

## Gemeinde Loffenau

Bebauungsplan „Wohnen an der Lützelbach“ im Regelverfahren mit Umweltbericht

## Bebauungsplan „Wohnen an der Lützelbach“ mit Umweltprüfung

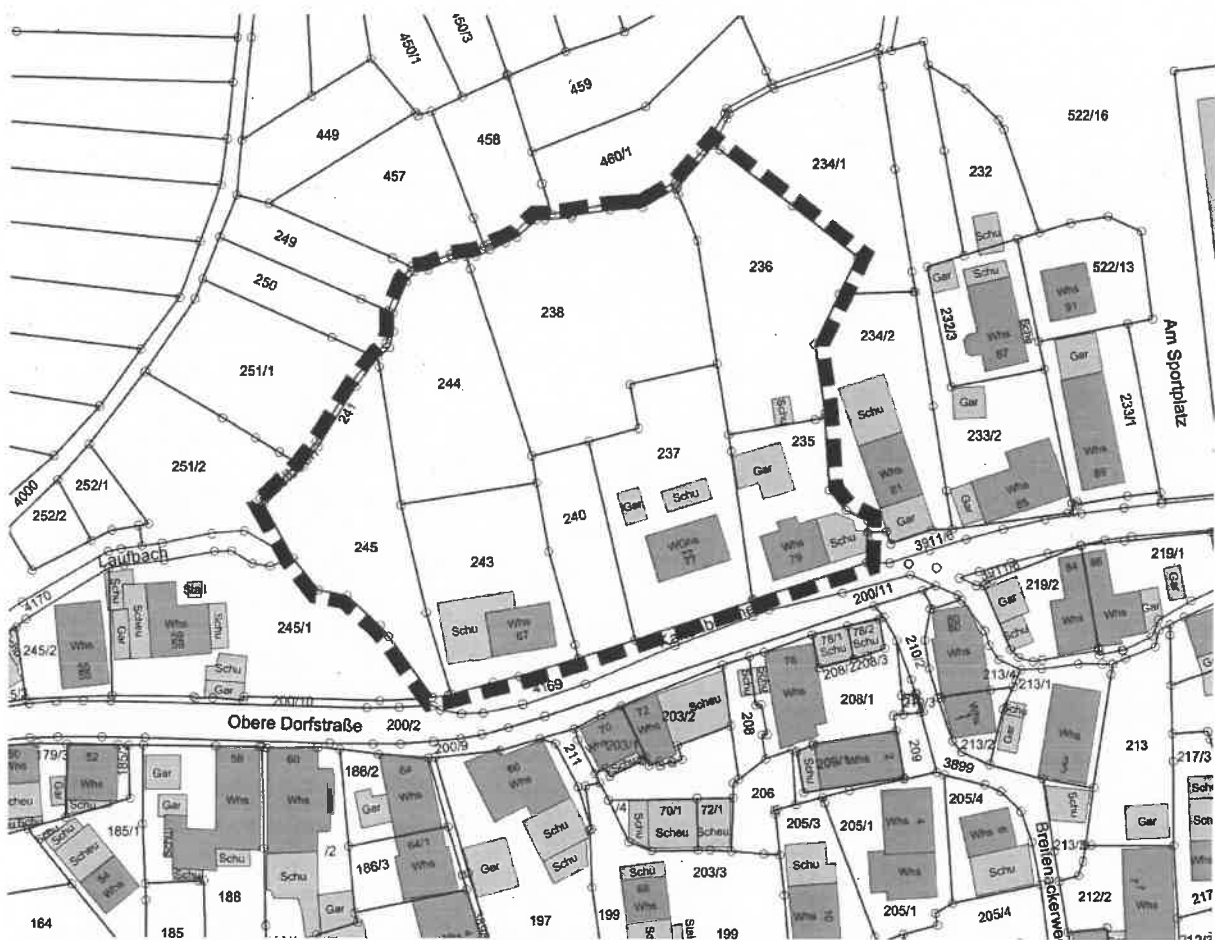
### Öffentliche Bekanntmachung / Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

In seiner öffentlichen Sitzung am 11.12.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Loffenau den Entwurf vom 05.12.2025 des Bebauungsplans „Wohnen an der Lützelbach“ gebilligt und beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 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. 251/2 und 241 („Lützelbach“), im Osten durch Flurstücke Nr. 234/1, 234/2 und 3911/6, im Süden durch das Straßengrundstück Flurstück Nr. 4169 und im Westen durch das Flurstück Nr. 245/1 und Flurstück Nr. 4170 („Laubach“).

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



Geltungsbereich des 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, 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, Geschosswohnungsbau 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“ im Regelverfahren mit Umweltbericht

### Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den unten genannten Bestandteilen vom 05.12.2025 sowie die öffentliche Bekanntmachung sind im Internet (Startseite > Leben & Wohnen > Bauen > Bebauungspläne) sowie unter folgendem Link <https://www.loffenau.de/leben-wohnen/bauen/bebauungsplaene> zugänglich.

### Öffentliche Auslegung

Zudem wird nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans "Wohnen an der Lützelbach" mit unten genannten Bestandteilen vom **16.12.2025 bis einschließlich 02.02.2026** bei der Gemeinde Loffenau, Untere Dorfstraße 1, 76597 Loffenau zu den üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohnen an der Lützelbach" vom 05.12.2025 besteht aus folgenden Teilen:

- Satzung
- Planzeichnung
- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB
- Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg
- Begründung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung
- Geotechnisches Gutachten
- Schalltechnische Untersuchung

### Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind einsehbar:

- Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung des Büros Ökologische Leistungen Fußer (Stand 03.12.2025) mit Angaben zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch/Menschliche Gesundheit, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, Emissionen/Abfälle/Abwasser, Energie, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Zu diesen Schutzgütern werden die Auswirkungen durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans beschrieben und bewertet. Des Weiteren werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgeführt und Aussagen zu alternativen Planungsmöglichkeiten getroffen. Für einen adäquaten Ausgleich wird die Entwicklung von Magerwiesen auf den Flurstücke Nr. 1525 (Gemarkung 3725 Loffenau), Nr. 605 (Gemarkung 3725 Loffenau), sowie auf Teilen der Flurstücke Nr. 2094 (Gemarkung 3725 Loffenau) und Flurstück Nr. 5084 (Gemarkung 3730 Gernsbach) festgesetzt. Die genaue Lage der Ausgleichsflächen kann der Planzeichnung entnommen werden.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Ökologische Leistungen Fußer (Stand 23.10.2025): Übersichtsbegehung zu einer möglichen Betroffenheit von geschützten Arten, Vertiefende Untersuchungen zu den Gruppen der Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse und Großen Feuerfalter, Vermeidungsmaßnahmen für Artengruppe Brutvögel notwendig

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht zu erwarten.

- Schalltechnische Untersuchung des Büros c/o Schalltechnik-Dr. Müller (Stand 10.11.2025): Darstellung der Schallimmissions-Situation unter Ansatz der erwartbaren Gewerbelärmbelastung sowie der Sportlärmbelastung, Beurteilung der Schallimmissionssituation, Beschreibung von erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen bzw. von schalltechnischen Vorgaben
- Geotechnisches Gutachten des Büros GHJ Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelttechnik mbH & Co. KG (Stand 13.12.2023): Beschreibung, Klassifizierung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse

## Gemeinde Loffenau

Bebauungsplan „Wohnen an der Lützelbach“ im Regelverfahren mit Umweltbericht

### Folgende Arten umweltbezogener Stellungnahmen sind einsehbar:

- Regionalverband Mittlerer Oberrhein vom 08.08.2024 mit Hinweisen zum Kaltluftabfluss
- Landratsamt Rastatt – Umweltamt vom 13.09.2024 mit Hinweisen zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung
- Landratsamt Rastatt – Wasserwirtschaft vom 25.10.2024 mit Hinweisen zur Gewässerschutz, Starkregenerisikomanagement und zur Versiegelung von Boden

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.

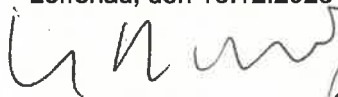
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Die veröffentlichten Unterlagen und der Inhalt dieser Bekanntmachung sind auch über das zentrale Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> (Bauleitplanung) zugänglich.

### 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 15.12.2025



Markus Burger  
Bürgermeister

