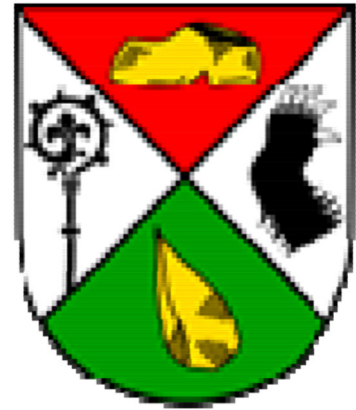




ORTSGEMEINDE LANDKERN

Verbandsgemeinde Kaisersesch  
Kreis Cochem-Zell



## 5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN: „WESTLICHE ORTSERWEITERUNG“

Anlage 1: **Begründung** zur 5. Änderung des Bebauungsplan

(Februar 2026)



## 1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Landkern beabsichtigt die 5. Änderung des Bebauungsplans „Westliche Ortserweiterung“.

Anlass hierfür ist die Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke und eine bauliche Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht bisher außerhalb der Baugrenzen und Baulinien keine planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für bauliche Anlagen vor.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes sollen auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports außerhalb der festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen und Baulinien errichtet werden können.

Dies geschieht aus folgenden Gründen:

### 1. Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke:

Durch die Änderung wird eine Nachverdichtung der Baugrundstücke ermöglicht, wobei die vorgeschriebenen GRZ von 0,4 weiterhin bestehen bleibt.

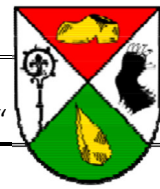
Die heutigen Anforderungen an die Nutzung von Privatgrundstücken - insbesondere im Hinblick auf Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Fahrradstellplätze, Garagen, Carports oder Terrassenüberdachungen - haben sich weiterentwickelt. Die derzeitige Regelung, die diese ausschließlich innerhalb der Baugrenzen erlaubt, schränkt eine bedarfsgerechte Grundstücksnutzung ein.

### 2. Klimaschutz und Nachhaltigkeit:

Viele dieser Nebenanlagen dienen umwelt- und klimapolitischen Zielen, z. B. durch die Integration von Photovoltaikanlagen, Regenwassernutzung oder die Förderung des Radverkehrs durch überdachte Fahrradstellplätze. Eine flexible Anordnung auf dem Grundstück ist hierfür oft erforderlich.

### 3. Verwaltungsvereinfachung:

Durch eine eindeutige planungsrechtliche Regelung wird der Aufwand für Ausnahmen oder Befreiungsverfahren reduziert.



## 2. VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Westliche Ortserweiterung“ wurde am \_\_\_\_\_ durch den Ortsgemeinderat gefasst.

Bei der Planänderung handelt es sich im Wesentlichen um eine punktuelle beschränkte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Mit der 5. Änderung wird die planerische Grundkonzeption des ursprünglichen Bebauungsplans gewahrt.

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Änderung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

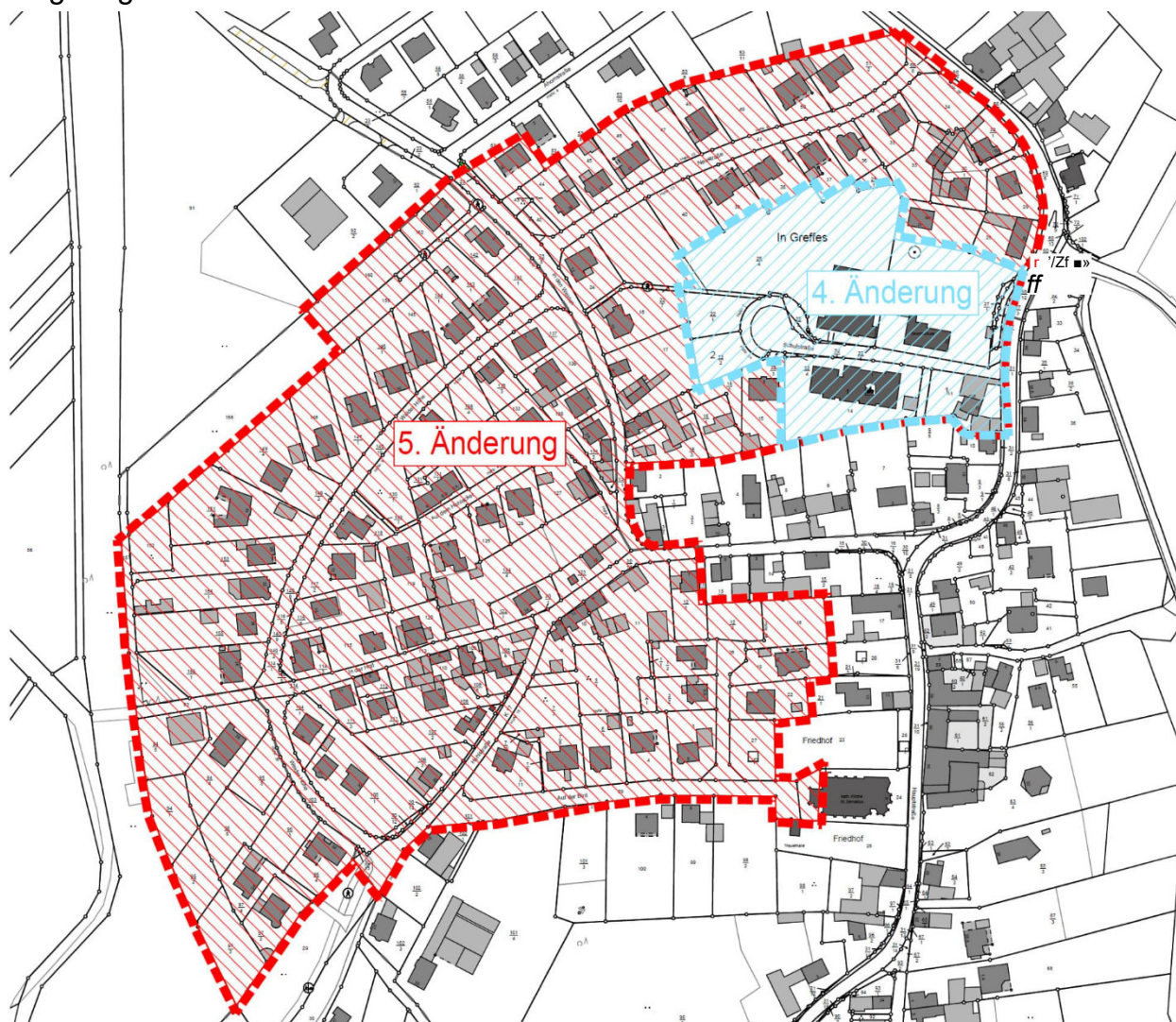
Im vorliegenden Änderungsverfahren wird die Form der einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung praktiziert, so dass die Gemeinde auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet und unmittelbar die Veröffentlichung im Internet nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchführt.

Von der Bebauungsplanänderung ist nur die textliche Festsetzung „Überbaubare Grundstücksflächen“ betroffen.

Die textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen 4. Bebauungsplanänderung behalten auch nach Inkrafttreten der 5. Änderung ihre verbindliche Wirkung.



Im folgenden Lageplan sind die Geltungsbereiche der 4. und 5. Bebauungsplanänderung dargestellt:



### 3. BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

In der aktuell gültigen Fassung sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO außerhalb der Baulinien und Baugrenzen nicht zulässig.

Lediglich im Geltungsbereich der 4. Änderung zum Bebauungsplan sind diese bereits außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Eine Aussage zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Carports sowie Stützmauern und Einfriedungen wird bisher nicht getroffen.



Nachfolgend ist die für die vorliegende Änderung relevante bisherige Textfestsetzung angeführt:

#### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind außerhalb der Baulinien und Baugrenzen nicht zulässig

#### 4. ÄNDERUNGSIHALT

#### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig.

Dies gilt auch für Einfriedungen und Stützmauern.

Mit dieser Änderung soll eine einheitliche und rechtssichere Regelung für den dargestellten Geltungsbereich geschaffen, eine Nachverdichtung ermöglicht, sowie die Baufreiheit und bedarfsgerechte Grundstücksnutzungsmöglichkeiten erhöht werden. Die Aufnahme der Einfriedungen und Stützmauern dient der Klarstellung, dass auch diese außerhalb der Baugrenzen zulässig sind

aufgestellt: Februar 2026

IB Reuter + Ternes



(Dipl. Ing. (FH) Thomas Ternes,