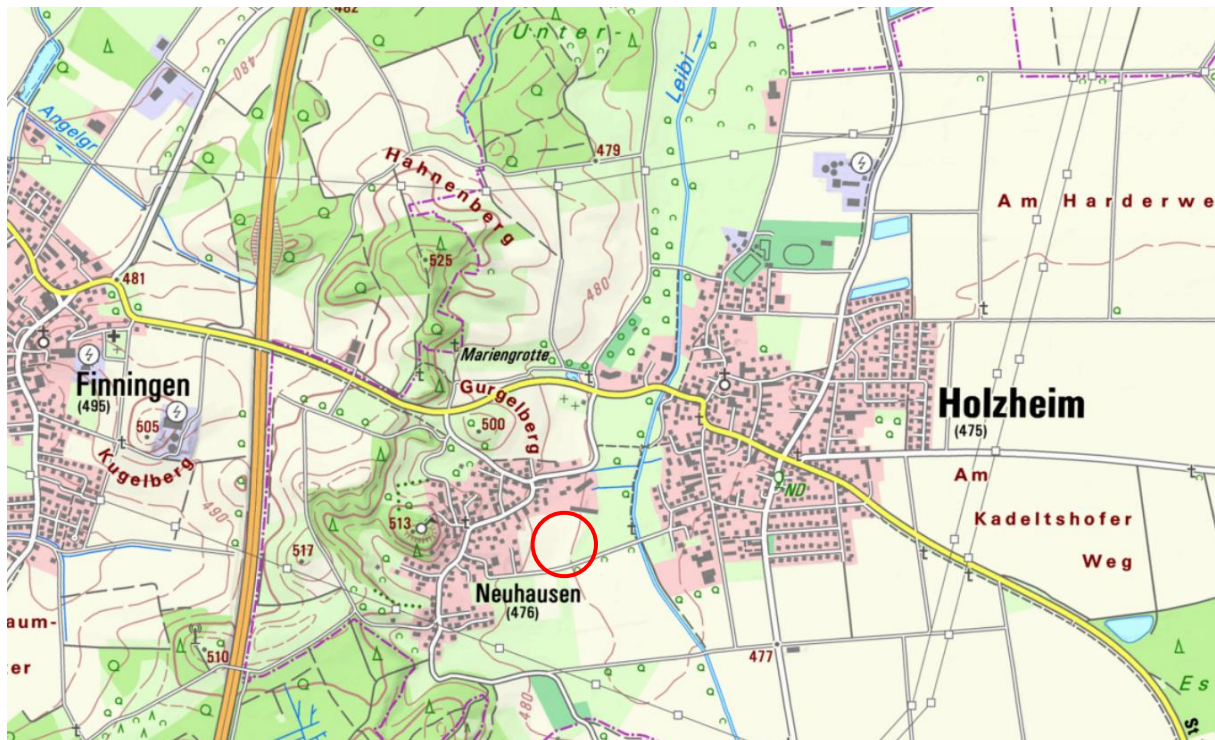


GEMEINDE HOLZHEIM



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



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil C

Umweltbericht

Vorentwurf

Fassung vom 17.06.2026

GEMEINDE HOLZHEIM

Kirchstraße 14
89291 Holzheim

STADT LAND FRITZ

Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Vorhabens	4
3.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Umweltberichts	4
4.	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	4
4.1	Allgemeine fachgesetzliche Grundlagen	4
4.2	Auf das Planungsgebiet bezogene Grundlagen und Vereinbarkeit mit der vorliegenden Planung.....	5
5.	Methodik der Umweltprüfung	10
6.	Beschreibung des Planungsgebiets.....	11
7.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	11
7.1	Arten und Biotope.....	11
7.2	Boden	12
7.3	Wasser.....	15
7.4	Klima und Luftqualität.....	17
7.5	Landschaftsbild.....	18
7.6	Mensch.....	19
7.7	Fläche	20
7.8	Kultur- und Sachgüter	20
7.9	Wechselwirkungen.....	20
8.	Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten sowie des Ausgleichs	20
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	20
8.2	Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens	21
8.3	Maßnahmen zum Ausgleich - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	22

9. Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung des Vorhabens	22
9.1 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	22
9.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung.....	22
10. Alternative Planungsmöglichkeiten – Standortalternativen/Standortwahl	23
11. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	23
12. Monitoring	23
13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24
Literatur	25

1. Einleitung

Der Vorhabenträger plant in der Gemeinde Holzheim, östlich des Ortsteils Neuhausen, den Ausbau des örtlichen Nahwärmenetzes mit einer Heizzentrale und Pufferspeicher mit entsprechender Eingrünung. Hierzu wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und die 8. FNP-Änderung durchgeführt.

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Ortsteils Neuhausen in Holzheim auf einer ebenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche oberhalb des Leibitals. Das Wohnbaugebiet von Neuhausen im Westen ist ca. 180 m und das Wohnbaugebiet im Osten auf der andern Seite der Leibi ist ca. 270 m entfernt.

Östlich des Vorhabens befindet sich eine Grünstäur, die in Nord-Süd-Richtung zwischen Neuhausen und Holzheim verläuft und eine siedlungsklimatische Funktion aufweist.

Die Erschließung erfolgt über den südlich angrenzenden Brühlweg.

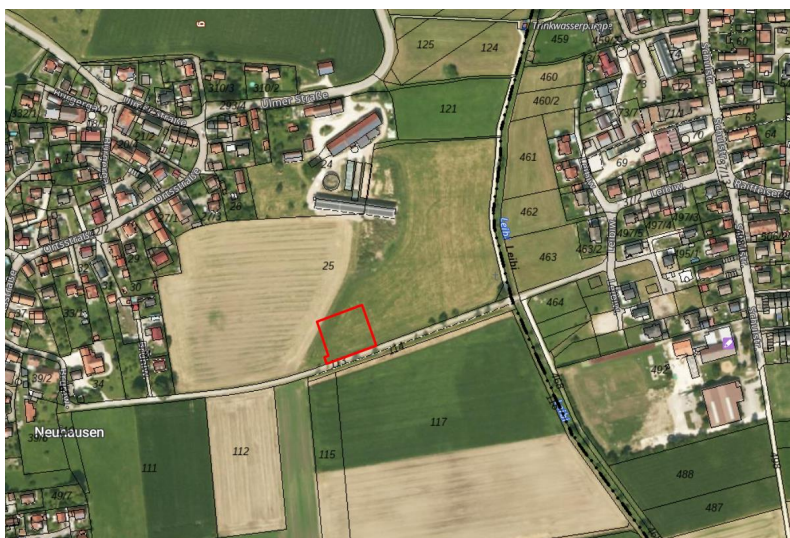


Abbildung 1: Luftbild mit Flurkarte (schwarz) und Änderungsbereich (rot umrandet) (Bayerische Vermessungsverwaltung 2026)

2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Vorhabens

Bei dem Vorhaben wird eine Heizzentrale zur Erweiterung des Nahwärmenetzes in Holzheim projektiert. In Holzheim wird mittel- bis langfristig eine Vollversorgung des Ortes mit Wärme über ein Wärmenetz angestrebt. Mit der aktuell geplanten Heizzentrale sollen fast ausschließlich Privathaushalte im Ortsteil Neuhausen und im Ortskern des Hauptortes Holzheim mit regenerativer Wärme versorgt werden. Zudem werden weitere Anschlüsse an das bestehende Wärmenetz geschaffen.

Für die Heizzentrale ist jeweils eine landschaftsgerechte Eingrünung zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen.

Die Heizzentrale wird durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen eingegrünt. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch den Bau der Heizzentrale werden Ausgleichsflächen im Änderungsbereich angelegt.

3. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Umweltberichts

Im Umweltbericht sollen nachfolgend alle umweltrelevanten Auswirkungen des Flächennutzungsplannentwurfs auf die Umwelt beschrieben und bewertet werden.

Dazu enthält der Umweltbericht eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Schutzgüter, sowie eine Beschreibung und Abschätzung der Planungsauswirkungen. Dies erfolgt unter Beachtung der Umweltziele aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen und Fachplänen.

Aufbauend darauf wird analysiert, wie sich das geplante Bauvorhaben auf unsere Lebensgrundlagen und die Umwelt auswirkt und dargelegt welche Maßnahmen im Rahmen der Planung zur Minimierung und Vermeidung der Auswirkungen und des Eingriffes unternommen werden. Die konkrete Eingriffsausgleichsbilanzierung gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

4. Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

4.1 Allgemeine fachgesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch sieht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Aus den im BauGB § 1 Abs. 6 aufgelisteten Aspekten, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind, sind folgende Punkte relevant für die vorliegende Planung:

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- u. Landschaftsbildes
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Belange der Land- und Forstwirtschaft
- Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
- Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Bundes-Bodenschutzgesetz

Das Bundes-Bodenschutzgesetz sieht die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktion des Bodens vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung, werden wie in §1 beschrieben, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen.

Wasserhaushaltsgesetz

Allgemein zielt das Wasserhaushaltsgesetz laut §1 darauf ab die Gewässer als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen.

Bundesnaturschutzgesetz / Bayerisches Naturschutzgesetz

Die Kernziele des Bundesnaturschutzgesetz und des Bayerisches Naturschutzgesetz sind es, die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und den Erholungswert von Natur und Landschaft durch Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung dauerhaft zu sichern.

Dazu sehen die Gesetze u.a. die vorrangige Nutzung von bereits bebauten Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vor.

Darüber hinaus sehen die Gesetze vorrangig die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie die Kompensation von nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Maßnahmen dargelegt, die zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen des Bauvorhabens führen. Außerdem wird der Eingriffsbilanzierung nach dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) und entsprechende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorgenommen.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Allgemein besteht das Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetz darin, den Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen zu schützen. Schädliche Umweltauswirkungen durch Emissionen in Luft Wasser und Boden sollen vermieden und vermindert werden.

4.2 Auf das Planungsgebiet bezogene Grundlagen und Vereinbarkeit mit der vorliegenden Planung

Landesentwicklungsprogramm

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 umweltbezogenen Aspekten dargelegt (StMWi 2023a) und jeweils auf die Vereinbarkeit mit der vorliegenden Planung eingegangen.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

*(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine **nachhaltige und sparsame Flächennutzung** ermöglichen, verfolgt werden.*

Im Rahmen der Planungen ist eine Eingrünung des Vorhabens vorgesehen. Der Eingriff in die Landschaft und den Naturhaushalt wird nach Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) bilanziert und entsprechende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorgenommen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die **vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen**. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

Im Rahmen der Standortanalyse wurde auch ein potenzieller Standort im Innenbereich geprüft. Dieser wurde jedoch aufgrund des mangelnden Abstands zur Wohnbebauung und aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht weiterverfolgt.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Im Rahmen der Standortanalyse wurden auch potenzielle Standorte im Innenbereich bzw. direkt angrenzend an den Siedlungsbereich geprüft. Diese wurde jedoch aufgrund des mangelnden Abstands zur Wohnbebauung und aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht weiterverfolgt. Die Vorhabensfläche befindet sich direkt angrenzend an den Brühlweg.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Im Rahmen der Standortanalyse wurde auch ein potenzieller Standort im Innenbereich geprüft. Dieser wurde jedoch aufgrund des mangelnden Abstands zur Wohnbebauung und aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht weiterverfolgt.

Weitere das Siedlungswesen betreffende Angaben sind der Begründung zur FNP-Änderung im Kapitel zur Standortwahl zu entnehmen.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten

Durch die Planung werden weder die Arten-/Lebensraumvielfalt, noch Biotopverbundsysteme verschlechtert, sondern durch die Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern wird das Angebot und die Vernetzung für die Fauna und Flora erweitert.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.5 Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement

(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.

Das geplante Baugebiet befindet sich laut BayernAtlas außerhalb von Bereichen mit Abflussleitbahnen und Senken (vgl. Schutzgut Wasser). Außerdem liegt das Planungsgebiet laut hydraulischem Gutachten außerhalb von HQ-100 und HQ-extrem Gebieten.

Derzeitiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim (Fassung vom 29.09.2017) stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.



Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim mit Umgriff der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

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.

Naturraum, PNV

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046-A)“. Charakteristisch für die Riedellandschaft sind unter anderem schmale Täler (z.B. Leibi, Biber, Osterbach), die die Landschaft in schmale Riedel mit sanft geschwungenen Hügelzügen gliedert. Die unmittelbare Umgebung von Holzheim wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Kuppen und Hänge sind häufig bewaldet.

Im Bereich der geplanten Heizzentrale ist die potentielle natürliche Vegetation (PNV) der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald vorhanden. Dieser kann örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald auftreten.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Neu-Ulm werden für die Naturraum-Einheit „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046-A)“ insbesondere verschiedene allgemeine Ziele und Maßnahmen vorgeschlagen:

- **Entwicklung auch der nachgeordneten Talzüge (v. a. Leibital)** und angrenzender Hangpartien als weitgehend waldfreies Gerüst des zu schaffenden Biotopverbundes für Gewässer- und Feuchtlebensräume.
- Entwicklung beidseitiger extensiv genutzter Pufferstreifen zur Verhinderung von Stoffeinträgen entlang der Gewässer; mind. 20 m (besser 50m) bei größeren Bächen, mind. 10 m (besser 20 m) bei kleineren Bächen, mind. 5 m (besser 10 m) bei Gräben. Ferner sollen bei größeren Bächen beidseitig Entwicklungsräume von mind. 50 m für dynamische Prozesse zur Verfügung stehen.

Außerdem zeigt das ABSP konkrete Ziele und Maßnahmen im Bereich des Vorhabengebiets auf.

Die Karten Ziele und Maßnahmen zu Gewässern und zu Feuchtgebieten weisen im Bereich des Planungsgebiets jeweils regionale Verbundachsen im Bereich des Leibitals aus. Außerdem weist die Karte zu den Gewässern einen Punkt zur Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume auf (vgl. Abb. 2 und Abb. 3). Dieser Punkt bezieht sich mutmaßlich auf die 350 m nordöstlich des Planungsgebiets gelegene Biotopkartierung von Gewässer-Begleitgehölze und Hochstaudenfluren.

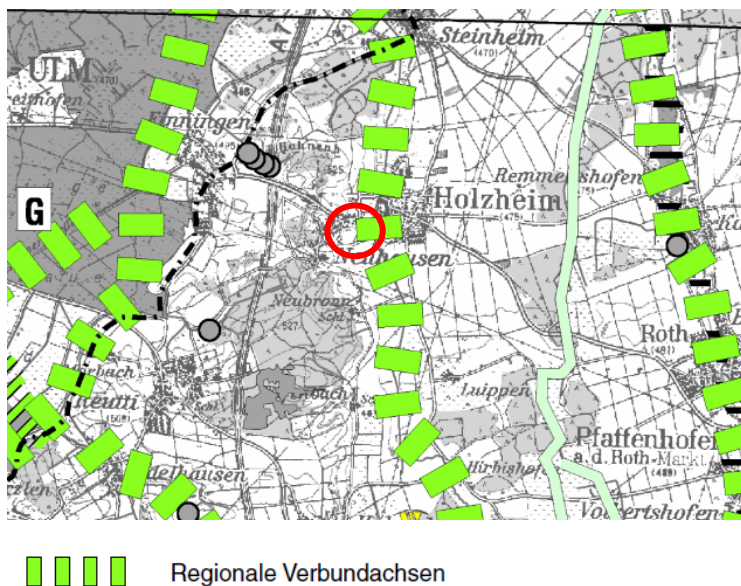


Abb. 2 Ausschnitt aus der Karte Ziele und Maßnahmen 2.2 Feuchtgebiete des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP), (LfU 2003)

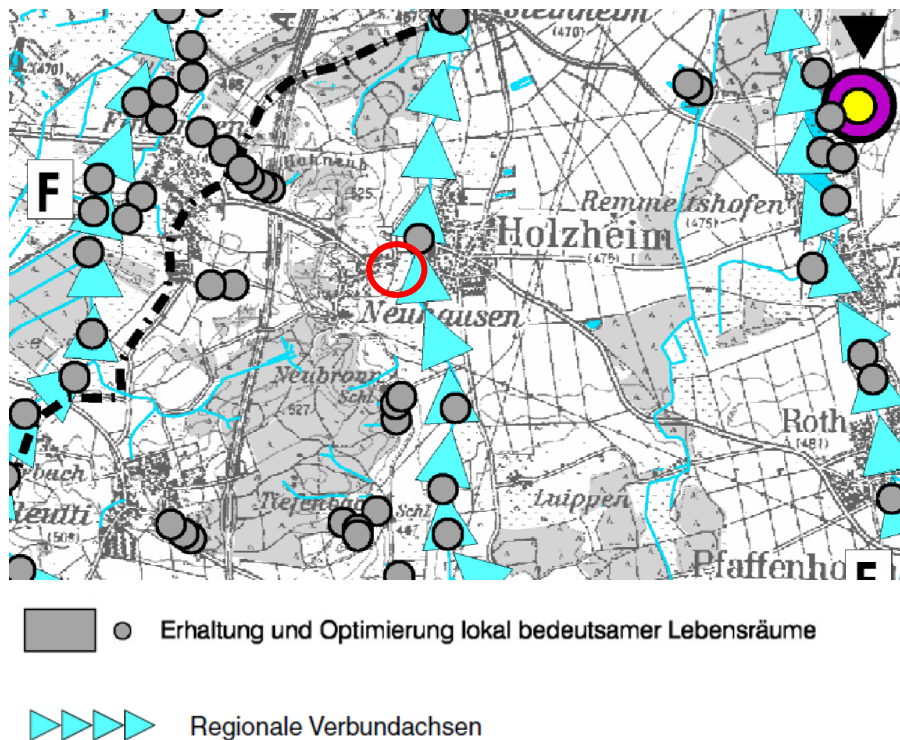


Abb. 4 Ausschnitt aus der Karte Ziele und Maßnahmen 2.1 Gewässer des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP), (LfU 2003)

In der Karte zu Trockenstrandorten und zu Wäldern und Gehölzen sind auf der Fläche des Planungsgebiets keine konkreten Ziele und Maßnahmen festgelegt.

Vereinbarkeit mit dem Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Planungsgebiet befindet sich am Rand der regionalen Verbundachse für Gewässer und Feuchtgebiete, die von der Planung nicht beeinträchtigt werden. Das ABSP trifft für die Fläche des Planungsgebiets keine konkreten Aussagen zu Zielen und Maßnahmen. Die im Umfeld des Planungsgebiets dargestellten Ziele und Maßnahmen bleiben von der Planung unberührt. Somit ist die Planung mit dem ABSP vereinbar.

5. Methodik der Umweltprüfung

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wird zunächst eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter durchgeführt. Anschließend werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter im Zuge der FNP-Änderung gegenüber der rechtskräftigen FNP-Darstellung aufgeführt. Aufbauend darauf wird die Erheblichkeit der beschriebenen Umweltauswirkungen in einer 3-stufigen Skala von geringer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet. Für die Bestandsaufnahme der Schutzgüter und die Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen wurden die einschlägigen Regelwerke und Kartenwerke beispielsweise des Bayerischen Landesamts für Umwelt herangezogen. Zusätzlich wurde eine Ortsaufnahme des Gebiets durchgeführt.

6. Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Ortsteils Neuhausen in Holzheim auf einer ebenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche im Leibital. Das Wohnbaugebiet von Neuhausen im Westen ist ca. 180 m und das Wohnbaugebiet im Osten auf der andern Seite der Leibi ist ca. 270 m entfernt. Die Leibi selbst befindet sich ca. 170 m östlich der Vorhabenfläche. Ca. 130 m nördlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Direkt südlich grenzt die Vorhabenfläche an eine Straße, den Brühlweg, von wo aus die Vorhabenfläche erschlossen wird. In südliche Richtung dehnt sich die freie Landschaft aus, die von landwirtschaftlichen Flächen geprägt ist.

Die zukünftige Heizzentrale mit Eingrünung ist von Osten, Norden und Westen aus gut einsehbar, sowie von Süden eingeschränkt einsehbar und entfaltet eine Wirkung auf das Landschaftsbild.

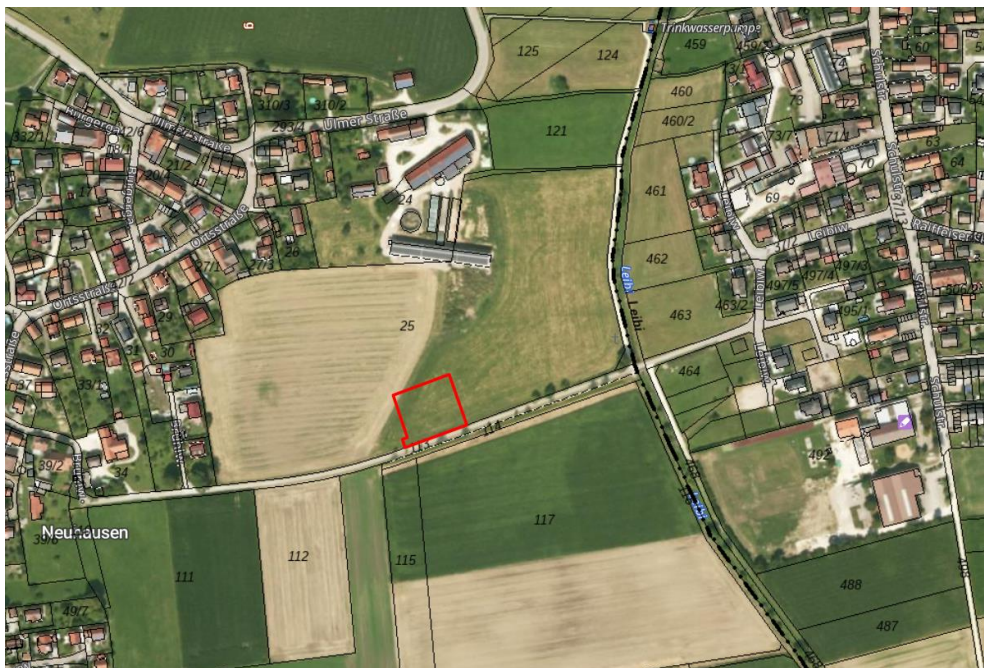


Abbildung 5: Luftbild mit Flurkarte (schwarz) und Änderungsbereich (rot umrandet) (Bayerische Vermessungsverwaltung 2026)

7. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

7.1 Arten und Biotope

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet wird derzeit vorwiegend als Grünland intensiv bewirtschaftet.

Östlich des Vorhabens befindet sich eine Grünzäsur, die in Nord-Süd-Richtung zwischen Neuhausen und Holzheim verläuft und eine siedlungsklimatische Funktion aufweist. Sie liegt im Bereich des Leibitals mit dem Leibibachs.

Auf den Flächen der geplanten Bebauung selbst sind keine Gehölze bzw. naturschutzfachlich relevanten Strukturen vorhanden.

Das weitere landwirtschaftlich genutzte Umfeld ist überwiegend gehölz- und strukturarm.

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.

Innerhalb des Änderungsbereichs 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 Planungsgebiet entfernt, erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Pfuhler, Finninger und Bauernried.

Im Bereich des Planungsgebiets sowie in dessen nähere Umgebung bestehen laut LfU keine Artenschutzkartierungen (LfU Karla.Natur 2026).

Es wurde eine „**artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung**“ (Bio Büro Schreiber, 22.03.2025) durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt: „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...“

Das Planungsgebiet wird für das Schutzgut Arten und Biotope im Bestand daher als gering bedeutsam bewertet.

Umweltauswirkungen im Zuge der FNP-Änderung

Im Zuge der FNP-Änderung wird landwirtschaftliche Fläche in eine Baufläche für die Nahwärmeversorgung umgewandelt. Dadurch wird der Lebensraum für die Feldfauna reduziert. Gleichzeitig können durch die geplante Eingrünung des Vorhabens neue Vernetzungsstrukturen und Biotope entstehen.

Der Standort der Heizzentrale wurde so gewählt, dass das Leibital und der Leibibach sowie die östlich liegende Grünzäsur mit einer Mindestbreite von 200 m nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund der Lage der Flächen direkt angrenzend an den Siedlungsbereich kann ein Vorkommen von Wiesenbrütern auf den Flächen ausgeschlossen werden, da diese eine Nähe zu Straßen und zu Vertikalstrukturen wie höheren Gehölzen und Bebauung (Kulissenwirkung) meiden (LfU 2016). Anzeichen für eine Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht gegeben.

Bewertung

Insgesamt ist im Zuge der FNP-Änderung somit von einer geringen Erheblichkeit der Planung im Planungsgebiet für das Schutzgut Arten und Biotope auszugehen.

7.2 Boden

Bestandsaufnahme

Im Bereich des Planungsgebietes ist gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment) vorhanden. Außerdem sind fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment) vorhanden. Dabei handelt es sich um eine großmaßstäbliche Übersichtskarte mit Anhaltswerten für Böden.

Es wurde ein Bodengutachten für den Standort erstellt, das als Anlage 1 beigelegt ist. Das Gutachten macht folgende Angaben (Balzheimer Geotechnik UG, 13.08.2025):

Zuoberst steht eine 0,1 m bis 0,2 m mächtige Oberbodenschicht an. Unter dem Mutterboden liegen vorwiegend Tallehm teilweise Auffüllungen, vor, die als teils schwach sandige bis sandige Schluffe

ausgeprägt sind. Die Lehme besitzen eine steife bis steif-halbfeste Konsistenz und stehen bis in Tiefen zwischen 0,6 m und 0,7 m an. Die Tallehme werden von teils kiesigen und teils schwach schluffigen Talsanden unterlagert. Ab Tiefen zwischen 1,2 m und 2 m werden unter den Talsanden Talkiese erreicht, die als sandige Kiese ausgebildet sind (S. 3).

Die Auffüllungen, Tallehme und -sande sind empfindlich gegen dynamische Beanspruchungen, z.B. durch Befahren während des Baustellenbetriebs.

In der folgenden Tabelle sind die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen im Bestand sowie die Planungsauswirkungen in Flächenanteilen dargestellt.

Bewertung der Natürlichen Bodenfunktion		Bestand	Planungsauswirkungen In Flächenanteilen
0.	Nutzung	Grünland vorwiegend natürliche Bodenschichtung (in kleinen Teilen Aufschüttungen im oberen Bereich)	Bebauung, Dauerbegrünung, Versickerungsflächen Störung der Bodenschichten
1.	Standortpotential für die natürliche Vegetation (Arten-/Biotopschutzfunktion)	Tallehme bestehend aus teils schwach sandigen bis sandigen Schluffen (3) carbonatfrei, wassersensibler Bereich, nicht grundwasserbeeinflusst (3)	40% Verschlechterung aufgrund Bebauung (1) 60% Verbesserung (4)
	für Bodenorganismen	vermuteter mittlerer organischer Anteil (3)	40% Verringerung durch Bebauung 60% erhöht durch Eingrünung
2.	Rückhalte-Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Sehr hohes Wasserrückhaltevermögen (5)	60% verbleiben gering 40% reduziert sich leicht durch geringen Eingriff in den Unterboden
	wasserlösliche Stoffe - Nitrat	Sehr hoch (5)	60% verbleiben gering 40% reduziert sich leicht durch geringen Eingriff in den Unterboden
	für Schwermetalle	hoch (4)	60% verbleiben gering 40% reduziert sich leicht durch geringen

			Eingriff in den Unterboden
3.	Puffer-/ Filtervermögen für versauern wirkende Einträge	Säurepuffervermögen keine Angaben	
	für organische Schadstoffe	keine Angaben	
4.	Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden		60% bleiben erhalten 40% entfallen
	- Anhanden Bodenschätzung	41-60 mittel (3)	
	- Anhanden landwirtsch. Standortkarte	Keine Angaben	
	Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtsch. genutzter Böden	Keine Angabe	-

Bewertung der Archivfunktion von Böden		Bestand	Planungsauswirkungen
1.	Archiv der Naturgeschichte	Kein Geotop, nicht bekannt	keine
2.	Archiv der Kulturgeschichte	nein	keine

Bewertung der Bodengefährdungen		Bestand	Planungsauswirkungen
1.	Erosionsgefährdung durch Wasser	Gering, aufgrund Grünlandbewirtschaftung	keine
2.	Erosionsgefährdung durch Mensch	Gering aufgrund größtenteils Grünlandbewirtschaftung	keine

Datengrundlagen zur Bewertung			
1.	Balzheimer Geotechnik UG, 13.08.2025		
2.	Bayernatlas		

Das Planungsgebiet wird für das Schutzgut Boden als hoch bedeutsam eingestuft.

Umweltauswirkungen im Zuge der FNP-Änderung

Im Zuge der FNP-Änderung wird landwirtschaftliche Fläche in eine Baufläche für Nahwärmeversorgung umgewandelt und Boden auf einer Fläche von ca. 928 m² versiegelt. Dabei wird Oberboden abgetragen und zur Baugrundverbesserung mit Kies aufgefüllt, was grundsätzlich bei Bauvorhaben dieser Art an anderer Stelle ebenso nötig wäre. In den Untergrund wird an diesem Standort voraussichtlich nur in geringem Maße eingegriffen. Außerdem sollen im Umfeld private Grünflächen sowie eine Eingrünung des Vorhabens entstehen, in denen jeweils keine Versiegelung stattfindet. Somit führt das Vorhaben

nur zu einem geringen Eingriff, sodass der Standort in Bezug auf das Schutzgut Boden für das Vorhaben als gut geeignet bewertet wird.

Bewertung

Insgesamt ist im Zuge der FNP-Änderung somit von einer geringen Erheblichkeit der Planung im Planungsgebiet für das Schutzgut Boden auszugehen.

7.3 Wasser

Bestandsaufnahme

Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet und wird gemäß LfU als wassersensibler Bereich eingestuft.

Laut dem Bodengutachten (Balzheimer Geotechnik UG, 13.08.2025, Anlage 1) liegt der Grundwasserstand ca. 1 m unter dem Gelände. Dabei ist zu beachten, dass die Angaben zum Grundwasser nur für den Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten bzw. der Messungen gelten. Über die längerfristigen Schwankungen sowie über die jahreszeitlich bedingten Änderungen des Wasserspiegels können aufgrund dieser Feldbeobachtungen keine Aussagen gemacht werden (S. 6).

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet hat keinen direkten Kontakt zu Oberflächengewässern.

Oberflächenabfluss

Da der Boden ein sehr hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen aufweist, besteht auf der Fläche keine Gefahr von erhöhtem Oberflächenabfluss aus der Fläche.

Wie Abb. 6 zeigt, verlaufen laut LfU potenzielle Fließwege bei Starkregen nicht über das Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet wird aufgrund des Hohen Grundwasserstandes für das Schutzgut Wasser als mittel bedeutsam bewertet.

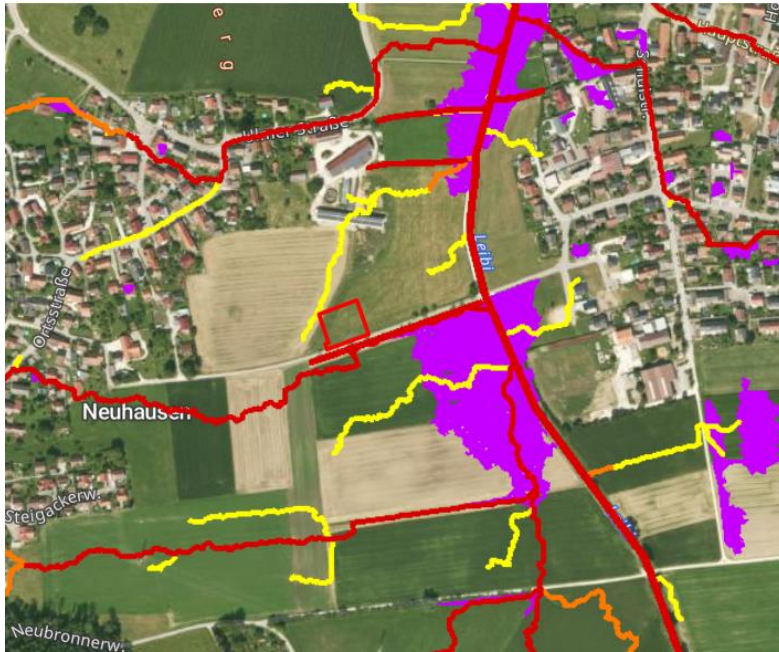


Abb. 6: Darstellung des Oberflächenabflusses mit potenziellen Fließwegen bei Starkregen sowie Geländesenken und potenziellen Aufstaubereichen im Planungsgebiet (blau umrandet) (LfU 2025)

Hochwasser/Überschwemmungsgebiet

Laut des hydraulischen Nachweises (SWECO 2025) liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes eines HQ 100- und HQ Extrem-Hochwassers.



- Oberflächenabfluss und Sturzflut**
- Potentielle Fließwege bei Starkregen
- mäßiger Abfluss
 - erhöhter Abfluss
 - starker Abfluss
- Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche**
- Geländesenken und Aufstaubereiche
 - Gewässerflächen

Abbildung 7 Überschwemmungsgebiet HQ 100(SWECO 2025)

Umweltauswirkungen im Zuge der FNP-Änderung

Grundwasser

Wie unter dem Schutzgut Boden beschrieben, wird der Oberboden auf einer Fläche von ca. 928 m² abgetragen und zur Baugrundverbesserung mit Kies aufgefüllt. Versiegelungen finden im Bereich der technischen Anlagen sowie der Zufahrt statt. Im Bereich der Versiegelungen wird die Filterung und Grundwasserneubildung, die Wasserretention bei Starkregenereignissen sowie die Luftverbesserung und Kühlung durch Verdunstung beeinträchtigt.

Auf den versiegelten/teilversiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser, soll innerhalb des Planungsgebiets versickert werden.

Niederschlagswasser/Oberflächenabfluss

Durch die versiegelte Fläche kommt es zu einem stärkeren Oberflächenabfluss.

Anfallendes Niederschlagswasser ist über die nördliche Grünfläche im Planungsgebiet sowie in der östlichen und westlichen Eingrünung zu versickern.

Hochwasser/Überschwemmungsgebiet

Da das Planungsgebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt, sind hier keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Bewertung:

Die Planung führt aufgrund der Rückhaltung des Oberflächenwassers und der geringen Fläche zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut Wasser.

7.4 Klima und Luftqualität

Bestandsaufnahme

Östlich des Vorhabens befindet sich eine Grünstreifen, 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 im Bereich des Leibitals zwischen den Siedlungsbereichen.

Auf der Fläche selber entsteht während der Vegetationsphase in geringem Maße Kaltluft. Im Vergleich zu den sich südlich erstreckenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang des Leibitals, ist die Fläche des Planungsgebiets mit ca. 2.334 m², von eher geringer Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Außerdem beträgt die Baufläche lediglich 928 m² und die restliche Fläche wird als Grünfläche entwickelt.

Das Planungsgebiet wird für das Schutzgut Klima und Luftqualität als gering bedeutsam eingestuft.

Umweltauswirkungen im Zuge der FNP-Änderung

Durch die Bebauung des Grünlandes wird die Entstehung von Kaltluft reduziert. Indem Grünflächen mit Gehölzen zur Eingrünung festgesetzt werden, wird die Auswirkung jedoch minimiert, sodass auf den unbebauten Flächen vermehrt Potenziale für die Kaltluftproduktion entstehen.

Positive Auswirkungen ergeben sich langfristig durch den geringeren CO² Ausstoß der Wärmeerzeugung in der Gemeinde und der geringeren Feinstaubwerte durch abgeschaltete Einzelheizungen im Umfeld.

Außerdem wurde der Standort der Heizzentrale so gewählt, dass das Leibital und der Leibibach sowie die östlich liegende Grünzäsur mit einer Mindestbreite von 200 m nicht beeinträchtigt wird (vgl. Abb. 8).

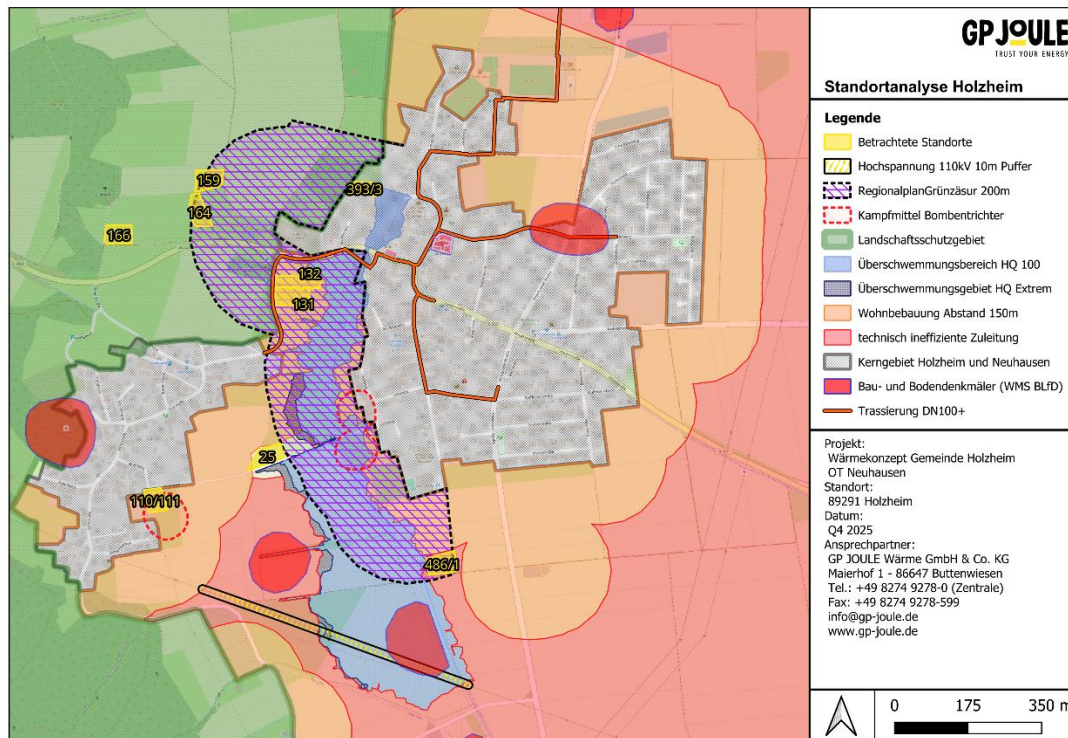


Abbildung 8 Standortanalyse mit betrachteten Flurstücken und Beurteilungs-/ Ausschlusskriterien (Quelle: GP Joule, 2025)

Bewertung

Das Planungsgebiet ist mit seiner geringen Größe und den Maßnahmen für das Schutzgut Klima und Luft an dieser Stelle von geringer Bedeutung.

7.5 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Die Grünzäsur östlich des Vorhabens (Leibital), die in Nord-Süd-Richtung zwischen Neuhausen und Holzheim verläuft hat eine strukturierende Funktion zwischen den beiden Siedlungsgebieten. In südlicher Richtung erstreckt sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das weitere landwirtschaftlich genutzte Umfeld ist überwiegend gehölz- und strukturarm.

Das Planungsgebiet (Grünland) selbst hat keine landschaftsbildprägende Funktion und befindet sich am Rand des Leibitals auf einer nach Osten, Norden und Westen einsehbaren ebenen Fläche. Von Süden ist, durch die Gehölzvegetation entlang des Grabens und des Brühlwegs, die Sichtbarkeit der Fläche eingeschränkt.

Das Planungsgebiet wird für das Schutzgut Landschaftsbild als gering bedeutsam eingestuft.

Umweltauswirkungen im Zuge der FNP-Änderung

Der Standort der Heizzentrale hat einen Abstand von 180 Meter zur Bebauung von Neuhausen. Er wurde so gewählt, dass die Grünzäsur zwischen den Ortsteilen mit dem Leibital möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Dennoch wird die überwiegend flache technische Anlage mit dem höheren Pufferspeicher im Landschaftsbild deutlich sichtbar sein. Nur indem das Vorhaben in alle Richtung durch Baum- und Strauchpflanzungen eingegrünt wird und an die bestehende Gehölzstruktur entlang des Brühlwegs anschließt, wird die Wirkung auf das Landschaftsbild gemindert. Die geplante Eingrünung soll die Anlage in die Landschaft einbinden, jedoch nicht komplett verstecken, um den grundlegend offenen Landschaftscharakter zu würdigen.

Die Erscheinungsform der Landschaft wird sich durch das Vorhaben auch mit entsprechender Eingrünung in diesem Bereich verändern.

Bewertung

Insgesamt ist im Zuge der FNP-Änderung von einer mittleren Erheblichkeit für das Landschaftsbildes auszugehen.

7.6 Mensch

Bestandsaufnahme

Direkt südlich angrenzend an das Planungsgebiet verläuft der Brühlweg, der als Straße sowie als Fuß- und Radweg genutzt wird. Darüber hinaus befinden sich im direkten Bereich des Planungsgebiets keine Feldwege. Ca. 170 m östlich des Planungsgebiets verläuft entlang der Leibi der als Fuß- und Radweg ausgeschriebene Leipfad, der von zu Erholungszwecken genutzt wird.

Auf der überplanten landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen selbst ist keine Freizeit- oder Erholungsnutzung möglich.

Insgesamt betrachtet ist das Planungsgebiet derzeit für das Schutzgut Mensch als gering zu bewerten.

Umweltauswirkungen im Zuge der FNP-Änderung

Erholungsfunktion

Die Heizzentrale mit Eingrünung wird von dem südlich verlaufenden Brühlweg aus, welcher als Straße, Fuß- und Radweg genutzt wird, einsehbar sein. Die geplante Eingrünung soll die Anlage in die Landschaft einbinden, jedoch nicht komplett verstecken, um den grundlegend offenen Landschaftscharakter zu würdigen.

Da auf der Fläche selber keine Freizeit- und Erholungsnutzung besteht, ergeben sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf die Erholungsfunktion.

Schallemissionen

Der Standort der Heizzentrale wurde so gewählt, dass erfahrungsgemäß ausreichend Abstand zur Wohnbebauung besteht, sodass die Immissionsrichtwerte von Wohngebieten nicht überschritten werden. Hierzu sind im weiteren Verfahrensschritt im Rahmen des Bebauungsplans entsprechende Gutachten vorzulegen.

Bewertung

Insgesamt ist im Zuge der FNP-Änderung von einer geringen Auswirkungen auf den Menschen auszugehen.

7.7 Fläche

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 2.334 m², mit mittlerer Ertragsfähigkeit.

Das Planungsgebiet hat als landwirtschaftliche Fläche mit seiner begrenzten Größe eine geringe Flächenbedeutung für die Landwirtschaft.

Umweltauswirkungen im Zuge der FNP-Änderung

Für die geplante Heizzentrale wird eine Fläche von ca. 928 m² beansprucht, bzw. versiegelt. Die restliche Fläche wird als Eingrünung der Anlage entwickelt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass am Ende der vorgegebenen Nutzung oder Anlagenstilllegung eine Rückführung in landwirtschaftliche Flächen erfolgen soll.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche auszugehen.

7.8 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sowie im direkten Umfeld befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Ensembles. Bei dem nächstgelegenen Denkmal handelt es sich um ein ca. 200 m südlich liegendes Bodendenkmal (D-7-7626-0240).

7.9 Wechselwirkungen

Durch das Vorhaben kommt es zur Versiegelung von Boden, wodurch der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verkleinert wird, jedoch durch die Eingrünung gleichzeitig neue Biotopstrukturen geschaffen werden.

Außerdem wird auf einer Fläche von ca. 928 m² durch die Versiegelung von versickerungsfähigem Boden die Wasserretention bei Starkregenereignissen durch die verringerten Bodenflächen beeinflusst.

Es ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

8. Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten sowie des Ausgleichs

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs vorgenommen:

Schutzgüter	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs
-------------	--

Arten- und Biotope	• Keine Überbauung von Gehölzstrukturen und Schutzgebieten • Entwicklung einer Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen • Erhalt der Grünzäsur von mindestens 200 m
Boden	• Hauptsächlich Eingriff in den Oberboden, voraussichtlich kaum Eingriff in den Unterboden • Ca. 60% des Planungsgebiets als Grünfläche bzw. Eingrünung
Wasser	• Freihaltung des Talbereichs der Leibi von Bebauung • Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten eines HQ 100- und HQ Extrem-Hochwassers. • Ca. 60% des Planungsgebiets als Grünfläche bzw. Eingrünung
Klima und Luft	• Maßnahmen zur Eingrünung • Freihaltung des Talbereichs der Leibi von Bebauung • Erhalt der Grünzäsur von mindestens 200 m • Langfristig geringerer CO₂ Ausstoß durch Wärmeerzeugung in der Gemeinde und geringere Feinstaubwerte durch abgeschaltete Einzelheizungen im Umfeld
Landschaftsbild	• Flächen zur Eingrünung • Erhalt der Grünzäsur von mindestens 200 m • Bauliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes
Mensch	• Keine Beeinträchtigung des bestehenden Wegenetzes • Ausbau des Nahwärmenetzes zur Energieversorgung der lokalen Bevölkerung
Fläche	• Anschluss an vorhandene Infrastruktur zur Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme
Kultur- und Sachgüter	• Nicht betroffen

8.2 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter werden insgesamt als gering eingestuft. Dies ist u.a. begründet in der geringen Größe der Heizzentrale, der Eingrünung zur Einbindung der Anlagen ins Landschaftsbild und der differenzierten Standortwahl.

Die nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind in der folgenden Tabelle aufgelistet:

Schutzgüter	Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens
Arten- und Biotope	• Überbauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) • Verlust möglicher Nahrungsquellen für Feld- und Wiesenfauna	Gering
Boden	• Bebauung wassersensibler Bereiche • Überbauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit • Teilweiser Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Wasserspeicherkapazität, Infiltration)	Gering
Wasser	• Versiegelung von Flächen	Gering

Klima und Luft	• Geringfügige Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung	Gering
Landschaftsbild	• Einsehbarkeit • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch technische Anlage, reduziert durch Eingrünung	Mittel
Mensch	• Durch den Abstand zur Siedlung ist nicht mit Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder oder durch Schallemissionen zu rechnen	Gering
Fläche	• geringe Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	• Nicht betroffen	Keine

Die trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt und durch ökologische Maßnahmen ausgeglichen.

8.3 Maßnahmen zum Ausgleich - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan. Zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft soll dem Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich Flächen im Planungsgebiets ausgewiesen werden.

9. Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung des Vorhabens

9.1 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die betroffene Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Da in Holzheim mittel- bis langfristig eine Vollversorgung des Ortes mit Wärme über ein Wärmenetz angestrebt wird, würde eine Heizzentrale an anderer Stelle in Holzheim errichtet werden. Die Schutzgüter wären somit voraussichtlich mindestens in gleicher oder stärkerer Weise betroffen. Der Vorhabenträger hat zusammen mit der Gemeinde Holzheim eine ausführliche Standortanalyse zum gewählten und zu alternativen Standorten durchgeführt (vgl. Standortwahl Begründung FNP).

9.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung

Zusammenfassend sind die Umweltauswirkung auf die oben beschriebenen Schutzgüter bei Durchführung der Planung gut abschätzbar.

So wird die Erheblichkeit der Auswirkung des Vorhabens bezüglich der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie des Mensch als gering bedeutsam eingeschätzt. Im Zuge des

Bauvorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild beeinträchtigt, da landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche in Baufläche umgewandelt wird und eine Flächenversiegelung stattfindet. Außerdem wird sich die Erscheinungsform der Landschaft durch das Vorhaben auch mit entsprechender Eingrünung in diesem Bereich verändern. Durch die dargestellten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird der Eingriff in die Schutzgüter innerhalb des Planungsgebiets minimiert. Der Ausgleich für den entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt wird voraussichtlich auf der Fläche hergestellt.

Dennoch wird die überwiegend flache technische Anlage mit dem höheren Pufferspeicher im Landschaftsbild deutlich sichtbar sein. Nur indem das Vorhaben in alle Richtung durch Baum- und Strauchpflanzungen eingegrünt wird und an die bestehende Gehölzstruktur entlang des Brühlwegs anschließt, wird die Wirkung auf das Landschaftsbild gemindert. Die geplante Eingrünung soll die Anlage in die Landschaft einbinden, jedoch nicht komplett verstecken, um den grundlegend offenen Landschaftscharakter zu würdigen.

Die Erscheinungsform der Landschaft wird sich durch das Vorhaben auch mit entsprechender Eingrünung in diesem Bereich verändern.

10. Alternative Planungsmöglichkeiten – Standortalternativen/Standortwahl

Alternative Standorte für die Ausweisung einer Baufläche für Heizzentralen wurden überprüft, sind aber in Neuhausen stark begrenzt, vergleiche Kapitel (Standortwahl in der Begrünung FNP).

11. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden die einschlägigen Regelwerke und Kartenwerke beispielsweise des Bayerischen Landesamts für Umwelt herangezogen. Zusätzlich wurde eine Ortsaufnahme des Gebiets durchgeführt. Die o.g. Unterlagen stellen eine gute Datenbasis für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Erheblichkeit dar. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass Daten teilweise veraltet, in unterschiedlicher Maßstäblichkeit und nicht flächendeckend vorliegend sind.

Die Zustandsbewertung der Schutzgüter erfolgte in einer 3-stufigen Skala von geringer bis hoher Bedeutung des Schutzgutes für den Naturhaushalt, den Menschen und das Landschaftsbild. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass allgemein gültig festgelegte klare Maßstäbe oder Bewertungsmaßstäbe zur Abstufung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen fehlen.

12. Monitoring

Der Umfang möglicher Monitoring-Maßnahmen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des Umweltberichts zum aufgestellten Bebauungsplan erörtert.

13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Holzheim plant östlich des Ortsteils Neuhausen, den Ausbau des örtlichen Nahwärmenetzes mit einer Heizzentrale und Pufferspeicher mit entsprechender Eingrünung. Das Ziel der gegenständlichen Bauleitplanung ist die Schaffung von Baurecht für eine Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung für Holzheim und Neuhausen. Hierzu wird die 8. FNP-Änderung durchgeführt und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die Standortsuche für die Heizzentrale erfolgte systematisch und in enger Abstimmung mit der Gemeinde Holzheim. Neben dem ausgewählten Flurstück Nr. 25 wurden mehrere Alternativen geprüft, darunter ein Standort im Innenbereich sowie verschiedene Flächen im Außenbereich. Diese wurden jedoch als ungeeignet bewertet. Gründe dafür waren unter anderem die Nähe zur Wohnbebauung, Lage in Schutzgebieten oder Hochwasserflächen sowie technische und wirtschaftliche Einschränkungen.

Das Planungsgebiet mit seiner Größe von insgesamt ca. 2.334 m² wird derzeit größtenteils als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Planungsgebiets verläuft zwischen Neuhausen und Holzheim in Nord-Süd Richtung eine Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 200 m. Die Grünstreifen mit ihrer Funktion als Kaltluftentstehung wird nicht beeinträchtigt, sodass die siedlungsklimatische Funktion der Grünstreifen nicht beeinträchtigt wird.

Vor diesem Hintergrund sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft und Mensch auch aufgrund des geringen Flächenumfangs insgesamt als gering eingeschätzt. In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit, da die Heizzentrale mit Pufferspeicher auf einer aktuell frei einsehbaren landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet wird.

Auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes werden Festsetzungen zur harmonischen Eingliederung des Vorhabens in die Landschaft getroffen. Ebenso wird hierbei der naturschutzfachliche Eingriff detailliert bewertet und ein entsprechender Ausgleich geregelt.

Mit Blick auf den Klimawandel kann dem Beitrag dieser Planung zur lokalen Energieversorgung in der gemeindlichen Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Literatur

Balzheimer Geotechnik UG (2025): Baugrunduntersuchungen zum Neubau einer Heizzentrale auf dem Flurstück Nr. 25 in Holzheim, Nr. 2024-47 (13.08.2025).

Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2026): 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_naturliche_vegetation/doc/pnv_500_bayern.pdf (letzter Zugriff: 28.04.2026).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP). Landkreis Neu-Ulm.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2026): UmweltAtlas. Online verfügbar unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de> (letzter Zugriff: 29.04.2026).

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) (2026): 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, Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH (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

Möhler und Partner Ingenieure (2025): Schalltechnische Voruntersuchung zu einer Heizzentrale in Holzheim. Bericht-Nr.: 070-02390-04

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

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