Beschlussvorlage
Nr. 154/2026

[X] öffentlich [ ] nicht öffentlich

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

Fachbereichsleitung: Michael Biermanns

Datum: 17.08.2026

Bebauungsplan Titz Nr. 49 „Am Wasserwerk" (Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Straße „Zum Königstal" und des Wasserwerks); hier:
a) Beschluss über die Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 BauGB
b) Beschluss über die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

… wird nachgereicht …

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

Sachverhalt

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zunächst auf die Sitzungsvorlagen Nrn. 240/2022, 130/2023 sowie 253/2023 verwiesen.

Mit Beschluss des Rates der Landgemeinde Titz vom 8. Dezember 2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Titz Nr. 49, „Am Wasserwerk", Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Straße „Zum Königstal" und des Wasserwerks, ursprünglich nach den seinerzeit geltenden Regelungen des § 13b BauGB beschlossen. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten höchstrichterlichen Rechtsprechung war das Verfahren entsprechend den Ausführungen in der Sitzungsvorlage Nr. 130/2023 in ein reguläres Bauleitplanverfahren zu überführen. Der Rat der Landgemeinde Titz hat daher den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss aufgehoben und die Aufstellung des Bebauungsplanes Titz Nr. 49 „Am Wasserwerk" im Normalverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB neu beschlossen.

Unabhängig von der verfahrensrechtlichen Änderung soll die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung weiterhin verfolgt werden. Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Bereich „Am Wasserwerk" geschaffen und damit eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Ortslage Titz ermöglicht werden.

Auf Grundlage des erneuten Aufstellungsbeschlusses wurde ein Planungsbüro mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde anschließend im Zeitraum vom 3. Juni 2024 bis einschließlich 2. Juli 2024 durchgeführt. Im Zuge dieser Beteiligung gingen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das beauftragte Planungsbüro gemeinsam mit der Verwaltung geprüft, fachlich bewertet und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die weitere Planung ausgewertet.

Die Planunterlagen wurden nach Durchführung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung durch das beauftragte Planungsbüro überarbeitet und an die sich aus der Beteiligung ergebenden Erkenntnisse angepasst. Damit liegen die für die Durchführung der nächsten Verfahrensstufe erforderlichen Unterlagen vor.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung ist nunmehr die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Hierzu ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer der gesetzlich vorgesehenen Frist öffentlich auszulegen bzw. im Internet zu veröffentlichen. Parallel hierzu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Mit der Offenlage wird der nächste wesentliche Verfahrensschritt des Bebauungsplanverfahrens eingeleitet. Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen sind anschließend erneut zu prüfen und dem Rat zur abschließenden Abwägung und Beschlussfassung vorzulegen.

Die für die Offenlage erforderlichen Unterlagen befinden noch in der finalen Erstellung durch das Planungsbüro und werden den politischen Gremien unmittelbar nach Eingang und Prüfung durch die Verwaltung nachgereicht.

Haushaltsrechtliche Stellungnahme

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

Jürgen Frantzen