

Nr. e69/2025 – elektronisches Amtsblatt vom 18.12.2025

Beteiligung der Öffentlichkeit zum erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 „Wohngebiet Schillerhöfe“

Der Stadtrat der Stadt Coswig hat am 17.04.2024 in öffentlicher Sitzung mit Beschluss Nr. VO/0467/24/SR den geänderten Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 „Wohngebiet Schillerhöfe“ in der Fassung vom 15.03.2024 gebilligt sowie die Durchführung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Der geänderte Entwurf lag vom 06.05.2024 bis einschließlich 07.06.2024 öffentlich aus und parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es ging eine Vielzahl von Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken ein, die eine wesentliche Änderung des Planentwurfs erforderlich machten. Inhalt der Stellungnahmen der Öffentlichkeit waren hauptsächlich die Verkehrsraumbelegung, die geplante Tiefgaragenzufahrt über die Schillerstraße. Im Ergebnis der Abwägung wurde der erneut geänderte Planentwurf durch den Stadtrat in seiner Sitzung vom 10.12.2025 mit Beschluss Nr. VO/0216/25/SR gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m² beträgt, liegt ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vor. Dieser kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen, der § 4c ist nicht anzuwenden. Außerdem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

Folgende Fachgutachten liegen mit aus:

Versickerungskonzept vom 04.04.2022, zuletzt geändert am 14.10.2025

Zum Versickern stehen nur Bereiche außerhalb von Gebäuden und Tiefgaragen zur Verfügung, weshalb rigolenartige Versickerungsarten empfohlen werden. Abstände zu Grundstücksgrenzen und Gebäuden sind einzuhalten.

Faunistische Untersuchung vom 01.01.2023

Die streng geschützte bzw. naturschutzfachlich bedeutsame Zauneidechse kommt im Vorhabengebiet nur in kleiner Zahl vor. Ein Ersatzhabitat muss vor Baubeginn geschaffen und während der Bauphase geschützt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Reptilienschutzzäune sowie das frühzeitige Abfangen und Umsiedeln der Tiere notwendig.



Aktualisierte Schallimmissionsprognose vom 23.04.2024 mit Nachtrag vom 27.11.2025
Die für den nördlichen Planbereich vorgesehene Tiefgaragenzufahrt „Eigenheimstraße“ wurde beibehalten. Mit ebenerdiger Zufahrt über die vollständig eingehaute Rampe werden weiterhin keine unzumutbaren Geräuschimmissionen erwartet. Die Tiefgaragenzufahrt für den südlichen Bereich wurde von der Schillerstraße auf die Weinböhlaer Straße verlegt. Zur Geräuschminderung wird empfohlen, diese Zufahrt zwischen Gebäude und Fußweg einzuhausen.

Geänderte Verkehrsuntersuchung vom 14.10.2025

Die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt an die Weinböhlaer Straße wurde aus verkehrsplanerischer Sicht als unbedenklich eingestuft. Rückstaus bis zum Bahnübergang sind nicht zu erwarten. Das Bauvorhaben verschlechtert die Verkehrssituation in der Schillerstraße nicht; es entstehen ausreichend Tiefgaragenstellplätze sowie zusätzlich acht öffentliche Parkplätze in der Eigenheimstraße.

Der erneut geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.2025, ergänzt am 10.12.2025, wird mit der Begründung und den Fachgutachten

vom 05.01.2026 bis einschließlich 04.02.2026

auf der Internetseite des Landesportals Sachsen unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de sowie auf der Internetseite der Stadt Coswig www.coswig.de zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Zusätzlich liegen die Planunterlagen im Foyer des Rathauses, Karrasstraße 2, 01640 Coswig innerhalb der Auslegungsfrist zu folgenden Dienstzeiten öffentlich aus:

Montag, Dienstag und Donnerstag	9:00 – 18:00 Uhr
Mittwoch	9:00 – 15:00 Uhr
Freitag und Sonnabend	9:00 – 12:00 Uhr

Innerhalb der Auslegungsfrist sollen Stellungnahmen zu den geänderten Darstellungen und Inhalten des Bebauungsplanes elektronisch an stadtplanung@stadt.coswig.de abgegeben werden. Zusätzlich können Anregungen und Hinweise zu den Planunterlagen auch im Bürgerbüro oder im Fachbereich Bauwesen der Stadtverwaltung Coswig schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden. Die Stellungnahmen sollen die volle Anschrift des Verfassers und gegebenenfalls auch die Bezeichnung des betreffenden Grundstücks/Gebäudes enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen im weiteren Planverfahren unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutzhinweis:

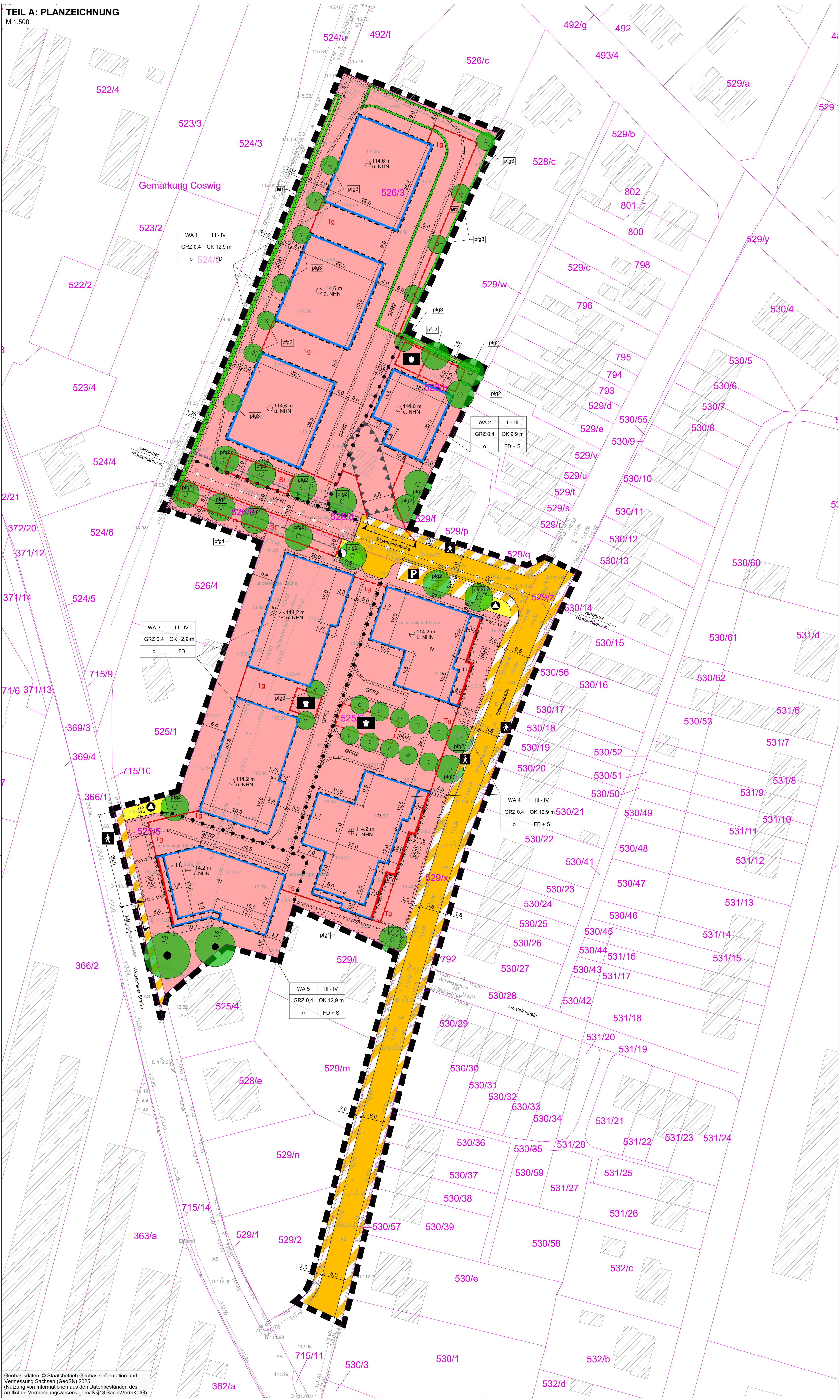
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage von Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe c beziehungsweise e Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Sächsischen Datenschutzdurchführungsgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Hinweisblatt zum Datenschutz: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Baugesetzbuch (Art. 13 DS-GVO), welches mit ausliegt.



Coswig, den 11.12.2025

Thomas Schubert
Oberbürgermeister

Anlage: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet Schillerhöfe“, Rechtsplan
(Teil A), erneut geänderter Entwurf vom 27.11.2025, ergänzt am 10.12.2025



WA 1	III - IV
GRZ 0,4	OK 12,9 m
o	524/2

WA 2	II - III
GRZ 0,4	OK 9,9 m
o	FD + S

WA 3	III - IV
GRZ 0,4	OK 12,9 m
o	FD

WA 4	III - IV
GRZ 0,4	OK 12,9 m
o	FD + S

WA 5	III - IV
GRZ 0,4	OK 12,9 m
o	FD + S