



# KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

## DER GEMEINDE LUSO ORTSLAGE BONE

Landkreis Anhalt-Zerbst

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

### Begründung

Landesverwaltungsamt  
Anlage zum Schreiben  
vom 26. APRIL 2004

Az.: 204-21100/AZE/037

Magdeburg, den 26. 04. 2004

*i. A. Preussner*  
Landesverwaltungsamt  
Nebenstelle Magdeburg

PF 1943

39009 Magdeburg

November 2003



Darstellung der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 200 000  
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch  
 das Landesamt für Landesvermessung  
 und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Erlaubnisnummer: LVermG/V/035/2003

---

# INHALTSVERZEICHNIS

|   |          |
|---|----------|
| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>               | <b>2</b> |
| <b>1. Anlass der Planung</b>            | <b>3</b> |
| <b>2. Grundlagen</b>                    | <b>3</b> |
| 2.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN              | 3        |
| 2.2 DARSTELLUNGSGRUNDLAGE               | 3        |
| <b>3. Raumordnung / Ortsentwicklung</b> | <b>3</b> |
| BAU- UND KULTURDENKMALE                 | 4        |
| BEVÖLKERUNG                             | 5        |
| WOHNFLÄCHENBEDARFSANALYSE               | 5        |
| <b>4. Darstellungen</b>                 | <b>6</b> |
| RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH              | 6        |
| <b>5. Eingriffsregelung</b>             | <b>8</b> |
| <b>6. Grünordnerische Festsetzungen</b> | <b>9</b> |
| <b>7. Erschließung</b>                  | <b>9</b> |

## 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Luso plant in der Ortslage Bone die Bebauung mehrerer an vorhandene bauliche Nutzungen angrenzende Grundstücke. Der Gemeinde liegen Bauvoranfragen und ein konkreter Bauantrag vor.

Da eine eindeutige Zuordnung des Baulandes zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil nicht möglich ist, muss eine Ergänzungssatzung erstellt werden. Durch die Zuordnung zum Innenbereich wird grundsätzlich die Bebaubarkeit eines Grundstückes begründet, während der Außenbereich von der Bebauung freizuhalten ist.

Am 24.02.2003 wurde vom Gemeinderat Luso der Beschluss zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Gemeinde Luso liegt nicht vor.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 34 Absatz 4 Nr. 1 kann die Gemeinde durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung). Die Satzung beinhaltet die tatsächlich aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung, ohne Baurecht für unbebaute Grundstücke schaffen zu können.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### 2.2 Darstellungsgrundlage

Entsprechend § 1 Abs. 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Unterlagen für die Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen.

In diesem Sinne wurde für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als Kartengrundlage eine Liegenschaftskarte des Katasteramtes Dessau in digitaler Form verwendet.

## 3. Raumordnung / Ortsentwicklung

Die Gemeinde Luso mit den Ortsteilen Bone und Mühlisdorf befindet sich im Landkreis Anhalt-Zerbst in der Verwaltungsgemeinschaft Zerbster Land.

Die Ortslage ist über die Kreisstraße K 1260 mit der Kreisstadt Zerbst und dem Ortsteil Mühlisdorf verbunden. Der Ortsteil Bone ist über die K 1780 zu erreichen.

Die Ortslage Bone befindet sich in der Landschaftseinheit des Zerbster Ackerlandes in der Untereinheit der Niederung der Boner Nuthe und des Teichgrabens; umgeben von Zerbster Ackerflächen. Die Landschaft wird von weiträumigen Ackerflächen und Grünland der Niederungen geprägt.

Die Böden werden durch grundwasserferne Sandstandorte, Sand- und Tieflehmstandorte und im Südwesten von Bone Tieflehm- und Lehmstandorte geprägt. Diese feinsandigen, schluffreichen Böden neigen bei mechanischer Belastung und unter Einfluss von Regen / Bewässerung zu Verdichtungen und/oder Verschlümmungen (gem. Landschaftsrahmenplan Altkreis Zerst).

Die älteste urkundliche Erwähnung Bones stammt von 1331. Gemäß dem Landesamt für Archäologie Halle spricht die gesamte topographische Lage des Ortes Bone dafür, dass das Gelände zu ur- und frühgeschichtlicher Zeit besiedelt war.

### **Bau- und Kulturdenkmale**

Die Kirche St. Johannis sowie die Bonsche Mühle (Neuere Weg 12) der Ortslage Bone sind Baudenkmäler (gem. § 2 Abs.2 Pkt. 1 DenkmSchG LSA). Sie werden in der Satzung gemäß Baunutzungsverordnung mit einem „D“ für Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen gekennzeichnet.

Am östlichen Ortsausgang befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal (jungbronzzeitliches Urnenfeld). Darüber hinaus bildet der Ortskern ein weiteres archäologisches Kulturdenkmal.

Veränderungen an Denkmälern (archäologischen Kulturdenkmälern) sollen gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA dokumentiert werden. Art und Umfang erforderlicher Dokumentationsarbeiten sind im Vorfeld mit dem Landesamt für Archäologie Halle abzustimmen.

Das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt ist noch nicht vollständig. Die Erfassung der Kulturdenkmale ist bisher nicht abgeschlossen. Bislang nicht aufgelistete Denkmale werden künftig mit Sicherheit noch festgestellt. Diese wären dann im Nachgang in der Planung zu berücksichtigen.

Demnach sollten bei Planungen die Erhaltung der bisher bekannten Objekte bzw. Bereiche unter Einbeziehung des Umgebungsschutzes sowie die Bewahrung der vorhandenen, historisch gewachsenen Strukturen und baulichen Maßstäbe, der historischen Straßen- und Platzräume, der erhaltenen historischen Siedlungsgrenzen und Silhouetten etc. (§ 1 Abs. 5 BauGB, hier besonders die Punkte 4 und 5) zum Ziel gesetzt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Erhaltungspflicht nach § 9 Denkmalschutzgesetz grundsätzlich für alle Kulturdenkmale besteht, unabhängig von einer Eintragung in das Denkmalverzeichnis. Dazu gehört ein großer Teil der älteren Gebäude, insbesondere in den historischen Ortskernen, die vor Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 bislang keinen Denkmalschutz genossen.

### Bevölkerung

Die Region des Zerbster Ackerlandes ist nur dünn besiedelt. Im Dezember 2002 lebten in der Gemeinde Luso 322 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit 1991 mit kleineren Einbrüchen steigend. Dieser Trend ist auf die Nähe zur Kreisstadt Zerbst und die Ausweisung von Wohngebieten in der Gemeinde zurückzuführen.

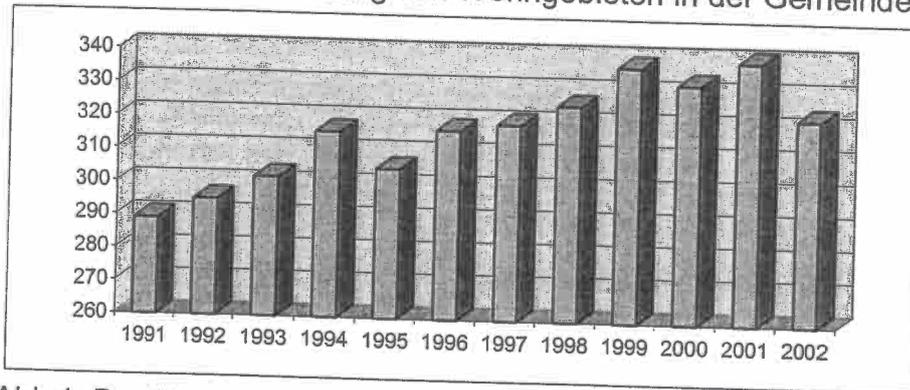


Abb.1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Luso

### Wohnflächenbedarfsanalyse

Jede Gemeinde verfügt über eine gewisse Eigenentwicklung. Diese resultiert nicht etwa aus der Bevölkerungszunahme, sondern fast ausschließlich aus der Forderung nach fortschreitender Verbesserung des Wohnungsstandards in Verbindung mit dem Wunsch nach größeren Wohnungen.

Der so genannte zusätzliche Wohnbedarf (innerer Bedarf zusätzlicher Wohnungen) setzt sich aus drei Bedarfsgrößen zusammen:

Der *Ergänzungsbedarf* (auch Nachholbedarf) resultiert aus der schrittweisen Anpassung an den Wohnungsstandard der alten Bundesländer, der von einer Vergrößerung der Wohnfläche pro Wohnung und einer Verringerung der Haushaltsgröße und Belegungsdichte pro Wohnung gekennzeichnet ist.

Die durchschnittliche Belegungsdichte (Personen je WE) von 2,42 in der Gemeinde Luso stellt eine noch relativ hohe Wohnungsbelegung dar. Es muss von einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte ausgegangen werden.

Im Landkreis Anhalt-Zerbst wird von einer Entwicklung zu einer Belegungsdichte von 2,19 E/WE ausgegangen (KREISENTWICKLUNGSPLAN LANDKREIS ANHALT-ZERBST 1996).

Aus dem Abriss alter und schlechter Bausubstanz sowie der Zusammenlegung kleiner Wohnungen (Grundrissvergrößerungen und -verbesserungen) und der Umnutzung von Wohnungen z.B. in Büros, Gewerbe und Handel leitet sich der *Ersatzbedarf* ab.

Zudem ist die *natürliche Bevölkerungsentwicklung* für den inneren Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ausschlaggebend. (MENZEL, Aktuelles Praxisbuch der Bauleitplanung 1997)

$$\text{Zusätzlicher Wohnbedarf} = \frac{\text{Einwohner 12/2002}}{\text{2002} \cdot \text{durchschnittliche Belegungsdichte}} - \text{Wohneinheiten}$$

322 Einwohner (Gemeinde Luso)

2,19 EWE

- 133 Wohneinheiten = + 14 Wohneinheiten

(Daten gem. Statistisches Landesamt Halle)

Es wird deutlich, dass aufgrund der Abnahme der Belegungsdichte der Wohneinheiten in der Gemeinde Luso ein Eigenbedarf an 14 zusätzlichen Wohnungen in den nächsten Jahren besteht.

Die Entwicklung des Eigenbedarfs der Einwohner an zusätzlichem Wohnraum lässt sich wie folgt begründen:

- Die durchschnittliche Wohnbaufläche beträgt in der Gemeinde Luso nach Schätzungen nur 80 % der in vergleichbaren Orten der alten Bundesländer.
- Bei der Sanierung der Altbausubstanz ist von einer gewissen Zahl von Wohnungszusammenlegungen und damit mit Wohnungsrückgang zu rechnen.

## 4. Darstellungen

### Räumlicher Geltungsbereich

Die Klarstellungssatzung umfasst die tatsächlich aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung der Ortslage Bone.

Die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke ergänzt:

Gemarkung Luso, Flur 1, Teile der Flurstücke 43/5, 43/6, 87, 88/2 und die Flurstücke 178/97, 177/97, 176/97, 182/97 sowie 88/1.

Der Geltungsbereich der Ergänzungsflächen wird begrenzt:

Fläche an der Bon'schen Mühle (Teile der Flurstücke 43/5, 43/6)

- im Norden durch Grünland,
- im Süden durch die Straße Neuer Weg bzw. einem Graben und dem Weg zur Bon'schen Mühle,
- im Westen durch die Bon'sche Mühle,
- im Osten durch vorhandene Wohnbebauung (Ortskern);

Fläche an der Kirche (Flurstücke 176/97, 177/97, 178/97 und 182/97)

- im Norden durch die Kreisstraße 1260 nach Zerbst,
- im Süden durch Brachland,
- im Westen durch leerstehende Bebauung,
- im Osten durch Gartenland vorhandener Wohnbebauung;

Fläche an der Wohnsiedlung in Richtung Bon'scher Teich (Flurstücke 88/1, Teile der Flurstücke 87, 88/2)

- im Norden durch Straße Neuer Weg,
- im Süden durch Ackerflächen / Brachland / Scheune,
- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung,
- im Osten durch Ackerflächen.

Ziel der Gemeinde ist es, mittels vorliegender Satzung, die Festsetzung eines verträglichen Maßes zwischen historisch gewachsenen, dörflichen Strukturen und städtebaulicher Erweiterung vorzunehmen. Die vorliegende Satzung stellt einen Beitrag zur geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung der Ortslage dar und strebt eine verträgliche Entwicklung des Ortes ohne überzogene Bauflächenausweisung an.

Die Gemeinde grenzt den Innenbereich ab und fügt ihm drei Ergänzungsflächen zu.

Die Ergänzungsfläche an der Bon'schen Mühle befindet sich nordwestlich des Ortskerns. Die Fläche ist rund 2.620 m<sup>2</sup> groß und grenzt an ein vorhandenes dorftypisches Bauernhaus. Westlich grenzt es an die Flächen der Mühle. Demnach stellt die Ergänzungsfläche eine Baulücke zwischen der historischen Ortsbebauung dar. Die geplante Baufläche wird zum Teil als Ackerfläche genutzt, ein Teil liegt brach.

Die Ergänzungsfläche an der Kirche befindet sich am Ortsausgang in Richtung Zerst an der Kreisstraße. Sie grenzt an vorhandene Bebauung des Innenbereichs und zwei Gebäude des Außenbereichs (ehemals Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Friedhof mit der denkmalgeschützten Kirche. Die Fläche ist rund 1.660 m<sup>2</sup> groß und liegt brach.

Im Bereich der Ergänzungsfläche wurden archäologische Funde gemacht. Da im Umfeld der Kirche der eigentliche Ortskern zu suchen ist, sind auf der Fläche Funde aus der Entstehungszeit Bones zu erwarten.

Die Ergänzungsfläche an der Wohnsiedlung in Richtung Bon'scher Teich grenzt im Westen an vorhandene Einfamilienhäuser und im Osten an Ackerflächen. Auf der nördlichen Straßenseite befinden sich vorhandene Wohngebäude und die neue Wohnsiedlung (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1). Die Fläche wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt eine Scheune an die Ergänzungsfläche. Ein bereits bebautes Grundstück (Scheune) wurde in die Ergänzungsfläche einbezogen. Die Fläche umfasst insgesamt 3.360 m<sup>2</sup>.

In geringem Abstand westlich der Ergänzungsfläche wurden seit 1965 immer wieder archäologische Funde gemacht. Es handelt sich um Urnengräber aus der Eiszeit. Da Urnenfriedhöfe dieser Zeitstellung große Ausdehnungen haben, muss bei Erdarbeiten auf der Ergänzungsfläche mit eisenzeitlichen Urnengräbern gerechnet werden. Daher bedürfen Erdarbeiten dort gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

## 5. Eingriffsregelung

Gemäß § 34 Abs. 4 S. 5 ist für Ergänzungssatzungen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Ausgestaltung im BauGB anzuwenden. Auch § 21 BNatSchG bestimmt, dass über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen für Ergänzungssatzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

„In der Bauleitplanung ist nicht nur darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Planbereich rechtfertigen lassen, sondern auch darüber, ob und in welchem Umfang angesichts vorrangiger städtebaulicher Erfordernisse für unvermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleich und Ersatz zu leisten ist.“<sup>1</sup>

Gemäß KUSCHNERUS<sup>2</sup> geht es bei der Aufstellung von Bauleitplänen nicht darum, alle tatsächlich vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen und alle unvermeidbaren Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. ersatzweise zu kompensieren. Er bezieht sich auf das BVerwG, das hervorgehoben hat, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und die Kompensation abwägend zu entscheiden ist.

### Eingriffsminimierung

Der Eingriff soll auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Dazu werden die Grundstückstiefen den vorhandenen Grundstücken angepasst.

Notwendige Grabenverrohrungen für Überfahrten etc. sind mit der Unteren Wasserbehörde und dem Unterhaltungsverband Nuthe/Rossel abzustimmen.

### Eingriff in das Landschaftsbild

- Die Ergänzungsflächen grenzen an vorhandene Bebauungen. Sie gliedern sich in die Ortslage ein bzw. runden die Ortslage ab. Da die Ergänzungsflächen beidseitig an vorhandene Bebauung grenzen und an gegenüberliegend bereits bebauten Straßen liegen, ist der Eingriff in das Landschaftsbild gering. Da die umgebende Bebauung die Ergänzungsflächen prägt, führt der Eingriff nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

### Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Die einzelnen Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach. Sie werden durch die Bewirtschaftung, die umliegende Bebauung und den Straßenverkehr stark anthropogen beeinflusst. Für den Biotopverbund kann ihnen nur eine geringe Bedeutung beigemessen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen auf Klima/Luft durch eine Bebauung sind vernachlässigbar gering.
- Die mit der Bebauung einhergehende Bodenversiegelung führt zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Zur Ermittlung der Beeinträchtigung ist von der maximal versiegelbaren Fläche der geplanten Bebauung auszugehen. Die Ergänzungsflächen umfassen 7.640 m<sup>2</sup>. Die Tendenz heutzutage geht zur Errichtung von Einfamilienhäusern mit Garage und kleinem Garten. Diese Entwicklung ist auch in der Ortslage Bone zu erken-

<sup>1</sup> KRAUTZBERGER: Baugesetzbuch, Siebente Auflage, S 102

C.H. Becke'sche Verlagsbuchhandlung; München 1999

<sup>2</sup> KUSCHNERUS: Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung  
Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH Bonn; 2. Auflage; 2001

nen. Daher wird für die Ergänzungsflächen eine Grundflächenzahl von 0,4 (Allgemeines Wohngebiet) angenommen. Das entspricht einer maximalen Versiegelung von 3.056 m<sup>2</sup> (-200 m<sup>2</sup> bereits vorhandene Versiegelung). Überschreitungen der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO) sollten nicht zulässig sein. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen auszubilden.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

Ein Ausgleich der Bodenversiegelung direkt am Eingriffsort ist aufgrund der geringen Grundstücksgrößen nicht vollständig möglich. Die Gemeinde möchte innerhalb der Grundstücke keine Pflanzungsauflagen erteilen, um Bauwillige in Bone zu halten. Zudem erweisen sich Kontrollen der Pflanzgebote als nicht umsetzbar.

Daher möchte die Gemeinde auf geeignete Ersatzmaßnahmen zurückgreifen. Um die Eingriffe der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft zu kompensieren, möchte die Gemeinde entlang dem **Südufer des Teichgrabens** vom Ablauf des Bon`schen Teiches bis zur Bon`schen Mühle Erlen und Weiden pflanzen. Der Abschnitt des Teichgrabens ist bereits einseitig lückig mit Erlen und im Bereich der Bon`schen Mühle mit Weiden begrünt. Die vorhandenen Lücken sollen fast vollständig geschlossen werden. Dazu ist die Pflanzung von **20 Weiden** (Stecklinge von vorhandenen Beständen) und **300 Erlen** (leichte Heister, 100 – 150) vorgesehen. Die Maßnahme dient durch die Beschattung und die Ausbildung eines Uferrandstreifens der Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Teichgrabens und somit der ökologischen Aufwertung der Biotopstruktur. Die Funktionsfähigkeit in Bezug auf den Biotopverbund wird ebenfalls maximiert. Zudem dient die Pflanzung der Gliederung der Landschaft und somit der Aufwertung des Landschaftsbildes. Die Gehölze werden oberhalb der Mittelwasserlinie gepflanzt. Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird als nicht notwendig erachtet. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband „Nuthe/Rossel“ bezüglich der geplanten Anpflanzung wurde durchgeführt. Einer einseitigen Bepflanzung wurde zugestimmt.

Die Ersatzmaßnahmen werden in einem Durchführungsvertrag festgesetzt. Daher werden sie nicht in die Planzeichnung aufgenommen. Notwendige Absprachen mit angrenzenden Flächeneigentümern bzw. Nutzern werden im Rahmen der Vertragserstellung durchgeführt.

## 7. Erschließung

Ein Vorhaben ist im nicht-beplanten Gebiet gem. § 34 Abs. 1 BauGB ebenso wie im § 38 BauGB wie im beplanten Gebiet gem. § 30 BauGB nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Unter Erschließung ist der Anschluss des Bauvorhabens an das öffentliche Straßennetz sowie an die öffentliche Wasserversorgung, die Entwässerungsanlagen und an das Stromnetz zu verstehen.

Ein Grundstück ist straßenmäßig erschlossen, wenn es einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße aufweist, die eine Zufahrt mit den zu erwartenden Kraftfahrzeugen einschließlich der öffentlichen Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Post,

Krankenwagen, Feuerwehr) erlaubt und den zu erwartenden Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustandes aufnehmen kann. Die Straße muss zumindest eine Breite und einen Ausbauzustand aufweisen, der einen gefahrlosen Begegnungsverkehr mit Kraftfahrzeugen zulässt.

Die Zuwegung zu den zu bebauenden Grundstücken über bereits vorhandene Straßen ist gesichert. Neu zu erschließende Wege und Stellplätze sind so zu befestigen, dass eine größtmögliche Versickerung des Niederschlagswassers erreicht wird.

Die Gemeinde ist an die **Trinkwasserversorgung** angeschlossen. Gemäß den Aussagen der Wassergesellschaft Börde-Westfläming (WBW) sind auch die Ergänzungsflächen mit Trinkwasser versorgt. Für die Flächen an der Kirche und an der Wohnsiedlung ist zu beachten, dass die Leitungen nicht im öffentlichen Straßenraum liegen. Diese Bereiche dürfen nicht be- bzw. überbaut werden. Dies ist besonders bei einer Bebauung der Flurstücke 178/97 und 177/97 der Fläche an der Kirche zu beachten. Für die Fläche an der Bon'schen Mühle ist eine Dimensionserweiterung erforderlich (abhängig von der Anzahl der Wohnungen). Diese Erweiterung kann über die Baukostenzuschussregelung gemäß § 9 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (20.06.1980) geregelt werden. Die Realisierung ist mindestens 1 Jahr im Voraus bei der WBW zu beantragen. Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der WBW mbH nicht verfügbar.

Die Gemeinde ist an das **Stromversorgungsnetz** (Versorgungsträger Avacon) angeschlossen. Die Versorgung der Baugebiete hat über das Stromversorgungsnetz zu erfolgen. Geltende Sicherheitsabstände zu ober- und unterirdischen Anlagen sind bei einer Bebauung und Begrünung einzuhalten. Notwendige Umverlegungen sind vom Verursacher zu tragen.

Gemäß den Aussagen des **Abwasserzweckverbandes Zerbst** ist der Innenbereich der Ortslage Bone abwassertechnisch erschlossen. Für die Ergänzungsflächen befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 200 in der Straße vor den jeweiligen Flurstücken. Lediglich für die Flurstücke 88/1 und 88/2 der Ergänzungsfläche an der Wohnsiedlung ist kein Schmutzwasserkanal vorhanden. Diese Flurstücke müssten sich bei vorhandener Bebauung mit Schmutzwasser-Entsorgungspflicht an die vor den Flurstücken in der Straße verlaufende Abwasserdruckleitung DN 80 anschließen (Nach Klärung der Finanzierung wäre auch eine Verlängerung des vorhandenen Freigefällekanals möglich.).

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist bei Vorhandensein von gut bis mäßig durchlässigen Böden vor Ort (auf dem Grundstück) zu versickern. Einleitungen in ein Gewässer oder in den Regenwasserkanal der Gemeinde sind grundsätzlich erst dann zulässig, wenn der Vorhabensträger der unteren Wasserbehörde nachweist, dass die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Wird Niederschlagswasser gesammelt und gezielt abgeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß §§ 4, 5, 9 und 11 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juli 2003 (GVBl. LSA S. 158) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Antragsunterlagen sind mit dem Entwässerungsplan unter Zugrundlegung von ATV A 138 vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Wird Niederschlagswasser aus Straßen- und Gehwegbereichen abgeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß § 4, 5, 9 und 11 WG LSA einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Antragsunterlagen sind unter Zugrundlegung von ATV-Blatt 138 rechtzeitig vor Maßnahmebeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Die Lagerung von **wassergefährdenden Stoffen** hat nach den §§ 163 bis 167 WG LSA so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu besorgen ist. Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe ist gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) vom 25. Januar 1996 (GVBl. LSA S. 58) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Auf Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10. März 1998 (GVBl. LSA Nr. 11/1998) regeln die öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die **Abfallentsorgung**. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Anhalt-Zerbst (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang. Alle anfallenden Abfälle sind entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Die Sicherstellung des Grundschutzes an **Löschwasser** ist gesetzliche Pflichtaufgabe der Gemeinde. Der Löschwassernachweis wurde durch die Gemeinde erbracht und vom Landkreis Anhalt-Zerbst, Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst bestätigt.

Sollten bei der Realisierung der Bauvorhaben Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 5. Mai 1995 zu verfahren.

## Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**Hier: Vertrag über die Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB für den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Luso / OT Bone**

zwischen

dem Landrat des Landkreises Anhalt-Zerbst, vertreten durch das Dezernat Wirtschaft, Bau und Ordnung, Herrn Hajek, Fritz-Brandt-Straße 16, 39261 Zerbst  
– nachfolgend Landkreis Anhalt-Zerbst genannt

und

der Gemeinde Luso, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Ralf Müller, Neuer Weg 12, 39264 Bone  
– nachfolgend Gemeinde Luso genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

### § 1 Vertragszweck

- (1) Der nachfolgende städtebauliche Vertrag dient der Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Luso im Ortsteil Bone (Anlage 1) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB
- (2) Gegenstand des Vertrages sind die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, die nach Art und Umfang in diesem Vertrag und in den ihm beiliegenden Anlagen und nach Maßgabe der Abwägung festgelegt worden sind.
- (3) § 2 Abs. 3 BauGB bleibt unberührt. Ein Anspruch auf Aufstellung einer städtebaulichen Satzung besteht nicht.

## § 2

### Art und Umfang der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beabsichtigten privaten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 8 Abs. 1 NatSchG LSA zur Folge haben.
- (2) Art und Umfang der aufgrund der Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und der daraus abzuleitende Kompensationsbedarf sind in der Ergänzungssatzung beschrieben.
- (3) Die Kompensationsmaßnahmen nach diesem Vertrag umfassen
  1. das Pflanzen von 20 Weiden (Stecklinge von vorhandenen Beständen) und von 300 Erlen (leichte Heister, 100 bis 150 cm) entlang dem Südufer des Teichgrabens vom Ablauf des Bon'schen Teiches bis zur Bon'schen Mühle auf Teilflächen der Flurstücke 138 und 198 der Flur 1 in der Gemarkung Luso

## § 3

### Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Gemeinde Luso verpflichtet sich, nach Maßgabe der Bestimmungen über Art und Umfang laut § 2, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf ihre Kosten durchzuführen. Das Recht der Gemeinde, die entstehenden Kosten gemäß § 135a ff BauGB geltend zu machen, bleibt unberührt.
- (2) Die Durchführung der in § 2 aufgeführten Kompensationsmaßnahmen soll im Zeitraum 01.11.2003 bis 31.12.2004 erfolgen.

## § 4

### Abnahme

Die Abnahme der Maßnahmen erfolgt gemeinsam durch die Gemeinde Luso und dem Landkreis Anhalt Zerbst. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden Mängel festgestellt, sind diese auf Kosten der Gemeinde zu beseitigen.

## § 5

### Bestandteile des Vertrages

Jede der Parteien erhält eine Original-Ausfertigung dieses Vertrages. Bestandteil/e des Vertrages ist/sind

- die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Luso / OT Bone

## § 6 Sanktionen

Sollte die Gemeinde Luso die ihr gemäß § 3 Abs. 1 dieses Vertrages obliegenden Kompensationsmaßnahmen bis zum 31.12.2004 nicht oder nicht vollständig durchgeführt haben, so ist der Landkreis Anhalt-Zerbst ohne weitere Mahnung berechtigt, die dann noch ausstehenden Kompensationsmaßnahmen nach § 3 Abs. 1 dieses Vertrages auf Kosten der Gemeinde selbst durchführen zu lassen.

## § 7 Schlussbestimmungen

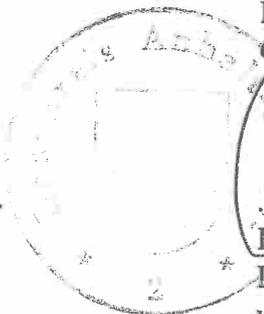
- (1) Vertragsänderungen oder – ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten jeweils ein Exemplar.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Der Vertrag wird gültig mit seiner Unterzeichnung.

Luso, 30.12.2003



  
Müller  
Bürgermeister  
Gemeinde Luso

Zerbst, 23.01.2004



  
Hajek  
Dezernent für Wirtschaft, Bau  
und Ordnung  
Landkreis Anhalt-Zerbst