Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtplanung**
Verfasser/in	Di Marco, Valeria
Vorlage Nr.	092/2026
Datum	

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	11.06.2026	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.06.2026	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Untertüllingen"

- Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 2 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan zur Anpassung des Plangebiets gegenüber dem Aufstellungsbeschluss mit Darstellung der Teilbereiche A und B, Stadt Lörrach, Stand 08.05.2026

Anlage 2 - Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, Stadt Lörrach, Stand 08.05.2026

Anlage 3 - Planzeichnung mit Legende, Stadt Lörrach, Stand 12.05.2026

Anlage 4 - Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften; Stadt Lörrach, Stand 12.05.2026

Anlage 5 - Begründung, Stadt Lörrach, Stand 12.05.2026

Anlage 6 - Vorprüfung des Einzelfalls, Stadt Lörrach, Stand 12.05.2026

Anlage 7 - Umweltbeitrag zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Untertüllingen“, bhm Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i. Br., Stand 02.04.2026

Anlage 8 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan „Untertüllingen“, bhm Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i. Br., Stand 12.01.2026

Anlage 9 - Natura 2000-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Untertüllingen“, bhm Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i. Br., Stand 19.12.2025

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untertüllingen“ wird wie in Anlage 2 dieser Vorlage dargestellt abgegrenzt.

3. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

4. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Untertüllingen“ vom 12.05.2026 jeweils mit Begründung vom 12.05.2026 und Anlagen und beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

5. Der Beschluss zur Beteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder **Investitionsauftrag:**	**bis Jahr**	Wirtschafts-/ **HH-Jahr**	**Folgejahr**	**Folgejahr**	**Folgejahr**	**spätere Jahre**	**Gesamt**
1100 61 0555	**2026**						**Summe**
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:	**60.000**						**60.000**
davon geplant / bereitg.:	60.000						60.000
davon nicht geplant:	0						
Einnahmen insgesamt:	**0**						
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Es wurden 60.000 € im Haushaltsjahr 2025 eingestellt und nach 2026 übertragen;
die bisherigen Ausgaben belaufen sich auf knapp 13.000 €.

Begründung:

1. Allgemeines und Planungsprozess

Im historischen Ortskern von Untertüllingen ist in den vergangenen Jahren ein zunehmender Entwicklungsdruck festzustellen. Aufgrund des sensiblen städtebaulichen, kulturhistorischen und landschaftlichen Kontexts besteht das Erfordernis, die bauliche Entwicklung planungsrechtlich zu steuern und die ortsbildprägende Struktur langfristig zu sichern.

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat anlässlich einer Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Flachdach am 19.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Untertüllingen" und in derselben Sitzung zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Die zugehörige Veränderungssperre ist mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.09.2024 in Kraft getreten und gilt für zwei Jahre.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde das dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende Plangebiet geringfügig angepasst. Dabei wurden einzelne Bereiche, die bereits zum bestehenden Siedlungszusammenhang gehören, einbezogen. Im weiteren Planungsprozess wurden zwei Teilbereiche abgegrenzt: Teilbereich A und Teilbereich B. Die

Abgrenzung des ursprünglichen sowie des angepassten Plangebiets sowie die Lage der Teilbereiche sind in Anlage 1 dargestellt.

Teilbereich A umfasst den historischen Ortskern, der planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist und durch zahlreiche Kulturdenkmale sowie eine denkmalgeschützte Gesamtanlage geprägt ist. Für diesen Bereich besteht bislang kein verbindliches Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans. Ziel der Planung ist es daher, die ortsbildprägende Struktur durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Die wesentlichen Aussagen des im Jahr 1980 erarbeiteten Dorfentwicklungsplans bilden hierbei eine wichtige Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften.

Teilbereich B umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untertüllingen, südlicher Teil". Da die dort bestehenden Regelungen zur Steuerung der weiteren Entwicklung ausreichen, wird der Bebauungsplan „Untertüllingen" im weiteren Verfahren auf den Teilbereich A beschränkt.

Vor diesem Hintergrund umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untertüllingen" den historischen Ortskern von Untertüllingen auf dem Tüllinger Berg und weist eine Fläche von ca. 4,1 Hektar auf. Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 2 zu entnehmen.

1. Verfahren

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 19.09.2024 sollte geprüft werden, ob der Bebauungsplan „Untertüllingen" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Der Bebauungsplan „Untertüllingen" dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits bebauten und nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiches. Da die zulässige Grundfläche mehr als 20.000 m^2 beträgt, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt (Anlage 6). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der sensiblen landschaftlichen Lage in der Nähe mehrerer Schutzgebiete wurde zudem eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt (Anlage 9). Diese bestätigt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bis auf wenige Grundstücke als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher mit der Festsetzung als Dorfgebiet (MD) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und eine dem bestehenden Gebietscharakter entsprechende gemischte Nutzung sichern. Einzelne bereits bebaute Flurstücke, die im Flächennutzungsplan noch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Denkmalschutz - Erweiterung der Gesamtanlage Untertüllingen

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses vom 19.09.20924 wurde die Stadtverwaltung beauftragt, entsprechend der vorliegenden Empfehlung der Landesdenkmalpflege die Erweiterung der bestehenden denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage Untertüllingen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

Nach zwischenzeitlich erfolgter Mitteilung des Landesdesamt für Denkmalpflege (LAD) vom 06.10.2025 ist eine Erweiterung der Gesamtanlage für den damalig empfohlenen Bereich aufgrund der in den letzten Jahrzenten erfolgten Veränderungen aus denkmalfachlicher Sicht nicht mehr machbar.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Untertüllingen" werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- die dauerhafte Sicherung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes sowie der prägenden Dachlandschaft
- die Sicherung der gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen
- die planungsrechtliche Steuerung einer ortsverträglichen Weiterentwicklung
- eine Begrenzung der baulichen Entwicklung in Richtung der freien Landschaft

Der Bebauungsplan verfolgt ausdrücklich keine Nachverdichtung, sondern dient vorrangig der Sicherung des Bestandes und der gestalterischen Steuerung zukünftiger Maßnahmen.

5. Planungsinhalte

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt und dient vorrangig der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden, historisch gewachsenen Siedlungsstruktur.

Das Plangebiet wird als MD gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, um die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen zu sichern und eine ortsverträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Zur differenzierten Steuerung wird das Dorfgebiet in die Teilbereiche MD 1 und MD 2 gegliedert. Während im Teilbereich MD 1 eine stärker

gemischte Nutzung zulässig ist, dient der Teilbereich MD 2 insbesondere der Sicherung des landwirtschaftlich geprägten Übergangsbereichs zur freien Landschaft und der Begrenzung einer weiteren baulichen Entwicklung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Diese dienen der Sicherung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur sowie der prägenden Straßenräume und Baufluchten. Zur Sicherung eines geordneten Ortsbildes und zur Begrenzung zusätzlicher Versiegelung werden Regelungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen getroffen.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten gestalterische Vorgaben, insbesondere zur Dachlandschaft, Fassadengestaltung sowie zu weiteren prägenden Elementen des Ortsbildes, um das charakteristische Erscheinungsbild des historischen Ortskerns langfristig zu sichern und eine ortsverträgliche Weiterentwicklung zu gewährleisten.

6. Weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss des Gemeinderates wird nach ortsüblicher Bekanntmachung mit dem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung sowie den Anlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 2 eingeholt.

In der Sitzung erfolgen weitere Erläuterungen.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung