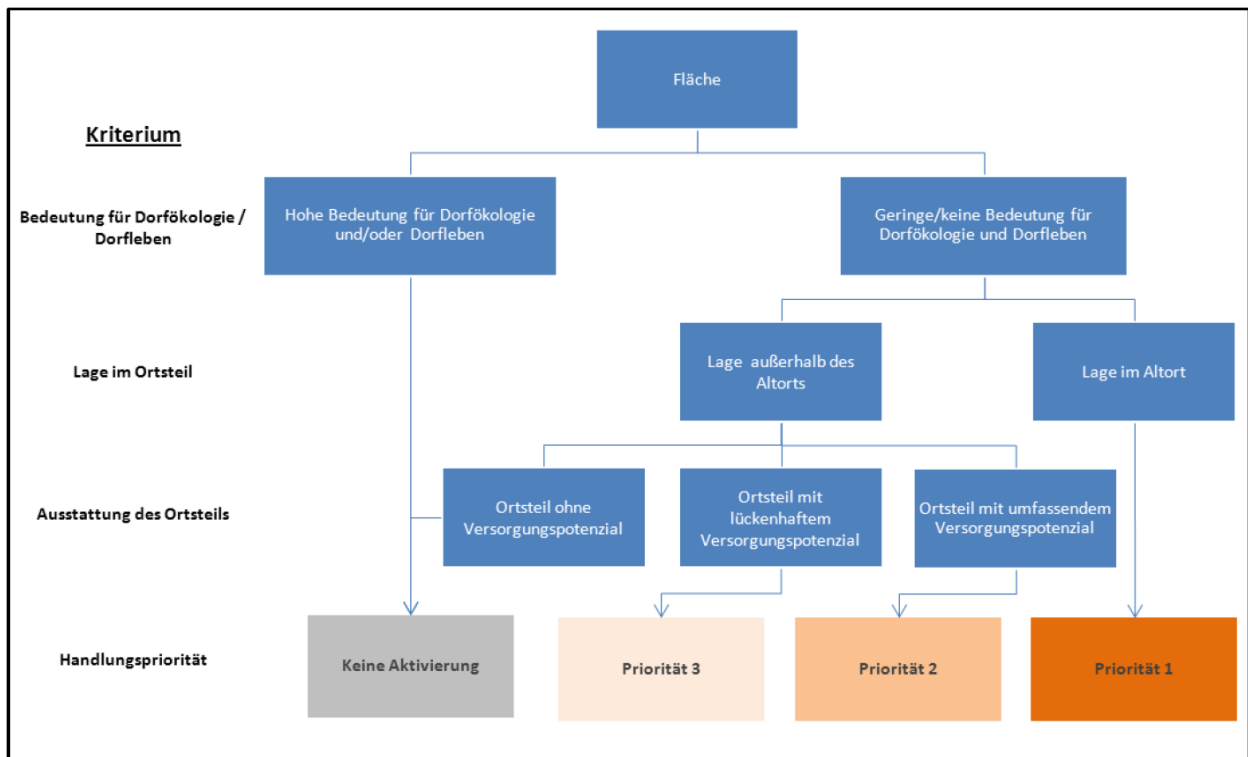
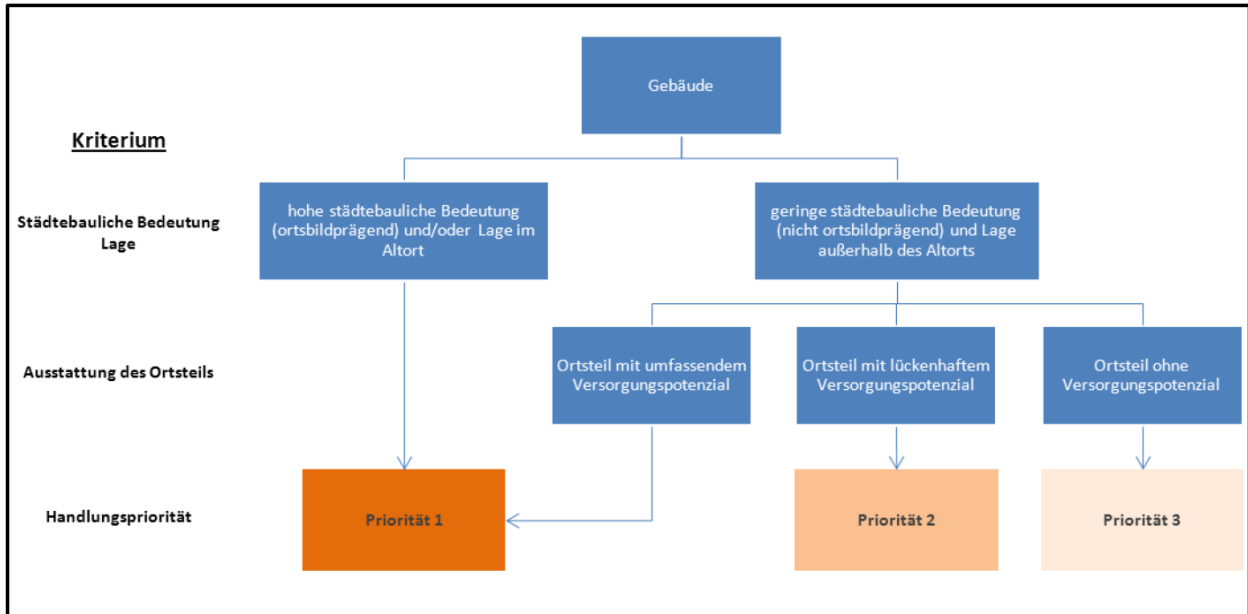


Abb. 13: Vorlage Bewertungsbaum Gebäudepotenziale und Bewertungsbaum Flächenpotenziale (Quelle: Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2022: Ländliche Entwicklung in Bayern. Planen mit System. Leitfaden Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden. Stand August 2022; S. 47)

Auf Basis des Leitfadens und der dargestellten Bewertungsbäume zu Gebäude- und Flächenpotenzialen wurden die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Holzheim in der Zusammenschau wie folgt bewertet und eingestuft:

Hohe Handlungspriorität (Priorität 1):

- Leerstehende Hofstellen im Altort (Holzheim und Neuhausen)
- Leerstehende Wohngebäude im Altort (nur in Holzheim vorhanden)
- Klassische Baulücken ohne hochwertigen Baumbestand mit Lage im Altort (Holzheim und Neuhausen)
- Geringfügig bebaute Grundstücke mit großem Flächenpotenzial, besonders günstiger, prominenter Lage im Ort und ohne hochwertigen Baumbestand (nur in Holzheim vorhanden)

Mittlere Handlungspriorität (Priorität 2):

- Hofstellen mit Restnutzung und Gewerbebrachen mit Restnutzung (da Wohngebäude häufig noch bewohnt und Scheunen oft noch in gewisser, teilweise nicht ersichtlicher Form genutzt, daher keine oberste Priorität)
- Leerstehende Wohngebäude außerhalb des Altorts (nur in Holzheim vorhanden)
- Klassische Baulücken ohne hochwertigen Baumbestand mit Lage außerhalb der Altorte (Holzheim und Neuhausen)
- Geringfügig bebaute Grundstücke mit günstigem Flächenpotenzial, guter Lage im Ort und ohne hochwertigen Baumbestand (Holzheim und Neuhausen)
- Unbebaute Bebauungsplangebiete „Beim Dorf“ und „An der Leibi“ in Holzheim aufgrund der günstigen Lage zur Schule und vorhandenen Erschließung

Geringe Handlungspriorität (Priorität 3):

- Sonstige geringfügig bebaute Grundstücke außerhalb der Ortskerne oder mit ungünstigem Flächenzuschnitt und ohne hochwertigen Baumbestand (Holzheim und Neuhausen)
- Unbebautes Bebauungsplangebiet „Ortskern Neuhausen“ aufgrund der Lage im Süden des Ortsteils Neuhausen außerhalb des Altortes

Keine Aktivierung:

- Klassische Baulücken mit hochwertigem Baumbestand und dadurch Bedeutung für Dorfökologie, Klimafunktion und Ortsbild
- Geringfügig bebaute Grundstücke mit hochwertigem Baumbestand und dadurch Bedeutung für Dorfökologie, Klimafunktion und Ortsbild