



Beschlussvorlage Nr. B-062/2021

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Satzungsbeschluss zur Satzung der Stadt Chemnitz über die Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberflächen unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Satzung zur Verhinderung von Schottergärten)

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
		öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Kleinolbersdorf-Altenhain	31.05.2021	öffentlich			
Ortschaftsrat Euba	01.06.2021	öffentlich			
Ortschaftsrat Mittelbach	07.06.2021	öffentlich			
Ortschaftsrat Grüna	14.06.2021	öffentlich			
Ortschaftsrat Einsiedel	22.06.2021	öffentlich			
Ortschaftsrat Klaffenbach	22.06.2021	öffentlich			
Ortschaftsrat Röhrsdorf	23.06.2021	öffentlich			
Ortschaftsrat Wittgensdorf	23.06.2021	öffentlich			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	06.07.2021	nicht öffentlich			
AGENDA-Beirat	20.07.2021	nicht öffentlich			
Stadtrat	21.07.2021	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Satzung der Stadt Chemnitz über die Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberflächen unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Satzung zur Verhinderung von Schottergärten)

Auf Grund des § 89 Abs. 1 Nr. 5 in Verbindung mit § 8 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706, 711) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62, 63), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) hat der Stadtrat der Stadt Chemnitz in seiner Sitzung am 21. Juli 2021 mit Beschluss-Nr. B-062/2021 nachfolgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Satzung soll die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke gewährleisten. Die Anlage von Schotterflächen im Sinne einer Grüngestaltung soll vermieden werden. Diese Satzung bezweckt die Verbesserung der Lebensbedingungen der Menschen, um einer Gefährdung der Gesundheit durch das Stadtklima entgegenzuwirken. Sie dient der langfristigen Sicherung der Klimaschutzziele der Stadt Chemnitz, der Verbesserung der Wasserrückhaltung zur Vorsorge gegen Hochwasserereignisse.

Die Stadt Chemnitz will mit dieser Satzung Gestaltungsanforderungen zur Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberfläche der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke verbindlich regeln. Durch Erlass der Satzung sollen für alle Grundstücke gleiche Anforderungen definiert und Rechtssicherheit für die Eigentümer gewährleistet werden.

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke. Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage der Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt. Voraussetzung ist, dass die Vorhaben unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke betreffen. Die Satzung ist ebenfalls bei der wesentlichen Veränderung der Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberfläche der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke bei Bestandsgebäuden anzuwenden. Eine wesentliche Veränderung liegt ab einer Fläche von 4 m² vor.

§ 2

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- (2) Schotterungen von Gärten stellen grundsätzlich keine andere zulässige Nutzung dar; lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind somit unzulässig.

- (3) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

§ 3

Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

Für bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne sowie andere städtebauliche Satzungen und Verträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie örtliche Bauvorschriften gemäß SächsBO, die keine Regelungen zur Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberfläche der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke enthalten, gelten die Vorgaben dieser Satzung, ansonsten gelten die Regelungen der jeweiligen Satzung. Sonstige Vorschriften aufgrund der SächsBO oder des Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.

§ 4

Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt § 67 SächsBO in der jeweiligen Fassung.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen § 2 Abs. 1 die unbebauten Grundstücksflächen nicht wasseraufnahmefähig belässt oder herstellt;
 2. entgegen § 2 Abs. 1 die unbebauten Grundstücksflächen nicht begrünt oder bepflanzt;
 3. entgegen § 2 Abs. 3 den Zustand des Grundstücks nicht dauerhaft erhält.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße auf Grundlage des § 87 SächsBO geahndet werden.

§ 6

Übergangsvorschrift

Auf Bauvorhaben, deren bauaufsichtliche Verfahren nach der SächsBO bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung eingeleitet worden sind, sind die Bestimmungen dieser Satzung nicht anzuwenden.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

**Begründung
der Satzung über die Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und
der Oberfläche der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
(Satzung zur Verhinderung von Schottergärten)**

A Allgemeines

Die Bedeutung urbanen Grüns liegt nicht nur in den ökologisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen, sondern auch in der positiven Beeinflussung von Wohn- und Lebensqualität, Naherholung, Gesundheit, Attraktivität für Bevölkerung und Wirtschaft sowie in der beachtlichen Erbringung von Ökosystemdienstleistungen.

Unter dieser Prämisse, eine hohe Lebensqualität für die Chemnitzer Bevölkerung nachhaltig zu erreichen, wurde in Diskussion mit dem AGENDA-Beirat, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität und dem Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Sicherheit im Spätherbst 2019 die Erstellung eines Masterplanes Stadtnatur als zielführend bestätigt.

Ebenfalls wurde in o. g. Gremien das Vorhaben der Verwaltung, bereits bei der Erstellung des Masterplanes erste Umsetzungsschritte zu vollziehen, begrüßt. Dazu wurde die Verwaltung beauftragt Satzungen zur Begrünung von Fassaden, Dächern, Stellplätzen und zur Verhinderung von Schottergärten zur Beschlussfassung zu erstellen. Die Zielstellungen dieser Satzungen wurden in o. g. Gremien vorab ebenfalls besprochen.

Grundsätzlich ergibt sich die Ermächtigung zur Aufstellungen von Ortssatzungen aus § 4 Abs. 1 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO). Darin ist geregelt, dass die Gemeinden ihre weisungsfreien Angelegenheiten durch Satzung regeln können. Weisungsangelegenheiten können ebenfalls durch Satzung geregelt werden, wenn ein Gesetz hierzu ermächtigt. Näheres dazu ist im vorliegendem Fall in der Sächsische Bauordnung (SächsBO) geregelt. Die Satzungsautonomie gehört zum Kernbereich der Selbstverwaltung und ermöglicht es der Gemeinde, ihr Ortsrecht individuell auszugestalten.

Vorgaben zur Gestaltung von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke haben ihre Ermächtigung entweder im BauGB als bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Teil eines verbindlichen Bauleitplans oder als eigenständige Satzung nach SächsBO, z. B. als Ortsgestaltungssatzung. Die Satzung findet ihre Ermächtigung in § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO. Laut Kommentierung zu § 89 Abs. 1 Nr. 6 (jetzt Nr. 7) SächsBO (Jäde/Dirnberger/Bauer, Bauordnungsrecht Sachsen, Rn. 50) dient die Ermächtigung der Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere in Innenstadtbereichen. Für eine gesunde Wohnwelt dürften gestimmte Mengen und Arten von Pflanzen vorgeschrieben werden.

Damit es hierbei nicht zu einer Ungleichbehandlung kommt, soll die Satzung für das gesamte Stadtgebiet Geltung erlangen. Der Verwaltung ist bewusst, dass mit dieser Satzung für das gesamte Stadtgebiet Vorgaben für jedermann entstehen, die auch bei Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB künftig gelten sollen. Um die nachfolgende Satzung um- und durchzusetzen, bedarf es eines angemessenen Kontroll- und Verwaltungsaufwandes.

Der geregelten Begrünung von Freiflächen kommt eine bislang wenig beachtete Bedeutung für eine nachhaltige ökologische und sozioökonomische Entwicklung der Städte zu. Ein Schwerpunkt der klimagerechten Stadtplanung liegt in der Erhaltung und Wiedergewinnung der natürlichen Vegetation und in der Vermeidung eines hohen Versiegelungsgrades der Böden mit all seinen negativen Auswirkungen.

Der städtische Raum reagiert empfindlich auf Witterungsextreme wie Hitze, Trockenheit, Sturm und Starkregen. Offene, nicht versiegelte Böden können einen Beitrag dazu leisten, die Bebauung vor den Folgen des Klimawandels zu schützen, indem Regenwasser versickern und verdunsten kann. Artenreich gestaltete Grün- und Freiflächen wirken den zunehmenden Biodiversitätsverlust entgegen.

gen. Viele Unternehmen und private Immobilienbesitzer verfügen über Flächen, die ein Grünraumpotential darstellen, selbst wenn sie privat genutzt werden.

Leider greifen auch in Chemnitz Grundstückseigentümer bei der Gestaltung ihrer nicht bebauten Flächen immer öfter zu großformatigen Schottersteinen, in der keine Pflanzen oder Pflanzen nur in einer geringen Anzahl vorkommen. Insbesondere in den neuen Eigenheimgebieten werden zunehmend Schottergärten in öffentlich einsehbaren Vorgärten angelegt, oftmals im Glauben, dadurch den Pflegeaufwand zu minimieren. Die nachteiligen Folgen für die Umwelt sind diesen Eigentümern häufig unbekannt oder werden als nachrangig bewertet.

Diese Schotterflächen haben einen sehr negativen Einfluss auf das örtliche Mikroklima, da sich diese Steinflächen bei Sonneneinstrahlung stark aufheizen und die Wärme bis in die Abendstunden speichern. Durch den Wegfall der Verdunstung sinkt die Luftfeuchtigkeit und die kühlende Wirkung fällt weg. Damit Schottergärten nicht schnell mit unerwünschten Pflanzen zuwachsen, wird über den Boden ein Vlies verlegt, das Pflanzenaufwuchs verhindern soll. Oftmals werden auch Folien oder Beton verwendet. Der unerwünschte Pflanzenaufwuchs stellt sich trotzdem ein und wird dann mit Pestiziden oder durch Abflammen entfernt. Der Boden ist verfestigt. Wasser versickert weniger und fließt vorwiegend oberflächlich ab. Damit steigt die Gefahr der Überlastung der Kanalisation und die Gefahr der Überflutung bei Starkregen erhöht sich. Durch die weitgehend fehlende Begrünung sind diese Bereiche ökologisch wertlos.

Die Anlage von Schottergärten verstärkt den Verlust von Grünstrukturen und wirkt sich damit negativ auf die Bereiche Klimaschutz, Artenschutz und Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen aus. Diese Schotterflächen, unterlegt mit wasserundurchlässiger Folie oder Vlies, weisen keinerlei ökologisches Potenzial auf und sind von den artenreichen Kies- und Steingärten zu unterscheiden.

Das Auftreten dieser Schotterflächen bewirkt auch in Chemnitz starke Kritik von privaten Initiativen und Naturschutzverbänden sowie kritische Medienberichte. Die von den meisten Bürgern als trist und hässlich empfundene Gestaltung dieser Schotterflächen gibt ebenfalls Anlass zum Handeln.

Um diesen negativen Folgen frühzeitig entgegenzuwirken, ist es sinnvoll die Anforderungen mit einer Satzung, die die Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und Oberfläche der unbebauten Flächen regelt, verbindlich festzulegen. Damit ist auch das Ziel verbunden, für alle Grundstücke gleiche Anforderungen zu definieren und Rechtssicherheit für die Eigentümer zu gewährleisten.

B Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

Paragraf 1 setzt für diese Satzung einen auf das gesamte Stadtgebiet der Stadt Chemnitz festgelegten örtlichen Anwendungsbereich fest. Aus ökologischen Gründen ist dies nicht nur auf die in der Regel kleinere Vorgartenfläche beschränkt, sondern gilt für die gesamte Grundstücksfläche.

Voraussetzung für die Anwendung dieser Satzung ist das Vorhandensein von baulichen Anlagen (bebaute Grundstücke) sowie ein konkretes Bauvorhaben. Mit der Erweiterung auf Vorhaben, für die eine Vorlage der Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt, sind Grundstücke innerhalb eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches miteingefasst.

Die Satzung ist ebenfalls bei der wesentlichen Veränderung der Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberfläche der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke bei Bestandsgebäuden anzuwenden. Eine wesentliche Veränderung liegt ab einer Fläche von 4,0 m² vor. Die Aufnahme dieser Regelung in die Satzung ist erforderlich, da die Gestaltung von Freiflächen ausschließlich mit Steinmaterial (Schottergärten) oftmals im Zuge der Umgestaltung der Freiflächen bei Bestandsgebäuden erfolgt.

Zu § 2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Absatz 1 entspricht dem § 8 Abs. 1 und 2 SächsBO, wonach bereits jetzt die grundsätzliche Pflicht zur Minimierung der Bodenversiegelung auf das für eine Nutzung erforderliche Maß festgeschrieben ist. Die zu begrünenden Freiflächen sind als „Grundstücksflächen von Baugrundstücken, die nicht baulich genutzt werden“ definiert. Diese Freiflächen dürfen nach der SächsBO nur in einer Weise befestigt werden, die die Wasserdurchlässigkeit nicht wesentlich mindert. Außerdem sind diese Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Die Begrünung oder Bepflanzung kann durch Aussäen, Anpflanzen oder Zulassen der natürlichen Vegetationsentwicklung erfolgen. Dabei besteht nicht die Verpflichtung, eine bestimmte Vegetationsform bei Abgang durch dieselbe Vegetationsform zu ersetzen. Es können auch verschiedene Vegetationsformen zeitlich aufeinander folgen.

Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit gilt die Begrünungspflicht nach § 3 dieser Satzung ausdrücklich nur „soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche“ entgegenstehen. Für Flächen, die zulässigerweise für bauliche Anlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Gehwege Abstell- und Lagerflächen genutzt werden dürfen, trifft diese Satzung keine Regelung.

Absatz 2 stellt klar, dass die Schotterung von Flächen im Sinne einer Freiflächengestaltung keine zulässige Nutzung darstellt. Unter Einhaltung dieser Prämisse wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit von Eigentümern und Nutzungsberechtigten eingegriffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie wasserundurchlässigen Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Dies gilt für die gesamte unbebaubare Grundstücksfläche.

Unter Schottergarten im Sinne dieser Satzung ist eine Freifläche zu verstehen, die großflächig mit Steinmaterial bedeckt ist, häufig mit gebrochenen Steinen mit scharfen Kanten. Diese Flächen sind abzugrenzen von Steingärten, welche wasserdurchlässig und unmittelbar mit dem Boden verbunden sind sowie natürliche Lebensräume für darauf angepasste Pflanzen- und Tierarten bilden.

Insbesondere durch die stadtweite Anwendung dieser Vorgaben können die unter „A Allgemeines“ aufgeführten positiven Auswirkungen zum Tragen kommen. Jede einzelne unversiegelte und begrünte Freifläche trägt dazu bei, Chemnitz bezüglich der aktuellen und zukünftigen klimatischen Bedingungen widerstands- und anpassungsfähiger und vor allem lebenswerter zu gestalten. Die Vorgaben dieser Satzung wurden unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen gegeneinander abgewogen. So werden nur zumutbare Regelungen getroffen, die den Einzelnen im Allgemeinen nicht überfordern, für die Allgemeinheit und damit das öffentliche Interesse jedoch zielführend sind.

Absatz 3 stellt klar, dass ein der Satzung entsprechender Zustand auf Dauer zu erhalten ist.

Zu § 3 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

Sofern in den genannten Satzungen keine Regelung zur Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberfläche der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke enthalten ist, sind die Vorschriften dieser Satzung anzuwenden. Wenn die Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberfläche der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in einer der genannten Satzungen bereits geregelt ist, so gilt diese Regelung.

Zu § 4 Abweichungen

Satz 1 stellt klar, dass die flexible Abweichungsvorschrift des § 67 SächsBO nicht nur bei Abweichungen von Anforderungen der SächsBO, sondern ausdrücklich auch von Anforderungen solcher Vorschriften gilt, die - wie diese Satzung - auf der Grundlage der SächsBO erlassen worden sind. Darauf weist § 67 Abs. 1 Satz 1 ausdrücklich hin.

Satz 2 enthält ergänzend den verfahrensrechtlichen Hinweis auf § 67 Abs. 2 Satz 2 SächsBO. Demnach sind bei Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO oder dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 SächsBO unterfallen, Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung isoliert zu beantragen.

Zu § 5 Ordnungswidrigkeiten

Unter **Absatz 1 und 2** wird geregelt in welchen Fällen von einer Zuwiderhandlung gemäß der Vorgaben dieser Satzung ausgegangen werden kann. Weiterhin wird bestimmt, dass Zuwiderhandlungen mit einer Geldbuße nach § 87 SächsBO geahndet werden können.

Zu § 6 Übergangsvorschrift

Paragraf 6 stellt klar, dass bei Vorhaben, bei denen das bauaufsichtliche Verfahren vor dem Inkrafttreten dieser Satzung eingeleitet worden ist, die Bestimmungen dieser Satzung keine Anwendung finden.

Zu § 7 Inkrafttreten

Paragraf 7 enthält die formelle Regelung, die notwendig ist, die Satzung wirksam werden zu lassen.