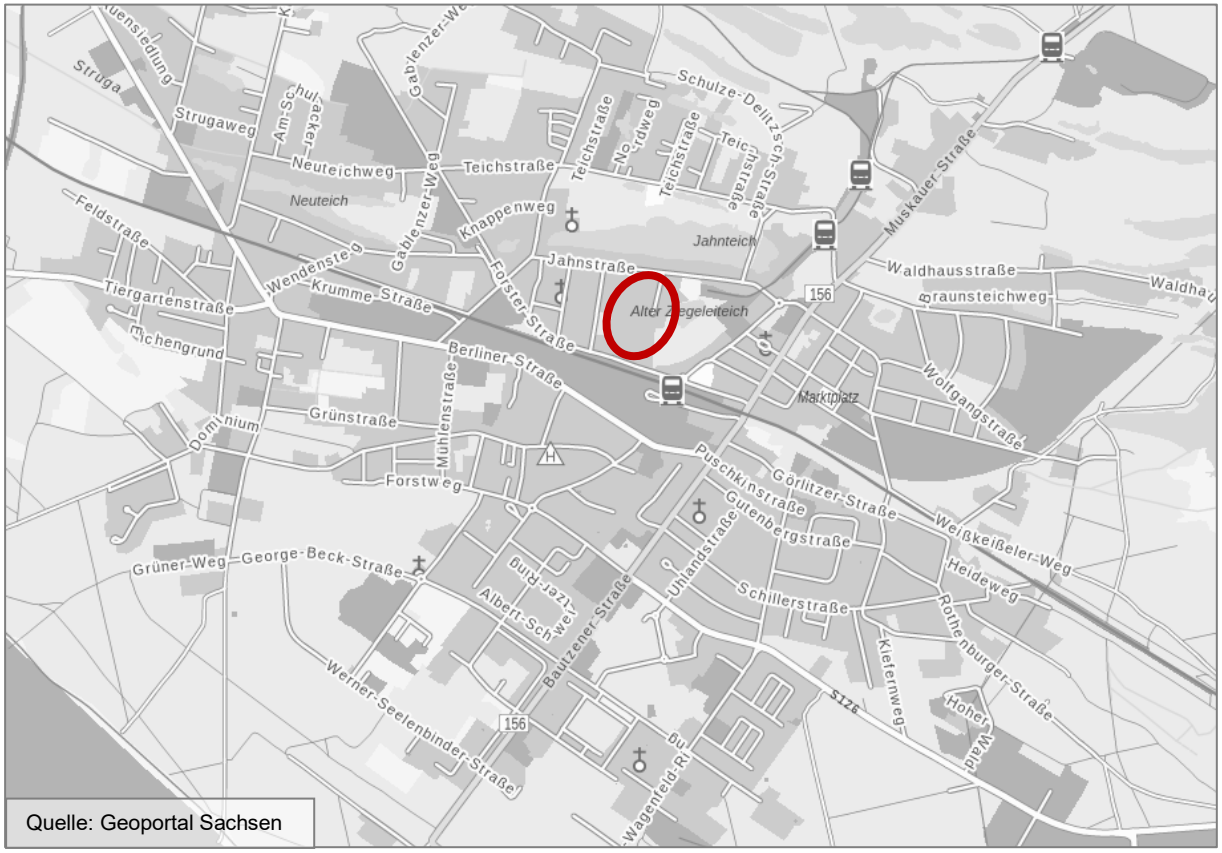
Verwaltungsgemeinschaft Weißwasser/O.L.
Flächennutzungsplan, 4. Teiländerung
Im

Vorentwurf
vom 15. Oktober 2026



Planungsträger: Stadt Weißwasser/O.L.
Marktplatz
02943 Weißwasser
Tel.: 03576 – 265 0
www.weisswasser.de

Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
www.pb-schubert.de

Projektnummer: F26023

Bestandteile

Planzeichnung

Begründung zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans
Umweltbericht zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans *(wird zur Entwurfsfassung erstellt)*

Verwaltungsgemeinschaft Weißwasser/O.L.
Flächennutzungsplan, 4. Teiländerung

Begründung zum Vorentwurf in der Fassung vom 15. Oktober 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 4
1.1 Städtebauliches Erfordernis und Zielstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans 4
1.2 Rechtliche Grundlagen 4
1.3 Lage des Änderungsbereiches 5
2. Übergeordnete Planungen 5
2.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben 5
2.2 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind 6
3. Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans 6
4. Wesentliche Auswirkungen der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans 7
4.1 Auswirkungen auf die Umwelt 7
4.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung 7
4.3 Auswirkungen auf den Straßenverkehr 8
4.4 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 8
4.5 Auswirkungen auf raumordnerische Belange 8

1. Einleitung

1.1 Städtebauliches Erfordernis und Zielstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Weißwasser/O.L. besaß in der Vergangenheit eine große Bedeutung als Industriestandort. Einen Schwerpunkt nahm dabei ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Glasproduktion ein, deren Wiege in Weißwasser die heutige Ruine der Gelsdorfhütte war. Der Standort wurde bis in die 1970er Jahren industriell genutzt. Seit die Industrieproduktion eingestellt wurde, verfiel der gesamte Gebäudekomplex und stellt sich seitdem als erheblicher städtebaulicher Missstand in innerstädtischer Lage dar.

Die Stadt Weißwasser/O.L. als kernbetroffene Stadt und Region des Braunkohleausstiegs hat sich sowohl im aktuellen InSEK 2035 als auch in ihrer Vision „Weißwassser/O.L. 2035“ in vier Handlungsschwerpunkten unter anderem mit dem Baustein „Lebendige Mitte“ zum Ziel gesetzt, die Innenstadt wieder als attraktiven Lebens- und Arbeitsmittelpunkt zu gestalten, die Traditionen der Industrie- und Stadtentwicklung sichtbar zu machen und den wirtschaftlichen Strukturwandel zu gestalten. Das sanierungsbedürftige Gelände der ehemaligen Gelsdorfhütte, der ersten Großansiedlung in der Hoch-Zeit der Glasindustrie, steht symbolisch für die aktuellen Probleme der Stadt, bietet aber gleichzeitig die Möglichkeit, die Vision der Stadt in die Realität umzusetzen. Die darüber hinaus geplante Ansiedlung von überregional bedeutsamen Behörden und weiteren innovativen Unternehmen unterstützt dabei in hohem Maße das im Leitbild zum Lausitzer Revier formulierte Ziel, die Zukunft der Region proaktiv zu gestalten.[1]

Die Stadt Weißwasser/O.L. beabsichtigt, die inzwischen in städtischem Eigentum befindliche Fläche in Gänze mit dem angrenzenden Wohnquartier zu einem nachhaltigen und klimafreundliche Modellquartier zu entwickeln, welches Wohnen und Arbeiten im Zentrum der Stadt zukunftsfähig kombiniert und damit überregionalen Vorbildcharakter hat. Das Gesamtkonzept sieht vor, dass im Bereich der ehemaligen Gelsdorfhütte attraktive innerstädtische Arbeitsplätze in fußläufiger Entfernung zu Innenstadt und Bahnhof geschaffen werden. Bereits 2020 wurde ein Projektantrag zur Förderung nach Strukturstärkungsgesetz durch den Landkreis Görlitz und die Entwicklungsgesellschaft Niederschlesische Oberlausitz mbH eingereicht. Der Bebauungsplan „Gelsdorfhütte“ bildet die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Areals westlich der Gelsdorfstraße.

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Ziel und Zweck der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Parallelverfahren mit der Aufstellung Bebauungsplans „Gelsdorfhütte" zu gewährleisten.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet einer kommunalen Gebietskörperschaft bzw. der Verwaltungsgemeinschaft die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden 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 gerecht abzuwägen.

[1] Sächsische Agentur für Strukturentwicklung GmbH, Auszug Projektantrag

Der Flächennutzungsplan drückt somit den planerischen Willen der Gemeinden über die baulichen und sonstigen Nutzungen der Gemeindegebiete 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 Grobkörnigkeit 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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. gegenüber den bei der Flächennutzungsplan-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.

Rechtsgrundlagen der Darstellungen der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Weißwasser/O.L. sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2024 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1.3 Lage des Änderungsbereiches

Die 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans umfasst die Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gelsdorfhütte“ liegen.

Der Änderungsbereich liegt in der westlichen Innenstadt von Weißwasser zwischen Gelsdorfstraße, Bahnhof, Ziegeleiteich und Jahnteich.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben

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) und des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung 2023.

Der Stadt Weißwasser/O.L. ist im Landesentwicklungsplan 2013 eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum zugewiesen worden. Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken (Ziel 1.3.7 LEP 2013).

Die Stadt Weißwasser/O.L. liegt innerhalb der Räume mit besonderem Handlungsbedarf der Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlebergbaus. Zur Überwindung der strukturell und historisch bedingten Entwicklungsdefizite und zur Steigerung der überregionalen Wettbewerbsfähigkeit der „Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus“ legt der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung 2023 u.a. folgendes, auf den Standort Gelsdorfhütte Weißwasser zutreffendes fest:
Z 2.1.1
„Zur Überwindung der strukturell und historisch bedingten Entwicklungsdefizite und zur Steigerung der überregionalen Wettbewerbsfähigkeit der „Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus“ ist länderübergreifend mit dem Land Brandenburg auf eine vielfältige gewerbliche, touristische und industrielle Branchen- und Betriebsgrößenstruktur sowie auf eine Stärkung der gesamten Region als Bildungs- und Forschungsstandort hinzuwirken. Dazu soll(en):
- die Schaffung der räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine Umstrukturierung von Gewerbe- und Industriestandorten der Braunkohlenindustrie in allen Gemeinden und für eine Entwicklung neuer Gewerbe- und Industriestandorte als wirtschaftliche Kerne vorrangig in den Zentralen Orten und den Gemeinden mit der besonderen Gemeindefunktion Gewerbe unterstützt werden,
- …
- Kooperationen zwischen Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft sowie die Ansiedlungen neuer Forschungseinrichtungen im Sinne des Grundsatzes 6.3.11 LEP 2013 unterstützt werden,
- …“

Entsprechend Grundsatz 2.2.1.1 LEP 2013 soll generell die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Diesem Grundsatz wird mit der Nachnutzung der innerstädtischen, ehemals industriell genutzten Brachfläche Rechnung getragen.

2.2 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Weißwasser/O.L. vorliegende Fachplanungen betreffen nicht den Bereich der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans.

3. Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans

Grundlage für städtebauliche Planungen ist der seit 02.03.2006 rechtwirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Weißwasser/O.L.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Weißwasser/O.L. ist die Plangebietsfläche als Teil der insgesamt 7,0 ha großen gemischten Baufläche M4 Innenstadt dargestellt.

Wie im Bebauungsplan „Gelsdorfhütte“ festgesetzt, ist das Ziel die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Dies entspricht nicht der bisherigen vorbereitenden Bauleitplanung. Zur planungsrechtlichen Sicherstellung der geplanten gewerblichen Entwicklung auf dem Areal der ehemaligen Gelsdorfhütte wird der daher westliche Teil der gemischten Baufläche M4 im Rahmen der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche mit eingeschränkter Nutzung dargestellt. Die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Differenzierungen in eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Grünflächen werden nicht separat dargestellt, da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der beabsichtigten Art der Bodennutzung wiedergibt.

Die der Erschließung des Gewerbestandortes dienende geplante Verlängerung der Gelsdorfstraße wird aufgrund ihrer maßgeblichen Erschließungsfunktion als separate Darstellung in die 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans aufgenommen

Die Ruine der ehemaligen „Gelsdorfhütte“ Im Südosten des Änderungsbereiches soll hingegen nicht privat gewerblich genutzt, sondern dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Umfassungsmauern des Hüttengebäudes sowie der Nebengebäude, der Schornstein sowie die Reste der vorhandenen technischen Ausstattung sind als Zeugnisse des Produktionsstandortes denkmalkonstituierend und damit nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege zwingend zu erhalten. Möglich ist die Sicherung der Ruine und deren Integration in einen für die Öffentlichkeit begehbaren Garten. Deren Fläche einschließlich des Vorplatzes werden daher auch im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen“ dargestellt.

Mit der Sicherung der Ruine „Gelsdorfhütte“ und deren gestalterischen und funktionalen Umformulierung zur Landmarke „Gelsdorfhütte“ möchte Weißwasser/O.L. auf seine historische Bedeutung als Glasmacherstadt, heute und in Zukunft, mit Stolz und Selbstbewusstsein hinweisen. Die Landmarke definiert dabei den Eingang in das neue Stadtquartier (bzw. in den neuen Gewerbestandort) von der Forster Straße aus.

Nr.	geänderte Darstellung	bisherige Darstellung	Flächengröße in ha
1	Gewerbliche Baufläche mit eingeschränkter Nutzung	gemischte Baufläche M4	2,7
2	Fläche für den Gemeinbedarf	gemischte Baufläche M4	0,3
3	Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge	gemischte Baufläche M4	0,4

4. Wesentliche Auswirkungen der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans

4.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Weißwasser/O.L. wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gelsdorfhütte“ durchgeführt. Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum zusätzlich erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans gebeten.

4.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische Erschließung des Plangebietes nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen oder Verkehrsinfrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Das Plangebiet muss medientechnisch neu erschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger um Aussage zu den verfügbaren Kapazitäten ihrer Anlagen gebeten. Grundsätzlich kann eine Erschließung gesichert werden.

4.3 Auswirkungen auf den Straßenverkehr

Auswirkungen auf den Straßenverkehr betreffen sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr. Sie sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten.

Eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch das umliegende Straßennetz sichergestellt.

4.4 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Planänderung werden die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung im Zusammenhang mit dem Strukturwandel in der Stadt Weißwasser/O.L. verbessert und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze vorbereitet.

4.5 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 und im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2023 verankert.

In ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gelsdorfhütte“ vom 25.11.2025 hat die obere Raumordnungsbehörde mitgeteilt, dass die Planung grundsätzlich im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.

Gemäß der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien zum Bebauungsplan „Gelsdorfhütte“ vom 05.11.2025 trägt die Planung weiterhin zur Umsetzung der Festlegungen aus dem LEP Sachsen 2013 und Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2023 bei: