



**Strategische Entwicklungsziele**

**Ziele Siedlungs- und Innenentwicklung**  
*„Nachhaltige, moderate Siedlungsentwicklung“*

- Z1 Schaffung eines möglichst vielfältigen und bedürfnisorientierten Wohnraumangebotes für verschiedene Altersgruppen und Lebensbedürfnisse
- Z2 Zentrumsnahe Entwicklung neuer und seniorengerechter Wohnformen insbesondere im Bereich der nördlichen Ortsmitte durch Nutzung erneuerlicher Hofstellen und sanierungsbedürftiger Bausubstanz sowie durch bauliche Arrondierung nördlich der Bauerngasse und Gartenstraße in fußläufiger Erreichbarkeit zu den Versorgungseinrichtungen
- Z3 Erhalt ortsbildprägender Gebäude im Ortskern entlang der Haupt-, Schul- und Kirchstraße in Holzheim und entlang der Ortsstraße und Hofgasse in Neuhausen und bauliche Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale wie alter Hofstellen, Leerstände und untergenutzter Grundstücke  
Gleichzeitig Erhalt von ortsbildprägenden Obstwiesen und Grünstrukturen
- Z4 Effiziente und bedarfsgerechte Nutzung des vorhandenen Wohnraums durch Nachverdichtung älterer Baugebiete (Aufstockung), z.B. entlang der Altm-, Linden- und Raiffeisenstraße und Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz
- Z5 Moderate Entwicklung von Bauflächen im Außenbereich möglichst unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, z.B. nördlich der Bauerngasse, östlich des Schulzentrums oder an der Kadeltshofer Straße (Mischgebiet)
- Z6 Dauerhafte Nutzung der vorhandenen Gewerbeflächen im Moosfeld nördlich der Neuhauser Straße
- Z7 Berücksichtigung der Grundsätze des nachhaltigen Bauens bei gemeindlichen Bauvorhaben und Sensibilisierung für das Thema, z.B. Erhalt sanierungsfähiger Bausubstanz vor Abriss, Nutzung heimischer Baustoffe oder Schaffung flexibler, leicht veränderbarer Wohnstrukturen

**Ziele Dorfgemeinschaft / Soziales / Kultur**  
*„Lebenswertes Dorf für Jung und Alt“*

- Z1 Langfristige Sicherung und Ausbau von sozialen und kulturellen Angeboten:  
Entwicklung eines sozialen Zentrums mit Treffpunkten in der nördlichen Ortsmitte im Bereich Rathaus/Pfarrheim, bedarfsgerechter Ausbau des Bildungszentrums Schule/Kindergarten im Süden und Entwicklung der Schulstraße als soziale Verknüpfungsschneise
- Z2 Ausbau der Angebote für Jugendliche, insbesondere durch Schaffung eines Jugendtreffpunkts und Verbesserung der Mitbestimmungsmöglichkeiten
- Z3 Ausbau der Angebote für Senioren und Verbesserung der Bleibemöglichkeiten im Ort durch Schaffung von zentrumsnahem, barrierefreiem Wohnraum und sozialen Angeboten wie Seniorentreffs im Ortskern
- Z4 Schaffung und Aufwertung von Orten des gesellschaftlichen Lebens, z.B. durch Ergänzung eines Cafés, Kiosks oder Imbiss im Ortskern Holzheim oder durch Ausweitung des Volkshochschulangebots, sowie Förderung öffentlicher Veranstaltungen
- Z5 Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten von Freiräumen und Schaffung von zugänglichen Freiräumen mit öffentlichem Charakter, z.B. Gewässerufer und Obstwiesen, Sitzmöglichkeiten, öffentlicher Grillplatz, Aufwertung kleinerer Plätze, Sportflächen und Aktivitätsangebote
- Z6 Förderung des Informationsaustauschs in der Gemeinde, Schaffung und Verbesserung von Organisations- und Vernetzungsstrukturen in Form eines Schwarzen Bretts in Verbindung mit einer Gemeinde-App
- Z7 Erleichterung der Integration von Neubürgern in das Gemeindeleben, z.B. Ausbau von Willkommens- und Integrationsangeboten für Zugezogene und Geflüchtete sowie Förderung von Helferkreisen
- Z8 Förderung von Austausch und Begegnung im öffentlichen Raum, z.B. durch Verbesserung der Fußwegeverbindungen im Ort (Leibitzweg, Rosenweg, Raiffeisenstraße), Erhalt der offenen Hofstruktur in den Dorfkernen und Förderung (alters)gemischer Wohnstrukturen
- Z9 Unterstützung und Förderung bestehender sozialer Angebote und Gruppen, z.B. Helferkreis Ayl, Seniorentreff, Caféle mit Seele, Vereinsring Holzheim sowie Kultur-, Musik- und Sportvereine, damit diese auch langfristig weiter bestehen

**Ziele Infrastruktur / Versorgung / Wirtschaft**  
*„Leben auf dem Land mit einer gesicherten Infrastruktur und einer guten lokalen und globalen Vernetzung“*

- Z1 Langfristige Sicherung und Erweiterung des bestehenden Dorfladens zur wohnortnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und langfristige Sicherung der gesundheitlichen Infrastruktur im Ortskern von Holzheim
- Z2 Erhalt und Ausbau der Bildungsinfrastruktur (Schule, Kita) im Hinblick auf das angestrebte Wachstum der Gemeinde im Süden von Holzheim
- Z3 Weiterentwicklung und Ergänzung der Infrastruktur für Freizeit, Erholung und Tourismus, z.B. durch langfristige Sicherung des gastronomischen Angebotes in Holzheim und Neuhausen
- Z4 Schaffung sicherer Schulwege und Verbesserung der Verkehrssicherheit entlang wichtiger Verbindungen, z.B. in der Schulstraße, und in einigen Kreuzungsbereichen, insbesondere Kreuzungsbereichen an der Hauptstraße / Steinheimer Straße und Raiffeisenstraße / Hirbschofer Straße und Steinheimer Straße / Dürenschweg, z.B. durch Vorsetzen von Straßensignaturen (Zebrastreifen) oder Aufstellen von Bedarfssampeln
- Z5 Entlastung der innerörtlichen Bereiche durch Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung und Entschleunigung des Kfz-Verkehrs sowie durch die Nutzung neuer technischer Möglichkeiten wie z.B. E-Mobilität, Ampelschaltungen, Verkehrsberuhigung, insbesondere für die Hauptstraße, Kirchstraße und Neuhauser Straße (Staatsstraße St021)
- Z6 Stärkung und Förderung alternativer Mobilitätsformen durch Verbesserungen und Ergänzung der Fuß- und Radwegeinfrastruktur im Gemeindegebiet, Erweiterung der ÖPNV-Angebote für Jung und Alt und Schaffen von neuen Mobilitätsangeboten, wie z.B. Carsharing, „Dorfauto“, Mitfahrbank
- Z7 Ausbau der digitalen Infrastruktur für ein modernes Leben auf dem Land
- Z8 Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen nördlich der Neuhauser Straße – bei Bedarf Ausweitung der Gewerbeflächen auf vorh. Mischgebietsflächen an der Kadeltshofer Straße
- Z9 Keine angestrebte Entwicklung von weiteren Vorhaltestellen für Gewerbe und keine weitere Ausdehnung der Gewerbeflächen im Leibital

**Ziele Klima / Ökologie / Erholung**  
*„Auch in 50 Jahren noch gute Erholung in der grünen Landschaft“*

- Z1 Die erholsamste Freizeit ist für viele gleich vor der Haustür:  
Schaffung und Verbesserung von Aufenthaltspunkten und -flächen mit Beschattung und Sitzmöglichkeiten rund um Holzheim für jedes Alter – Freiräume mit öffentlichem Charakter, z.B. Gewässerufer und Obstwiesen, öffentlicher Grillplatz, Aufwertung kleinerer Plätze (Vorplatz TSV-Halle), Sportflächen und Aktivitätsangebote
- Z2 Angebote für Jugendliche:  
Flächen und Raumangebote, um Jugendlichen einen Platz in der Gemeinde zu geben
- Z3 Wasserhaltung und Kulturluft für das Gemeindegebiet verbessern:  
Wasserspeicherung zur Klimaverbesserung ist die Lebensqualität der Zukunft
- Z4 Regionale Lebensmittel für alle:  
Landschaft als Qualität vor Ort bewerten, fördern und beteiligen
- Z5 Informieren, Bilden und Beurteilen von Umwelt, Ökologie und Natur vor Ort
- Z6 Erhalt und Verbesserung der prägenden Naturräume des Leibitals, der kleinstrukturierten Hügel Landschaft, der Grünzäsuren im Dorf, der Straßennälen und der Obstbaumwiesen

**Ziele nachhaltige Energieversorgung**  
*„Maximale Selbstversorgung mit umweltgerechter Energie vor Ort“*

- Z1 Vollständige Versorgung der Gemeinde mit regenerativen Energien durch Ausbau des bestehenden Nahwärmenetzes und Entwicklung einer weiteren Energiezentrale in einer möglichst abnehmersnahen Lage (kommunaler Wärmeplan)
- Z2 Bereitstellung von Flächen für die Ergänzung der vorhandenen Energiezentrale bzw. für eine weitere Energiezentrale sowie für die Energie- und Stromversorgung auf Basis eines Energieflächenkonzepts
- Z3 Freihalten der Grünzäsuren zwischen Holzheim und Neuhausen sowie der landwirtschaftlichen Flächen mit hoher Bodenbonität von einer Bebauung mit Anlagen zur Energieerzeugung, wie beispielsweise einer Heizzentrale
- Z4 Keine PV-Nutzung auf landwirtschaftlichen Flächen mit hoher Bodenbonität
- Z5 Einhaltung eines Abstands von mindestens 100 m zwischen Siedlungsrand und Anlagen zur Energieerzeugung
- Z6 Nutzung der vorhandenen Potentiale für die Gewinnung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet (z.B. Dachflächen-PV-Anlagen)
- Z7 Schaffung von Akzeptanz, Transparenz und Vertrauen bei der Planung von Maßnahmen für die Energiewende, zum Beispiel durch Einbeziehung von Bürgern und finanzielle Teilhabemöglichkeiten

**Legende**

- Siedlungsstruktur**
- Offentliche Einrichtungen, Gebäude für soziale, kirchliche & kulturelle Zwecke
  - Ortsbildprägende Hauptgebäude, z.B. giebelständige Bauernhäuser der alten Hofstellen, Wirtschaftsbau, neogotische Neubauten oder sonstige Gebäude
  - Ortsbildprägende (Fachwerk-/Scheunen, Stadel und Nebengebäude)
  - Gastronomie

- Dorfkerne Holzheim und Neuhausen:**  
 Umbau und Umnutzung der vorhandenen Hofstellen, Bauflächen und Brachen zur Schaffung von vielfältigen und bedürfnisorientierten Wohnraumangeboten für verschiedene Altersgruppen und Lebensbedürfnisse, insb. für Senioren;  
 orange: Grundstücke mit besond. Potential (z.B. Lage, Baukörper, Leerstand)
- Besonderer Fokus auf Baukultur:**  
 Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude bzw. Gebäudestrukturen, qualitative Sanierung oder hochwertige Neubaubau bei ortsbildprägenden Gebäuden und Ensembles in prominenter Lage

- Besondere Entwicklungsbereiche:**
- Entwicklung eines sozialen Zentrums mit Treffpunkten und Seniorenwohnen in der nördlichen Ortsmitte im Bereich Rathaus/Pfarrheim und bedarfsgerechter Ausbau des Bildungszentrums Schule/Kindergarten im Süden
  - Effiziente und bedarfsgerechte Nutzung des vorhandenen Wohnraums durch Nachverdichtung älterer Baugebiete (Aufstockung) und Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz
  - Im Bedarfsfall moderate Entwicklung von neuen Bauflächen am Ortsrand vorzugsweise östlich des Schulzentrums
  - Nutzung der vorhandenen Gewerbeflächen nördlich der Neuhauser Straße – bei Bedarf Ausweitung von Gewerbeflächen in vorh. Mischgebiet an der Kadeltshofer Straße – keine weitere Ausdehnung im Leibital

- Versorgungsstruktur**
- Dorfladen:**  
 Erhalt und Ausbau des bestehenden Dorfladens mit Dorfcafé
- Bestehender Wärmenetzbereich
- Ausbau des bestehenden Nahwärmenetzes zur vollständigen Versorgung der Gemeinde mit regenerativen Energien aus einer geeigneten Energiequelle

- ÖPNV und Mobilität**
- ÖPNV:**
- Bestehender Bushalt
  - Bestehende Buslinienstrecke
- Stärkung und Verbesserung des öffentlichen Freiraums:**
- Ausbau der Gehwege, Begrünung der Straßenräume mit Bäumen, Schaffung sicherer Schulwege durch Verbesserung der Verkehrssicherheit Aufwertung und Umgestaltung kleinerer Plätze, Aufstellen von Bänken
  - Neuschaffung / Erhaltung von Fußwegeverbindungen / Fußpfaden als sichere und angenehme Verbindungen zu den wichtigen Einrichtungen („Dorfplade“)
- Kreuzungs- und Querungsbereiche:**  
 Verbesserung der Straßensignaturen und Kreuzungssicherheit, Entschleunigung des Kfz-Verkehrs

- Freizeit, Naherholung und Ökologie**
- Besondere Ziele in der näheren Umgebung
- Erlebnispfad: „Leibpfad“ Maßnahme ab 2023 in Umsetzung
  - Schaffung oder Aufwertung von Freizeiflächen zur öffentlichen Nutzung
  - Erhalt von ortsbildprägenden Obstbaumwiesen und ortstypischen Grünflächen
  - Entwicklung von Freizeiflächen entlang der Leibitz, Schaffung eines ökologisch und klimatisch wertvollen Gewässerkorridors mit hohem Retentionsvermögen
  - Freihalten der Grünzäsuren von einer Bebauung durch Anlagen zur Energieerzeugung wie beispielsweise einer Heizzentrale
  - Ergänzung von Baumhecken, Baumgruppen oder Straßenbaumalleen zur Schaffung grüner Ortsränder und Ortsengpässe, für mehr Schatten entlang der Wege sowie zur Biotopvernetzung

- Sonstiges**
- Waldflächen
  - Öffentliche Grünflächen (Sport- und Spielflächen, Friedhof)
  - Freizeiflächen (Kleingärten, Krautgärten, Gemeinschaftsgärten)
  - Wasserflächen



**Gemeindeentwicklungskonzept**

**Ziele und Maßnahmen**

21.02.2024 M 1:2.000

Quellen:  
 Digitale Flurliste Bayerische Vermessungsverwaltung  
 Digitalfoto Bayerisches Landesamt für Umwelt  
 Landschaftsschutzgebiet

