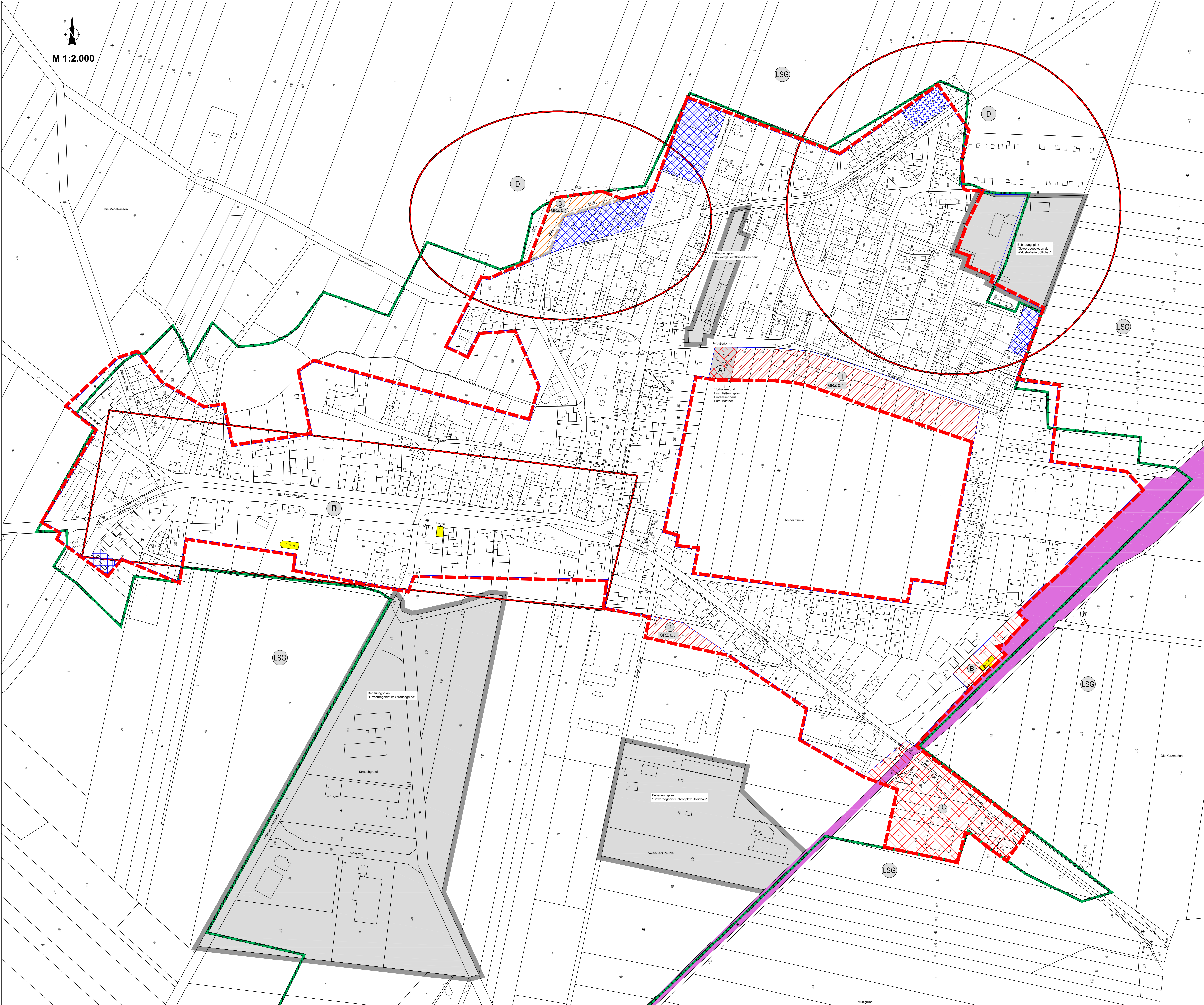




Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

Planzeichen mit Festsetzungscharakter

- Geltungsbereich 2. Änderung
Abgrenzung Innenbereich
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Geltungsbereich 1. Änderung
Abgrenzung Innenbereich
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Einweisungsfächen (A, B, C)
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
1. Änderung
- Ergänzungsfächen (1 und 2)
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
1. Änderung
- Ergänzungsfäche 3
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
2. Änderung
- GRZ 0,4
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Maßangaben in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

- Räumlicher Geltungsbereich
eines Bebauungsplans
- Abgrenzung des Innenbereichs
gemäß Innenbereichssatzung vom 09.04.1998
Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 BauGB
- Abmündungsfächen
gemäß Innenbereichssatzung vom 09.04.1998
und 1. Änderung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
im Sinne des Naturschutzrechtes
- Landschaftschutzgebiet "Dübener Heide"
- Archäologischer Denkmalbereich
Dorfheim Sölllichau u.ä.
- Baudenkmal
nach Denkmalsverzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale
Sachsen-Anhalt
- Flächen der Deutschen Bahn AG
Planfestgestellte Bahnanlagen
- Angaben Liegenschaftskataster (ALK)
Stand 22.11.2020

Plangrundlage

Plangrundlage unter Verwendung von Geobasisdaten und Daten
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Geowebserver für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KG)
Aktualisierung: A18-228-2009, Stand 2020

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
(BGBl. I 2004, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I
Nr. 257), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg vom
_____ ist am 10.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Sölllichau sind in der
Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:2.000 zeichnerisch festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil der
Satzung.

Die Abgrenzung orientiert sich ausgehend von der Innenbereichssatzung vom 09.04.1998 und der 1. Änderung
der Innenbereichssatzung vom 11.08.2021 an der aktuellen Bebauung unter Einschluss von bebauten
Bereichen, die gegenwärtig dem Außenbereich zuzurechnen sind (Einweisungsfächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr.
2 BauGB), und von unbebauten Außenbereichsfächen, die durch die angrenzenden Bereiche vorgeprägt sind
(Ergänzungsfächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Zuflussigkeit von Vorhaben

Innerehalb der festgelegten Grenzen der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Sölllichau richtet sich die
planungsrechtliche Zuflussigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach
Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zuflussigkeit von
Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs.
1 BauGB.

Nicht zulässig sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach
Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 34 Abs. 5
Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Maß der baulichen Nutzung in den Ergänzungsfächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Ergänzungsfäche Nr. 1 mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, für
die Ergänzungsfäche Nr. 2 mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,1 und für die Ergänzungsfäche Nr. 3 mit der
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 in Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen für Ergänzungsfäche Nr. 1
Für Baumaßnahmen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) bezeichneten Ergänzungsfächen Nr. 1 sind
Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch
den jeweiligen Bauwerken zu leisten wie folgt:
Auf einer Teilfläche von 100 m² innerhalb des Baugrundstücks ist eine Strauch-Baumhecke anzulegen. Die
Pflanzdichte beträgt für Bäume jeweils 30 m² sowie für Sträucher 3 m². Es sind ausschließlich Arten der
Pflanzliste zu verwenden. Die Mindestqualität soll für Bäume H 3xv 10-12 und für Sträucher 2xv,
60-100 betragen.

Ausgleichsmaßnahmen für Ergänzungsfäche Nr. 2
Für Baumaßnahmen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) bezeichneten Ergänzungsfächen Nr. 2 sind
Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch
den jeweiligen Bauwerken zu leisten wie folgt:
Auf einer Teilfläche von 300 m² innerhalb des Baugrundstücks ist eine Strauch-Baumhecke anzulegen. Die
Pflanzdichte beträgt für Bäume jeweils 30 m² sowie für Sträucher 3 m². Es sind ausschließlich Arten der
Pflanzliste zu verwenden. Die Mindestqualität soll für Bäume H 3xv 10-12 und für Sträucher 2xv, 60-100
betragen. Die unbebauten Flächen von 1.400 m² sind als Ziergarten mit Rasen und Beetenflächen anzulegen
und unversiegt zu belassen.

Ausgleichsmaßnahmen für Ergänzungsfäche Nr. 3
Für Baumaßnahmen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) bezeichneten Ergänzungsfächen Nr. 3 sind für
die im Außenbereich liegenden Flächen (Intensivacker) Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation des
Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den jeweiligen Bauwerken zu leisten wie folgt:
Auf einer Teilfläche von 400 m² innerhalb des Baugrundstücks ist eine Strauch-Baumhecke anzulegen. Die
Pflanzdichte beträgt für Bäume jeweils 30 m² sowie für Sträucher 3 m². Es sind ausschließlich Arten der
Pflanzliste zu verwenden. Die Mindestqualität soll für Bäume H 3xv 10-12 und für Sträucher 2xv, 60-100
betragen. Die unbebauten Flächen von 1.400 m² sind als Ziergarten mit Rasen und Beetenflächen anzulegen
und unversiegt zu belassen.

Die Pflanzungen sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungsfrist, 2 Jahre
Unterhaltungsfrist) zu pflegen und zu wässern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste	
Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus avellana	Hainbuche
Malus sylvestris	Wald Äpfel
Prunus spinosa	Waldrose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Wittensinde
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hortschnitz
Cornus avellana	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweifelhafte Weiden
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weiden
Eurostylis europaea	Häfenhölchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hainrose
Rosa rugosa	Weiß-Rose
Rhamnus cathartica	Purpur-Kreuzdorn
Spiraea alba	Silber-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise

Belege des Denkmalschutzes und der Archäologie
Der Dorfheim Sölllichau ist ein archäologisches Kulturdenkmal nach Landesrecht, welches nachrichtlich in die
Planzeichnung eingezeichnet wurde. Darüber hinaus überlagern zwei weitere Bodendenkmale den festgelegten
Innenbereich im Norden (ursprüngliche Siedlung und ursprüngliches Grabfeld). Bau- und
Erschließungsmaßnahmen im Denkmalschutz bedürfen gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-
Anhalt (DenkmalSchG-LSA) der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bzw. Genehmigung durch die zuständige Behörde.
Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von weiteren archäologischen Denkmälern führen.
Die bauwirtschaftlichen Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Mindestfrist gemäß § 9 Abs. 3
DenkmalSchG-LSA im Falle unerwartet festgelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die
wissenschaftliche Dokumentation der in Folge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten
archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 3 DenkmalSchG-LSA
geregelt.

Im Denkmalsverzeichnis Sachsen-Anhalt sind für den Ortsteil Sölllichau folgende Baudenkmale aufgeführt:
• Bahnhof, Bahnhofstraße 11,
• Kirche, Brunnenstraße 36,
• Schmiede, Brunnenstraße 40.

Belege der Landesvermessung

Im Satzungsgebiet befinden sich Grenzzeichnungen der Landesvermessung Sachsen-Anhalt, welche
gegenwärtig durch zukünftige Baumaßnahmen zerstört werden können. Auf die Sorgfaltspflicht im Umgang mit
bestehenden Vermessungs- und Grenzmarken gemäß Vermessungs- und Geoformationsgesetz Sachsen-Anhalt
VermessG-LSA (VermG-LSA S. 74) wird hingewiesen. Nach § 5 und § 2 VermessG-LSA steht das unterliegende
Erbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenzzeichnungen sowie Vermessungsmarken eine
Ordnungswidrigkeit dar.

Baugrund / Grundwasserstände

Im unbebauten Bereich südlich der Bergstraße sind unterirdische Quellen zu verzeichnen, deren Lage nicht
endgültig ermittelt ist. Es wird empfohlen, für Bauvorhaben im Bereich der Ergänzungsfäche 1 eine
Baugrunduntersuchung einschließlich der Erfassung der Grundwasserhältnisse vornehmen zu lassen. Unter
Umständen ist mit erhöhten Gründungsaufwendungen zu rechnen.

Flurverordnungsverfahren

Das Satzungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Verfahrensgebietes des Bodenordnungsverfahrens Sölllichau,
Verfahrensnummer: WB1297. Es handelt sich um ein Flurverordnungsverfahren nach Landwirtschafts-
anpassungsgesetz (LWAnpG) und/oder Flurverordnungsverordnung (FlurVO).

Nach § 34 FlurVO besteht von der Bekanntgabe des Bodenordnungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des
Planes eine Verordnungsfrist. Somit dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung der Flurverordnungsbehörde
errichtet werden. Zuständige Flurverordnungsbehörde ist das Amt für Landwirtschaft, Flurverordnung und
Forsten Anhalt.

Ablaufbestimmung und Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Sölllichau sind folgende Standorte im Kataster der unteren
Bodenschutzbehörde als Altlastverursachungsstellen registriert:
Gemarkung Flur Flurflück Altlastverursachungsstellenabgrenzung
Sölllichau 4 99, 97, 96 Heide Bau – Sölllichau GmbH
Sölllichau 1 315 Tankstelle Flurflück (Brunnenstraße 11)
Sölllichau 1 352 Tankstelle der ehem. MFS (Kosser Straße 1)

Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung sind an das System der
öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie baumaterialliche Gewerkeabfälle
sind gemäß Abfallverbringungsordnung des Landesvermögens Wittenberg zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen
Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerkspezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Papier/Plastik, Kunststoffsäcke,
Bauabfälle u.ä.), welche gemäß der Abfallverbringungsordnung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen
sind, ist vom Abfallerzeuger selbst oder zugelassene Entsorgungunternehmen zu organisieren. Die Verwertung
von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat in seiner Sitzung am 20.11.2025 die 2. Änderung der
Innenbereichssatzung Sölllichau in der Fassung vom _____ 2025 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr.
_____ ist am 10.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Schmiedeberg, den _____
- Siegel - Die Bürgermeisterin

2. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat am _____ 2025 den Entwurf der 2. Änderung der
Innenbereichssatzung Sölllichau in der Fassung vom _____ 2025 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr.
_____ ist am 10.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Schmiedeberg, den _____
- Siegel - Die Bürgermeisterin

3. Der Entwurf der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Sölllichau in der Fassung vom _____ 2025,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung
haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2025 bis _____ 2025 während der Dienststunden:

Montag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

In der Stadtverwaltung, Markt 3, 06905 Bad Schmiedeberg zur öffentlichen Einsichtnahme auslegen.
Gleichzeitig wird der Entwurf auf der Internetseite der Stadt Bad Schmiedeberg unter
<https://www.bad-schmiedeberg.de/bekanntmachungen/index.php> in digitaler Form einsehbar. Die
öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen von jedermann während der Auslegungfrist
schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ 2025 ortsüblich bekannt gemacht
worden.

Bad Schmiedeberg, den _____
- Siegel - Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben
vom _____ 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____ 2025 aufgefordert worden.

Bad Schmiedeberg, den _____
- Siegel - Die Bürgermeisterin

5. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 7 BauGB am
_____ geparkt (Beschluss Nr. _____). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Schmiedeberg, den _____
- Siegel - Die Bürgermeisterin

6. Die 2. Änderung der Innenbereichssatzung Sölllichau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den
textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom _____ 2025, wird dem Stadtrat der
Stadt Bad Schmiedeberg unter der Beschluss-Nummer _____ beschlossen. Die Begründung wurde
gebilligt.

Bad Schmiedeberg, den _____
- Siegel - Die Bürgermeisterin

7. Die 2. Änderung der Innenbereichssatzung Sölllichau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem
Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt. Mit der Ausfertigung wird bezeugt, dass die für die
Rechtmäßigkeit maßgebenden Anforderungen zu dieser Satzung mit dem Willen des Satzungsgebers
übereinstimmen.

Bad Schmiedeberg, den _____
- Siegel - Die Bürgermeisterin

8. Die 2. Änderung der Innenbereichssatzung Sölllichau sowie die Stelle, bei der der Plan während der
Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind
am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die
Rechtsmittel (§ 24 - 26 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entstehen von Einspruchsansprüchen (§
44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in
Kraft getreten.

Bad Schmiedeberg, den _____
- Siegel - Die Bürgermeisterin

Bad Schmiedeberg

Innenbereichssatzung Ortsteil Sölllichau
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB
2. Änderung

Satzung

Plan- und Blatt-Nr.: 303/3

Planer 1. Änderung Dipl.-Ing. R.Dubiel

Planer 2. Änderung: MA Janine Müller
Dipl.-Ing. Annegret Stübler

Datum: 21.07.2026

Maßstab 1:2.000

STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung

das atelier
ARCHITECTUR & DESIGN

Hans-Luft-Straße 30
06886 Luthersdorf Wittenberg
Tel 03491 442446
Fax 03491 442481
atelier.stuebler@gmx.de