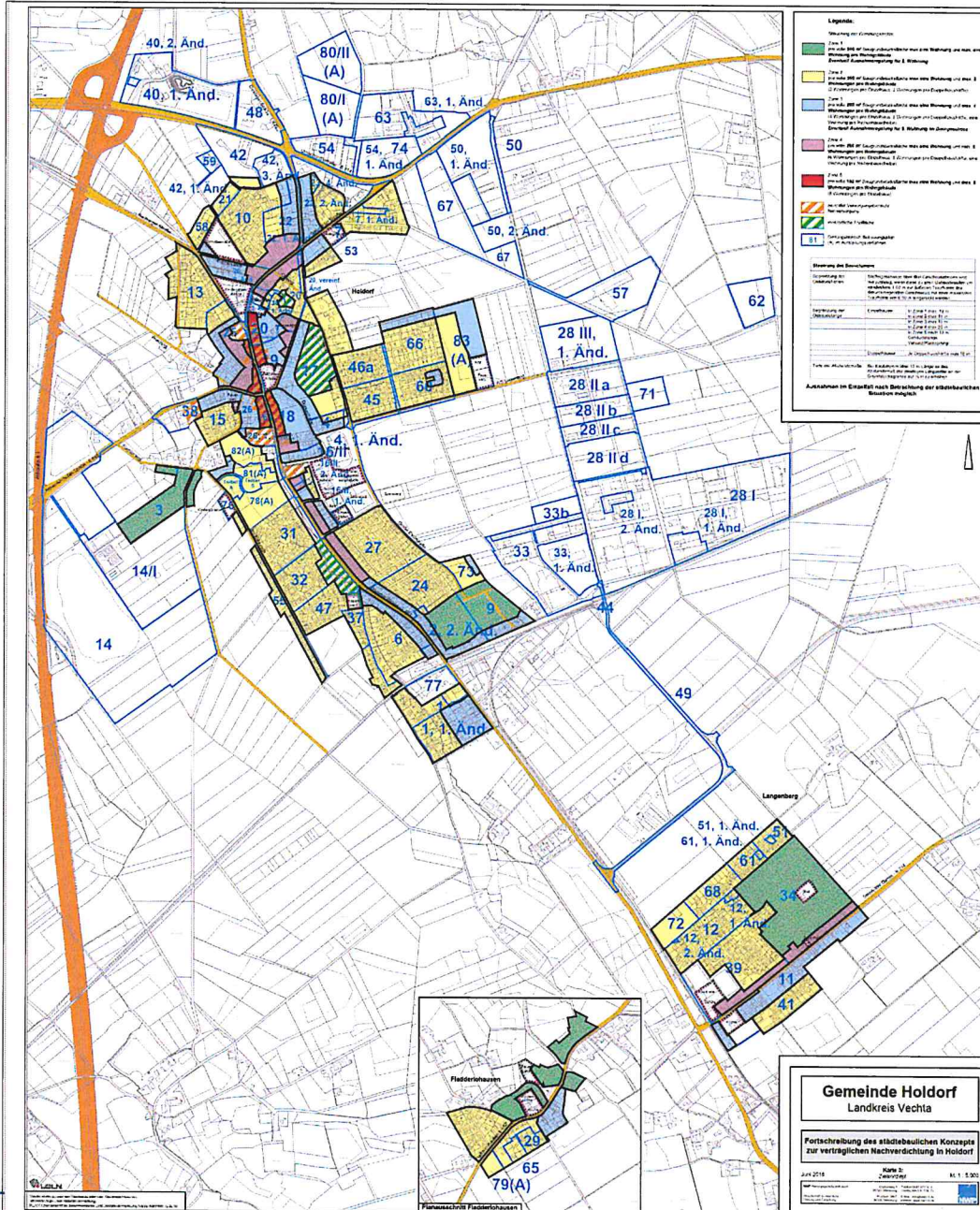




Konzept zur Steuerung einer
nachbarschaftsverträglichen
Innenentwicklung
Fortschreibung

Bürgerinformation am 09. April 2026

Zielkonzept 2018 (durch den Rat der Gemeinde Holdorf beschlossen am 26.06.2018)



Legende:

Steuerung der Wohnungsdichte:

- Zone 1: pro volle 500 m² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. eine Wohnung pro Wohngebäude
- Zone 2: pro volle 300 m² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude
- Zone 3: pro volle 200 m² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude
- Zone 4: pro volle 200 m² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude
- Zone 5: pro volle 150 m² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude

Steuerung des Bauvolumens:

Begrenzung der Gebäudehöhen: Staffelgeschosse über drei Geschossebenen sind nur zulässig, wenn diese zu allen Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m zur äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses mit einer maximalen Traulhöhe von 6,00 m eingerückt werden.

Begrenzung der Gebäudelänge:

Einzelhäuser	In Zone 1 max. 12 m
	In Zone 2 max 15 m
	In Zone 3 max 18 m
	In Zone 4 max 20 m
	In Zone 5 nach 15 m Gebäudelänge Versatz/Rücksprung
Doppelhäuser	Je Doppelhaushälfte max 10 m

Tiefe der Abstandsmaße: Bei Baukörpern über 15 m Länge ist das Abstandsmaß der jeweiligen Längsseite an der Grundstücksgrenze auf 1/2 H zu erhöhen

81 Geltungsbereich Bebauungsplan (A) im Aufstellungsverfahren

Legende:

Steuerung der Wohnungsdichte:

- Zone 1: pro volle 500 m² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. eine Wohnung pro Wohngebäude **Eventuell Ausnahmeregelung für 2. Wohnung**
- Zone 2: pro volle 300 m² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (2 Wohnungen pro Einzelhaus, 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte)
- Zone 3: pro volle 200 m² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude (4 Wohnungen pro Einzelhaus, 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte, eine Wohnung pro Reihenhaushälfte) **Eventuell Ausnahmeregelung für 5. Wohnung im Dachgeschoss**
- Zone 4: pro volle 200 m² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude (6 Wohnungen pro Einzelhaus, 3 Wohnungen pro Doppelhaushälfte, eine Wohnung pro Reihenhaushälfte)
- Zone 5: pro volle 150 m² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude (8 Wohnungen pro Einzelhaus)

zentraler Versorgungsbereich/ Nahversorgung

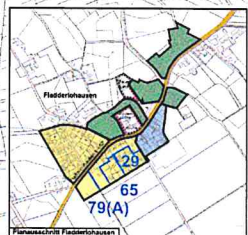
innerörtliche Freifläche

81 Geltungsbereich Bebauungsplan (A) im Aufstellungsverfahren

Steuerung des Bauvolumens

Begrenzung der Gebäudehöhen	Staffelgeschosse über drei Geschossebenen sind nur zulässig, wenn diese zu allen Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m zur äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses mit einer maximalen Traulhöhe von 6,00 m eingerückt werden.	
Begrenzung der Gebäudelänge	Einzelhäuser	In Zone 1 max. 12 m In Zone 2 max 15 m In Zone 3 max 18 m In Zone 4 max 20 m In Zone 5 nach 15 m Gebäudelänge Versatz/Rücksprung
	Doppelhäuser	Je Doppelhaushälfte max 10 m
Tiefe der Abstandsmaße	Bei Baukörpern über 15 m Länge ist das Abstandsmaß der jeweiligen Längsseite an der Grundstücksgrenze auf 1/2 H zu erhöhen	

Ausnahmen im Einzelfall nach Betrachtung der städtebaulichen Situation möglich



Gemeinde Holdorf
Landkreis Vechta

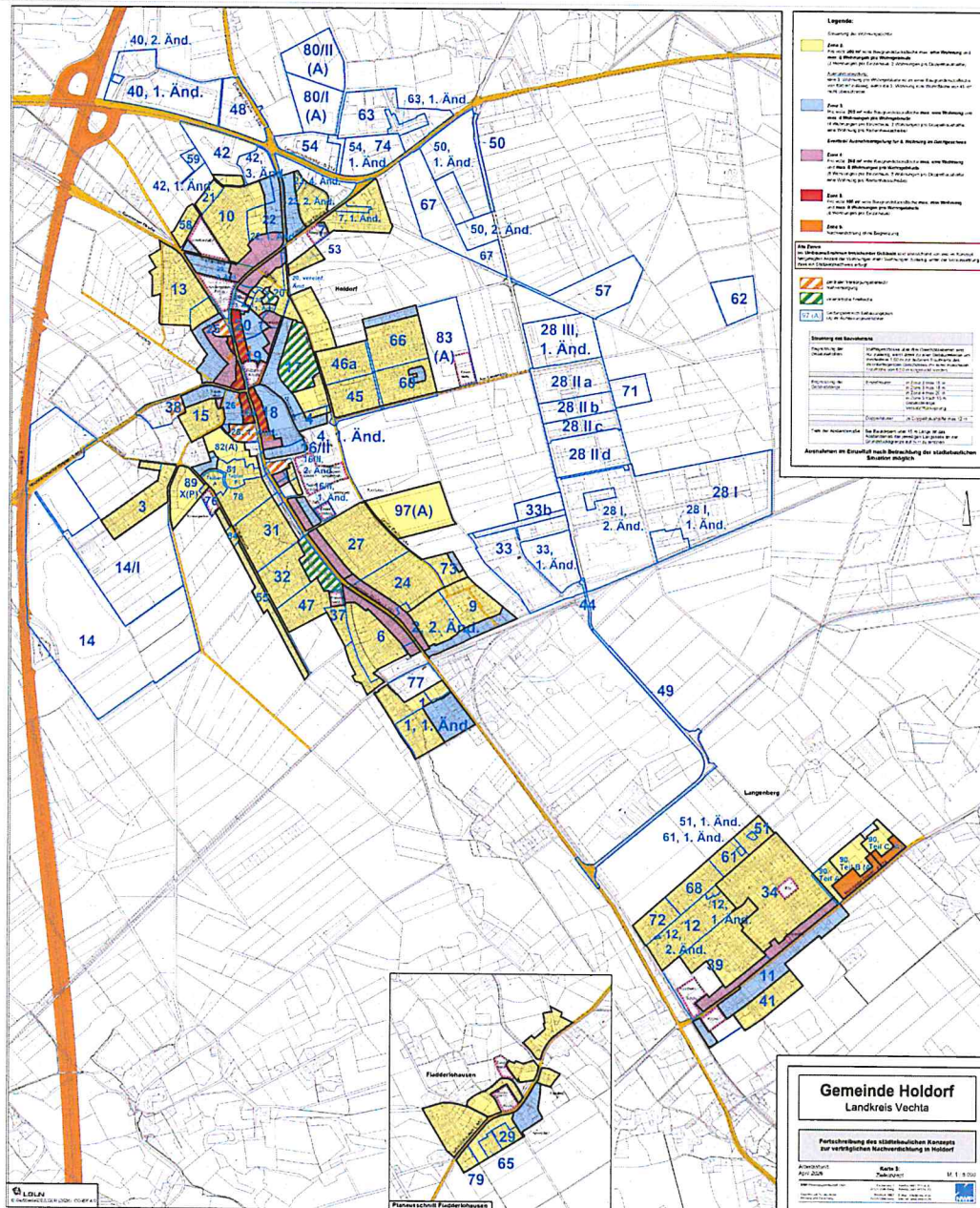
Fortsetzung des städtebaulichen Konzepts zur vertikalischen Nachverdichtung in Holdorf

Juni 2018

Maßstab: 1:500

Fortschreibung des
Konzeptes
(in der Planung)

Fortschreibung Karte 3 – Zielkonzept 2026



Redaktionell:
Aktualisierung der
Plangrundlage

Ergänzung um neue
Bebauungsplangebiete

Inhaltlich:

Ergänzung und Änderung
der Zonen

Änderung der Vorgaben
zum Bauvolumen

Umwandlung von Zone 1
in Zone 2

Umwandlung eines
Teilbereichs von Zone 3 in
Zone 4

Zielkonzept 2018 – Änderungen 2026

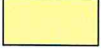
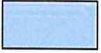



Legende:

Steuerung der Wohnungsdichte:

-  Zone 1:
pro volle 500 m² Baugrundstücksfläche **max eine Wohnung** und **max. eine Wohnung pro Wohngebäude**
Eventuell Ausnahmeregelung für 2. Wohnung
-  Zone 2:
pro volle 300 m² Baugrundstücksfläche **max eine Wohnung** und **max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude**
(2 Wohnungen pro Einzelhaus, 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte)
-  Zone 3:
pro volle 200 m² Baugrundstücksfläche **max eine Wohnung** und **max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude**
(4 Wohnungen pro Einzelhaus, 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte, eine Wohnung pro Reihenhausscheibe)
Eventuell Ausnahmeregelung für 5. Wohnung im Dachgeschoss
-  Zone 4:
pro volle 200 m² Baugrundstücksfläche **max eine Wohnung** und **max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude**
(6 Wohnungen pro Einzelhaus, 3 Wohnungen pro Doppelhaushälfte, eine Wohnung pro Reihenhausscheibe)
-  Zone 5:
pro volle 150 m² Baugrundstücksfläche **max eine Wohnung** und **max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude**
(8 Wohnungen pro Einzelhaus)
-  zentraler Versorgungsbereich/
Nahversorgung
-  innerörtliche Freifläche

Legende:

Steuerung der Wohnungsdichte:

-  Zone 2:
Pro volle 300 m² volle Baugrundstücksfläche **max. eine Wohnung** und **max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude**
(2 Wohnungen pro Einzelhaus, 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte)
- Ausnahmeregelung:**
eine 3. Wohnung pro Wohngebäude ist ab einer Baugrundstücksfläche von 800 m² zulässig, wenn die 3. Wohnung eine Wohnfläche von 45 m² nicht überschreitet
-  Zone 3:
Pro volle 200 m² volle Baugrundstücksfläche **max. eine Wohnung** und **max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude**
(4 Wohnungen pro Einzelhaus, 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte, eine Wohnung pro Reihenhausscheibe)
- Eventuell Ausnahmeregelung für 5. Wohnung im Dachgeschoss*
-  Zone 4:
Pro volle 200 m² volle Baugrundstücksfläche **max. eine Wohnung** und **max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude**
(6 Wohnungen pro Einzelhaus, 3 Wohnungen pro Doppelhaushälfte, eine Wohnung pro Reihenhausscheibe)
-  Zone 5:
Pro volle **100 m²** volle Baugrundstücksfläche **max. eine Wohnung** und **max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude**
(8 Wohnungen pro Einzelhaus)
-  Zone 6:
Nachverdichtung ohne Begrenzung

Alle Zonen

bei **Umbaumaßnahmen bestehender Gebäude** sind abweichend von den im Konzept festgelegten Anzahl der Wohnungen mehr Wohnungen zulässig, unter der Voraussetzung, dass ein Stellplatznachweis erfolgt

Zielkonzept 2018 – Änderungen 2026

Steuerung des Bauvolumens													
Begrenzung der Gebäudehöhen	Staffelgeschosse über drei Geschossebenen sind nur zulässig, wenn diese zu allen Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m zur äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m eingerückt werden.												
Begrenzung der Gebäudelänge	<table border="1"> <tr> <td>Einzelhäuser</td> <td>in Zone 1 max. 12 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>in Zone 2 max 15 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>in Zone 3 max 18 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>in Zone 4 max 20 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>in Zone 5 nach 15 m Gebäudelänge Versatz/Rücksprung</td> </tr> <tr> <td>Doppelhäuser</td> <td>Je Doppelhaushälfte max 10 m</td> </tr> </table>	Einzelhäuser	in Zone 1 max. 12 m		in Zone 2 max 15 m		in Zone 3 max 18 m		in Zone 4 max 20 m		in Zone 5 nach 15 m Gebäudelänge Versatz/Rücksprung	Doppelhäuser	Je Doppelhaushälfte max 10 m
Einzelhäuser	in Zone 1 max. 12 m												
	in Zone 2 max 15 m												
	in Zone 3 max 18 m												
	in Zone 4 max 20 m												
	in Zone 5 nach 15 m Gebäudelänge Versatz/Rücksprung												
Doppelhäuser	Je Doppelhaushälfte max 10 m												
Tiefe der Abstandsmaße	Bei Baukörpern über 15 m Länge ist das Abstandsmaß der jeweiligen Längsseite an der Grundstücksgrenze auf $\frac{1}{4}$ H zu erhöhen												

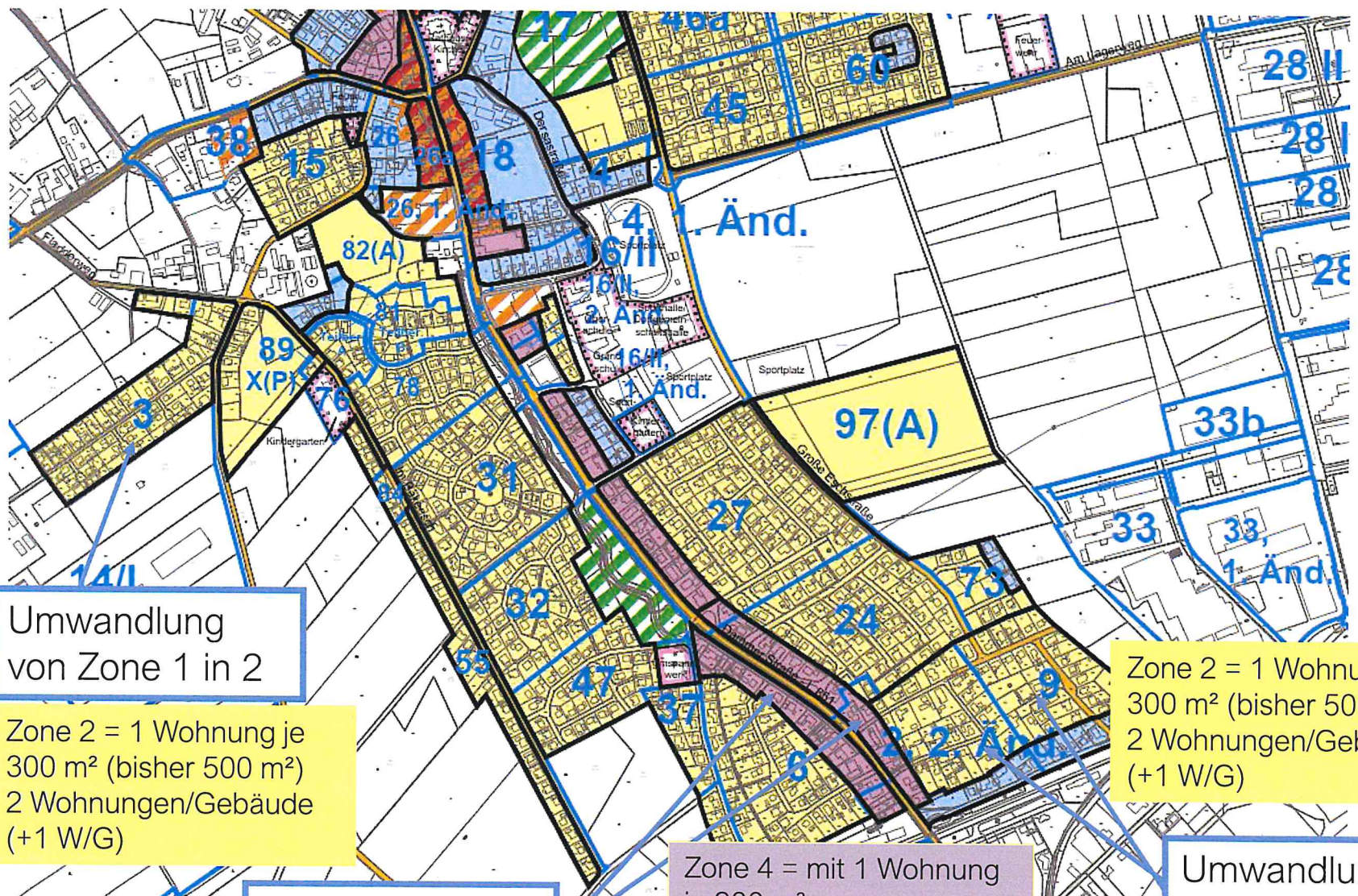
Steuerung des Bauvolumens		
Begrenzung der Gebäudehöhen	Staffelgeschosse über drei Geschossebenen sind nur zulässig, wenn diese zu allen Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m zur äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m eingerückt werden.	
Begrenzung der Gebäudelänge	Einzelhäuser	in Zone 2 max 15 m in Zone 3 max 18 m in Zone 4 max 20 m in Zone 5 nach 15 m Gebäudelänge Versatz/Rücksprung
	Doppelhäuser	Je Doppelhaushälfte max 12 m
Tiefe der Abstandsmaße	Bei Baukörpern über 15 m Länge ist das Abstandsmaß der jeweiligen Längsseite an der Grundstücksgrenze auf $\frac{1}{4}$ H zu erhöhen	

Ausnahmen im Einzelfall nach Betrachtung der städtebaulichen Situation möglich

Zone 1 entfällt

Erhöhung der zulässigen Gebäudelänge für Doppelhäuser von 10 auf 12 m

Zielkonzept - Änderung Zonen in Holdorf



Umwandlung von Zone 1 in 2

Zone 2 = 1 Wohnung je 300 m² (bisher 500 m²)
2 Wohnungen/Gebäude (+1 W/G)

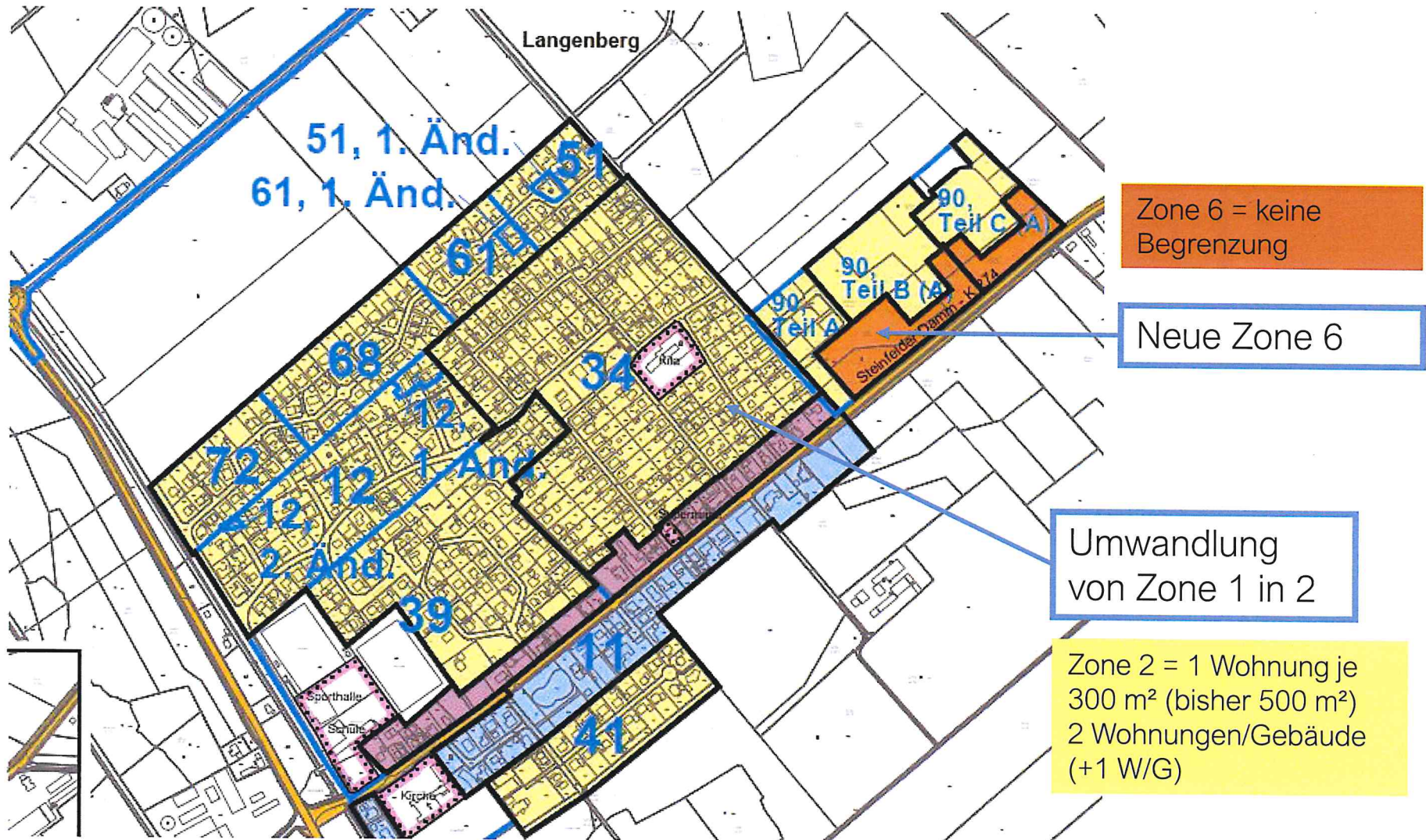
Umwandlung von Zone 3 in 4

Zone 4 = mit 1 Wohnung je 200 m²
6 Wohnungen/Gebäude (+2 W/G)

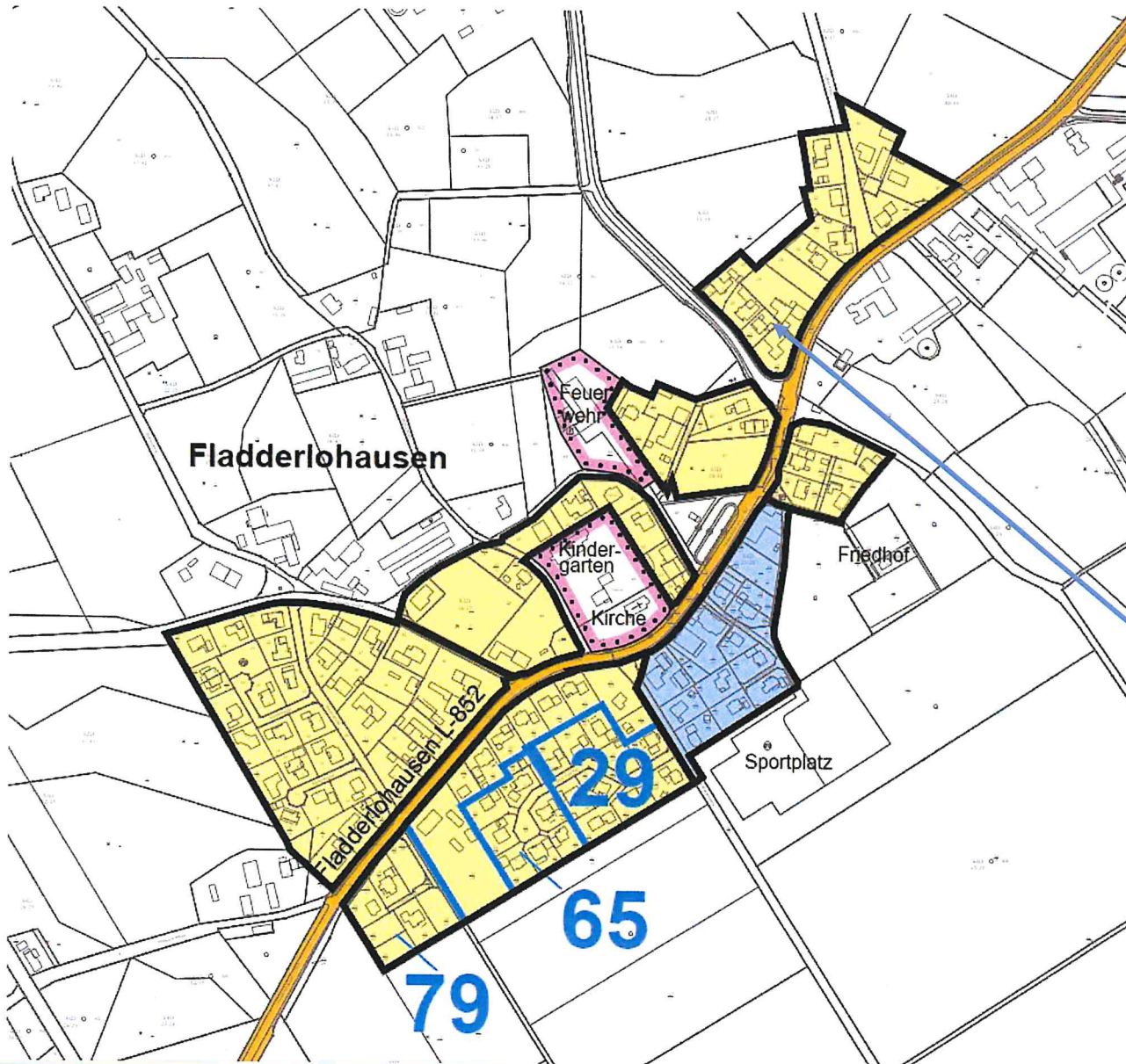
Zone 2 = 1 Wohnung je 300 m² (bisher 500 m²)
2 Wohnungen/Gebäude (+1 W/G)

Umwandlung von Zone 1 in 2

Zielkonzept - Änderung Zonen in Langenberg



Zielkonzept - Änderung Zonen in Fladderlohausen



Umwandlung
von Zone 1 in 2

Zone 2 = 1 Wohnung je
300 m² (bisher 500 m²)
2 Wohnungen/Gebäude
(+1 W/G)

Schematische Darstellung Zone 2

Zone 2 mit 1 Wohnung je 300 m² , 2 Wohnungen pro Gebäude , Ausnahmeregelung für 3. Wohnung

Baugrundstück
(800 m²) = max. 2W

2 Wohnungen
+ 3. W bis 45 m²

Baugrundstück
(900 m²) = max. 3W

2 Wohnungen
+ 3. W bis 45 m²

Baugrundstück
(1.200 m²) = max. 4W

2 Wohnungen

2 Wohnungen

Baugrundstück
(1.500 m²) = max. 5 W

2 Wohnungen

2 Wohnungen

1 Wohnung

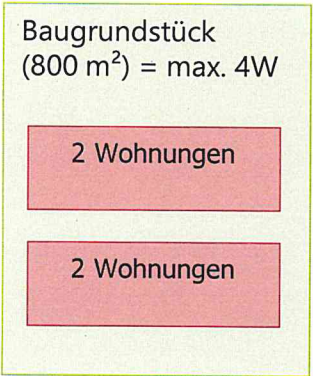
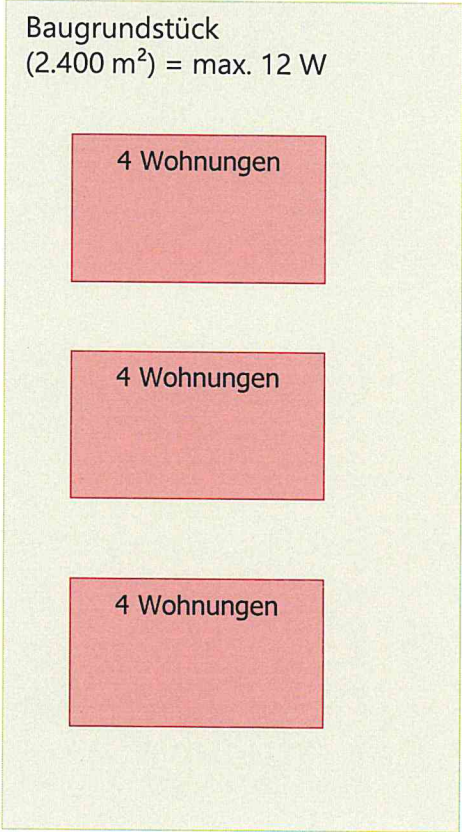
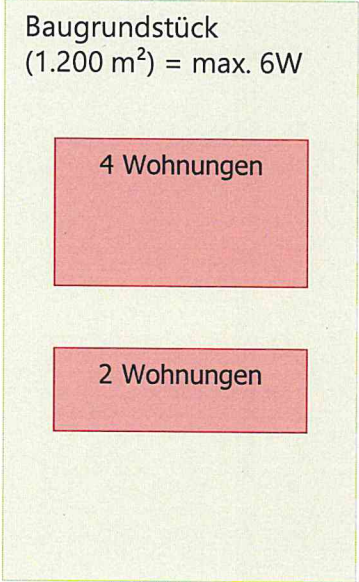
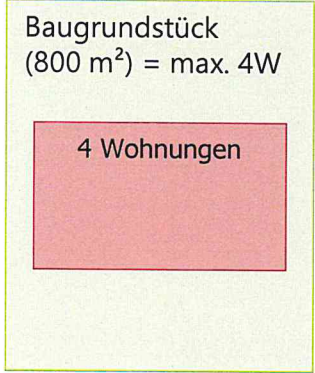
Baugrundstück
(900 m²) = max. 3W

2 Wohnungen

1 Wohnung

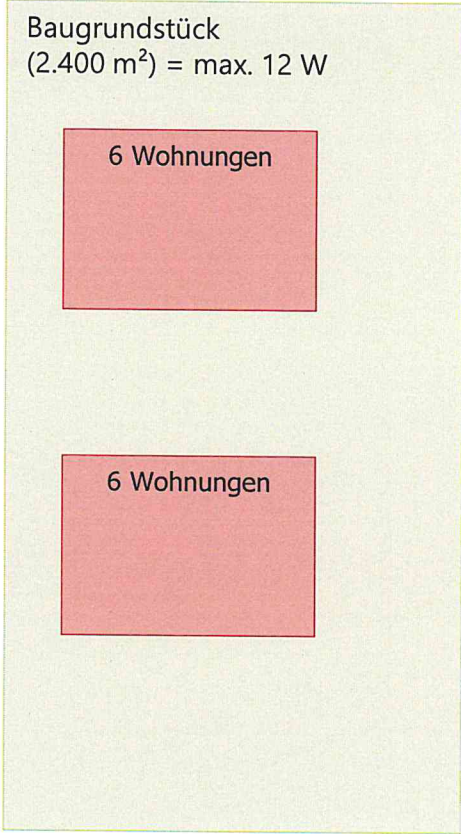
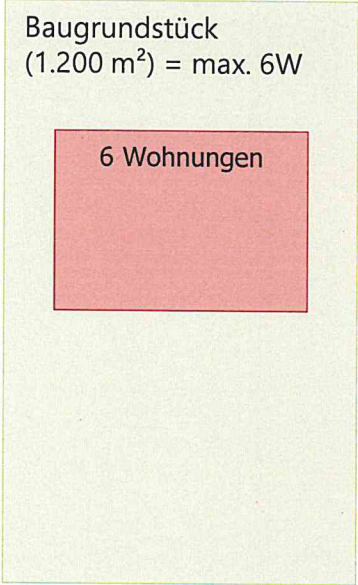
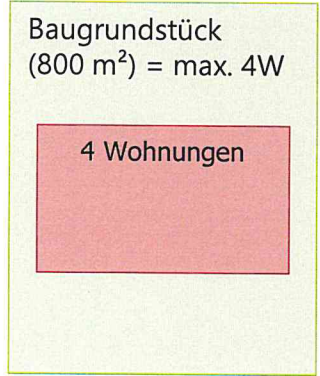
Schematische Darstellung Zone 3

Zone 3 mit 1 Wohnung je 200 m² , 4 Wohnungen pro Gebäude



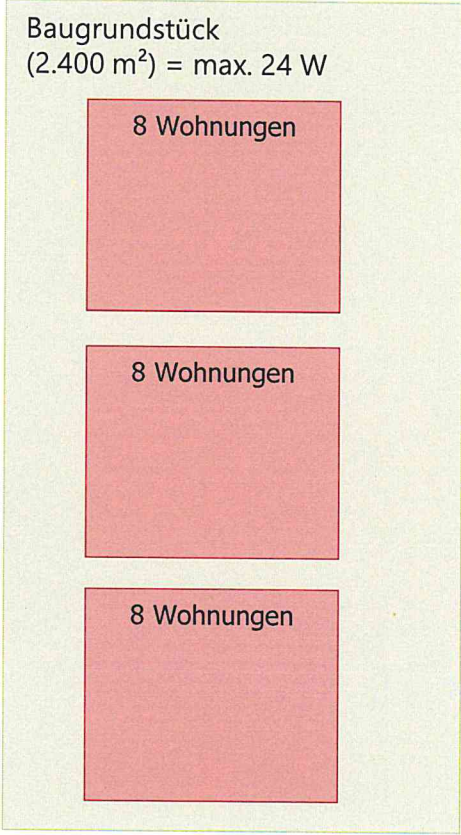
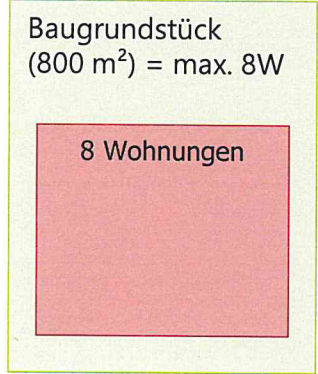
Schematische Darstellung Zone 4

Zone 4 mit 1 Wohnung je 200 m² , 6 Wohnungen pro Gebäude



Schematische Darstellung Zone 5

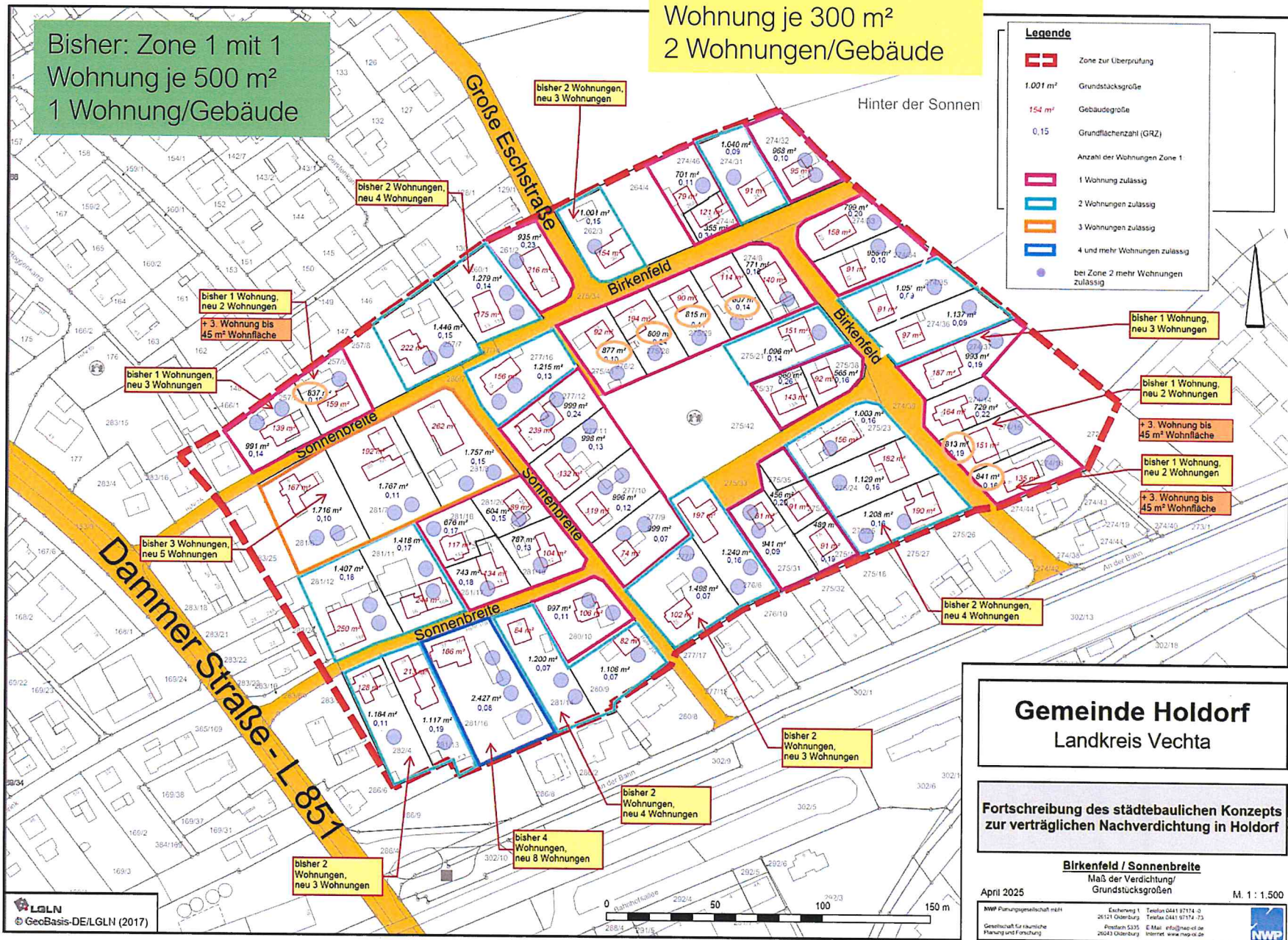
Zone 5 mit 1 Wohnung je 100 m² , 8 Wohnungen pro Gebäude



Beispiel Holdorf (BP 9, BP 2än2)

Neu: Zone 2 mit 1 Wohnung je 300 m² 2 Wohnungen/Gebäude

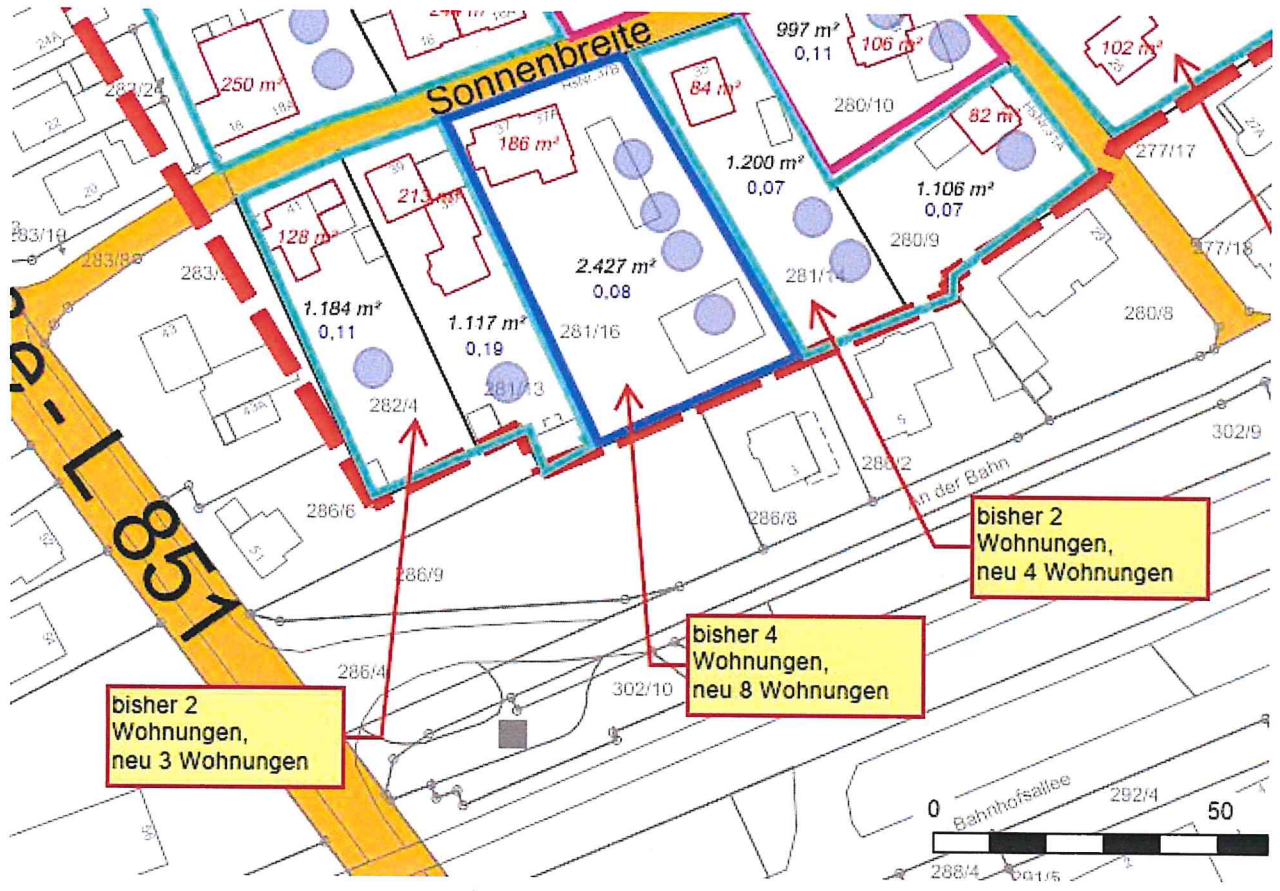
Bisher: Zone 1 mit 1 Wohnung je 500 m² 1 Wohnung/Gebäude



Beispiel Holdorf (BP 2än2)

Bisher: Zone 1 mit 1
Wohnung je 500 m²
1 Wohnung/Gebäude

Neu: Zone 2 mit 1
Wohnung je 300 m²
2 Wohnungen/Gebäude

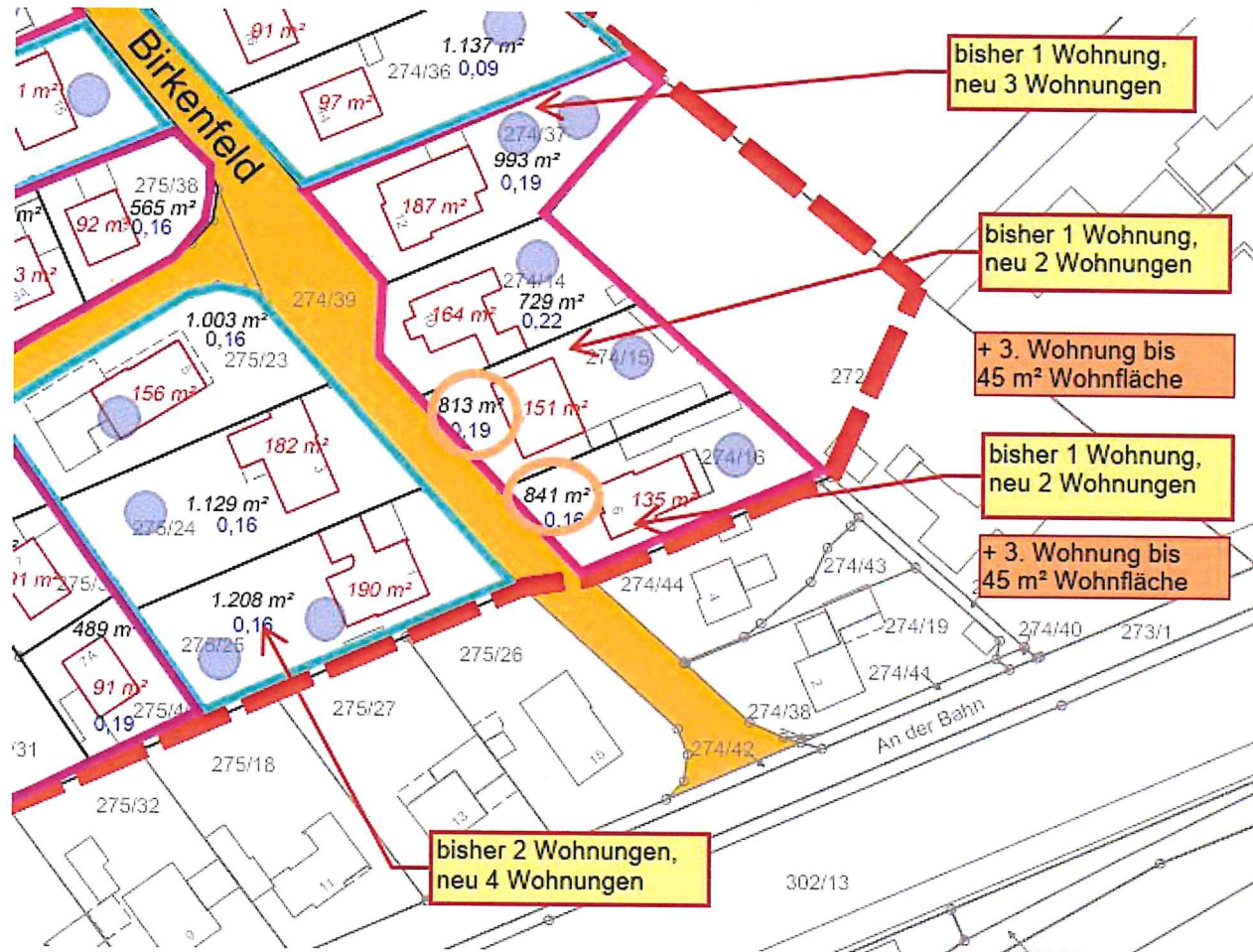


Beispiel Holdorf (BP 9)

Bisher: Zone 1 mit 1 Wohnung je 500 m²
1 Wohnung/Gebäude

Neu: Zone 2 mit 1 Wohnung je 300 m²
2 Wohnungen/Gebäude

Neu: Ausnahmeregelung:
ab 800 m²
3. Wohnung im Gebäude
bis 45 m² Wohnfläche



Eingabe der IGeHo (Interessengemeinschaft Holdorf)

Zonenkonzept hat sein Ziel verfehlt, keine verbindlichen Regeln

Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, ist als öffentlicher Belang in der Abwägung zu berücksichtigen

Andere Gemeinde wenden das nicht an

Beispiele
Im Landkreis Vechta: Stadt Vechta, Gemeinde Goldenstedt für Lutten und Goldenstedt, Gemeinde Visbek
Stadt Cloppenburg
Gemeinde Bad Zwischenahn
Gemeinde Rastede, Gemeinde Apen

Eingabe der IGeHo (Interessengemeinschaft Holdorf)

Einzelfallregelung
Keine Gleichbehandlung

Zonenbildung erfolgte nach städtebaulichen Kriterien mit Beteiligung der Bürger
In den Zonen gleiche Bedingungen = Gleichbehandlung

Vorrangiges Ziel = Nachbarschutz

Zonenkonzept
„Ersatzkonstruktion“ für B-Pläne,
Anwendung zu kompliziert

Zonenkonzept schließt Lücken in den Festsetzungen (Anzahl WE, Gebäudelängen/-höhen, Abstandsflächen)

Probleme werden überdeckt
(Planungsstau)

Konfliktbewältigung ohne B-Planverfahren möglich

Jede Fortschreibung brachte neue Sonderregeln

Noch keine neue Fortschreibung beschlossen

Eingabe der IGeHo (Interessengemeinschaft Holdorf)

Viele B-Pläne nicht mehr zeitgemäß (keine Begrenzung WE, kein Klimaschutz, keine aktuellen Wohnformen)

Wohnraum wird „Künstlich „ begrenzt durch Koppelung WE an Grundstücksgröße

- Auf großen Flächen entsteht wenig Wohnraum
- Keine effiziente Nachverdichtung
- Statt neuen Wohnraum im Ortskern Ausweichen auf Randlagen

Vorschlag: B-Pläne schrittweise anpassen (moderne B-Pläne)

Nachbarschutz durch Zonenkonzept

Ziel der Fortschreibung:
Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen

Geplant bisher:

Änderung der Zonen + Bezugsgrößen, Ausnahmen

Mehr Wohnungen möglich

Erfordert die Anpassung von 55 B-Plänen innerhalb des Zonenkonzeptes (grobe Kosten mind. 5.000 Euro pro B-Plan = 275.000 Euro)

Auswirkungen – zulässiger Versiegelungsgrad bei BauNVO 1990 geringer als vorher

Welche Fragen und
Anregungen haben Sie ?