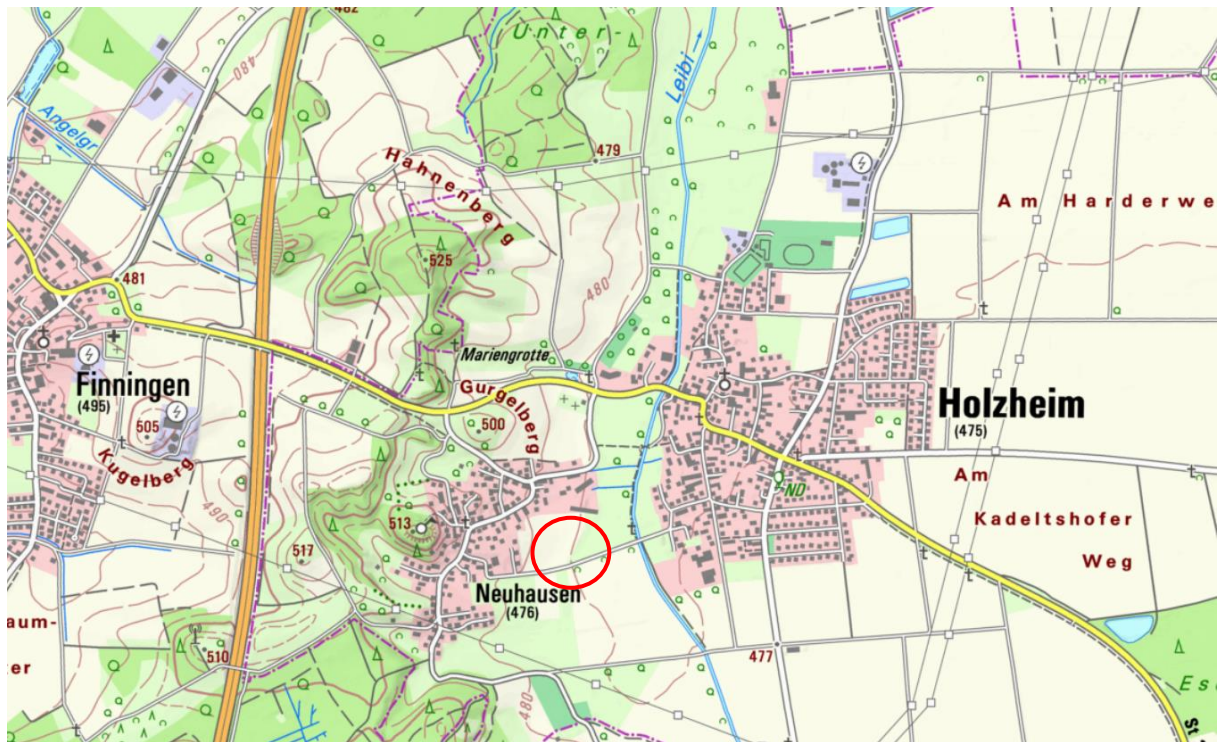


GEMEINDE HOLZHEIM



8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Nahwärmeversorgung am Brühlweg“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil B

Begründung

Vorentwurf

Fassung vom 17.06.2026

GEMEINDE HOLZHEIM

Kirchstraße 14
89291 Holzheim

STADT LAND FRITZ

Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Verfahren	3
2.	Räumlicher Bereich der Änderung.....	3
3.	Beschreibung der Planung	3
3.1	Lage und Bestand	3
3.2	Umgebung und umgebende Bebauung	4
3.3	Schutzgebiete	5
3.4	Beschreibung des Vorhabens und des Planungskonzepts	5
3.5	Standortwahl	5
4.	Übergeordnete Gesetze und Planungen	9
4.1	Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG) 2023	9
4.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	9
4.3	Regionalplan Region Donau-Iller (RP)	10
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderungen	12
5.1	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	12
5.2	Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	12
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
6.1	Bauliche Nutzung	13
6.2	Erschließung	13
6.3	Eingrünung	13
6.4	Immissionsschutz	13
6.5	Strom- und Wasserversorgung.....	13
6.6	Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	14
6.7	Denkmalschutz	14
6.8	Brandschutz	14

6.9	Artenschutz	14
6.10	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
7.	Flächenbilanz.....	15
8.	Literatur	15
9.	Anhang.....	17
10.	Anlagen	17

1. Anlass und Verfahren

In der Gemeinde Holzheim wird mittel- bis langfristig eine Vollversorgung des Ortes mit Wärme über ein Wärmenetz angestrebt. Mit einer neuen Heizzentrale soll der bisher nicht versorgte Ortsteil Neuhausen zukünftig mit regenerativer Wärme erschlossen werden.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Nahwärmeversorgung am Brühlweg“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet zur Wärmeerzeugung mit Wärmepumpen geschaffen werden.

Im Parallelverfahren wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahwärmeversorgung am Brühlweg“ aufgestellt.

2. Räumlicher Bereich der Änderung

Der Änderungsbereich der gegenständlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Teilflächen des Flurstücks mit der Fl. Nr. 25, Gemarkung Neuhausen. Der Änderungsbereich befindet sich auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, zwischen dem Ortsteil Neuhausen und dem Hauptort Holzheim mit einer Größe von etwa 2.334 m². Die räumliche Ausdehnung ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

3. Beschreibung der Planung

3.1 Lage und Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Ortsteils Neuhausen auf einer ebenen Fläche im Leibital. Das Wohngebiet von Neuhausen im Westen/Nordwesten ist ca. 170 m und das Wohngebiet von Holzheim im Osten ist ca. 270 m entfernt. 130 m nördlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Direkt südlich grenzt die Vorhabenfläche an eine öffentliche Straße, den Brühlweg an, von wo aus die Vorhabenfläche erschlossen wird. Südlich des Brühlwegs verläuft ein Entwässerungsgraben Richtung Leibi, der mit Einzelgehölzen bewachsen ist. Zwischen Leibi und Plangebiet besteht

somit eine lineare Gehölzstruktur. Die Leibi (Fließgewässer) befindet sich ca. 170 m östlich der Vorhabenfläche und fließt Richtung Norden ab. In südliche Richtung dehnt sich die freie Landschaft aus, die durch landwirtschaftliche Flächen geprägt ist.

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Ende des Graben-/ Straßenbegleitgrüns. Eine vorgesehene Bebauung wird eine Wirkung auf das Landschaftsbild entfalten.

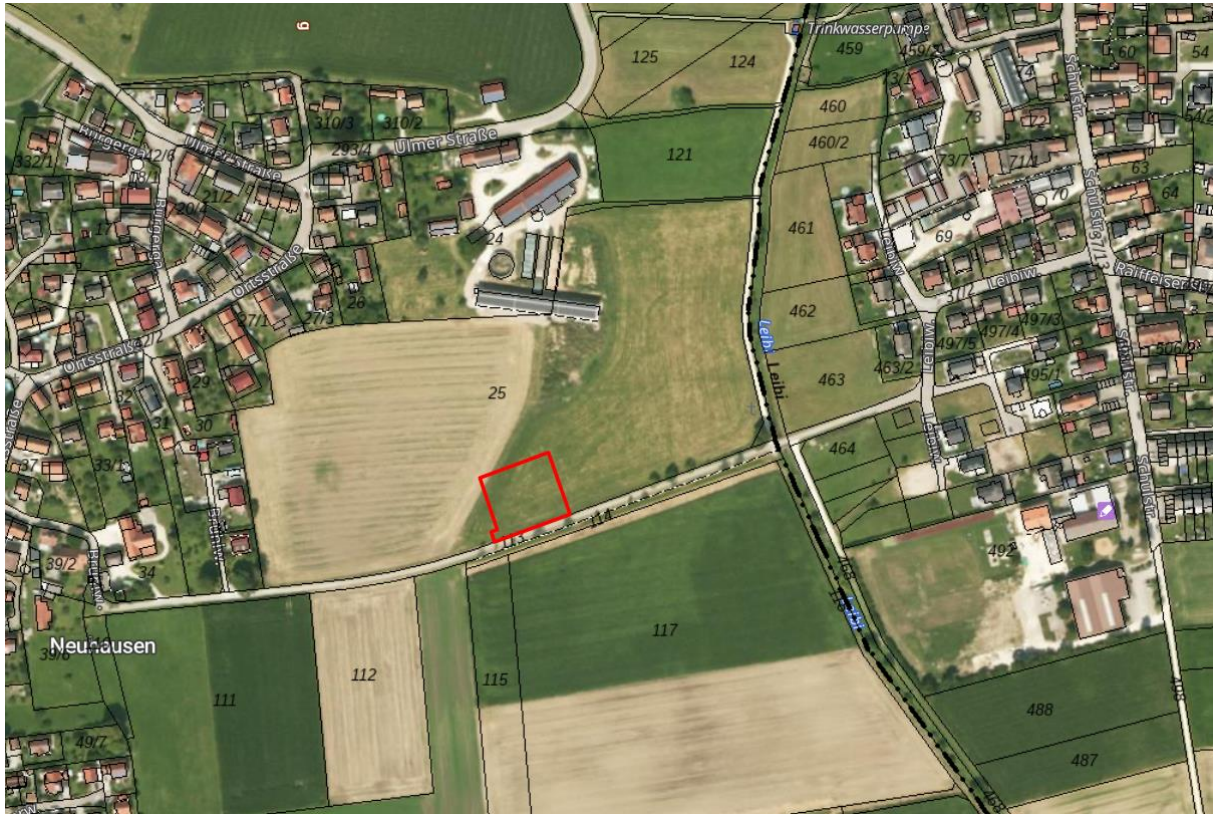


Abbildung 1: Luftbild mit Flurkarte (schwarz) und Änderungsbereich (rot umrandet) (Bayerische Vermessungsverwaltung 2026)

3.2 Umgebung und umgebende Bebauung

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.

Infrastruktureinrichtungen sind fast ausschließlich auf den Hauptort Holzheim konzentriert. Im Hauptort Holzheim befindet sich am süd-östlichen Ortsrand eine Schule mit Kindergarten sowie in unmittelbarer Nähe zur Leibi ein Sportplatz. Holzheim ist bereits teilweise mit einem Nah-/Fernwärmenetz erschlossen, dessen Kapazitäten wirtschaftlich nicht nach Neuhausen ausgeweitet werden können.

500 m nördlich der Vorhabenfläche befindet sich das Gewerbegebiet von Holzheim ebenfalls in unmittelbarer Nähe zur Leibi.

Der Ortsteil Neuhausen sowie der Hauptort Holzheim werden landschaftlich unterteilt durch das Leibital mit dem Bach Leibi und dessen gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen. Die weitere unmittelbare Umgebung von Holzheim wird nach Osten hin vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Westlich der Leibi liegt der Ortsteil Neuhausen mit Kuppen und Hänge, die vereinzelt bewaldet sind. Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich landwirtschaftliche Wege, die auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden, unter anderem verläuft direkt an der Leibi der von der Gemeinde angelegte Leibipfad.

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb der Änderungsbereiche sowie im direkten Umfeld sind kein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB kann somit ausgeschlossen werden. Westlich und nördlich von Neuhausen, mindestens 290 m vom Änderungsbereich entfernt, erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Pfulher, Finninger und Bauernried.

Die nächstgelegene Biotopkartierung befindet sich ca. 350 m nördlich des Planungsgebiets (Schutz nach Art. 16 BayNatSchG; § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG). Es handelt sich um ein Gewässer-Begleitgehölze und Hochstaudenfluren, die sich in Richtung Norden erstrecken. (siehe Anhang 9.1)

3.4 Beschreibung des Vorhabens und des Planungskonzepts

Ziel ist die Errichtung einer technischen Anlage mit regenerativer Wärmeerzeugung zur Versorgung der Gemeinde mit Nahwärme. Während im Hauptort Holzheim bereits ein Wärmenetz in Betrieb ist, soll das geplante v.a. private Haushalte in Neuhausen mit Wärme versorgen.

Der Vorhabenträger plant hierzu östlich des Ortsteils Neuhausen, den Neubau einer Heizzentrale, sowie den Ausbau des örtlichen Nahwärmenetzes. Die Heizzentrale besteht vorwiegend aus eingeschossigen Technikgebäuden, Wärmetauschern und einem Pufferspeicher.

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Nähe zum Siedlungsbereich von Neuhausen und kann vom Brühlweg aus erschlossen werden. Dadurch ist eine kurze Anbindung der Versorgungseinrichtung über die notwendigen Wärmeleitungen an die zu versorgende Bebauung gewährleistet. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen soll das Planungsgebiet nicht direkt an die Siedlungsflächen angegliedert werden.

Für die Einbindung in das Landschaftsbild und zur Eingrünung der baulichen Anlagen sind Gehölzpflanzungen in den randlichen Grünflächen vorgesehen. Auf der Ost- und Westseite kann der notwendige ökologische Ausgleich erbracht werden und den Lebensraum mit Bäumen, Hecken und Wiesenflächen ergänzen.

3.5 Standortwahl

Die Standortanalyse für die Heizzentrale wurde aufgrund von übergeordneten Planungsvorgaben, technischen Rahmenbedingungen und Bürgeranfragen intensiv diskutiert und im Vorfeld der Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Zudem müssen Flächen auch in angemessener Zeit real verfügbar sein.

Schutzgebiete wie das Landschaftsschutzgebiet im Westen des Gemeindegebiets, sowie die Grünstreife zwischen den Ortsteilen wurden berücksichtigt.

Landschaftsschutzgebiet:

Im Falle der geplanten Nahwärmeversorgung sind bauliche Anlagen im Sinne der BayBO, Straßen und befestigte Flächen, Leitungstrassen und betriebsbedingte Anfahrten zur Anlage notwendig. All dies

steht gemäß §4 (1) unter Erlaubnisvorbehalt des Landratsamtes und kann nur bewilligt werden sofern es dem Schutzzweck nicht widerspricht.

Hierzu wurde eine schriftliche Anfrage ans Landratsamt gerichtet ob eine Erlaubnis, Befreiung oder Herausnahme der Fläche für die geplante Nutzung möglich ist. Dies wurde Seitens des Landratsamtes ausgeschlossen und die Gründe für die Ablehnung schriftlich dargelegt.

„(...) die Aussage der unteren Naturschutzbehörde vom 02.04.2024 gilt weiterhin. Dem Bau einer Heizzentrale im Landschaftsschutzgebiet „Pfulher, Finninger und Bauernried“ (LSG PFB) wird aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt.

Nach § 3 Abs. 1 der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) ist der Zweck der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes, den Charakter des Gebietes zu erhalten.

Gemäß § 3 Abs. 2 der LSG-VO ist es verboten, im Landschaftsschutzgebiet Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturhaushalt zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten, insbesondere wenn diese Veränderungen dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes zuwiderlaufen.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet ist daher grundsätzlich erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis kann nur erteilt werden, wenn im Einzelfall der Schutzzweck der Verordnung nicht entgegensteht und der Charakter des Gebietes nicht verändert wird.

Durch die Errichtung einer Heizzentrale im Landschaftsschutzgebiet würde die natürliche Eigenart der Landschaft jedoch nachhaltig gestört und beeinträchtigt werden. Die damit verbundenen Veränderungen im Schutzgebiet stehen dem Schutzzweck entgegen und könnten dazu führen, dass die LSG-VO (teilweise) „funktionslos“ werden würde.

Eine naturschutzrechtliche Erlaubnis kann in diesem Fall von Seiten der unteren Naturschutzbehörde nicht erteilt werden, da die LSG-VO einer Erlaubnis entgegensteht.

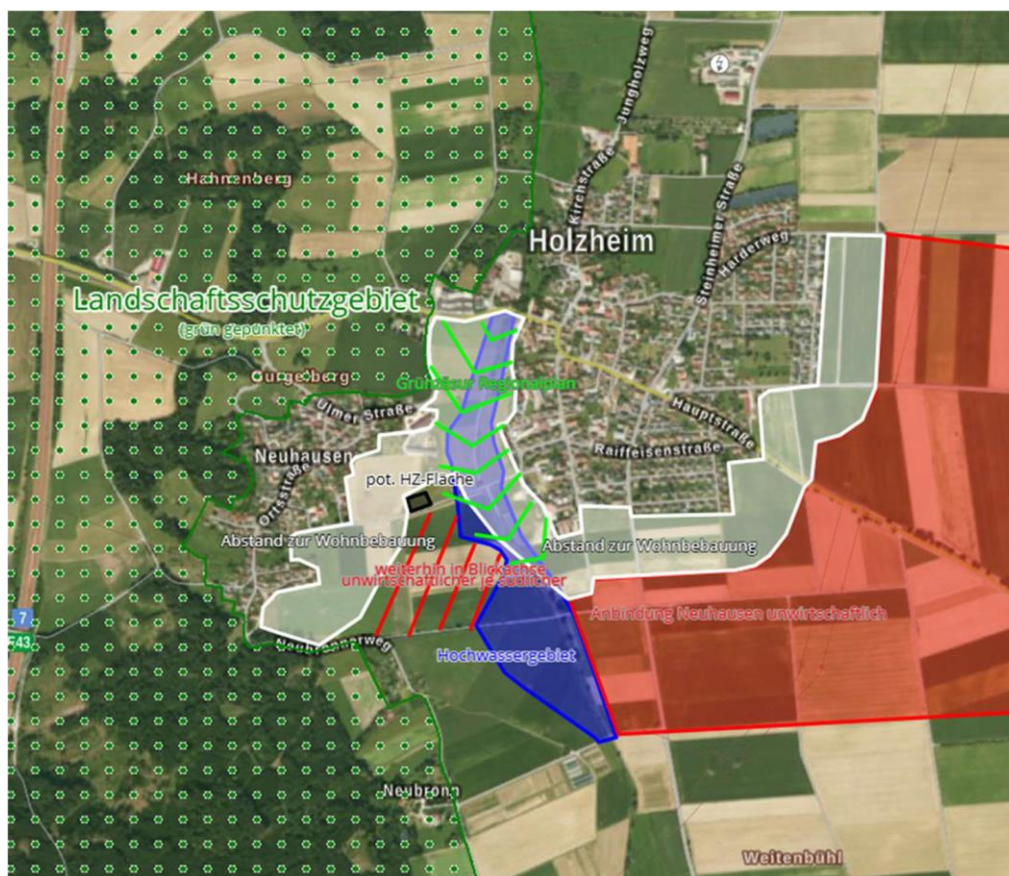


Abbildung 2 Darstellung der Einschränkungen bei der Suche einer Heizzentralenfläche (Quelle: GP Joule, 2025)

Alternative Standorte

Die Standortsuche für die Heizzentrale erfolgte systematisch und in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Holzheim. Dabei wurden neben dem letztendlich gewählten Flurstück mit der Nr. 25 auch acht alternative Standorte im Detail geprüft (vgl. Abb. 2+ 3) und bewertet. So wurde das Flurstück

- 393/3; 110/111 im Innenbereich, u.A. aufgrund der zu nahen Wohnbebauung / des Immissionsschutzes verworfen
- 131 und 132 u.A. aufgrund der Lage in der Grünzäsur, des Feuchtbereichs im Leibital und der nahen Wohnbebauung verworfen
- 486/1 u.A. aufgrund der Lage in der Grünzäsur und direkt an der Leibi, sowie der Entfernung zu den Verbrauchern (dadurch werden Energieverluste durch Leitungslängen sehr hoch) verworfen
- 159, 164 und 166 u.A. aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet verworfen.

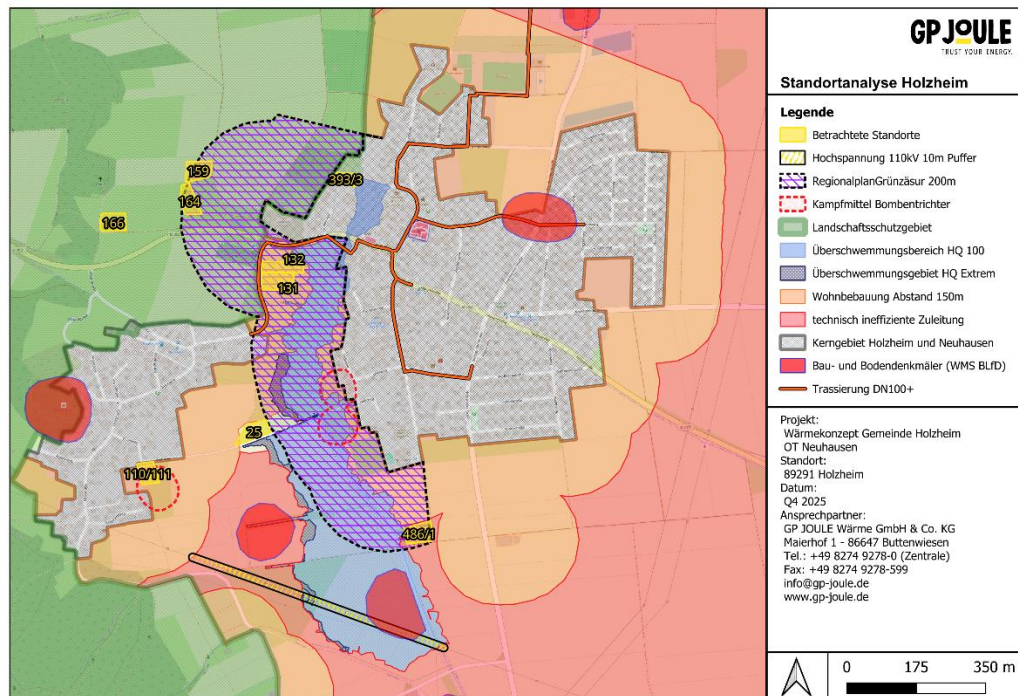


Abbildung 3 Standortanalyse mit betrachteten Flurstücken und Beurteilungs-/ Ausschlusskriterien (Quelle: GP Joule, 2025)

Die alternativen Standorte wurden aus unterschiedlichen Gründen verworfen (vgl. Abb. 3). Die geprüften Standorte lagen entweder zu nahe an der Wohnbebauung, in der regionalen Grünzäsur, die nicht bebaut werden darf, im Landschaftsschutzgebiet (hierzu gab es einige Korrespondenz und Stellungnahmen des Landratsamtes Neu-Ulm), im Hochwassergebiet der Leibi oder sind technisch/energetisch nicht umsetzbar.

Grundsätzlich ist bei der Standortwahl der Heizzentrale zu beachten, dass sie sich in nächstmöglicher Nähe der Verbraucher befinden soll, um größere Leitungslängen und somit größere Wärmeverluste zu vermeiden. Gleichzeitig sollte die Heizzentrale aus Immissionsschutzgründen ausreichend Abstand zur Wohnbebauung haben.

Gründe für den tatsächlich gewählten Standort

Basierend auf der Standortanalyse wurde eine geeignete Teilfläche des Flurstücks mit der Nr. 25 als funktional, topografisch, energetisch und im Hinblick auf den Immissionsschutz als geeignet erachtet.

Zunächst verfügt die Teilfläche über eine ausreichende Größe für die Errichtung einer Heizzentrale. Hierfür ist eine Größe von etwa 1.500-2.000 Quadratmetern der Mindestanspruch.

Die Fläche liegt nahe genug am Bestandswärmenetz des Hauptortes Holzheim und kann somit technisch ohne unnötig hohe Wärmeverluste angeschlossen werden. Die Wärmeleitung kann schon nach Querung des Ackers im Durchmesser reduziert werden, weil ein Teil der Wärme direkt in Neuhausen verbraucht wird. Neuhausen kann somit erstmals mit Wärme aus dem Wärmenetz mit erneuerbaren Energien versorgt werden. Die verbliebene Wärme wird nach Holzheim in die dortige Nahwärmeversorgung geschickt (Lage in der Ulmer Straße, St2021).

Auf der gewählten Heizzentralenfläche widersprechen öffentliche Belange dem Vorhaben nicht. Alle erforderlichen Aspekte wurden berücksichtigt und ihre Vereinbarkeit mit Gutachten belegt. Mit Blick auf die Schallemissionen ist z.B. ein Abstand von 150 m zu Wohnbebauung ein zuhalten. Auf Anforderung des Wasserwirtschaftsamtes Dillingen wurde deswegen ein hydraulischer Nachweis von HQ-100 und HQ-extrem durchgeführt. Der hydraulische Nachweis kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhabengebiet nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes eines HQ100- und eines HQExtrem-Hochwassers befindet. Die Ergebnisse sind in die Standortanalyse eingeflossen. Anforderungen z.B. an das Freihalten von Grünzäsur u.ä. werden durch die Heizzentralenfläche erfüllt.

Die ökologischen Gesichtspunkte wurden durch eine „**artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung**“ (Bio Büro Schreiber, 22.03.2025) untersucht.

Ergebnis: „Theoretisch kann nur die Tiergruppe Vögel von den Baumaßnahmen betroffen sein. Andere Artengruppen sind mangels geeigneter Habitatsstrukturen auszuschließen“; „5 Resümee Der Bau einer Heizzentrale auf einem Teil des Flurstücks 25 am Brühlweg ist artenschutzfachlich und -rechtlich unproblematisch, wenn der Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit liegt...“

Ausserdem ist die Fläche ausreichend erschlossen. Die Spartenlage ist bekannt und alle nötigen Medien sind in erreichbarer Entfernung vorzufinden. Abwasser kann in einen nahegelegenen Kanal abgeführt werden. Für den Betrieb und die Wartung der Wärmeerzeugungsanlage ist eine Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz mit befestigter Oberfläche erforderlich. Der Standort kann über den Brühlweg verkehrstechnisch erschlossen werden. Zu allen Fragen hinsichtlich der Erschließung sind den Bebauungsplanunterlagen detaillierte Informationen zu entnehmen.

Die Flächensicherung stellt eine erhebliche Einschränkung für die Verfügbarkeit von Standorten dar, denn nicht jeder Flächeneigentümer ist bereit, eine Fläche für Jahrzehnte zur Verfügung zu stellen. Die potenzielle Heizzentralenfläche (als Teilfläche auf dem Flurstück 25 in Holzheim/Neuhausen) steht real für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung.

4. Übergeordnete Gesetze und Planungen

4.1 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG) 2023

Gemäß § 2 Abs. 1 WPG 2023 soll der Anteil von Wärme aus erneuerbaren Energien, aus unvermeidbarer Abwärme oder einer Kombination hieraus an der jährlichen Nettowärmeerzeugung in Wärmenetzen im bundesweiten Mittel ab dem 1. Januar 2030 50 Prozent betragen.

Gemäß § 2 Abs. 3 WPG 2023 liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien, die in ein Wärmenetz gespeist wird, von erforderlichen Nebenanlagen sowie von Wärmenetzen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die leitungsgebundene Wärmeversorgung im Bundesgebiet nahezu vollständig auf erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme beruht, längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2045, sollen die Anlagen im Sinne von Satz 1 als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des WPG 2023

Das Vorhaben entspricht den Zielen des WPG und dient somit der Umsetzung der gesetzlich festgeschriebenen Ziele der Bundesrepublik Deutschland zu einer Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Wärmeversorgung.

4.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) (StMWi 2023b) stellt die Gemeinde Holzheim als Teil des Verdichtungsraums um Neu-Ulm dar.

Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten Grundsätze und Ziele zu städtebaulichen Aspekten dargelegt (StMWi 2023a).

Die umweltrelevanten Aspekte werden gesondert im Umweltbericht aufgeführt und behandelt.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP sind:

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere:

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher. (Wärmeenergie)

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms

Die Planung dient der Verwirklichung der Ziele des LEP zur verstärkten Um – und Ausbau einer klimaschonenden Energieinfrastruktur. In Holzheim ist bereits ein Wärmenetz vorhanden, dass einen Teil des Ortes mit Nahwärme versorgt. Im Zuge der neuen Planung sollen v.a. private Haushalte im Ortsteil Neuhausen über das Wärmenetz versorgt werden. Der Standort wurde daher in Nähe des Siedlungsbereichs zu Neuhausen mit einem gewissen Abstand aus immissionsschutzrechtlichen Gründen gewählt. Außerdem wurde der Standort der Heizzentrale so gewählt, dass das Leibital und der Leibibach sowie der darum liegende Grünzug mit seiner Wirkung als Kaltluftentstehungsgebiet / Frischluftschneise nicht beeinträchtigt wird.

Das Vorhaben ist somit mit den Zielen des LEP vereinbar.

4.3 Regionalplan Region Donau-Iller (RP)

Die Strukturkarte des Regionalplans Donau Iller aus dem Jahr 2024 (Regionalverband Donau-Iller 2024) stellt die Gemeinde Holzheim als Teil des Verdichtungsraums um Neu-Ulm dar.

Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten Grundsätze und Ziele zu städtebaulichen Aspekten dargelegt.

Unter Punkt B II 2: Grünzäsur

Z (1) Zur Sicherung der Freiräume zwischen den Siedlungseinheiten, zur Gliederung der Bebauung durch Freiflächen, zur Sicherung siedlungsklimatischer und siedlungsnaher ökologischer Ausgleichsfunktionen sowie für die wohnortnahe Erholung werden folgende Grünzäsuren und deren Breite als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt:

Name	Mindestbreite in m (ca.)	Funktionen					Kommunen
		Sicherung von Siedlungs- abständen	Gliederung durch Freiflächen	Siedlungs- klimatologie	ökologische Ausgleichs- funktionen	Naherholung	
Holzheim - Neuhausen	200 m			×			Holzheim

Östlich des Vorhabens befindet sich eine Grünzäsur, die in Nord-Süd-Richtung zwischen Neuhausen und Holzheim verläuft und eine siedlungsklimatische Funktion aufweist. Dabei geht es v.a. um den Erhalt von vorhandenen Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen, die Durchlüftung und Erholungsqualität im Bereich des Leibitals zwischen den Siedlungsbereichen.

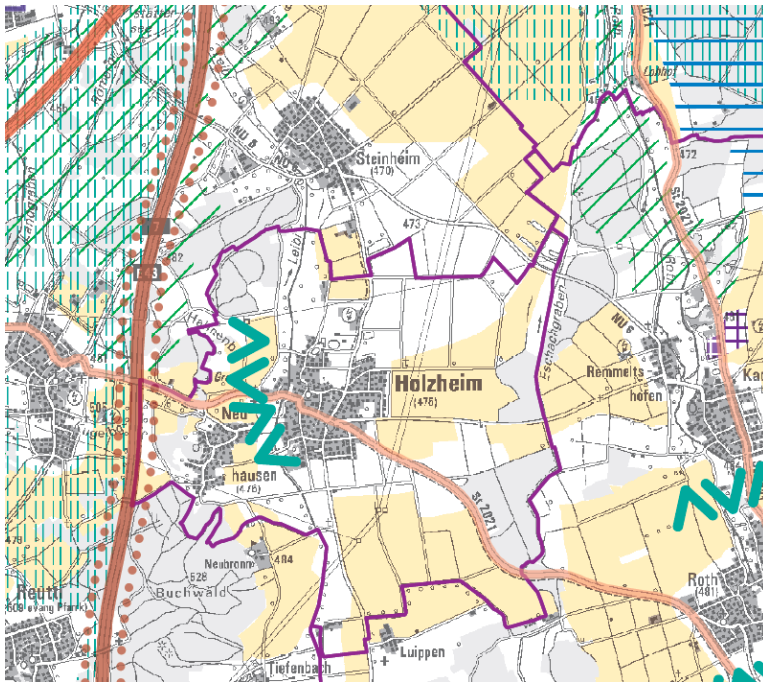


Abbildung 2 Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte der Region Donau-Iller (Quelle: Regionalverband Donau-Iller 2024)

Unter dem Punkt B V 2 Energieversorgung:

G (1) Die Erhaltung und Entwicklung einer zuverlässigen, wirtschaftlichen und zugleich umwelt- und klimaverträglichen regionalen Energieversorgung soll durch einen beschleunigten Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sichergestellt werden.

B V 2.6 Leitungsgebundene Trassen der Energieversorgung

G (1) Das Netz leitungsgebundener Trassen der Energieversorgung soll bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Netzoptimierung und Netzverstärkung sollen Vorzug vor dem Neubau von Energieleitungen haben.

G (2) Um der Zerschneidung von Freiräumen entgegenzuwirken, sollen Möglichkeiten der Bündelung mit anderen Leitungen und Verkehrswegen genutzt werden. Leitungen entlasteter Spannungsebenen sollen abgebaut werden.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Regionalplans

Die Planung dient der Verwirklichung der Ziele des Regionalplans zur verstärkten Um – und Ausbau einer klimaschonenden Energieinfrastruktur. In Holzheim ist bereits ein Wärmenetz vorhanden, dass einen Teil des Ortes mit Nahwärme versorgt. Im Zuge der neuen Planung sollen v.a. private Haushalte im Ortsteil Neuhausen über das Wärmenetz versorgt werden. Der Standort wurde daher in Nähe des Siedlungsbereichs zu Neuhausen mit einem gewissen Abstand aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, an einer bestehenden Straße gewählt. Außerdem wurde der Standort der Heizzentrale so gewählt, dass das Leibital und der Leibibach sowie der östlich liegende Grünzug mit einer Mindestbreite von 200 m in seiner Wirkung als Frischluftlieferant nicht beeinträchtigt wird (vgl. Abb. 5).

5. Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderungen

5.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim (Fassung vom 29.09.2017) stellt das Planungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Bei der im Plan eingezeichneten Linie „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes“ handelt es sich um die ehemalige Grenze des Landschaftsschutzgebietes, die heute so nicht mehr existiert. Der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes verläuft heute westlich von Neuhausen. Bei einer Aktualisierung des Flächennutzungsplanes sollte diese Anpassung berücksichtigt werden.

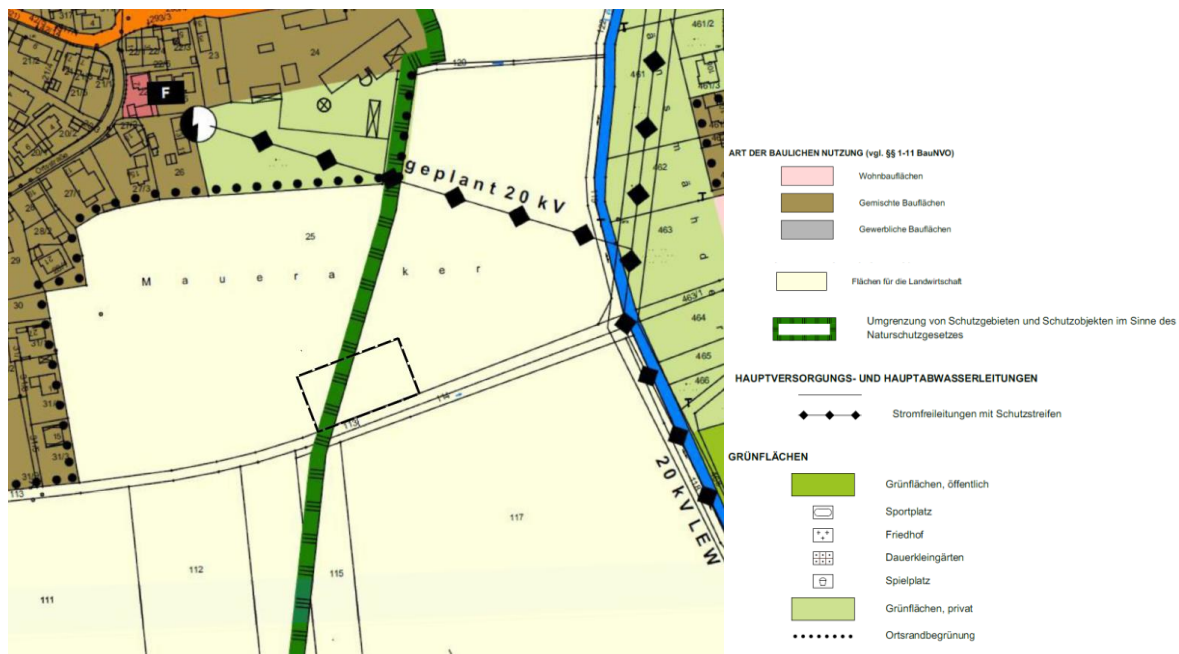


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim mit Umgriff der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (CAD Plan einfügen)

5.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Darstellungen geplant:

- Der vorgesehene Bereich der Heizzentrale wird als Fläche für die Versorgung (Erneuerbare Energieversorgung – EE) dargestellt.
- Die Flächen zur Eingrünung werden als „private Grünflächen“ dargestellt.

Alle weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben unverändert.

Ergebnis/ Vereinbarkeit der Planung mit dem Flächennutzungsplan (FNP)

Zur Realisierung des Vorhabens soll der aktuell als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Bereich zukünftig als Fläche für Versorgung (Erneuerbare Energieversorgung – EE) mit Grünflächen zur Eingrünung dargestellt werden. Wie bereits oben beschrieben stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung der Grünzäsur dar.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Fläche für Energieversorgungsanlagen (EE) ausgewiesen. Hier sind bauliche und technische Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Wärmeenergie unterschiedlicher Größe und Höhe vorgesehen, die der Wärmeversorgung von Neuhausen und Holzheim dienen sollen. Als höchste bauliche Anlage ist ein Pufferspeicher geplant. Die weitere Planung und Konkretisierung für die Heizzentrale erfolgt im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

6.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Flächen für die Heizzentrale ist über die südlich angrenzende, öffentliche Straße (Brühlweg) (Flur Nr. 113, Gemarkung Holzheim) von Süden gesichert. Im bestehenden öffentlichen Wegegrundstück ist die Spartenverlegung für Strom, Telekom, Trinkwasser, Fernwärme vorgesehen, sodass es zu keinen wesentlichen Änderungen des FNP's außerhalb des Änderungsbereichs kommt.

6.3 Eingrünung

Durch eine entsprechende Eingrünung soll die Auswirkung des Vorhabens auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung minimiert werden. Außerdem lassen sich dadurch die Grünvernetzungsstrukturen in der Landschaft für Tier- und Pflanzenarten verbessern.

6.4 Immissionsschutz

Durch den Abstand der geplanten Heizzentrale zu bestehenden Wohngebäuden und Wohngebieten (Abstand von 170m, bzw. 270m oder mehr) werden Immissionsschutzkonflikte soweit möglich reduziert.

Das Wohnbaugebiet von Neuhausen im Westen ist ca. 170 m und das Wohnbaugebiet im Osten auf der andern Seite der Leibi ist ca. 270 m entfernt.

6.5 Strom- und Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Trinkwasser ist grundsätzlich über die Anbindung an das 250 m nördlich des Vorhabengebiets liegende Leitung möglich.

6.6 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das bestehende Kanalnetz ist für das Vorhaben ausreichend dimensioniert. Es ist ein Anschluss an das Trennsystem ca. 150 m nördlich des Vorhabengebiets möglich.

Um eine Belastung der Kläranlage und der Vorfluter zu vermeiden, ist das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser über geeignete Wege auf der Vorhabenfläche zu versickern.

6.7 Denkmalschutz

Es sind keine Denkmäler oder Bodendenkmäler im Bereich der Planung oder im nahen Umfeld bekannt. Bei dem nächstgelegenen Denkmal handelt es sich um ein ca. 200 m südlich liegendes Bodendenkmal (D-7-7626-0240). Die Meldepflichten nach Art. 8 BayDSchG gelten von Gesetzes wegen.

6.8 Brandschutz

Die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung sowie die notwendigen Ausstattungen und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr werden durch die Gemeinde Holzheim sichergestellt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so herzustellen, dass eine Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Feuerwehr uneingeschränkt möglich ist.

6.9 Artenschutz

Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünland intensiv bewirtschaftet. Auf den Flächen der geplanten Bebauung sind keine Gehölze bzw. naturschutzfachlich relevante Strukturen vorhanden. Östlich des Planungsgebiets entlang der Leibi befinden sich vereinzelte Gehölze. Das weitere landwirtschaftlich genutzte Umfeld Richtung Süden ist überwiegend gehölz- und strukturarm. Für Wiesenbrüter ist die Fläche aufgrund der Gehölze entlang des Brühlwegs nicht geeignet.

Es werden daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope erwartet. Durch die geplante Eingrünung des Vorhabens können neue Vernetzungsstrukturen und Biotope entstehen.

6.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zum Ausgleich bei entstehenden Eingriffen in Natur und Landschaft soll dem Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Ausgleichsflächen zugeordnet werden.

7. Flächenbilanz

Tabelle 1: Übersicht der Flächengrößen

Änderungsbereich gesamt	Fläche [m ²]	Prozent [%]
Bauflächen und Erschließung	Ca. 928	40
Private Grünfläche	Ca. 1.406	60
Fläche gesamter Änderungsbereich	2.334	100

8. Literatur

Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2025): Online-Geoinformationssystem BayernAtlas Plus: Darstellung aller für Bauleitplanung und Naturschutz relevanten Informationslayer. Online verfügbar unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> (letzter Zugriff: 28.04.2026).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns. Online verfügbar unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/potentielle_naturerliche_vegetation/doc/pnv_500_bayern.pdf (letzter Zugriff: 28.04.2026).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2007): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP). Landkreis Aichach-Friedberg.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) (2023a): LEP (Landes Entwicklungsprogramm) Bayern, https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf (letzter Zugriff: 22.04.2026).

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) (2023b): LEP (Landes Entwicklungsprogramm) Bayern, Anhang 2 – Strukturkarte. https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf (letzter Zugriff: 22.04.2026).

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. München 2021.

Bayerische Vermessungsverwaltung (2026): Geobasisdaten mit Kartenmaterial.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2025): Karla.Natur – die Arteingabe der bayerischen Naturschutzverwaltung. https://www.lfu.bayern.de/natur/artendaten/datenmeldung/karla_natur_arteingabe/index.htm (letzter Zugriff: 23.04.2026).

BayernPortal (2026): Gemeinde Holzheim. <https://www.bayernportal.de/dokumente/behoerde/93997242594> (letzter Zugriff: 28.04.2026).

Bio-Büro Schreiber (2025): Holzheim-Neuhausen: Geplante Heizzentrale auf Flst. 25. Relevanzprüfung Artenschutz.

Gemeinde Holzheim (2017): Flächennutzungsplan, Planzeichnung in der Fassung vom 29.09.2017.

GP Joule (2025): Zusatzinformationen zur Genehmigungsfähigkeit der Heizzentrale Holzheim bei Neu-Ulm über den §35 Abs 1. Nr. 3 BauGB

GP Joule (2025): Aussicht auf Privilegierung einer Heizzentrale in Holzheim bei Neu-Ulm gemäß §35 Abs 1. Nr. 3 BauGB

Regionalverband Donau-Iller (2024): Regionalplan der Region Donau-Iller. Online verfügbar unter: <https://www.rvdi.de/regionalplanung/regionalplan> (letzter Zugriff: 22.04.2026).

SWEKO (2025): Bau einer Heizzentrale in Holzheim an der Leibi. Hydraulischer Nachweis.

9. Anhang

Anhang 1

Hauptbiotoptyp	Gewässer- Begleitgehölze, linear (70 %)
Weitere Biotoptypen	Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (30 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	Nein
Anteil Schutz Par.30 Art.23	30
Anteil Schutz Streuobst Par.30 Art.23	0
Anteil Schutz Par.30 Art.23 (gesamt)	30
Anteil potentieller Schutz Par.30 Art.23	70
Schutz Par.39 Art.16	Ja
Erhebungsdatum	11.07.1985
Schutzkategorie Par.30 Art.23	C
Schutzkategorie Streuobst Par.30 Art.23	

10. Anlagen

Relevanzprüfung Artenschutz, Holzheim-Neuhausen: Geplante Heizzentrale auf Flst. 25
Bio Büro Schreiber, 21.03.2025.

Schalltechnische Voruntersuchung zu einer Heizzentrale in Holzheim Bericht-Nr. 070-02390-04,
Möller und Partner Ingenieure GmbH, 02.09.2025.

Baugrunduntersuchungen zum Neubau einer Heizzentrale auf dem Flurstück Nr. 25 in Holzheim, Nr.
2024-47, Balzheimer Geotechnik UG, 13.08.2025.

Hydraulischer Nachweis. Bau einer Heizzentrale in Holzheim an der Leibi, SWECO, 2025.