

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2021/084

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 10.06.2021

Bearbeiter-in/Tel.: Frau Backhaus / 604-615

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	22.06.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	06.07.2021	nicht öffentlich

### Photovoltaik-Pflicht für Neubauten

#### Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, ab sofort in allen zukünftigen (und auch neu überarbeiteten) Bebauungsplänen für Neubauten die Pflicht der Installation von Photovoltaik (PV)-Anlagen oder nachrangig/anteilig Solarwärmekollektoren verbindlich festzusetzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB). Die Verpflichtung für die Bauherren soll auch in den neu abzuschließenden städtebaulichen Verträgen (§ 11 (1) Nr. 4 und (2) BauGB) sowie in Grundstückskaufverträgen (sofern der Bebauungsplan hierzu keine Regelung trifft) mit aufgenommen werden. Bei dem Kauf von Grundstücken der Gemeinde soll in den Grundstückskaufverträgen ab 01.01.2022 eine entsprechende Verpflichtung für die Errichtung einer PV-Anlage oder anteiligen Solarthermie Anlage aufgenommen werden.

#### Sachverhalt:

##### Hintergrund und Ziel:

Von der Verwaltung wurde bereits dargelegt, dass die erneuerbare Eigenenergieversorgungsquote in Bad Zwischenahn aktuell 15% beträgt. Bestimmend sind hier der bestehende Windpark in Aschhausen, die bestehenden Photovoltaik(freiflächen)anlagen sowie die drei Biogasanlagen in der Gemeinde. Der Ausbau von erneuerbarer Energie sollte aber durchaus beschleunigt werden; so kann der weiter steigende Strombedarf durch die Digitalisierung und E-Mobilität sowie die Verstromung des Wärmesektors durch die Stromerzeugung mit Photovoltaik (PV)-Anlagen zumindest teilweise gedeckt werden. Durch die zusätzliche Integration von Batteriespeichern kann eine weitestgehend autarke Stromversorgung entstehen. In bestehenden Bebauungsplänen wird aktuell bereits in den Hinweisen auf die Ausrichtung des Daches in Süd / Südwestliche Richtung zur optimalen Nutzung der PV-Nutzung hingewiesen. Bei einer ausgerufenen PV-Pflicht wird jede Dachseite außer Norden/Nordosten und Nordwesten als belegbare Fläche angesehen. Auch im neuartigen Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020, welches sich vermehrt auf die ebenso wichtigen Dämmstandards und die Wärmeerzeugung fokussiert, fehlen verbindliche Vorgaben zur nachhaltigen Stromerzeugung.

Die Verwaltung möchte daher nicht nur für Neu- und Bestandsgebäude Anreize mittels Solar Dachkataster oder möglicherweise ab 2022 Fördermitteln schaffen (siehe BV/2021/082 und 086), sondern auch verbindliche Regeln für Neubauten vorgeben.

In der Gemeinde Bad Zwischenahn sollten daher nur noch Neubauten zugelassen werden, die zur regenerativen Stromversorgung beitragen.

Der Ausbau der Stromproduktion aus PV-Anlagen stellt einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, zur dezentralen und möglicherweise in einigen Jahrzehnten energieautarken Energieversorgung sowie zur Verminderung von Luftschadstoffen dar. Zudem werden durch PV-Anlagen keine anderen naturschutzrechtlichen Belange tangiert und auch die Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken werden reduziert. Eine zeitgleiche Installation von Grünflächen und PV-Anlagen auf einem Dach ist durchaus möglich und gemäß Fachverbänden sogar für beide Gewerke förderlich.

#### **Rechtliche Grundlage für die Pflicht:**

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. In den Bestimmungen über die Bauleitplanung wird auf den Klimaschutz und Klimawandel Bezug genommen. Die „Klimaschutznovelle“ in § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB wurde neu gefasst und eine spezielle Klimaschutzklausel dafür in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügt. Zudem besteht nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB die Möglichkeit der Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen im Bebauungsplan für den Einsatz erneuerbarer Energien – insbesondere Solarenergie, um technische Maßnahmen erweitert - was die Festsetzbarkeit von PV-Anlagen durch Bebauungspläne begünstigt.

Das Land Niedersachsen plant zudem in seiner bereits durch die Landesregierung beschlossenen und zur Verbandsbeteiligung freigegebenen Änderung der Niedersächsischen Bauordnung ab 2022 die Vorschrift zu erlassen, dass Nicht-Wohngebäude ab 75m<sup>2</sup> Dachfläche nur noch mit einer PV-Anlage (mind. 50% der Dachfläche) gebaut werden dürfen. Für Wohngebäude lässt das Land gemäß Änderungsvorschlag noch Ausnahmen zu und stellt es somit den Kommunen frei, von der Festsetzung der PV-Pflicht nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB Gebrauch zu machen. Andere Bundesländer wie Baden Württemberg oder Hamburg oder Städte wie Gießen, Marburg, Amberg, Augsburg, Preetz oder Tübingen und Waiblingen (bereits zeitlich vor der Landesverordnung) gehen diesen Schritt bereits. Daran sollte Bad Zwischenahn anknüpfen und mit zu den Vorreitern zählen.

Die *Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen* hat zudem kürzlich die rechtlichen Grundlagen für die Festschreibung der PV-Pflicht für Neubauten veröffentlicht (**siehe Anlage**) und möchte damit die Grundlage schaffen, dass viele Kommunen die 2011 rechtliche Grundlage der Klimaschutznovelle des BauGB nutzen.

#### **Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage in Bad Zwischenahn**

In Bad Zwischenahn ist aktuell aufgrund der Einstrahlungsintensität gemäß Deutschem Wetterdienst mit einem Ertrag von 961-1020 kWh pro installierter Leistung von 1 Kilowattpeak zu rechnen. Für 1KWpeak wird eine Dachfläche von rund 6-8 m<sup>2</sup> benötigt. Einfamilienhäuser installieren aufgrund von Größe und Strombedarfs meist 4-5 KWpeak. Aufgrund der stetig gesunkenen Preises für die PV-Technik (Modulkosten pro 1 KWpeak von ca. 1.200 €), den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den günstigen gesetzlichen Rahmenbedingungen (reduzierte bzw. entfallene EEG-Umlage) ist derzeit der PV-Strom vom Dach für Privatpersonen mit ca. 10-12 ct/kWh auf Basis der Annahmen „ohne Speicher“ und „20 Jahre Mindestlaufzeit“ rund 60% günstiger als Netzstrom vom Stromanbieter (ca. 30ct/kWh). Die Amortisationszeit liegt bei rund 10 Jahren. Aufgrund günstiger Kredite der KfW Bank sowie Zuschüsse zu Speichern durch die NBank kann sich die Anlage gut finanzieren lassen. Da die Anlagen meist mindestens 25 Jahre betrieben werden können, ist die PV-Pflicht wirtschaftlich zumutbar.

Solarwärmekollektoren als Alternative / anteilige Ergänzung amortisieren sich weniger gut – meist erst nach 15-20 Jahren - werden aber zusätzlich über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bezuschusst.

### **Mindestfläche:**

Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Nordost bis Westnordwest) sind nicht nutzbar. Weiterhin sind erheblich beschattete Dachflächen durch bereits bestehende Bäume sowie Dachfenster, Gauben und Dacheinschnitte sowie – aufbauten (Schornsteine, Entlüftungsanlagen) von der zu mindestens 50% zu belegenden Fläche abziehbar.

### **Festsetzung und Begründung in Bebauungsplänen:**

Die Festsetzung in den Bebauungsplänen könnte wie folgt lauten:

1. Nutzung der Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder alternativ (anteilig) Solarwärme-kollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die gilt auch für Flachdächer mit weniger als 15° Neigung, für die eine Dachbegrünung verpflichtend ist.
2. Nutzbar ist der Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Der neuartigen Festsetzung ist eine Begründung beizufügen, die von städtebaulichen Gründen getragen sein muss und dem Gebot der gerechten Abwägung genügt, also erforderlich, durchführbar, geeignet und vor allem verhältnismäßig (\*) ist. Diese Musterfestsetzung und –begründung liegt im Anhang – rechtlich von der *Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen* ausgearbeitet - vor.

### **Geltungsbereich:**

Für neue Bebauungspläne und städtebauliche Verträge soll die Regelung ab sofort gelten. Für Grundstückskaufverträge (Verkauf durch die Gemeinde bei bestehendem Baurecht, z. B. Neubaugebiet Aschhausen) gilt eine Übergangsfrist – die Pflicht soll ab 01.01.2022 mit aufgenommen werden. Damit fallen die Verkäufe der Grundstücke Aschhausen im Bauabschnitt II und III bereits mit in die Pflicht.

### **Kontrolle:**

Die Nachweisführung obliegt dem Bauherrn.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Haushalt der Gemeinde wird nicht tangiert.

Mehrkosten für die Installation einer PV-Anlage für Hauseigentümer sind vertretbar, da sich diese in der Regel nach ca. 10 Jahren aufgrund der guten Sonneneinstrahlungsintensität auch in Niedersachsen amortisieren. Die Investition kann alternativ auch an Dritte übertragen werden.

Für Strommengen, die als PV-Eigenstrom direkt im oder am Gebäude genutzt werden, erhält die Kommune keine Konzessionsabgabe.

### **Anlagen:**

*Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH*: Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen, März 2021