

Gemeinde Loffenau

Bebauungsplan „Rheinblick III“ mit Umweltprüfung

Bebauungsplan „Rheinblick III“ 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 31.01.2023 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rheinblick III“ 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 23.04.2024 des Bebauungsplans „Rheinblick III“ gebilligt und beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rheinblick III“ liegt Südosten der Gemeinde Loffenau am Übergang zum Hochwald. Er umfasst einen Teil des Flurstücks 3378 der Gemarkung Loffenau sowie eine Teilstrecke des Bocksteinwegs und ist rd. 0,7 ha groß. Im Norden wird er durch die nördlich des Bocksteinwegs gelegenen Flurstücke 3666, 3664, 3662, 3866 (Ostendstraße), 3648 und 3647 begrenzt. Im Süden bzw. Südosten grenzt der Geltungsbereich an den Wald auf Flurstück 3378. Im Westen schließt sich Wohnbebauung (rechtskräftiger Bebauungsplan „Rheinblick II“) an.

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



Geltungsbereich Bebauungsplans "Rheinblick III" - ohne Maßstab

Ziele und Zwecke der Planung

Im Jahr 2014 wurde durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans „Rheinblick II“ letztmalig Bauland in der Gemeinde Loffenau ausgewiesen. Die in diesem Planungsgebiet liegenden sieben Grundstücke sind bereits verkauft und bebaut.

Bereits im Zuge dieses Verfahrens wurde die Erweiterung und Abrundung östlich des Geltungsbereiches vorbereitet.

Da die Gemeinde Loffenau weiterhin eine hohe Nachfrage nach Bauland verzeichnet, soll nun die Bebaubarkeit des sich östlich an den Geltungsbereich „Rheinblick II“ anschließenden Bereichs gesichert werden und damit die Arrondierung des südöstlichen Loffenauer Ortsrandes in diesem Bereich abgeschlossen werden.

Gemeinde Loffenau

Bebauungsplan „Rheinblick III“ mit Umweltprüfung

Frühzeitige Veröffentlichung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit den unten genannten Bestandteilen vom 23.04.2024 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 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplans "Rheinblick III" mit unten genannten Bestandteilen vom 23.04.2024, 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 "Rheinblick III" in der Vorentwurfsfassung vom 23.04.2024 besteht aus folgenden Teilen:

- Satzung
- Übersichtskarte
- Planzeichnung
- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB
- Begründung
- Habitatpotenzialanalyse sowie artenschutzrechtliche Beurteilung
- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integrierter Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind einsehbar:

- Habitatpotenzialanalyse - Faunistische Bestandserfassung Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten
- 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, IUS - Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH, 09.04.2024

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