Begründung

zum

Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Untertüllingen“ Stadt Lörrach

Stand: 12.05.2026
Fassung: Offenlage

Inhalt

1. Allgemeines 4

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 4

1.2. Planungsprozess 4

1.3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs 7

1.4. Landesentwicklungsplan und Regionalplanung 8

1.5. Flächennutzungsplan 9

1.6. Bestehende Bebauungspläne 10

2. Verfahren 12

3. Planungsrechtliche Festsetzungen 12

3.1. Art der baulichen Nutzung 12

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche 13

3.3. Garagen, Carports und Nebenanlagen 14

3.4. Verkehrsflächen 14

4. Örtliche Bauvorschriften 14

4.1. Allgemeines 14

4.2. Dächer und Dachaufbauten 15

4.3. Fassaden, Fenster, Türen und Tore 15

4.4. Schaufenster 16

4.5. Vordächer, Balkone, Laubengänge und Markisen 16

4.6. Einfriedungen 17

4.7. Werbeanlage 17

4.8. Technische Anlage sowie Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie 17

4.9. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke 18

5. Denkmalschutz 18

6. Umweltbelange 19

6.1. Umweltbeitrag 19

6.1. Artenschutzrechtliche Vorprüfung 19

6.2. Natura-2000 Vorprüfung 20

6.3. Starkregengefahr 20

6.4. Kampfmittel 22

7. Ver- und Entsorgung 23

8. Bodenordnung 23

9. Kosten 23

10. Städtebauliche Daten 23

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In den vergangenen Jahren ist im historischen Ortskern von Untertüllingen ein zunehmender Entwicklungsdruck festzustellen. Vor dem Hintergrund der sensiblen städtebaulichen und landschaftlichen Situation besteht das Erfordernis, diese Entwicklungen planungsrechtlich zu steuern und die ortsbildprägenden Strukturen langfristig zu sichern.

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat daher am 19. September 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Untertüllingen“ beschlossen und zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

Der Ortskern von Untertüllingen ist durch seine Lage auf der schmalen Hangterrasse des Tüllinger Berges sowie durch die klare Struktur des historischen Haufendorfes geprägt. Die dichte, weitgehend erhaltene historische Bausubstanz verleiht dem Ort eine besondere städtebauliche und kulturhistorische Bedeutung. Insbesondere die geschlossene Dachlandschaft und die markante Silhouette sind aufgrund der topografischen Lage weithin sichtbar und von hoher ortsbildprägender Wirkung. Die Bebauung östlich der Dorfstraße steht seit 1961 als Gesamtanlage unter Denkmalschutz; zahlreiche Einzelgebäude sind als Kulturdenkmale geschützt.

Der landwirtschaftlich geprägte Charakter des Ortes ist bis heute erkennbar. Neben dem Wohnen prägen landwirtschaftliche Betriebe weiterhin den Ortskern. Ziel der Stadt Lörrach ist es, diese gemischte Nutzungsstruktur dauerhaft zu sichern und planungsrechtlich als Dorfgebiet (MD) festzusetzen.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“ und grenzt an mehrere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet „Tüllinger Berg“, EU-Vogelschutzgebiet „Tüllinger Berg und Gleusen“ sowie FFH-Gebiet „Tüllinger Berg und Tongrube Rümmingen“). Auch vor diesem Hintergrund ist eine behutsame Steuerung der baulichen Entwicklung erforderlich.

Für den historischen Ortskern bestand bislang kein verbindliches Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich bisher nach § 34 BauGB.

Der bereits im Jahr 1980 erarbeitete Dorfentwicklungsplan für Untertüllingen enthält eine detaillierte städtebauliche Analyse und formuliert das Ziel, den dörflich geprägten Lebensraum mit seinen Funktionen und Gestaltungsprinzipien zu erhalten. Der Dorfentwicklungsplan entfaltet jedoch keine Rechtswirkung.

Ziel des Bebauungsplans ist daher nicht eine bauliche Nachverdichtung, sondern die planungsrechtliche Sicherung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur, die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes sowie die Schaffung klarer gestalterischer Rahmenbedingungen für eine ortsverträgliche Weiterentwicklung.

1.2. Planungsprozess

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Untertüllingen“ wurde am 19.09.2024 vom Gemeinderat der Stadt Lörrach beschlossen. Das dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende Plangebiet wurde im Zuge der weiteren Bearbeitung geringfügig angepasst. Dabei wurden einzelne, bereits zum bestehenden Siedlungszusammenhang gehörende Bereiche in das Plangebiet einbezogen. Das gegenüber dem Aufstellungsbeschluss angepasste

Plangebiet ist in der Abb. 1 dargestellt und diente als Untersuchungsgebiet für die beauftragten Fachgutachten. Aufgrund der städtebaulichen Struktur und der planungsrechtlichen Situation konnten während des Planungsprozesses zwei grundsätzliche Teilbereiche festgestellt werden: Teil A und Teil B (siehe Abb.1).
Der Teilbereich A umfasst den historischen Ortskern, der planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist. Da für diesen Bereich bislang kein Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes vorhanden ist, ist es hier das Ziel der Planung, die ortsbildprägenden Strukturen des Ortskerns über entsprechende Vorschriften zu sichern.
Der Teilbereich B umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untertüllingen – südlicher Teil“. Da die hier enthaltenen Regelungen bereits planungsrechtlich zur Steuerung der weiteren Entwicklung ausreichen, ist vorgesehen, den Bebauungsplan „Untertüllingen“ im Weiteren auf den Teilbereich A zu beschränken.

Die vorgenannten Dorfentwicklungsplan getroffenen wesentlichen Aussagen dienten dabei als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Untertüllingen“ für diesen Teilbereich.
Für den Teilbereich B gelten weiterhin die Vorschriften des Bebauungsplans „Untertüllingen – südlicher Teil“.

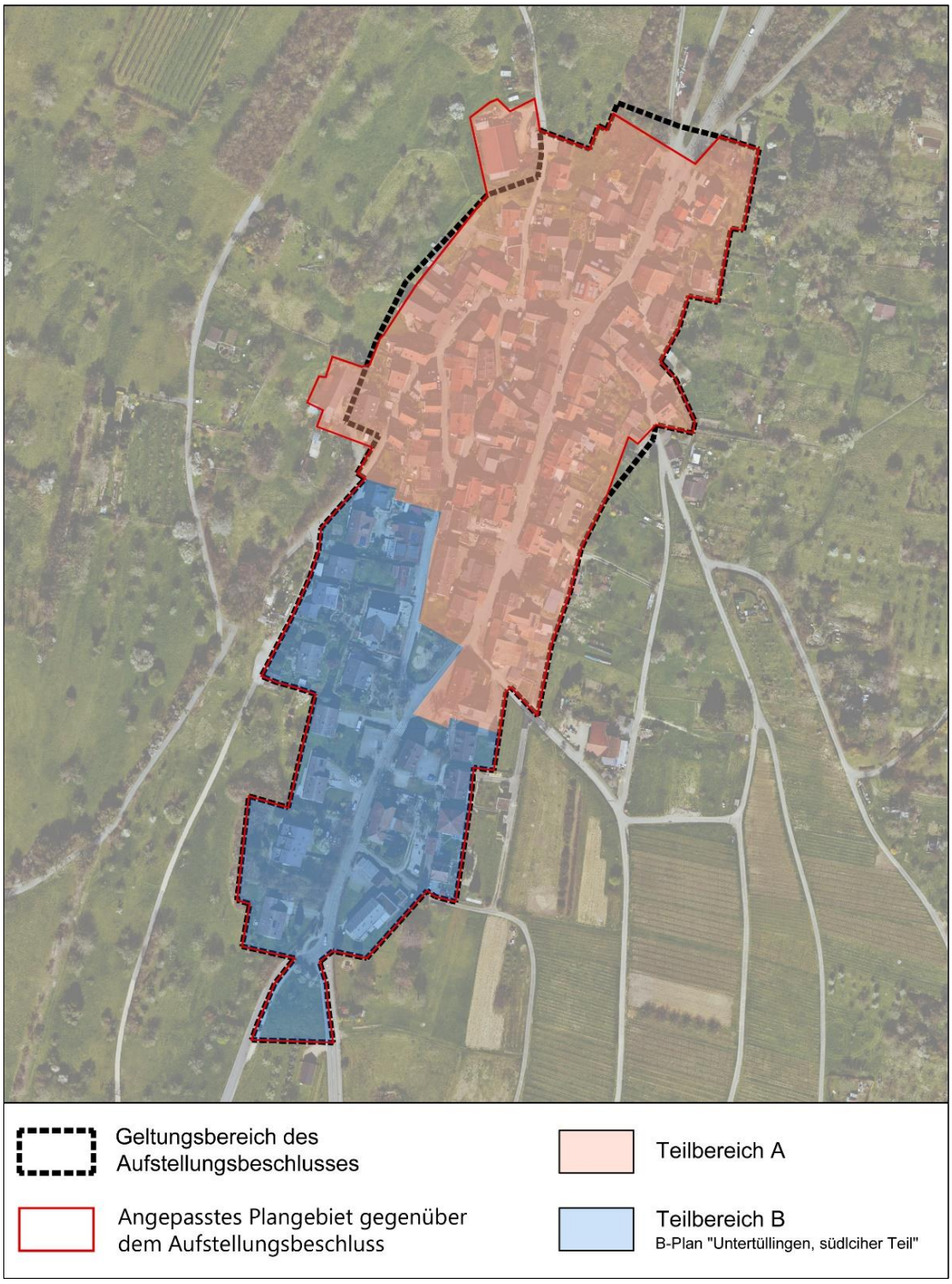


Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets und der Teilbereiche A und B (Quelle: Stadt Lörrach)

1.3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untertüllingen“ entspricht insofern dem Teilbereich A des unter Ziff. 1.2 beschriebenen Plangebiets.

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern “Untertüllingen“ des Lörracher Stadtteils Tüllingen auf dem Tüllinger Berg. Tüllingen grenzt im Süden an das schweizerische Riehen, im Südosten an den Stadtteil Stetten, im Norden an die Lörracher Kernstadt sowie im Nordwesten an den Stadtteil Tumringen und die Stadt Weil am Rhein.

Untertüllingen befindet sich auf einer Hangterrasse, wodurch der östliche Ortsrand weithin in das Tal hinein sichtbar ist. Entlang der östlichen Abbruchkante verläuft die Dorfstraße als zentrale Durchgangsstraße. Die übrige, dicht gedrängte Bebauung konzentriert sich überwiegend entlang des Brunnenwegs sowie um den Brunnenplatz und ist durch schmale Gassen erschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha. Der Geltungsbereich ist dem folgenden Lageplan zu entnehmen:

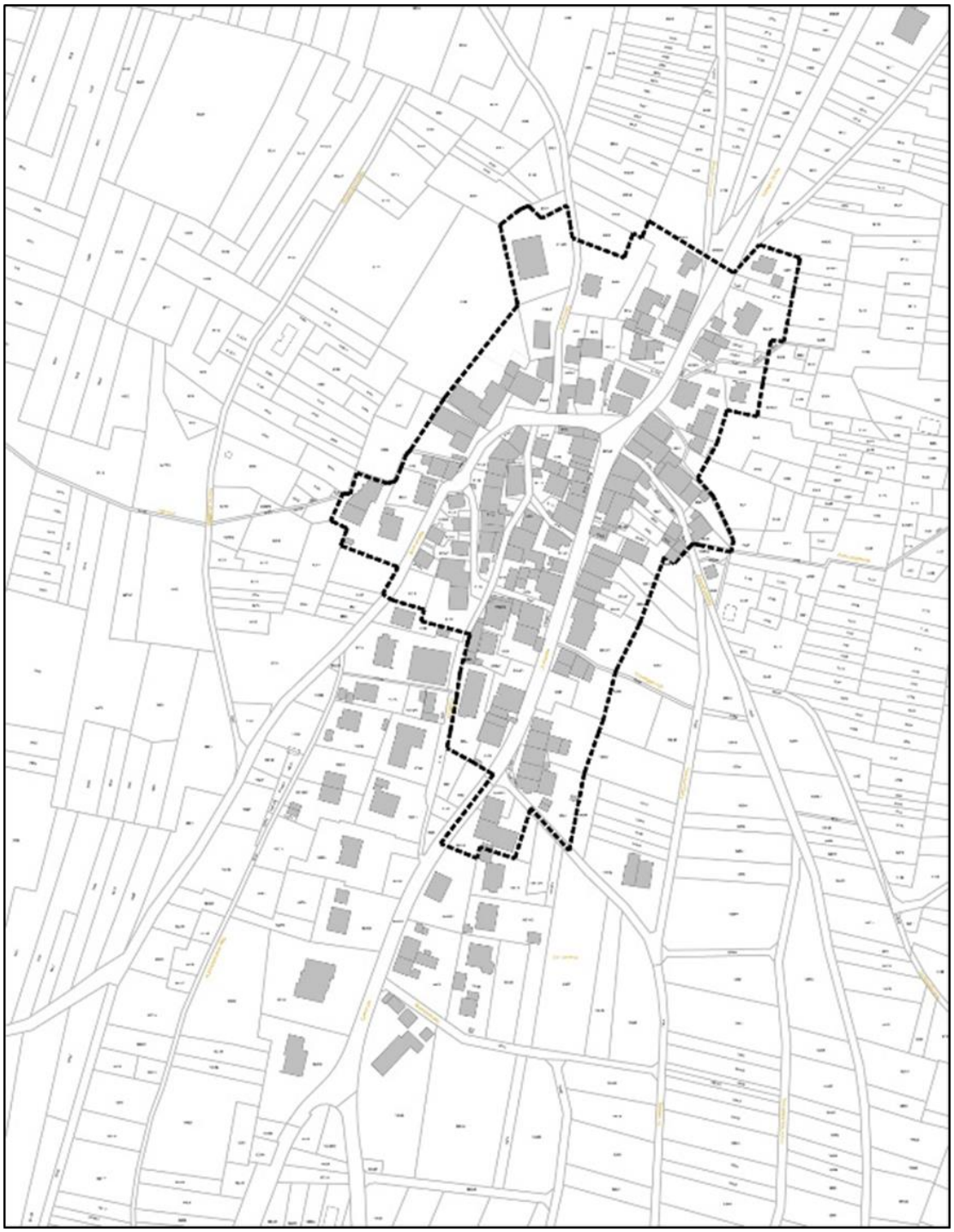


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs auf dem Katasterausschnitt (Quelle: Stadt Lörrach)

1.4. Landesentwicklungsplan und Regionalplanung

Der Stadt Lörrach ist gemäß Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) zusammen mit der Stadt Weil am Rhein die Funktion eines Oberzentrumszugewiesen, und sie ist Teil des Verdichtungsraums Lörrach / Weil am Rhein. Die Raumnutzungskarte West für das

Stadtgebiet Lörrach zeigt, dass das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) ausgewiesen ist und von regionalen Grünzügen umgeben ist. Der Regionalplan befindet sich zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens „Untertüllingen“ in der Gesamtfortschreibung Regionalplan Hochrhein-Bodensee 3.0. Auch der am 25.11.25 beschlossenen 2. Anhörungsentwurf des Regionalplans steht dem Bebauungsplanverfahren „Untertüllingen“ trotz enger gefasster Grünzüge nicht entgegen.

Abb. 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte West Landkreis Lörrach, Regionalplan 2000
Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee)

1.5. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Gemeinsame Flächennutzungsplan 2022 Lörrach – Weil am Rhein, Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen (rechtswirksam seit 25.11.2011), stellt das Plangebiet im Bereich des alten Ortskerns als gemischte Baufläche (M) dar. Der Bebauungsplan „Untertüllingen“ verfolgt das Ziel einer unveränderten gemischten Nutzung (Dorfgebiet – MD), die dem bestehenden Gebietscharakter entspricht und auch künftig neben dem Wohnen die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Strukturen sichert. Nur wenige bereits bebaute Flurstücke, die zur Siedlungsfläche gehören, sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. An dieser Stelle wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB an den Bebauungsplan angepasst.

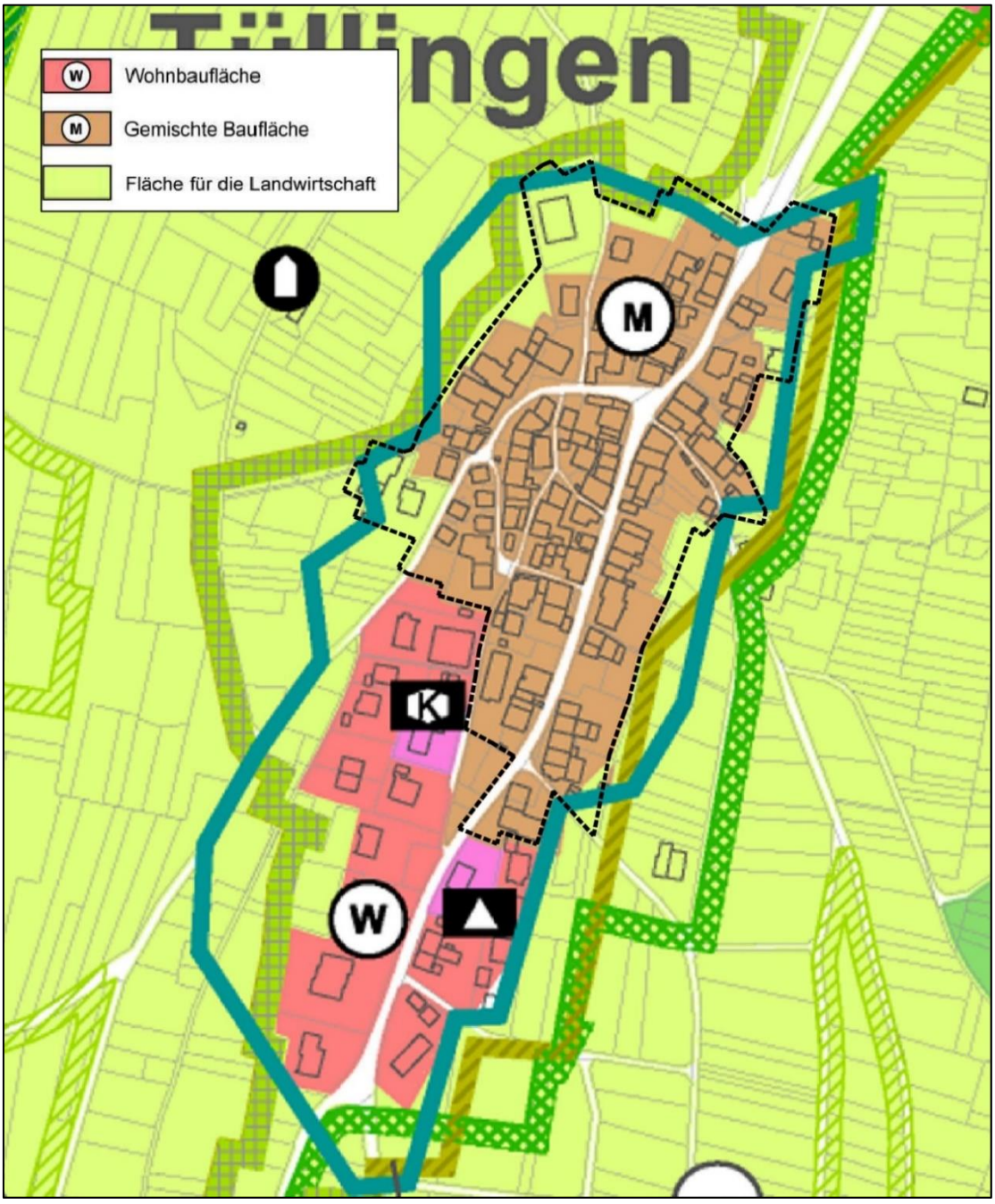


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Lörrach)

1.6. Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untertüllingen“ überlagert sich teilweise mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 002/04 „Tüllinger Straße“ aus dem Jahr 1958.
Im Süden grenzt das Plangebiet an den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 002/09 „Untertüllingen, südlicher Teil“.

An diesen angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 002/10 „Obertüllingen“ im Dorfteil Obertüllingen auf dem Tüllinger Berg.

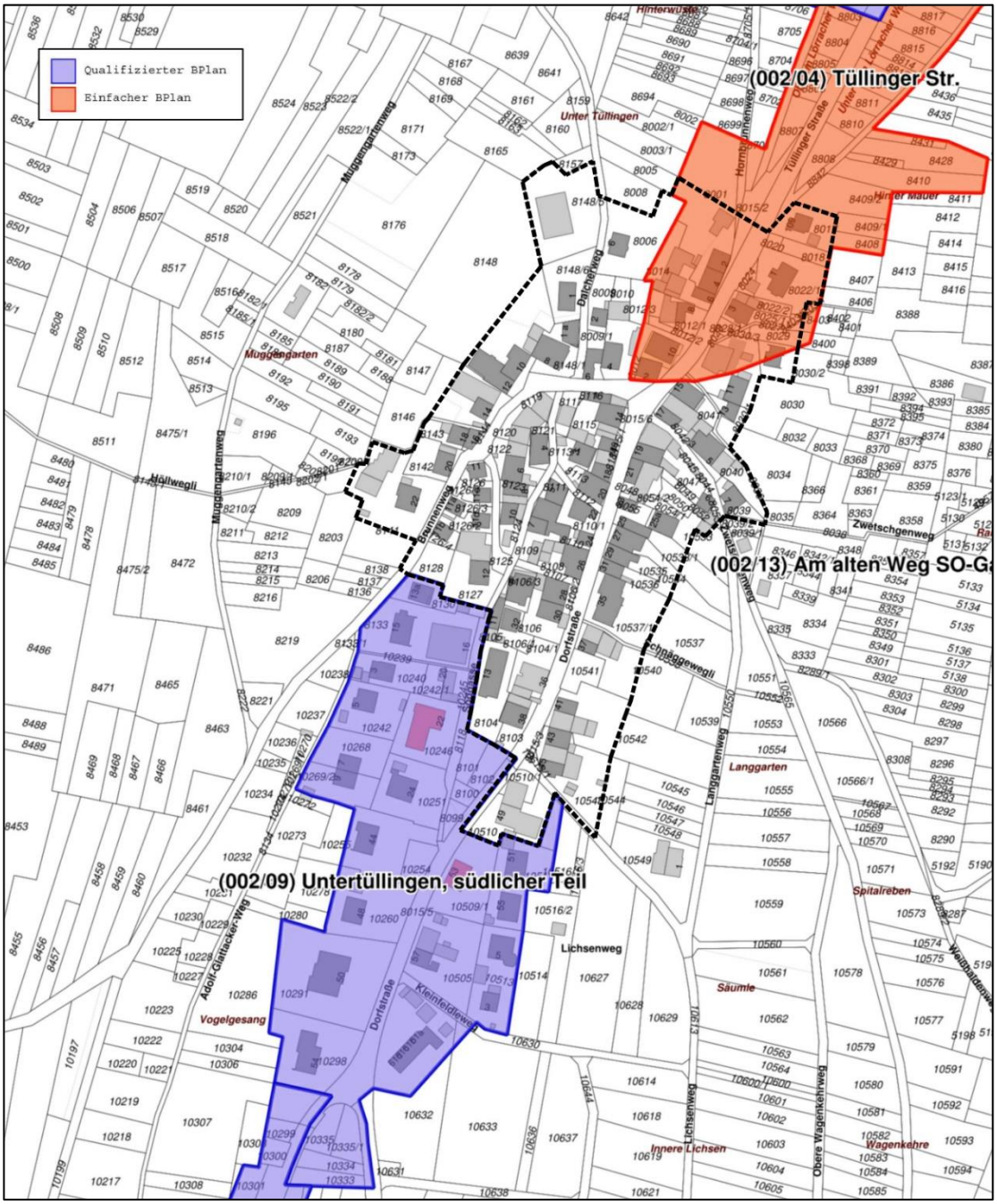


Abb. 5: Übersicht über die bestehenden Bebauungspläne (Quelle: Stadt Lörrach)

2. Verfahren

Der Bebauungsplan „Untertüllingen“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Er dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits bebauten und nach § 34 BauGB zu beurteilendem Bereich, womit es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 41.380 m². Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO über 20.000 m² liegt, war gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beiliegt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.
Mit dem Bebauungsplan wird kein Baurecht für Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
Da das Plangebiet an mehrere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet „Tüllinger Berg“, EU-Vogelschutzgebiet „Tüllinger Berg und Gleusen“ sowie FFH-Gebiet „Tüllinger Berg und Tongrube Rümmingen“) angrenzt, wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt, die den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beiliegt. Diese bestätigt, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB zu erwarten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).
Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht, da sich weder im Plangebiet noch in dessen Umgebung ein Störfallbetrieb befindet. Ein Ausschlussgrund für das beschleunigte Verfahren liegt daher nicht vor.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen sowie Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, um den bestehenden Gebietscharakter zu wahren, die historisch gewachsene Siedlungsstruktur des Plangebiets zu erhalten und zugleich eine ortsverträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.
Für das Maß der baulichen Nutzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im bestehenden, historisch geprägten Bestand nach § 34 BauGB.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet soll der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dienen und wird deshalb als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung werden die im Plangebiet vorhandenen dörflich geprägten Nutzungsstrukturen erhalten und unter Rücksichtnahme auf eine verträgliche, nutzungsgemischte und ortstypische Weiterentwicklung das Nebeneinander von Wohnen,

land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen gesichert.
Die Regelungen zum Einzelhandel erfolgen in Anlehnung an das Märkte- und Zentrenkonzept (MZK) der Stadt Lörrach (https://www.loerrach.de/de/Stadt-Buergerschaft/Loerrach-plant-und-baut/KonzeptePlanungsgrundlagen/Maerkte-Zentren-Konzept).
Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind zulässig, um Nahversorgung im Dorfgebiet zu ermöglichen. Das Märkte- und Zentrenkonzept, sieht an sonstigen integrierten Standorten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in standortgerechter Dimensionierung grundsätzlich vor Außerdem bleiben Läden, die der Gebietsversorgung dienen, zulässig, um die Versorgung der Einwohner des Stadtteils Tüllingen (ca. 1.400 Einwohner) zu sichern und den Ortskern als lebendigen Standort zu stärken.
Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig, da das Märkte- und Zentrenkonzept für diesen Sortimentsbereich keine standortbezogenen Einschränkungen vorsieht. Die Regelung zu den zentrenrelevanten Randsortimenten entspricht ebenfalls dem Märkte- und Zentrenkonzept.
Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lörrach zu vermeiden und den dörflich geprägten Gebietscharakter des Ortskerns zu erhalten.
Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen strukturellen und funktionalen Gegebenheiten innerhalb des Plangebiets wird das Dorfgebiet in die Teilbereiche MD 1 und MD 2 gegliedert. Hierdurch erfolgt eine standortbezogene Steuerung der zulässigen Nutzungen, um ein Kippen des dörflich-landwirtschaftlich geprägten Gebietscharakters zu verhindern.
Im Teilgebiet MD 1 sind neben den land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen auch Wohngebäude sowie weitere nach § 5 BauNVO zulässige, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Damit wird die stärker gemischt genutzte Siedlungsstruktur in diesem Teil des Plangebiets planungsrechtlich gesichert.
Im Teilgebiet MD 2 befinden sich überwiegend bestehende, landwirtschaftlich geprägte Nutzungen. Dieser Bereich übernimmt eine zentrale Funktion als räumlicher Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Mit der Festsetzung wird dieser Übergangsbereich planungsrechtlich gesichert sowie der landwirtschaftlich geprägte Gebietscharakter erhalten. Durch die Beschränkung der zulässigen Nutzungen wird eine weitere bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken in Richtung Außenbereich begrenzt und zugleich der Schutz der angrenzenden Landschafts- und Schutzgebiete unterstützt.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dienen der Sicherung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Durch die Festsetzung der Baulinien wird insbesondere entlang der bestehenden Straßenräume der Erhalt prägender Raumkanten und Baufluchten gewährleistet. Gleichzeitig wird das charakteristische Wechselspiel aus engen Gassenräumen und

punktuellen Aufweitungen an den Eingängen der Gassen sowie im Bereich von Brunnen als wesentliches Merkmal des Ortskerns von Untertüllingen bewahrt.

Die festgesetzten Baugrenzen dienen zudem der Einschränkung der baulichen Entwicklung in Richtung der landwirtschaftlich geprägten Landschaft und wirken einer Ausdehnung der Bebauung in Richtung der angrenzenden Schutzgebiete entgegen.

Um die städtebauliche Wirkung der Baulinien zu wahren und gleichzeitig geringfügige Anpassungen im Einzelfall zu ermöglichen, kann ausnahmsweise ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen werden. Bei Baulinien wird das geringfügige Ausmaß dabei bewusst auf maximal 0,50 m begrenzt, sodass die ortsbildprägende Gebäudestellung und die historische Raumkante gewahrt bleiben. Bei Baugrenzen richtet sich die Zulässigkeit geringfügiger Abweichungen nach den städtebaulichen Erfordernissen des Einzelfalls.

3.3. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Zur Sicherung eines geordneten Ortsbildes und zur Begrenzung zusätzlicher Versiegelung insbesondere in den sensiblen Übergangsbereichen zur freien Landschaft werden Garagen, Carports, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich auf den hierfür festgesetzten Flächen zugelassen. Die Regelung dient der Freihaltung der Vorgarten- und rückwärtigen Gartenbereiche sowie dem Schutz des angrenzenden Landschaftsbereichs. Insgesamt werden damit ausreichend Flächen, insbesondere durch die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Verfügung gestellt, um den Bedarf, der sich unter anderem aus der Stellplatzverpflichtung der LBO ergibt und auch in Form von Garagen und Carports umgesetzt werden kann sowie Nebenanlagen zu decken.

3.4. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil als öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Sicherung der bestehenden verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie dem Erhalt des vorhandenen Straßenraums als Bestandteil der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1. Allgemeines

Die örtlichen Bauvorschriften sollen im Wesentlichen dazu beitragen, das charakteristische Erscheinungsbild des historischen Ortskerns von Untertüllingen zu bewahren, zu pflegen und gestalterisch weiterzuentwickeln.
Ziel ist es, hierfür klare gestalterische Rahmenbedingungen zu definieren, die den Erhalt ortstypischer Gestaltungsmerkmale bei baulichen Veränderungen oder Neubauten sicherstellen und gestalterische Fehlentwicklungen vermeiden. Dabei wird keine schematische Übernahme historischer Bauformen angestrebt, sondern eine zeitgemäße Architektur, die sich an Maß, Proportion, Material und Details des Ortsbildes orientiert.

4.2. Dächer und Dachaufbauten

Die besondere Dachlandschaft bestimmt maßgeblich das Gesamtbild des Ortes. Ihre Geschlossenheit prägt die Silhouette des Dorfes und ist aufgrund der topografischen Lage auf einer Hangterrasse auch aus größerer Entfernung prägend erkennbar.
Charakteristisch sind Satteldächer mit einer traufständigen Firstrichtung sowie eine ruhige, zurückhaltende Ausbildung von Dachaufbauten.
Die Regelungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung dienen der Sicherung dieses ortstypischen Erscheinungsbildes. Die Beschränkung der Dacheindeckung auf naturrote bis rotbraune Tonziegel verhindert störende Materialwirkungen und trägt zur gestalterischen Einheit der Dachlandschaft bei.
Unter Berücksichtigung des § 74 Abs. 1 S. 2 LBO bleiben Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie zulässig.
Dachüberstände, Gesimse, Dachentwässerungen und Kamine nehmen traditionelle Bauformen und handwerkliche Details auf, die für das Ortsbild prägend sind.
Dachgauben und Dachflächenfenster werden hinsichtlich Form, Größe und Anordnung begrenzt, um eine Überformung der Dachflächen zu vermeiden und eine ruhige Gesamtwirkung sicherzustellen. Zulässige Gaubenformen orientieren sich am historischen Bestand und ermöglichen eine effiziente und wirtschaftliche Ausnutzung der Dachflächen; untypische Dachaufbauten wie Zwerchgiebel oder Dacheinschnitte werden ausgeschlossen, sofern sie nicht bereits bestandsgeschützt vorhanden sind.
Die Vorgaben zur Gestaltung der Gaubenwangen dienen dazu, die Dachaufbauten gestalterisch in die Dachflächen einzubinden und eine ruhige, ortstypische Gesamtwirkung der Dachlandschaft zu sichern. Glasgauben werden ausgeschlossen, da sie sich aufgrund ihrer Materialwirkung nicht in die ortstypische Dachlandschaft einfügen.

4.3. Fassaden, Fenster, Türen und Tore

Die Gestaltung der Fassaden prägt maßgeblich den Straßenraum und das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns. Charakteristisch sind klar gegliederte Fassaden mit regelmäßig angeordneten Öffnungen sowie eine zurückhaltende Farb- und Materialwahl.
Die Regelungen zur Fassadengestaltung dienen der Sicherung dieser ortstypischen Merkmale und stellen sicher, dass bauliche Veränderungen und Ergänzungen sich harmonisch in den Bestand einfügen. Grundlage der Farbgebung sind abgetönte, erdige Farbtöne sowie traditionelle Materialien, die das gewachsene Ortsbild unterstützen. Grelle Farben, starke Kontraste oder glänzende Oberflächen werden ausgeschlossen, da sie das Fassadenbild erheblich stören würden.
Unter Berücksichtigung des § 74 Abs. 1 S. 2 LBO bleiben Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie zulässig.
Fenster, Türen und Tore sind wesentliche Gestaltungselemente der Fassaden. Vorgaben zu Format, Proportion, Unterteilung sowie Material und Farbgebung orientieren sich an der traditionellen Ausführung im Ortskern. Vorhandene Gewände sowie historische, handwerklich gestaltete Türen und Tore sind als prägende Elemente zu erhalten. Bei neuen Bauteilen ist eine zurückhaltende Gestaltung vorzusehen, die sich an Maß, Proportion und Detailausbildung des Bestandes orientiert.
Die Regelungen zu Verschattungseinrichtungen dienen der Sicherung einer ruhigen und ortstypischen Fassadengestaltung. Fensterläden entsprechen der traditionellen Gestaltung

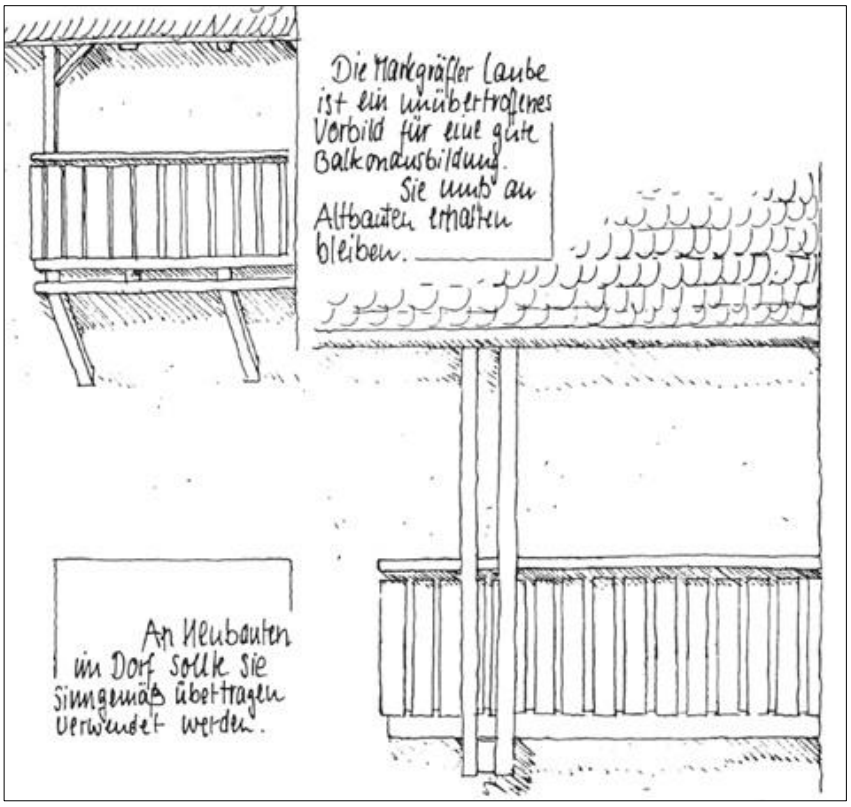
im Ortskern und tragen zur Gliederung der Fassaden bei; ihr Einbau wird daher ausdrücklich empfohlen. Gleichzeitig wird bei Um- und Neubauten die Verwendung außenliegender Jalousien oder Rollläden zugelassen, um heutigen Anforderungen gerecht zu werden. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild sind die Jalousie- und Rollladenkästen in das Mauerwerk zu integrieren. Schiebeläden werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Gestaltung und Wirkung das historische Erscheinungsbild beeinträchtigen können.

4.4. Schaufenster

Schaufenster und Werbeanlagen spielen im historischen Ortskern von Untertüllingen eine untergeordnete Rolle, können jedoch aufgrund ihrer unmittelbaren Wahrnehmung im öffentlichen Straßenraum das Erscheinungsbild des Dorfes in besonderem Maße prägen. Ihre Gestaltung soll sich deshalb an das Gebäude und das Ortsbild anpassen.
Die Regelungen zu Schaufenstern stellen sicher, dass sich deren Größe, Form und Gliederung der jeweiligen Fassade unterordnen sowie das historische Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und dennoch werbewirksam genutzt werden können. Sie sind auf das Erdgeschoss beschränkt und dürfen nicht zu einer Überformung der Fassaden führen.

4.5. Vordächer, Balkone, Laubengänge und Markisen

Vordächer, Balkone, Laubengänge und Markisen können das Erscheinungsbild der Gebäude und die Wirkung des Straßenraums maßgeblich beeinflussen. Historische Vordächer sowie ortstypische Markgräfler Lauben, wie sie u.a. im Dorfentwicklungsplan von 1980 aufgeführt sind, tragen zur Identität des Ortskerns bei und sind zu erhalten.



Neue Vor- und Anbauten sind gestalterisch zurückhaltend auszubilden und dürfen das Fassadenbild nicht dominieren. Auskragende Balkone, Loggien, Laubengänge und Markisen auf der straßenzugewandten Gebäudeseite werden ausgeschlossen, um die Geschlossenheit der Straßenräume und die ruhige Wirkung der Bebauung zu bewahren. Zulässige Ausbildungen haben sich in Materialwahl, Konstruktion und Gestaltung an den ortstypischen Bauformen zu orientieren.
Unter Berücksichtigung des § 74 Abs. 1 S. 2 LBO bleiben Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie zulässig.

4.6. Einfriedungen

Einfriedungen und Sockelmauern prägen den Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Grundstücken und haben einen wesentlichen Einfluss auf das Straßenbild von Untertüllingen. Historische Einfriedungen sind als Zeugnisse der Ortsgeschichte zu erhalten.
Der festgelegte Mindestabstand zur Straße dient der Sicherung offener Straßenräume und verhindert eine übermäßige Einengung des öffentlichen Raums.
Die Regelungen zu neuen Einfriedungen dienen der Sicherung einer einheitlichen, ortstypischen Gestaltung. Höhe, Materialwahl und Ausführung sind so festgelegt, dass Einfriedungen den Straßenraum nicht dominieren und sich harmonisch in das Straßenbild einfügen.
Unter Berücksichtigung des § 74 Abs. 1 S. 2 LBO bleiben Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie zulässig.

4.7. Werbeanlage

Werbeanlagen sind so auszugestalten, dass sie sich in Größe, Form, Material und Farbgebung dem Gebäude anpassen und harmonisch in das Ortsbild einfügen. Historisch gestaltete Werbeanlagen sind als ortsbildprägende Elemente zu erhalten. Auffällige, bewegte oder technisch dominierende Werbeformen werden ausgeschlossen, da sie das gewachsene Erscheinungsbild des Ortskerns beeinträchtigen.

4.8. Technische Anlage sowie Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie

Technische Anlagen wie Wärmepumpen, Klimageräte, Antennen sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie können das Erscheinungsbild der Gebäude und des Straßenraums, insbesondere im historischen Ortskern von Untertüllingen, deutlich beeinflussen. Die Regelungen dienen daher der gestalterisch verträglichen Einfügung dieser Anlagen und der Vermeidung störender Wirkungen im öffentlichen Raum.
Die Vorgaben zur Anordnung von Wärmepumpen und Klimageräten zielen darauf ab, Beeinträchtigungen der Fassadengestaltung sowie eine erhöhte Sichtbarkeit im Straßenraum zu vermeiden. Durch die freistehende Anordnung und die Empfehlung einer möglichst nicht einsehbaren Platzierung wird das Ortsbild gewahrt, ohne die Nutzung klimafreundlicher Technologien grundsätzlich einzuschränken.
Die Ausschließung der Montage von Antennen an Fassaden dient der Sicherung eines ruhigen und geordneten Erscheinungsbildes der Gebäude und verhindert eine visuelle Überlagerung der Fassadengestaltung.

Die Hinweise zur Installation von Solaranlagen dienen einer gestalterisch verträglichen Einfügung in den Ortskern und vermeiden eine fremdartige Überformung der Dachflächen. Bei Kulturdenkmalen sowie in besonders sensiblen Bereichen ist eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich.

4.9. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Neben der Gestaltung baulicher Anlagen spielen auch die unbebauten Flächen, Höfe und Freiflächen eine wichtige Rolle für das Ortsbild. Die Gestaltung dieser Flächen trägt wesentlich zur Aufenthaltsqualität und zum Erscheinungsbild des historischen Ortskerns bei. Aufgrund der dichten Bebauung im Ortskern ist es besonders wichtig, die freien Flächen möglichst unversiegelt zu erhalten.
Die Regelungen stellen sicher, dass diese Flächen überwiegend begrünt und wasserdurchlässig ausgebildet werden und die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt bleibt. Auf diese Weise werden sowohl die gestalterische Qualität des Ortsbildes als auch die ökologische Funktion der Freiflächen berücksichtigt.
Die Festsetzungen fördern eine gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Begrünung der unbebauten Flächen sowie die Erhaltung ihrer Wasseraufnahmefähigkeit. Durch den Ausschluss von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien werden versiegelungsähnliche Oberflächengestaltungen vermieden. Ergänzend wird auf das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten hingewiesen.
Für befestigte Flächen sind ausschließlich ortstypische und zurückhaltende Materialien zulässig, die sich in das gewachsene Ortsbild einfügen und eine ruhige Gesamtwirkung unterstützen.

5. Denkmalschutz

Der Bebauungsplan „Untertüllingen“ umfasst den historischen Ortskern, der durch eine prägende und überwiegend erhaltenswerte Bausubstanz gekennzeichnet ist. Zur Sicherung dieses Ortsbildes werden die Belange des Denkmalschutzes im Bebauungsplan berücksichtigt und nachrichtlich übernommen.
Teile des Plangebiets liegen innerhalb der gemäß § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage „Untertüllingen“, die durch Satzung vom 16. Oktober 1961 unter Schutz gestellt ist. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich mehrere Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG. Die Abgrenzung der Gesamtanlage sowie die Einzeldenkmale sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Für Veränderungen am geschützten Ortsbild, an Kulturdenkmalen sowie in deren relevanter Umgebung gelten die denkmalrechtlichen Genehmigungspflichten nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.
Ergänzend hierzu sind im Plangebiet ortsbildprägende Gebäude und Gebäudeteile als erhaltenswert eingestuft. Diese Bausubstanz ist für die Identität und die geschichtliche Lesbarkeit des Ortskerns von wesentlicher Bedeutung. Ziel der Planung ist es, Beeinträchtigungen des charakteristischen Erscheinungsbildes zu vermeiden und durch die nachrichtliche Übernahme der denkmalrechtlichen Belange sowie die Kennzeichnung erhaltenswerter Gebäude eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

6. Umweltbelange

6.1. Umweltbeitrag

Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.
Gleichwohl sind die Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen.

Die Ziele der EU-Wiederherstellungsverordnung (Verordnung (EU) 2024/1991, Art. 8) wurden geprüft. Der Nationale Wiederherstellungsplan liegt noch nicht vor. Die Stadt Lörrach die erfüllt die Schwellenwerte nach Art. 8 Abs. 1 Satz 2 WVO dennoch (Stand 2024: Grünflächenanteil 60% statt der geforderten > 45 %, Baumüberschirmung 23 % statt der geforderten> 10 %). Die Belange des Naturschutzes werden über § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB ausreichend berücksichtigt. Auf die Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen wird verwiesen.

Die Umweltbelange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag behandelt, der vom Büro bhm Planungsgesellschaft mbH (Stand: 02.04.2026) erarbeitet wurde und den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beiliegt.
Der Umweltbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan im Wesentlichen der Sicherung des bestehenden Ortskerns dient und keine über das bestehende Planungsrecht hinausgehenden baulichen Entwicklungen vorbereitet. Eine Eingriffsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.
Im Ergebnis der Wirkungsprognose sind unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung sowie der vorgesehenen Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.
Zur Vermeidung und Minderung möglicher Auswirkungen werden im Umweltbeitrag schutzgutbezogene Maßnahmen formuliert, die im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Artenschutzrechtliche Anforderungen sind im Zuge konkreter Bauvorhaben zu prüfen und umzusetzen.
Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Anforderungen sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

6.1. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Für das Plangebiet „Untertüllingen“ wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt, die den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beiliegt. Auf Grundlage einer Ortsbegehung am 17.07.2025 wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet Habitatpotenziale für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten bestehen und ob bei Umsetzung der Planung Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt werden können.
Im Ergebnis bestehen keine Habitatpotenziale für streng geschützte Pflanzenarten sowie für Amphibien, Käfer, Schmetterlinge, Fische, Rundmäuler, Libellen und Weichtiere.

Aufgrund der historischen Bausubstanz mit offenen Dachstühlen, Spalten und Fassadenöffnungen weist das Plangebiet jedoch ein hohes Habitatpotenzial für Fledermäuse sowie für gebäudebrütende Vogelarten auf. Zudem bestehen in Teilbereichen Habitatpotenziale für Mauer- und Zauneidechsen sowie ein mittleres Potenzial für die Schlingnatter; für die Haselmaus wurde entlang strukturreicher Hecken im Süden ein geringes Habitatpotenzial festgestellt.
Da die Planung der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands dient und keine über das nach § 34 BauGB bereits zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vorbereitet, sind auf Ebene der Bauleitplanung keine vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich. Bei konkreten Sanierungs-, Bau- oder Abrissvorhaben in Bereichen mit festgestelltem Habitatpotenzial sind artenschutzrechtliche Untersuchungen vorhabenbezogen durchzuführen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.2. Natura-2000 Vorprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebiets angrenzend an mehrere Schutzgebiete, wurde für den Bebauungsplan „Untertüllingen“ eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt, die den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beiliegt.
Das Untersuchungsgebiet grenzt an das FFH-Gebiet „Tüllinger Berg und Tongrube Rümmingen“ (Nr. 8311341) sowie an das EU-Vogelschutzgebiet „Tüllinger Berg und Gleusen“ (Nr. 8311441) an und überschneidet sich kleinräumig in geringem Umfang mit diesen Gebieten.
Die im Umfeld vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und Lebensstätten geschützter Arten liegen überwiegend außerhalb des Plangebiets. Durch den Bebauungsplan werden keine über die bestehende planungsrechtliche Situation hinausgehenden Bebauungs- oder Nutzungsmöglichkeiten eröffnet; insbesondere werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Die vorgesehenen Baufenster überschneiden sich nicht mit Lebensstätten geschützter Arten.
Im Ergebnis sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Entwicklungsziele der genannten Natura-2000-Gebiete zu erwarten. Summationswirkungen sind nicht gegeben; eine weitergehende Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

6.3. Starkregengefahr

Im Rahmen des Leuchtturmprojekts „EroL” (Erosionsereignisse durch Starkregen im Markgräflerland) wurden für Lörrach Starkregengefahrenkarten erstellt. Dadurch können Flächen identifiziert werden, die aufgrund ihrer Lage (z. B. im unteren Bereich eines Hangs) als Risikogebiete eingestuft werden. Im Gegensatz zu den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) zeigen die Starkregengefahrenkarten Überflutungen, die unabhängig von Gewässern auftreten und keine unmittelbaren rechtlichen Konsequenzen haben. Die Ausdehnung der Überflutungen ist auf der Homepage des Landkreises Lörrach in den Starkregengefahrenkarten dargestellt.
(https://gis1.loerrachlandkreis.de/buergergis/synserver?project=Buerger_Umwelt&client=flex&user=internet).
Die Ergebnisse zeigen, dass viele Gebiete von einem seltenen, außergewöhnlichen oder extremen Abflussereignis großflächig betroffen sein können.

Seltenes Abflussereignis:
Statistisches Niederschlagsereignis von 1,0 h, alle 10 - 50 Jahre mit einer Niederschlagsmenge von ca. 30 mm (entspricht 30 l/m2).
Außergewöhnliches Abflussereignis:
Statistisches Niederschlagsereignis von 1,0 h, alle 50 - 200 Jahre mit einer Niederschlagsmenge von ca. 60 mm.
Extremes Abflussereignis:
Statistisches Niederschlagsereignis mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von größer 200 Jahren mit einer Niederschlagsmenge von ca. 128 mm.
Entsprechend den vorliegenden Starkregengefahrenkarten kann das vorliegende Plangebiet von den Regenereignissen betroffen sein. Daher wird darauf hingewiesen, dass diese bei der Planung und Ausführung von Neubauten (einschließlich Rückbau, Sanierung und Neubau) zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere die Höhenlage von Gebäuden, Gebäudeöffnungen und Tiefgaragen sowie die Entwässerung von Grundstücken. Es werden entsprechende Sicherungsmaßnahmen empfohlen.

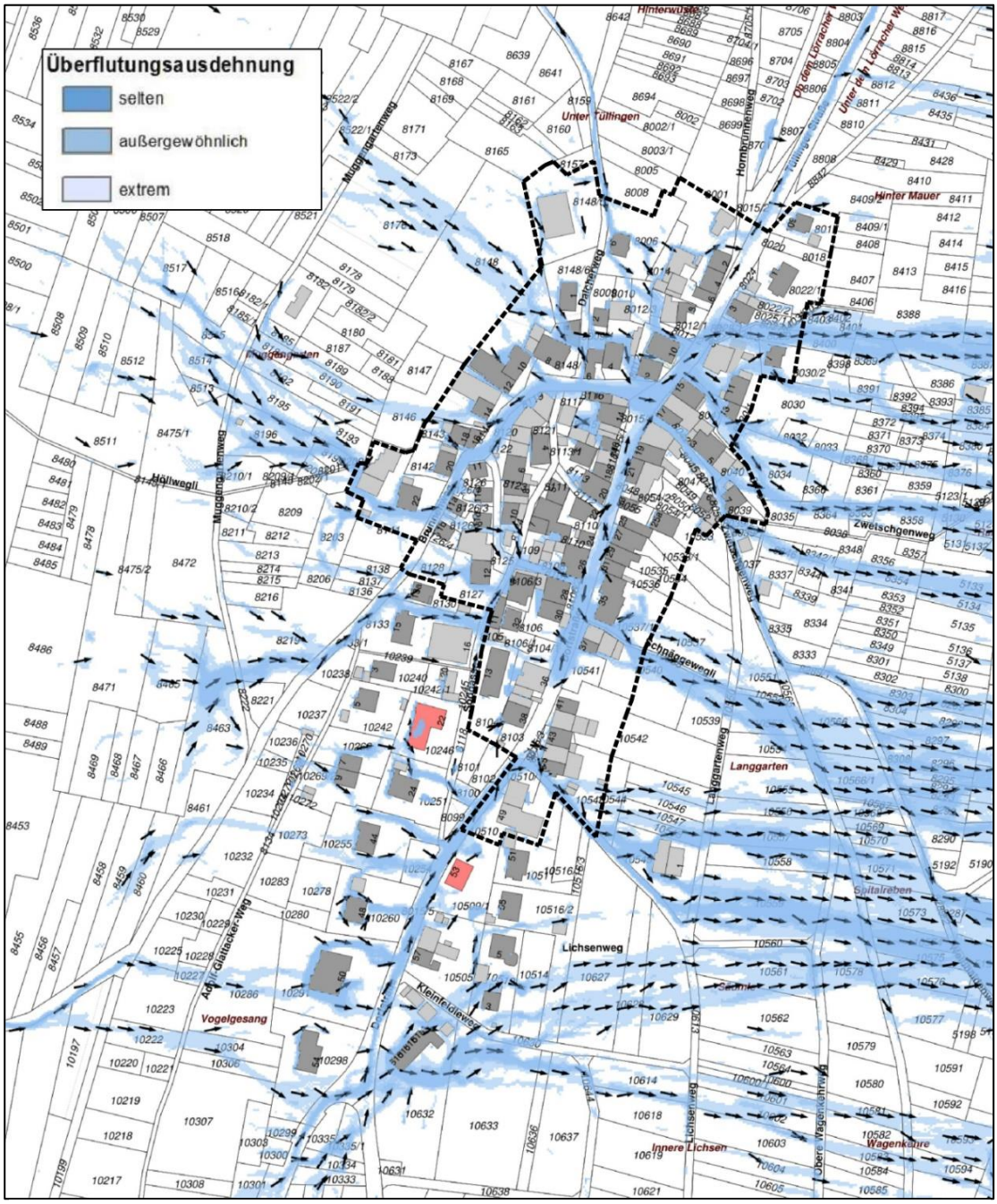


Abb. 7: Starkregengefahrenkarte (Quelle: Stadt Lörrach)

6.4. Kampfmittel

Für das Plangebiet Untertüllingen wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg eine Luftbildauswertung durchgeführt (Aktenzeichen LÖ-1770).
Die Auswertung historischer Kriegsluftbilder ergab, dass Teile des Plangebiets innerhalb eines Bombenabwurfgebietes liegen und als Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen sind. Auf den Luftbildern sind unter anderem Grabensysteme erkennbar, in deren Umfeld mit

dem Vorhandensein von Munition zu rechnen ist. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind in der Regel flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.
Zur Gewährleistung der Sicherheit wurden entsprechende Hinweise zum Umgang mit Kampfmitteln in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Tüllingen der Stadt Lörrach und ist dementsprechend bereits gut erschlossen. Die technische Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Abwasser) des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Leitungen, welche sich im öffentlichen Straßenraum befinden.

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

9. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine weiteren Kosten wie z.B. Erschließungskosten ausgelöst.

10. Städtebauliche Daten

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 4,1ha
davon:	
Dorfgebiete MD1 und MD2	ca. 3,5 ha
Öffentliche und private Verkehrsfläche	ca. 0,6 ha