



**Stärken und Qualitäten / Schwächen und Defizite**

**Handlungsfeld Siedlungs- und Innenentwicklung**

- Stärken und Qualitäten:**
- Vorhandene typisch schwäbische Bausubstanz mit einigen architektonisch gelungenen Neubauten und Sanierungen, insbesondere in den Bereichen Schulstraße, Kirchstraße, Höldergerasse und Bauerngerasse (offene Hofräume)
  - Vorhandene Obstwiesen, Grünstrukturen und Weidflächen im Ort
  - Durch Bebauungsstruktur und Freiflächen geprägter dörflicher Charakter, der trotz der Nähe zum Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm noch ablesbar und spürbar ist
  - Klare, relativ kompakte Siedlungsbereiche mit Grünzäsur zwischen Holzheim und Neuhausen, wodurch die Identitäten der beiden Ortsteile noch vorhanden sind
  - Interesse in der Bevölkerung an neuen Wohnformen und Wohnformaten, Bereitschaft für Tauschangebote und Umnutzungen
- Schwächen und Defizite:**
- Fehlen von unterschiedlichen Wohnformen und Wohnangeboten, z.B. Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, barrierefreie Wohnungen, Wohnungen in verschiedenen Größen, Mehrfamilienhäuser
  - Leerstand / Unternutzung vieler Häuser und Hofstellen, insbesondere in den Altorten Holzheim und Neuhausen, aber auch in den Wohngebieten der 60-er bis 80er-Jahre
  - Stellenweise Verlust des dörflichen Charakters und Ortsbilds durch zu massive Neubaubauung
  - Fehlendes Wissen über Bedarfe und Nutzung von Gewerbeflächen im Ort (Was wird im Moment genutzt? Was wird gebraucht?)
  - Fehlende Eingruppung und Gestaltung des Ortsrandes und der Ortsanliege vor allem im Osten und Süden des Hauptortes („harte Grenze“ Gartenzaun – Acker)

**Handlungsfeld Dorfgemeinschaft / Soziales / Kultur**

- Stärken und Qualitäten:**
- Bestehende Dorffeste, Vereine und Vereinszusammenarbeit
  - Vorhandene soziale Angebote wie z.B. Seniorenkreis, Krankenbesuchsdienst, „Café mit Seele“ im Pfarrheim und Kirchencafé
  - „Willkommenskultur“, Nachbarschaftshilfe und Hilfsangebote wie z.B. Aktion „Holzheim hilft“ und Helferkreis „Aso“
  - Interesse an gegenseitigem Austausch und neuen Angeboten für Begegnung, z.B. Reparaturcafé, Tausch- und Bücherschrank oder neue VHS-Angebote
  - Vorhandene, beliebte gastronomische Angebote (Gasthofe und Biergärten)
  - Kontinuierlicher Ausbau von Schule und Kindergarten
- Schwächen und Defizite:**
- Fehlende generationenübergreifende Begegnungsräume, wie z.B. ein Imbiss / Café / Kiosk / E-Scafé im Ort
  - Fehlende Treffpunkte und Angebote für Jugendliche
  - Fehlende Treffpunkte und Angebote für Senioren
  - Fehlende öffentlich nutzbare Erholungs- und Aktivitätsflächen, wie z.B. öffentliche Grillplätze, Sportflächen (Volleyball, Tischtennis), Kneippanlage, Outdoor Fitness, Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien und am Wasser
  - Fehlendes Wissen und ausbaufähiger Informationsfluss über bestehende Angebote, Wunsch nach mehr Vernetzung im Ort
  - Schwierigkeiten für Neubürger, sich zurechtzufinden und sich einzubringen
  - Fehlende Fußwegeverbindungen und Abkürzungen im Ort, mangelnde Qualität von Fuß- und Radwegen, teilweise lückenhaftes Netz

**Handlungsfeld Infrastruktur / Versorgung / Wirtschaft**

- Stärken und Qualitäten:**
- Bestehende Nahversorgungsangebote, insbesondere Dorfläden mit Bäckerei und eigene Metzgerei im Ortskern
  - Weitere vorhandene Angebote, insbesondere Wertstoffhof, Arzt, Bank und Autohaus/Werkstatt mit E-Ladestationen
  - Gesicherte Infrastruktur Grundschule und Kindergarten mit bereits geplanten, schrittweisem Ausbau
  - Dörflicher Charakter und Stadtnähe
  - Gute ÖPNV-Anbindung werktags tagsüber
- Schwächen und Defizite:**
- Mangelnde Schulwegsicherheit
  - Lückenhaftes Radwegenetz, insbesondere Lücken/fehlende Radwege in Richtung Finningen, Steinheim, Kadeltshofen und Hilfshofen
  - Verkehrssituation im Bereich der stark frequentierten Staatsstraße (S1021): Fehlende Sicherheit Kreuzungen/Einmündungen, v.a. bei TSV-Halle und Gasthof Adler, hohe Verkehrsbelastung
  - Fehlende Aufenthaltsqualität und Wegequalität an der Hauptstraße und Schulstraße
  - Verbesserungswürdige ÖPNV-Anbindung abends/nachts und sonntags, teilweise fehlerhaft/nicht aktuelle Fahrpläne
  - Ausbaufähigkeit im Bereich nachhaltiger Mobilität (Carsharing, Mitfahrportal)
  - Ausdehnung des Gewerbegebietes ins Landschaftsschutzgebiet
  - Fehlendes Wissen über Bedarfe und Nutzung von Gewerbeflächen im Ort (Was wird im Moment genutzt? Was wird gebraucht?)
  - Fehlende Möglichkeiten und Räumlichkeiten für Kleingewerbe, kleine Betriebe und Läden oder Co-Working / Shared Space
  - Stellenweise Parkplatzmangel, Zuparken des öffentlichen Raums
  - Verbesserungswürdigkeit, Internet- und Mobilfunknetz
  - Unsicherheit über langfristige Versorgungssicherheit der Gemeinde

**Handlungsfeld Klima / Ökologie / Erholung**

- Stärken und Qualitäten:**
- Ortsnahe Naherholungs- und Spazierwege, insbesondere im westlichen Gemeindegebiet: Leibital, Landschaftsschutzgebiet, Anhöhen, Waldgebiete und Obstwiesen
  - Aktiver Klimastammtisch, vorhandenes Interesse an Umweltthemen in der Gemeinde
  - Bereits umgesetzte Maßnahmen, z.B. Nahwärmelnetz, LED-Licht
  - Bestehende Grünflächen und Obstwiesen im Ort, teilweise als private Grünflächen durch Bebauungsplan geschützt
  - Ruine Neuhausen, nahegelegene kleine Schlösser in der Umgebung (Neubronn, Tiefenbach, Steinheim, Holzschwang, Hausen und Reutli)
- Schwächen und Defizite:**
- Bestehendes Gewerbegebiet im Talraum der Leibi, Regelwirkung für Kaltluftbildung
  - Kritische Gewässersituation entlang der Leibi: Regelmäßiges Trockenfallen der Leibi im Sommer, fehlende Fauna- und Retentionsflächen durch Umwandlung von Wiesen in Acker und Einbau von Drainagen
  - Fehlendes Konzept zum Umgang mit Wasser (Grundwasser) insbesondere bei Dürre Defizite im Umwelt- und Naturschutz vor Ort, z.B. in Bezug auf Schutz und Erhalt von Bäumen, Obstweiden, Aiesen und Feldhecken, Aktuell fehlende Nachflanzungen bei Ausfall, Verlust von Obstweiden im Siedlungsbereich durch Nachverdichtung oder fehlende Pflege
  - Fehlen von beschildderten/ausgezeichneten Freizeilwegen (z.B. Rundwandwege, Lauf- und Walkingstrecken, Trimm-Dich-Pfad, Multifunktions-Sportplatz) – allerdings in Umsetzung befindlicher „Leibipfad“ als Ansatz für einen ortsnahen Spazierweg
  - Mangelnde Wegequalität von bestimmten Spazier-, Rad- und Fußwegen, zum Beispiel fehlende Sitzmöglichkeiten und fehlende Beschattung
  - Fehlen von Erholungsmöglichkeiten am Wasser (Kneippbecken, Sitzstufen, Zugänglichkeit Gewässer)
  - Wunsch nach mehr Umweltbildung und gemeindlicher Vorbildwirkung

**Handlungsfeld nachhaltige Energieversorgung**

- Stärken und Qualitäten:**
- Vorhandenes Nahwärmelnetz im Hauptort, bereits gestarteter Ausbau einer lokalen, erneuerbaren Energieversorgung
  - Integriertes Klimaschutzkonzept von 2013/2014 als Basis
  - Klimastammtisch, lokale Experten und engagierte Bürgerschaft (ca. 530 Stunden ehrenamtliches Bürgerengagement im Rahmen der Erarbeitung des Klimaschutzkonzeptes, hohes Interesse an Umweltthemen in der Gemeinde)
- Schwächen und Defizite:**
- Fehlendes Konzept für den weiteren Ausbau des Nahwärmelnetzes und der lokalen Energieversorgung (Biomasse, PV, Windenergie, lokale Heizzentrale, ...)
  - Konkurrenz von Energie- und Nahrungsmittelproduktion auf landwirtschaftlichen Flächen (gute Böden im östlichen Gemeindegebiet), fehlendes langfristiges Konzept
  - Landschaftsverträglichkeit und Optionen von Energieerzeugung im Landschaftsschutzgebiet „Pfuler, Finninger und Bauernried“ zu klären
  - Wunsch nach mehr Teilhabe an Energieproduktion: Ausbau Nahwärmelnetz, Nutzung PV, Energiegemeinschaften, Bürgerbeteiligung mit Anleihen

**Sonstiges / Allgemeines**

- Öffentliche Gebäude
- Waldflächen
- Öffentliche Grünflächen (Sport- und Spielflächen, Friedhof)
- Private Grünflächen (gemäß FNP)
- Freizeiflächen (Kleingärten, Krautgärten, Gemeinschaftsgärten)
- Obstbaumwiesen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Wasserflächen

**Legende**

- Bauflächen im Flächennutzungsplan bzw. in Bebauungsplänen**
- Wohnbauflächen baulich genutzt
  - Wohnbauflächen noch frei
  - Gewerbeflächen baulich genutzt
  - Gemischte Bauflächen baulich genutzt
  - Gemischte Bauflächen noch frei
  - Gemeinbedarfsflächen
  - Versorgungsflächen (Grünpfug- und Wertstoffhof)

**Siedlungsstruktur**

- Ortsbildprägende Hauptgebäude, z.B. giebelständige Bauernhäuser der Hofstellen, alte Wirtshäuser oder sonstige Gebäude
- Ortsbildprägende Scheunen, Stadel und Nebengebäude
- Denkmalgeschützte oder besonders herausstechende Gebäude (Baudenkmale, Bauernhäuser, Fachwerkstadel)
- Vorbildhafte Neubau- oder Sanierungsprojekte

**Bildungsinfrastruktur / Vereine**

- Kindertagesstätte / Schule
- Turnhalle
- Sport- und sonstige Vereinsstätten

**Versorgung**

- Lebensmittel (Dorfläden) / Bäckerei
- Postfiliale / Bank
- Metzgerei
- ärztliche Versorgung bzw. Physiotherapie / Seniorencafé im Pfarrheim
- Grünpfug- und Wertstoffhof
- Dienstleistungen, Werkstätten

**ÖPNV und E-Mobilität**

- Bushaltestelle und Busstrecke
- Charging Station (Ladestation für Elektrofahrzeuge) am Rathaus und am Autohaus in Holzheim

**Anlagen für die Energiegewinnung**

- Dachfläche mit Photovoltaik / Solar bestehend
- Biogasanlage bestehend
- Biogasanlage-Bereich bereits mit Wärmenetz versorgt

**Freizeit, Naherholung und Ökologie**

- Sportanlagen: Fußball, Tennis
- Skateranlage / Spielplatz
- Gastronomie
- Parkplatz
- kartiertes Biotop mit Bezeichnung
- örtliche Wanderwege (Auswahl) / örtliche Radwege (Auswahl)
- Erlebnispfad „Leibipfad“ Maßnahme ab 2023 in Umsetzung
- Naherholungsschwerpunkt
- besondere Ziele in der näheren Umgebung
- Feldkreuze, Wegkreuze, Bildstöcke
- Aussichtspunkte in der Landschaft

**Schutzgebiete**

- Landschaftsschutzgebiet „Pfuler, Finninger und Bauernried“
- Grünzäsur (Regionalplan Region Donau-Iller)



**Gemeindefortentwicklungskonzept**

**Bestand / Stärken und Schwächen**

21.02.2024 M 1:20.000

Quellen:  
 Digitale Flurliste  
 Digitales Orthophoto  
 Landschaftsschutzgebiet  
 Bayerische Vermessungsverwaltung  
 Bayerisches Landesamt für Umwelt