Begründung zur 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Greiling

1.0 Anlass zur Aufstellung der Ortsgestaltungssatzung

Anlass zur Aufstellung der Ortsgestaltungssatzung ist, durch gestalterische Reglementierung das Ortsbild der Gemeinde Greiling mit seinen örtlichen baukulturellen Wurzeln grundlegend zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die flächenmäßig kleinste Gemeinde im Landkreis mit seinen vier Gemeindeteilen ist bildlich besonders geprägt durch ihren denkmalgeschützten Ortskern (Straßen- und Platzbild - Ensembleschutz). Dort reihen sich entlang der Dorfstraße, traditionell nach Osten gerichtet, mittelgroße Einfirsthöfe auf, die aus der Mitte des 18. Jahrhunderts stammen.
Sie prägen den Ort und bieten im Ortskern ein historisch überliefertes Bild eines traditionellen~~,~~ voralpinen Straßendorfes in Oberbayern.

Maßgebliches Ziel der Satzung ist die Schaffung einer Symbiose zwischen geschütztem baukulturellem Erbe im Ortskern und den umliegenden angrenzenden Dorfbereichen. Diese nicht denkmalgeschützten Bereiche sollen durch die bewusste Reglementierung eine Weiterentwicklung der örtlichen, historisch gewachsenen Architektur sicherstellen.

Die Satzung setzt sich dabei mit den gegenwärtigen Anforderungen aus Gesellschaft und Kultur auseinander und regelt unter Berücksichtigung des baukulturellem Hintergrunds die zukünftige bauliche Gestaltung der Gemeinde.

Die steigenden Grundstückspreise der letzten Jahre führen aufgrund der wachsenden Metropolstadt München bis an die peripheren Einzugsbereiche zu einer steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.
Dadurch und im Sinne eines ganzheitlichen Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Eindämmung des „Flächenfraßes“ durch Nachverdichtung und Innenentwicklung steigt in den letzten Jahren die Nachfrage nach Dachaufbauten, um die baurechtlich geforderten Belichtungsverhältnisse zum Ausbau von Dachflächen zu Wohnraumzwecken erreichen zu können.

Die Vielfalt an unterschiedlichen Dachaufbauten, deren Varianz und Kombinations-möglichkeiten bedrohen dabei das über Jahrhunderte geprägte voralpine Landschaftsbild mit seinen ruhigen Dachlandschaften. Das Ortsbild der Gemeinde Greiling ist derzeit durch ein fast vollständiges Fehlen von Dachaufbauten im Sinne der hier getroffenen Satzungsregelungen gekennzeichnet. Die Gemeinde Greiling möchte dieses Ortsbild zum einen soweit wie möglich erhalten, zum anderen entsprechenden Bauwünschen potenzieller Bauwerber zumindest in maßvollem Umfang entgegen kommen. Daher hat sich die Gemeinde Greiling dazu entschieden, die Zulässigkeit von Dachaufbauten im Sinne der Ortsgestaltungssatzung auf einen Dachaufbau je Gebäude zu beschränken. Dies ist nach Ansicht der Gemeinde Greiling ein geeigneter Kompromiss, um zum einen eine Erhaltung des derzeitigen Ortsbilds im Bereich der Dachgestaltung zu ermöglichen und zum anderen auch entsprechende Bauwünsche potenzieller Bauwerber maßvoll berücksichtigen zu können.

Des Weiteren nehmen in den letzten Jahren Tendenzen aus der alpinen Tourismusarchitektur sowie der Einfluss städtischer und aus fremden Kulturlandschaften stammenden Bauformen (Bsp. „Toskana-Haus“, Naturstamm-Blockhäuser, Typ Alpenchalet usw.) stetig zu. Diese individuellen und beliebigen Bauformen sind fremdartig adaptierte Stilformen und Ausdruck subjektiver Geschmacksverwirklichung.
Sie ordnen sich nicht dem vorherrschenden kulturellen Kontext unter und besitzen keinen lokalen, kulturellen oder historischen Hintergrund.

Damit wird eine ernsthafte Weiterentwicklung historisch gewachsener Architektur verhindert und zur Verfälschung der gewachsenen örtlichen Baukultur beigetragen.

2.0 Anlass der Änderung der Ortsgestaltungssatzung

Bei der Anwendung der Ortsgestaltungssatzung hat sich gezeigt, dass einige wichtige Punkte noch geregelt werden sollten. Deshalb wird eine Festsetzung zu „Terrassenüberdachungen“ in die Satzung aufgenommen.
Die Festsetzung zu den „Erkern“ wird dahingehend ergänzt, dass auch der Bau von Erkern mit verglasten Fassaden möglich ist. Der Bau des klassischen Wintergartens wird ausgeschlossen.

3.0 Ziele der Ortsgestaltungssatzung

Die Gemeinde Greiling will durch die Satzung ihr über Jahrhunderte entstandenes von bäuerlichen Bau- und Siedlungsformen geprägtes Ortsbild bewahren und die hiesige traditionelle Baukultur zeitgemäß und qualitativ weiterentwickeln. Fehlentwicklungen der vorherigen Jahre / Jahrzehnte sollen durch die neue Satzung sukzessive geheilt werden. Das gewachsene Landschaftsbild mit seinen ruhigen Dachlandschaften soll dabei durch die bewusste Regulierung von Dachaufbauten weitestgehend bewahrt werden.

4.0 Begründung der Satzung

Im Rahmen von mehreren Ortsterminen wurde die bauliche Entwicklung der Gemeinde Greiling durch den Gemeinderat und durch das planende Architekturbüro analysiert und bewertet.

Die Baukultur im Oberland zeichnet sich seit Jahrhunderten durch ihre Bauweise im Einklang mit der Natur aus. Die sensible Einfügung und der Erhalt topographischer Gegebenheiten ist bezeichnend für den respektvollen Umgang traditioneller Bauweise mit der natürlichen Umwelt des Kulturraums.

Die harmonische Einheit zwischen Landschaft, privatem Grün und Gebäuden soll auch zukünftig Vorbild für den sinnvollen Umgang mit landschaftsprägenden unversiegelten Flächen sein. Grünflächen innerhalb der bebauten Struktur stellen einen ökologischen Mehrwert dar und sind Identifikationsfaktor einer dörflichen Struktur. Deshalb ist der Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten und mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um die ökologische Aktivität weitestgehend zu erhalten.

Die geomorphologisch geformte Moränenlandschaft des bayrischen Oberlandes ist geprägt von seiner Vielzahl an Hügeln, Kuppen und Verwerfungen. Von jeher blickt man dabei auf die ruhigen, homogen mit roten Ziegeln gedeckten Dachlandschaften, die ein Stück bayrisches Kulturgut darstellen. Der historische Baustoff war und ist bei seiner unbehandelten Herstellung aufgrund der Eigenschaften seines Ausgangs-materials von Natur aus mit charakteristischen Rotfärbungen versehen.

Die Art und Weise der Gestaltung der Dächer ist aufgrund der Topographiebewegungen innerhalb des Dorfgebietes prägend für Greiling.

Um eine Zerklüftung der ortstypisch ruhigen liegenden Dachflächen zu verhindern, dürfen Module zur Erzeugung von Energie und Wärme auf den Dachflächen nicht aufgeständert werden.

Die vorherrschende traditionelle Dachform des bayrischen Oberlandes ist das Sattel-dach mit auskragenden Vordächern und Dachneigungen zwischen 18° und 40°.
Die Festlegung der Dachneigung von 20°-30° soll die Homogenität des Dorfbildes in seiner baukulturellen Historie auch zukünftig erhalten.
Bei untergeordneten Dachflächen von Zwischen-, Verbindungs- und Nebengebäuden sollen auch Flachdächer mit ökologischem Mehrwert zugelassen werden.

Die extensiven oder intensiven begrünten Dächer fördern durch die Schaffung von Lebensraum die Artenvielfalt von Insekten und tragen durch die Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser zur natürlichen Kühlung der Umgebung bei. Die visuelle Einfügung der Dächer in die Landschaft ist aufgrund des natürlichen Belages gegeben und sorgt für eine visuelle Verringerung von sichtbaren Dachflächen innerhalb des baulichen Kontextes.
Die Reglementierung von Dachaufbauten im Sinne der Satzung erweist sich ebenfalls im Sinne der Gestaltung einer einheitlich und weitestgehend ruhig wirkenden Dachlandschaft als erforderlich.

Im Rahmen der Reglementierung der Dachaufbauten wird auf Systemskizzen gemäß Anhang 2 verwiesen.

Anhang 2, der einen verbindlichen Teil der Satzung darstellt, wird wie folgt erläutert:

Anhang 2 A

- Haustyp A bezieht sich auf eine Geschossigkeit von einem Erdgeschoss als Vollgeschoss und einem nicht ausgebauten oder ausgebauten Dachgeschoss, gegebenenfalls mit Kniestock.

- Haustyp B bezieht sich auf eine Geschossigkeit von 2 oder mehr Vollgeschossen außerhalb des Dachgeschosses, wobei es unerheblich ist, ob das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgestaltet ist und/oder über einen Kniestock verfügt.

Anhang 2 B

Die Systemskizze, gültig für Haustyp A + B, zeigt, wie zugelassene Dachaufbauten in Relation zur jeweiligen Fassade/Traufseite anzuordnen sind. Dabei bleibt es im Übrigen in Abhängigkeit von der Geschossigkeit bei den Systemdarstellungen für Haustyp A und Haustyp B des Anhanges 2A und den dortigen Anforderungen.

Die typologischen Ursprünge des Dorfes Greiling sind wie im gesamten oberbayerischen Voralpenland längsrechteckige Volumen von Einfirsthöfen und
Kleinbauernhäusern mit den dazugehörigen Neben- und Remisengebäuden. Deren typologisches Verhältnis der Gebäudebreite zur Gebäudelänge ist dabei prägender Bestandteil kultureller Identität und Eigenheit.

Die Fassadengestaltung der Gebäude ist traditionell geprägt von der Verwendung (ehemals) kontextuell verfügbarer Materialien. Holzfassaden und (gebrochen) weiße Putzfassaden sind dabei Identitätsmerkmale voralpiner Bauweise.

Bei der Reglementierung der Fassadengestaltung wird auf die Systemskizzen gemäß Anhang 3 verwiesen. Anhang 3, der einen verbindlichen Teil der Satzung darstellt, wird wie folgt erläutert:

Anhang 3

Die Systemskizze verdeutlicht den festgelegten prozentualen Anteil an Glasfläche innerhalb einer Fassadenseite. Die dargestellte Ansicht der Fassade ist dabei exemplarisch für alle Fassadenansichten eines Gebäudes.

Traditionelle Gebäudevolumen des Voralpenlandes sind überwiegend geprägt von zurückhaltenden Formen ohne größere Vor- oder Rücksprünge. Deshalb werden Erker in Anzahl, Lage, Ausmaße und Ausbildung reguliert.

Durch die Begrenzung der Ausmaße (Breite, Tiefe) soll sich der Erker den strengen tektonischen Hierarchien (Vordach, Balkon, Außenwand, usw.) des baukulturellen Archetypen (oberbayerischer Einfirsthof) unterordnen. Dadurch soll die klare Ablesbarkeit des Baukörpers mit seiner visuellen Dominanz und seiner tektonischen Ordnung erhalten werden.
Die vorgeschriebene Verwendung von ortsüblichen, traditionellen Materialien an den Sichtseiten soll zur besseren baukulturellen Eingliederung des Erkers führen.

Die Regulierung von Erkern erfolgt dabei gemäß der Systemskizze im Anhang 4.
Anhang 4, der einen verbindlichen Teil der Satzung darstellt, wird wie folgt erläutert:

Anhang 4

Die Systemskizze verdeutlicht die Ausmaße und wie der zugelassene Erker in Relation zur jeweiligen Fassade anzuordnen ist.

Greiling ist vom typologischen Ursprung betrachtet ein Straßendorf.
Gekennzeichnet von einer Vielzahl von imposanten Einzeldenkmälern entlang der Dorfstraße, hat sich die morphologische Struktur, auch aufgrund des Ensembleschutzes im Ortskern über die letzten Jahrhunderte erhalten.
Durch die allgemein im Oberland vorhandenen~~,~~ gestalterischen Fehlentwicklungen der baulichen Interventionen sowohl in den 1960er und 1970er Jahren~~,~~ als auch entsprechend ablesbaren Tendenzen der jüngeren Vergangenheit ist, wenn auch nur im geringfügigen Ansätzen, im Gemeindegebiet eine Aufweichung der ursprünglich vorhandenen, gestalterischen Homogenität erkennbar.
Übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist es, den gerade aktuell festzustellenden Tendenzen zur Abkehr von traditionellen Bauformen und –gestaltungen im Sinne einer positiven, auf die Zukunft gerichteten Gestaltungspflege entgegenzuwirken, das traditionelle homogene Ortsbild zu bewahren und dessen qualitative Weiterentwicklung in Zukunft sicherzustellen.

Die aktuelle Bebauungsstruktur wird als Ganzes betrachtet, damit sich in Zukunft eine geschlossene einheitliche Gestaltungsstruktur unter Berücksichtigung des baukulturellen Erbes des ensemblegeschützten Dorfkerns entwickelt.
Deshalb wird der Geltungsbereich der Satzung für das gesamte Gemeindegebiet für erforderlich erachtet.
Dabei sollen durch Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiete wegen ihrer Anforderungen an die Gestaltung, die gerade vom hier verfolgten Leitbild insbesondere aufgrund betrieblicher Erfordernisse abweichen können, vom Geltungsbereich ausgenommen sein.

Bereiche und Belange des Denkmalschutzes bleiben von der Satzung unberührt.

Greiling, den 21.04.2022

Anton Margreiter
1. Bürgermeister