

Der Natur-, Umwelt- und Klimaschutzbeirat der Stadtverordnetenversammlung schlägt folgende Festlegungen und Empfehlungen zur Bauleitplanung der Stadt Laubach vor	Empfehlungen des Stadtplaners wie mit den Festlegungen und Empfehlungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Breslauer Straße“ verfahren werden kann
Gliederung Wichtige Maßnahmen im Vorfeld Hintergrund und Ziele A. Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern B. Neubau von Nichtwohngebäuden Anlage: Liste standortgerechter Gehölze	
Wichtige Maßnahmen im Vorfeld der Erschließung eines Wohnbau- sowie Gewerbegebietes:	
<i>1. Vor Erschließung eines Baugebietes sollte das Gelände in den Besitz der Stadt überführt werden. Damit eröffnet sich die Stadt die Möglichkeit in Kaufverträgen beim Verkauf städtischer Grundstücke für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbe- und Industriebauten die Käufer/in privatrechtlich durch den Grundstückskaufvertrag zu bestimmten Maßnahmen zu verpflichten. Soweit die Stadt Eigentümer der Grundstücke ist, kann sie bei der Weitergabe an Bauwillige - neben den Festsetzungen des Bebauungsplans - als weitere Gestaltungsoption, Bindungen in die Grundstückskaufverträge aufnehmen. Sie ist dabei nicht an einen gesetzlich vorgegebenen und beschränkten Regelungskanon gebunden. Insoweit sind die Gestaltungsmöglichkeiten erheblich weiter als diejenigen, die im Rahmen des Bebauungsplans bestehen.</i>	Alternativ zu einem Zwischenerwerb kann ein Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB) zwischen der Stadt Laubach und dem Bauträger abgeschlossen werden. Der Städtebauliche Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluss auszuarbeiten zu unterzeichnen. Der Städtebauliche Vertrag kann auch eine Weitergabeverpflichtung enthalten. Der Inhalt eines Bebauungsplanes ist durch den insoweit abschließenden Katalog zulässiger Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) begrenzt. Darüberhinausgehende Verpflichtungen können Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages sein. Ein Zwischenerwerb des Geländes durch die Stadt Laubach ist damit nicht erforderlich.
<i>2. Größe der Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser auf max. 400 - 500m² begrenzen. Damit soll einerseits der Flächenverbrauch reduziert werden. Andererseits ermöglichen kleinere Grundstücke auch Familien mit geringerem Einkommen sich den</i>	Das Erschließungskonzept zum Aufstellungsbeschluss sieht folgende Aufteilung vor: • 2 Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohnungen auf 810 m² bzw. 945 m² großen Grundstücken (= rd. 110 m² Grundstück je Wohnung)

<i>Grundstückserwerb überhaupt leisten zu können. Diese Flächeneinschränkung gilt nicht für die Bebauung von privaten Flächen im Siedlungsraum (Nachverdichtung) bzw. die Sanierung von bestehenden Gebäuden, da z.B. bei Hofreiten oftmals größere Grundstücke integriert sind. Hier gelten die Grundsätze des umgebungsangepassten Bauens. Es ist in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden Form zu bauen.</i>	• 2 Doppelhaus mit je 2 Wohnungen auf 635 m² bzw. 645 m² großen Grundstücken (= 317,5 m² bzw. 322,5 m² Grundstück je Doppelhaushälfte) • 2 Einfamilienhäuser (ggf. mit Einliegerwohnung) auf 625 bzw. 640 m² großen Grundstücken. Bei den Mehrfamilienhäusern und den Doppelhäusern werden die Vorgaben eingehalten bzw. unterschritten. Bei den Einfamilienhäusern sind noch die Flächen in Abrechnung zu bringen, die für die auf den südlichen Grundstücksfreiflächen geplanten Versickerungsanlagen erforderlich werden. Der Flächenbedarf wird im Zuge der Erschließungsplanung zu ermitteln sein. Auch ohne die Flächen für die Versickerungsanlagen werden die Vorgaben bezogen auf das Gesamtgebiet eingehalten, denn bei 22 Wohnungen auf 4.300 m² Nettobauland entfallen auf eine Wohnung rd. 195 m² Grundstück.
Hintergrund und Ziele	
Laubach hat sich durch die Mitgliedschaft bei den Klimakommunen Hessen dem Ziel verpflichtet, bis 2045 klimaneutral zu sein. Zur Erreichung des Ziels ist die Reduzierung der Energienachfrage ein wichtiger Baustein. Folgende Teilmaßnahmen werden dazu verfolgt: • Es wird die energetisch hocheffektive Bauweise der KfW Effizienzhaus-Stufe 40 mit Nachhaltigkeitsklasse angestrebt, • Ausbau der Nutzung von Fernwärme, • Bevorzugung effizienter und emissionsfreier Heizsysteme, • Ausbau der Nutzung regenerativer Energien, insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Biomasse, • Optimierung der Energieeffizienz bei der Gebäudesanierung im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten. Die Stadt hat weiterhin die Aufgabe, durch eine nachhaltige Stadtentwicklung dafür zu sorgen, dass auch künftige Generationen nicht durch schädliche Bodenveränderungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden, und die natürlichen Gemeinschaftsgüter Boden und Grundwasser geschützt und erhalten werden. Diese Aufgaben bedeuten folgende Zielsetzungen:	

• Reduzierung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke, Vorrang der Innenentwicklung, • Erhalt, Entwicklung und Vernetzung ökologisch bedeutsamer Freiräume durch vorsorgenden Bodenschutz, • Wiedernutzbarmachung von Flächen (Flächenrecycling), • Minimierung der Versiegelungsfläche. Der Natur-, Umwelt- und Klimaschutzbeirat der Stadt Laubach empfiehlt folgende Standards, die in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die ökologische Nachhaltigkeit künftig in Bauleitplänen der Stadt Laubach Berücksichtigung finden sollen. Diese Standards gelten für alle Bauleitplanverfahren der Stadt gleichermaßen, unabhängig davon, ob es um einzelne Bauvorhaben, die Entwicklung eines Wohnbaugebiets, eines Gewerbegebiets oder um Planungen im Bestand geht. Die Forderungen stehen im Einklang mit § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB). Hierin heisst es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“	
A. Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern Konkrete Festlegungen/Empfehlungen zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz:	
• Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Wohngebäuden dazu verpflichtet, auf mindestens 30% der verfügbaren Dachfläche eine Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren.	Festsetzungsvorschlag: Es werden nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen. Es wird festgesetzt, dass auf den Dächern Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien,

	insbesondere Solarenergie, zu installieren sind. Der Mindestflächenanteil der Modulflächen beträgt 50% (bei Gebäuden mit Staffelgeschoss bezieht sich die Flächenangabe auf die Dachfläche des Staffelgeschosses).
Da das KfW Effizienzhaus-Stufe 40 mit Nachhaltigkeitsklasse als zukunftsweisender Standard gilt, werden bei der Vergabe aller städtischen Grundstücke und bestehender Gebäude bei gleichem monetären Gebot diejenigen Bieterinnen und Bieter bevorzugt, die den Neubau im vorgenannten Standard errichten.	Im Vergleich zum Referenzgebäude des GEG benötigt das Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeitsklasse nur 40 % der Primärenergie. Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 55 % des Referenzgebäudes. Zeitlich parallel zur Bauleitplanung wird geprüft, ob die geplanten Wohnhäuser als KfW Effizienzhäuser 40 mit Nachhaltigkeitsklasse errichtet werden können. Das Ergebnis der Prüfung wird den städtischen Gremien vor der abschließenden Beratung über den Städtebaulichen Vertrag und den Satzungsbeschluss zur Kenntnis gegeben.
Verpflichtend ist mindestens der Energiestandard der jeweils aktuellen ersten Stufe zur Förderung energiesparenden Bauens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) https:// www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Das-Effizienzhaus/ 2	Energiesparendes Bauen und der Verzicht auf den Einsatz fossiler Brennstoffe ist auch im Interesse des Vorhabenträgers. Auch hier erfolgt parallel zur Bauleitplanung eine Prüfung. Das Ergebnis der Prüfung wird den städtischen Gremien vor der abschließenden Beratung über den Städtebaulichen Vertrag und den Satzungsbeschluss zur Kenntnis gegeben.
Anschluss an ein zentrales Wärmenetz hat Vorrang vor individuellen Heizsystemen. Wird im Neubaugebiet eine Fernwärmeversorgung angeboten, wird der Käufer zum Anschluss und zur Benutzung dieses Wärmeversorgungssystems verpflichtet.	
Konkrete Festlegungen/Empfehlungen zur ökologischen Nachhaltigkeit:	
Der Anteil von unversiegelten Flächen soll mindestens 40 % der Grundstücksfläche betragen.	Die Empfehlung wird bei Festlegung der Grundflächenzahl berücksichtigt.
Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu nutzen (z.B. als Brauchwasser, zur Gartenbewässerung), zu verdunsten oder zu versickern. Auf jedem Grundstück, auf dem eine Versickerung technisch möglich ist, muss das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. https://laubach-online.de/wp-content/ uploads/2020/12/Regenwassernutzung.pdf	Der Bau einer Versickerungsanlage ist vorgesehen. Wie diese im Detail auszuführen ist, wird das geohydrogeologische Gutachten zeigen, dass vor Einleitung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingeholt werden soll.
Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. wasserdurchlässige Pflasterung, Sickersteine, offene Fugen,	Der Empfehlung wird durch eine entsprechende Festsetzung gefolgt.

wassergebundene Deckschichten). Idealerweise werden hierzu regionaltypische Materialien verwendet.	
Pro Grundstück ist mindestens ein standortgerechter/-heimischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen (siehe beigefügte Baumliste). Die Baumpflanzung muss so gestaltet werden, dass sie weder die eigene noch die benachbarte Solarnutzung beeinträchtigt. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Strauchpflanzungen sind überwiegend standortgerecht anzulegen (siehe beigefügte Liste standortgerechte Sträucher).	Der Empfehlung wird durch eine entsprechende Festsetzung gefolgt.
Vorgartenflächen sind zu mindestens 50 % als offene Vegetationsflächen (z.B. Beete, Sträucher) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten mit wasserundurchlässigen Sperrschichten (z.B. Folien, Abdichtungsbahnen) sind unzulässig. https://www.bmu.de/insektenschutz/steinwueste-schottergaerten Hinweise zu naturnahen Vorgärten finden sich hier: https://www.hortus-insectorum.de/die-drei-zonen/ https://naturgarten.org/	Festsetzungsvorschlag: Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit sie - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird - auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und - oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- Bei der Außenbeleuchtung gelten die Vorgaben gemäß § 21 BNatSchG. Es ist weiterhin grundsätzlich auf Leuchtrichtung nach unten (Vermeidung der Abstrahlung in die Umgebung, keine Blendwirkung) und auf Leuchtmittel zu achten, die eine geringe Lockwirkung auf Insekten haben und zudem auch die Störwirkungen auf Fledermäuse reduzieren. Aktuell am wenigsten gefährdend für die Insektenfauna sind Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV T) und LED-Lampen. Folgende Richtlinien für die Außenbeleuchtung sind zu beachten: • Wenn immer möglich ist eine präsenzgesteuerte Beleuchtung vorzusehen. • Nicht gestattet sind freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln). • Verwendung von voll-abgeschirmten Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil).	Der Empfehlung wird durch folgende Festsetzung Rechnung getragen: „Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen und einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 Grad Kelvin und geschlossenen Gehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.“

• Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hofbeleuchtung • Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 1800 Kelvin).	
• Sofern Zäune errichtet werden, müssen diese als Durchlass für Tiere einen Bodenabstand von 0,1 m einhalten.	Der Empfehlung wird durch eine entsprechende Festsetzung gefolgt.
Konkrete Zielvorgaben zur Klimaanpassung:	
• Für Flachdächer und flach geneigte Dächer ($\leq 15^\circ$) von Wohn- und von sonstigen Gebäuden ist auf mind. 70 % eine dauerhafte Dachbegrünung vorzusehen, sofern keine funktionalen Gründe (z.B. Dachflächen für technische Einrichtungen) entgegenstehen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, zur Nutzung von Solarenergie, ausgenommen.	Der Empfehlung wird durch eine entsprechende Festsetzung gefolgt.
• Außenwandflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen ab einer Flächengröße von 50 m² sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen (siehe Liste Kletterpflanzen).	Der Empfehlung wird durch eine entsprechende Festsetzung gefolgt.
B. Neubau von Nichtwohngebäuden	
<i>Hier nicht wiedergegeben, da keine Nichtwohngebäude geplant sind.</i>	
Anlage:	
Liste standortgerechter Gehölze, die sowohl den zu erwartenden Klimaveränderungen trotzen und zu einer hohen Artenvielfalt beitragen	Die Liste wird zzgl. der zu verwendenden Pflanzqualitäten in den normativen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.