

**STADT COSWIG**

---

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 1. GESAMTFORTSCHRIBUNG**

**GENEHMIGUNGSFASSUNG**

## **INHALT**

(1) Planzeichnung Flächennutzungsplan M 1 : 10.000

(2) Begründung

(3) Thematische Karten:

- K-1 Leitbild Siedlungsentwicklung M 1 : 25.000
- K-2 Bebauungspläne / rechtskräftige Satzungen und  
Neuausweisung von Bauflächen M 1 : 10.000
- K-3 Maßnahmekonzeption Natur und Landschaft /  
Geschützte Biotop M 1 : 10.000
- K-4 Archäologische und Kulturdenkmale M 1 : 25.000

(4) Umweltbericht

(5) Anlagen zur Begründung

- A-1 Liste der Kulturdenkmale
- A-2 Auszug aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA)
- A- 3 Maßnahmekonzeption Natur und Landschaft, Textteil

# STADT COSWIG

## BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 1. GESAMTFORTSCHREIBUNG

---

### GENEHMIGUNGSFASSUNG

**Auftraggeber:**

**Stadt Coswig**  
Karrasstraße 2  
01640 Coswig  
Tel. 03523/66 330  
Fax 03523/66339  
Internet: <http://www.coswig.de/>  
E-Mail: [stadt@coswig.de](mailto:stadt@coswig.de)



**Auftragnehmer:**

**Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG**  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528/4196 0  
Fax 03528/4196 29  
Internet: [www.pb-schubert.de](http://www.pb-schubert.de)  
E-Mail: [info@pb-schubert.de](mailto:info@pb-schubert.de)





# INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....	<b>5</b>
<b>1 EINLEITUNG</b> .....	<b>9</b>
1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans .....	9
1.2 Anlass der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans.....	9
1.3 Plangebiet.....	10
1.4 Rechtsgrundlagen.....	10
1.5 Kartengrundlage.....	10
<b>2 PLANUNGSVORGABEN</b> .....	<b>11</b>
2.1 Landesplanerische Zielvorgaben .....	11
2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben .....	13
2.3 Ökologische Grundlage .....	14
<b>3 ZIELSETZUNGEN / LEITBILD</b> .....	<b>15</b>
<b>4 BESTANDSANALYSE</b> .....	<b>17</b>
4.1 Naturräumliche Grundlagen .....	17
4.2 Siedlung.....	17
4.2.1 Historische Siedlungsentwicklung .....	17
4.2.2 Siedlungsstruktur .....	18
4.3 Bevölkerung .....	18
4.3.1 Einwohnerentwicklung .....	18
4.3.2 Altersstruktur.....	18
4.3.3 Bevölkerungsprognose .....	19
4.4 Wohnungsbestandsentwicklung.....	21
4.5 Wirtschaft und Beschäftigung.....	22
4.5.1 Wirtschaftsstruktur .....	22
4.5.2 Arbeitsmarkt.....	23
4.6 Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen.....	24
4.7 Informelle Planungen.....	25
4.7.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Coswig 2007 .....	25
4.7.2 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Coswig 2010 .....	26
4.7.3 Städtebauliche Untersuchung von Potentialflächen für Wohnbebauung 2012 .....	27
4.7.4 Fachteil Brachflächenentwicklung 2015 .....	29
<b>5 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>32</b>
5.1 Wohnbauflächen .....	33
5.1.1 Vorhandene Wohnbaulandpotenziale.....	34
5.1.2 Wohnbauflächenbedarfsprognose.....	35
5.1.3 Geplante Wohnbauflächenentwicklung .....	36
5.2 Gemischte Bauflächen.....	44
5.2.1 Vorhandene gemischte Bauflächen.....	44
5.2.2 Geplante gemischte Bauflächen.....	44
5.2.3 Zusammenfassende Bewertung der neu ausgewiesenen Wohn- und gemischten Bauflächen .....	46

<b>5.3</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen.....</b>	<b>47</b>
5.3.1	Vorhandene Gewerbeflächen .....	47
5.3.2	Geplante Gewerbeflächenentwicklung .....	49
<b>5.4</b>	<b>Sonderbauflächen.....</b>	<b>51</b>
5.4.1	Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (Handel).....	51
5.4.2	Freizeit .....	52
5.4.3	Solarpark (Solar).....	52
5.4.4	Ausflug .....	52
5.4.5	Klinik.....	52
<b>5.5</b>	<b>Flächen für den Gemeinbedarf.....</b>	<b>53</b>
5.5.1	Bildungseinrichtungen.....	54
5.5.2	Sozialeinrichtungen.....	55
5.5.3	Gesundheitseinrichtungen .....	57
5.5.4	Kultureinrichtungen .....	58
5.5.5	Konfessionelle Einrichtungen .....	58
5.5.6	Sporteinrichtungen.....	59
5.5.7	Öffentliche Verwaltung.....	59
5.5.8	Ausstattung des Gemeindegebiets, die der Anpassung an den Klimawandel dient	59
<b>5.6</b>	<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge.....</b>	<b>60</b>
5.6.1	Straßenverkehr .....	60
5.6.2	Ruhender Verkehr.....	63
5.6.3	Schienenverkehr .....	63
5.6.4	Luftverkehr .....	63
5.6.5	Öffentlicher Personennahverkehr.....	64
5.6.6	Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege .....	64
5.6.7	Verkehrliche Auswirkungen der Flächenausweisung .....	65
<b>5.7</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen .....</b>	<b>66</b>
<b>5.8</b>	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....</b>	<b>67</b>
<b>5.9</b>	<b>Grünflächen.....</b>	<b>69</b>
5.9.1	Parkanlagen .....	70
5.9.2	Kleingärten / Private Erholungsgärten .....	71
5.9.3	Spielplätze .....	72
5.9.4	Freibad.....	72
5.9.5	Friedhöfe.....	72
5.9.6	Wassersport.....	73
<b>5.10</b>	<b>Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz. .....</b>	<b>73</b>
<b>5.11</b>	<b>Wasserflächen.....</b>	<b>75</b>
<b>5.12</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen.....</b>	<b>76</b>
<b>5.13</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft.....</b>	<b>76</b>
<b>5.14</b>	<b>Flächen für Wald .....</b>	<b>76</b>
<b>5.15</b>	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>77</b>
<b>5.16</b>	<b>Kennzeichnungen von Flächen.....</b>	<b>82</b>
5.16.1	Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen .....	82
5.16.2	Altlasten und Altablagerungen.....	82
<b>5.17</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen</b>	<b>82</b>
5.17.1	Naturschutz und Landschaftspflege .....	82
5.17.2	Kulturdenkmale .....	83

5.17.3	Wasserschutzgebiete.....	84
5.17.4	Überschwemmungsgebiete .....	84
5.17.5	Bundesbergrecht.....	86
5.17.6	Straßenbauvorhaben .....	87
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>88</b>
<b>7</b>	<b>QUELLEN.....</b>	<b>89</b>
<b>8</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>91</b>



# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Gebiet der Stadt Coswig die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde bzw. Stadt **in den Grundzügen** dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Der Flächennutzungsplan drückt somit den **planerischen Willen der Gemeinde bzw. Stadt** über die baulichen und sonstigen Nutzungen des Stadtgebietes aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der Flächennutzungsplan stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich wegen deren Maßstabsebene nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel **keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger**. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Eine **unmittelbare Bindungswirkung** entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. **gegenüber den bei der FNP-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen**, die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen.

Der Flächennutzungsplan wird für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren aufgestellt und betrifft einen Planungshorizont bis zum Jahre 2030.

## 1.2 Anlass der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

Seit dem 23.06.2006 liegt für die Stadt Coswig ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Seither wurden folgende Änderungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes aufgestellt:

- 1. Änderung (Gemarkung Brockwitz) im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 „Sondergebiet Solarpark Coswig-Brockwitz“ (rechtswirksam seit 05.04.2011)
- 2. Änderung (Gemarkung Brockwitz) im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 Sondergebiet "Photovoltaik-Freianlage Auerstraße" (aufgehoben während des Planverfahrens)
- 3. Änderung (Gemarkung Sörnowitz) im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Schulweg Sörnowitz“ und der Bauleitplanung Nr. 60 „Ergänzungssatzung Elbgausiedlung“ (rechtswirksam seit 27.06.2006).

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung und der regen Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet Coswig ist die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahre 2006 dringend erforderlich.

Gleichzeitig werden vollzogene Entwicklungen auf dem Weg der Berichtigung angepasst (Anpassung an rechtskräftige B-Pläne und Satzungen, Anpassung an Bestandsbebauung bzw. -nutzung).

### 1.3 Plangebiet

Die Stadt Coswig befindet sich im Landkreis Meißen und ist Teil des Verdichtungsraumes Meißen - Dresden - Pirna. Der Raum zählt zur Planungsregion Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Das Plangebiet umfasst die Gemarkungen Brockwitz, Clieben, Coswig/Sa., Kötzitz, Neucoswig und Sörnewitz. Benachbart sind im Südwesten die Gemeinde Klipphausen, im Nordwesten die Stadt Meißen, im Norden die Gemeinde Weinböhla, im Nordosten die Gemeinde Moritzburg und im Osten die Stadt Radebeul.

Die Stadt Coswig liegt an der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden - Westsachsen (Leipzig). Durch die Eisenbahn und das überregionale Straßennetz ist die Stadt unmittelbar mit der Stadt Meißen und der Landeshauptstadt Dresden verbunden, mit letzterer zusätzlich durch die Straßenbahn. Die großräumige Einbettung der Stadt in eine vielfältige Erholungslandschaft (Elbaue, Nassau, Spaargebirge und Friedewald) prägt und bereichert das Stadtbild entscheidend.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Größe von ca. 2.588 ha auf. Die Wohnbevölkerung zum 31.12.2016 betrug 20.841 Einwohner und zum 31.12.2017 20.899 Einwohner (STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN, GEMEINDESTATISTIK 2018).

### 1.4 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Coswig sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### 1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Sachsen die Topographische Karte (1:10.000) als digitale Rasterdaten DTK 10 bzw. DTK 10-V zur Verfügung gestellt. Der Gebäude- und der Straßenbestand wurden aus der Stadtgrundkarte der Stadt Coswig übernommen. Als Koordinatenreferenzsystem dient das amtliche Lagereferenzsystem ETRS 89 (4EPSG-Code 25833). Die Darstellung erfolgt im Maßstab 1:10.000.

## 2 PLANUNGSVORGABEN

Der Flächennutzungsplan ist in ein hierarchisch gestuftes Planungssystem integriert. Er ist die erste Stufe innerhalb der Bauleitplanung und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. er konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP 2013)<sup>1</sup> und des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge (RP 2009)<sup>2</sup>.

### 2.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (LEP) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Sein Regelungsinhalt sowie die Anforderungen an die Normqualität und die unterschiedliche Bindungswirkung der Ziele und Grundsätze ergeben sich aus den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG).

Die **Ziele** des Landesentwicklungsplans sind **verbindliche Vorgaben** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die **Grundsätze** des Landesentwicklungsplans sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Folgende landesplanerische Vorgaben können direkte Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Coswig haben:

- Ausweisung spezifischer Raumkategorien
- Zentralitätszuweisungen
- Ausweisung von Achsen
- Funktionszuweisungen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) teilt den Freistaat Sachsen in die Raumkategorien „Verdichtungsraum“, „verdichtete Bereiche im ländlichen Raum“ und „Ländlichen Raum“ ein. Die **Stadt Coswig** ist dem „**Verdichtungsraum**“ zugeordnet.

**G 1.2.1** Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,
- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.

Die Stadt Coswig ist im LEP als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Folgende Ziele legt der LEP für Zentrale Orte fest:

**Z 1.3.1** Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie

- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

**Z 1.3.2** Die Zentralen Orte der höheren Stufen übernehmen auch die Aufgaben der Zentralen Orte der jeweils niedrigeren Stufe für die entsprechenden Verflechtungsbereiche.

<sup>1</sup> Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013

<sup>2</sup> Bekanntmachung des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge über die Genehmigung der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge vom 26.10.2009

**Z 1.3.3** Planungen und Maßnahmen in den Zentralen Orten, die die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte beeinträchtigen, sind zu vermeiden.

**Z 1.3.4** Die Erreichbarkeit der Zentralen Orte für die Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche ist zu sichern.

**Z 1.3.7** Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

Die Stadt Coswig wird durch die im LEP ausgewiesene überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen Dresden – Radebeul – Coswig – Großenhain – Berlin sowie Dresden – Radebeul – Coswig – Meißen durchquert.

Laut LEP ist das Tal der Elbe als Kernbereich und Verbindungsbereich Fluss- und Bachauen bzw. –täler innerhalb des Stadtgebietes eingeordnet. Am östlichen Rand des Stadtgebietes erstreckt sich ein Kernbereich trocken-warmer Sonderstandorte sowie angrenzend Verbindungsbereiche Wälder. Diese Flächen sollen für einen Biotopverbund entwickelt werden. Außerdem gehört der südliche und westliche Teil des Stadtgebietes Coswigs zu den Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen in dem Fall von Kiesen, Kiessanden und Sanden.

**Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind vor allem folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben des LEP zu beachten:**

**G 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

**Z 2.2.1.2** Soweit zur Konzentration der zentralörtlichen Funktionen erforderlich, sollen in den Regionalplänen Versorgungs- und Siedlungskerne festgelegt werden mit der Folge, dass die Ansiedlung zentralörtlicher Einrichtungen außerhalb dieser Kerne unzulässig ist. Außerhalb der Kerne sind Einrichtungen mit spezifischen Standortanforderungen ausnahmsweise zulässig. Bei der Festlegung der Versorgungs- und Siedlungskerne sind zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden zu berücksichtigen.

**Z 2.2.1.3** Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

**Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

**Z 2.2.1.5** Durch die Träger der Regionalplanung ist zur Steuerung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auf ein regionales Flächenmanagement unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hinzuwirken.

**Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

**Z 2.2.1.7** Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

**Z 2.2.1.8** In den Regionalplänen sind siedlungsnah, zusammenhängende Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten als Regionale

Grünzüge festzulegen. Zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete, insbesondere im Zuge von Achsen, sind Grünzäsuren festzulegen. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

**Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

**Z 2.2.1.10** Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

## 2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

In der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009<sup>3</sup> ist die **Stadt Coswig** auf der Basis des LEP 2013 ebenfalls als **Mittelzentrum im Verdichtungsraum** dargestellt.

Die überregionale Verbindungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs Dresden – Berlin quert die Stadt Coswig und verbindet diese mit der Landeshauptstadt Dresden. (**Z 4.1 RP**)

Die geografische Einordnung des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen:

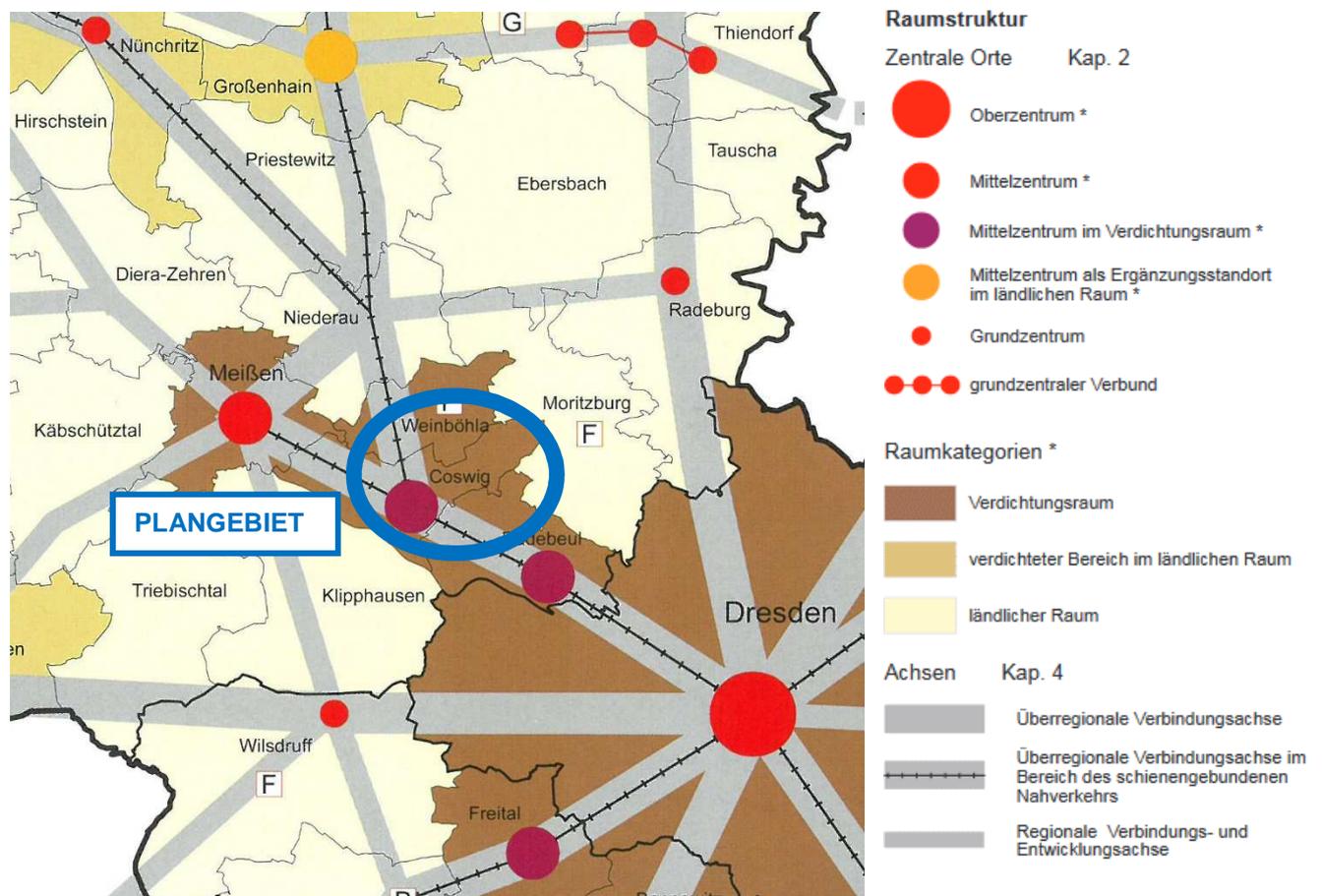


Abb. 1. Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009 – Auszug Karte 1 Raumstruktur

Bezüglich der Siedlungsentwicklung benennt der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge folgende fachliche Grundsätze:

**G 6.1.1** In allen Teilräumen der Region sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche an Wohnungsgröße, Wohnungsstruktur und Wohnkomfort sowie der absehbaren Veränderungen von Bevölkerungszahl und -struktur geschaffen werden.

<sup>3</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, einschließlich 1. Gesamtfortschreibung, 2009.

**G 6.1.2** Der zukünftige Bedarf an Eigenheimen soll zunehmend unter Nutzung vorhandener und dafür geeigneter Gebäudesubstanz gedeckt werden.

**G 6.1.3** Für alte und behinderte Menschen sollen dem Bedarf entsprechend alten- bzw. behindertengerechte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist auf eine siedlungsstrukturell integrierte Lage und auf die Erreichbarkeit durch den ÖPNV zu achten.

Die Prüfung der im Regionalplan benannten umweltrelevanten Ziele erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.

Im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009 ist das Kapitel Windenergienutzung von der Genehmigung ausgenommen worden. Daher gilt in Bezug auf die Steuerung raumwirksamer Windenergieanlagen bisher noch die Teilfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge bezüglich der Grundsätze und Ziele zur Windenergienutzung, in Kraft getreten am 02.04.2003. Diese legt für das Stadtgebiet Coswig kein Vorrang-/ Eignungsgebiet Windenergienutzung fest. Raumwirksame Windenergieanlagen sind damit im Plangebiet bereits auf der Ebene der Regionalplanung ausgeschlossen, es ergibt sich kein Planungserfordernis zur Standortregelung für die Stadt Coswig.

Zurzeit befindet sich die **2. Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge** im Verfahren. In der am 24.06.2019 als Satzung beschlossenen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge ist die Stadt Coswig weiterhin als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen ergeben sich aus der 2. Gesamtfortschreibung für die Stadt Coswig bezogen auf die Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplans:

- Für das Stadtgebiet Coswig wurde ein Vorranggebiet Straße gemäß dem LEP 2013 für den Neubau der Staatsstraße S 84 zwischen Kötitz und Neusörnewitz ergänzt und in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplans dargestellt. In den Flächennutzungsplan wurde die geplante Trasse der S 84 übernommen.
- Die im rechtswirksamen Regionalplan enthaltenen Grünzäsuren zwischen Sörnewitz und Neusörnewitz, zwischen Sörnewitz und Oberspaar sowie zwischen Neusörnewitz und Zaschendorf sind in der 2. Gesamtfortschreibung nicht mehr enthalten.
- Das im rechtswirksamen Regionalplan enthaltene Wasserschutzgebiet WW Coswig I ist in der 2. Gesamtfortschreibung nicht mehr enthalten.
- Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans weist innerhalb des Stadtgebietes von Coswig keine Windpotentialfläche (siehe Karte 15 und Kap. 5.1.1 des Regionalplans). Es ergibt sich somit kein kommunales Planungserfordernis in Bezug auf die Windenergie.

## 2.3 Ökologische Grundlage

Die ökologische Grundlage der vorliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bildet der vorliegende Landschaftsplan der Stadt Coswig (aktualisierte Fassung vom Mai 2001). Eine Neufassung des Landschaftsplans wird im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht erstellt, da durch die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans keine wesentlichen Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eintreten.

Im Rahmen der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt jedoch die Überarbeitung folgender Planungsaussagen des alten Landschaftsplanes als „integrierte“ Bestandteile der Gesamtfortschreibung:

- Maßnahmekonzept Natur und Landschaft u.a. als „Flächenpool“ für künftige Eingriffsvorhaben (S 84, B-Pläne etc.),
- Gestaltung der Siedlungsränder,
- Entwicklung von Grünverbundstrukturen entlang von Gewässern etc.

Die überarbeiteten Aussagen sind in Anlage 3 zur Begründung (Textteil zur Maßnahmekonzeption Natur und Landschaft) enthalten.

### 3 ZIELSETZUNGEN / LEITBILD

Der Erhalt der Kulturlandschaft Oberes Elbtal wird als grundlegendes Ziel der Planung vorangestellt. Daraus resultiert insbesondere die Forderung nach einem behutsamen Wachstum, das die prägenden landschaftlichen Faktoren erhält und besondere klimatische Erfordernisse berücksichtigt.

Die strategischen Ziele der Stadtentwicklung werden durch das Leitbild der Stadt

#### **„Coswig – junge Stadt am grünen Rande Dresdens“**

und den Zielbereichen

- modernes Mittelzentrum in einer reizvollen Region
- Stadt mit starker Wirtschaft und intakter Umwelt
- integrierte Ortsteile mit eigenem Charakter

bestimmt.

Für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes bis 2030 wird von einem Bevölkerungszuwachs auf 21.300 Einwohnern ausgegangen.

Die Entwicklung der Stadt Coswig sollte vorrangig intensiv durch Verdichtung im Bereich der Siedlungskerne und durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen etc. erfolgen. Das heißt, dass vor allem die Entwicklungspotentiale innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes ausgenutzt werden sollen.

Die Einbindung der Stadt in das landschaftliche Umfeld ist wesentlich durch die Elbauenlandschaft, das Spaargebirge / Bosel und den Friedewald geprägt. Ein Übergreifen der Bebauung auf diese Bereiche ist zu vermeiden.

Das Erscheinungsbild der Stadt ist, bedingt durch die historische Entwicklung und die topographische Situation, von abgegrenzten, räumlich und funktionell relativ einheitlichen Teilräumen bestimmt. Hierzu zählen die Kernstadt, die drei Dorfgebiete, die Wohngebiete aus den 60er und 70er Jahren (Geschosswohnungsbau) und die locker bebauten Stadtrandbereiche mit vorwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die Eigenart dieser Teilräume (Durchgrünung, Art und Maß der Bebauung) ist zu erhalten und aufzuwerten.

Die Siedlungsränder sind in unterschiedlicher Qualität ausgeprägt. Stadterweiterungen sollen sich grundsätzlich zum Landschaftsraum klar abgrenzen. Die Einfassungen der Ortsränder durch Gehölze, Obstbäume u.a. sind zu erhalten und zu ergänzen.

Neben der Verbesserung der Wohnsituation und der Erschließung neuer kleinteiliger Wohnbauflächen sind der Erhalt und der Ausbau der vorhandenen gewerblichen Flächen für eine kontinuierliche Stadtentwicklung unabdingbar. Prioritär sollen vorhandene Gewerbeflächen revitalisiert werden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen. Auf Gewerbeflächenausweisung auf der „grünen Wiese“ wird weitgehend verzichtet.

Die Dorfkerne sollen ihre spezifische Qualität behalten und bei Wahrung des Ortsbildes und der dörflichen Funktion als Wohnstandort weiterentwickelt und gefestigt werden. Ein Zusammenwachsen mit der Kernstadt und damit eine Zersiedelung der Landschaft sind auszuschließen.

Die Verkehrsbelastung innerhalb der Wohngebiete soll durch Erweiterung und Ausbau des Straßennetzes verringert werden. Eine Verbesserung der Anbindung an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz wird angestrebt.

Im Zuge der Gesamtfortschreibung wurde das in der thematischen Karte K-1 enthaltene Leitbild für die Entwicklung der Stadt Coswig erarbeitet.

Unter den nachfolgenden Themenfelder wurden folgende Ziele formuliert:

**„Kompakte Stadt“**

- Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung aufgrund des hohen Nachfragedrucks unter der Maßgabe einer möglichst kompakten Stadt
- Konzentration auf ÖPNV-Verknüpfungspunkte, Stärkung der Siedlungskerne
- Sicherung / Ausbau der sozialen Infrastruktur
- Weiterentwicklung des Grünverbundes
- Landschaftsraum schonen
- Grünverbund stärken
- Differenzierung des Erschließungsnetzes (äußere Anbindung verbessern, Entlastung innerhalb der Wohnquartiere)

**„Stadt zum Investieren“**

- Stärkung der mittelständischen Wirtschaft durch Planungssicherheit in Bezug auf die gewerbliche Flächennutzung
- Planungsrechtliche Klärung des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen

## 4 BESTANDSANALYSE

### 4.1 Naturräumliche Grundlagen

Der nördliche Teil des Plangebietes im Bereich des Friedewaldes gehört zum Naturraum „**Westlausitzer Hügel- und Bergland**“, während der übrige Teil des Plangebietes, bestehend aus Elbaue, Nassau, Coswig-Meißner Niederterrasse, Weinböhla-Coswiger Heidesandterrasse und Spaargebirge zur „**Dresdner Elbtalweitung**“ gezählt wird. Das Spaargebirge nimmt als tektonisch und erosiv abgetrennte Scholle des westelbischen Granitmassivs dabei eine Sonderstellung ein.

Es handelt sich bei der „Dresdner Elbtalweitung“ um ein Senkungsgebiet, das Teil einer über hunderte Kilometer verfolgbaren Schwächezone der Erdkruste ist. Der Gesteinsuntergrund besteht aus Granodiorit bzw. Monzonit. Die stein- und schuttreichen Verwitterungsböden tragen oft im kleinflächigen Wechsel Braunerden und Ranker als vorherrschende Bodentypen. Im Bereich der Nassau steht über einer schwer durchlässigen Mergelunterlage das Grundwasser höher an und beeinträchtigt die Möglichkeiten zum Ackerbau.

Die innere Differenzierung der „Dresdner Elbtalweitung“ ergibt sich aus Aue und Niederterrasse. Der niedrigste Punkt des Plangebietes liegt bei ca. 106 m ü. NN in der Ortslage Sörnwitz in der Elbaue. Die saalezeitliche Mittelterrasse reicht als Heidesandterrasse von Dresden bis Coswig und erhebt sich mit ihrer Vorderkante zwischen etwa 30 m und unter 10 m über die Niederterrasse.

Charakteristisch für die Elbtalweitung ist die im Vergleich zu den umgebenden Höhen lokale Klimagunst. Das Jahresmittel der Lufttemperatur überschreitet auf den breiten Talterrassen im städtischen Überbauungsbereich 10°C. Als weitere klimatische Besonderheit kann übernormal hohe Südostwindquote bezeichnet werden. Im Sommerhalbjahr mangelt es in den größeren Bebauungskomplexen an nächtlicher Abkühlung.

Das „**Westlausitzer Hügel- und Bergland**“ besteht innerhalb des Plangebietes aus einem Kuppen – Wannen – Relief, dessen Entstehung in Zusammenhang mit der Elstervereisung zu sehen ist, und den Lößnitzhängen. Der Gesteinsuntergrund wird auch hier durch Monzonit geprägt. Entscheidend für die Beschaffenheit der Bodendecke sind außerdem äolische Sedimente. So haben sich auf den sandbedeckten Platten vor allem Braunerden und Podsol-Braunerden ausgebildet. Die höchste Erhebung des Plangebietes ist der Spitzberg mit 205 m ü. NN am nördlichen Standrand von Coswig. Die Niederschlagswerte betragen durchschnittlich 650 mm.

### 4.2 Siedlung

#### 4.2.1 Historische Siedlungsentwicklung

Bereits im Mesolithikum (Mittelsteinzeit, ca. 4.500 v. Chr.) siedelten Menschen auf dem heutigen Gebiet der Stadt Coswig. Funde aus dem Neolithikum (Jungsteinzeit, ca. 3.000 v. Chr.) sowie der Bronze- und Eisenzeit (ca. 1.800 v. Chr.) belegen die lange Siedlungsgeschichte des Territoriums.

Mit dem Beginn der Völkerwanderung bewohnte nur noch ein geringer Teil der ehemals hier lebenden Westgermanen (Hermunduren) das fruchtbare Land am Elbstrom. Diese Tatsache lockte um 600 neue Siedler an, die slawischen Sorben.

Der Eroberungsfeldzug König Heinrich I. gegen die Slawen legte mit der Gründung der Burg Meißen um 929 den Grundstein für die im Jahr 1150 einsetzende Ansiedlung deutschstämmiger Bauern aus Thüringen, Nieder – Sachsen und Franken. Es kam zur Verschmelzung der verschiedenen ethnischen Gruppen und letztendlich zur Übernahme deutscher Sitten und Gebräuche.

Das Dorf Coswig zählte um 1600 ca. 40 Einwohner. In den nächsten drei Jahrhunderten wuchs die Bevölkerung auf etwa 1.000 Bewohner an. Mit dem Bau der Eisenbahnlinie und der einsetzenden Industrialisierung im 19. Jahrhundert eröffneten sich für Coswig und die umliegenden Ortschaften neue Perspektiven. Die Gründung vieler Betriebe und deren Bestreben, die Arbeiter und Angestellten auf Dauer zu binden, führte zum Neubau von Wohnungen und zu einer weitaus dichteren Besiedlung dieses Gebietes. So wuchsen die einstigen Bauerdörfer rasch zu beachtlichen Vorortgemeinden heran. Nach dem Zusammenschluss Coswigs mit Neucoswig und Kötitz wurde der Großgemeinde Coswig am 21. September 1939 das Stadtrecht verliehen. Eine weitere Vergrößerung Coswigs erfolgte am 1. Juli 1950 mit dem Anschluss der Orte Brockwitz und Sörnwitz.

## 4.2.2 Siedlungsstruktur

Die Stadt Coswig ist aus dörflischen Siedlungsansätzen entstanden und besitzt deshalb keinen historisch gewachsenen Stadtkern. Kleine Bauern- und Winzerdörfer bildeten den Ausgangspunkt der Stadtentwicklung. Die Struktur der Dorfkerne ist noch weitgehend erhalten, wenn auch die Gebäude, besonders im Gebiet Coswig - Mitte, Veränderungen erfuhren und durch moderne Bauten ergänzt wurden.

Im Laufe der Zeit entstanden, den gesellschaftlichen Verhältnissen entsprechend, unterschiedliche Wohnanlagen und Industrieansiedlungen. Coswig weist eine Vielfalt von Gebäuden und städtebaulichen Strukturen auf. Neben städtisch geprägten Mehrfamilienhäusern findet man noch dörflische Bauerngehöfte. Eine Erweiterung der Bebauungsfläche wurde im besonderen Maße in den 1920iger und 1930iger Jahren im Norden Coswigs bis zur Berliner Eisenbahnlinie vorgenommen. Später erfolgte eine lockere Bebauung bis zur heutigen Grenze des Friedewaldes. Auch der Raum zwischen den Dörfern Kötitz und Coswig wurde bereits in den 1920iger und 1930iger Jahren bebaut. Alle baulichen Erweiterungen stehen im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Industriebetrieben in Kötitz bzw. Coswig und Brockwitz (Gebiet der heutigen Industriestraße).

Die Ortslagen der Dörfer Brockwitz und Sörnewitz sind in Struktur und Bebauung bis in die Gegenwart kaum verändert.

Neusörnewitz entwickelte sich u.a. aus der Ansiedlung der ehemaligen Siemenswerke. Es entstand in unmittelbarer Nachbarschaft der Industriebauten eine Wohnbebauung mit städtischem Charakter.

Wesentliche Erweiterungen der Wohnbauflächen erfuhr die Stadt Coswig mit den beiden Wohngebieten Spitzgrund (1968) und Dresdner Straße (1976).

Seit 1990 wurden wieder kleinteiligere Wohnanlagen, vorwiegend für Einfamilienhäuser, gebaut, die meistens auf ehemaligen gärtnerisch genutzten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches entstanden. Eine Vielzahl der Baulücken in den Wohngebieten konnte durch eine entsprechende Bebauung geschlossen werden. Noch immer existieren aber viele großflächige Brachen in integrierter Lage, insbesondere industrielle Altstandorte und ehemaliger Erwerbsgartenbau.

## 4.3 Bevölkerung

### 4.3.1 Einwohnerentwicklung

Im Gebiet der Stadt Coswig lebten am 31.12.2012 20.629 Einwohner. Im Zeitraum von 31.12.2012 bis 31.12.2017 nahm die Einwohnerzahl im Territorium der Stadt um 1,0 % zu<sup>4</sup>. Hauptursache aus demografischer Sicht ist die Zunahme von Zuwanderungen in die Gemeinde in den letzten Jahren bei einem gleichzeitigen Rückgang von Fortzügen. Bei den Zuzügen stieg die Zahl innerhalb dieses Zeitraums pro 1.000 Einwohner von 41,6 im Jahr 2013 auf 49,9 im Jahr 2015. Bei den Fortzügen verringerte sich die Zahl von 4,1 auf 43,9 pro 1.000 Einwohner<sup>5</sup>. Die Geburten und Sterbefälle hielten sich in den vergangenen Jahren relativ konstant mit einem natürlichen Saldo von Saldo von ca. -4,2 je 1.000 Einwohner<sup>6</sup>. Die Einwohnerentwicklung der Stadt Coswig kann somit seit 2012 insgesamt als positiv bezeichnet werden.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Coswig (Quelle: StaLa, 2018)

	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	Veränderung 2012 zu 2017
Stadt Coswig	20.629	20.560	20.631	20.831	20.841	20.899	+ 1,0 %

### 4.3.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Nach 2000 wanderten vor allem Personen im erwerbsfähigen Alter aus der Region ab. Gleichzeitig verlagerte sich der Zeitpunkt der Familiengründung nach hinten, so dass auch die Zahl der Kinder deutlich zurückging. Der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung stieg von ca. 17 % im Jahr 2000 auf 29 % im Jahr 2014<sup>7</sup>.

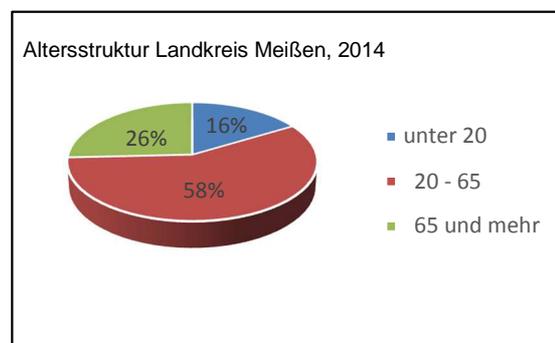
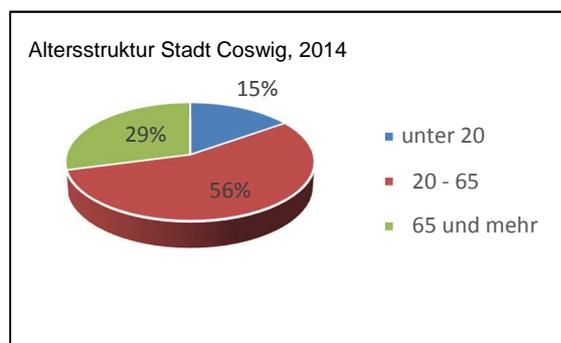
<sup>4</sup> Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik 2017

<sup>5</sup> Bertelsmann Stiftung (2016): Demografiebericht.

<sup>6</sup> Bertelsmann Stiftung (2016): Demografiebericht.

<sup>7</sup> Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik 2016

Die demographische Situation der Altersklassenverteilung in der Stadt Coswig ist gegenüber dem Durchschnitt im Landkreis Meißen durch einen niedrigeren Anteil der unter 20-jährigen und einen deutlich höheren Anteil der über 65-Jährigen und damit durch ein **höheres Durchschnittsalter** (Landkreis Meißen 2014: 47,7 Jahre, Stadt Coswig 2014: 49,2 Jahre) gekennzeichnet.



### 4.3.3 Bevölkerungsprognose

Grundlage der Bevölkerungsprognose für das Plangebiet bildet die „6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030“ des Statistischen Landesamtes in Kamenz. Das Prognosekonzept basiert auf dem Fortschreibungsverfahren, bei dem der gegebene Ausgangsbestand der Bevölkerung für jede Berechnungsperiode (hier Prognosejahr) in der entsprechenden demografischen und regionalen Gliederung Geburten und Zuzüge addiert sowie Sterbefälle und Fortzüge subtrahiert werden.

Die beiden Varianten der 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung unterscheiden sich in den Annahmen zur Auslandswanderung und der Geburtenhäufigkeit. Im daraus entstehenden Korridor bildet die Variante 1 (V 1) die obere der zwei Varianten. Die untere Variante wird mit Variante 2 (V 2) bezeichnet. Für die Variante 2 wurden die Annahmen und Eckergebnisse aus der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung für die Länder des Statistischen Bundesamtes weitestgehend übertragen. Die obere Variante (Variante 1) der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung berücksichtigt darauf aufbauend u.a. deutlich höhere Zuzugszahlen von Schutzsuchenden<sup>8</sup>.

Die **prognostizierte Einwohnerzahl** der Stadt Coswig für das **Jahr 2030** beträgt demnach **zwischen 20.226 Einwohner** (Variante 2) **und 21.110 Einwohner** (Variante 1).

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für die Stadt Coswig<sup>9</sup>

Bevölkerungsentwicklung	2014	2030 (Variante 1 / Variante 2)	
Stadt Coswig	20.631 Einwohner	+ 2,3 % bis - 2,0 %	
Landkreis Meißen	243.745 Einwohner	- 2,7 % bis - 7,2 %	
Freistaat Sachsen	4.055.300 Einwohner	- 1,4 % bis - 5,0 %	

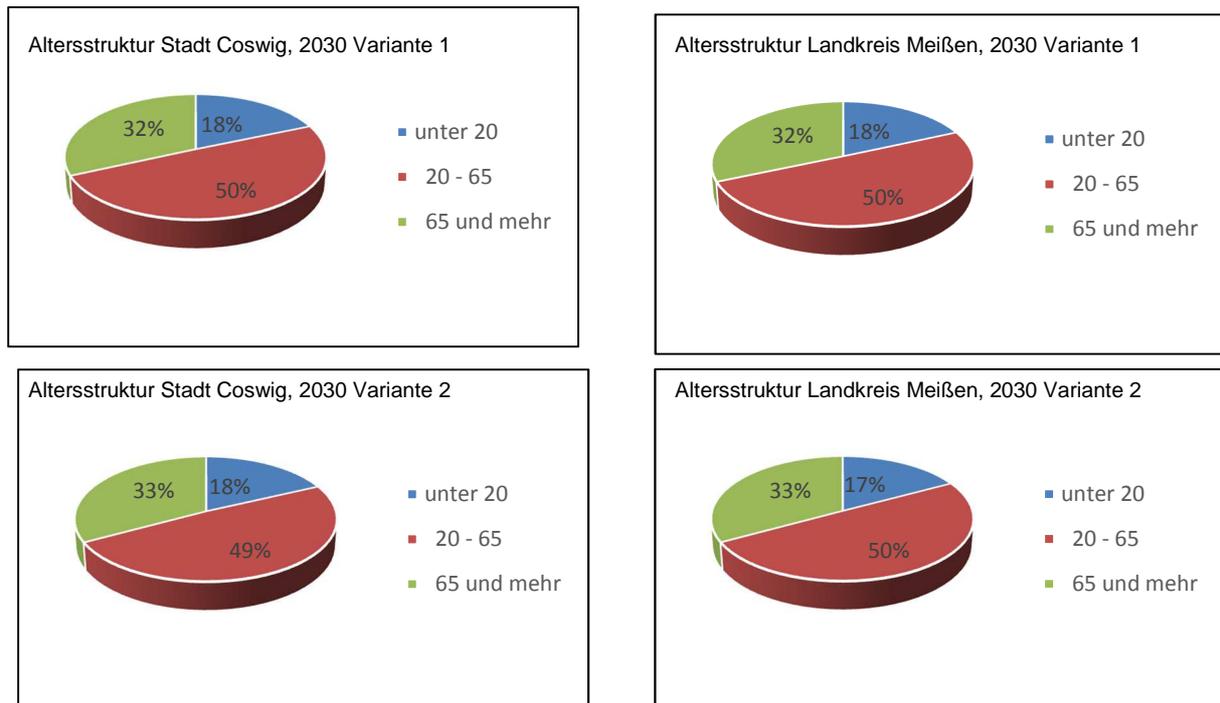
Einwohnerzahl	2014	2030 / Variante 1	2030 / Variante 2
Stadt Coswig	20.631	21.110	20.226

Die **prognostizierte Bevölkerungsentwicklung** liegt im Gebiet der Stadt Coswig deutlich über der des Landkreises Meißen und ebenso **über der des landesweiten Durchschnitts**.

<sup>8</sup> Statistisches Landesamt Sachsen: Hintergrundinformationen zur 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung, April 2016

<sup>9</sup> Statistisches Landesamt, 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose <http://www.statistik.sachsen.de/bevprog/>

Die künftige Entwicklung der Altersstruktur wird durch das Statistische Landesamt Sachsen, wie folgt, prognostiziert (6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose):



Die Altersstruktur für die Stadt Coswig und den Landkreis Meißen ist in der Variante 1 der Prognose identisch. Nur in der zweiten Variante sind leichte Abweichungen in der Altersstruktur zwischen den unter 20-jährigen und der Altersgruppe der zwischen 20 und 65-jährigen zu verzeichnen.

Im Vergleich der Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Coswig und dem Landkreis Meißen wird deutlich, dass der Anteil der über 65-jährigen deutlich gegenüber dem Ausgangsjahr 2014 ansteigt, wobei sich der Anteil der über 65-jährigen im Landkreis von 26 % auf 32 % bzw. 33 % viel stärker erhöht als im Stadtgebiet Coswig. Die Zunahme der über 65-jährigen bedingt eine demografische Entwicklung einer immer älter werdenden Bevölkerung. Der Anteil der unter 20-jährigen steigt aber im Stadtgebiet und im Landkreis ebenfalls leicht an, wobei die Erhöhung in der Stadt Coswig höher ist als im Landkreis Meißen. Dies resultiert aus dem Zuzug von Familien bzw. jungen Paaren sowie der wieder leicht steigenden Geburtenrate in den letzten Jahren. Im Gegenzug sinkt der Anteil der Altersgruppe der zwischen 20 und 65-jährigen deutlich.

Zusätzlich zum prognostizierten Bevölkerungszuwachs gemäß der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose geht die Stadt Coswig von einem **Zuwachs** der Bevölkerung von ca. **200 Einwohner** durch den **Zuzug** aus dem Verflechtungsbereich der Stadt Coswig bzw. dem Umland aus, da sich gegenüber dem Jahr 2014 (der Basis der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose) der Wohnungsmarkt vor allem für Einfamilienhäuser deutlich verändert hat.

Als **Basis für die Flächennutzungsplanung** wird für den Planungshorizont die vom Statistischen Landesamt übergebene **Prognosevariante 1** sowie der Zuwachs durch den **Zuzug** aus dem Umland zugrunde gelegt, so dass für das Jahr 2030 von ca. **21.300 Einwohnern** bzw. einem **Zuwachs von ca. 670 Einwohner** in der Stadt Coswig auszugehen ist.

Da für die Stadt Coswig seit dem Jahr 2012 eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen ist, sieht sich die Stadt Coswig in der Pflicht, planerisch auf diesen Trend zu reagieren und auch in Zukunft in ausreichendem Maße sowohl Bauland als auch Infrastruktureinrichtungen für die heimische Bevölkerung, die hinzuziehenden Schutzbedürftigen sowie die zuziehende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, um auch ihrer Stellung als Mittelzentrum innerhalb der Planungsregion Rechnung zu tragen.

#### 4.4 Wohnungsbestandsentwicklung

Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen hat für die Stadt Coswig 11.713 Wohnungen in 3.530 Wohngebäuden am 31.12.2016 erfasst. Der Wohngebäudebestand setzt sich etwa zu 72 % aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen, die sich typischerweise in Privatbesitz mit Eigennutzung befinden. In Bezug auf den Gesamtwohnungsbestand befinden sich aber nur ca. 25 % der Wohnungen (2.895 Wohnungen) in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Anhand der Daten des Statischen Landesamtes des Freistaat Sachsen lässt sich belegen, dass die Wohnungen zu 60 % aus Wohnungen mit 3- und 4-Räumen bestehen. Der Anteil der Wohnungen mit 1- und 2-Räumen nimmt ca. 12 % ein.

Im gesamten Stadtgebiet sind in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Rückbaumaßnahmen realisiert worden, um den Leerstand im Geschosswohnungsbau in den Plattenbaugebieten entgegen zu wirken. Der Wohnungsbestand in den Plattenbauten wurde nach 1990 fast vollständig saniert. Dennoch verblieb ein Leerstand, bei dem es sich im Wesentlichen um nicht vollständig vermietbaren Wohnraum aufgrund fehlender Aufzüge für die oberen Etagen, geringer Wohnungsgrößen oder ungünstiger Zuschnitte handelt.

Im Stadtumbaukonzept aus dem Jahr 2007<sup>10</sup> wurde im kleinteiligen privaten Wohnungsbestand Coswigs ein sehr unkritischer Leerstand von etwa 2 % festgestellt. Dieser beruht auf verschiedenen Ursachen und entspricht dem normalen Lebenszyklus eines Gebäudes bzw. einer Wohnung. Innerhalb des gesamten weiteren Stadtgebietes von Coswig konnten keine Leerstände festgestellt werden, die deutlich über 2 % hinausgehen. Im Gegensatz dazu betrug der Leerstand in den beiden großen Plattenbaugebieten zwischen 15 und 20%.

Deshalb konzentrierte sich der Stadtumbau seit 2007 auf die beiden Stadtumbaugebiete „Spitzgrund“ und „Dresdner Straße“, in welchen sich nahezu 41 % des Wohnungsbestandes der Stadt Coswig befinden. Die seit 2007 durchgeführten Rückbaumaßnahmen führten zu einer deutlichen Stabilisierung im Leerstand und waren gleichzeitig mit einer deutlichen Verbesserung der Wohnumfeldqualität verbunden, da auf den frei gewordenen Bereichen Freiflächen gestaltet und Spielplätze errichtet wurden.

Ein Leerstand von 3 % ist als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich. Sinkt der Leerstand aufgrund einer ungünstigen Angebots- oder überhitzten Nachfrageentwicklung darunter, kommen Umzugsketten ins Stocken<sup>11</sup>.

Einerseits ist die Stadt Coswig insgesamt durch einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten geprägt. Andererseits besteht ein anhaltendes Bestreben der ansässigen Bevölkerung nach Wohneigentum bzw. Einfamilienhäusern, so dass sich die Eigentumsquote tendenziell erhöht. Gleichzeitig ändern sich auch die Wohnbedürfnisse, das belegt auch die Bautätigkeit der letzten Jahre:

Bautätigkeit im Jahr <sup>12</sup>	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Baugenehmigungen</b>					
Errichtung neuer Wohngebäude, davon	24	41	22	25	29
mit 1 Wohnung	22	36	16	24	28
mit 2 Wohnungen	2	1	1	-	1
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt	25	102	160	43	35
Neue Wohnfläche insgesamt in m <sup>2</sup>	3.477	9.207	11.303	5.784	4.517

<sup>10</sup> Große Kreisstadt Coswig: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Coswig, Stadtumbaukonzept Stufe I, Quartiersentwicklung Wohngebiete Dresdner Straße und Spitzgrund, Stand: 01.10.2007

<sup>11</sup> IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH 2005: Methoden von Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau

<sup>12</sup> Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik

Bautätigkeit im Jahr <sup>13</sup>	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Baufertigstellungen</b>					
Errichtung neuer Wohngebäude, davon	14	34	32	18	20
mit 1 Wohnung	14	31	30	14	18
mit 2 Wohnungen	-	2	1	-	1
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt	32	64	20	149	53
Neue Wohnfläche insgesamt in m <sup>2</sup>	3.708	5.700	4.369	10.177	4.981

## 4.5 Wirtschaft und Beschäftigung

### 4.5.1 Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Coswig hat als Standort für den Maschinenbau eine lange Tradition, viele Unternehmen sind schon über 100 Jahre am Standort vertreten. Diese Firmen haben sich zu hochmodernen Produktionsstandorten entwickelt. Auch zahlreiche neue Unternehmen haben sich in Coswig angesiedelt.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden aktuelle Daten zu Unternehmen der Region, bezogen auf Wirtschaftszweige, erhoben. Innerhalb des Stadtgebietes sind zahlreiche Firmen aus der Industriebranche vertreten, z.B. ALHO Systembau GmbH als Firma im Modulbau; ATS GmbH Automatisierung & Anlagenbau; AUMA Drives GmbH, ein Antriebs-Spezialist; Feldt Blechbearbeitung; HTS Hoch Technologie Systeme GmbH mit Dienstleistungen und Komponenten für die Raumfahrtindustrie sowie für den Maschinenbau, die Schienenfahrzeugtechnik und den Leichtbau; Industrie Partner GmbH, ein Betrieb für Sondermaschinenbau und Anlagenbau, und Walzengießerei Coswig GmbH.

Viele weitere kleine und mittelständige Unternehmen der unterschiedlichsten Gewerbe sowie Dienstleistungs- und Handelsunternehmen prägen Coswig als einen **bedeutenden Gewerbestandort** mit großem wirtschaftlichem Engagement. Zahlreiche dieser Unternehmen sind im gewachsenen Stadtgebiet angesiedelt.

Derzeit sind im Plangebiet **981 Gewerbe** (Stand Februar 2018) angemeldet (IHK DRESDEN 02/2018), 74 der gemeldeten Unternehmen sind im Großhandel angesiedelt.

Tabelle 3: Anzahl der bei der IHK gemeldeten Unternehmen in der Stadt Coswig<sup>14</sup>

Wirtschaftszweig	Stadt Coswig
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	8
Produzierendes Gewerbe	46
Großhandel	74
Dienstleistung / Einzelhandel	853
<b>Gesamt</b>	<b>981</b>

Demnach stellen Unternehmen im Bereich **Dienstleistung / Einzelhandel** die größte Anzahl an Betrieben, gefolgt vom Großhandel und vom Produzierenden Gewerbe. Allerdings ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Betriebe im Bereich Dienstleistung / Einzelhandel nur wenige Beschäftigte hat, dagegen ist ein erheblicher Anteil der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe zu finden. So waren 2016 im Bergbau und dem Verarbeitenden Gewerbe 1.797 Personen in 20 Betrieben beschäftigt<sup>15</sup>.

Die Stadt Coswig ist durch sehr flächenextensive Branchen mit vielen Industriearbeitsplätze und wenigen Verwaltungseinheiten geprägt.

Die **Landwirtschaft** spielt als Wirtschaftszweig im städtischen Raum, zu dem welchen die Stadt Coswig gehört, nur eine untergeordnete Rolle. Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Stadtgebietes werden vorrangig für Obstanbau sowie als Acker- und Grünland genutzt. Als regionale Besonderheit ist der Aronia-Anbau in der Elbniederung bei Brockwitz und Kötitz zu bewerten.

<sup>13</sup> Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik

<sup>14</sup> IHK Dresden, 2018

<sup>15</sup> Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik 2018

Die **Weinbauflächen** prägen die Kulturlandschaft im Elbtal und sind auch in Coswig für ein markantes Ortsbild von Bedeutung. Das Elbtal gehört zu den Weinbaugebieten Deutschlands. Die Sächsische Weinstraße (hier Dresdner Straße) führt durch Coswig und tangiert die Anbaugebiete in Sörnewitz. Die Anbauflächen erstrecken sich an den südlichen Elbhängen, die sich durch ein besonders mildes Kleinklima auszeichnen. In Coswig werden ca. 27 ha als Weinbauflächen genutzt. Die Hauptanbaugebiete in Coswig sind zum einen das Spaargebirge und zum anderen die höheren Lagen in Neucoswig.

Die Steuereinnahmekraft der Stadt Coswig liegt deutlich unter dem Durchschnitt des Freistaates Sachsen.

Tabelle 4: Steuereinnahmekraft der Stadt Coswig (Quelle: Statistisches Landesamt, 2017)

Stadt / Gemeinde	Steuereinnahmekraft je Einwohner in Euro, Durchschnitt 2015	Differenz zum Sächsischen Durchschnitt (723 €/EW)	
		absolut (Euro)	relativ
Stadt Coswig	599	- 124	- 17 %

#### 4.5.2 Arbeitsmarkt

In den **Unternehmen** der Stadt Coswig waren am 30.06.2015 **5.749 Personen beschäftigt** (Statistisches Landesamt, 2018). Mit ca. 276 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen je 1 000 Einwohner weist das Gebiet damit ein geringeres Arbeitsplatzangebot als die Nachbargemeinden auf (zum Vergleich: Stadt Meißen 456 sowie Stadt Radebeul 401 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze/1.000 Einwohner).

Demgegenüber sind **7.911 sozialversicherungspflichtige am Wohnort** statistisch erfasst (Statistisches Landesamt, 2018). Die Stadt Coswig ist damit durch ein **starkes Auspendlerverhalten** geprägt. Eine wesentliche Rolle spielt hierbei die Pendlerbewegung in die Landeshauptstadt Dresden sowie in die Stadt Meißen.

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Meißen betrug im Januar 2018 6,5 %. Zahlen für die Stadt Coswig sind nicht verfügbar; letztlich aufgrund des Zeithorizonts eines Flächennutzungsplans (10 – 15 Jahre) auch nicht vordergründig relevant, da sie innerhalb dieses Zeitraums ohnehin Schwankungen unterliegen sind.

#### 4.6 Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen

Im Gebiet der Stadt Coswig liegen zahlreiche Planungen auf der Grundlage der §§ 10, 34 bzw. 35 BauGB vor, die überwiegend Rechtskraft besitzen. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt und sind in der thematischen Karte K-2 zum Flächennutzungsplan dargestellt. Im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplans wurde das in Bebauungsplänen und Satzungen rechtskräftig gesicherte Baulandpotentiale ermittelt, da dies – ebenso wie Baulücken in planungsrechtlichen Innenbereich – prioritär für die Deckung des Wohnbaulandbedarfs heranzuziehen ist.

Tabelle 5: Rechtswirksame B-Pläne und Satzungen gemäß BauGB (Stand: April 2020)

Gemarkung	Plan-Nr.	Planart	Festsetzungsinhalt	Bezeichnung
Coswig/Sa.	1	VE-Plan	WA	„Käthe-Kollwitz-Weg“
Kötitz	4	VE-Plan	WA	„Naundorfer Straße“
Coswig/Sa.	5	VE-Plan	WA	„nördliche Romerstraße (Alte Gärtnerei)“
Coswig/Sa.	7	VE-Plan	MI, SO Handel	„Coswig Dresdner Str.“
Kötitz	10	VE-Plan	WA	„Seestraße“
Kötitz	23	B-Plan	WA	„Am Urnenfeld“
Coswig/Sa.	25	B-Plan	WA	„An der Börse“
Brockwitz	29	B-Plan	MI	„Mischgebiet Weinböhlaer Straße“
Sörnnewitz	32	B-Plan	WA	„Sörnnewitz / Boseblick“ (Zaschendorfer Straße)
Neucoswig	34	B-Plan	WA	„Am Talkenberger Hof“
Kötitz	35	B-Plan	GE, GI	„Industriegebiet Coswig – Kötitz“
Coswig/Sa.	36	B-Plan	Gee, GE	Gewerbegebiet „An der Südstraße“
Coswig/Sa.	38	B-Plan	SO Sport / Freizeit	„Freizeitzentrum Weinböhlaer Straße“
Sörnnewitz	40	B-Plan	Verkehrsfläche	„Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet Neusörnnewitz (ehem. EWS)“
Coswig/Sa.	41	B-Plan	WA	„Forststraße“
Sörnnewitz	42	B-Plan	WA	Sörnnewitz „Am langen Graben“
Coswig/Sa.	43	B-Plan	SO Einzelhandel, W	„Hauptstraße / Zentrum“
Clieben	46 S	Abrundungssatzung	W	Brockwitz / Cliebener Straße
Sörnnewitz	47 S	Klarstellungssatzung	M	Sörnnewitz
Coswig/Sa.	51	B-Plan	WA	„Nördliche Hauptstraße“
Brockwitz	52	B-Plan	SO Solarkraftwerk	„Solarpark Coswig-Brockwitz“
Sörnnewitz	56	B-Plan	WA	„Schulweg Sörnnewitz“
Sörnnewitz	57	Rahmenplan	GE	Gewerbegebiet Neusörnnewitz (ehm. EWS)
Sörnnewitz	58	B-Plan	WA	„Fürsterstraße Neusörnnewitz“
Brockwitz	59	Außenbereichssatzung	---	„Auerstraße West“
Sörnnewitz	60	Ergänzungssatzung	W	„Elbgaustraße Sörnnewitz“
Brockwitz	61	B-Plan	M	„Niederseite Brockwitz“
Coswig/Sa.	62	B-Plan	WA	„Seniorenwohnpark Spitzgrund“
Coswig/Sa.	63	B-Plan	WA	„Stadtgärten Kötitz“
Coswig/Sa.	64	VE-Plan	WA	„Junges Wohnen im Spitzgrund“

Die in Tabelle 5 aufgeführten Bauleitplanungen sind bis auf den B-Plan Nr. 25 „An der Börse“, den B-Plan Nr. 56 „Schulweg Sörnnewitz“, den B-Plan Nr. 63 „Stadtgärten Kötitz“ und den B-Plan Nr. 64 „Junges Wohnen im Spitzgrund“ im Wesentlichen ausgelastet.

Außerdem existiert für die Ortslage Sörnnewitz die Klarstellungssatzung Sörnnewitz (Plan- Nr. 47 S) und die Erhaltungssatzung Sörnnewitz (Plan-Nr. 50 S) sowie für die Ortslage Brockwitz ebenfalls eine Erhaltungssatzung, die Erhaltungssatzung Brockwitz (Plan-Nr. 49 S).

Folgende Bebauungspläne befinden sich zurzeit in Aufstellung:

Tabelle 6: In Aufstellung befindliche B-Pläne und Satzungen gemäß BauGB (Stand: April 2020)

Gemarkung	Standort	Plan-Nr.	Planart	Bezeichnung	Bau-flächen Nr.	Fläche in ha
Coswig	Grenzstraße	65	B-Plan	Wohngebiet "Grenzstraße West" Coswig	W11	1,07
	Jaspisstraße	66	B-Plan	"Wohngebiet Jaspisstraße"	W3	4,91
Kötitz	Grenzstraße	54	B-Plan	"Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße"	--	13,90
Neusörnnewitz	Cliebener Straße	67	B-Plan	"Gewerbegebiet Neusörnnewitz Cliebener Straße"	M5, G2	23,48
<b>Gesamtsumme Stadt Coswig</b>						<b>42,29</b>

Weiterhin ist die Aufhebung des B-Plans Nr. 29 „Mischgebiet Weinböhlaer Straße“ durch die Stadt Coswig geplant, da mit der kompletten Umsetzung des Bebauungsplanes die Planungsziele erfüllt wurden. Der Standort hat sich zu einem attraktiven und beliebten Wohngebiet entwickelt. Selbstständige nicht störende Gewerbebetriebe haben sich nicht angesiedelt, da durch weitere Bauleitplanungen der Stadt Coswig andere Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden konnten. Im Flächennutzungsplan

sind die Bauflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29 entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

## 4.7 Informelle Planungen

### 4.7.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Coswig 2007<sup>16</sup>

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO) dient in seiner aktuell gültigen Fassung mit Stand vom Juni 2007 als Grundlage einer langfristigen Entwicklungsplanung für das Gesamtgebiet der Stadt Coswig. Unter dem Leitbild **Coswig, junge Stadt am grünen Rande Dresdens** wurden folgende Ziele formuliert: Stabilisierung der Entwicklung und Partizipation an der positiven Entwicklung Dresdens sowie Maßnahmen und Strategien zu den Themen Stadtentwicklung und Wohnen, Wirtschaft / Tourismus, Verkehr, Bildung / Soziales, Umwelt und Finanzen entwickelt.

Das SEKO wurde als Grundlage für die Förderfähigkeit von im Rahmen des „Stadtumbaus Ost“ in der Stadt Coswig geplanten Maßnahmen erarbeitet. Es können somit auf die Gesamtstadtentwicklung abgestimmte Maßnahmen des Rückbaus von Wohnraum, aber auch Aufwertungsmaßnahmen in den Stadtumbaugebieten durchgeführt werden.

In diesem Zusammenhang erfolgte die Aufstellung des Stadtumbaukonzeptes Stufe I<sup>17</sup> vom 01.10.2007, welches die Strategie der Quartierentwicklung der Wohngebietes Dresdner Straße und Spitzgrund bis ca. 2015 aufgezeigt. Im Stadtumbaukonzept wurden Entwicklungsmöglichkeiten in den Stadtumbaugebieten formuliert und Entwicklungsvorgaben für den Stadtumbau aus Sicht des SEKO dargestellt. Die letzten Maßnahmen, die auf dem Teilkonzept Stufe I beruhen, wurden in den Jahren 2013 / 2014 durchgeführt.

Auf Basis des SEKO und der Ergebnisse des Stadtumbaukonzeptes Stufe I wurden im Stadtumbaukonzept Stufe II<sup>18</sup> im Jahr 2012 konkrete Aussagen zu den weiteren geplanten Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen für den Zeitraum bis 2020 erarbeitet. Für die Stufe II Stadtumbau wurde die Stadtumbaugebiete Dresdner Straße und Spitzgrund neu abgegrenzt. Die auf dem Teilkonzept Stufe II beruhenden Maßnahmen werden bis zum Jahr 2020 umgesetzt. Insgesamt wurden 632 Wohnungen zurückgebaut. Bei den verbliebenen Maßnahmen handelt es sich um Aufwertungsmaßnahmen im Bereich Freiraum- / Wohnumfeldgestaltung.

---

<sup>16</sup> Große Kreisstadt Coswig: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt, 18.06.2007

<sup>17</sup> Große Kreisstadt Coswig: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt, Stadtumbaukonzept Quartierentwicklung Wohngebiete Dresdner Straße und Spitzgrund, 01.10.2007

<sup>18</sup> Große Kreisstadt Coswig: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt, Stadtumbaukonzept Stufe II Fortschreibung Fachkonzept Wohnen, 24.02.2012

#### 4.7.2 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Coswig 2010<sup>19</sup>

Für die Stadt Coswig wurde bis Dezember 2010 ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept erarbeitet. Folgendes allgemeine Ziel gibt das Einzelhandelskonzept aus: „Die Stadt Coswig verfügt historisch bedingt über keine gewachsenen, innerstädtischen Strukturen. In den vergangenen Jahren hat sich ein innerstädtischer Bereich entlang der Bahnhofstraße und Hauptstraße durch umfangreiche Sanierungsaufwendungen und Neubaumaßnahmen positiv entwickelt. Dessen weiterführende Stärkung und qualitativer Ausbau als attraktives Stadtzentrum, jedoch auch die Sicherung der wohnortnahen Versorgung, stellen veritable städtebaulichen Aufgabenstellungen dar und bilden folgerichtig die Schwerpunkte im Einzelhandelskonzept der Stadt Coswig. Die regionale Ausstrahlung als attraktiver Einzelhandelsstandort wird durch ein funktionales Gleichgewicht zwischen innerstädtischen Strukturen und ergänzenden Handelsstandorten angestrebt.“

Innerhalb des Einzelhandelskonzeptes wurden für die Stadt Coswig ein zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Coswig, zwei Nahversorgungszentren: Spitzgrund und Am Ringpark, zwei Nahversorgungslagen: Dresdner Straße und Salzstraße sowie Ergänzungsstandorte festgelegt. Diese sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans mit einer Randsignatur dargestellt.



Abb. 2. Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



Abb. 3. Abgrenzung der Nahversorgungszentren Spitzgrund und Am Ringpark



<sup>19</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandelsstandort – und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Coswig, Dezember 2010

Abschließend definiert das Einzelhandelskonzept einen Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Coswig mit den folgenden Handlungsschwerpunkten:

- 1 – Innenstadtentwicklung
- 2 – Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente
- 3 – Mittelzentrale Versorgungsfunktion
- 4 – Nahversorgungsanlagen
- 5 – Coswiger Nachbarschaftsladen
- 6 – Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche
- 7 – Ergänzungsstandorte
- 8 – städtebauliches Entwicklungskonzept

#### **4.7.3 Städtebauliche Untersuchung von Potentialflächen für Wohnbebauung 2012<sup>20</sup>**

Im September 2012 hat die Stadt Coswig mehrere Gebiete innerhalb des Stadtgebietes auf ihr Potential als Wohnbaufläche untersucht.

Die Wohnbauflächen im Gebiet 2 Schulweg / Sörnowitz sind durch den seit 2016 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 „Schulweg Sörnowitz“ und im Gebiet 7 Försterstraße durch den seit 2014 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58 „Försterstraße Neusörnowitz“ entwickelt worden.

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Entwicklung folgender Flächen zu Wohnbauland geplant:

- Gebiet 3 Weinbergstraße > geplante Wohnbaufläche W10
- Gebiet 5 Sandleite > geplante Wohnbaufläche W7
- Gebiet 11 Grenzstraße > geplante Wohnbaufläche W9

---

<sup>20</sup> Große Kreisstadt Coswig: Städtebauliche Untersuchung von Potentialflächen für Wohnbebauung, September 2012

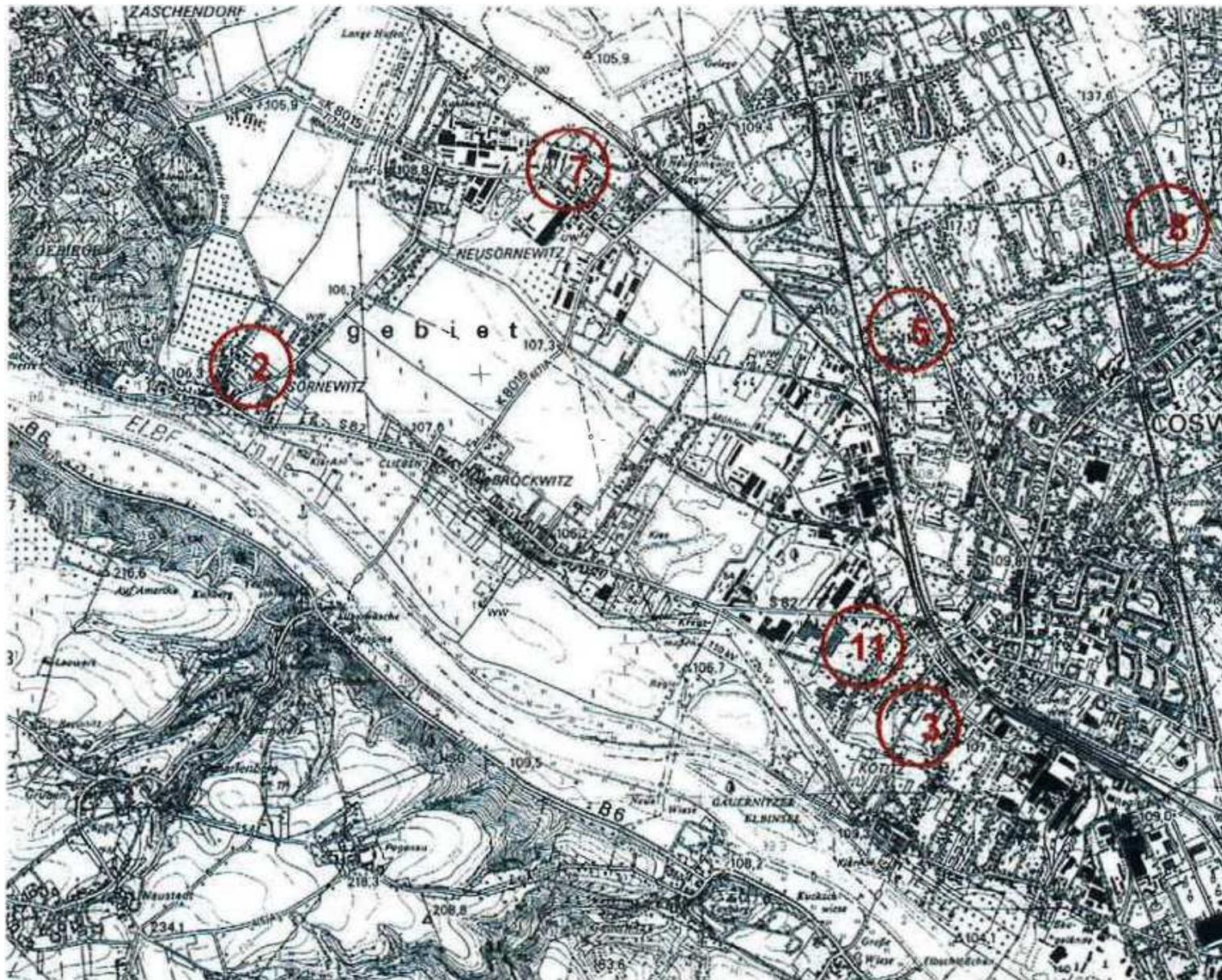


Abb. 4.           Untersuchte Potenzial-  
flächen für Wohnbebauung

#### **4.7.4 Fachteil Brachflächenentwicklung 2015<sup>21</sup>**

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept der großen Kreisstadt Coswig wurde im April 2015 um den Fachteil Brachen (Kap. 4.1.6 SEKO) ergänzt.

Eine wesentliche Besonderheit der städtebaulichen Struktur von Coswig ist der hohe Anteil innerstädtischer Brachen, die zu einem großen Teil in der Phase der industrialisierungsbedingten Stadterweiterung (1870-1948) erschlossen und bebaut wurden und überwiegend seit dem Umstrukturierungsprozess der Wendezeit brach liegen. Bei den Brachflächen handelt es sich vorrangig um ehemalige Gewerbe- und Industriestandorte, Lagerplätze, Abbaufächen sowie Erwerbsgartenbauflächen. Die Brachflächen beinhalten Entwicklungspotenziale und stellen Flächenreserven für Gewerbe/ Industrie, Wohnbauland oder Grünflächen bzw. Naturschutz dar.

---

<sup>21</sup> Große Kreisstadt Coswig: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt, Fachteil Brachflächenentwicklung, 16.04.2015



Abb. 5. Übersicht  
Brachflächen

Gemäß des Leitbildes der Stadt Coswig soll vorrangig vorhandene Brachflächen für die weitere Siedlungsentwicklung genutzt werden. Entsprechende Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich aus der Lage, der Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Nutzungen und der Erschließungssituation und sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 7: Brachflächen und ihre geplante Nutzung, durch den FNP vorgeschlagen

Nr.	Bezeichnung für Brachfläche	Fläche	geplante Nutzung					Bemerkungen
			Gewerbe	Mischgeb.	Wohnen	Grünfläche	Kompensationsfl.	
1	ehem. Betonwerk Schillerstraße	1,60 ha			1,60			geplante Wohnbaufläche W1
2	Bahnloch Hohensteinstr. / Lehdenweg	2,00 ha				2,00		
3	ehem. Sportplatz	1,00 ha			0,20	0,80		
4	ehem. Gärtnerei Jaspisstraße	3,30 ha			2,70	0,60		anteilig geplante Wohnbaufläche W3 und geplante Grünfläche GF3
5	ehem. Betonsteinwerk Auerstraße	1,80 ha		0,70			1,10	anteilig geplante Grünfläche GF4
6	ehem. Industriegelände Planeta, Werk 4	2,00 ha			2,00			realisiert B-Plan 63
7	Kötitzer Halde	1,90 ha					1,90	im B-Plan 35 festgesetzt
8	ehem. Cowaplast-Werke, südöstlicher Bereich	11,80 ha	11,80					B-Plan 54 in Aufstellung
9	ehem. Gärtnerei Weinbergstraße	1,20 ha			1,20			anteilig geplante Wohnbaufläche W12
10	ehem. Lederwerk sowie Areal des ehem. "Lack-Sportplatzes"	5,20 ha	5,20					
11	ehem. Straßenmeisterei	1,60 ha	1,60					
12	ehem. Sägewerk an der Spitzgrundmühle	0,60 ha				0,60		
13	Gewerbebrache und Deponie südlich der Köhlerstraße	4,10 ha		1,30		2,80		
		38,10 ha	18,60	2,00	7,70	6,80	3,00	

## 5 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes orientieren sich an den Vorgaben, die durch das Baugesetzbuch und in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung gemacht werden. Danach werden hauptsächlich Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen unterschieden. Bauliche Nutzungen, die deutlich von diesen Flächenkategorien abweichen, werden als Sonderbauflächen, die näher bezeichnet werden, dargestellt. Öffentliche, kulturelle, soziale und kirchliche Nutzungen werden als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Im Flächennutzungsplan werden sowohl die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als auch die planungsrechtlich gesicherten Flächen in Satzungsgebieten nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als **Wohnbauflächen** bzw. **gemischte Bauflächen** gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Eine Präzisierung in verschiedene Baugebiete (Reine / Allgemeine / Besondere Wohngebiete bzw. Kleinsiedlungsgebiete sowie Misch- / Dorf- / bzw. Kerngebiet) erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Bei den Freiflächen sind Grünflächen mit gegebenenfalls besonderer Zweckbestimmung, etwa Park oder Friedhof darzustellen. Daneben gibt es Flächen für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau, Weinbau) und Wald, Wasserflächen sowie Flächen für Infrastruktur.

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde die **vorhandene Bebauung** zunächst auf Ihre Lage im planungsrechtlichen Innenbereich und die vorhandene Nutzung im Vergleich zum rechtskräftigen FNP 2006 inkl. der Änderungen 1 bis 3 geprüft. Die Überprüfung der Bauflächen erfolgte in einzelnen Karrees unter der Maßgabe „Grundzüge der Flächennutzung“. Einzelne Korrekturen bzw. Arrondierungen wurden im gesamten Stadtgebiet vorgenommen, um den heutigen baulichen Abgrenzungen und der tatsächlichen Nutzung zu entsprechen.

### Darstellung von Bauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen

**Bestandsbauflächen** wurden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen entsprechend des vorhandenen Nutzungsbestandes (Wohnbauflächen – gemischte Bauflächen - gewerbliche Bauflächen) kategorisiert, der das jeweilige Quartier bzw. den Ortsteil in seinen Grundzügen prägt. Die **Abgrenzung** der Baufläche wurde auf Grundlage des FNP 2006 inkl. der 1. bis 3. Änderung mit einer Bestandsüberprüfung **vor Ort** vorgenommen. Jedoch lässt der Maßstab des Flächennutzungsplans nur die Darstellung der Grundzüge der Flächennutzung zu. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich überdies nicht nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die bereits planungsrechtlich durch **Bebauungspläne gesicherten Flächen** wurden entsprechend der dortigen Festsetzungen in ihren Grundzügen in den Flächennutzungsplan übernommen.

Ca. 9 % der dargestellten Bestandsbauflächen im Stadtgebiet Coswig sind von Überschwemmung durch die Elbe und den Lockwitzbach betroffen (Kap. 5.17.4). Eine weitere Entwicklung der Bebauung außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in die Überschwemmungsgebiete wird strikt vermieden.

### Darstellung von Bebauung im planungsrechtlichen Außenbereich

Der Splittersiedlung im westlichen Abschnitt der Auerstraße fehlt der Bebauungszusammenhang zum geschlossenen Bebauungszusammenhang zur Stadt Coswig, sodass diese lediglich als Bestandsbebauung im Außenbereich dargestellt wurde. Die Siedlungsstruktur ist durch großflächige Wiesen und einzeln liegende Häuser geprägt, eine zusammenhängende verdichtende Bauflächenentwicklung würde dem Erhalt der Freiflächen entgegenstehen. Um trotzdem eine geringe bauliche Entwicklung innerhalb des Gebietes zu ermöglichen, hat die Stadt Coswig die Außenbereichssatzung Nr. 59 „Auerstraße West“ aufgestellt.

Der Flächennutzungsplans zeigt darüber hinaus nicht in Bauflächen integrierbare Einzelstandorte (Gebäude und Gebäudegruppen) als „Bestand im Außenbereich“ (z.B. Reitsportanlage „An der Bosel“, Gebäudebestand an der Dresdner Straße zwischen Brockwitz und Sörnewitz). Im Zuge der Gesamtfort-

schreibung des Flächennutzungsplans wurde diese vorhandene Bauung in die Fläche für die Landwirtschaft eingeordnet, um bestimmte Möglichkeiten einer Entwicklung oder Verdichtung nach **§ 35 Bau-gesetzbuch** (BauGB) zu gestatten.

### **Geplante Bauflächenausweisungen**

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass nicht alle planerisch sinnvollen Flächen einer **Siedlungs-entwicklung** zugeführt werden können. Die Strategie ist es deshalb, zunächst Entwicklungspotenziale auf breiter Basis herzustellen, um dann anschließend durch die verbindliche Bauleitplanung diejenigen Potenziale zu entwickeln, die bei der Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Erschließung (d.h. im Hinblick auf den Erschließungsaufwand pro Bauplatz) eine hohe Effizienz versprechen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu untersuchen. Dabei sollen die dargestellten Ziele näher ausgefüllt werden. Mit diesem Vorgehen kann sichergestellt werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft durch unkoordinierte Vorgehensweise vermieden wird.

Die **geplanten Flächenausweisungen** berücksichtigen Z 2.2.1.6 des LEP 2013, das heißt eine Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der baulichen Eigenentwicklung der Stadt Coswig sowie darüber hinaus als ausgewiesenes Mittelzentrum zulässig. Der Bedarf neuer Bauflächen begründet sich aus der Prognose der Einwohnerentwicklung und der Siedlungstätigkeit. Vorhandene Potenziale wurden dabei berücksichtigt. Diese Herangehensweise entspricht Z 2.2.1.4 des LEP 2013. Besonderes Augenmerk wurde auf Z 2.2.1.3 des LEP 2013 gelegt, wonach die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen soll, sowie Z 2.2.1.5, wobei eine flächensparende Siedlungsentwicklung angestrebt werden soll. Bis auf wenige Ausnahmen, wird auf die Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges gesetzt.

Eine wirtschaftliche Siedlungsweise setzt eine Mindestdichte voraus, damit die Mittel für die kommunale Infrastruktur möglichst effektiv eingesetzt werden. Dem entsprechen die landesplanerischen Ziele

- LEP, Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- LEP, Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Um das Ziel Z 2.2.1.7 ausreichend zu berücksichtigen, wurde in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Fachteil Brachen aus dem Jahr 2015 des Städtebauliche Entwicklungskonzept der großen Kreisstadt Coswig (siehe Kap. 4.7.4) berücksichtigt, in welchem die Nachnutzung einzelner Flächen diskutiert wird. Im Flächennutzungsplan sind Vorschläge für die zukünftigen Nutzungen der Brachflächen dargestellt.

## **5.1 Wohnbauflächen**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Der Ermittlung der vorhandenen Wohnbaulandpotenziale sowie der Ausweisung von Bauflächen für den zukünftigen Bedarf kommt daher eine zentrale Bedeutung bei der Erstellung des Flächennutzungsplans zu.

**Wohnbauflächen** wurden gemäß dem FNP 2006 übernommen und dort ausgewiesen, wo sowohl Nutzung als auch Bauweise keine Änderung der vorwiegenden Wohnnutzung erwarten lassen, beispielhaft sind die Bereiche Dresdner Straße und Am Spitzgrund zu nennen. Das schließt andere untergeordnete Nutzungen nicht aus.

Angrenzend an die ursprüngliche Siedlungsstruktur sowie diese verdichtend haben sich in der jüngeren Vergangenheit Wohnbaustandorte mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Da es sich nahezu ausschließlich um Flächen mit Wohnfunktionen handelt, sind diese im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ergänzt worden.

Die rückwärtigen Grünflächen innerhalb der Wohnquartiere wurden im Zuge der Gesamtfortschreibung überprüft. Wenn die unbebauten Grundstücksflächen eindeutig der vorderliegenden Hauptnutzung zugeordnet werden können, werden diese als Wohnbaufläche entsprechend der angrenzenden Nutzung

dargestellt. Dies betrifft z.B. die bisher dargestellten Grünflächen im Bereich Birkenstraße und Forststraße. Eine innere Nachverdichtung ist damit aber nicht verbunden, da hierfür in der Regel die Erschließung fehlt.

Wenn die langfristige Freihaltung der Flächen zur innerstädtischen Durchgrünung beabsichtigt ist, sind diese weiterhin gemäß des FNPs 2006 als Grünfläche dargestellt, z.B. die großen Wohnhöfe im Gebiet Dresdner Straße.

Wohnbauflächen entlang der Bahntrassen sowie teilweise entlang der Staatsstraßen S 82 und S 84 sind durch Verkehrslärm betroffen (siehe Kap. 5.10). Die Stadt Coswig hält an der Darstellung der bestehenden Nutzung dieser Flächen dennoch fest, da die vorhandene städtebauliche Struktur keine andere sinnvolle Nutzung zulässt und aktive Lärmschutzmaßnahmen in den betroffenen geplanten Wohnbauflächen durch die Stadt Coswig vorgesehen sind, welche im nachfolgenden B-Planverfahren ausformuliert werden.

### 5.1.1 Vorhandene Wohnbaulandpotenziale

Die vorhandenen Baulandpotenziale ergeben sich daraus, dass innerhalb bereits erschlossener bzw. bauplanungsrechtlich gesicherter Bereiche Grundstücke nicht bebaut sind (Baulücken oder Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. städtebaulichen Satzungsgebieten).

Aufgrund der weitgehend privaten Eigentumsverhältnisse besteht i.d.R. kein Zugriff auf die Grundstücksflächen und damit keine Steuerungsmöglichkeit für die Stadt. Neben der konkret vorhandenen bzw. nicht vorhandenen privaten Bauabsicht können außerdem Einschränkungen durch erschwerte Baugrundverhältnisse, oberflächennahen Grundwasserstand oder unverhältnismäßig hohe Erschließungsaufwendungen Hinderungsgründe für die tatsächliche Bebauung der vorhandenen Baulücken sein.

Dennoch wurden diejenigen Flächen, auf denen eine Baugenehmigung für Wohnbebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB und damit im planungsrechtlichen Innenbereich zulässig wäre, aufgenommen<sup>22</sup>. Da über die Ausnutzung dieser Flächenpotenziale im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes keine zuverlässigen Aussagen möglich sind, werden sie jedoch nur zur Hälfte in die nachfolgende Bilanzierung eingestellt. Studien verweisen sogar nur auf einen aktivierbaren Anteil bei § 34er Baulücken im Bereich von 20 % bis 40 %<sup>23,24,25</sup>.

Vorhandene Baulandpotenziale existieren außerdem noch in einigen der im Kap. 4.6 aufgeführten rechtskräftigen bzw. bereits genehmigten Bebauungsplänen gemäß § 10 BauGB oder städtebaulichen Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB<sup>26</sup>. Für diese Baulücken unter § 30 BauGB wird die Aktivierbarkeit durch die Stadt Coswig aufgrund von Erfahrungen zu Flächenverfügbarkeit und Interessenten eingeschätzt. Das aktivierbare Potential im Bereich der Einfamilienhäuser liegt bei ca. 75 % und im Bereich der Mehrfamilienhäuser bei ca. 50 %.

Innerhalb der Stadt Coswig stehen zum Stichtag 30.09.2017 53 Wohneinheiten (WE) in rechtskräftigen B-Plan- oder Satzungsgebieten für Einfamilienhäuser zur Verfügung (vgl. auch Tabelle 5 in Kapitel 4.6), welche durch die Stadt Coswig im Umfang von 40 WE als aktivierbar angesehen werden. Zum selben Zeitpunkt standen 97 WE für Mehrfamilienhäuser ebenfalls durch Satzungen gesichert zur Verfügung, das aktivierbare Potential hierfür wird mit 48 WE abgeschätzt.<sup>27</sup>

Außerdem stehen im unbeplanten Innenbereich des § 34 BauGB 76 WE für Einfamilienhausstandorte zur Verfügung, von welchen rechnerisch entsprechend der erläuterten Herleitung 40 WE für den Planungshorizont aktiviert werden können<sup>28</sup>.

Insgesamt stehen somit im Stadtgebiet Coswig für den Planungshorizont 2030 **Baulandpotenziale von 128 WE** zur Verfügung.

---

<sup>22</sup> Stadt Coswig: Baulücken, Stand 24.01.2018

<sup>23</sup> BBSR-Studie, Befragung von über 400 Gemeinden deutschlandweit zum Thema Innenentwicklung

<sup>24</sup> Raum + Ansatz, Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ostwürttemberg

<sup>25</sup> ruhrFIS Ansatz, Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ruhr

<sup>26</sup> Stadt Coswig: Baulücken, Stand 24.01.2018

<sup>27</sup> Stadt Coswig: Baulücken, Stand 24.01.2018

<sup>28</sup> Stadt Coswig: Baulücken, Stand 24.01.2018

Zusätzliche Potentiale können durch Umnutzung von Gebäuden, Sanierung bzw. Modernisierung leerstehender Gebäude, Verdichtung auf bereits bebauten Grundstücken (Aufstockung, Ausbau) sowie Ersatzneubau erschlossen werden.

### 5.1.2 Wohnbauflächenbedarfsprognose

Der Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche lässt sich aus den Parametern

- Ergänzungsbedarf (infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung),
- Auflockerungsbedarf (infolge einer Reduzierung der Belegungsdichte),
- Ersatzbedarf (infolge der Abgängigkeit nicht sanierungsfähigen Wohnraums) sowie
- Veränderungsbedarf (Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach anderen Wohnformen, insbesondere durch Erhöhung des Anteils an Wohneigentum)

ableiten.

Grundlage der Wohnbauflächenbedarfsermittlung bildet die dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegte Einwohnerzahl von 21.300 für das Jahr 2030 (siehe Kapitel 4.3.3), was einem Zuwachs von 670 Einwohnern gegenüber dem 31.12.2014 entspricht.

Da die Stadt Coswig mit der Ausweisung von Standorten für Einfamilienhausbebauung vor allem für Familien attraktiver werden will, wird davon ausgegangen, dass sich der Trend zur Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrößen im Planungsgebiet nicht weiter fortsetzen wird. Dem wird durch den Ansatz der vorhandenen **Belegungsdichte von 1,768 Einwohner/Wohnung** für den Planungshorizont 2030 Rechnung getragen, wodurch sich **kein zusätzlicher Auflockerungsbedarf** ergibt.

Unter Zugrundelegung der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose von ca. 21.100 EW ergibt sich für das Jahr 2030 ein Bedarf von ca. 11.934 Wohnungen. Dieser kann durch den vorhandenen Bestand von 11.713 Wohnungen<sup>29</sup> nicht gedeckt werden, so dass ein **Ergänzungsbedarf von 221 Wohnungen** für den Zeithorizont bis 2030 besteht. Dabei wird berücksichtigt, dass Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose deutlich höhere Zuzugszahlen von Schutzsuchenden und eine zeitweise höhere Geburtenrate beinhaltet<sup>30</sup> und damit ein großer Teil des berechneten Ergänzungsbedarfs an Wohnungen im Geschosswohnungsbau angeboten werden sollte. Es wird daher angenommen, dass der ermittelte Ergänzungsbedarf von 221 Wohnungen zu 40 % in Form von Mietwohnungen im **Geschosswohnungsbau / in Mehrfamilienhäusern** (MFH) nachgefragt wird (**88 Wohnungen**).

Der übrige **Ergänzungsbedarf (133 Wohnungen)** zuzüglich des erwarteten Zuzugs **aus dem Umland (80 Wohnungen)** für insgesamt 200 Einwohner bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,5 Einwohner / Wohnung bei Paare oder Kleinfamilie) besteht im **Einfamilienhaus-Sektor**.

Im Geschosswohnungsbau wird darüber hinaus allgemein ein **Ersatzbedarf** von bis zu 1 % für nicht sanierungsfähigen Wohnungsbestand angenommen. Bei einem Bestand von 8.818 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft das 88 Wohnungen im Planungshorizont. Es wird davon ausgegangen, dass der Ersatz zu 50 % an Ort und Stelle erfolgt, die Bauflächen für den Ersatzbedarf somit innerhalb der Bestandsbauflächen zur Verfügung stehen. Die verbleibenden 50 % bzw. **44 Wohneinheiten** werden im Planungshorizont bis 2030 für **Mehrfamilienhausbebauung** zusätzlich nachgefragt werden, da die zu ersetzenden Wohnungsgrößen sehr gering und daher eine Reduzierung der Anzahl der Wohnungen am bisherigen Standort zu erwarten ist.

Hinsichtlich des **Veränderungsbedarfs** wird angenommen, dass im Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 die Mieter von ca. 1,5 % der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau innerhalb des Stadtgebietes in Einfamilienhäuser ziehen, um Wohneigentum zu bilden. Bei einem Bestand von 8.818 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft das **132 Wohnungen** im Planungshorizont bzw. ca. 10 Wohnungen pro Jahr, die in Form von Standorten für **Einfamilienhausbebauung** zusätzlich nachgefragt werden.

<sup>29</sup> Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik, 31.12.2016

<sup>30</sup> Statistisches Landesamt, 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2030

<b>Wohnbaulandprognose Stadt Coswig</b>	<b>EFH</b>	<b>MFH</b>
Ergänzungsbedarf bis zum Jahre 2030	345 WE	132 WE
Vorhandenes Potenzial im planungsrechtlichen Innenbereich (Kap. 5.1.1) und in Satzungsgebieten ( siehe Tabelle 5 in Kapitel 3.6)	- 80 WE	- 48 WE
<b>Zusätzlich erforderlicher Bedarf an Wohneinheiten</b>	<b>265 WE</b>	<b>84 WE</b>

Der Wohnbauflächenbedarf im Geschosswohnungsbau kann theoretisch durch den Leerzug von 132 Wohnungen durch den beschriebenen Veränderungsbedarf gedeckt werden. Im Stadtgebiet Coswig fehlen aber altersgerechte Wohnungen bzw. die Qualität der Wohnungen entspricht nicht mehr der heutigen Anforderungen, so dass der ermittelte Wohnbaulandbedarf im Geschosswohnungsbau von ca. 84 WE weiterhin vorhanden ist.

Gemäß der Wohnbauflächenbedarfsprognose für die Erlebnisregion Dresden 2025+<sup>31</sup> wird eine Grundstücksfläche pro Wohnung mit 612 m<sup>2</sup>/WE für EFH und mit 162 m<sup>2</sup>/WE für MFH zur Ermittlung des Nettobaulandbedarfs angesetzt.

Aus den o.g. Ansätzen ergibt sich folgende Ableitung des Flächenbedarfs für Wohnbauland in der Stadt Coswig, Planungshorizont 2030:

**Ergänzungs- und Veränderungsbedarf für Einfamilienhausbebauung**

265 Wohnungen x 612 m<sup>2</sup>/ WE = 16,2 ha Nettowohnbauland  
 = 19,5 ha Bruttowohnbauland

**Ergänzungs- und Ersatzbedarf für Mehrfamilienhausbebauung**

84 Wohnungen x 162 m<sup>2</sup>/ WE = 1,4 ha Nettowohnbauland  
 = 1,7 ha Bruttowohnbauland

Der Nettobedarf ist die Grundlage geplanter Bauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan, wobei unterstellt wird, dass der Bruttobaulandbedarf bei neuen Bauflächen in Einfamilienhausgebieten um ca. 20 % bzw. in Gebieten mit Geschosswohnungsbau um 25 % höher liegt als der Nettobaulandbedarf, da zusätzlich Flächen für Verkehrs- und technische Infrastruktur sowie öffentliche Bereiche wie z.B. Spielplätze in den neuen Baugebieten erforderlich sind, die auf der Ebene des Flächennutzungsplans jedoch nicht detailliert dargestellt werden.

Insgesamt ergibt sich für die Stadt Coswig für den Planungshorizont 2030 somit ein **Brutto-Wohnbauflächenbedarf** von **ca. 19,5 ha für Einfamilienhausbau sowie ca. 1,7 ha für Geschosswohnungsbau**. Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist somit die Ausweisung neuer Bauflächen unumgänglich.

**5.1.3 Geplante Wohnbauflächenentwicklung**

Der Schwerpunkt der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Gebiet der Stadt Coswig konzentriert sich vorrangig auf die Entwicklung von Wohnbauflächen für Einfamilienhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau innerhalb des Stadtgebietes auf die Gemarkungen Coswig, Kötitz und Brockwitz. Die Stadt Coswig möchte somit die vorhandene gut ausgebaute Infrastruktur und vor allem die Potentiale der Innenentwicklung nutzen. Die geplanten Wohnbauflächen W1, W2 und W10 liegen mit einer Fläche von ca. 7 ha auf innerstädtischen Brachflächen, welche somit einer Revitalisierung zu geführt werden.

<sup>31</sup> Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V.: Wohnbauflächenprognose 2027 für die Erlebnisregion Dresden 2025, Juni 2015

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Coswig ausgewiesenen neuen Wohnbauflächen sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 8: Wohnbauflächen (Planung)

Gemarkung	Standort	Bauflächen Nr. gemäß Vorentwurfsstand vom 31.08.1018, Entwurfsstand vom 24.05.2019 und 30.04.2020	Bauflächen Nr. gemäß Genehmigungsfassung vom 30.04.2020, redaktionell ergänzt am 31.08.2020	Bebauung	geplante Flächen für EFH in ha	geplante Flächen für MFH in ha	Gesamtfläche in ha	Brache Nr.	Bemerkung
Coswig	Schillerstraße	W1	W1	MFH		1,77	1,77	1	Brache ehem. Betonwerk Schillerstraße (Teilbereich 4)
	Jaspisstraße	W3	W2	EFH	3,83		3,83	4	ehem. Gärtnerei Jaspisstraße (Teilbereich 3), B-Plan in Aufstellung
	Straße des Friedens	W5	W3	EFH	0,55		0,55		
	Innenhof An der Lockwitz	W7	W4	MFH	0,57		0,57		VEP Nr. 64 rechtskäftig
	Innenhof Kiefenstraße	W8	W5	MFH	0,46		0,46		
	Hohensteinstraße	W20	W6	EFH	0,65		0,65		
Brockwitz	Sandleite	W10	W7	EFH	1,70		1,70		(Teilbereich 5)
	Buschweg	W14	W8	EFH	2,19		2,19		Biotop ausgrenzen
Kötitz/Coswig	Westliche Grenzstraße	W11	W9	EFH	0,97		0,97		(Teilbereich 2a) B-Plan in Aufstellung
Kötitz	Weinbergstraße	W12	W10	EFH	3,80		3,80	9	ehem. Gärtnerei Weinbergstraße (Teilbereich 2)
Sömewitz	Elbastraße	W19	W11	EFH	0,51		0,51		(Teilbereich 2a)
<b>Gesamtsumme Stadt Coswig</b>					<b>15,23</b>	<b>1,77</b>	<b>17,00</b>		

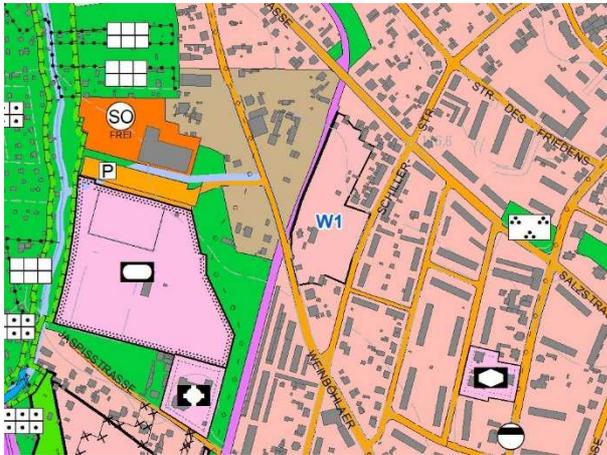
Im Laufe der Bearbeitung des Flächennutzungsplans über den Vorentwurf und den Entwurf in der 1. und 2. Fassung erfolgte eine Reduzierung der Bauflächen aufgrund gegenstehender Belange. Um die Zusammenhänge zwischen den Bauflächen und den dazu abgegebenen Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen und der formellen Beteiligung zu erhalten, sind in der vorhergehenden Tabelle die ursprüngliche „alte“ Bauflächen-Nr. sowie die fortlaufende „neue“ Bauflächen-Nr. aufgeführt.

Die Erweiterungsstandorte ergeben sich aus städtebaulichen und fachlichen Gesichtspunkten unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen. Insofern ist auch dabei – ebenso wie bei den Baulücken im Innenbereich - eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit gegeben. Eine planungsrechtliche Sicherung der dargestellten Wohnbauflächen mittels verbindlicher Bauleitplanung oder städtebaulicher Satzungen erfolgt daher auf Grundlage des Flächennutzungsplans schrittweise in Abhängigkeit des konkreten Bedarfs.

Grundsätzlich sind neben den fachlichen Belangen wie z.B. Immissionsschutz oder Naturschutz die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung der Bauflächen, die Nutzung vorhandener Infrastruktur sowie die Flächenverfügbarkeit zu beachten.

Nachfolgend werden die Entwicklungsstandorte für Wohnen innerhalb des Stadtgebietes Coswigs kurz begründet:

**Coswig, Schillerstraße, Wohnbaufläche, W1 (1,77 ha)**



Die geplante Wohnbaufläche W1 liegt zwischen der Schillerstraße, der Weinböhlauer Straße sowie der Straßenbahntrasse und ist im Brachflächenkonzept der Stadt Coswig (siehe auch Kap. 4.7.4) unter Nr. 1 Brache ehemaliges Betonwerk Schillerstraße erfasst. Mit der Entwicklung des Wohnstandortes Schillerstraße auf einer innerstädtischen Brache nutzt die Stadt Coswig entsprechend ihres Leitbildes die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung und der Nachverdichtung aus.

Der Standort ist aufgrund seiner zentrumsnahen Lage sowie dem Charakter der Umgebungsbebauung vorrangig für Geschosswohnungsbau geeignet. Die Stadt Coswig verfolgt folgende Planungsziele und städtebauliche Prämissen:

- effiziente Flächenausnutzung durch hohe bauliche Dichte der Wohngebäude,
- Freihaltung der Wohnquartiere von Autoverkehr durch Anordnung von Tiefgaragen für den motorisierten Individualverkehr und zentralen Besucherparkplätzen an der Eigenheimstraße,
- Beschränkung der oberirdischen Quartierserschließung auf Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge,
- Fußläufige Wegeverbindung durch das Wohnquartier Nord zur Haltestelle Salzstraße,
- Wohnumfeldgestaltung mit Aufenthaltsqualität für die Anwohner unter verschiedenen nutzerspezifischen Aspekten (Kinderspielplätze, Grillplatz, Ruhezone mit Bänken u.a.),
- Durchgrünung mittels Gehölzen zur Gliederung der Freiflächen und
- Einbindung in das städtische Fernwärmenetz.

Unmittelbar westlich der ausgewiesenen Wohnbaufläche führt die Straßenbahntrasse vorbei und südlich verläuft außerdem die S 84 angrenzend vorbei. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist durch entsprechende Schallimmissionsgutachten der notwendige Schallschutz (aktiv/ passiv) zu ermitteln und festzusetzen. Hierfür sind die Lärmindizes der DIN 4109 maßgeblich. Mögliche weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan benannt.

**Coswig, Jaspisstraße, Wohnbaufläche, W2 (3,83 ha)**



Der geplante Wohnstandort an der Jaspisstraße liegt ebenfalls auf einer im Brachflächenkonzept der Stadt Coswig (siehe auch Kap. 4.7.4 Nr. 4) erfassten Fläche. Auf der Brache der ehemalige Intensivgärtnerei Jaspisstraße stehen zurzeit noch vier große Betriebsgebäude, ein Schornstein sowie die im Boden verbliebene Rückstände der ehemaligen Gewächshäuser. Mit der Überplanung des Geländes als Wohnstandort will die Stadt Coswig geordnete Verhältnisse einschließlich Abbrüchen und Bodensanierung schaffen. Auf den vorhandenen Altbaumbestand wird im nachfolgenden B-Planverfahren Rücksicht genommen.

Unmittelbar östlich der Wohnbaufläche erstrecken sich die Flächen des „Interkulturellen Garten“. Die Stadt Coswig ist sich der Bedeutung des „Interkulturellen Gartens“ bewusst, aber um die Erschließung des Wohnstandortes zu gewährleisten, ist die Überplanung eines Teils der Gartenflächen notwendig. Im Gegenzug stellt die Stadt Coswig eine Ersatz- bzw. Tauschfläche für den „Interkulturellen Garten“ unmittelbar südlich angrenzend zur Verfügung.

Die geplante Baufläche wird von einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen“ der in Aufstellung befindlichen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge überlagert.

Die ausgewiesene Wohnbaufläche liegt zwischen zwei unmittelbar vorbeiführenden Bahntrassen zum einen der Straßenbahn im Osten und zum anderen der Eisenbahn im Westen. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist durch entsprechende Schallimmissionsgutachten der notwendige Schallschutz (aktiv/ passiv) zu ermitteln und festzusetzen. Hierfür sind die Lärmindizes der DIN 4109 maßgeblich. Mögliche weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan benannt. Westlich angrenzend an die Wohnbaufläche ist die Grünfläche GF3 als Standort für Erholungsgärten geplant, dieser dient auch als Abschirmung zur westlich vorbeiführenden Haupteisenbahnstrecke.

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

### Coswig, Straße des Friedens, Wohnbaufläche W3 (0,55 ha)



Zur Abrundung der Bebauung entlang der Straße des Friedens und entsprechend ihres Leitbildes der Kompakten Stadt will die Stadt Coswig die geplante Wohnbaufläche W3 entwickeln.

Von der Überplanung sind Erholungsgärten betroffen. Die Pachtverhältnisse der im Gebiet vorhandenen Gärten sollen nur sehr langfristig und unter Beachtung von sozialen Gesichtspunkten gelöst werden. Außerdem stellt die Stadt Coswig rechtzeitig und unter Beachtung des Bedarfs an Erholungsgärten entsprechende Ausweichflächen zur Verfügung (siehe Kap. 5.9.2).

Bei der Entwicklung des Wohngebietes finden ein geringer Versiegelungsgrad und eine starke Durchgrünung besondere Berücksichtigung. Die vorhandenen Wegebeziehungen innerhalb des Gebietes werden angemessen im nachfolgenden B-Planverfahren berücksichtigt werden.

Folgende Hinweise bestehen zu den notwendigen Erschließungsmaßnahmen:

- Auswechslung der öffentlichen Trinkwasserleitung
- Trinkwasser-Einzelanschlüsse für straßenanliegende Grundstücke möglich
- Verlegung eines öffentlichen Abwasserkanals bis zum Käthe-Kollwitz-Weg
- Versickerung des anfallenden Regenwassers

Östlich der ausgewiesenen Wohnbaufläche führt die Bahntrasse 6248 Leipzig-Dresden vorbei. Die Bauflächenausweisung berücksichtigt einen Mindestabstand der Bebauung von ca. 70 m zur Bahntrasse, um einen Korridor für mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen offen zu halten. Unmittelbar westlich der ausgewiesenen Wohnbaufläche führt die Straßenbahntrasse vorbei. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist durch entsprechende Schallimmissionsgutachten der notwendige Schallschutz (aktiv/ passiv) zu ermitteln und festzusetzen. Hierfür sind die Lärmindizes der DIN 4109 maßgeblich. Außerdem plant die DB Netz AG zum Schutz der schon vorhandenen Wohnbebauung (Anne-Frank-Weg und Straße des Friedens) im Rahmen des bundesweiten Lärmsanierungsprogramms Schallschutzmaßnahmen an dieser Haupteisenbahnstrecke. Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan benannt.

Diese Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**Coswig, Innenhof An der Lockwitz, Wohnbaufläche W4 (0,57 ha)**



Für die geplante Wohnbaufläche W4 im Norden Coswigs ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 „Junges Wohnen im Spitzgrund“ Coswig seit der zweiten Hälfte 2018 bereits rechtskräftig. Der Standort wird derzeit bebaut.

Die ausgewiesene Wohnbaufläche wird durch die westlich vorbeiführende Bahntrasse durch Verkehrslärmimmissionen beeinträchtigt. Im Zuge des genannten Bebauungsplanverfahrens wurde für das Baugebiet eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Hieraus wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz an Wohngebäuden bereits eingeleitet. Die DB Netz AG plant langfristig außerdem im Rahmen ihres Lärmsanierungsprogramms Schallschutzmaßnahmen an dieser Haupteisenbahnstrecke.

**Coswig, Innenhof Kiefernstraße, Wohnbaufläche W5 (0,46 ha)**



Zur innerörtlichen Verdichtung der Wohnbebauung im Norden Coswigs ist die Einordnung eines Wohnstandortes rückwärtig der vorhandenen Bebauungen entlang der Niederauer Straße, der Nordstraße, der Siedlerstraße sowie der Kiefernstraße vorgesehen.

Folgende Hinweise bestehen zu den notwendigen Erschließungsmaßnahmen:

- öffentliche Erschließung mit Trinkwasser und Abwasser notwendig (nicht vor 2023 möglich)
- innere Erschließung über Bauträger erforderlich
- Versickerung des anfallenden Regenwassers

Westlich der ausgewiesenen Wohnbaufläche liegt eine Haupteisenbahntrasse. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist durch entsprechende Schallimmissionsgutachten der notwendige Schallschutz (aktiv/ passiv) zu ermitteln und festzusetzen. Hierfür sind die Lärmindizes der DIN 4109 maßgeblich. Die DB Netz AG plant außerdem langfristig im Rahmen ihres Lärmsanierungsprogramms Schallschutzmaßnahmen an dieser Haupteisenbahnstrecke. Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan benannt.

Diese Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**Coswig, Hohensteinstraße , Wohnbaufläche, W6 (0,65 ha)**



Zur Abrundung rückwärtig der Bauung entlang der Hohensteinstraße ist die geplante Wohnbaufläche W20 dargestellt. Die geplante Bebauung soll die Lücke zwischen der westlich vorhandenen Einfamilienhäuser am Lehdeweg und den Gebäuden Hohensteinstraße 51a bis 51d schließen.

Die geplante Wohnbaufläche W20 wird von der Ferngasleitung FGL 02 Lauchhammer - Weißig gequert. Entsprechend der Stellungnahme der GDMcom vom 12.08.2019 ist für die Ferngasleitung 02 der ONTRAS Gastransport GmbH eine Schutzstreifenbreite von 8,00 m zu berücksichtigen.

Die Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**Brockwitz, Sandleite, Wohnbaufläche W7 (1,70 ha)**



Zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Weinböhlauer Straße und der Kleingartenanlage an der Sandleite ist die geplante Wohnbebauung W7 eingeordnet zur Schaffung zusätzlicher Einfamilienhausstandorte im Randbereich des Siedlungskern Coswigs. Die Stadt Coswig strebt für den Standort an der Sandleite eine lockere Bebauung mit einem hohen Grünanteil an.

Westlich der ausgewiesenen Wohnbaufläche führt in ca. 180 m eine Haupteisenbahntrasse vorbei. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist durch entsprechende Schallimmissionsgutachten der notwendige Schallschutz (aktiv/ passiv) zu ermitteln und festzusetzen. Hierfür sind die Lärmdizes der DIN 4109 maßgeblich.

Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan benannt. Dieser Belang ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**Brockwitz, Buschweg, Wohnbaufläche W8 (2,19 ha)**



Zur maßvollen Verdichtung der Bebauung im Norden Coswigs ist der Wohnstandort W14 rückwärtig des Buschweges geplant. Die Stadt Coswig strebt eine lockere Bebauung mit einem hohen Grünanteil unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes an.

Unmittelbar westlich an die geplante Wohnbaufläche grenzen gesetzlich geschützte Biotope, diese sind zu beachten und eine Beeinträchtigung dieser ist auszuschließen.

Westlich an das Biotop und die ausgewiesene Wohnbaufläche angrenzend führt die Straßenbahntrasse vorbei. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist durch entsprechende

Schallimmissionsgutachten der notwendige Schallschutz (aktiv/ passiv) zu ermitteln und festzusetzen.

Hierfür sind die Lärmindizes der DIN 4109 maßgeblich. Mögliche weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan benannt.

Diese Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

### Kötitz/ Coswig, Westliche Grenzstraße, Wohnbaufläche W9 (0,97 ha)



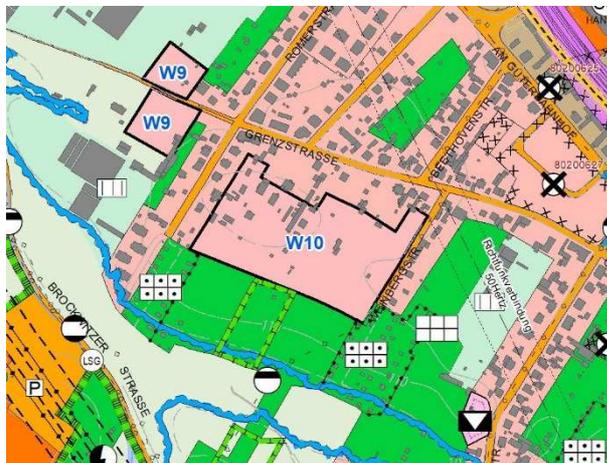
In Kötitz sind zwei Wohnbauflächen geplant. Die erste geplante Wohnbaufläche erstreckt sich beidseitig der Grenzstraße im Osten von Kötitz. Nördlich der Grenzstraße ist eine einreihige und nach Süden eine max. zweireihige Bebauung vorgesehen.

In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist der westlich benachbarte Gartenbaubetrieb zu beachten und Beeinträchtigung dieses Betriebes sind auszuschließen (Gebäudeanordnung und -gestaltung im Zusammenhang mit der Schattenwirkung).

Der Anschluss des Baugebietes an den vorhandenen Abwasserkanal ist nicht problemlos möglich (zu flache Lage und zu geringe Dimensionierung). Zur Erschließung des geplanten Wohnstandortes ist die Neuverlegung einer ausreichend dimensionierten Abwasserleitung mit Pumpenanlagen notwendig.

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

### Kötitz, Weinbergstraße, Wohnbaufläche W10 (3,80 ha)



Die zweite Wohnbaufläche innerhalb der Gemarkung Kötitz - W10 liegt zwischen der Weinbergstraße und der Römerstraße. Sie ist teilweise im Brachflächenkonzept der Stadt Coswig (siehe auch Kap. 4.7.4) unter Nr. 9 ehem. Gärtnerei Weinbergstraße erfasst. Unter Berücksichtigung der Wegeverbindung zwischen Weinbergstraße und Kötitzer Bad sowie der größtmöglichen Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes soll die Fläche der ehemaligen, seit vielen Jahren brachgefallenen Gärtnerei im Osten und der gärtnerisch genutzten Flächen im Westen zur Entwicklung eines Wohnstandortes abseits von Lärmbelastungen, Überschwemmungsgebiet, geschützten Biotopen oder anderen entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Belangen entwickelt werden.

Die Fläche befindet sich im Abstrom des ehemaligen Industriestandortes (SALKA Fläche 80200627 ehemaliges Druckmaschinenwerk Planeta, Betriebsteil 4) mit bekannten großräumigen Grundwasserverunreinigungen. Folgende Grundwassernutzungen sind damit im Bereich der Wohnbaufläche ausgeschlossen. Die Verwendung von Grundwasser:

- zum Trinken, Kochen, zur Zubereitung von Speisen und Getränken,
- zur Körperpflege und -reinigung,
- zum Befüllen von Schwimm- und Planschbecken,
- zum Reinigen von Gegenständen, die bestimmungsgemäß mit Lebensmitteln in Berührung kommen, z. B. Spülen von Geschirr,
- zum Reinigen von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen, z. B. Wäsche waschen,

- zum Waschen von Obst und Gemüse und
- zur Verwendung für den Betrieb von Wärmepumpenanlagen, insbesondere der Form Wasser/Wasser-Wärmepumpen.

Die genannten Hinweise sind für die nachfolgende Bauleitplanung relevant. Grundwassernutzungen sind ggf. auszuschließen und/ oder einzuschränken und dies kann sowohl die Grundwasserentnahme z.B. für Bewässerungszwecke als auch die Grundwassereinleitung / -versickerung betreffen.

Folgende Hinweise bestehen zu den notwendigen Erschließungsmaßnahmen:

- Auswechslung der öffentlichen Trinkwasserleitung erforderlich
- straßenanliegende Grundstücke sind abwasserseitig teilweise öffentlich bereits vorerschlossen
- Anschlussstelle für innere Erschließung vorerschlossen
- Versickerung des anfallenden Regenwassers

Diese Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

### Sörnewitz, Elbgaustraße, Wohnbaufläche W11 (0,51 ha)



Der geplante Wohnbaustandort W11 schließt die maßvolle Erweiterung in Sörnewitz ab und erstreckt sich ausschließlich straßenbegleitend entlang der Westseite der Elbgaustraße, um die dezentrale Lage des Standortes im Stadtgebiet zu berücksichtigen.

Zur Bewirtschaftung der rückwärtig liegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist eine ausreichend breite Feldzufahrt im nachfolgenden B-Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Fläche befindet sich im Abstrom des ehemaligen Industriestandortes (SALKA Fläche 80200653 ehemalige Elektrowärme Sörnewitz) mit bekannten großräumigen Grundwasserverunreinigungen. Folgende Grundwassernutzungen sind damit im Bereich der Wohnbaufläche ausgeschlossen. Die Verwendung von Grundwasser:

- zum Trinken, Kochen, zur Zubereitung von Speisen und Getränken,
- zur Körperpflege und -reinigung,
- zum Befüllen von Schwimm- und Planschbecken,
- zum Reinigen von Gegenständen, die bestimmungsgemäß mit Lebensmitteln in Berührung kommen, z. B. Spülen von Geschirr,
- zum Reinigen von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen, z. B. Wäsche waschen,
- zum Waschen von Obst und Gemüse und
- zur Verwendung für den Betrieb von Wärmepumpenanlagen, insbesondere der Form Wasser/Wasser-Wärmepumpen.

Die genannten Hinweise sind für die nachfolgende Bauleitplanung relevant. Grundwassernutzungen sind ggf. auszuschließen und/ oder einzuschränken und dies kann sowohl die Grundwasserentnahme z.B. für Bewässerungszwecke als auch die Grundwassereinleitung / -versickerung betreffen.

Folgende Hinweise bestehen zu den notwendigen Erschließungsmaßnahmen:

- Neuverlegung der öffentlichen Trinkwasserleitung einschließlich der Hausanschlussleitungen erforderlich
- Herstellung einzelner öffentlicher Abwasserhausanschlusskanäle notwendig
- Versickerung des anfallenden Regenwassers

Die geplante Baufläche wird von einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen“ der in Aufstellung befindlichen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge überlagert. Die Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

## 5.2 Gemischte Bauflächen

### 5.2.1 Vorhandene gemischte Bauflächen

Die aus der traditionellen Dorffunktion (Nutzung für Landwirtschaft und Wohnstätten) hervorgegangene Struktur zeigen im Wesentlichen alle dörflichen Ortskerne im Plangebiet, so dass die Ortskerne von Sörnwitz, Brockwitz und Kötitz, welche auch weiterhin durch eine gemischte Nutzung gekennzeichnet sind, als gemischte Baufläche entsprechend des FNP 2006 dargestellt sind. Die Abgrenzung der gemischten Baufläche innerhalb der Ortslage Sörnwitz wurde entsprechend der Klarstellungssatzung Nr. 47 S angepasst.

Weiterhin sind Teile des innerstädtischen Bereiches von Coswig und Neusörnwitz sowie Bereiche entlang der Bahnlinien, die sich durch Gemengelagen auszeichnen oder durch ihre Bebauung mit durchmischten Strukturen geprägt sind, als gemischte Baufläche einzustufen. Mit der Darstellung **gemischter Bauflächen** wird dem planerischen Willen Ausdruck verliehen, die typische Verbindung von Wohnfunktion und Handel im Stadtzentrum bzw. die Verbindung von Wohnen und der Unterbringung von örtlichen Handwerksbetrieben und anderen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in den Dorfkernen zu erhalten und zu stärken.

### 5.2.2 Geplante gemischte Bauflächen

Erweiterungen von gemischten Bauflächen wurden in erster Linie immissionsbedingt und aufgrund des Charakters der Umgebungsbebauung vorgenommen. Wohnnutzung ist in den Mischgebieten zu unterschiedlich hohen Anteilen enthalten. Durchschnittlich ist davon auszugehen, dass der Umfang des Wohnens bei ca. 50 % liegt.

Darüber hinaus sind gewerbliche Unternehmen innerhalb der gemischten Bauflächen zulässig, sofern von diesen keine störenden Emissionen ausgehen. Ein Teil der Bauflächen des Plangebietes entspricht der Flächennutzung **Gemischte Baufläche**. Handelseinrichtungen, teilweise landwirtschaftliche und gewerbliche (v.a. handwerkliche) Betriebs- und Wohnstätten befinden sich in einer kleinräumig verzahnten Zuordnung, die den Charakter dieser Gebiete prägt.

Erweiterungen von **gemischten Bauflächen** wurden im Umfang von ca. 1 ha vorgenommen. Generell ist davon auszugehen, dass innerhalb der gemischten Bauflächen die Voraussetzungen nur für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gegeben sind. Derartige Nutzung ist in den unterschiedlichen Mischgebieten zu unterschiedlich hohen Anteilen enthalten. Durchschnittlich ist davon auszugehen, dass der Umfang gewerblicher Nutzungen sowie der Umfang an Wohnbebauung bei jeweils ca. 50 % der Fläche, d.h. bei ca. 0,5 ha liegt.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Coswig ausgewiesenen geplanten gemischten Bauflächen sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 9: Gemischte Bauflächen (Planung)

Gemarkung	Standort	Bauflächen Nr. gemäß Vorentwurfstand vom 31.08.1018, Entwurfstand vom 24.05.2019 und 30.04.2020	Bauflächen Nr. gemäß Genehmigungsfassung vom 30.04.2020, redaktionell ergänzt am 31.08.2020	Bebauung	geplante Flächen für EFH in ha	geplante Flächen für MFH in ha	Gesamtfläche in ha	Brache Nr.	Bemerkung
Kötitz	Brockwitzer Straße	M2	M1	EFH	0,15		0,15		(Teilbereich 2b)
Sörnwitz	Cliebener Straße	M5	M2	EFH		0,84	0,84		
<b>Gesamtsumme Stadt Coswig</b>					<b>0,15</b>	<b>0,84</b>	<b>0,99</b>		anteilig für Wohnbebauung: 0,7 ha

Im Laufe der Bearbeitung des Flächennutzungsplans über den Vorentwurf und den Entwurf in der 1. und 2. Fassung erfolgte eine Reduzierung der Bauflächen aufgrund gegenstehender Belange. Um die Zusammenhänge zwischen den Bauflächen und den dazu abgegebenen Stellungnahmen im Zuge der

frühzeitigen und der formellen Beteiligung zu erhalten, sind in der vorhergehenden Tabelle die ursprüngliche „alte“ Bauflächen-Nr. sowie die fortlaufende „neue“ Bauflächen-Nr. aufgeführt.

Nachfolgend werden die Entwicklungsstandorte für eine gemischte Nutzung innerhalb des Stadtgebietes Coswigs kurz begründet:

**Kötitz, Brockwitzer Straße, Gemischte Baufläche, M1 (0,15 ha)**



Der Standort der geplanten gemischten Baufläche für maximal 2 Baugrundstücke orientiert sich an der gegenüberliegenden Bebauung entlang der Brockwitzer Straße und rundet die Siedlung Kötitz an ihrem westlichen Rand ab.

Auf dem westlichen Teil der geplanten Baufläche befindet sich eine Streuobstwiese, welche ein gesetzlich geschütztes Biotop ist. Der überwiegende Teil der Streuobstwiese liegt aber außerhalb der Flächenausweisung der geplanten gemischten Baufläche. Der Ausgleich kann innerhalb der angrenzenden Streuobstwiesen im Westen und Norden erfolgen. Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan benannt.

Die Fläche befindet sich im Abstrom des ehemaligen Industriestandortes (SALKA Fläche 80200627 ehemaliges Druckmaschinenwerk Planeta, Betriebsteil 4) mit bekannten großräumigen Grundwasserunreinigungen. Folgende Grundwassernutzungen sind damit im Bereich der Wohnbaufläche ausgeschlossen. Die Verwendung von Grundwasser:

- zum Trinken, Kochen, zur Zubereitung von Speisen und Getränken,
- zur Körperpflege und -reinigung,
- zum Befüllen von Schwimm- und Planschbecken,
- zum Reinigen von Gegenständen, die bestimmungsgemäß mit Lebensmitteln in Berührung kommen, z. B. Spülen von Geschirr,
- zum Reinigen von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen, z. B. Wäsche waschen,
- zum Waschen von Obst und Gemüse und
- zur Verwendung für den Betrieb von Wärmepumpenanlagen, insbesondere der Form Wasser/Wasser-Wärmepumpen.

Die genannten Hinweise sind für die nachfolgende Bauleitplanung relevant. Grundwassernutzungen sind ggf. auszuschließen und/ oder einzuschränken und dies kann sowohl die Grundwasserentnahme z.B. für Bewässerungszwecke als auch die Grundwassereinleitung / -versickerung betreffen.

Folgende Hinweise bestehen zu den notwendigen Erschließungsmaßnahmen:

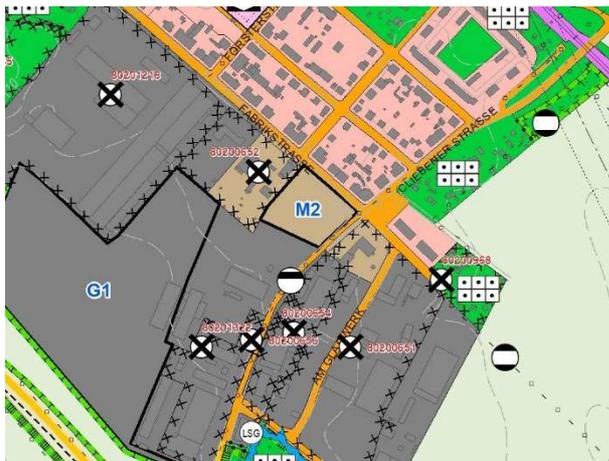
- Erschließung von straßenanliegenden Einzelgrundstücken von der Bockwitzer Straße möglich
- Versickerung des anfallenden Regenwassers
- Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 68/4 der Gemarkung Kötitz verläuft der Abwassersammelkanal M-2 mit Beachtung der vorgegebenen Schutzstreifenbreite von 10 m.

Das Mischgebiet befindet sich in der Nähe der Hochspannungsfreileitung. Durch den Leitungsbetrieb sind Lärmimmissionen möglich.

Die geplante Baufläche wird außerdem von einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen“ der in Aufstellung befindlichen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge überlagert.

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

### Sörnwitz, Cliebener Straße, Gemischte Baufläche, M2 (0,84 ha)



Eine weitere geplante gemischte Baufläche ist innerhalb der Ortslage Sörnwitz dargestellt. Sie erstreckt sich zwischen dem vorhandenen Mischgebiet an der Fabrikstraße und dem Gewerbegebiet an der Cliebener Straße und erweitert das Angebot für mischgebietstypische Nutzungen.

Die geplante gemischte Baufläche wird von einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen“ der in Aufstellung befindlichen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge überlagert. Dieser genannte Belang ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

### 5.2.3 Zusammenfassende Bewertung der neu ausgewiesenen Wohn- und gemischten Bauflächen

In der Stadt Coswig werden insgesamt zusätzliche Bauflächen für **Einfamilienhausbebauung im Umfang von ca. 15,4 ha** sowie für **Geschosswohnungsbau im Umfang von ca. 2,6 ha** ausgewiesen. Dieser Umfang unterschreitet den pauschal errechneten Bedarf von ca. 19,5 ha Bruttowohnbaulandausweisung für Einfamilienhausbebauung, übersteigt aber den pauschal errechneten Bedarf von ca. 1,7 ha Bruttowohnbaulandausweisung für Geschosswohnungsbau und entspricht dem allgemeinen Trend zur Verdichtung der Bebauung in Höhe und Dichte vor allem in der Innenstadt Coswigs entsprechend Leitbild der Stadt Coswig. Die Flächenausweisungen übersteigen in Summe aber nicht den Bedarf.

Die Annahmen zur Dichte der Bebauung innerhalb der einzelnen geplanten Bauflächen werden in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung geprüft, so dass ggf. auch höhere Dichten in den einzelnen Baugebieten erzielt werden können, um den Bedarf an Wohneinheiten innerhalb des Stadtgebietes Coswig decken zu können. Innerhalb des langen Planungshorizontes des Flächennutzungsplanes ist außerdem eine planerische Nachsteuerung durch die Stadt Coswig möglich, so dass die Flächenausweisungen für Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen seitens der Stadt Coswig als vertretbar und den Zielen des Landesentwicklungsplans 2013 sowie des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009 entsprechend angesehen werden:

**Z 2.2.1.3** Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen. / **Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

- die Siedlungsentwicklung mit der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete konzentriert sich auf Innenentwicklungsstandorte bzw. auf Randbereiche der Kernstadt Coswig

**Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

- Im Rahmen der Bestanderfassung wurde das vorhandene Potenzial an Bauflächen für Wohnbebauung ermittelt und vorrangig für die Deckung des Ergänzungsbedarfs herangezogen. Darüber hinaus wird angenommen, dass Bauflächen für den Ersatzbedarf im Wesentlichen im Bestand zur Verfügung stehen.
- Da sich die Bauflächenausweisungen für 3 geplante Wohnbauflächen auf Brachen mit einer Gesamtfläche von ca. 7 ha konzentrieren, wird dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.
- In Brockwitz, Kötitz und Sörnwitz werden kleinere Arrondierungen des Ortsrandes bzw. der Innenentwicklung städtebaulich für sinnvoll erachtet.
- Alle geplanten Baugebiete befinden sich in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

**Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

- Eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus ist innerhalb der Stadt Coswig zulässig, da die Stadt Coswig als Mittelzentrum ausgewiesen ist.

**Z 2.2.1.7** Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

- Für die Stadt Coswig liegt der Fachteil Brachen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der großen Kreisstadt Coswig vom April 2015 (Kap. 4.7.4) vor, in welchem die Nachnutzung der Brachflächen diskutiert wird. Im Flächennutzungsplan sind Vorschläge für die zukünftigen Nutzungen der Brachflächen dargestellt.
- Die Stadt Coswig sieht einen Schwerpunkt ihrer Siedlungsentwicklung in der Revitalisierung von Brachflächen, daher liegen 3 geplante Wohnbauflächen auf Brachflächen innerhalb des Stadtgebietes Coswigs.

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu achten. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans spielt neben der Ermittlung des zukünftigen Bedarfs auch die Zuordnung der Bauflächen untereinander eine wichtige Rolle, um schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

**Gewerbliche Bauflächen** wurden ebenfalls entsprechend des FNP 2006 sowie anhand der tatsächlichen Flächennutzung abgegrenzt und liegen meist im südlichen und westlichen Stadtgebiet in erschließungstechnisch günstiger Lage entlang der Bahntrasse bzw. der Trassen der Staatsstraßen. Trotz der planungsrechtlichen Separierung der unterschiedlichen Funktionsflächen finden sich in den Stadtgebieten Kötitz und Coswig Gewerbe- und Industrieflächen in enger Nachbarschaft zu Wohngebieten, die den Charakter der Siedlungsstruktur gebietsweise sehr stark prägen.

#### 5.3.1 Vorhandene Gewerbeflächen

Derzeit weist das Gebiet der Stadt Coswig **ca. 180 ha gewerbliche Bauflächen** auf. Bezogen auf die Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe sowie im Dienstleistungs- / Einzelhandelssektor (Statistisches Landesamt, 2018: 5.749 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort) entspricht dies einer durchschnittlichen Arbeitsplatzdichte von ca. 32 Arbeitsplätzen/ha bzw. 317 m<sup>2</sup> Gewerbefläche/ Beschäftigter.

Hinsichtlich der Etablierung von Betrieben des produzierenden Gewerbes sind die Möglichkeiten innerhalb der bestehenden Mischbauflächen aber aufgrund der Nachbarschaft schutzbedürftiger Nutzungen gering. Diese sind daher vorrangig in den bestehenden gewerblichen Bauflächen angesiedelt, haben dort aber inzwischen kaum mehr räumliche Erweiterungsmöglichkeiten bis auf die vorhandenen Brachflächen. Die Gewerbegebiete der Stadt Coswig sind zum größten Teil ausgelastet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 10: Vorhandene Flächenpotenziale von gewerblichen Bauflächen innerhalb der Stadt Coswig (Stadt Coswig, Januar 2018)

Gewerbeflächen Coswig						Stand Jan. 2018
Gemarkung	Bezeichnung Gewerbestandort	Fläche gesamt	genutzte Fläche	freie Flächen zur Eigenentwicklung	freie vermarktbare Flächen	Bemerkung
Kötitz	An der Walze (mehrere mittlere Betriebe)	42.374,00	42.374,00	-	-	
Kötitz	Walzengießerei	110.000,00	98.000,00	12.000,00	-	
Kötitz	AUMA (Getriebefabrik)	57.500,00	37.500,00	20.000,00	-	
Kötitz	BPL 54 GE+GI Grenzstraße	92.000,00	62.000,00	-	30.000,00	BPL 54 in Aufstellung
Kötitz	Kötitz nördl. Naundorfer Str. (Fa. Howden u.a.)	57.000,00	53.000,00	4.000,00	-	
Kötitz	BPL 35 GE+GI Kötitz (ehem.Zellstoffwerk) östl. Teil	96.000,00	85.000,00	-	11.000,00	
Kötitz	BPL 35 GE+GI Kötitz (ehem.Zellstoffwerk) westl. Teil	105.000,00	57.000,00	-	48.000,00	
Coswig	BPL 36 GE Südstraße	69.200,00	65.200,00	-	4.000,00	
Brockwitz	Industriestraße südlicher Teil	242.000,00	242.000,00	-	-	
Brockwitz	Industriestraße nördlicher Teil	618.000,00	568.000,00	-	50.000,00	
Brockwitz	Glaswerk	68.100,00	50.310,00	6.300,00	11.490,00	
Sörnnewitz	Fläche westlich neben Glaswerk	38.000,00	38.000,00	-	-	
Sörnnewitz	ALHO	65.050,00	65.050,00	-	-	
Sörnnewitz	Rahmenplan GE Neusörnnewitz (ehem. EWS)	145.000,00	139.300,00	-	5.700,00	
Weinböhl	BPL der Kommune Weinböhl GE*	48.500,00	0,00	-	48.500,00	Fläche Weinböhl
	Gesamt in m <sup>2</sup>	1.805.224,00	1.602.734,00	42.300,00	160.190,00	
	Gesamt in ha	180,52	160,27	4,23	16,02	

\* Die Fläche 8b wird in der Gesamtsumme nicht berücksichtigt, da diese Fläche in der Gemeinde Weinböhl liegt.

### 5.3.2 Geplante Gewerbeflächenentwicklung

Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Coswig sind zum größten Teil ausgelastet. Für die Eigenentwicklung am Standort ansässiger Betriebe stehen ca. 4 ha gewerbliche Bauflächen zur Verfügung, dies entspricht einem Anteil von 2 % der vorhandenen Gewerbeflächen innerhalb des Stadtgebietes. Die größten freien Potentiale für die Eigenentwicklung bestehen am Standort der Walzengießerei Coswig GmbH und AUMA Drives GmbH an der Grenzstraße (siehe Tabelle 10). Als frei vermarktbar stehen ca. 16 ha an gewerblicher Bauflächen bzw. 9 % der Gewerbeflächen im Stadtgebiet zur Verfügung. Die größten verfügbaren Flächen befinden sich in den Gewerbegebieten im B-Plan Nr. 35 (ehemaliges Zellstoffwerk), an der Grenzstraße im westlichen Teil und an der Industriestraße im nördlichen Teil (siehe Tabelle 10).

Die im Stadtgebiet von Coswig vorhandenen Gewerbestandorte wurden daher auf Erweiterungsmöglichkeiten geprüft. Da sich der größte Teil der gewerblichen Bauflächen in innerstädtischen Lagen befindet, sind Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung, der natürlichen Gegebenheiten (Elbe, Wald) und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie weiterer Schutzgebiete ausgeschlossen.

Nur an einem Gewerbestandort in Sörnewitz zwischen ALHO Systembau GmbH, GLAMACO GmbH / Glaswerk und geplanter Trasse der S 84 sieht die Stadt Coswig die Möglichkeit von Erweiterungen gewerblicher Bauflächen. Die Erweiterung sieht die Stadt Coswig als dringendes Erfordernis an, um kurzfristig entwickelbare gewerbliche Bauflächen für Neuansiedlungen zur Verfügung stellen zu können und somit ihrer Stellung als Mittelzentrum gerecht zu werden.

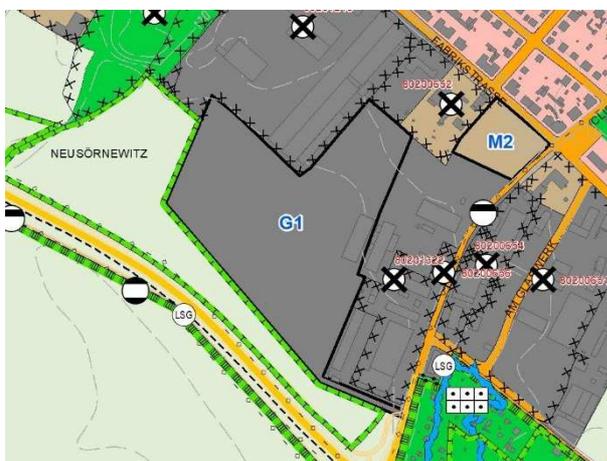
Zusammenfassend ist die geplante gewerbliche Baufläche in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 11: Gewerbliche Bauflächen (Planung)

Gemarkung	Standort	Bauflächen Nr. gemäß Vorentwurfsstand vom 31.08.1018, Entwurfsstand vom 24.05.2019 und 30.04.2020	Bauflächen Nr. gemäß Genehmigungsfassung vom 30.04.2020, redaktionell ergänzt am 31.08.202	Fläche in ha	Bemerkung
Sörnewitz	Fabrikstraße / Cliebener Straße	G2	G1	7,32	Standort parallel zur geplanten Trasse der S 84
<b>Gesamtsumme Stadt Coswig</b>				<b>7,32</b>	

Die Flächenausweisung begründet sich für die geplante gewerbliche Baufläche folgendermaßen:

#### Neusörnewitz, Fabrikstraße / Cliebener Straße, Gewerbliche Baufläche, G1 (7,32 ha)



Mit der geplanten gewerblichen Baufläche G1 in Neusörnewitz will die Stadt Coswig ihren gesamten Bedarf an Gewerbefläche im Plangebiet an einem Standort konzentriert decken. Der Gewerbestandort erstreckt sich zwischen der vorhandenen gewerblichen bzw. gemischten Nutzung im Norden und der geplanten Trasse der Staatsstraße S 84 im Süden. Unmittelbar angrenzend an den Standort sind nach Süden und Westen umfangreiche Kompensationsflächen vorgesehen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft an Ort und Stelle ausgleichen zu können.

Der geplante Gewerbestandort dient vor allem der Erweiterung der bestehenden Betriebe, soll aber auch für ein angemessenes Maß für Neuansiedelungen zur Verfügung stehen.

Folgende Hinweise bestehen zu den notwendigen Erschließungsmaßnahmen:

- Erhöhter Aufwand zur öffentlichen Trink- und Abwassererschließung erforderlich
- Für die Abwasserentsorgung muss die Anschlussmöglichkeit über den AZV-Sammler geprüft werden und die Genehmigung der Abwasserentsorgungsgesellschaft Meißner Land mbH eingeholt werden.
- Die Trinkwasserversorgung ist nur von der Cliebener Straße aus möglich.

Außerdem wird die geplante gewerbliche Baufläche von einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen“ der in Aufstellung befindlichen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge überlagert.

Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan benannt. Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Schwerpunkt der gewerblichen Bauflächenentwicklung wird auf die Innenentwicklung, auf die Reaktivierung der nicht genutzten und durch Altlasten und Restitutionsansprüchen blockierten Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 18,6 ha gelegt (siehe Brachen Kap. 4.7.4). Das langfristige Ziel ist die Ansiedlung emissionsarmer hochwertiger Produktionsstätten an diesen innerstädtischen Standorten, da Beschränkungen durch schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft vorhanden sind

Insgesamt stehen Erweiterungsflächen für **gewerbliche Nutzungen** in einer Größenordnung von **insgesamt ca. 7,3 ha** im Planungshorizont des Flächennutzungsplans im Gebiet der Stadt Coswig für die kommunale Entwicklung zur Verfügung.

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan werden seitens der Stadt Coswig den Zielen des Landesentwicklungsplans 2013 sowie des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009 entsprechend angesehen:

*Gemäß dem landesplanerischen Ziel **Z 2.2.1.4 des LEP 2013** ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.*

- Im Rahmen der Bestanderfassung wurde das vorhandene Potenzial an Bauflächen für Gewerbe ermittelt (siehe Tabelle 10).
- Mit Ausnahme der geplanten gewerblichen Baufläche G1 in Sörnwitz setzt die Stadt Coswig auf die Entwicklung von Gewerbeflächen auf Brachen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes.

**Z 2.2.1.6** *Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus ... den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.*

- Die Stadt Coswig als Mittelzentrum will die Lage an der überregionalen Verbindungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs Dresden – Berlin zur weiteren wirtschaftlichen Stärkung ihres Standortes nutzen.

## 5.4 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen sind in der Stadt Coswig für fünf Nutzungsarten ausgewiesen: Sondergebiete für Handel, für Solarpark (Solar), für Freizeit, für Klinik sowie Ausflugs Gastronomie (Ausflug).

Tabelle 12: Sonderbauflächen (Bestand)

Gemarkung	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Brockwitz	Dresdner Straße westlich Lockwitzbach	SO Handel	3,81
	Dresdner Straße östlich Lockwitzbach	SO Handel	0,59
	Dresdner Straße am Ortseingang Brockwitz	SO Handel	1,54
Coswig/Sa.	Dresdner Straße Innenstadt Coswig (B-Plan Nr. 7)	SO Handel	0,61
	Hauptstraße (B-Plan Nr. 43)	SO Handel	0,74
	Am Ringpark	SO Handel	0,60
	Salzstraße	SO Handel	1,78
<b>Summe Bestandsflächen SO Handel</b>			<b>9,67</b>

Gemarkung	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Coswig/Sa.	B-Plan Nr. 38 „Freizeitzentrum Weinböhlauer Straße“	SO Freizeit	1,30
Kötitz	Badesees Coswig-Kötitz	SO Freizeit	2,83
<b>Summe Bestandsflächen SO Freizeit</b>			<b>3,83</b>

Gemarkung	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Brockwitz	B-Plan 52 „Solarpark Coswig-Brockwitz“	SO Solar	17,53
Neucoswig	Neucoswiger Straße	SO Klinik	9,68

Innerhalb der Stadt Coswig befindet sich folgendes Sondergebiet in Planung:

Tabelle 13: Sonderbauflächen (Planung)

Gemarkung	Standort	Bauflächen Nr.	Zweckbestimmung	Fläche in ha	Bemerkung
Kötitz	Tännichtweg	SO1	Ausflug	0,82	Sondergebiet Ausflugs Gastronomie
<b>Gesamtsumme Stadt Coswig</b>				<b>0,82</b>	

### 5.4.1 Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (Handel)

Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe befinden sich auf 7 Flächen verteilt im Stadtgebiet von Coswig und umfassen vorhandene großflächige Handelseinrichtungen. Der größte Teil der Sonderbauflächen Handel entsprechen der Darstellung des FNP 2006.

Das Sondergebiet Handel an der Salzstraße (Kaufland) wurde im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans in seiner Ausdehnung reduziert. Dagegen wurde ein Sondergebiet Handel an der Dresdner Straße / Bahntrasse (Edeka) ergänzt. Die Abgrenzung entspricht in ihren Grundzügen der Ausweisung der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans Nr. 7.

Eine Flächenerweiterung der Sondergebiete Handel ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich und daher nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

#### 5.4.2 Freizeit

Das Sondergebiet Freizeit an der Weinböhlauer Straße wurde aus dem FNP 2006 übernommen.

Im Zuge der Gesamtfortschreibung wurde ein weiteres Sondergebiet für Freizeit am Badensee Coswig-Kötitz ergänzt, um der heutigen Nutzung als Freibad und Campingplatz mit baulichen Anlagen zu entsprechen. Unmittelbar an der Elbe zwischen Dresden und Meißen mit direkter Anbindung an den rechtselfigen Elberadweg befinden sich das Freibad Coswig-Kötitz und der Campingplatz „Am Badensee Coswig-Kötitz“.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 nicht vorgesehen.

#### 5.4.3 Solarpark (Solar)

Das Sondergebiet für Solarpark in der Gemarkung Brockwitz ist gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. 52 „Solarpark Coswig-Brockwitz“ in seinen planungsrechtlichen Bestand erfasst und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Solar dargestellt. Die Abgrenzung entspricht der geplanten Sonderbaufläche des FNP 2006. Eine Flächenerweiterung des Solarparks ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich und daher nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

#### 5.4.4 Ausflug

##### Kötitz, Tännichtweg, Sonderbaufläche Ausflug, SO1 (0,82 ha)



Das geplante Sondergebiet Ausflugsgastronomie (Ausflug) wurde im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans in der Darstellung aufgenommen und umfasst den Bereich des Biergarten Skopi am südöstlichen Stadtrand von Coswig.

#### 5.4.5 Klinik

Das Sondergebiet Klinik in der Gemarkung Neucoswig im Osten von Coswig betrifft das Fachkrankenhaus Coswig GmbH - Zentrum für Pneumologie, Allergologie, Beatmungsmedizin, Thoraxchirurgie - und ist in seinen planungsrechtlichen Bestand erfasst und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Klinik dargestellt. Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde die Abgrenzung nach Westen und Nordwesten teilweise erweitert, um der heutigen Nutzungsgrenze zu entsprechen.

## 5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadt- bzw. Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schulen, Kirchen, kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden darzustellen. Im Folgenden sind die flächenhaften Darstellungen erfasst. Darüber hinaus sind Gemeinbedarfseinrichtungen in gemischten oder Wohnbauflächen angesiedelt und im Flächennutzungsplan nur symbolhaft dargestellt.

Tabelle 14: Gemeinbedarfsflächen (Bestand)

Gemarkung	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Brockwitz	Dresdner Straße (Grundschule)	GB Schule + Sport	2,02
	Oberseite (Kindertagesstätte)	GB Soziales	0,23
	Dresdner Straße (Kirche Brockwitz)	GB Kirche	0,10
Coswig	Karrasstraße (Rathaus, Technische Werke)	GB Verwaltung	1,73
	Radebeuler Straße (Grundschule, Sporthalle)	GB Schule + Sport	1,59
	Heinrich-Heine-Weg (Grundschule) Weststraße (evangelische Schule, Sporthalle, Kindertagesstätte)	GB Schule + Sport + Soziales	1,17
	Hauptstraße (Oberschule, Sporthalle)	GB Schule + Sport	1,28
	Melanchthonstraße (Gymnasium, Sporthalle)	GB Schule + Sport	2,89
	Platanenweg (Förderschulzentrum, Sporthalle)	GB Schule + Sport	2,18
	Moritzburger Str. (Kindertagesstätte)	GB Soziales	0,49
	Ahornstraße (Kindertagesstätte)	GB Soziales	0,79
	Käthe-Kollwitz-Weg (Kindertagesstätte)	GB Soziales	0,56
	Lindenauer Str. (Kindertagesstätte)	GB Soziales	0,62
	Wettinplatz (Peter-Pauls-Kirche)	GB Kirche	0,53
	Ravensburger Platz (Alte Kirche Coswig, Pfarramt)	GB Kirche	0,43
	Jaspisstraße (Römisch-katholische Kirche)	GB Kirche	0,71
	Friedewaldstraße (Altenpflegeheim)	GB Soziales	5,27
	Hirtenweg (Altenpflegeheim)	GB Soziales	0,49
	Kirchstraße (CVJM)	GB Soziales	0,11
	Salzstraße (geplanter Kita-Standort)	GB Soziales	0,53
	Dresdner Straße (Kinder- und Jugendhaus Exil)		punktuell
	Dresdner Straße (Polizeistandort)	GB Verwaltung	0,30

Gemarkung	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Coswig	Birkenstraße (Kinder- und Jugenddomizil Coswig)	GB Soziales	0,35
	Hauptstraße (Börse Coswig)	GB Kultur	0,32
	Sportareal Weinböhlauer Straße	GB Sport	4,42
Kötitz	Kötitzer Straße (Oberschule, Kindertagesstätte, Sport- halle)	GB Schule + Sport	0,97
	Kötitzer Straße 30 (Villa Teresa Kulturzentrum)	GB Kultur	0,23
Neucoswig	Lößnitzstraße (Rappelkiste)	GB Soziales	0,24
Sörnwitz	Zaschendorfer Straße (Förderschulzentrum)	GB Schule	0,38
	Försterstraße (Kindertagesstätte)	GB Soziales	0,38
	Sportareal Neusörnwitz	GB Sport	3,11
<b>Summe Bestandsflächen</b>			<b>34,42</b>

Innerhalb der Stadt Coswig befinden sich folgende Gemeinbedarfsstandorte in Planung:

Tabelle 15: Gemeinbedarfsflächen (Planung)

Gemarkung	Standort	Bau- flächen Nr.	Zweck- bestimmung	Fläche in ha	Bemerkung
Coswig	Hirtenweg	GB1	Soziales	0,34	am Bürgerpark
	Friedewaldstraße	GB2	Soziales	0,25	Erweiterungsflächen des Altenpflegeheimes (MEISOP)
	Weststraße	GB3	Schule	0,21	Bauliche Reservelfläche der Evangelischen Schule Coswig
<b>Gesamtsumme Stadt Coswig</b>				<b>0,80</b>	

### 5.5.1 Bildungseinrichtungen<sup>32</sup>

Innerhalb der Stadt Coswig befinden sich ein Gymnasium, zwei Oberschulen, eine evangelische Schule, drei Grundschulen und zwei Standorte des Förderschulzentrums Coswig.

Tabelle 16: Allgemeinbildende Schulen

Schule	Standort	Kapazität*	Schülerzahl 2017/2018
Gymnasium Coswig	Melanchthonstr. 10	4-zügig	861
Leonhard-Frank-Oberschule	Hauptstraße 6	2-zügig	324
Oberschule Kötitz	Kötitzer Straße 45	2-zügig	295
Evangelische Schule Coswig	Weststraße 42	1-zügig, 1. bis 10. Klasse	222
Grundschule Brockwitz	Dresdner Straße 170	1,75-zügig	188
Grundschule West	Heinrich-Heine-Weg 23	1-zügig	104
Grundschule Mitte	Radebeuler Straße 10	3-zügig	240

\*Kapazität / Zügigkeit gemäß gültiger Schulnetzplanung. Die tatsächliche Nutzung kann davon abweichen.

<sup>32</sup> <https://schuldatenbank.sachsen.de/>, Juli 2017

Das Förderschulzentrum „Peter Rosegger“ hat einen Standort im Spitzgrund in Coswig am Platanenweg 1 und einen in Sörnowitz auf der Zaschendorfer Straße 22 mit dem Förderschwerpunkt Sprache. Schulträger ist der Landkreis Meißen.

Die Schulnetzplanung des Landkreises Meißen aus dem Jahr 2017 zeigt, dass die Schulen im Stadtgebiet Coswig ausgelastet sind. Die Auslastung betrifft vor allem die Grundschule Brockwitz und die Grundschule West Coswig. Durch die angestrebte Reduzierung der Klassenstärken in den Grundschulen von 28 auf 25 Schüler ab voraussichtlich dem Schuljahr 2023/2024 kommt die 2-zügige bzw. 1-zügige Grundschule an ihre Kapazitätsgrenze. Komplette ausgelastet sind auch die weiterführenden Schulen im Stadtgebiet Coswig.

An der Grundschule Mitte befindet sich ein Anbau für die Musikschule in Planung. Dadurch werden 2 Klassenzimmer für den Schulunterricht frei, d.h. es wird eine Zusatzkapazität von 0,5 Zügen innerhalb der bestehenden Räumlichkeiten erreicht.

Die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule entspricht der Darstellung des FNP 2006. Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 für das Berufliche Gymnasium der Evangelischen Schule an der Weststraße vorgesehen. Es bestehen weiterhin auch auf den bestehenden Gemeinbedarfsflächen eingeschränkte weitere bauliche Erweiterungsmöglichkeiten.

#### **Coswig, Weststraße, Gemeinbedarfsfläche Schule, GB3 (0,21 ha)**



Die geplante Gemeinbedarfsfläche GB3 an der Weststraße im Norden des Stadtgebietes von Coswig dient der Schaffung einer baulichen Reservefläche für die Evangelische Schule Coswig (Primar- und Sekundarstufe) in räumlicher Nähe zum bestehenden Standort an der Weststraße. Ziel ist die Absicherung der Zweizügigkeit der Oberschule.

Die detaillierte Planung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche insbesondere zu den Punkten Schallimmission entlang der Bahnlinie, Verkehrsaufkommen, Erschließungsflächen/ Parkplätze ist Gegenstand der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

### **5.5.2 Sozialeinrichtungen**

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die Standorte der sozialen Einrichtungen wie Kindergärten und Jugendeinrichtungen überprüft und ggf. die Darstellung des Flächennutzungsplans an die heutigen Nutzungsabgrenzungen angepasst. In diesem Zusammenhang wurde die Gemeinbedarfsfläche an der Serkowitzstraße 4 bereinigt, da die ursprünglich vorhandene Kindertageseinrichtung zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Die Fläche ist nun in die angrenzende Grünfläche integriert.

Als allgemeine soziale Einrichtung ist die Ausgabestelle Coswig der Meißner Tafel (Salzstraße 14) im Flächennutzungsplan erfasst und dargestellt.

#### Kindertagesstätten<sup>33</sup>

Im Stadtgebiet Coswig befinden sich in unterschiedlicher Trägerschaft acht Kindertagesstätten. Außerdem befinden sich an allen drei in nachfolgenden Tabelle genannten Grundschulen Horteinrichtungen.

<sup>33</sup> <https://www.coswig.de/de/kinderbetreuung.html>, Februar 2018

Tabelle 17: Kindertagesstätten und Horteinrichtungen

Kita	Standort	Kapazität	Kinderzahl 2017/2018
Kita „Gänseblümchen“	Brockwitz	Kinderkrippe: 15 Kindergarten: 36	Kinderkrippe: 15 Kindergarten: 36
Kita „Knirpsenland“	Coswig	Kinderkrippe: 30 Kindergarten: 61 Kinderhort: 110	Kinderkrippe: 29 Kindergarten: 58 Kinderhort: 101
Kinderhaus „Löwenzahn“	Coswig	Kinderkrippe: 24 Kindergarten: 40	Kinderkrippe: 24 Kindergarten: 40
Kita „Spitzgrundspatzen“	Coswig	Kinderkrippe: 58 Kindergarten: 152	Kinderkrippe: 50 Kindergarten: 153
Christliches Kinderhaus „St. Martin“	Coswig	Kinderkrippe: 31 Kindergarten: 66	Kinderkrippe: 29 Kindergarten: 67 + 23 Plätze ab 2019
Kita „Taubenhaus“	Coswig	Kinderkrippe: 36 Kindergarten: 132	Kinderkrippe: 33 Kindergarten: 127
Kita „Sörnewitzer Kinderwelt“	Neusörnewitz	Kinderkrippe: 12 Kindergarten: 80	Kinderkrippe: 13 Kindergarten: 65
Kita „Sonnenkäfer“	Kötitz	Kinderkrippe: 24 Kindergarten: 36	Kinderkrippe: 20 Kindergarten: 40
Hort der evang. Schule		92	89
Hort der GS Mitte		260	228
Hort der GS Brockwitz		212	177
Hort der GS West		92	88

Außerdem gibt es in der Stadt Coswig fünf Tagespflegestellen für jeweils 4 bzw. 5 Kinder.

Die Standorte der Einrichtungen weisen in Bezug auf die vorhandenen und geplanten Wohngebiete eine günstige Lage auf.

Die Erfassung der Stadt Coswig zur Auslastung der Kindertageseinrichtungen zeigt, dass die vorhandenen Kinderkrippen und Kindergärten sowie die Tagespflegestellen zum Februar 2018 zu 97 % ausgelastet sind. Aufgrund dieser Tatsache und dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs sowie der positiven Prognose für den Anteil der < 10 Jährigen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose mit +15,5 bis + 23,2 % gerecht zu werden, sieht sich die Stadt Coswig in der Pflicht, im Zusammenhang mit der innerstädtischen Wohnbauflächenentwicklung eine Reservefläche (GB 1 Soziales) am Hirtenweg am Rand der Innenstadt auszuweisen.

**Coswig, Hirtenweg, Gemeinbedarfsfläche Soziales, GB1 (0,34 ha)**



Die geplante Gemeinbedarfsfläche liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und wird von einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen“ der in Aufstellung befindlichen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge überlagert. Außerdem ist die Bebaubarkeit des Grundstücks aufgrund einer Trinkwasserleitung sowie eines Abwassersammelkanals mit einer Schutzstreifenbreite von je 10 m eingeschränkt. Mit der geplanten Gemeinbedarfsfläche GB1 ist somit keine Bebauung verbunden, vielmehr soll die Fläche als Freifläche in innerstädtischer Lage und in der Nähe anderer Versorgungseinrichtungen genutzt werden.

Diese Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Außerdem ist innerhalb der dargestellten Gemeinbedarfsfläche an der Salzstraße der Neubau einer Kita durch die Stadt Coswig geplant.

### Jugendeinrichtungen

In der Stadt Coswig befinden sich folgende Jugendhäuser z.B. Kinder- und Jugend-Domizil Coswig e.V. (Birkenstr. 1), Kinder- und Jugendhaus Exil (Dresdner Straße 30) und CVJM Coswig e.V. (Kirchstraße 5).

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 nicht vorgesehen.

### Einrichtungen für Senioren

Die Anzahl der über 65-jährigen steigt im Stadtgebiet Coswig von derzeit ca. 6.135 bis zum Zieljahr 2030 auf ca. 6.700 gemäß der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen an. Die langfristige Steigerung des Anteils der älteren Bevölkerung wirkt sich auch auf die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen aus. In Coswig existiert neben dem Alten- und Pflegeheim „Am Spitzgrund“ (Friedewaldstraße 10), welches im Flächennutzungsplan dargestellt ist, das Alten- und Pflegeheim „Hirtenweg“ (Hirtenweg 2). Außerdem gibt es im Stadtgebiet verschiedene Einrichtungen des Betreuten Wohnens: Seniorenwohnanlage „Lutherstraße“ (Lutherstraße 4), Betreutes Wohnen „Zur Rebe“ (Dresdner Straße 67), Wohnen 60+ „Wohnen mit Service“ (Hauptstraße 11), Seniorenwohnpark Spitzgrund (Niederauer Straße 2, Nordstraße 2 und 4, Siedlerstraße 1 und 3), Wohnanlage 50+ (Hauptstraße 18/20) sowie AWG-Wohngruppe (Radebeuler Straße 1a).

Neben diesen Anlagen werden perspektivisch weiteren Einrichtungen erforderlich, die generell in gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen zulässig sind. Eine mögliche Reservefläche stellt das städtische Grundstück an der Dresdner Straße / Einmündung Radebeuler Straße / Am Mittelfeld dar. Außerdem ist eine geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Soziales zur Erweiterung des Altenpflegeheim am Spitzgrund im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **Coswig, Friedewaldstraße, Gemeinbedarfsfläche Soziales, GB2 (0,25 ha)**



Um die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des Altenpflegeheim am Spitzgrund der MEISOP gGmbH zu berücksichtigen, ist die geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Soziales südwestlich an das bestehende Gelände der MEISOP gGmbH angrenzend dargestellt.

### Rettungswache des Landkreises

Die Rettungswache des Landkreises Meißen befindet sich am Standort Dresdner Straße 34.

### **5.5.3 Gesundheitseinrichtungen**

Die stationäre medizinische Versorgung für die Stadt Coswig erfolgt gegenwärtig und auch weiterhin in den Krankenhäusern Meißen, Radebeul und Dresden. Die ambulante medizinische Versorgung wird durch niedergelassene Ärzte, die im gesamten Plangebiet Praxen betreiben, und zunehmend durch angestellte Ärzte in medizinischen Versorgungszentren in unterschiedlicher Trägerschaft, abgedeckt.

In der Stadt Coswig befindet sich außerdem das Fachkrankenhaus Coswig GmbH - Zentrum für Pneumologie, Allergologie, Beatmungsmedizin, Thoraxchirurgie im nördlichen Stadtgebiet. Das Areal ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Klinik dargestellt (siehe Kap. 5.4).

### 5.5.4 Kultureinrichtungen

Die Stadt Coswig ist mit der Börse Coswig und der Villa Teresa sowie weiteren vielfältigen kulturellen Einrichtungen ausgestattet.

1900 als „Concert- und Ballhaus“ gegründet, ist die Börse Coswig bis heute das kulturelle und gastliche Zentrum Coswigs. Seit der grundlegenden Restaurierung Anfang der neunziger Jahre präsentiert sich die Börse Coswig als modernes Veranstaltungshaus. Der historische Ballsaal mit Galerie bietet bis zu 700 Gästen Platz und gehört damit zu den größten und schönsten Veranstaltungsräumen des Landkreises Meißen.<sup>34</sup>

Unweit der Elbe, auf halbem Wege zwischen dem modernen Stadtkern von Coswig und dem eingemeindeten Fischerdorf Kötitz befindet sich die Villa Teresa. Als herrschaftliche Villa im Neorenaissancestil 1873 erbaut, diente die Villa Teresa mit ihrer Parkanlage dem weltberühmten Pianisten Eugen d' Albert und seiner Gattin, der venezolanische Pianistin Teresa Carreño als Wohnsitz. Nach der grundhaften Sanierung zeigt sich die Villa Teresa seit 2002 wieder im Stil eines großbürgerlichen Landhauses des 19. Jahrhunderts. Park und Villa gehören als Kammermusikzentrum, Kulturdenkmal des 19. Jahrhunderts und als lebendige Gedenk- und Forschungsstätte heute zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten Coswigs.<sup>35</sup>

Das Rittergeschlecht Karras bewohnte im 15. Jahrhundert eine Wasserburg, dort, wo heute das Coswiger Zentrum liegt. Davon ist die trutzige Burgmauer aus Bruchsteinen erhalten geblieben. Nach der Wende wurde sie denkmalgerecht saniert und öffnete 1996 als Museum der Stadt Coswig ihre Türen. Die Karrasburg bietet eine Dauerausstellung zur Geschichte Coswigs und seiner Ortsteile mit den Schwerpunkten Ur- und Frühgeschichte, zur bäuerlichen und bürgerlichen Arbeits- und Lebenskultur sowie zur Kirchengeschichte. Wechselnde Sonderausstellungen und zahlreiche Veranstaltungen ergänzen das Angebot.<sup>36</sup>

Ungefähr jeder vierte Einwohner der Stadt Coswig geht seinen Interessen in einem Verein oder Verband nach. Die zahlreichen Vereine in der Stadt Coswig nutzen für ihre kulturellen Aktivitäten Flächen in Sport- und Kultureinrichtungen.

Kulturelle Veranstaltungen im Außenraum finden auf sonst anderweitig genutzten Festplätzen und Flächen (z.B. Markt, Festgelände) statt und werden deshalb nicht im Flächennutzungsplan für diesen Sonderzweck dargestellt. Sie sind in Wohn- und gemischten Bauflächen bzw. Grünflächen eingeordnet.

Die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kultur entsprechend dem FNP 2006. Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 nicht vorgesehen.

### 5.5.5 Konfessionelle Einrichtungen

Der Bestand der im Plangebiet existierenden konfessionellen Einrichtungen soll an seinen Standorten gesichert werden. Flächennutzungsplanrelevante Erweiterungen sind nicht vorgesehen, sind jedoch bei Bedarf auch in den Bauflächen für Wohnen und für gemischte Nutzungen zulässig. Die Standorte der vorhandenen Kirchen sind im Flächennutzungsplan dargestellt und entsprechend zum großen Teil der Darstellung des FNP 2006. In Coswig befinden sich die Evangelisch-Lutherische Peter-Pauls-Kirche (Wettingplatz), Alte Kirche Coswig (Ravensburger Platz) und Römisch-katholische Kirche „Heilig Kreuz“ (Jaspisstraße). Außerdem befindet sich in Brockwitz die Kirche Brockwitz (Dresdner Straße). Die Freikirche Apostelamt Jesu Christi an der Weinbergstraße in Coswig ist nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt, da die Nutzung aufgegeben wurde.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 nicht vorgesehen.

<sup>34</sup> <https://www.coswig.de/de/boerse-coswig.html>

<sup>35</sup> <https://www.coswig.de/de/villa-teresa.html>

<sup>36</sup> <https://www.coswig.de/de/karrasburg.html>

### 5.5.6 Sporteinrichtungen

Im betrachteten Stadtgebiet Coswig befinden sich 6 Sporthallen sowie das Sportareal Weinböhlauer Straße und das Sportareal Neusörnnewitz.

Die Sportanlage an der Weinböhlauer Straße besteht aus einem Rasenplatz mit einer Kapazität von 4.000 Menschen. Heimmannschaft ist die SPVgg Grün-Weiß Coswig. Das Sportareal Neusörnnewitz ist Standort des SV Motor Sörnnewitz, welcher eine Vielzahl verschiedener Sportarten anbietet. Die beiden benannten Sportareale in Coswig und Neusörnnewitz sind im Gegensatz zum FNP 2006 nicht mehr als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt, sondern im Zuge der Gesamtfortschreibung den Flächen für den Gemeinbedarf mit sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen zu geordnet, um einen größeren Spielraum für die weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Eine vorrangige Grün- und Freiflächenfunktion erfüllen diese Sportanlagen der Stadt Coswig nicht.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Sporthallen sind den Schulstandorten zugeordnet. Die Darstellung entspricht dem FNP 2006. Es befinden sich für den Schul- und Vereinssport nutzbare Sporthallen an allen Schulen im Stadtgebiet Coswig bis auf den Standort des Förderschulzentrums in Sörnnewitz. Neben dem Schulsport werden die Sporthallen schwerpunktmäßig nachmittags durch den Vereinssport genutzt. Zurzeit sind alle Turnhallen durch den Trainingsbetrieb der Sportvereine ausgelastet.

Im Areal der Förderschule im Spitzgrund befindet sich eine neu errichtete Sporthalle als 2-Feld-Sporthalle.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 nicht vorgesehen.

### 5.5.7 Öffentliche Verwaltung

Der Standort der Stadtverwaltung Coswig ist zentral im Rathaus, Karrasstraße 2, untergebracht. Der Standort ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Am Verwaltungsstandort Karrasstraße 3 ist der Sitz der städtischen Betriebe WAB Coswig mbH, Technische Werke und BVG. Weiterhin ist der Polizeistandort für das Polizeirevier Coswig an der Dresdner Straße im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung gekennzeichnet.

Der bestehende Standort der Freiwilligen Feuerwehr Coswig, Feuerwehrstraße 3, wird gesichert und ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Bauhof der Stadt Coswig ist Bestandteil des Gewerbegebietes An der Walze in Kötzitz und wird im Zuge des Neubaus der Staatstrasse S 84n voraussichtlich in den Bereich Industriestraße verlegt werden.

Die Standorte entsprechen im Wesentlichen dem FNP 2006. Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 nicht vorgesehen.

### 5.5.8 Ausstattung des Gemeindegebiets, die der Anpassung an den Klimawandel dient

Im Stadtgebiet sind mit dem unter Kapitel 4.6 aufgeführten rechtskräftigen B-Plan Nr. 52 „Solarpark Coswig-Brockwitz“ Sonderbauflächen für die Nutzung erneuerbarer Energien (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solarpark) ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist vollständig umgesetzt, auf der Fläche ist eine Photovoltaik-Freianlage in Betrieb.

Es existieren keine Wasser- oder Windkraftanlagen im Stadtgebiet Coswig<sup>37</sup>. Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge legt für das Stadtgebiet Coswig kein Vorrang-/ Eignungsgebiet Windenergienutzung fest. Raumwirksame Windenergieanlagen sind damit im Plangebiet bereits auf der Ebene der Regionalplanung ausgeschlossen, es ergibt sich kein Planungserfordernis zur Standortregelung für die Stadt Coswig. Im Rahmen der derzeit in Erarbeitung befindlichen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans ergibt sich diesbezüglich keine Änderung.

---

<sup>37</sup> <http://energieportal-sachsen.de/>

An der Dresdner Str. 119 in Coswig befindet sich eine Biomasseanlagen. In ihr wird Holzgas verarbeitet und eine elektrische Leistung von 50 kW<sub>el</sub> erzeugt<sup>38</sup>. Aufgrund der Problematik der Rohstoffbereitstellung weist die Stadt Coswig im Rahmen des Flächennutzungsplans kein separates Sondergebiet für nichtprivilegierte Biogasanlagen aus. Zulässig sind als Einzelvorhaben ohne Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch diejenigen Biogasanlagen, die unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB fallen, d.h. in Zusammenhang mit einem Landwirtschafts- oder Tierhaltungsbetrieb errichtet werden.

Die Stadt Coswig betreibt die Fernwärmeversorgung als öffentliche Einrichtung zur Sicherstellung der Versorgung einzelner Stadtgebiete mit Fernwärme. Damit beauftragt sind die Technischen Werke Coswig GmbH. Das zentrale Blockheizkraftwerk "Dresdner Straße" versorgt die Wohngebiete Dresdner Straße, Coswig-Mitte und Coswig-Spitzgrund mit Wärme und Warmwasser. Für eventuelle Spitzenlasten im Netz und auch für den Havariefall steht noch das Heizwerk „Spitzgrund“ zur Verfügung<sup>39</sup>. Die Standorte beider Heizwerke sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Erweiterung des bestehenden Fernwärme-Satzungsgebietes ist durch die Stadt Coswig in Planung.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 nicht vorgesehen, da der Ausbau in den dargestellten Bauflächen möglich ist.

Aber der Stadtrat der Stadt Coswig hat im Februar 2020 die Erarbeitung eines Integrierten Klimaschutzkonzeptes beschlossen. Das geplante Integrierte Klimaschutzkonzept soll in Hinblick auf eine "klimaresiliente Stadtentwicklung" auch Aussagen für städtebauliche und grünplanerische Maßnahmen enthalten.

Der Klimaschutz ist als zentrales gesellschaftliches Thema Gegenstand verschiedener Handlungsfelder der Kommunalpolitik, wie beispielsweise Energieversorgung, Verkehrswesen, Energieeffizienz der Straßenbeleuchtung und der öffentlichen Gebäude. Die bundespolitischen Zielsetzungen zur stufenweisen Reduzierung der klimaschädlichen Emissionen („Treibhausgase“) sind auch auf kommunaler Ebene als Handlungsauftrag zu beachten. Darüber hinaus müssen die Kommunen im Rahmen ihrer Planungs- und Satzungshoheit zeitgemäße Lösungen zur Minderung der Folgen des Klimawandels entwickeln (Klimaresilienz). Dies betrifft vor allem die Handlungsfelder Bauleitplanung/ Siedlungsentwicklung, Regenwassermanagement, Schutz vor Starkregenereignissen, Gestaltung von Grün- und Freiflächen. Die genannten Aspekte sollen für das Stadtgebiet Coswig in einem Integrierten Klimaschutzkonzept untersucht werden. Die Bearbeitung gliedert sich in drei Stufen.

- Stufe I - Bestandsaufnahme und Zielkonzept der Coswiger Klimapolitik (Zeithorizont 2020)
- Stufe II - Inhaltliche Ausarbeitung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (Zeithorizont 2021/22)
- Stufe III - Umsetzung von Einzelprojekten

## 5.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden die vorhandenen Straßen um die zwischenzeitlich gebauten Straßen ergänzt und die weiteren Verkehrsflächen überprüft und ggf. angepasst.

### 5.6.1 Straßenverkehr

Das gesamte Stadtgebiet wird überörtlich von der Staatsstraße S 82 erschlossen, diese verbindet die Stadt Coswig im Osten mit der Stadt Meißen sowie im Westen mit der Stadt Radebeul und weiter mit der Landeshauptstadt Dresden. Die Staatsstraße S 84 (bestehende Ortsdurchfahrt Hauptstraße – Weinböhlauer Straße) verbindet die Stadt Coswig mit der Gemeinde Weinböhl im Norden. Die Staatsstraße S 84n (geplante Neubaustrecke) ist in einem 1. Bauabschnitt bis zur Anschlussstelle Naundorfer Straße bereits realisiert und verbindet über die Elbquerung – Niederwarthaer Brücke – Coswig mit der Bundesstraße B 6 und dem linkselbischen Gebiet im Süden. Darüber hinaus verlaufen durch das Plangebiet die Kreisstraßen K 8014, K 8015, K 8016 und K 8017. Das gesamte klassifizierte Straßennetz dient der zwischengemeindlichen, regionalen und überregionalen Verbindung. Alle anderen Straßen

<sup>38</sup> <http://energieportal-sachsen.de/>

<sup>39</sup> <http://www.tw-coswig.de/>

sollen für alle Verkehrsteilnehmer so nutzbar sein, dass Verbindungs- und Aufenthaltsfunktionen gesichert werden können. Alle Straßen sind entsprechend der Stadtgrundkarte der Stadt Coswig im Flächennutzungsplan dargestellt.

Über die Ausbaustrecke der S 81 zwischen Friedewald und Auer ist das Stadtgebiet Coswig in nördlicher Richtung an die Landeshauptstadt Dresden und an das Fernstraßennetz (Anschlussstelle Flughafen der Autobahn A 4) angebunden.

Als touristische Straße gemäß Regionalplan führt die Deutsche Alleenstraße von Moritzburg nach Weinböhla und tangiert das nördliche Stadtgebiet im Friedewald. Außerdem führt die Sächsische Weinstraße entlang der Elbe durch das Plangebiet und nach Norden in die Ortslage Weinböhla.

Durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr sind im Plangebiet folgende Bauvorhaben geplant<sup>40</sup>:

- S 82 Ausbau westlich Coswig (Vorentwurf)
- S 82 Fahrbahnerneuerung in Meißen und Coswig
- S 84n Neubau Niederwartha – Meißen, Bauabschnitt 2.2 und 3
- S 84 Fahrbahnerneuerung in Coswig

Der Trassenverlauf des überörtlichen Planvorhabens „S 84 Neubau Niederwartha – Meißen“ ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden (siehe Kapitel 5.17.6).

Innerhalb des Kreisstraßennetzes sind folgende Bauvorhaben geplant:

- K 8017 Moritzburger Straße (im Bau)
- K 8014 Am Spitzberg

Im Zuge der genannten Ausbauprojekte an Staats- und Kreisstraßen soll insbesondere dem Radverkehr Rechnung getragen werden.

Für die Stadt Coswig liegt eine Konzeption zum Straßennetz aus dem Jahr 2013<sup>41</sup> vor. Im Zuge der Erarbeitung wurde das vorhandene Straßennetz analysiert und hinsichtlich der Straßenkategorisierung und des Netzaufbaues auf Widersprüche und Konflikte untersucht. Mit der Neukonzeption des Straßennetzes der Stadt Coswig wurde eine zukunftsorientierte, logisch in sich geschlossene und hierarchisch abgestufte Straßennetzkonzeption erarbeitet. Final entstanden zwei Abbildungen zum Straßennetz der Stadt Coswig, einmal für den Ist-Zustand 2013 und eine weitere Abbildung für den Prognosehorizont 2025. Die Straßennetzkonzeption bildet die Grundlage für künftige Ausbaumaßnahmen im Gemeindestraßennetz.

---

<sup>40</sup> Datenauskunft des Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen vom 07.12.2017

<sup>41</sup> Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft MBH, Dresden: Große Kreisstadt Coswig, Konzeption Straßennetz 2013

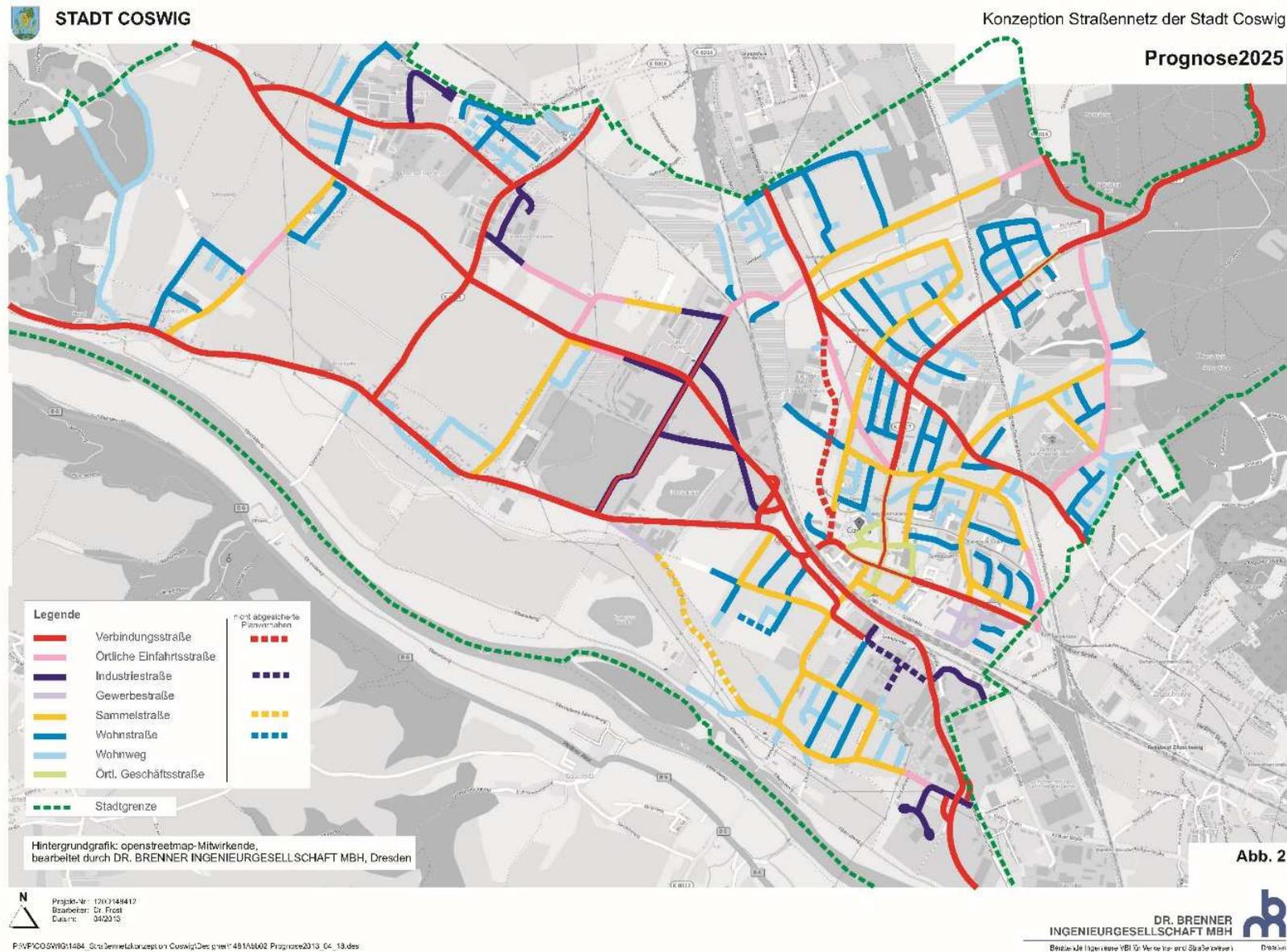


Abb. 6. Konzeption Straßennetz der Stadt Coswig, Prognose 2025

### 5.6.2 Ruhender Verkehr

In der Stadt Coswig wird der ruhende Verkehr – außer im Straßenraum und in privaten Grundstücken – auf Parkplätzen abgedeckt, welche im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche / Öffentliche Parkfläche im Bestand dargestellt sind. Als Parkflächen sind Parkplätze mit vornehmlich Bedienungsfunktion für die Innenstadt, Gemeinbedarfseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen z.B. am Badesee Coswig-Köttitz dargestellt.

Künftige Erweiterungen an der Robert-Blum-Straße sowie am Eschenweg werden in der Plandarstellung als Flächen für den ruhenden Verkehr berücksichtigt.

### 5.6.3 Schienenverkehr

Drei Bahntrassen verlaufen durch das Stadtgebiet:

1. Ausbaustrecke (VDE Nr. 9): Diese Strecke teilt sich nördlich von Coswig (Böhla bei Großenhain) in die Richtungen Berlin und Leipzig auf, ICE-Verbindung (Bahnstrecke 6248)
2. Regionalbahnverbindung nach Leipzig (Bahnstrecke 6363)
3. S-Bahn Dresden – Meißen (mit Haltepunkt in Neusörnewitz)

Mit den Bahnhöfen Coswig und Neusörnewitz ist das Stadtgebiet Coswig gut an das Schienennetz angeschlossen. Wichtige Bahnverbindungen im Stadtgebiet sind:

- S 1 Meißen Triebischtal – Coswig - Dresden – Pirna – Bad Schandau - Schöna
- RE 15 Dresden - Hoyerswerda
- RE 18 Dresden - Cottbus
- RB 31 Dresden - Elsterwerda-Biehla

und weitere Verbindungen über Regionalexpress (RE) und Regionalbahnen (RB) existieren zum Hauptbahnhof Dresden und Leipzig. Damit ist die Stadt Coswig sehr günstig an das überregionale Schienennetz angebunden.

Folgendes Ziel ist im Regionalplan bezüglich dem Schienenverkehr das Stadtgebiet Coswig betreffend formuliert: „Z 3.4.4 Im Verdichtungsraum Dresden ist das bestehende und in Ausbau befindliche S-Bahn-System mit seinen „**Kernstrecken S1 Pirna – Dresden Hbf – Radebeul – Coswig – Meißen Triebischtal**, S2 Pirna – Dresden Hbf – Dresden Flughafen und S3 Dresden Hbf – Tharandt zu einem qualitativ und tariflich weitgehend einheitlichen und benutzerfreundlichen Nahverkehrssystem, das den gesamten Verdichtungsraum umfasst, bedarfsgerecht weiter zu entwickeln. Dies umfasst insbesondere die Integration der bestehenden SPNV-Angebote zwischen dem Oberzentrum Dresden und dem Oberzentralen Städteverbund Bautzen / Budyšin - Görlitz / Zhorjelc - Hoyerswerda / Wojerecy, den umgebenden Mittelzentren Meißen, Coswig, Radebeul, Radeberg, Freital, Pirna, Freiberg, Riesa, Großenhain, Kamenz / Kamjenc sowie dem Grundzentrum Bischofswerda.“

Die Grundstücke der Deutschen Bahn AG sind größtenteils gemäß ihrer Zweckbestimmung als Bahnanlagen dargestellt. Für die Flächen, welche gemäß ihrer vorherrschenden Nutzung nicht als Bahnanlage dargestellt wurden, gilt folgendes zu beachten. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1Nr.1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06).

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 nicht vorgesehen.

### 5.6.4 Luftverkehr

Der am Fachkrankenhaus Coswig befindliche Hubschrauberflugplatz (Boden) dient der Luftrettung und des Katastrophenschutzes. Da der Hubschrauberlandeplatz zum Fachkrankenhaus gehört, ist er in das Sondergebiet Klinik eingegliedert und nicht separat im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 5.6.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der ÖPNV wird im Stadtgebiet zum einen von S-Bahnverkehr der Deutschen Bahn, wie beschrieben (Kap. 5.6.3), zum anderen vom Straßenbahn- und Busverkehr getragen.

Die Dresdner Verkehrsbetriebe AG (DVB) bedienen das Gebiet der Stadt Coswig. Haltestellen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes Coswig und der Straßenbahn bieten gute Möglichkeiten des Überganges zu den anderen Nahverkehrsmitteln. Das Liniennetz verbindet die Ortsteile von Coswig untereinander sowie Coswig mit den umliegenden Städten Meißen, Großenhain, Radeburg und Radebeul.

Die Straßenbahnlinie 4 Dresden – Radebeul – Coswig - Weinböhla erschließt das Stadtgebiet. Besonders gut durch diese Linie sind das Wohngebiet Dresdner Straße, das Zentrum von Coswig und die Wohngebiete entlang der Weinböhlaer Straße angebunden. In Abhängigkeit der künftigen Gebietsentwicklung ist ein optionaler zweigleisiger Ausbau der Straßenbahntrasse im Falle einer perspektivischen Verdichtung des bestehenden 30-Minuten-Grundtaktes sowie im Bereich der Jaspisstraße die Neueinrichtung einer Straßenbahnhaltestelle möglich. Im Verkehrs- und Investitionsvertrag für die Linie 4 im Landkreis Meißen nimmt das Vorhaben die Priorität C (Neueinrichtung einer Straßenbahnhaltestelle) ein (Einordnung in Abhängigkeit noch verfügbarer Finanzmittel). Im Rahmen des Flächennutzungsplans werden keine Bedarfsflächen für den zweigleisigen Ausbau bzw. die zusätzliche Haltestelle dargestellt, da die Stadt Coswig davon ausgeht, dass die Erweiterungsflächen innerhalb der bestehenden Bahnflächen realisiert werden können.

Mit der Bahnhof Coswig ist ein zentraler ÖPNV-Knotenpunkt vorhanden. Als Zielstellung gilt, das vorhandene Straßenbahn- und Busnetz zu erhalten und ggf. auszubauen.

Die gegenüberliegende Elbseite ist über die Fährverbindung Kötitz – Gauernitz zu erreichen. Diese Fährverbindung ist aus touristischen Gründen und im Zusammenhang mit den beidseitig der Elbe entlang führendem Elbradweg von Bedeutung.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 nicht vorgesehen.

### 5.6.6 Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

Der Regionalplan Sächsische Schweiz / Osterzgebirge weist folgende Rad- und Wanderwege im Stadtgebiet von Coswig aus:

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| • Radfernweg              | Elbradweg entlang der Elbe im Stadtgebiet   |
| • Regionale Hauptradroute | Saubachtal - Salzstraße (von Radeburg durch den Friedewald entlang des Lockwitzbaches nach Brockwitz und den Elbradweg) |
|                           | Elbe - Städteroute  |
| • Fernwanderweg           | Ostsee - Saaletalsperren<br>Jakobsweg Sachsen   |
| • Gebietwanderweg         | Roter Punkt (Meißen – Schmilka)<br>Lößnitz–Laußnitzer-Route   |

Für das Stadtgebiet Coswig liegt die Aktualisierung der Radverkehrskonzeption 2010<sup>42</sup> vor. Dieses sieht als Zielstellung für die Stadt Coswig die Entwicklung eines sicheren und attraktiven Radwegenetzes. Dazu wurden mittels Zählungen und Befragungen zunächst Daten gesammelt, die Aufschluss über Stärke, Relationen sowie Defizite des Radverkehrsgeschehens in der Stadt Coswig geben.

Nach Aussage der Radverkehrskonzeption besitzt „der Fahrradverkehr in Coswig einen sehr hohen Stellenwert. Im Vergleich mit anderen Städten sind Fahrradbestand und –nutzung in Coswig sehr hoch. Von größter Bedeutung ist dabei der Schülerverkehr. In den letzten Jahren wurde das Radwegenetz systematisch erweitert. Die mit den geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen<sup>43</sup> für den Radverkehr und die Auswertung zahlreicher Erfahrungen sind Anlass für eine Trendwende von kombinierten Geh- und Radwegen zu Radfahrstreifen und dem Ausbau separater Wege.“

<sup>42</sup> Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft MBH, Dresden: Große Kreisstadt Coswig, Aktualisierung der Radverkehrskonzeption 2010

<sup>43</sup> StVO 2013

Außerdem liegt die Radverkehrskonzeption für den Landkreis Meißen mit Stand 19.11.2019<sup>44</sup> vor. Sie beinhaltet die erstmalige Erstellung eines strategischen Instruments auf Landkreisebene für Freizeitradverkehr und Alltagsradverkehr. Als übergreifende Ziele der Entwicklung des Radverkehrs verfolgt der Landkreis Meißen die nachfolgend benannten Punkte:

- Festigung des radtouristischen Marktes
- Verbesserung der Sicherheit und des Komforts für Radfahrende
- Erleichterung der Erreichbarkeit
- Verknüpfung mit Bus und Bahn

Für das Stadtgebiet Coswig bestehen die wesentlichen Defizite im „Alltagsradverkehr“ entlang von Ortsverbindungsstraßen (vor allem Staats- und Kreisstraßen). Darüber hinaus können durchgängige überörtliche Verbindungen auch durch die „Vernetzung“ mit bestehenden Feld- und Waldwegen entstehen.

Zur Verbesserung der Sicherheit an den konzipierten Netzen und der generellen Bedingungen für den überörtlichen Radverkehr sind vorrangig die in Anlage 3: Radverkehrsnetz, Wegweisungsnetz und Maßnahmen (Karte) dargestellten und in Anlage 4 einzeln beschriebenen Mängel abzustellen und Maßnahmen umzusetzen. Für das Stadtgebiet Coswig sind folgende Maßnahmen in Anlage 4 der Konzeption benannt:

#### Anlage 4.1 – Maßnahmenliste Bundes- und Staatsstraßen

- Nr. 41 Bau eines neuen Radwegs S 82 zw. Meißen und Sörnewitz (ca. 450m westl. von Sörnewitz endend)
- Nr. 42 Bau eines neuen Radwegs S 82 zw. Sörnewitz und Brockwitz
- Nr. 45 Bau eines neuen Radwegs S 81 zw. Auer und Dippelsdorf/ K8052
- Nr. 46 Bau eines neuen Radwegs S 80 zw. Auer und Moritzburg
- Nr. 135 Rekonstruktion des Radweges S 82 zw. ca. 800m südöstl. von Meißen und Sörnewitz
- Nr. 136 Bau eines neuen Radwegs S 80 zw. ca. 180 m östl. von K 8017 und S 81 (südl. von Auer)
- Nr. 138 Bau eines neuen Radwegs S 80 zw. X-Weg nach Nordwesten nach Neuer Anbau und X-Weg nach Südosten nach K 8017/ Spitzgrundstraße

#### Anlage 4.2 – Maßnahmenliste Kreisstraßen

- Nr. 15 Bau eines neuen Radwegs K 8014 Am Spitzberg, Coswig (außerorts)
- Nr. 16 Bau eines neuen Radwegs K 8015 zw. ca. 730 m südöstl. von Auenstraße, Meißen und ca. 80m westl. von Neusörnewitz
- Nr. 17 Bau eines neuen Radwegs K 8016 zw. Neusörnewitz und Weinböbla
- Nr. 18 Bau eines neuen Radwegs K 8016 zw. Neusörnewitz und Brockwitz
- Nr. 19 Bau eines neuen Radwegs K 8017 zw. Coswig und S 80

#### Anlage 4.3 – Maßnahmenliste Nichtklassifizierte Straßen

- Nr. 52 Feld-/Wald-/Wirtschaftsweg Instand setzen EML zw. G.-grenze Coswig und Eisenberger Weg

Radwege sind aber auf der Maßstabebene des FNP nicht darstellbar, so dass zu den konkreten Verläufen und Maßnahmen auf die Radverkehrskonzeption verwiesen wird.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 nicht vorgesehen.

### 5.6.7 Verkehrliche Auswirkungen der Flächenausweisung

Die externe Erschließung aller Flächenausweisungen kann vom vorhandenen Straßennetz bewältigt werden. Verkehrsmengenerhöhungen größeren Ausmaßes, die einen Ausbau vorhandener Straßen erfordern, werden seitens der Stadt Coswig für deren Plandarstellungen nicht erwartet.

---

<sup>44</sup> ISUP Ingenieurbüro für Systemberatung und Planung GmbH: Radverkehrskonzeption für den Landkreis Meißen, Stand: 19.11.2019

## 5.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen dargestellt. Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die Daten aktuell bei den Versorgungsträgern abgefragt und in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen.

Die überörtliche Wasserversorgung der Stadt Coswig wird in Verantwortung der Wasserversorgung Brockwitz-Röder GmbH geführt. Die Wasserversorgung Brockwitz-Rödern versorgt das Stadtgebiet nach Maßgabe der Trinkwassersatzung (in der jeweils geltenden Fassung) mit Wasser. Im Plangebiet befinden sich folgende größere Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Brockwitz-Rödern:

- ehem. Wasserwerk Coswig I Brunnengelände (Dresdner Straße/ Südstraße, außer Betrieb)  
> ohne Darstellung im Flächennutzungsplan
- Betriebsstandort, Verwaltungsgebäude, Mehrzweckhalle, WW Gebäude (Südstraße)  
> Einordnung in gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen
- Standort KKS-Schrank Brockwitz und Schieberkreuz
- Hochbehälter Spitzgrund
- Verteilerbauwerk Spitzgrundstraße und
- Schieberkreuz Neuhofweg.

Die innerörtliche Trinkwasserversorgung der Stadt Coswig liegt in der Zuständigkeit der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Coswig GmbH.

Für den Standort an der Südstraße der Wasserversorgung ist ein Flächenkonzept in Arbeit bzw. Abstimmung, um einen neuen Standort für das Trinkwasserwerk sowie den Betriebsstandort der Wasserversorgung zu finden.

Die Abwasserbeseitigung im Stadtgebiet Coswig erfolgt in Verantwortung der Wasser Abwasser Betriebsgesellschaft Coswig mbH und Abwasserentsorgungsgesellschaft Meißner Land mbH. Die Abwasserbeseitigung ist gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Coswig, Aktualisierung 2007, vorzunehmen. Dargestellt im Flächennutzungsplan sind die Hauptsammler im Bestand sowie die Anlagen der Überleitung der Abwässer nach Gauernitz. Diese sind als Fläche für die Ver- und Entsorgung dargestellt. Im Plangebiet befinden sich folgende größere Anlagen der Abwasserentsorgungsgesellschaft Meißner Land mbH:

- Pumpwerk Coswig-Kötitz und
- Pumpwerk Neusörnwitz.

Die Stadt Coswig setzt im Laufe des Jahres 2020 die letzten Erschließungsmaßnahmen bezüglich der Abwasserentsorgung um, so dass für den Planungshorizont 2030 die Bauflächen im gesamten Stadtgebiet zentral an die Abwasserentsorgung angeschlossen sind. Im Flächennutzungsplan sind somit keine Bauflächen in den bebauten Ortslagen, für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist, in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ziel der Stadt Coswig ist die Beibehaltung einer kompakten Erschließungsstruktur. Die Siedlungssplitter im Außenbereich werden weiterhin dezentral abwasserbeseitigt. Dies betrifft z.B. die Bereiche der Bosel und der Außenbereichssatzung Auerstraße West.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung ist darauf zu achten, dass Gewässer nicht belastet werden, entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind vorzusehen.

Im Stadtgebiet von Coswig befindet sich ein 110-kV Umspannwerk an der Seestraße in der Gemarkung Kötitz.

Die dem Kreislaufwirtschaftsgesetz unterliegende Deponie Auerstraße, die sich derzeit in der Nachsorgephase befindet, wird bis zur Entlassung aus der Nachsorge als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen der Anlage zur Planzeichenverordnung ausgewiesen. Grundsätzlich wird eine Grünlandnutzung für Altdeponien als Nachnutzung empfohlen.

Die Fernwärmeversorgung erfolgt in Verantwortung der Technischen Werke Coswig GmbH zentral über das Heizkraftwerk „Dresdner Straße“ für die Wohngebiete Dresdner Straße, Coswig-Mitte und Coswig-

Spitzgrund. Für den Havariefall steht außerdem das Heizkraftwerk „Spitzgrund“ zur Verfügung. Unmittelbar an den Standort des Heizkraftwerkes Spitzgrund südlich anschließend ist eine geplante Versorgungsfläche für Solarthermie vorgesehen.

### **Coswig, Friedewaldstraße, Heizkraftwerk Spitzgrund, Versorgungsfläche Solarthermie V1 (0,57 ha)**



Das Solarthermie-Vorhaben steht im Zusammenhang mit dem Fernwärmenetz der Technischen Werke Coswig GmbH.

## **5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Im Flächennutzungsplan werden die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen dargestellt. Der Leitungsbestand wurde im Ergebnis der Datenabfrage der Versorgungsträger entsprechend deren aktuellem Datenbestand dargestellt.

### **Ferngasleitung OPAL**

Im Stadtgebiet Coswig sind Anlagen der OPAL Gastransport GmbH & Co. KG vorhanden. Die Ferngasleitung OPAL DN 1400 liegt mittig in einem 10,0 m breiten Schutzstreifen. Auf die Darstellung der untergeordneten Anlagen (Kabelschutzrohranlage, Korrosionsschutzanlage u.a.) wurde im Flächennutzungsplan verzichtet. Auch diese Anlagen sind mittig in Schutzstreifen unterschiedlicher Breite verlegt.

### **LWL (Lichtwellenleiter) Trasse Oberau – Klipphausen**

Die Glasfasertrasse begleitet unmittelbar die vorhandene Ferngasleitung OPAL. Der Netzbetreiber ist die WINGAS GmbH. Aufgrund der räumlichen Nähe ist die Trasse nicht separat dargestellt.

### **Ferngasleitung EUGAL 1**

Die GASCADE Gastransport GmbH plant die Verlegung der Erdgashochdruckleitung EUGAL 1 DN 1400 / MOP 100 bar. Der plante Trassenverlauf, welcher fast durchgängig im Stadtgebiet Coswig parallel zur bestehenden Trasse der Ferngasleitung OPAL verläuft, ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Leitung wird mittig in einem 12,0 m breiten Schutzstreifen liegen. Der Bau der Erdgashochdruckleitung wird im Zeitraum von Mitte 2018 bis Mitte 2020 umgesetzt.

### **220-kV-Leitungsanlagen 50 Hertz**

Die 220-kV-Leitung Niederwartha – Streumen 221/222 durchquert von Mast-Nr. 10 bis 33 das Stadtgebiet Coswig. Netzbetreiber der Leitung ist die 50 Hertz Transmission GmbH. Der Leitungsverlauf ist unter Angabe des Freileitungsbereiches von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse im Flächennutzungsplan gekennzeichnet (keine vermessungstechnische Eintragung).

Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 25 m beidseitig der Trassenachse. Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten. Einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

### **Richtfunkanlagen 50 Hertz**

Das Planungsgebiet wird außerdem von Richtfunkverbindung Streumen – Oberwartha der 50 Hertz Transmisson GmbH überquert. Deren Verlauf ist in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans eingetragen. Im Bereich der eingetragenen Richtfunktrasse ist ein Schutzbereich von 30 m radial um die Trassenachse zu beachten.

Alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o.g. Hochspannungsfreileitung und im Schutzbereich der Richtfunkstrecke geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei 50 Hertz Transmisson GmbH einzureichen.

### **110-kV-Leitungsanlagen ENSO**

Im Plangebiet verläuft die 110-kV-Leitungsanlagen Niederwartha – Großenhain der ENSO Energie Sachsen Ost AG, betriebsgeführt durch die ENSO NETZ GmbH. Der Leitungsverlauf ist unter Angabe des Freileitungsbereiches im Flächennutzungsplan gekennzeichnet (keine vermessungstechnische Eintragung).

Für alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Freileitung (50 m von Trassenachse) muss eine gesonderte Standortzustimmung bei der ENSO NETZ GmbH eingeholt werden. Im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung, d.h. unterhalb und seitlich bis zu einem Abstand von 25 m beiderseits der Trassenachse, sollte keine Bebauung vorgesehen werden.

Bei landschaftsgestalterischen Maßnahmen ist zu beachten, dass im Bereich der 110-kV-Freileitungen die derzeit vorhandenen Geländeprofile beibehalten werden. Insbesondere im unmittelbaren Standortbereich der Hochspannungsmaste (Abstand bis 10 m von den Außenkanten der Fundamente/Eckstiele) ist eine Geländeänderung nicht zulässig. Des Weiteren dürfen im Bereich der Leitung (beidseitig 30 m von Trassenachse) keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden. Bei parallel zur Freileitung angeordneten Gehölzen bzw. Bäumen muss der seitliche Abstand zwischen Bewuchsstandort und dem äußeren Leiterseilen so groß sein, dass ein Umbruch der Randbäume unter Annahme der Endwuchshöhe zu keiner Beschädigung der Leitungsanlage führt. Im unmittelbaren Standortbereich der Hochspannungsmaste (Abstand bis 10 m) ist eine Gehölzbepflanzung nicht zulässig.

### **Gas-Hochdruckleitungen ENSO und Stadtwerke Elbtal / Ferngasleitungen ONTRAS Gastransport GmbH**

Die im Plangebiet verlaufenden Gas-Hochdruckleitungen der ENSO NETZ GmbH und der Stadtwerke Elbtal GmbH sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Gas-Hochdruckleitung liegt mittig in einem einzuhaltenden Schutzstreifen von 4 - 10 m je nach Nennweite der jeweiligen Leitung. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden.

### **Leitungsbestand der Wasserversorgung Brockwitz-Röder GmbH**

Folgende im Plangebiet vorhandenen Hauptversorgungsleitungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Trinkwasserleitung Nr. 2 DN 500 Brockwitz bis Weinböhlauer Straße
- Trinkwasserleitung Nr. 3 DN 400 Weinböhlauer Straße bis Verteilerbauwerk Spitzgrundstraße
- Trinkwasserleitung Nr. 4 DN 600 Brockwitz bis HB Gröbern einschl. parallel laufendem Steuerkabel
- Trinkwasserleitung Nr. 4a DN 400 Brockwitz bis HB Gröbern einschl. parallel laufendem Steuerkabel
- Trinkwasserleitung Nr. 7 DN 400 Abzweig Sörnowitz zum HB Bosel bis Stadtgrenze Meißen
- Trinkwasserleitung Nr. 10 DN 1200 HB Fuchsweg bis Verteilerbauwerk Spitzgrundstraße
- Trinkwasserleitung Nr. 11 DN 400 Verteilerbauwerk bis Knoten Friedewaldstraße
- Trinkwasserleitung Nr. 12 DN 800 Verteilerbauwerk bis Knoten Friedewaldstraße
- Trinkwasserleitung Nr. 13 DN 600 HB Spitzgrund bis ZS Zitzschewig
- Trinkwasserleitung Nr. 15 DN 500 Verteilerbauwerk Weinböhlauer Straße bis Kohlerstraße
- Trinkwasserleitung Nr. 17 DN 500/400 Lobetanzwiese bis HB Wahnsdorf
- Trinkwasserleitung Nr. 33 DN 400 HB Fuchsweg bis Verteilerbauwerk Spitzgrundstraße
- Trinkwasserleitung Nr. 38 DN 300 PE von Brockwitz nach Siebeneichen einschl. parallel laufendem Steuerkabel
- Oberlauf- und Entleerungsleitung HB Fuchsweg Nr. 44
- KKS- Anlagen in Brockwitz und Kreyern

**Leitungsbestand der Abwasserentsorgungsgesellschaft Meißner Land mbH**

Folgende im Plangebiet vorhandenen Hauptversorgungsleitungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Hauptsammler Radebeul – Coswig inkl. Steuerkabel und Messeinrichtung (OCM 1)
- Hauptsammler Coswig – Neusörnewitz inkl. Steuerkabel
- Hauptsammler Neusörnewitz –Meißen inkl. Steuerkabel und Messeinrichtung (OCM 3)
- Hauptsammler Weinböhla – Neusörnewitz inkl. Steuerkabel und Messeinrichtung (OCM 2)
- Abwasserüberleitung Gauernitz – Kötitz (Düker) inkl. Steuerkabel

**Leitungsbestand der Wasser Abwasser Betriebsgesellschaft Coswig mbH**

Die innerörtliche Erschließung der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung erfolgt über die WAB Coswig mbH von den Zubringerleitungen zum einen der Wasserversorgung Brockwitz-Röder GmbH und zum anderen der Abwasserentsorgungsgesellschaft Meißner Land mbH. Auf eine Darstellung dieses Leitungsbestandes wird im Maßstab des Flächennutzungsplans verzichtet zugunsten der besseren Lesbarkeit des Planes.

Weiterhin verlaufen im Stadtgebiet Coswigs Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden GasLINE-LWL-Kabeln der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG. Auf eine Darstellung dieser wird im Maßstab des Flächennutzungsplans ebenfalls verzichtet.

**5.9 Grünflächen**

In der Stadt Coswig bestehen zahlreiche Freiflächen, die im Sinne der Planzeichenverordnung als Grünflächen bezeichnet werden. Es sind diese öffentlichen Flächen wie Parkanlagen, Klein- bzw. Erholungsgärten, Sport- und Spielplätze, Freibäder und Friedhöfe im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 5. BauGB darzustellen. Außerdem stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen in nichtöffentlichen Grundstücken dar, sofern diese nicht in die Baugebiete einbezogen sind (Hausgärten). Im Flächennutzungsplan nimmt außerdem die Darstellung von Grünflächen, die der ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung von Siedlungselementen dienen, einen breiten Raum ein. Entsprechend aktueller Daten wurde die Abgrenzungen und Zweckbestimmung der Grünflächen im Zuge der Gesamtfortschreibung überprüft und ggf. angepasst.

Folgende zusätzliche Grünflächen sind bis 2030 innerhalb des Stadtgebietes Coswigs geplant:

Tabelle 18: Grünflächen (Planung)

Gemarkung	Standort	Bauflächen Nr.	Zweckbestimmung	Fläche in ha	Bemerkung
Brockwitz	Steinbacher Weg	GF1	Erholungsgärten	1,52	
	An der Bahntrasse	GF2	Erholungsgärten	4,69	
	Auerstraße	GF4	Kompensationsfläche	1,18	Entsiegelungsfläche
Coswig	Jaspisstraße	GF3	Erholungsgärten	1,42	
Sörnewitz	Elbgaustraße	GF5	Kompensationsfläche	0,54	Entsiegelungsfläche
<b>Gesamtsumme Stadt Coswig</b>				<b>9,35</b>	

### Brockwitz, Auerstraße, Grünfläche Kompensationsfläche, GF4 (1,18 ha)



Die geplante Grünfläche GF4 liegt rückwärtig der Bebauung entlang der Auerstraße auf dem Gelände des ehemaligen Betonsteinwerks Auerstraße, welches im Brachflächenkonzept der Stadt Coswig (siehe auch Kap. 4.7.4) unter Nr. 5 erfasst ist.

Mit der Entwicklung der Grünfläche soll die Entsiegelung der Fläche des ehemaligen Betonsteinwerks einhergehen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft möglich werden. Als Zielbiotop für die Kompensationsfläche ist die Entwicklung eines wertvollen Offenlandbiotopes (Zauneidechsenhabitat auf Heidesandterrasse) vorgesehen.

### Sörnwitz, Elbgastraße, Grünfläche Kompensationsfläche, GF5 (0,54 ha)



Die geplante Grünfläche GF5 in Sörnwitz dient ebenfalls als Entsiegelungsmaßnahme. Die Stadt Coswig plant die zum Teil leer stehenden Garagen langfristig rückzubauen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung zu stellen. Als Zielbiotop ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen.

## 5.9.1 Parkanlagen

Als grüne Oase mitten in der Stadt Coswig stellt sich der Bürgerpark dar, welcher im Juni 2001 eingeweiht worden ist. Diese Parkanlage ist ebenso wie die übrigen im Flächennutzungsplan dargestellten kleineren Parkflächen:

- an der Salzstraße / Moritzburger Straße und
- an der Bahnhofstraße

im Stadtgebiet in ihrem Bestand zu sichern.

Eine weitere Parkanlage mit dem Nutzungszweck „Forschung und Lehre Botanischer Garten“ im Stadtgebiet ist der Boselgarten auf der Boselspitze, welcher seit 1957 eine Außenstelle des Botanischen Gartens Dresden ist.

Die Standorte der Parkanlagen sind im Zuge der Gesamtfortschreibung in die Darstellung des Flächennutzungsplans ergänzt worden. Die Stadt Coswig plant außerdem die Erweiterung des Bürgerparkes in nordwestlicher Richtung als Grünverbindung auf dem Trassenkorridor der ehemaligen geplanten westlichen Umgehungsstraße („Grünzug Coswig West“).

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 nicht vorgesehen.

### 5.9.2 Kleingärten / Private Erholungsgärten

Im Planungsgebiet befindet sich eine Vielzahl an Gartenanlagen.

Entsprechend Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist ein Kleingarten ein Garten, der

- dem Nutzer zur nicht erwerbsfähigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient
- in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind.

Die größten Kleingartenanlagen im Stadtgebiet sind:

- Gemarkung Brockwitz, südlich Auerstraße an der Bahntrasse, Fläche ca. 6,69 ha,
- Gemarkung Brockwitz, im Gleisdreieck, Fläche ca. 5,27 ha,
- Gemarkung Coswig/Sa., Hohensteinstraße / Lehdenweg, Fläche ca. 3,96 ha.

Die Kleingartenanlagen im Stadtgebiet mit Verbandszugehörigkeit, welche somit eine nach dem Bundeskleingartengesetz organisierte Anlage sind, sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dargestellt. Dagegen sind die Flächen ohne Verbandszugehörigkeit, in denen aber der Grüncharakter dominiert und die baulichen Anlagen (wie bei Kleingärten) deutlich untergeordnet sind, als private Grünfläche mit Zweckbestimmung "private Erholungsgärten" dargestellt.

Dies hat zur Folge, dass diese Gebiete in ihrem Bestand und baulichen Anlagen mit begrenztem Komfort akzeptiert werden; eine Entwicklung zu standardgerechten Wochenendhausgebieten mit vollwertiger Erschließung aber aufgrund landschaftspflegerischer, verkehrs- und erschließungstechnischer Belange nur eingeschränkt oder gar nicht möglich sein wird.

Die größten Flächen für private Erholungsgärten sind:

- Gemarkung Coswig/Sa., Oberer Steinbacher Weg 149, Fläche ca. 3,71 ha
- Gemarkung Brockwitz, Auerstraße / Unterer Steinbacher Weg, Fläche ca. 3,28 ha
- Gemarkung Coswig/Sa., Hirtenweg, Fläche ca. 2,91 ha.

Im gesamten Stadtgebiet befinden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 1.425 Kleingärten und private Erholungsgärten. Davon sind ca. 560 im Eigentum der Stadt Coswig. Die vorhandenen Kleingärten und privaten Erholungsgärten auf einer Gesamtfläche von ca. 80 ha decken den für den Planungshorizont rechnerisch ermittelten Bedarf (1 Kleingarten von 300 bis 400 m<sup>2</sup> Größe je 7 bis 10 Wohnungen) bereits ab.

Aber da durch die geplanten Wohnbauflächen (W3 und W14) entlang der Bahntrassen ca. 2,7 ha Erholungs- und Kleingärten verloren gehen, sieht sich die Stadt Coswig in der Pflicht zusätzlichen Erholungsgärten bzw. Kleingärten anzubieten. Deshalb zielen drei der geplanten Grünflächen auf die Schaffung von neuen Erholungsgärten in einer Gesamtgröße von ca. 7,6 ha ab. Die geplanten Grünflächen für Erholungsgärten befinden sich innerhalb des „Grünzugs Coswig West“ und vor allem die geplante Grünfläche GF3 mit einer Fläche von ca. 1,42 ha ist aufgrund ihrer Siedlungsnähe als Ersatzstandort geeignet.

#### Coswig, Jaspisstraße, Grünfläche, GF3 (1,42 ha)



Die geplanten Grünflächen GF1 und GF2 liegen im nordwestlichen Stadtgebiet von Coswig und sollen ebenfalls das Angebot an Gärten durch die Erweiterung der angrenzenden vorhandenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten ausbauen.

#### **Brockwitz, Steinbacher Weg, Grünfläche, GF1 (1,52 ha) und An der Bahntrasse, GF2 (4,69 ha)**



Innerhalb der geplanten Grünflächen ist bei der Anlage der Erholungsgärten der vorhandene Baumbestand zu beachten und zu erhalten.

#### **5.9.3 Spielplätze**

Spielplätze weisen gegenüber allgemeinen Sportflächen eine hohe Entfernungsempfindlichkeit der Nutzer auf. Deswegen ist hier nicht nur das Vorhandensein der Anlagen, sondern auch deren Verteilung von Belang.

Für die ländlich geprägten Ortsteile sind sowohl auf den größeren Grundstücken als auch im Wohnumfeld Spielmöglichkeiten vorhanden.

Die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz erfolgt im Flächennutzungsplan für Flächen, die nicht in Baugebiete eingeordnet werden können. Dazu gehören z.B. die Spielplätze an der Naundorfer Straße in Kötzitz, an der Weinböhlauer Straße und an der Radebeuler Straße in Coswig. Auf die Darstellung der kleineren Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete wird in der Flächennutzungsplandarstellung zur besseren Lesbarkeit und der sich mit Blick auf den Planungshorizont möglicherweise noch verändernden Standorte insgesamt verzichtet, da diese generell zulässig sind im Wohnumfeld.

#### **5.9.4 Freibad<sup>45</sup>**

Eine wichtige Freizeit- und Naherholungseinrichtung innerhalb des Stadtgebietes ist der Badesee Coswig-Kötzitz am südlichen Stadtrand an der Elbe. Auf dem 21 ha großen Areal befindet sich der Natur-Badesee, ein Schwimmbecken, drei Spaßbecken mit Großrutsche und Kinderplanschbecken. Außerdem befindet sich unmittelbar am Freibad Coswig-Kötzitz der Campingplatz „Am Badesee Coswig-Kötzitz“.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 nicht vorgesehen.

#### **5.9.5 Friedhöfe**

Das Friedhofswesen ist in der Stadt Coswig auf wenige Flächen konzentriert. Neben dem Coswiger Friedhof in zentraler Lage an der Salzstraße mit ca. 3,5 ha Friedhofsfläche befinden sich Friedhöfe an der Dresdner Straße am Ortsausgang Brockwitz in Richtung Sörnewitz und an der Kirche Brockwitz, die ebenso wie der zentrale Friedhof vom Pfarramt der Ev.-Luth. Kirchgemeinde Coswig verwaltet werden. Die Friedhöfe liegen bis auf den Friedhof an der Kirche Brockwitz nicht traditionell in Kirchnähe, sondern entstanden am Stadt- bzw. Ortsrand.

<sup>45</sup> <http://www.campingplatz-coswig.de/pages/badesee.html> (besucht am 26.02.2018)

Außerdem befindet sich der Bestattungswald „NATURRUHE Friedewald“ innerhalb des Stadtgebietes Coswig. Der Friedhof mit einer Größe von ca. 42 ha besteht seit 2016 und liegt im Landschaftsschutzgebiet Friedewald. Verwaltet wird er von der NATURRUHE Friedewald GmbH.

Der im Bundesdurchschnitt für Friedhofsflächen zugrunde gelegte Bedarfsrichtwert von 4 m<sup>2</sup> pro Einwohner wird mit den bestehenden konventionellen Friedhöfen auf einer Gesamtfläche von 4,34 ha bzw. 2,1 m<sup>2</sup>/Einwohner weit unterschritten. Dieser Bedarfsrichtwert berücksichtigt u.a. Einwohnerzielzahl, Sterbeziffer, Bestattungsart, Grabart, Ruhefrist, Zeitfaktor, Infrastruktur, Betriebseinrichtungen sowie gärtnerische Anlagen.

Da im Stadtgebiet seit 2016 der Bestattungswald im Friedewald mit einer Gesamtfläche von 42 ha existiert, stehen im Stadtgebiet 22,2 m<sup>2</sup> Friedhofsfläche pro Einwohner zur Verfügung, welcher auch für die für das Jahr 2030 prognostizierten Einwohnerzahl als ausreichend anzusehen ist.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 nicht vorgesehen.

### 5.9.6 Wassersport

Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wassersport liegen an 3 Standorten in der Gemarkung Kötitz entlang der Elbe und sind entsprechend dem FNP 2006 dargestellt. Dies betrifft die Anlage des Coswiger Kanuverein e.V., der Marinekameradschaft Dresden 1896 e.V. sowie des Segel- und Sportbootverein e.V. Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2030 nicht vorgesehen.

## 5.10 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz

Das Stadtgebiet von Coswig wird in der Nord-Süd-Achse von der Staatsstraße S 84 und von zwei Strecken der Bahn sowie in West-Ost-Richtung von der Staatsstraße S 82 durchzogen. Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf den Straßen sowie der Bahnstrecken sind diese als die wesentlichsten Lärmquellen im Stadtgebiet zu betrachten.

In Lärmkarten werden die Lärmbelastungen der entsprechenden Geräuschquellen dargestellt und die Zahl der dadurch betroffenen Bewohner ausgewiesen. Für den Freistaat Sachsen stehen die Ergebnisse der Lärmkartierung 2012 entlang von Hauptverkehrsstraßen und für die Ballungsräume zur Verfügung. Für das Stadtgebiet Coswig existiert eine Lärmkartierung entlang der Staatsstraße S 84.

In Zusammenhang mit der Lärmbelastung hat die Stadtverwaltung Coswig einen Lärmaktionsplan beauftragt. Die Stufe II des **Lärmaktionsplan**<sup>46</sup> liegt seit November 2016 vor und betrachtet die vier benannten wesentlichen Lärmquellen: die Haupteisenbahnstrecke 6363 Leipzig – Dresden und die Bahnstrecke 6248 ABS Leipzig – Dresden sowie die Hauptverkehrsstraßen S 82 Dresdner Straße (östlich der Cliebener Straße) und S 84 Hauptstraße / Weinböhlauer Straße.

Die **Fortschreibung**<sup>47</sup> der 2. Stufe des Lärmaktionsplans liegt mit Stand 09.11.2018 mit redaktionellen Ergänzungen vom 15.03.2019 vor. Als Datengrundlage für die Fortschreibung dient weiterhin die **Lärmkartierung** der Bahnstrecken 6248 ABS Leipzig – Dresden und 6363 Leipzig – Dresden von 2015. Für den Straßenlärm wurde 2017 durch das LfULG eine aktualisierte Lärmkartierung erstellt, welche aufgrund neuer Verkehrszählungen einen geänderten Untersuchungsumfang besitzt. Berücksichtigt wurden die S 82 Dresdner Straße (zwischen KP Hauptstraße und OA Radebeul), die S 84 Hauptstraße/ Weinböhlauer Straße sowie die S 81. Der Streckenabschnitt S 82 zwischen Hauptstraße und Cliebener Straße wurde aufgrund zu geringer Verkehrsstärke nicht mehr berücksichtigt.

Im Zuge des Lärmaktionsplanes wurde aus den Lärmkartierungen für den Bahnlärm durch das Eisenbahn-Bundesamt und den Kartierungen des Straßenlärms unter Federführung des LfULGs eine verkehrslärmbezogene Gesamtbelastung ermittelt. Auf der Grundlage dieser Maximalimmissionen wurde

<sup>46</sup> Hartig & Ingenieure: Lärmaktionsplan Stufe II Stadt Coswig, 25.11.2016

<sup>47</sup> Hartig & Ingenieure: Lärmaktionsplan Stufe II Stadt Coswig Fortschreibung, 25.05.2018

Untersuchungsbereich festgelegt, welche schalltechnisch stark belastet sind. Als Schwellwert für die Ermittlung lärmbelasteter Bereiche wurde  $L_{DEN} = 60 \text{ dB(A)}$  und  $L_{NIGHT} = 50 \text{ dB(A)}$  festgelegt.

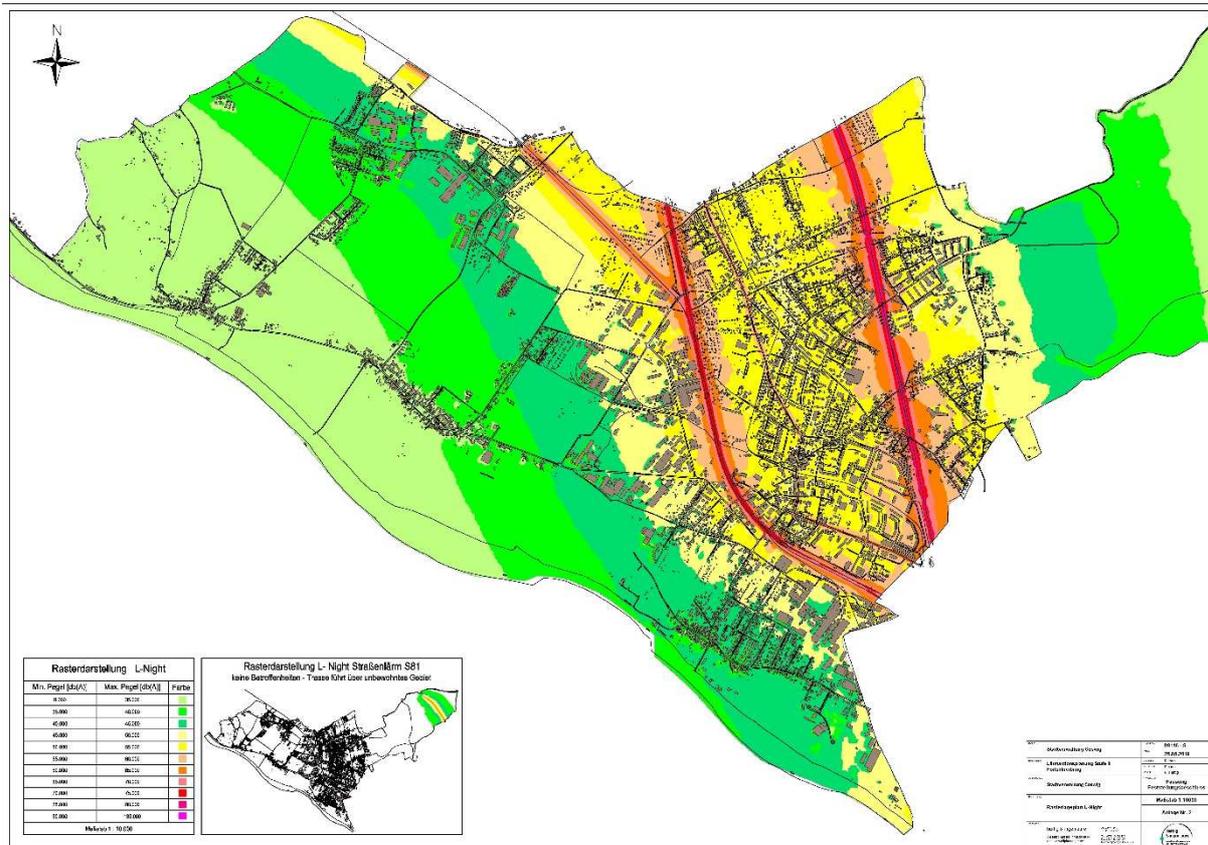


Abb. 7. Rasterlageplan L-Night der Lärmaktionsplanung Stufe II Fortschreibung<sup>48</sup>

Prinzipiell wurde abgeschätzt, dass eine hohe flächenhafte Lärmbelastung insbesondere im Bereich der Bahnstrecken festzustellen ist. Im Bereich des Straßenverkehrslärms ist festzuhalten, dass der Kreuzungsbereich Hauptstraße – Dresdner Straße am stärksten belastet ist, da sich hier beide Emittenten (Straße und Schiene) stark aufsummieren und zusätzlich eine hohe Bevölkerungsdichte gegeben ist. Weiterhin ist im Bereich des Bahnverkehrslärms auf der komplette Streckenlänge im Stadtgebiet Coswigs der Bahnstrecke 6248 ABS Leipzig – Dresden zu beiden Seiten der Trasse eine erhebliche Lärmbelastung zu verzeichnen. Vor allem in der Nachtzeit ist die Überschreitung der Schwellenwerte erheblich und reicht weit in die rückwärtigen Gebäudereihen hinein (bis zu 600 m). Des Weiteren sind sensible Bereiche wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten und Pflegeeinrichtungen / Krankenhäuser betroffen.

Im Rahmen der Lärminderung bieten sich grundsätzlich folgende aktive Maßnahmen an<sup>49</sup>:

#### Bahnlärm

- Reduzierung der Geschwindigkeiten
- Reduzierung der Anzahl der Fahrten (Fahrfrequenzminderung)
- Bau von Lärmhindernissen wie Absorbereinrichtungen am Bahngleis, Lärmschutzwände oder -wälle
- schalltechnische Optimierung der Gleise oder des Gleisbettes
- Maßnahmen am Gleis wie Schleifen, Schwingungsdämpfung u.a.
- Einsatz lärmarmen Fahrzeuge u.a.

#### Straßenlärm

- Reduzierung der Geschwindigkeiten
- Reduzierung der Anzahl der Fahrten (Fahrfrequenzminderung)
- Errichtung von Lärmhindernissen, z. B. Lärmschutzwälle oder -wände
- Einbau lärmindernder Fahrbahnoberflächen („Flüsterasphalt“)

<sup>48</sup> Hartig & Ingenieure: Lärmaktionsplan Stufe II Stadt Coswig Fortschreibung, 25.05.2018

<sup>49</sup> Hartig & Ingenieure: Lärmaktionsplan Stufe II Stadt Coswig Fortschreibung, 25.05.2018

- Optimierung des Verkehrsflusses (keine Stillstandszeiten)
- Reglementierung der Art der Fahrzeuge

Bei den Maßnahmen handelt es sich um Vorschläge. Deren Umsetzungsfähigkeit ist unter Beachtung anderer Interessen, u.a. die wirtschaftlichen Interessen der Bahn, auch aus Sicht der Stadt Coswig zu prüfen.

Weiterhin sind passive Lärmschutzmaßnahmen, welche die schalltechnische Verbesserungen an Gebäuden betreffen, möglich:

- Schallschutzfenster und -türen
- Dämmung der Außenwände und Dächer
- Einbau von schallgedämmten Wandlüftern

Einige der geplanten Wohnbauflächen liegen an der Bahnstrecke 6363 Leipzig – Dresden und 6248 ABS Leipzig – Dresden. Lärmschutzmaßnahmen sind zum einen durch das Lärmsanierungsprogramm der Deutschen Bahn AG vorgesehen. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird die Stadt Coswig Festsetzung zu ggf. notwendigen Lärmschutzmaßnahmen treffen.

Die Luftqualität im Freistaat Sachsen wird durch das Messprogramm des Freistaates geprüft. Die Lage der Messstationen entspricht den Kriterien der EU-Richtlinien. Sie sind in Gebieten mit hohen Luftschadstoffbelastungen (Ballungsräume und größere Städte), aber auch in ländlichen Gebieten, die den so genannten Hintergrundwert (Background) repräsentieren, installiert. Im Landkreis Meißen ist eine Messstation in Radebeul-Wahnsdorf vorhanden.

Ein Luftreinhalteplan liegt für das Stadtgebiet nicht vor.

## 5.11 Wasserflächen

Die Darstellung der Wasserflächen wurde aus dem FNP 2006 übernommen.

Dominierende Wasserfläche ist innerhalb des Stadtgebietes Coswig die Bundeswasserstraße Elbe, welche das Stadtgebiet nach Südwesten begrenzt. Die Elbe entspringt im Riesengebirge in der Tschechischen Republik bevor sie nach 1.091 km bei Cuxhaven in die Nordsee mündet.

Außerdem durchquert der Lockwitzbach aus dem Friedewald kommend das Stadtgebiet bevor das Gewässer II. Ordnung bei Sörnewitz in die Elbe mündet. Zuflüsse II. Ordnung zum Lockwitzbach sind im Friedewald der Ilschenbach, das Rotes Bächel und der Rietzschkebach.

Als weiteres Gewässer II. Ordnung fließt der Lange Graben westlich Neusörnewitz und weiter entlang der Gemarkungsgrenze bis er das Stadtgebiet Richtung Zaschendorf (Stadt Meißen) verlässt. Einzelne weitere namenlose Fließgewässer II. Ordnung sowie ohne Zuordnung durchziehen bzw. tangieren das Stadtgebiet.

Die größten Stillgewässer im Stadtgebiet sind die Kiesgrube Brockwitz Coswig, der Haudelteich und die Kötitzer Kiesgrube / Badeseesee Kötitz, welcher unmittelbar an der Elbe liegt. Kleinere Teiche existieren im Friedewald, wie der Kappellenteich, der Seerosenteich und der Ilschenteich.

Die vorhandenen Gewässer sind vollständig in dem Plan K-3: Maßnahmekonzept Natur und Landschaft dargestellt. In die Darstellung des Flächennutzungsplan sind nur die dominierenden Wasserflächen übernommen wurden.

Die Ufer der Gewässer sowie die daran landeinwärts anschließenden Gewässerrandstreifen sind einschließlich ihres Bewuchses zu schützen. Die Bemessung der Gewässerrandstreifen ergibt sich aus § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Innerorts ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m von der Böschungsoberkante des Gewässers einzuhalten, außerorts ein Gewässerrandstreifen von 10 m. Gewässerrandstreifen haben neben der Sicherung des Abflusses auch ökologische Funktionen, dienen der Wasserspeicherung und vermindern Stoffeinträge aus diffusen Quellen.

## 5.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen

Innerhalb der Stadt Coswig liegen keine im kommunalen Eigentum befindlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen. Nachrichtlich dargestellt sind die vom Sächsischen Oberbergamt übermittelten Flächen (Hohlraumgebiete) (siehe Kap. 5.16). Weitere Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen sind nicht vorhanden oder geplant.

## 5.13 Flächen für die Landwirtschaft<sup>50</sup>

Landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich hauptsächlich zwischen den dörflichen Ortsteilen und entlang der Elbe. Die landwirtschaftliche Fläche beträgt ca. 37 % der Gesamtfläche des Plangebietes. Die ca. 96 ha landwirtschaftlich genutzten Flächen werden entweder als Dauergrünland oder Ackerland genutzt. Bedingt durch die günstigen Klimaverhältnisse wird auch Obstbau in hoher Qualität auf ca. 1/3 der Fläche betrieben.

Im Stadtgebiet Coswig nimmt die Landwirtschaft als Wirtschaftszweig nur eine untergeordnete Rolle ein.

Flächenverluste sind für große geplante Bauflächen nennenswert. Bedingt durch die städtebauliche Vorgehensweise einer weiteren Konzentration von Siedlungstätigkeiten auf den Stadtkern von Coswig und einer teilweisen Arrondierung der Randbereiche wird der Entzug hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen soweit, wie möglich, minimiert.

Folgende geplante Bauflächen bedingen den Entzug vorhandener Flächen für die Landwirtschaft:

- ca. 1,5 ha zugunsten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (Kötitz: M1 – Brockwitzer Straße, Sörnwitz: W11 – Elbgaustraße und M2 – Cliebener Straße) und
- ca. 7,3 ha zugunsten gewerblichen Bauflächen (Sörnwitz: G1)

## 5.14 Flächen für Wald

Der Waldanteil im Plangebiet beträgt ca. 27 % der Gesamtfläche<sup>51</sup>. Nach dem Bundeswaldgesetz § 2 Abs. 1 gilt als Wald jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Sicherungstreifen, Lichtungen, Waldwiesen, Waldäusungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Die Waldflächen wurden gemäß Luftbildauswertung sowie der von Staatsbetrieb Sachsenforst übergebenen forstlichen Fachdaten in den Flächennutzungsplan übernommen. Der Friedwald ist die größte zusammenhängende Waldfläche im Nordosten des Stadtgebietes. Weitere Waldflächen erstrecken sich zum einen auf der Bosel und zum anderen am Elbufer sowie auf Teilflächen innerhalb der Bebauung in der Stadt Coswig.

Die ausgewiesenen Aufforstungsflächen basieren grundsätzlich auf den Vorranggebieten Waldmehrung des Regionalplans (die wiederum u.a. die Daten zur Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebs Sachsenforst zur Grundlage haben) und auf den aktuellen Daten zur Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebs Sachsenforst, 2014<sup>52</sup>. Die Daten der Waldmehrungsplanung stellen lediglich dar, wo forstwirtschaftlich geeignete und sinnvoll zu bewirtschaftende Erstaufforstungsflächen liegen, auf welche die Erstaufforstung gelenkt werden soll. Eine rechtliche Verbindlichkeit, diese Flächen zu Wald zu entwickeln, besteht nicht. Die Stadt Coswig stellt in dem vorliegenden Flächennutzungsplan nur die Vorranggebiete Waldmehrung des Regionalplans bzw. Waldmehrungsflächen des Staatsbetriebs Sachsenforst dar, die anderen geplanten Flächennutzungen der Stadt Coswig nicht widersprechen.

---

<sup>50</sup> Statistisches Landesamt, Flächennutzung am 31.12.2013, 2018

<sup>51</sup> Statistisches Landesamt, Flächennutzung am 31.12.2013, 2018

<sup>52</sup> Datenauskunft des Staatsbetrieb Sachsenforst vom 24.01.2018

Bei Bauflächen, die unmittelbar an Waldflächen angrenzen, ist im Zuge der Einordnung von baulichen Anlagen der Waldabstand (30 m) gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu berücksichtigen. Dies betrifft alle Gebäude sowie alle baulichen Anlagen mit Feuerstätten.

### **5.15 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.

Die ökologische Grundlage der vorliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bildet weiterhin der vorliegende Landschaftsplan der Stadt Coswig (aktualisierte Fassung vom Mai 2001). Der Landschaftsplan der Stadt Coswig beinhaltet eine Analyse und Bewertung des Naturhaushaltes hinsichtlich seiner Teilfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope sowie der Eignung des Plangebietes zur landschaftsbezogenen Erholungsnutzung (Landschaftsbild). Der Landschaftsplan leitet aus dieser Bestandaufnahme und Bewertung die Ziel- und landschaftspflegerische Entwicklungskonzeption ab, die grundsätzlich auch für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes weiterhin gilt.

Eine Neufassung des Landschaftsplans erfolgt im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht, da durch die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans keine wesentlichen Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eintreten.

Das Maßnahmenkonzept Natur und Landschaft wird zeitgleich zu der vorliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage der 2012 aktualisierten Maßnahmenflächenkonzeption und der aktuellen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung fortgeschrieben (siehe auch Anlage 3 Maßnahmenkonzept Natur und Landschaft). Beachtung fand außerdem die Biotopvernetzungsplanung des Landkreises Meißen von August 2000 (siehe nachfolgende Abb. 8).

Die Biotopvernetzungsplanung des Landkreises Meißen weist Flächen des überregionalen und des lokalen Biotopverbundes, des Biotopverbund innerhalb von Siedlungsgebieten, von Pufferzonen sowie von Einzelmaßnahmen aus. Innerhalb des Stadtgebietes Coswigs ist neben dem überregionalen Biotopverbund der Elbaue vor allem der ausgewiesene Biotopverbund innerhalb von Siedlungsgebieten auf den Nieder- und Heidesandterrassen im Bereich der Dresdner Elbtalweitung (v.a. aufgelassene Gärtnereien, Brachen und naturbelassene Flächen) von Bedeutung. Dieses Gebiet erstreckt sich nördlich zwischen dem Lockwitzbaches und der Bahntrasse Dresden – Leipzig und stellt insbesondere einen überregionalen Verbreitungsschwerpunkt der Zauneidechse dar.

Ziel für diese Fläche des Heidewaldreliktes zwischen Weinböhlä und Coswig ist der Erhalt der Relikte des früheren flächigen Kiefern-Heidewaldes als Verbund zwischen Friedewald und Nassau / Elbaue sowie die Entwicklung eines Mosaiks aus naturnahen Gehölzen, extensiv genutzten Gärten sowie Trocken- und Magerbiotopen.

Die ausgewiesenen Einzelmaßnahmen betreffen Wald / Gehölze, Gewässer, Feuchtbiotope und Feuchtbiotopkomplexe, Feuchtgrünland, Grünland und Magerrasen sowie Komplexbiotope trockenwarmer Standorte, Streuobst, Acker und Weinbau, Rückbau von Bebauung, Vogelrastplätze und Rekultivierungsflächen, wobei vor allem der Bereich Streuobst im Stadtgebiet Coswig von besonderer Bedeutung ist. Um die Ortslage Brockwitz und beidseitig der Ortslage Sörnewitz ist die Neuanlage von Streuobstwiesen als Streuobstwiesengürtel um Ortslagen ausgewiesen.

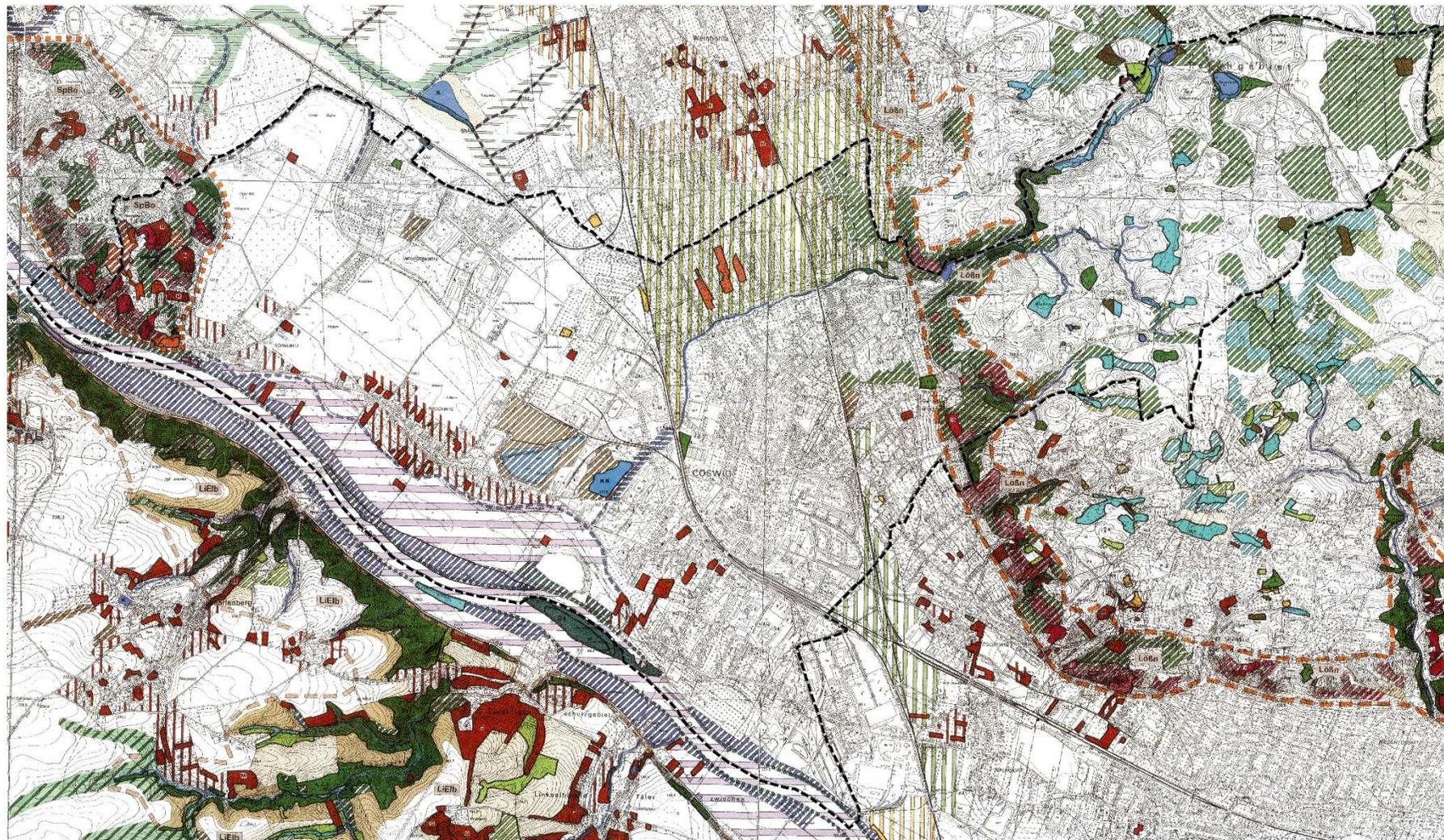
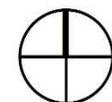


Abb. 8. Planausschnitt Stadtgebiet Coswig der Biotopvernetzungsplanung des Landkreis Meißen (August 2000)



<b>Überregionaler Biotopverbund</b>	
<b>ELBAUE</b>	
	<b>Pflegeswerpunkt Elbaue</b> Ziel: Erhalt / Entwicklung der Elbaue als überregional bedeutsame Vogelflughase, als Lebensraum bedrohter Tierarten sowie als Verbundraum für subkontinentale Stromtalarten
<b>TRIEBSCHTÄLER UND LINKSELBISCHE TÄLER</b>	
	<b>Pflegeswerpunkt linkselbische Täler</b> Ziel: Erhalt der großflächigen naturnahen Laubwaldbestände der Täler als großräumiges Verbundsystem zwischen den Triebischtälern bei Meißen und dem Weißeritzgebiet
<b>Lokaler Biotopverbund</b>	
	<b>Pflegeswerpunkt Spargebirge mit Bosel</b> Ziel: Erhalt der Lebensräume thermophiler Tier- und Pflanzenarten
<b>BACHTÄLER UND DEREN EINZUGSMULDEN</b>	
	<b>Bachauen der Kerbsohlentäler des Hügellandes</b> Ziel: Erhalt/ Entwicklung von Grünlandauen mit naturnahem Bachlauf und teilweise auch breiterem Ufergehölzsaum
	<b>Bachoberläufe und feuchte Talmulden</b> Ziel: Erhalt/ Entwicklung von naturnahen Quellbereichen mit Quellwald und Tälchen mit hohem Gehölzanteil
<b>BIOTOPVERBUND INNERHALB VON SIEDLUNGSGEBIETEN</b>	
	<b>Heidewaldrelikte zwischen Weinböhla und Coswig</b> Ziel: Erhalt der Relikte des früheren flächigen Kiefern-Heidewaldes als Verbund zwischen Friedewald und Nassau/ Elbaue, Entwicklung eines Mosaiks aus naturnahen Gehölzen, extensiv genutzten Gärten, Trocken- und Magerbiotopen
<b>PUFFERZONEN</b>	
	<b>großflächige Grünlandpufferzonen</b> Ziel: Förderung der Umwandlung von Acker in Grünland
	<b>großflächige Waldpufferzonen</b> Ziel: Förderung der Neuanlage von flächigen Feldgehölzen bzw. von Waldflächen
<b>Einzelmaßnahmen</b>	
<b>WALD / GEHÖLZE</b>	
	<b>Auwald, Auegebüsch (flächig)</b>
	<b>Auwaldsäule (linear)</b>
	<b>Schlicht- und Blockschuttwald</b>
	<b>Erhalt von naturnahen Laubwaldbeständen, strukturreichen Waldbeständen und Feldgehölzen / Umbau zu naturnahen Beständen</b>
	<b>Laubwald trockenwarmer Standorte</b>
	<b>Entfernen von Robinie</b>
	<b>Erhalt linearer Feldgehölze/ Neuanlage flächiger Feldgehölze</b>
	<b>Gehölzsukzession (auf Halden, im Umfeld aufgelassener Steinbrüche u. Kiesgruben, brachgefallene Tälchen mit beginnender Verbuschung)</b>
<b>GEWÄSSER</b>	
	<b>naturnahe Flußabschnitte (Röder bzw. Mulde)</b>
	<b>Altwasserarme</b>
	<b>naturnahe Bachläufe (Erhalt / Renaturierung)</b>
	<b>naturnahe Bachläufe einschließl. Grünverbindungen in bebauten Bereichen</b>
	<b>Gräben und Mühlgräben (Erhalt / Aufwertung)</b>
	<b>naturnahe Gestaltung der Gräben in der Nassau</b>
	<b>naturnahe Kleingewässer (Erhalt und Sanierung)</b>
	<b>Teiche (Erhalt und naturnahe Bewirtschaftung)</b>
	<b>Kiesabbau-Restgewässer</b>
<b>FEUCHTBIOTOPE UND FEUCHTBIOTOPKOMPLEXE</b>	
	<b>Röhricht und Verlandungsvegetation</b>
	<b>Feuchtbiotopkomplexe (Großseggenriede, Hochstaudenfluren sumpfiger Standorte, Feuchtgebüsch)</b>
<b>Hinweis:</b> Bei den dargestellten Maßnahmen handelt es sich oft um Maßnahmekomplexe aus verschiedenen Einzelmaßnahmen bzw. sich ergänzender Maßnahmen. Dies betrifft vor allem die großflächigen Maßnahmen, teilweise aber auch Einzelmaßnahmen. Es wird deshalb auf die Kapitel 5.3. und 5.4. des Textbandes verwiesen, in denen eine detaillierte Beschreibung sämtlicher Maßnahmekomplexe erfolgte.	



Herausgeber: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte M 1:10 000 mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Sachsen, Genehmigungs-Nr. DN 55798

Änderungen und thematische Erweiterungen durch den Herausgeber: Jede weitere Vervielfältigung bedarf der Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Sachsen und des Herausgebers.

**Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie**

**Arbeitskarte**  
**Biotopvernetzungsplanung Landkreis Meißen**  
Feinkonzept • Karte Ziele und Maßnahmen

**4847 SW Coswig**

Maßstab 1 : 10 000

Landschaftsplanungsbüro Schütze  
Dipl.-Ing. Annette Schütze/ Dipl.-Biot. Peter Schütze



An der Petrikirche 3  
02625 Bautzen  
Tel./ Fax 03591/ 490542

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Annette Schütze  
Stand: August 2000

<b>FEUCHTGRÜNLAND</b>	
	<b>Feucht- und Naßwiesen</b>
	<b>wechselfeuchtes Extensivgrünland in der Elbaue (Stromtalwiesen)</b>
<b>GRÜNLAND UND MAGERRASEN</b>	
	<b>magere Frischwiesen und -weiden (Erhalt / Entwicklung auf potentiell wertvollen Flächen)</b>
	<b>Sand- und Silikatmagerrasen (Erhalt / Entwicklung auf potentiell wertvollen Flächen)</b>
	<b>Trocken- und Halbtrockenrasen (Erhalt / Entwicklung auf potentiell wertvollen Flächen)</b>
<b>KOMPLEXBIOTOPE TROCKENWARMER STANDORTE</b>	
	<b>Biotopkomplexe trockenwarmer Standorte</b>
	<b>Trockengebüsch</b>
	<b>Besenginsterheiden</b>
<b>STREUOBST</b>	
	<b>Streuobstwiesen (Erhalt und Pflege)</b>
	<b>Pflegeswerpunkte:</b> • großflächige Streuobstwiesen • Streuobstwiesen mit Mager- und Trockenrasen im Unterwuchs • Streuobstwiesen auf der Heidesandterrassen  Neuanlage von Streuobstwiesen (Streuobstwiesengürtel um Ortslagen, auf einzelnen Flächen außerhalb der Ortslagen)
<b>ACKER UND WEINBAU</b>	
	<b>artenreiche Ackerwildkraut bzw. Ackerbrachflora</b>
	<b>struktureiche, extensiv genutzte Weinberge</b>
<b>RÜCKBAU VON BEBAUUNG</b>	
	<b>Rückbau von Lagerhallen, Gewerbebauten und Gartenanlagen nördlich der Großen Röder bzw. in der Aue der Freiburger Mulde</b>
	<b>Rückbau der alten Autobahntrasse im Triebischtal nördlich von Tanneberg</b>
<b>VOGELRASTPLÄTZE</b>	
	<b>Erhalt von Stoppelfeldern, später Umbruch der Ackerflächen</b> Ziel: Erhalt von Rastgebieten für den Vogelzug mit ausreichender Nahrungsgrundlage
<b>REKULTIVIERUNGSFLÄCHEN</b>	
	<b>Entwicklung von Restgewässern mit flachen Uferböschungen</b>
	<b>überwiegend Belassen der natürlichen Sukzession von Pionierfluren bis zum Wald, nur im Randbereich Anpflanzung von Gehölzen</b>

Abb. 9. Legende zum Planausschnitt der Biotopvernetzungsplanung des Landkreis Meißen (August 2000)

Die Lage der geologischen Formation Heidesandterrasse (dh) kann außerdem der Geologischen Spezialkarte des Königreichs Sachsen Blatt 4847 (No. 49) – Section Kötzschenbroda-Oberau, entnommen werden. Die Heidesandterrasse umfasst mächtige diluviale Sandablagerungen sehr einheitlicher, feiner Struktur von 20 bis 42 m Mächtigkeit, welche gegen die Talsande und Tallehne und gegen die Grundgestein-Hangpartien deutlich abgesetzt sind. Die ehemals sehr schütter bewachsene, im nutzungsgeschichtlichen Verlauf überwiegend gartenbaulich genutzte Heidesandterrasse bietet mit nährstoffarmer, durchlässiger Konsistenz, welche einen lockeren Heidekiefernwald umfasste und mit gut grabbaren und leicht erwärmbaren Böden, einen historischen Hauptverbreitungsschwerpunkt der Zauneidechse im Elbtal, von dem heute noch Restpopulationen übrig sind.

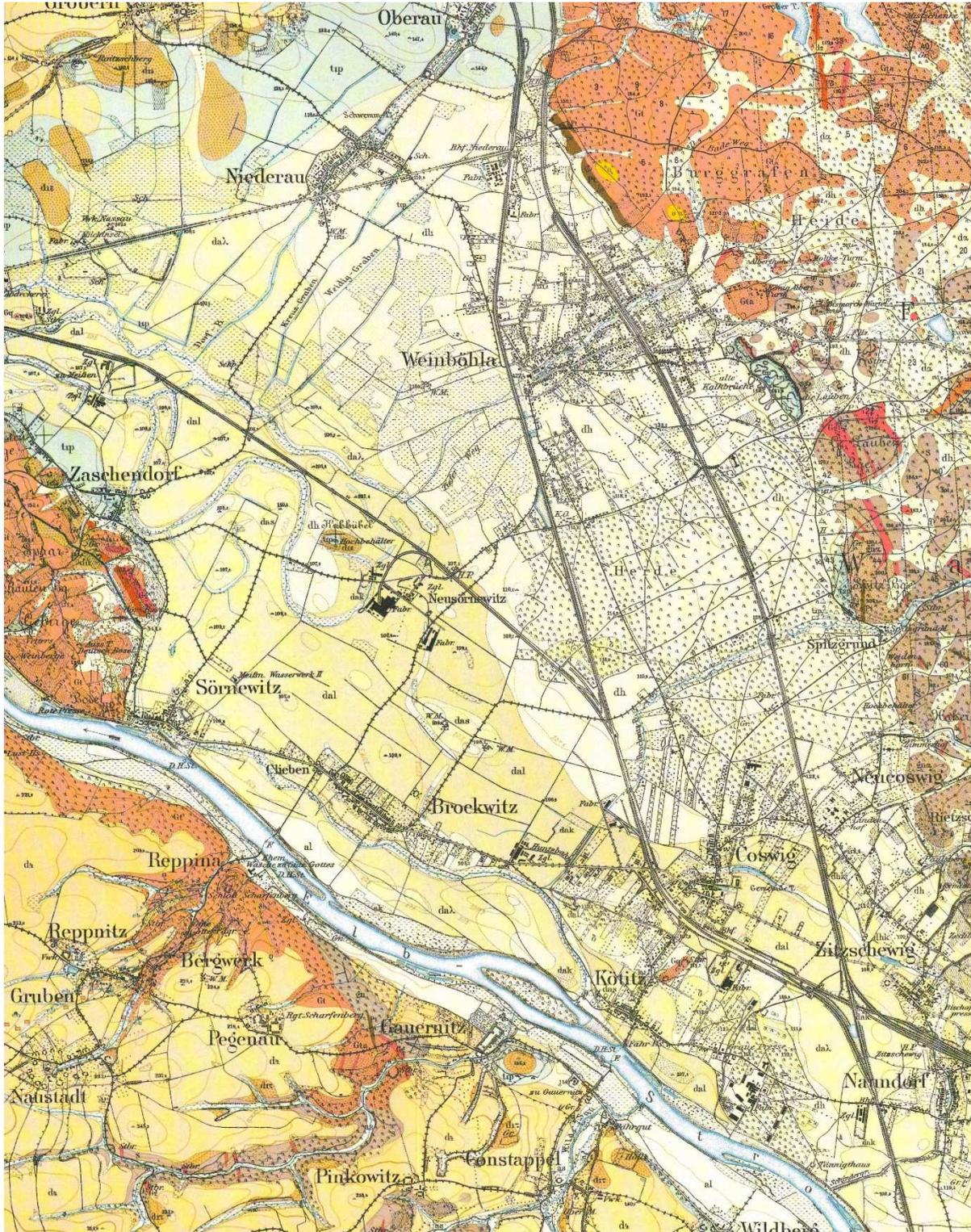


Abb. 10. Planausschnitt GeolKarte\_4847\_1905

Die aktualisierten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in die hier vorliegende Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans integriert, sofern sie im Maßstab des Flächennutzungsplanes darstellbar sind. Maßgebend für die zeichnerische Darstellung im Flächennutzungsplan ist hierbei die Flächenhaftigkeit. Lineare Einzelmaßnahmen unter 20 m Breite (z. B. Pflanzung von Gehölzreihen) sind im Maßstab des Flächennutzungsplanes nicht darstellbar und werden ausschließlich in der thematischen Karte K-3 Maßnahmekonzept Natur und Landschaft dargestellt.

Bei der Nummerierung der Maßnahmeflächen wird das Ziel der Maßnahme berücksichtigt. Es werden dabei folgende Kategorien unterschieden:

- ES** Entsiegelung / Gebäudeabbruch
- G** Gehölzpflanzung flächig bzw. linear (z. B. Feldhecke, Baumreihe, Allee)
- FB** Gewässerbezogene Maßnahme (z. B. Feuchtbiotop, Lache, Gewässerrenaturierung)
- O** Schaffung / Erhaltung von Offenland (z. B. extensiv genutztes Grünland)
- HO** Halboffenland (z. B. Streuobstwiese, Einzelgehölze)
- W** Wald, Aufforstung

Zusätzlich erfolgt eine Unterscheidung zwischen bereits rechtlich gebundenen Flächen (z. B. durch verbindliche Bauleitpläne bzw. Ergänzungssatzungen) sowie hochwertigen Flächen, die kaum noch Aufwertungspotential besitzen und zu erhalten sind und geplanten Flächen, die als Ausgleichsflächen für Vorhaben im Stadtgebiet der Stadt Coswig zur Verfügung stehen. Die geplanten Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 56 ha.

Einen Grundsatz des Regionalplans stellt die Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens dar. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden. Aus fachlicher Sicht eignen sich im Stadtgebiet die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Flächen für eine Entsiegelung.

Tabelle 19: Entsiegelungsflächen der Stadt Coswig

Nummer FNP	Gemarkung	Standort	Teilfl. (in m <sup>2</sup> ca.)	Maßnahmen-Ziel
ES1	Sörnwitz	Elbgaustraße	5.410	Entsiegelung Garagenhof, Anlage einer Streuobstwiese
ES2	Brockwitz	Auerstraße	11.820	Entsiegelung Lagerflächen ehem. Betonsteinwerk, Entwicklung eines wertvollen Offenlangbiotopes (Zauneidechsenhabitat, Heidesandterrasse)
ES3	Coswig	Eschenweg	1.430	Entsiegelung Garagenhof, Anpflanzung von Gehölzen
ES4	Coswig	Birkenstraße	580	Entsiegelung, Bepflanzung
ES5	Kötitz	Fährweg	2.740	Abbruch und Entsiegelung Gebäudebestand ehem. Kläranlage, Ergänzung Bepflanzung

Im Flächennutzungsplan werden neben den potenziellen Entsiegelungsflächen weitere Entwicklungsbereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Sie konkretisieren gemäß den landesplanerischen Vorgaben die Vorranggebiete für Natur und Landschaft und die Vorranggebiete Waldmehrung des Regionalplans. Die Entwicklungsbereiche sind aus landschaftspflegerischer Sicht als Gebiete mit Aufwertungspotential bzw. -notwendigkeit eingeschätzt worden. Sie können als potentielle Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB betrachtet werden.

Die einzelnen Maßnahmen sind in der thematischen Karte K-3: Maßnahmekonzept Natur und Landschaft dargestellt und in Anlage 3: Maßnahmekonzept Natur und Landschaft aufgelistet.

## 5.16 Kennzeichnungen von Flächen

Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau betrieben wird oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### 5.16.1 Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen

Auf dem Territorium der Stadt Coswig befinden sich mehrere Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen. Bei Baumaßnahmen sollten entsprechend § 8 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt eingeholt werden<sup>53</sup>.

### 5.16.2 Altlasten und Altablagerungen

Altablagerungen und Altstandorte können zu Gefährdungen von Mensch, Natur und Umwelt führen. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn diese im Bereich von Siedlungen oder Erholungsflächen liegen.

Die bekannten Altlastenstandorte und Altablagerungen werden in Anlage 2 entsprechend dem aktuellen Datenbestand des Kreisumweltamtes des Landratsamtes Meißen (Abfall / Altlasten / Boden)<sup>54</sup> aufgeführt. Bis auf die sanierten Altlastenflächen sind alle Standorte mit Altlastenkennziffer im Flächennutzungsplan der Stadt Coswig dargestellt.

Die geplanten Bauflächen liegen alle außerhalb der gekennzeichneten Altlastenstandorte und Altablagerungen außer die geplante Wohnbaufläche in der Coswig an der Jaspisstraße, da sich die Fläche auf einem ehemaligen Gärtnerstandort erstreckt.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanung werden die bestehenden Nutzungen im Bereich von Altstandorten und Altablagerungen unverändert beibehalten bis auf der genannte geplante Wohnbauflächen in Coswig an der Jaspisstraße. Handlungsbedarf besteht somit auf der benannten Fläche, konkretisiert wird dies in den nachfolgenden Planverfahren.

## 5.17 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen

Der Flächennutzungsplan soll auch Planungen oder sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich darstellen. Dies dient dem Ziel, in einem Plan die Gesamtheit der raumwirksamen Regelungen darzustellen und damit einen planerischen Überblick über das Stadtgebiet zu erhalten. Bedeutsam sind hier insbesondere die Straßenbauvorhaben, die wasserrechtlichen Regelungen, insbesondere die Wasserschutzgebiete sowie die Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Sächsischen Naturschutzgesetz.

### 5.17.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Dargestellt sind in der thematischen Karte K-3 Maßnahmekonzeption Natur und Landschaft / Geschützte Biotope die besonders geschützten Biotope auf Grundlage der landesweiten Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie mit Stand von 2008 (SBK II, Offenlandbiotopkartierung) bzw. 2015 (SBK II, Waldbiotopkartierung), die erfassten Biotope in Zuge der selektiven Biotopkartierung (SBK III, Stand: 2006) sowie die durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen erfassten geschützten Biotope mit Stand 2015. Weiterhin sind in der thematischen Karte K-3

<sup>53</sup> Datenauskunft des Sächsischen Oberbergamt vom 18.12.2017

<sup>54</sup> Datenauskunft des Kreisumweltamtes des Landkreises Meißen vom 11.12.2017

die Schutzgebietsgrenzen nach Landesnaturschutzrecht sowie nach europäischem Naturschutzrecht aufgenommen.

Besonders geschützte Biotope im Sinne des § 21 SächsNatSchG sind bei entsprechender Ausprägung vor Zerstörung oder Beeinträchtigung gesetzlich geschützt. Gemäß Naturschutzgesetz führen die Unteren Naturschutzbehörden Verzeichnisse über die besonders geschützten Biotope. Diese wurden nachrichtlich in die thematische Karte K-3 übernommen. Das Biotopbestandsverzeichnis ist ebenfalls auf der Karte K-3 Maßnahmenkonzept Natur und Landschaft dargestellt. Die zugrunde gelegte Biotopkartierung ist als nicht abschließend zu betrachten, da die Biotopkartierungen größtenteils sehr alt sind und einer redaktionellen Überarbeitung bedürfen. Darüber hinaus können im Gebiet weitere, bisher verborgene Biotope vorhanden sein oder sich seit dem Zeitpunkt der Erfassung, durch Nutzungsaufgabe, Renaturierung o.ä. entwickelt haben. Diese verfügen auch ohne Verwaltungsakt bzw. ohne Eintragung in das amtliche Verzeichnis über einen gesetzlichen Status nach § 21 SächsNatSchG. Eigene vegetationskundliche Untersuchungen von neu überplanten Flächen wurden nicht vorgenommen. Bei weiteren Planungen sind genauere Untersuchungen der vorhandenen Vegetation und ggf. Fauna erforderlich.

Da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der Flächennutzung darstellt, sind besonders geschützte Biotope auch innerhalb der dargestellten Bauflächen zu beachten. Insbesondere innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen ist eine Überlagerung in einer Planzeichnung aus Gründen der Lesbarkeit nicht möglich.

Artenschutzbelange gemäß §§ 44 ff BNatSchG sowie Biotopschutzbelange gemäß § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG können in verbindlichen Bauleitplanungen und/ oder in konkreten Bauantragsverfahren stets relevant werden. Das gleiche gilt für geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG, die durch die Gehölzschutzsatzung der Stadt Coswig vom 29.04.2018 unter Schutz gestellt sind.

Prägend für das Plangebiet sind zum einen das Landschaftsschutzgebiet „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“, welches sich im Elbtal entlang der südlichen Stadtgebietsgrenze erstreckt, und zum anderen das Landschaftsschutzgebiet "Nassau“, welches sich zwischen den Ortslagen Brockwitz, Sörnewitz, Neusörnewitz und Meißen ausbreitet, sowie das Landschaftsschutzgebiet „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“, welches die Flächen des Friedewaldes einnimmt.

Die geplanten Bauflächenausweisungen des Flächennutzungsplans liegen vollständig außerhalb der Landschaftsschutzgebiete, so dass ein Ausgliederungsverfahren nicht erforderlich ist.

Das Naturschutzgebiet „Elbinseln Pillnitz und Gauernitz“ tangiert das Stadtgebiet Coswig im Süden.

Im Stadtgebiet existieren zwei Flächennaturdenkmale. Das Flächennaturdenkmal „Bosel“ umfasst eine zerklüftete, südexponierte Steilwand mit angrenzenden Felsfluren, Halbtrockenrasen, Trockengebüschen und Trockenmauern. Dagegen ist das Flächennaturdenkmal „Elblache Sörnewitz“ als Wasserlache im Bereich der Elbuferzone mit Gehölzsaum und Grünlandanteil charakterisiert.

Innerhalb der Stadt Coswig liegen fünf Natura-2000-Gebiete. Diese umfassen sowohl FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union) als auch ein SPA-Gebiet (Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union).

**FFH-Gebiet:** „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“,  
„Bosel und Elbhänge nördlich Meißen“ und  
„Teiche und Gründe im Friedewald“.

**SPA-Gebiet:** „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“

### 5.17.2 Kulturdenkmale

Im gesamten Plangebiet existieren geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB werden nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

#### **Bodendenkmale**

Das Plangebiet ist Teil einer archäologisch vielseitigen Kulturlandschaft. Insbesondere sind die Dorfkern von Brockwitz, Coswig, Kötzitz und Sörnewitz Standorte einer bis ins Mittelalter zurückreichenden

Ansiedlung. Im Friedewald sind mehrere Hügelgräber aus der Bronzezeit erfasst. Jegliche archäologische Fundstellen sind geschützte Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG. Die bisher bekannt gewordenen Fundstellen sind in der thematischen Karte K-4 Archäologische und Kulturdenkmale zum Flächennutzungsplan nachrichtlich gekennzeichnet und aufgeführt.

Der Bestand an archäologischen Denkmälern kann tatsächlich wesentlich umfangreicher sein, da das Plangebiet Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft ist; von vorbereitenden Untersuchungen vor der Inanspruchnahme von Bau- und Abbauflächen ist auszugehen.

Im Bereich der auf der thematischen Karte K-4 eingetragenen Kulturdenkmale sollten Bodeneingriffe gänzlich vermieden resp. auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören. Eine diesen Gesichtspunkt berücksichtigende planerische Einbeziehung und Sicherung archäologischer Denkmale/ Denkmalzonen ist in höchstem Maße wünschens- und erstrebenswert. Eine archäologische Ausgrabung, die letztlich die Zerstörung eines Bodendenkmals bedeutet, sollte nur als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden.

### **Baudenkmale**

Die amtlichen Listen der Kulturdenkmale enthalten Sachgesamtheiten und Einzeldenkmale.

Die **Sachgesamtheiten** umfassen:

- die Dorfkirche und den Kirchhof Brockwitz (markantes Zeugnis der Kirchenbaukunst vor allem der Renaissance),
- das Dr. Nöhrings Sanatorium (Zeugnis der Sanatoriumsarchitektur vor allem um 1900),
- das Schloss Coswig (bemerkenswertes architektonisches Beispiel der Reformarchitektur um 1910 mit eindrucksvollen, klar proportionierten Baukuben),
- die Heilstätte Lindenhof (gestalterisch bemerkenswertes Ensemble mit zumeist historischem Erscheinungsbild der späten 19. Jahrhunderts, auch der große Erweiterungsbau aus den 1920er Jahren als Beispiel der Neuen Sachlichkeit anspruchsvoll),
- die Alte Kirche Coswig (bemerkenswertes Zeugnis der Kirchenbaukunst vom späten Mittelalter bis in das 18. Jahrhundert),
- den Friedhof Coswig
- und die Rote Presse (eines der landschaftsgestalterisch bemerkenswertesten Zeugnisse des Weinbaus im Elbtal zwischen Meißen und Dresden am Spargebirge).

Flächenhafte dem Denkmalschutz unterliegende Gebiete (Sachgesamtheiten) wurden entsprechend deren aktuellem Datenbestand in der Planzeichnung dargestellt.

Die Kulturdenkmalisten der Stadt Coswig enthalten weiterhin mehrere hundert Einzeldenkmale, deren Bestand auf der Grundlage des SächsDSchG zu sichern ist. Wegen der Vielzahl der Einzelobjekte sind diese in der thematischen Karte K-4 Archäologische und Kulturdenkmale zum Flächennutzungsplan dargestellt und in Anlage 1 zum Begründungstext aufgeführt.

### **5.17.3 Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete werden auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V. mit dem SächsWG durch Verordnung festgesetzt. Im Plangebiet existieren keine festgesetzten Wasserschutzgebiete.

### **5.17.4 Überschwemmungsgebiete**

Ein Überschwemmungsgebiet ist nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ein Gebiet, das bei Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung oder -rückhaltung beansprucht wird. Die Regelungen insbesondere des Wasserhaushaltsgesetzes, des Sächsischen Wassergesetzes und sonstiger Vorschriften zum Hochwasserschutz sind zu berücksichtigen. Demnach sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften gemäß §§ 78, 78a und 78c WHG sowie die zusätzlichen Anforderungen nach § 73 SächsWG zu berücksichtigen. U.a. sind die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder Satzungen nach dem BauGB (ausgenommen Bauleitpläne für Häfen oder Werften) in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB (Einzelbauvorhaben) kann unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG durch die zuständige Behörde nach Einzelfallprüfung zugelassen werden.



zung mittels ingenieurbioiogischer Bauweise, die Umgestaltungsmaßnahmen am Spitzgrundteich (Erneuerung Wehrtafel, Bau Entlastungsrinne und Löschwasserentnahmestelle) und zum anderen den Ersatzneubau von Brücken (Hirtenweg, Jaspisstraße u.a.) sowie den Brückenrückbau.

Gemäß der Stellungnahme des LRA Meißen, Untere Wasserbehörde wurde für den Lockwitzbach ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Planes) erarbeitet. Im Rahmen der Erarbeitung dieses HWRM-Planes wurden Überschwemmungsbereiche bei Hochwasserereignissen, die statistisch als HQ100 und HQ200 eingeordnet werden, ausgewiesen. Es ist vorgesehen, diese Überschwemmungsbereiche HQ100 am Lockwitzbach als Überschwemmungsgebiete im Sinne § 72 SächsWG auszuweisen. Die Überschwemmungsbereiche HQ200 sollen als überschwemmungsgefährdete Bereiche im Sinne § 75 SächsWG ausgewiesen werden.<sup>59</sup>

Der HWRM-Plan bildet immer nur den IST-Zustand ab. Die erstellten Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für ein HQ100 und HQ200 des Lockwitzbaches berücksichtigen nicht die bereits umgesetzten Maßnahmen im Zuge der nachhaltigen Hochwasserschadensbeseitigung. Im Flächennutzungsplan wird deshalb für den Planungshorizont 2030 und unter Berücksichtigung der bereits umgesetzten Maßnahmen des HWRM-Planes der PLAN-Zustand HQ 100 dargestellt.

Für den Ritzschkebach ist die Erstellung eines Hochwasserrisikomanagementteilplans durch die Stadt Coswig in Vorbereitung. Im Zuge dessen wird die schadlose Wasserabführung ggf. Renaturierung des Ritzschkebaches näher untersucht.

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Ca. 17 % der Bauflächen des Stadtgebietes sind durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet betroffen. Von den geplanten Bauflächen betrifft dies nur die geplante Gemeinbedarfsfläche in Coswig am Hirtenweg (GF1). Im nachfolgenden Satzungsverfahren ist eine detaillierte Planung zum Hochwasserschutz für die benannte Fläche durchzuführen.

#### **5.17.5 Bundesbergrecht<sup>60</sup>**

Im Stadtgebiet Coswig befindet sich die Kiesgrube Brockwitz-Coswig mit den seit dem Jahr 2011 zugelassenen Abschlussbetriebsplänen „Kiesgrube Brockwitz-Coswig – Neuer Teich“ und „Kiesgrube Brockwitz-Coswig – Alter Teich“. Die Bergaufsicht ist noch nicht beendet, da die Sanierung der Uferbereiche der Teilfläche „Neuer Teich“ noch nicht abgeschlossen ist. Die Nachnutzung der verfüllten Tagebaubereiche als Aufstandsfläche für eine Photovoltaikanlage wurde in den Abschlussbetriebsplänen zugelassen. Die Photovoltaikanlage selbst wurde nicht vom Oberbergamt genehmigt und steht auch nicht unter Bergaufsicht. Da die Bergaufsicht im Planungshorizont des Flächennutzungsplans beendet sein wird, wird diese Fläche im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Weiterhin existieren im Plangebiet der Abschlussbetriebsplan Wärmepumpenanlage Coswig 1 und Bewilligung Erdwärme Coswig 1 sowie der Abschlussbetriebsplan Wärmepumpenanlage Coswig 2 und Bewilligung Erdwärme Coswig 2. Die Standorte dienen der Gewinnung von Erdwärme. Aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und der ausschließlichen privaten Nutzung der Erdwärme am Standort sind diese im Flächennutzungsplan nicht gekennzeichnet.

Innerhalb des Stadtgebietes existiert ein Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107 bis 109 Bundesberggesetz (BbergG) „Brockwitz / Baggerteich“. Gemäß § 108 BbergG bedarf die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb von Baubeschränkungsgebieten erforderliche Genehmigungen oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung die Zustimmung des Sächsischen Oberbergamtes. Da das Baubeschränkungsgebiet im Planungshorizont 2030 keine Relevanz mehr haben wird, wird auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan verzichtet.

Weitere Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen sind nicht vorhanden oder geplant.

<sup>59</sup> Stellungnahme des LRA Meißen vom 02.09.2019

<sup>60</sup> Datenauskunft des Sächsischen Oberbergamt vom 18.12.2017

### **5.17.6 Straßenbauvorhaben**

Relevant für die Ebene des Flächennutzungsplans sind folgende beide Neubauvorhaben:

- S 84 n des LASUV
- „Nach der Schiffsmühle“ (Maßnahme der Stadt Radebeul und der Bahn nach EKrG)

Diese Straßen sollen als wesentliche Netzelemente das überörtliche Straßennetz der Stadt Coswig komplettieren.

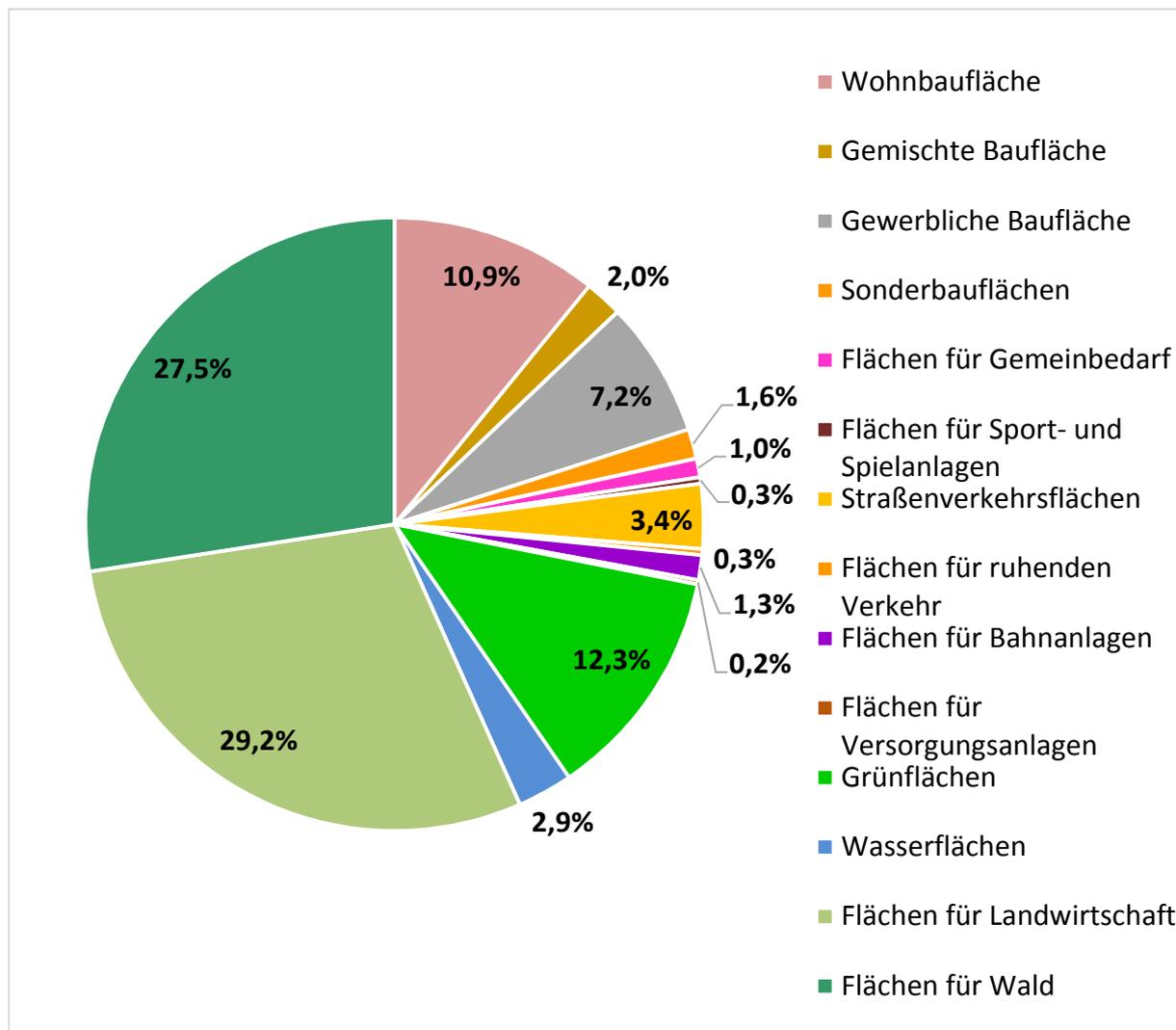
Der Trassenverlauf des überörtlichen Planvorhabens „S 84 Neubau Niederwartha – Meißen“, Bauabschnitte 2.2 und 3, ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan gemäß dem aktuellen Stand - Vorentwurf, genehmigt vom 11.10.2018 - übernommen worden.

Die Ausbauvorhaben im Bestand sind im Kap. 5.6.1 benannt.

Die Einhaltung der Mindestabstände entsprechend der DIN EN 50341 zwischen geplanten Radwegen / Wegen / Straßen und den vorhandenen Hochspannungsfreileitungen im Stadtgebiet Coswig sind durch einen Kreuzungs- und Abstandsnachweis nach VDEW-Richtlinie nachzuweisen.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Flächendarstellung	Bestandfläche in ha	Planungsfläche in ha	Gesamtfläche in ha	Gesamtfläche in %
Wohnbaufläche	272,49	17,00	289,49	10,9%
Gemischte Baufläche	51,58	0,99	52,57	2,0%
Gewerbliche Baufläche	184,11	7,32	191,43	7,2%
Sonderbauflächen	40,99	0,82	41,81	1,6%
<i>Sondergebiete, die der Erholung dienen</i>	0,00			
<i>Sonstige Sondergebiete</i>	40,99	0,82		
Flächen für Gemeinbedarf	25,51	0,80	26,31	1,0%
Flächen für Sport- und Spielanlagen	8,93		8,93	0,3%
Straßenverkehrsflächen	91,07		91,07	3,4%
Flächen für ruhenden Verkehr	8,36		8,36	0,3%
Flächen für Bahnanlagen	34,84		34,84	1,3%
Flächen für Versorgungsanlagen	6,11		6,11	0,2%
Grünflächen	319,03	9,35	328,38	12,3%
Wasserflächen	77,44		77,44	2,9%
Flächen für Landwirtschaft	778,55		778,55	29,2%
Flächen für Wald	728,83	3,90	732,73	27,5%
<i>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Überlagerung mit Flächen für Landwirtschaft, für Wald, Grün- und Wasserflächen u. a.)</i>		86,6		3,2%



## 7 QUELLEN

### Veröffentlichungen

BBSR-Studie, Befragung von über 400 Gemeinden deutschlandweit zum Thema Innenentwicklung:  
[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/Innenentwicklungspotenziale\\_D.html?nn=395966](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/Innenentwicklungspotenziale_D.html?nn=395966)

Bertelsmann Stiftung 2016: Demografiebericht.

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH 2005:  
Methoden von Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V.: Wohnbauflächenprognose 2027 für die Erlebnisregion Dresden 2025, Juni 2015

Mannsfeld, K., Syrbe, R-U., 2008:  
Naturräume in Sachsen, Deutsche Akademie für Landeskunde, Leipzig

Raum + Ansatz, Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ostwürttemberg:  
[http://www.ostwuerttemberg.org/fileadmin/user\\_upload/regionalverband/pdf/Abschlussbericht\\_Raum\\_OW\\_final\\_web.pdf](http://www.ostwuerttemberg.org/fileadmin/user_upload/regionalverband/pdf/Abschlussbericht_Raum_OW_final_web.pdf)

ruhrFIS-Flächeninformationssystem Ruhr, 2011  
Erhebung der Siedlungsflächenreserven in den Flächennutzungsplänen und im regionalen Flächennutzungsplan

SMWA und SMUL des Freistaates Sachsen, 12.03.2013:  
Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2012

Sächsisches Staatsministerium des Innern: „Weiterentwicklung von Siedlungsgebietes“, Arbeitshilfe zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB sowie Darstellung begünstigter Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 4 BauGB, 1999

### Landes- und Regionalplanung

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge: 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 19.11.2009

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge: 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, beschlossen als Satzung am 24.06.2019

### Fachgutachten

BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandelsstandort – und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Coswig, Dezember 2010

Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft MBH, Dresden: Große Kreisstadt Coswig, Aktualisierung der Radverkehrskonzeption 2010

Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft MBH, Dresden: Große Kreisstadt Coswig, Konzeption Straßennetz 2013

Große Kreisstadt Coswig: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Coswig, Stadtumbaukonzept Stufe I, Quartiersentwicklung Wohngebiete Dresdner Straße und Spitzgrund, Stand: 01.10.2007

Große Kreisstadt Coswig: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Coswig, Stad-  
tumbaukonzept Stufe II , Quartiersentwicklung Wohngebiete Dresdner Straße und Spitzgrund, Stand:  
24.02.2012

Große Kreisstadt Coswig: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt, 18.06.2007

Große Kreisstadt Coswig: Städtebauliche Untersuchung von Potentialflächen für Wohnbebauung, Sep-  
tember 2012

Große Kreisstadt Coswig: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt, Fachteil Brach-  
flächenentwicklung, 16.04.2015

Hartig & Ingenieure: Lärmaktionsplan Stufe II Stadt Coswig, 25.11.2016

ISUP Ingenieurbüro für Systemberatung und Planung GmbH: Radverkehrskonzeption für den Landkreis  
Meißen, 19.11.2019

### **Datenauskünfte**

Große Kreisstadt Coswig: Baulücken, Stand 30.09.2017

IHK Dresden, Wirtschafts atlas 2018

Kreisumweltamt des Landkreises Meißen, Datenauskunft vom 11.12.2017

Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen, Datenauskunft vom 07.12.2017

Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen, Datenauskunft vom 13.12.2017

Sächsisches Oberbergamt, Datenauskunft vom 18.12.2017

Staatsbetrieb Sachsenforst, Datenauskunft vom 24.01.2018

Statistisches Landesamt Kamenz: Gemeindestatistiken 2016, 2017, 2018

Statistisches Landesamt Kamenz: 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Statistisches Landesamt Sachsen: Hintergrundinformationen zur 6. Regionalisierten Bevölkerungsvo-  
rausberechnung, April 2016

Statistisches Landesamt, Flächennutzung am 31.12.2013, 2018

<https://schuldatenbank.sachsen.de/>, Juli 2017

<https://www.coswig.de/de/kinderbetreuung.html>, Februar 2018

<https://www.coswig.de/de/boerse-coswig.html>, Februar 2018

<https://www.coswig.de/de/villa-teresa.html>, Februar 2018

<https://www.coswig.de/de/karrasburg.html>, Februar 2018

<http://energieportal-sachsen.de/>, Februar 2018

<http://energieportal-sachsen.de/>, Februar 2018

<http://www.tw-coswig.de/>, Februar 2018

<http://www.campingplatz-coswig.de/pages/badesee.html>, Februar 2018

## **8 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)