Beschlussvorlage
Nr. 176/2026

[X] öffentlich [ ] nicht öffentlich

Liegenschaften, Gemeinde- und Strukturentwicklung
Jens Simon
02463/9954-210
jens.simon@titz.de

Fachbereichsleitung: Michael Biermanns

Datum: 03.09.2026

**1. Änderung des Bebauungsplans Titz Nr. 33, Ortslage Titz, Mörickestraße;
hier: Beschluss über die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Landgemeinde Titz fast folgenden Beschluss:

Der Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans Titz Nr. 33, Ortslage Titz, Mörickestarße, wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt. Des Weiteren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

Termin	Beratungsfolge
22.09.2026	Planungs-, Umwelt-, Gemeinde- und Strukturentwicklungsausschuss
01.10.2026	Rat

Sachverhalt

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zunächst auf die Sitzungsvorlage Nr. 105/2026 verwiesen.

Der Rat der Landgemeinde Titz hat in seiner Sitzung am 9. Juli 2026 die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplans Titz Nr. 33, Ortslage Titz, Mörickestraße, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Im Rahmen der Sitzung wurde eine „Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Mörickestraße", Ortslage Titz", die von elf Personen unterzeichnet wurde und sich insbesondere mit der avisierten Änderung der Gebäudehöhe beschäftigt, dem Bürgermeister übergeben. Diese Stellungnahme wird im Rahmen des weiteren Verfahrens betrachtet, geprüft und ggf. berücksichtigt.

Mit Blick auf die Bebauungsplanänderung ist Anlass der Planung die beabsichtigte Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 33 „Mörickestraße" an die aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße und flächensparende Wohnbauentwicklung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits vollständig als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert ist und teilweise bereits eine zweigeschossige Bebauung möglich ist.

Im Rahmen der Änderung sollen insbesondere die zulässige Geschossigkeit im gesamten Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse vereinheitlicht sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10,50 m angepasst werden. Hierdurch sollen eine flexiblere und dichtere Ausnutzung der bereits planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen sowie die Umsetzung unterschiedlicher zeitgemäßer Wohnformen ermöglicht werden. Die bislang getrennt festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden zu einem einheitlichen Allgemeinen Wohngebiet zusammengeführt. Darüber hinaus erfolgen Anpassungen und Klarstellungen einzelner Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl sowie der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Heizzentralen. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unberührt.

Die erste Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Die Planung dient der Nachverdichtung und einer effizienteren Nutzung bereits planungsrechtlich gesicherter Wohnbauflächen. Die maßgeblichen Schwellenwerte werden eingehalten und Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind nicht ersichtlich.

Gemäß § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der nächste Verfahrensschritt ist daher die Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorliegenden Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans Titz Nr. 33, Ortslage Titz, Mörickestraße, einschließlich der Begründung zur Veröffentlichung zu beschließen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Haushaltsrechtliche Stellungnahme

Sachverhalt enthält finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein
Kämmerer ist einverstanden	☐ ja	☐ nein

Jürgen Frantzen