

Gemeinde Loffenau

Bebauungsplan „Wohnen an der Lützelbach“ mit Umweltprüfung

Bebauungsplan „Wohnen an der Lützelbach“ mit Umweltprüfung

Frühzeitige Veröffentlichung / Frühzeitige Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

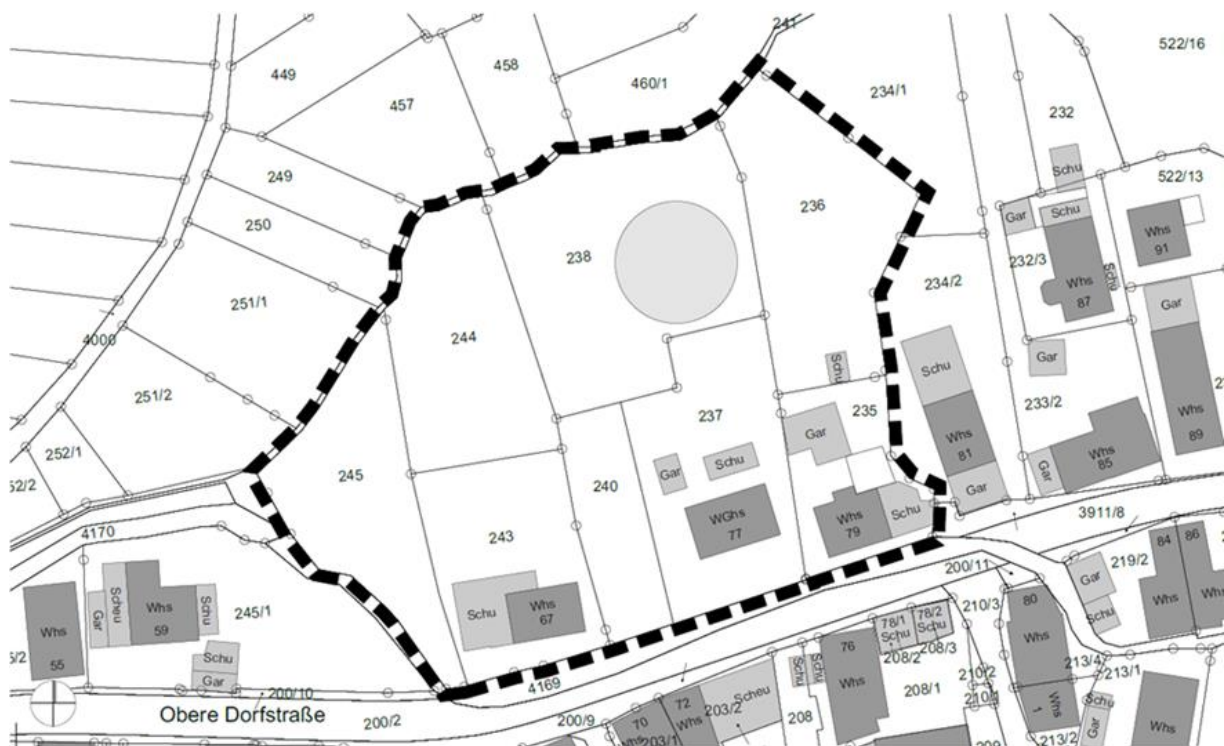
Der Gemeinderat der Gemeinde Loffenau hat am 17.10.2023 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnen an der Lützelbach“ mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst.

In seiner öffentlichen Sitzung am 23.07.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Loffenau den Vorentwurf vom 22.05.2024 des Bebauungsplans „Wohnen an der Lützelbach“ gebilligt und beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,71 ha und liegt im nördlichen Gemarkungsgebiet der Gemeinde Loffenau nördlich der „Obere Dorfstraße“.

Er wird begrenzt im Norden durch die Flurstücke Nr. 241 („Laufbach“), im Osten durch Flurstücke Nr. 234/1, 234/2, im Süden durch das Straßengrundstück Flurstück Nr. 4169 und im Westen durch das restliche Flurstück Nr. 4169 und Flurstück Nr. 254.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Geltungsbereich Bebauungsplans "Wohnen an der Lützelbach" - ohne Maßstab

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Loffenau beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen an der Lützelbach“ im Bereich der Flurstücke Nr. 235, 236, 237, 238, 2275, 240, 243, 244 und 245.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Bebauung mit Einzelhäusern auf Basis eines Investorenkonzepts ermöglicht werden. Hier bietet sich – vergleichbar zu einer Maßnahme der Innenentwicklung – die Möglichkeit, Wohnungsbau im direkten Anschluss an den bebauten Innenbereich zu ermöglichen und damit den nördlichen Ortsrand in diesem Bereich abschließend zu definieren.

Gemeinde Loffenau

Bebauungsplan „Wohnen an der Lützelbach“ mit Umweltprüfung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach – Loffenau – Weisenbach (Stand 2000) ist die nördliche Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der südliche Bereich ist im FNP als gemischte Baufläche Bestand dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans muss eine Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach – Loffenau – Weisenbach (2000) erfolgen, da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss.

Frühzeitige Veröffentlichung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit den unten genannten Bestandteilen vom 22.05.2024 sowie die öffentliche Bekanntmachung sind im Internet unter (Startseite > Leben & Wohnen > Bauen > Bebauungspläne) sowie unter folgendem Link <https://www.loffenau.de/leben-wohnen/bauen/bebauungsplaene-1> zugänglich.

Frühzeitige Öffentliche Auslegung

Zudem wird nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplans "Wohnen an der Lützelbach" mit unten genannten Bestandteilen vom 22.05.2024, vom **05.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024** bei der Gemeinde Loffenau, Foyer Erdgeschoss, Untere Dorfstraße 1, 76597 Loffenau zu den üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Wohnen an der Lützelbach" in der Vorentwurfsfassung vom 22.05.2024 besteht aus folgenden Teilen:

- Satzung
- Übersichtskarte
- Planzeichnung
- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB
- Begründung
- Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung
- Geotechnisches Gutachten

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind einsehbar:

- Umweltbericht der die Schutzgüter Pflanzen und Tiere einschließlich Biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft (Landschafts- und Ortsbild), Mensch (Gesundheit und Erholung/Freizeit) sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter untersucht und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. -vermeidung für die einzelnen Schutzgüter, soweit betroffen, enthält, Ökologische Leistungen Fußer Dr. Moritz Fußer, 22.11.2023

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der vorgenannten Stelle abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i.V.m. § 3 BauGB. Sofern Sie eine Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt bzw. eingestellt ist.

Loffenau, den 29.07.2024

Markus Burger
Bürgermeister