

Städtebaulicher Vertrag

Gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Umsetzung der städtebaulich verfolgten Ziele der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ wird

zwischen

der **Stadt Sankt Augustin – Der Bürgermeister**

Markt 1, 53757 Sankt Augustin

vertreten durch den Technischen Beigeordneten Rainer Gleß

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

und

der **RSAG mbH**

Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg

vertreten durch die Geschäftsführung Ludgera Deckung und Sascha van Keeken

- nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

folgendes vereinbart:

Präambel

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 2. September 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ sowie die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Stadt Sankt Augustin beabsichtigt durch die Aufstellung des für den in der Anlage zu dieser Vereinbarung gekennzeichneten Geltungsbereich auf dem nördlichen Teilstück der (ehemaligen) Zentraldeponie Sankt Augustin/Niederpleis der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft (RSAG AöR) – nachfolgend „Vertragsgebiet“ – die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (im Folgenden „PV-Anlage“) zu schaffen.

Im Rahmen der Landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 5 LPlG NRW zu der ursprünglich vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 636 „Auf dem Sand – Süd“ sprach die Bezirks-



planungsbehörde Köln zur Wahl des Standortes landesplanerische und raumordnerische Bedenken aus. In Abstimmung mit der Bezirksregierung soll die PV-Anlage nun nördlich der Deponiestraße unter den Hochspannungsleitungen und in der Nähe der Autobahntrasse errichtet werden, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren. Aus diesem Grund wurde das Vertragsgebiet nach Norden verschoben und das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 636 (jetzt „Auf dem Sand – Nord“) sowie der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes neu aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den infrage stehenden Bereich werden gleichzeitig im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt.

In den zuvor genannten Bauleitplänen soll für die betreffende Fläche ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energie dienen – Photovoltaik“ dargestellt bzw. festgesetzt werden. Das Vertragsgebiet umfasst rund 35.000 m². Die verkehrliche Erschließung der Fläche soll über die bestehende Privatstraße „Auf dem Sand“ erfolgen.

Mit diesem städtebaulichen Vertrag werden die durch den baulichen Eingriff erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Eine Verpflichtung der Stadt zu einer bestimmten Bauleitplanung und zum Abschluss des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Auf § 1 Abs. 3 BauGB wird verwiesen. Auch die Zulässigkeit weiterer städtebaulicher Verträge bleibt nach § 11 Absatz 4 unberührt.

I BESCHREIBUNG DES VERTRAGSWERKES

§ 1

Vertragsgegenstand

Dieser städtebauliche Vertrag dient der Umsetzung und Sicherung der unter § 6 und § 10 dargestellten internen und externen Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BauGB, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ sowie der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Folgenden „Bauleitplanung“), mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das in der Präambel beschriebene Vorhaben zu schaffen, erforderlich werden. Ferner dient dieser Vertrag der Umsetzung und Sicherung der unter § 4 und § 5

dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Artenschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

§ 2 **Vertragsgebiet**

Das Vertragsgebiet umfasst den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 636, insbesondere die Grundstücke in der Gemarkung Buisdorf, Flur 4, Flurstücke 2, 3, 4, 41 und 42 jeweils teilweise.

Eine Übersicht des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist als **Anlage 1** Bestandteil dieses Vertrages. Die Vorhabenträgerin sichert zu, uneingeschränkter Zugriff auf alle oben genannten Grundstücke zu haben.

Weiterhin umfasst das Vertragsgebiet die in der **Anlage 6** dargestellten Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Euskirchen, Gemeinde Weilerswist, Flur 21, Flurstück 334, Bestand 622 C1, Bestand 627 A2 und Bestand 628 A1.

§ 3 **Bestandteile des Vertrages**

Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:

Anlage 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 636

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 636

Anlage 3: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Textfassung)

Anlage 4: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Maßnahmenplan)

Anlage 5: Rekultivierungsplan

Anlage 6: Lageplan externe Ausgleichsflächen (Katasterauszug)

Anlage 7: Nachweis notarieller Antrag Grundbucheintragung

Die Anlagen sind Bestandteile des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen bekannt sind und vollständig vorliegen.

II NATUR- UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

Nach geltender Gesetzgebung unterliegen Eingriffe in Natur und Landschaft dem Vermeidungsgebot. Die Vorhaben sind planerisch und technisch so zu optimieren, dass

die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind in ihren Wirkungen zu mindern. Lassen sich Beeinträchtigungen durch Eingriffe weder vermeiden noch durch andere Maßnahmen mindern, so sind die Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

§ 4

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ zum Stand des Satzungsbeschlusses textlich und zeichnerisch festgesetzten Flächen oder Maßnahmen „V1 bis V9“ gemäß den Vorschriften in Kapitel Nr. 9.2.1 des „Landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit FFH-Vorprüfung und Artenschutzprüfung“ des Ingenieurbüros Faulenbach (Stand Dezember 2021) umzusetzen, zu pflegen und deren Erhalt dauerhaft sicherzustellen.

§ 5

Artenschutzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ zum Stand des Satzungsbeschlusses textlich und zeichnerisch festgesetzten Artenschutzmaßnahmen „AS1 bis AS4“ sind bindend. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Maßnahmen „AS1 bis AS4“ gemäß den Vorschriften in Kapitel Nr. 9.2.2 des „Landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit FFH-Vorprüfung und Artenschutzprüfung“ des Ingenieurbüros Faulenbach (Stand Dezember 2021) umzusetzen, zu pflegen und deren Erhalt dauerhaft sicherzustellen.

§ 6

Interne Kompensationsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ zum Stand des Satzungsbeschlusses textlich und zeichnerisch festgesetzten Internen Kompensationsmaßnahmen „M1 bis M5“ sind bindend. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Maßnahmen „M1 bis M5“ gemäß den Vorschriften in Kapitel Nr. 9.2.3 des „Landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit FFH-Vorprüfung und Artenschutzprüfung“ des Ingenieurbüros Faulenbach (Stand Dezember 2021) umzusetzen, zu pflegen und deren Erhalt dauerhaft sicherzustellen. 

§ 7

Umsetzung

- (1) Es wird von einer abschnittsweisen Umsetzung der Planung ausgegangen. Die in § 5 und 6 dargestellten Artenschutzmaßnahmen und Einsaaten haben jeweils in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der umgesetzten Teilbaufläche entsprechend den zeitlichen Vorgaben zu erfolgen. Die Sonderstrukturen sind unmittelbar nach Abschluss der 1. Baumaßnahme anzulegen.
- (2) Nach Durchführung der auf die Teilbauflächen bezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen nach Absprache gemeinsame Begehungen, an der sowohl eine Vertretung der Stadt Sankt Augustin als der Vorhabenträgerin teilnehmen. Bei den Begehungen festgestellte Mängel sind von der Vorhabenträgerin unverzüglich zu beseitigen. Sofern sich festgestellte Mängel auf durchgeführte Maßnahmen von Dritten (z.B. Investoren) beziehen, ist die Vorhabenträgerin für die Beseitigung dieser Mängel ebenfalls verantwortlich.

§ 8

Effizienzkontrolle

- (1) Die aus der Sicht des Naturschutzes optimale Gestaltung der Kompensationsflächen und die Umsetzung der Maßnahmen sind von einem fachkundigen Büro zu planen und zu beaufsichtigen.
- (2) Nach erstmaliger Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind die durchgeführten Maßnahmen zu dokumentieren sowie ein Pflegeplan für die dauerhafte Pflege zu erstellen und der Stadt Sankt Augustin vorzulegen, der vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
- (3) In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und gemäß den Vorschriften des „Landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit FFH-Vorprüfung und Artenschutzprüfung“ des Ingenieurbüros Faulenbach (Stand Dezember 2021) sind im Abstand von fünf Jahren Erfolgskontrollen (Monitoring) für die spätere Entwicklung der unterschiedlichen Biotopkomplexe durchzuführen. Die Ergebnisse sind schriftlich zu dokumentieren und der Stadt Sankt Augustin vorzulegen.

§ 9

Anforderungen an die Pflanzungen

- (1) Bei Herstellung der Fläche sind gemäß § 40 BNatSchG ausschließlich Saatgut und Pflanzenware aus zertifizierten Wildformen gesicherter, gebietseigener Her- 

kunft zu verwenden (Nachweis: VWW-Regiosaat® oder RegioZert®). Das Plan-
gebiet befindet sich im Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“. Saatgut
und Pflanzenware muss daher aus dem Produktionsraum 1 "Nordwestdeutsches
Tiefland" und dem Ursprungsgebiet 2 "Westdeutsches Tiefland mit Unterem We-
serbergland" entstammen. Die Vorgabe ist bei der Ausschreibung einzuhalten.

- (2) Das Pflanzmaterial muss die Anforderungen nach DIN 18916 erfüllen und den
Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Bei der Auswahl der
Gehölzarten sind die Restriktionen zur Sicherung der Deponieabdichtung (vgl.
Gesamtkonzept zur Rekultivierung der Zentraldeponie Sankt Augustin – Fort-
schreibung 2018, Anhang: Tabelle zur Beurteilung von Gehölzpflanzen) und die
abstandsbedingte maximale Wuchshöhe in Bezug auf die Funktion der PV-An-
lage einzuhalten.
- (3) Folgende Mindestqualität ist zu verwenden: Solitärsträucher: 3xv, 125 – 150 cm
Höhe.
- (4) In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind die Gehölze jährlich zweimal
frei zu mähen. In dieser Zeit auftretende Ausfälle sind durch Nachpflanzungen
spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzung ist
auf Dauer zu erhalten.
- (5) Sämtliche Saat- und Pflanzarbeiten sind durch einen Fachbetrieb für Land-
schaftsbau durchzuführen.

§ 10

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleichsbedarf im Landschaftspflegerischen Fach-
beitrag zeigt, dass der naturschutzrechtlich relevante Eingriff nur zu 72,5 % durch
Maßnahmen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann. Für den vollständigen
Ausgleich des Eingriffs in das Biotoppotenzial werden zusätzliche externe Ausgleichs-
maßnahmen mit einem anrechenbaren Aufwertungspotenzial von 185.239 Biotopwert-
punkten nach dem Verfahren von LUDWIG (1991a, 1991b) benötigt. Der externe Kom-
pensationsbedarf wird über das anerkannte Ökokonto „Schumacher“ („Villevälder“) bei
Euskirchen erbracht und durch einen Grundbucheintrag zugunsten der Stadt dau-
erhaft gesichert. Die Maßnahmenflächen des Ökokontos sind in dem Naturraum "Köl-
ner Bucht" verortet und darin in der Untereinheit "Köln-Bonner Rheinebene (551.20)".
Die Zuordnung des Kompensationsraumes nach § 15 Abs. 2 BNatSchG lautet: K 02
Niederrheinisches Tiefland und Kölner Bucht (~D35).



- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den weiteren, eingriffsnahen nicht ausgleichbaren Kompensationsbedarf, der sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ ergibt, durch die anerkannte Maßnahme „Schumacher“ („Villevälder“) zu erbringen und damit die erforderlichen Biotopwertpunkte in Höhe von 185.239 nach dem Verfahren von LUDWIG (1991a, 1991b) nachzuweisen.
- (2) Der Stadt sind Ausbuchungsbelege der Ökokontomaßnahme über die Ausbuchung der Biotopwertpunkte in Höhe von 185.239 nach dem Verfahren von LUDWIG (1991a, 1991b) oder in entsprechend anrechenbarer Höhe nach dem Verfahren von ADAM, NOHL, VALENTIN (1986), inklusive deren eindeutigen Zuordnung des durch den Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“, Sankt Augustin, ausgelösten Eingriffs, spätestens 4 Wochen nach Satzungsbeschluss der Bauleitplanung durch den Rat der Stadt Sankt Augustin vorzulegen.
- (3) Die Kompensationsmaßnahmen sind gemäß den Vorschriften der Naturschutzgesetzgebung i.V.m. mit der ÖkokontoVO mittels der in Kapitel Nr. 11.4 des „Landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit FFH-Vorprüfung und Artenschutzprüfung“ des Ingenieurbüros Faulenbach (Stand Dezember 2021) auf den dargestellten und benannten Teilflächen (Ausgleichsflächen) – siehe Anlage 6 - dauerhaft zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- (4) Zugunsten der Stadt Sankt Augustin wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf Dauer im Grundbuch auf folgenden Grundstücken eingetragen:
Kreis Euskirchen, Gemeinde Weilerswist, Flur 21, Flurstück 334, Bestand 622 C1, Bestand 627 A2, Bestand 628 A1. Ein entsprechender Nachweis über die notarielle Beantragung der Grundbucheintragung liegt diesem Vertrag als Anlage 7 bei.
Die diesem Bauleitplanverfahren zugeordneten Maßnahmenflächen sind dem Lageplan, der als Anlage 6 gekennzeichnet ist, zu entnehmen. Die Stadt ist damit berechtigt, diese Flächen als Ausgleichsflächen i.S.d. § 15 BNatSchG sowie § 1a BauGB auf Dauer zu belegen sowie die Grundstücke als ökologische Ausgleichsflächen selbst zu pflegen oder durch beauftragte Dritte pflegen zu lassen, sofern die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne der Naturschutzgesetzgebung i.V.m. der ÖkokontoVO, weder durch die Eigentümerin noch durch den Kreis Euskirchen gewährleistet werden kann.
- (5) Die Vorhabenträgerin erklärt sich damit einverstanden, dass die ortsübliche Bekanntmachung und somit das Inkrafttreten der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ gem. §§ 6 Abs. 5 beziehungsweise 10 Abs. 3 BauGB erst nach Vorlage der Belege über die Ausbuchung der erforderlichen Biotopwertpunkte von dem anerkannten Ökokonto „Schumacher“ („Villevälder“) gem. § 10 Abs. 2 sowie nach Vorlage

eines Nachweises über den Vollzug der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf Dauer im Grundbuch zugunsten der Stadt Sankt Augustin gem. § 10 Abs. 4 dieses Vertrages auf den entsprechenden Ausgleichsflächen erfolgt.

§ 11

Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin ist bereit, sämtliche Kosten, die für die Umsetzung, Sicherung und Kontrolle der in § 4, 5, 6, 10 dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen sowie der internen wie externen Ausgleichsmaßnahmen, die entsprechend der beschriebenen Anforderungen entstehen, vollumfänglich zu übernehmen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird zusätzliche Kosten, deren Erforderlichkeit sich im Zuge der Erreichung der gebietsspezifischen Zielsetzungen und der Umsetzung des Landschaftspflegerischen Maßnahmenkonzeptes ergeben, ebenfalls vollumfänglich tragen. Insbesondere können hierunter Kosten für weitere notwendige Gutachten, Untersuchungen und Kontrollen durch Dritte fallen.

III SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 12

Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an etwaigen Rechtsnachfolgende mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.
- (2) Die Vorhabenträgerin haftet gegenüber der Stadt für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Die Stadt wird die Vorhabenträgerin auf Antrag aus der Haftung entlassen, sofern der Rechtsnachfolger bzw. die Rechtsnachfolgerin durch Erklärung der Stadt gegenüber uneingeschränkt und vorbehaltlos in alle vertraglichen Pflichten der Vorhabenträgerin eintritt und keine Tatsachen vorliegen, die die Annahme rechtfertigen, dass die Erreichbarkeit der mit diesem Vertrag verfolgten Ziele durch den Wechsel gefährdet wird. 

§ 13

Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag geregelten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gem. § 4, Artenschutzmaßnahmen gem. § 5, die internen und externen Ausgleichsverpflichtungen gem. §§ 6 und 10 sowie die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch vor dessen Satzungsbeschluss anzuerkennen.
- (2) Ein Anspruch zur Aufstellung der in § 1 benannten Bauleitplanung oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden.
- (3) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Erfüllung dieses Vertragswerkes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (4) Bei Abbruch des Planverfahrens oder bei einem anderen Inhalt der Bauleitplanung als dem Erwarteten bestehen, unabhängig von den Gründen für das Nichtzustandekommen der Planung, keine Ansprüche auf Erstattung der bereits geleisteten Aufwendungen seitens der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt.
- (5) Für den Fall der Aufhebung der Bauleitplanung können ebenfalls keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Bauleitplanung im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 14

Wirksamwerden des Vertrages

Dieser Vertrag wird nach Unterzeichnung der Vertragsparteien sofort wirksam.

§ 15

Dauer der Vereinbarung

- (1) Die in diesem Vertragswerk vereinbarten Regelungen gehen über das formelle Bauleitplanverfahren hinaus und behalten auch nach Abschluss des Verfahrens ihre Gültigkeit. So bestehen beispielsweise Ausgleichsverpflichtungen, gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Verpflichtungen zur Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie von Artenschutzmaßnahmen dieses Vertrages, auch über das formelle Verfahren weiter fort.

- (2) Wird das Bauleitplanverfahren vorzeitig eingestellt, verliert diese Vereinbarung ihre Gültigkeit, sobald eine der Vertragsparteien dies schriftlich mitteilt. In diesem Fall sind die Absätze 2 bis 5 des § 13 dieses Vertrages maßgeblich.

§ 16

Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag kann im gegenseitigen Einvernehmen geändert werden. Betreffen diese Änderungen naturschutzrechtliche Maßnahmen, so sind diese mit der Unteren (und ggf. Oberen) Naturschutzbehörde abzustimmen. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Die Erfüllungsorte für alle Leistungen dieses Vertrages sind Sankt Augustin und Weilerswist.
- (4) Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung dieses Vertrages. 8

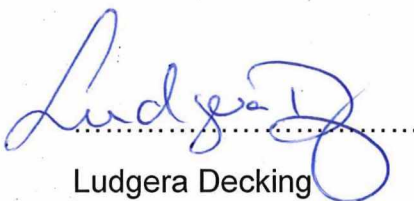
Sankt Augustin,

Siegburg, 6. Januar 2023

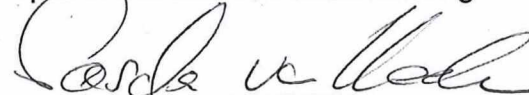
Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
In Vertretung

RSAG mbH
Geschäftsführung

.....
Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter


.....

Ludgera Decking
Sprecherin der Geschäftsführung


.....
Sascha van Keeken
Geschäftsführer