

# Mittelsächsische Leitlinien

## FÜR DAS BAUEN UND PLANEN

Die folgenden Leitlinien und Entwicklungsstrategien des LRA Mittelsachsen sollen übergreifend für alle unterschiedlichen Siedlungsformen des Landkreises bei der Standortgenehmigung und Bauzulassungspraxis Berücksichtigung finden und als Grundlage für die kommunale Bauleitplanung genutzt werden. Sie sollen für die Baugestaltung und das bauliche Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung aus bauplanungsrechtlicher Sicht Orientierung bieten und unterliegen dem städtebau-

lichen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. Die Leitlinien folgen der Intention, die Städte und Dörfer des Landkreises, insbesondere in ihren Kernlagen, zu entwickeln, zu stärken und insgesamt lebenswerter zu gestalten und korrespondieren zugleich mit der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes und der Länder, die Flächeninanspruchnahme im Interesse des Klimaschutzes und der Bodenschutzklausel deutlich zu reduzieren.

## DIE FÜR MITTELSACHSEN TYPISCHE VIELFALT DER UNTERSCHIEDLICHEN STADT-, DORF- UND WEILERFORMEN WIRD BEWAHRT

- Die jeweilige Siedlungsform und die landschaftstypische Baukultur sowie Grünstruktur stellt die spezifische Basis für bauliche Entwicklung dar.
- Neue Bebauung in ländlichen Bereichen passt sich der Spezifik der jeweiligen Siedlungsform an.
- Die Leitlinien zu Siedlungsformen der mittelsächsischen Dörfer und Weiler sind der Bau- und Grünfibel zu entnehmen und werden bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung als städtebaulicher Belang berücksichtigt.
- 

## NEUE BAUGEBIETE FÜGEN SICH AM SIEDLUNGSRAND UND IN DIE KULTURLANDSCHAFT BESSER EIN

- Die bauliche Innenentwicklung ist klar abgegrenzt von nicht angemessenem Flächenzuwachs über die Ortsränder hinaus. Für größere, zusammenhängende Bauflächen am Siedlungsrand ist ein Bebauungsplan erforderlich. Bauliche Anschlussflächen sollen den Vorgaben der Bebauungspläne für Innenentwicklung entsprechen.
- Gemeinden sollen die Bauentwicklung durch einen Flächennutzungsplan vorbereiten und langfristig sichern. Der Bedarf für neue Bauplätze in nicht zentralen Orten orientiert sich an der Eigenentwicklung und soll überzeugend begründet werden. Dem Klimaschutz ist ein besonderer Stellenwert in der Begründung einzuräumen.
- Die Plangenehmigungs- und Baugenehmigungsbehörde wirkt darauf hin, dass keine Baugebiete entstehen, die „beliebig austauschbar“ sind. Baugebiete sollen regionale und lokale Identität stiften. Dazu gehört eine Orientierung am vorhandenen örtlichen Siedlungstyp und der Bauweise in der Umgebung. Überhäufte gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen weichen zugunsten weniger, aber klarer örtlicher Bauvorschriften in Grundriss, Geschossigkeit, Maßstäblichkeit zur Umgebungsbebauung sowie Dachform. Auf eine moderne Formensprache wird Rücksicht genommen.
-

# Mittelsächsische Leitlinien

## FÜR DAS BAUEN UND PLANEN

### BEHUTSAMES INTEGRIEREN VON EINZELBAUKÖRPERN IN DEN SIEDLUNGSRAND

- Die Einbeziehung von Einfamilienhausbauten auf Außenbereichsflächen in den Innenbereich darf nur ergänzend erfolgen und muss der Siedlungsform entsprechen. Neu entstehende Baukörper sollen vorsichtig und planerisch sorgsam in die Ortsrandbebauung integriert werden. Das betrifft den Standort, die bauliche Gestaltung des Gebäudes und die Durchgrünung der Außenanlagen und Freiflächen.
- Flickenteppiche aus Innen- und Außenbereichs-satzungen werden in den Gemeinden vermieden. Soweit möglich, hat eine Einzelgenehmigung grundsätzlich Vorrang vor einer „Flucht“ in

Bauleitplanungs- und Bausatzungsverfahren mit Auffang- oder gar Gefälligkeitscharakter. Hierbei werden die Wertungs- und Zulassungsspielräume für sonstige Bauvorhaben im oder am Außenbereich genutzt. Randergänzungs- und Auffüllvorhaben sind nicht ausgeschlossen, wenn sie sich nicht nur nach bauplanungsrechtlichen Kriterien, sondern auch im Interesse einer positiven Orts- und Stadtbildpflege einfügen.

- Zum Nachweis des Einfügens gehören Freiflächengestaltungspläne. Bauherrn und Planer befassen sich hinreichend mit einer harmonischen Aufteilung von Bau- und Grünflächen.

### NEU-, ERSATZ- UND ERGÄNZUNGSBAUTEN IM SIEDLUNGSBEREICH: SPANNUNGSFREIES EINFÜGEN OHNE ZU DOMINIEREN

- Den Umgebungsrahmen im Maß der baulichen Nutzung überschreitende Bauvorhaben dürfen keine potentielle Unruhe stiften oder das Gebiet städtebaulich in Bewegung bringen. Bebauung darf jedoch im Interesse einer modernen Formensprache kontrastieren, soweit damit keine Spannungen begründet werden.
- Neu zu Schaffendes mit Adaptionen überkommener Gestaltungsmerkmale, z.B. Giebelverschalungen, Bruchstein-Replikationen soll bloßen städtebaulichen Kopien oder gestalterischen Imitationen vorgezogen werden. Zwischen Neuem und Altem besteht dann eine Ablesbarkeit, wenn Formensprache und Materialität ehrlich zueinander sind.
- Moderne Architektur und neuinterpretiertes Altes schließen einander nicht aus. Neue Baukörper sollen eine dem Siedlungstyp, seinem Erhaltungsgrad und der Ortsbildgestaltung entsprechende Versachlichung aufweisen, schlichte Baukörper überformen nicht, sondern können ergänzen.
- Bei besonders großen Grundstücken oder bei Ersatzbauten auf Hofstellen soll es dem Einfügebotsgebot entsprechen, größere Baukörper zu errichten als in kleinteiligen Lagen, sofern dies ortstypisch erfolgt. Überproportionale Baukörper können dem Einfügebotsgebot mehr entsprechen, wenn der Baukörper geteilt wird.
- Die Bebauung der Freiflächen zwischen Drei- und Vierseitenhöfen mit Eigenheimbauten im Bungalowbaustil und kubischen Einfamilienhäusern im Stadtvillencharakter ist städtebaulich regelmäßig nicht statthaft.
- Die Baubehörde bezieht die Architekten und Bauplaner hinsichtlich ihrer Überlegungen zur städtebaulich-architektonischen Einfügung des Bauvorhabens in das Genehmigungsverfahren ein. Einfügebots- oder Gestaltungsnachweise sollen bei Neu- und Ergänzungsbauten eine landschaftsverträgliche Architektur absichern. Sie können die Zulässigkeit von Bauvorhaben fachlich untersetzen und bieten der Genehmigungsbehörde eine Argumentationsstütze.

# Mittelsächsische Leitlinien

## FÜR DAS BAUEN UND PLANEN

### KEINE FESTEN ZAHLENWERTE FÜR DIE BESTIMMUNG EINER BAULÜCKE

- Bei stark aufgelockerter Bauweise sind Unterbrechungen des Bebauungszusammenhangs regelmäßig Baulücken, sofern die Freiflächen von der Umgebung noch mit beeinflusst und eine straßennahe Einordnung erfolgt.
- Größere innerdörfliche Freiflächen mit der Tendenz zum „Außenbereich im Innenbereich“ bis zur Größe eines eigenen Baugebietes bedeuten nicht zwangsläufig, dass bei Bauungsansinnen ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Bei der räumlichen Auffüllung kommt es darauf an, ob das „scheibchenweise“ Verkleinern den Zielsetzungen eines Dorfantwicklungskonzeptes widerspricht. Auch sind Grünflächenkonzepte sowie die faktischen Baulinien und Baugrenzen und die Aspekte von Biotopschutz und Eingriffskompensation zu beachten.
- Schließungen von Lücken in Streubausiedlungen, Außenbereichssplittern und sonstigen Siedlungsansätzen sind nicht von vornherein unzulässig (sh. Zersiedelung).

### UNTER BESTIMMTEN VORAUSSETZUNGEN: BAUEN IN 2. REIHE

- Die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich dürfen nicht schematisch gezogen werden, aber auch nicht nur durch eine strikte Anwendung des Putzkantenlinienprinzips erfolgen.
- Hinterlandbebauung muss nicht von vornherein städtebaulich unerwünscht sein. Einer offenen Grenzziehung sind jedoch enge Beurteilungsmaßstäbe gesetzt. Sie kann dort zulässig sein, wo die bauliche Prägung einen Maßstab für das ausnahmsweise Einfügen von Hauptbebauung vorgibt, bauliche Zäsuren vorgenommen werden können oder faktische Baugrenzen vor- und zurückspringen. Dabei ist die Bau- und Nutzungsstruktur des Siedlungsbereichs, der Siedlungstyp und ihr Erhaltungsgrad in den Blick zu nehmen.
- Ausnahmsweise können ferner auch solche Grundstücke für Hauptbebauung zum bebaubaren Innenbereich zählen, die hinter dem letzten Gebäude liegen, sofern dahinter weitere Abgrenzungsmerkmale, wie geografische oder topografische Hindernisse folgen bzw. die Verkehrsauffassung für einige wenige Grundstücke eine Bebauung noch erwarten lässt.

### DIE REGELVERMUTUNG DER ZERSIEDELUNG BEI EINZELBAU STANDORTEN IM ÜBERGANGS-BEREICH ZUM AUSSENBEREICH ODER IN SPLITTERBEBAUUNGEN KANN WIDERLEGBAR AUSGESTALTET SEIN

- Zur „Schließung von Lücken“ bei keiner völlig losgelösten Beziehung zum Restort: Anschlussbebauung ist zulässig, wenn ein vorhandener Siedlungssplitter durch ein Errichtungsvorhaben an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil angeschlossen wird, sich die Füllung der vorhandenen Freifläche nach topografischen oder geografischen Verhältnissen aufdrängt und der Flächennutzungsplan eine derartige Bebauung vorsieht (Dürr in KOHLHAMMER, BauGB, Rdnr. 99a).

# Mittelsächsische Leitlinien

## FÜR DAS BAUEN UND PLANEN

- Organische Beziehung: Eine nicht der Funktion des Außenbereichs zugeordnete Bebauung gilt nicht um ihrer selbst willen als eine zu missbilligende Zersiedelung. Ausnahmen bestehen dann, wo ein Vorhaben in eine durchaus organische Beziehung zu einer vorhandenen Bebauung tritt. Eine organische Beziehung wird durch Fortsetzung einer charakteristisch althergebrachten und deswegen herkömmlichen Siedlungsform und Bauweise entsprochen.
- Angemessene Nachverdichtung: In Streubausiedlungen soll hinzutretende Haupt- und Nebenbauten nur dann zulässig sein, wenn sich die Bebauung in der Größe und im Verhältnis zur Zahl der vorhandenen Häuser baulich unterordnet oder ein bereits weitreichender Verfestigungsgrad schon eingetreten ist. Dies kann auch eine Überformung aus Baukörpern neueren Typs sein. Eine Vorbildwirkung für weitere hinzutretende Vorhaben darf nicht bestehen oder darf allerhöchstens auf wenige Fälle begrenzt genau übersehbar sein.
- Wiederkomplettierung: Die vollständige oder teilweise Wiederkomplettierung von Mehrseitengehöften ist kein Vorgang der Zersiedelung, wenn dem äußeren Gestaltwert der Hofstelle entsprochen wird (sh. auch Erhaltung und Wiederkomplettierung von Hofstelle).
- In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend (§ 35 Abs. 4 S. 2 BauGB).

## ERHALTUNG UND WIEDERKOMPLETTIERUNG VON HOFSTELLEN IM INNEN- ODER AUSENBEREICH

- Höfe sind für Mittelsachsen typisch: Gehöfte sind hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes und zur Wahrung der Kulturlandschaft in allen Kulturlandschaftsräumen des Landkreises Mittelsachsen erhaltenswert.
- landschaftsprägend und kulturelherhaltenswert: Erhaltenswerte, die Kulturlandschaft prägende Hofstellen sind nicht nur denkmalgeschützte Drei- oder Vierseitenhöfe, sondern auch Zweiseitenhöfe.
- Die Änderung und Nutzungsänderung von Hofstellen hat besonderen Stellenwert: Umbau- und Umnutzungsvorhaben sollen unter der zweckmäßigen Verwendung bestehender Bausubstanz erfolgen. Bezüglich der erforderlichen zweckmäßigen Verwendung wird jedoch kein „kleinlicher Maßstab“ angelegt. Der ursprüngliche Gestaltwert muss im Wesentlichen gewahrt bleiben (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- Ergänzungsbauten: Neue Siedlungselemente (Neubauten für Hauptnutzung Wohnen oder Gewerbe) sollen in begründeten Fällen, z.B. im Interesse der Erhaltung der gesamten Hofstelle und des Wohnens im Familienverband, auch anstelle von Nebengebäuden, wie bspw. aufgegebenen und abgängigen Scheunen, errichtet werden dürfen. Dazu muss die bisherige äußere Gestalt der Scheune annähernd wieder aufgenommen werden. Das neue Bauvorhaben soll gestalterische Elemente der ursprünglichen Scheune wieder aufgreifen.

# Mittelsächsische Leitlinien

## FÜR DAS BAUEN UND PLANEN

### DIE BAULICHE ENTWICKLUNG BEACHTET DIE ASPEKTE DER DORFÖKOLOGIE

- Die bauliche Entwicklung beachtet den Biotopschutz und nimmt Rücksicht auf Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Sie fördert im Rahmen der Freiraumplanung den Biotopverbund.
  - Bei wesentlichen Umbauten und Rückbauvorhaben sollen ortsspezifische oder regionaltypische Bauelemente und Baustoffe für eine spätere Nachnutzung und Wiederverwendung gesichert werden.
  - Möglichkeiten und Maßnahmen von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Fassaden werden durch Bauherr und Planer verstärkt geprüft.
- Diese sollen sich entsprechend den Siedlungsleitlinien der Bau- und Grünfibel einfügen.
- Die Sicherung von Grünordnungsmaßnahmen und der Bau von leistungsfähigen, bedarfsgerechten Erschließungsanlagen soll vor Beginn der einzelnen Eigenheimbebauungen erfolgen. Dies soll in Bebauungsplänen oder durch Baulast gesichert werden.
  - Die Gestaltung der Randbegrünung von Baugebieten und Einzelvorhaben wird in den Kulturlandschaftsraum eingepflegt.
  -

### IMPRESSUM

#### **Technische Universität Dresden**

Institut Landschaftsarchitektur  
Lehr- und Forschungsgebiet Landschaftsplanung  
Prof. Dr. Catrin Schmidt  
Helmholtzstr. 10  
01069 Dresden



**TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
DRESDEN**

#### **Landratsamt Mittelsachsen**

Abteilung Verkehr und Bauen  
Referat Bauantragsbearbeitung  
Frauensteiner Straße 43  
09599 Freiberg



**mittelsachsen**

