

Rahmenplan und städtebauliche
Zielsetzung für eine nachhaltige und
gemeinwohlverträgliche Entwicklung des
Pallinger Ortsteils

Oberweißkirchen

- nach Beschluss des Gemeinderates vom 28.11.2024 -



1. Einleitung:

Derzeit leben 94 Menschen mit ihrem Erstwohnsitz in Oberweißenkirchen, 5 Personen haben hier ihren Nebenwohnsitz. Die dort wohnenden Menschen haben einen außerordentlich ausgeprägten Heimatbezug zu Oberweißenkirchen entwickelt. Dies äußert sich in einem starken, dörflichen Zusammenhalt und eine hohe Identifikation der Bewohner mit dem Ort.

Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass trotzdem - oder gerade deshalb - vielfältige, oft widersprüchliche Individualinteressen vorliegen. Dies drückt sich auch in teils völlig unterschiedlichen Vorstellungen der Bewohner hinsichtlich der weiteren städtebaulichen Entwicklung aus. Als Beispiel für diese widerstreitenden Individualinteressen kann etwa die (zumindest teilweise auch daran gescheiterte) Schaffung einer Umgehungsstraße um Oberweißenkirchen angeführt werden.

Die bisherige Bürgerbeteiligung hat zudem deutlich gemacht, dass die sozialtherapeutische Einrichtung „Haus Berghof“ und seine 34 Bewohner von diesem Gemeinschaftsgefühl der Oberweißenkirchner Bevölkerung mit umfasst wird. Es kam aber auch zum Ausdruck, dass die weitere Akzeptanz der Einrichtung maßgeblich davon abhängen wird, dass eine weitere Entwicklung angemessen und ortsverträglich erfolgt.

Zudem hat die Bürgerbeteiligung gezeigt, dass die Filialkirche „Johannes der Täufer“ (im Ortsteil Kirchberg) auf dem gleichnamigen Kirchberg als wesentliches Element der Oberweißenkirchner Identität wahrgenommen wird. Den freien Blick auf die Kirche zu erhalten und damit dieses identitätsstiftende Element zu bewahren ist nicht nur aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht zu begrüßen – sondern auch aus gesellschaftlichen Gründen.

Eine der maßgeblichen bauleitplanerischen Herausforderungen ist es deshalb, diese verschiedenen Interessenslagen mit dem hoheitlichen Planungsauftrag der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen. Dies scheint Voraussetzung dafür, dass die städtebauliche Entwicklung in Oberweißenkirchen auch auf die Akzeptanz der Bevölkerung stößt.

Als erste Grundlage hierzu wurde vom Gemeinderat dieser städtebauliche Rahmenplan aufgestellt.

2. Beschreibung des städtebaulichen Ist-Zustandes:

Oberweißenkirchen ist einer von 57 Teilen der Gemeinde Palling. Oberweißenkirchen grenzt im Süden an das Gebiet der Stadt Traunreut an. Es ist der südlichste Ortsteil der Gemeinde. Die Entfernung zum Hauptort Palling beträgt knapp fünf Kilometer. Insgesamt umfasst der Ort ca. 60.380 m².

Oberweißenkirchen erstreckt sich entlang der Ostflanke einer eiszeitlichen Endmoräne, des sog. „Kirchberges“. Diese Lage und die Entwicklung prägt das Ortsbild von Oberweißenkirchen wesentlich mit.

Oberweißenkirchen liegt an der Kreisstraße TS 1. Die Siedlung hat sich maßgeblich entlang dieser Kreisstraße entwickelt. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist – zumindest mit dem derzeit bestehenden Liniensystem - nicht optimal.

Einzelhandel, ärztliche Versorgung, Gastwirtschaften und ähnliche Infrastruktur findet sich in Oberweißenkirchen nicht (mehr). Allerdings wird diese fehlende Infrastruktur durch die Nähe zur Stadt Traunreut und ihren vielfältigen Versorgungsmöglichkeiten mehr als kompensiert.

Besonders hervorzuheben ist die sozialtherapeutische Einrichtung „Haus Berghof“. Hier sind derzeit (Stand 09.10.2024) 34 Menschen mit ihrem Wohnsitz gemeldet. Dies entspricht **36 Prozent** der Bevölkerung von Oberweißenkirchen.

Die dortigen Bewohner verweilen längere Zeit, oft mehrere Jahre und begründen dort auch ihren Hauptwohnsitz.

Die Interessenslagen und Bedürfnisse dieses Bevölkerungsanteils müssen deshalb in der weiteren städtebaulichen Planung zwangsläufig mitberücksichtigt werden. Eine Rückstellung der Interessen und Bedürfnissen von mehr als einem Drittel der Bewohner zu Gunsten der sonstig ansässigen Bevölkerung würde zwangsläufig zu einer bedenklichen Schieflage jeder städtebaulichen Entwicklung führen.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung und einem intensiven Gespräch mit dem, für Haus Berghof verantwortlichen Personal, wurde der Bedarf der dort ansässigen Bewohner erörtert und besprochen.

2.1 Auszug des Flächennutzungsplanes (Urplan):



2.2 Ortsbild und städtebaulicher Charakter von Oberweißkirchen

Oberweißkirchen ist ein historisch gewachsenes Dorf, dessen Bebauung nur ortstypisch entwickelt wurde. Dies wird in den verschiedenen Perspektiven und Ansichten von Oberweißkirchen deutlich.



Im Luftbild zeigt sich, dass sich historisch sogar ein kleiner „Ortskern“ gebildet hat, der den großen Teil der vorhandenen Infrastruktur (Parkplätze, ÖPNV-Haltestelle, etc.) bündelt.

Aufgrund des Fußgängerverkehrs, der durch die sozialtherapeutische Einrichtung ausgelöst wird, ist der Verkehr in der Ortsmitte auf Tempo 30 beschränkt. Die in den Bürgereingaben teilweise als „unübersichtlich“ beschriebene Verschränkung der Straße führt aber auch zu einer Verlangsamung des Verkehrs in der Ortsmitte.

Nachfolgende Bilder verdeutlichen den dörflichen Charakter und das typische Ortsbild von Oberweißkirchen.

2.2.1 Ortsbild



Oberweissenkirchen mit Blick von Süd-Osten: Deutlich wird das ansteigende Gelände des Kirchberges sichtbar, an dessen Hang sich die Wohnbebauung befindet. Markant thront die Kirche „Johannes der Täufer“ über Oberweissenkirchen.



Oberweissenkirchen aus ähnlicher Perspektive: Deutlich wird hier die landschaftsverträgliche, nahezu unscheinbare Einbettung des Ortsteils in die Geographie.



Blickrichtung von Unterweißenkirchen auf Oberweißenkirchen: Auch aus dieser Perspektive wird die wesentliche Charakteristik des Ortes deutlich: Zurückhaltend und landschaftsverträglich mit dem prägnanten Kirchberg und der Kirche.



Blickrichtung über das Gebiet des Bebauungsplanes „Oberweißenkirchen Nord“ in Richtung Kirchberg: Hier lässt sich bereits erahnen, dass die Bewahrung des Ortsbildes nur gelingt, wenn sich die städtebauliche Entwicklung an den gewachsenen Strukturen und den ortsüblichen Bauweisen orientiert.



Das Haupthaus des „Haus Berghof“ ist aus einem ehemaligen Gasthaus entstanden und über die Jahre gewachsen. Insgesamt befinden sich in Oberweißenkirchen **mittlerweile 4 Gebäude**, die dem „Haus Berghof“ zuzurechnen sind. Dazu zählen neben dem Haupthaus auch ein Nebengebäude und zwei Wohnhäuser. Es dominiert den Ortskern und ist zugleich das größte Wohngebäude in Oberweißenkirchen.

2.2.2 Betrachtung des Kirchberges aus dem Ortskern

Der Kirchberg und seine Kirche „Johannes der Täufer“ prägen das Ortsbild „von außen“ betrachtet (insbes. bei Blickrichtung aus südlicher, östlicher und nördlicher Richtung).

Innerhalb Oberweißenkirchen selbst stellt sich dies aber anders dar: Die Kirche „Johannes der Täufer“ ist lediglich von einigen Stellen im Ort erkennbar. Und auch dann hat sie hier keinen dominanten oder prägenden Charakter, sondern tritt in den Hintergrund.

Eine freie Sichtachse zur Kirche besteht nur für einzelne Gebäude, keinesfalls für den gesamten Ort. Für die zukünftige städtebauliche Entwicklung kann deshalb der Sichtigkeit der Kirche „Johannes der Täufer“ aus dem Ort heraus eine abgeschwächte Bedeutung zugeschrieben werden.



Die Blickrichtung auf „Johannes der Täufer“ im nördlichen Teil von Oberweißenkirchen



Johannes der Täufer aus dem südlichen Ortsteil bzw. der Ortsmitte.

2.2.3 Vorherrschende Art der Bebauung

Die überwiegende Bebauung in Oberweißenkirchen dient dem Wohnen als Hauptzweck. Mehr als die Hälfte der Gebäude sind entweder Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Nur wenige Mehrfamilienhäuser sind im Ort zu finden.

Einliegerwohnungen oder durch Aufstockung oder Anbau geschaffener zusätzlicher Wohnraum findet sich nur vereinzelt.

2.3 Derzeit bestehende Bauleitplanung:

Die aktuelle Bauleitplanung des Ortsteils Oberweißkirchen kann nur als „unübersichtlich“ bezeichnet werden: **13 (!) verschiedene Bauleitpläne** gelten in Oberweißkirchen.

Die bisherige Praxis, individuelle Bauinteressen durch kleinteilige Bebauungspläne (sog. „Briefmarkenpläne“) lösen zu wollen, ist aus Sicht einer rechtmäßigen Bauleitplanung als bedenklich zu betrachten. Auch im Sinne einer Gleichbehandlung aller Einwohner und einer ganzheitlichen und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind derartige Briefmarkenpläne kritisch zu hinterfragen.

Eine **Zusammenführung und Vereinheitlichung** der bauleitplanerischen Festsetzungen ist dringend anzustreben.



3. Bürgerbeteiligung

Im Vorfeld der Entwicklung dieses Rahmenplans wurde den Bewohnern von Oberweißkirchen die Möglichkeit eröffnet, ihre Wünsche, Bedenken, Sorgen und Anregungen in den Prozess einzubringen. Hierzu wurden die Eigentümer gesondert angeschrieben und aufgefordert.

Der Gemeinderat besichtigte zudem am 18.10.2024 im Rahmen einer Ortsbegehung die Ortschaft und bezog das Ergebnis der Ortseinsicht in die Aufstellung dieses Rahmenplanes mit ein.

Alle Eingaben flossen in den Entscheidungsprozess des Gemeinderates mit ein und sind letzten Endes auch die Grundlage für diesen städtebaulichen Rahmenplan.

Insofern muss aber auch klar herausgestellt werden, dass das Ziel und die Aufgabe der hoheitlichen Bauleitplanung nicht die Berücksichtigung aller vorliegenden Individualinteressen oder gar monetärer Interessen von Gewerbetreibenden oder Immobilienbesitzern ist.

Vielmehr geht es um die konfliktfreie Berücksichtigung aller Interessen unter den Vorgaben des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuches. Diese Vorgaben sind zusammengefasst wie folgt:

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen
- im Einklang mit der Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen
- dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umgebung
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Klimaschutz und –anpassung
- die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten
- städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Vorrang der Innenentwicklung
- weiteren Vorgaben aus Bau- und Fachgesetzen.

Die nachfolgend festgehaltenen, städtebaulichen Zielsetzungen spiegeln das Ergebnis der Bürgerbeteiligung unter Einbeziehung dieser rechtlich vorgegebenen Schwerpunkte wieder.

4. Städtebauliche Zielsetzungen für Oberweißkirchen

Aus der Bürgerbeteiligung, der Ortsbesichtigung sowie den weiteren Beratungen des Gemeinderates konnten folgende Entwicklungsziele für Oberweißkirchen herausgearbeitet werden:

- **Dorfcharakter:**
Oberweißkirchen ist als ländliches Dorf zu bewahren und zu erhalten. Dies gilt in jeder Hinsicht, besonders aber auch in demographischer und städtebaulicher Hinsicht.
- **Ortsbild:**
Das Ortsbild von Oberweißkirchen ist, als Landschaft und Ortscharakter prägendes Merkmal, zu erhalten. Der Kirchberg und die Sichtigkeit der dortigen Kirche „Johannes der Täufer“ sind zu bewahren. Art, Maß und Umfang der Bebauung hat sich an den bereits vorhandenen Gebäuden zu orientieren.
- **Demographie und Bevölkerung:**
Oberweißkirchen soll weiterhin Heimat für alle Menschen sein, die dort ihren Wohnsitz gefunden haben. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Verteilung von ortsansässiger Bevölkerung und sozialtherapeutisch behandelter Bewohner. Eine Verteilung von ca. zwei Dritteln ansässiger Bevölkerung und einem Drittel sozialtherapeutisch behandelter Bewohner hat sich als ortsverträglich herausgestellt und ist zu bewahren.
- **Wachstum und Entwicklung:**
Oberweißkirchen soll sich verträglich entwickeln. Eine weitere Entwicklung nach Norden soll aufgrund der dort zu erwartenden Probleme in der Erschließung nicht erfolgen. Ansonsten soll sich die Entwicklung dabei in den bereits im vorhandenen Flächennutzungsplan (s. Urplan) ausgewiesenen Flächen bewegen. Innenentwicklung, Nachverdichtung und Sanierung von Bestandsgebäuden haben dabei Vorrang vor der Errichtung von neuen Gebäuden.
- **Einheitliche bauleitplanerische Vorgaben für alle Grundstücke:**
Für ganz Oberweißkirchen sollen möglichst einheitliche bauplanerische Bestimmungen gelten. Die Zahl der bestehenden Bebauungspläne ist auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Die verbleibenden Bebauungspläne sollen moderne und zeitgemäße Festsetzungen enthalten, die auch den Bewohnern in Bestandsgebäuden zukunftsfähige Lebensbedingungen ermöglichen. Der zuletzt aufgestellte Bebauungsplan „Oberweißkirchen Nord“ wird hinsichtlich der dort getroffenen Festlegungen als Orientierungsplan vorgegeben.
- **Nachhaltigkeitsmaßnahmen, Klimaschutz und -anpassung:**
Erneuerbare Energien sind zu fördern. Im städtebaulichen Abwägungsprozess ist die Berücksichtigung von klimagünstigen Bau- und Energieformen mit einfließen zu lassen. Den sich verändernden Klimabedingungen ist – insbesondere auch hinsichtlich Starkregenereignissen und Hitzewellen – Rechnung zu tragen. Vor dem Hintergrund der herausfordernden Hangsituation

im Norden von Oberweißkirchen wird eine nördliche Entwicklung derzeit nicht weiterverfolgt.

- **Gewerbe:**
Gewerbebetriebe sollen im bisherigen Umfang weiterhin möglich sein.
- **„Haus Berghof“:**
Dem „Haus Berghof“ soll grundsätzlich eine angemessene Entwicklung ermöglicht werden. Dabei ist darauf zu achten, dass sich die Entwicklung des „Haus Berghof“ in die vorgenannten städtebaulichen Ziele einfügt und sich in konfliktträchtigen Punkten auch unterordnet.

5. Überführung des städtebaulichen Rahmenplanes in die konkrete Bauleitplanung

Die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung soll wie folgt erfolgen:

1. Zur Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Ziele für Oberweißkirchen wird ein Planungsbüro beauftragt, das leistungsfähig ist, um den gesamten Ortsteil Oberweißkirchen zu überplanen. Das Planungsbüro hat eine Bauleitplanung zu entwickeln und dem Gemeinderat zur Abstimmung vorzulegen, die den vorgegebenen Zielsetzungen gerecht wird.
2. Die baulichen Bedürfnisse des „Haus Berghof“ sollen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist so auszugestalten, dass sich die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des „Haus Berghof“ den im Rahmenplan festgelegten Zielsetzungen unterordnen. Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll das gleiche Planungsbüro beauftragt werden, das auch den übrigen Ort überplant.
3. Die Aufstellungsbeschlüsse für die vorgenannten Bebauungspläne werden erst gefasst, wenn das Planungsbüro mehrheitsfähige Planentwürfe erarbeitet hat.