

Stadt Bad Schmiedeberg



Innenbereichssatzung Ortsteil Söllichau

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

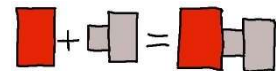
2. Änderung

Begründung

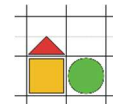
- Satzung-

Planträger: **Stadt Bad Schmiedeberg**
Markt 10
06905 Bad Schmiedeberg
www.bad-schmiedeberg.de

Planverfasser: **das atelier**
2. Änderung
Architektur& Design
MA Janine Müller
Dipl.-Ing. Annegret Stäbler
Hans-Lufft-Straße 30
Tel: 03491/442446
Fax: 03491/442481
Mail: atelier.staebler@gmx.de



Planverfasser: **Stadt- und Landschaftsplanung**
1. Änderung
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung



Datum: 21.07.2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangssituation / Planungsanlass / Zielstellung	3
2. Gesetzliche Grundlagen	3
3. Plan-/Kartengrundlagen	4
4. Überörtliche und örtliche Planungen	4
4.1 Überörtliche Planungen	4
4.2 Örtliche Planungen	4
5. Siedlungs- und Nutzungsstruktur sowie Änderungen der Innenbereichssatzung	6
6. Erschließung	8
7. Satzungsbestimmungen	8
7.1 Geltungsbereich	8
7.2 Zulässigkeit von Vorhaben	8
7.3 Maß der baulichen Nutzung	9
7.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	9
8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	9
8.1 Verbindliche Bauleitplanung	9
8.2 Abgrenzung des Innenbereichs gemäß Satzung vom 09.04.1998	9
8.3 Bahnanlagen	9
8.4 Denkmalschutz / Archäologie	9
8.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	10
8.6 Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters	10
8.7 Baugrundverhältnisse	10
8.8 Flurneuordnungsverfahren	10
8.9 Abfallbeseitigung und Bodenschutz	10
9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
9.1 Rechtliche Grundlagen	11
9.2 Eingriffsbewertung	12
9.3 Ausgleichsmaßnahmen	12
9.4 Bilanzierung	13
10. Verfahrensvermerke	15

Abbildungen

Abb. 1: Ausschnitt FNP Bad Schmiedeberg 2030, Ortsteil Söllichau	5
Abb. 2: Übersichtskarte zur Innenbereichssatzung Söllichau 1998	7

Tabellen

Tab. 1: Bilanzierung Eingriffsregelung	13
--	----

Karten / Pläne

Planzeichnung : 2. Änderung Innenbereichssatzung Söllichau – Satzung M 1:2.000

1. Ausgangssituation / Planungsanlass / Zielstellung

Die ehemals selbständige Gemeinde Söllichau hat die Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Söllichau in Verbindung mit einer Abrundungssatzung gemäß § 4 Abs. 2a S. 1-3 BauGB MaßnG aufgestellt, welche am 09.04.1998 rechtswirksam wurde.

Im Rahmen der weiteren städtebaulichen Entwicklung wurde die Satzung evaluiert, zuletzt im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Bad Schmiedeberg. Festgestellt wurden Ungenauigkeiten, die auf die verwendete alte analoge Flurkarte zurückzuführen sind. Die Liegenschaftskarte als Plangrundlage wurde zwischenzeitlich digitalisiert und hinsichtlich der Bebauung aktualisiert. Darüber hinaus bestehen für die große unbebaute Fläche innerhalb der Siedlung Zweifel bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben. Sie wurde mit der Satzung im Jahr 1998 dem Innenbereich zugeordnet. In der Begründung wird jedoch ausgeführt, dass für eine bauliche Nutzung (beabsichtigte Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund ~~wird~~ wurde die 1. Änderung der Innenbereichssatzung verabschiedet.

Die Gemeinde Söllichau ordnet mit der 2.Änderung der Innenbereichssatzung, durch eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, eine bislang dem Außenbereich zugeordnete Teilfläche nördlich der Windmühlenstraße städtebaulich dem Innenbereich zu. Weiter wird der seit 09.08.2023 rechtskräftige Bebauungsplan „Großkorgauer Straße“ in die Innenbereichssatzung aufgenommen.

Ziel ist es, auf der Ergänzungsfläche der 2.Änderung künftig eine Wohnnutzung nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu ermöglichen. Anlass für die Aufstellung der Satzung ist die städtebauliche Abrundung und Klarstellung der Ortslage entlang der Windmühlenstraße. Die bisherige Abgrenzung des Innenbereichs entspricht in diesem Bereich nicht mehr vollständig den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Die einzubeziehende Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und wird bereits heute durch die angrenzenden Wohnnutzungen sowie die vorhandenen Erschließungsanlagen geprägt. Die Erweiterung des Innenbereichs führt zu einer nachvollziehbaren und an den örtlichen Gegebenheiten orientierten Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich. Gleichzeitig wird der Ortsrand städtebaulich sinnvoll arrondiert und in seinem Verlauf geordnet.

Die Einbeziehung der Fläche stellt keine eigenständige Siedlungserweiterung dar, sondern ergänzt die vorhandene Ortslage in einem räumlich begrenzten Umfang. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung werden hierdurch nicht berührt. Vielmehr wird eine geordnete bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie der vorhandenen Erschließung ermöglicht. Der Innenbereich wird weiterhin durch die Grenzen des Naturschutzgebiets beschränkt, so dass kein Ausufern in die Landschaft und das Landschaftschutzgebiet möglich ist.

2. Gesetzliche Grundlagen

Die Innenbereichssatzung für den Ortsteil Söllichau basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr.348),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 10)),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr.87),
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/ 2010), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748, 762).

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Demzufolge kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, da nachfolgende Bedingungen erfüllt werden:

Mit der Innenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit den Bestimmungen der Innenbereichssatzung ergeben sich nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern, Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gegeben sind. Ebenfalls kann ausgeschlossen werden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 3 BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist darauf hinzuweisen.

Auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass für die Ergänzungsflächen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgen muss. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind festzulegen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen wurden im Zuge der Flächenfestlegung angefertigt.

3. Plan-/Kartengrundlagen

Die Planzeichnung der Innenbereichssatzung wurde angefertigt auf der Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landes Sachsen-Anhalt, der Gemarkung Söllichau vom Stand vom 22.11.2020. Die Darstellung erfolgt im Maßstab 1:2.000. Die Planzeichnung beinhaltet Angaben aus dem Liegenschaftskataster sowie aus überörtlichen Planungen als nachrichtliche Übernahmen.

Zum Abgleich aktueller baulicher Nutzungen und topografischer Gegebenheiten wurden die Digitalen Orthophotos (DOP20), Luftbildflug 2018 herangezogen.

Die verwendeten Angaben aus der Liegenschaftskarte, aus der Topographischen Karte und Orthophotos aus der Luftbildsammlung sind urheberrechtlich geschützt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Sachsen-Anhalt. Die Nutzungsrechte für die Verwendung dieser Daten wurde im Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk) für die Stadt Bad Schmiedeberg erteilt (Aktenzeichen: A18-229-2009, Stand 2025).

4. Überörtliche und örtliche Planungen

4.1 Überörtliche Planungen

Aus den überörtlichen Planungen sind nachfolgende Festlegungen für den Ortsteil Söllichau maßgebend:

Im **Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP LSA)** sind für den Ortsteil Söllichau explizit keine Festlegungen enthalten.

Gemäß Beikarte 1 des LEP LSA 2010 liegt Söllichau im ländlichen Raum, an der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen. Nördlich erstreckt sich das Vorranggebiet für Natur und Landschaft: IX Buchenwaldgebiet der Dübener Heide sowie das Vorbehaltsgebiet für ein ökologisches Verbundsystem: 4. Teile der Dübener Heide. Die überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße B 2 verläuft westlich von Söllichau.

Die Stadt Bad Schmiedeberg gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2018)** ist am 27.04.2019 in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" bildet gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab.

Der REP A-B-W 2018 beinhaltet für den Ortsteil Söllichau explizit keine zeichnerischen Festlegungen. Söllichau liegt an der regional bedeutenden Landesstraße L 128. Aus den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung leiten sich für die Innenbereichssatzung Söllichau keine signifikanten Vorgaben ab.

Nach dem **Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018“ – STP DV** (in Kraft getreten am 26.07.2019) hat der Ortsteil Söllichau keine Zentrumsfunktion. Nächstgelegenes Grundzentrum in Sachsen-Anhalt ist die Kernstadt Bad Schmiedeberg.

4.2 Örtliche Planungen

Für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Bad Schmiedeberg liegt der Flächennutzungsplan 2030 vor. Dieser wurde mit Verfügung vom 21.06.2019 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt und erlangte nach Bekanntmachung am 14.08.2019 seine Rechtswirksamkeit. Die 1. Änderung zum Flächennutzungsplan ist seit 17.01.2025 rechtskräftig. Hier wurden für den Ortsteil Söllichau landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich in Sondergebiete für Photovoltaik umgewandelt.

Im Flächennutzungsplan 2030 sind für den Ortsteil Söllichau Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen bzw. Gewerbegebiete ausgewiesen. Die Bauflächenausweisungen wurden unter Berücksichtigung der Innenbereichssatzung vorgenommen. Insbesondere sind die Abrundungsflächen entsprechend als Bauflächen dargestellt.

Die Abrundungsflächen sind bislang weitestgehend bebaut. Noch unbebaute Grundstücke in den Abrundungsflächen sowie weitere Baulückenpotenziale sind derzeit nicht verfügbar, wonach sich ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen ergibt. Vorgesehen ist die Entwicklung einer Baureihe südlich der Bergstraße, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die Fläche des Bebauungsplans zwischen der Großkorgauer Straße und Bergstraße bietet weitere Möglichkeiten der Erschließung von Grundstücken durch das bereits rechtskräftige Planverfahren. Ebenfalls sind Ergänzungsflächen zur Abrundung des Innenbereichs und Angleichung der städtebaulichen Bestandssituation entlang der Windmühlenstraße notwendig.

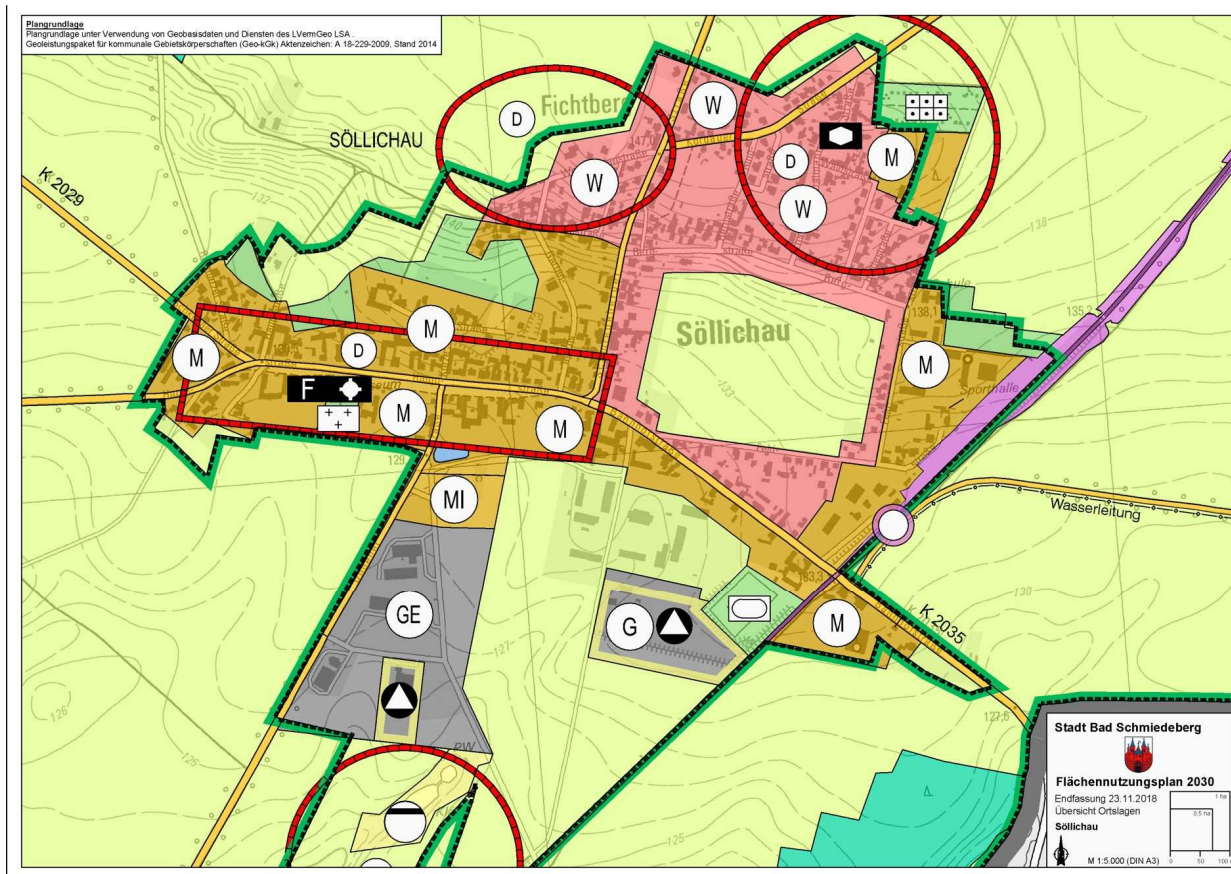


Abb. 1: Ausschnitt FNP Bad Schmiedeberg 2030, Ortsteil Söllichau

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-229-2009

Für Teilbereiche von des Ortsteils Söllichau liegen folgende Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet am Strauchgrund“, Rechtskraft seit 28.06.1993,
- Vorhaben- und Erschließungsplan Einfamilienhaus Fam. Kästner, Rechtskraft seit 01.09.1997,
- Bebauungsplan Nr. 1/2016 „Gewerbegebiet an der Waldstraße in Söllichau“, Rechtskraft seit 26.03.2018,
- Bebauungsplan Nr. 2/2018 „Gewerbegebiet Schrottplatz Söllichau“, Rechtskraft seit 16.06.2021,
- Bebauungsplan „Großkorgauer Straße“, Rechtskraft seit 09.08.2023.

Die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne sind in der Planzeichnung der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Söllichau nachrichtlich dargestellt.

5. Siedlungs- und Nutzungsstruktur sowie Änderungen der Innenbereichssatzung

Söllichau entstand als Straßenangerdorf entlang der heutigen Brunnenstraße. Charakteristisch sind Bauernhöfe zu beiden Seiten der Straße mit Wohnhäusern, Stall- und Nebengebäuden sowie Scheunen. Die rückwärtigen Bereiche wurden traditionell als Nutzgärten angelegt. Die Bebauung ist überwiegend 1- bis 1,5-geschossig; es dominieren Satteldächer mit Ziegeleindeckung.

Neben wenigen landwirtschaftlichen Hofstellen und Nutzungen sind einige Läden und Handwerker angesiedelt. An der Nutzungsdurchmischung im Sinne des Dorfgebietes soll auch künftig festgehalten werden. Im zentralen Bereich befinden sich die Dorfkirche mit dem Friedhof und das Dorfgemeinschaftshaus (Kulturhaus), welche als das Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens fungieren.

Die weitere Siedlungsentwicklung vollzog sich in nördlicher und nordöstlicher Richtung im Bereich der Schmiedeberger und Großkorgauer Straße sowie nördlich der Bergstraße. Hier überwiegt die Wohnnutzung in Einfamilienhäusern. Der Siedlungsbau vollzog sich schwerpunktmäßig in den 1930er Jahren sowie in den Jahren 1960 bis 1980. Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen. An der Ernst-Thälmann-Straße befindet sich die Kindertagesstätte „Heidespatzen“.

Der östliche Dorfrand wurde jahrzehntelang von der im 19. Jahrhundert errichteten Bahnstrecke nach Bad Dübau markiert. Im Bahnhofsumfeld entstanden gewerblich genutzte Gebäude (wie Fuhrunternehmen, Bauunternehmen, Baustoffhandel), die heute teils umgenutzt sind. Zwischen Dorf und Bahnlinie überwiegt heute die Wohnnutzung, insbesondere zwischen Kossaer Straße und Feldstraße. Die bauliche Entwicklung ging über die Bahntrasse hinweg in östlicher Richtung. Südlich der Kossaer Straße befindet sich der Sportplatz mit den dazugehörigen Sozialeinrichtungen.

Die Innenbereichssatzung von 1998 beschreibt baustrukturell 5 Ortsbereiche:

1. Ortsbereich - Ortsmitte und Unteres Dorf,
2. Ortsbereich - Oberes Dorf,
3. Ortsbereich – Siedlung,
4. Ortsbereich - Am Bahnhof und Bahnhofstraße,
5. Ortsbereich – Unbebaute Fläche im Innenbereich.

Diese 5 Ortsbereiche sind in Bezug auf ihre zeitliche Entstehung und die Bau- und Nutzungsstruktur im Wesentlichen nachvollziehbar. Im Hinblick auf die Abgrenzung des Innenbereichs sind sie jedoch nicht maßgebend. Allerdings besteht ein Widerspruch für den 5. Ortsbereich – die Unbebaute Fläche im Innenbereich. Diese Fläche wurde zwar in den Innenbereich einbezogen, jedoch wird in der Begründung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die geplante Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet eine Überplanung des Bereichs mit einem Bebauungsplan erforderlich ist. Zweifelhaft ist deshalb, ob für die unbebaute Fläche tatsächlich Baurecht besteht. Mit der hier vorliegenden Änderung der Satzung erfolgt eine Klarstellung. Südlich der Bergstraße wird eine Ergänzungsfläche mit einer Größe von 13.630 m² in den Innenbereich einbezogen zur Bebauung einer Reihe von Wohnhäusern. Die übrigen unbebauten Flächen verbleiben im Außenbereich. Es handelt sich um einen Außenbereich im Innenbereich.

Die Errichtung des Wohnhauses Bergstraße 35 erfolgte bereits im Jahr 1997 auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans, welcher am 01.09.1997 rechtskräftig wurde. Offensichtlich war dessen Eintragung in der Flurkarte (Flurstück 54/4) zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses 1998 noch nicht vollzogen, und blieb daher unberücksichtigt. Mit der Satzungsänderung wird das Flurstück 54/4 als bereits bebaute Fläche in den Innenbereich einbezogen (Einbeziehungsfläche A).

Mit der Ursprungssatzung aus dem Jahr 1998 wurden 2 Abrundungsflächen (I und VII) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB sowie 3 Abrundungsflächen (III, IV, V) gemäß § 4 Abs. 2a Satz 1–3 Baugesetzbuch-Maßnahmen-gesetz (1996) in den Innenbereich einbezogen. Auf diesen Flächen sind nur Wohnhäuser zulässig. Die Abrundungsflächen werden mit der Änderung der Satzung beibehalten; sie gehören zum Innenbereich. Der überwiegende Teil dieser Flächen wurde bebaut; noch unbebaute Flächen sind aus privatrechtlichen Gründen derzeit nicht verfügbar. Neben der Ergänzungsfläche an der Bergstraße wird mit der Änderung der Satzung eine zweite Ergänzungsfläche einbezogen, für die bereits eine konkrete Voranfrage für die Bebauung mit einem Wohnhaus vorliegt. Die Fläche liegt an der südlichen Kossaer Straße (Flurstücke 124 und 133) und hat eine Größe von ca. 2.170 m².



Abb. 2: Übersichtskarte zur Innenbereichssatzung Söllichau 1998

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-229-2009

Im Nahbereich zur Bahntrasse, an der Ladestraße befinden sich zwei bebaute Grundstücke (Flurstücke 85 und 611), die im baulichen Zusammenhang mit der dörflichen Bebauung stehen. Sie werden in den Innenbereich einbezogen (Einbeziehungsfläche B).

Die Grundstückflächen südlich der Kossaer Straße, östlich der Bahnlinie sind durch wohnbauliche und gewerbliche Bebauungen vorgeprägt. Sie gehören zum im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich und werden als bereits bebaute Flächen in den Innenbereich aufgenommen (Einbeziehungsfläche C).

Der Verlauf der Abgrenzung des Innenbereichs gemäß Ursprungssatzung vom 09.04.1998 einschließlich der Abrundungsflächen wird grundsätzlich beibehalten. Die vorgenommenen Änderungen beziehen sich auf die

Einbeziehungsflächen A, B und C sowie die Ergänzungsflächen Nr. 1, Nr. 2 und Nr.3. Weiterhin wurde die Innenbereichsgrenze im Nordosten an die Grenze des Geltungsbereichs des dortigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Waldstraße in Söllichau“ angepasst sowie der rechtskräftige Bebauungsplan „Großkorgauer Straße“ in der Mitte der Ortschaft eingefügt.

Alle Innenbereichsflächen einschließlich aller Ergänzungsflächen und Einbeziehungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Bad Schmiedeberg bereits als Bauflächen ausgewiesen (gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen) bzw. werden nachrichtlich eingefügt. Insbesondere die Ergänzungsfläche Nr. 1 südlich der Bergstraße war als bedeutende Zuwachsfläche bereits Gegenstand der städtebaulichen Abwägung und Ausrichtung, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnbauland zu entsprechen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden. Für die Ergänzungsflächen wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bzw. 0,3 festgelegt. Es wird von Wohnnutzungen auf diesen Flächen ausgegangen. Die Ergänzungsfläche Nr. 3 bildet dabei eine Besonderheit, da im Vergleich zu den anderen Flächen, die Ergänzungsfläche und Grundstücksfläche nicht identisch ist. Das heißt Teilflächen der Flurstücke liegen bereits im Innenbereich und sind bebaut. Es findet mit der Einbeziehung somit eine Berichtigung des Bestandes statt. Die Ergänzungsfläche Nr.3 wird nördlich durch das Naturschutzgebiet begrenzt, wodurch nicht die Gefahr einer Ausuferung oder Zersiedelung besteht.

Die festgesetzte Grenzlinie des Innenbereichs ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Bauliche Erweiterungen sind in begrenztem Umfang möglich. Der Zulässigkeitsrahmen für Bauvorhaben ist soweit limitiert, dass ein Ausufern der Bebauung in die freie Landschaft unterbunden bleibt. Mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ist nicht zu rechnen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung der Innenbereichsflächen in Söllichau ist über öffentliche Straßen gesichert. Haupterschließungsstraßen sind die Brunnenstraße (ehem. Hauptstraße), die Kossaer Straße (ehem. Bahnhofstraße), die Dübener Straße, die Schmiedeberger Straße und die Korgauer Straße. Die übrigen Straßen sind örtliche Anliegerstraßen. Die Ortslage Söllichau ist stadttechnisch vollständig erschlossen. Dazu zählen die Trinkwasserversorgung, die Stromversorgung und die Telekommunikationslinien. Im Zuge von Straßenbaumaßnahmen wurden Versorgungsleitungen teilweise erneuert. In Söllichau existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung mit dem Standort der Kläranlage südlich der Ortschaft Söllichau gehört seit dem 01.01.2024 in das Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) Elbaue/Heiderand.

Der Löschwasserbedarf im Gemeindegebiet konnte durch eine gemeinsame Ortsbegehung sowie durch die Abstimmung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen aller beteiligten Stellen (Gemeinde, Feuerwehr und Landkreis) nachvollziehbar ermittelt und nachgewiesen werden. Die notwendigen Maßnahmen und deren rechtlichen Sicherung wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten. Es wird zusätzlich zu den vorhandenen und bestätigten Hydranten im Gemeindegebiet im Norden von Söllichau ein Starkstromanschluss für eine Tauchpumpe vorgesehen sowie ein Zugang für die Feuerwehr zum entsprechenden Grundstück zugesichert. Die Löschwasserversorgung ist damit gesichert.

7. Satzungsbestimmungen

7.1 Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Söllichau 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 an der aktuellen Bebauung unter Einschluss von bebauten Bereichen, die gegenwärtig dem Außenbereich zuzuordnen sind (Einbeziehungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB), und von unbebauten Außenbereichsflächen, die durch die angrenzenden Bereiche vorgeprägt sind (Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

7.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgelegten Grenzen der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Söllichau richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit 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 Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 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).

7.3 Maß der baulichen Nutzung in den Ergänzungsflächen

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

7.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme für Ergänzungsfläche Nr. 1

Für Baumaßnahmen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) bezeichneten Ergänzungsfläche Nr. 1 sind Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den jeweiligen Bauherrn zu leisten wie folgt:

Auf einer Teilfläche von 14 % der Baugrundstücksfläche 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.

Ausgleichsmaßnahme für Ergänzungsfläche Nr. 2

Für Baumaßnahmen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) bezeichneten Ergänzungsfläche Nr. 2 sind Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bauherrn zu leisten wie folgt:

Auf einer Teilfläche von 391 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 Pflanzungen sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Unterhaltungspflege) zu pflegen und zu wässern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahme für Ergänzungsfläche Nr. 3

Für Baumaßnahmen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) bezeichneten Ergänzungsfläche Nr. 3 sind für die im Außenbereich liegenden Flächen (Intensivacker) Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bauherrn zu leisten wie folgt:

Auf einer Teilfläche von 430 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. Auf einer Fläche von 2.068m² ist ein Gartenland zum Beispiel in Form eines Ziergartens mit Rasenflächen und Beeten anzulegen. Diese Fläche ist unversiegelt zu belassen.

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

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planzeichnung enthält die Kennzeichnung der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen im Ortsteil Söllichau.

8.2 Abgrenzung des Innenbereichs gemäß Satzung vom 09.04.1998

Zum Abgleich sowie zur Nachvollziehbarkeit ist die Grenze des Innenbereichs der Satzung vom 09.04.1998 in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt, einschließlich der festgelegten Abrundungsflächen.

8.3 Bahnanlagen

In der Planzeichnung sind die Flächen der Deutschen Bahn AG nachrichtlich übernommen. Sie gelten als planfestgestellte Anlagen der Eisenbahn.

8.4 Denkmalschutz / Archäologie

Der Dorfkern Söllichau ist ein archäologisches Kulturdenkmal nach Landesrecht, welches nachrichtlich in die Planzeichnung eingestellt wurde. Darüber hinaus überlagern zwei weitere Bodendenkmale den festgelegten Innenbereich im Norden (urgeschichtliche Siedlung und urgeschichtliches Gräberfeld). Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Denkmalsbereich bedürfen gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG-LSA) der denkmalrechtlichen Erlaubnis bzw. Genehmigung durch die zuständige Behörde.

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von weiteren archäologischen Denkmalen führen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

Im Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt sind für den Ortsteil Söllichau folgende Baudenkmale aufgeführt:

- Bahnhof, Bahnhofstraße 11,
- Kirche, Brunnenstraße 36,
- Schmiede, Brunnenstraße 40.

8.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Der Ortsteil Söllichau liegt innerhalb des Naturparks „Dübener Heide“/ Sachsen-Anhalt.

Die an die bebaute Ortslage Söllichau angrenzenden Flächen sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Söllichau liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Geringfügige Überlagerungen sind maßstabsbedingt.

8.6 Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Satzungsgebiet befinden sich Grenzeinrichtungen der Landesvermessung Sachsen-Anhalt, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Auf die Sorgfaltspflicht im Umgang mit bestehenden Vermessungs- und Grenzmarken gemäß Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt -VermGeoG LSA- (GVBl. LSA S. 716) wird hingewiesen. Nach § 5 und § 22 VermGeoG LSA stellt das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken eine Ordnungswidrigkeit dar.

8.7 Baugrundverhältnisse

Im unbebauten Bereich südlich der Bergstraße sind unterirdische Quellen zu verzeichnen, deren Lage nicht eindeutig erkundet ist. Es wird empfohlen, für Bauvorhaben im Bereich der Ergänzungsfläche 1 eine Baugrunduntersuchung einschließlich der Klärung der Grundwasserverhältnisse vornehmen zu lassen. Unter Umständen ist mit erhöhten Grundaufwendungen zu rechnen.

8.8 Flurneuordnungsverfahren

Das Satzungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Verfahrensgebietes des Bodenordnungsverfahrens Söllichau, Verfahrensnummer WB1297. Es handelt sich um ein Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG).

Nach § 34 FlurbG besteht von der Bekanntgabe des Bodenordnungs-Beschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Planes eine Veränderungssperre. Somit dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet werden. Zuständige Flurbereinigungsbehörde ist das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt.

8.9 Abfallbeseitigung und Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Söllichau sind folgende Standorte im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde als Altlastverdachtsfläche registriert:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Altlastverdachtsfläche/Altablagerung
Söllichau	4	99, 97, 96	Heide Bau — Söllichau GmbH
Söllichau	1	315	Tankstelle Freimuth (Brunnenstraße 13)
Söllichau	1	352	Tankstelle der ehem. MTS (Kossaer Straße 1)

Bei Bautätigkeiten 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 hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Pappe/Papier, Kunststoffabfälle, Bioabfälle u.a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

9.1 Rechtliche Grundlagen

Die Realisierung der Bebauung innerhalb der geplanten Ergänzungsflächen Nr.1, Nr.2 und Nr.3 initiiert nach § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft durch "... Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können." Bei Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Abrundungsflächen nach der Innenbereichssatzung vom 09.04.1998 ist gemäß den damaligen Rechtsgrundlagen kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Mithin ist bereits ein Großteil der Flächen bebaut.

Nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs „verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“ (Vermeidungs- und Minimierungsgebot) und darüber hinaus „... unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.“

Ein Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG bedarf einer Genehmigung. Er darf entsprechend § 15 Abs. 5 BNatSchG „nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.“

Für die Eingriffsregelung wird die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt - Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, RdErl. des MLU, MBV, MI, MW vom 16.11.2004 (MBL. LSA Nr. 53/2004 S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12.03.2009 (MBL. LSA Nr. 13/2009 S. 250) herangezogen.

Das Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Jedem Biotoptyp wird gemäß dieser Richtlinie entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Die Bezugseinheit ist jeweils ein qm.

Die im Rahmen des Berechnungsverfahrens ermittelte Differenz zwischen dem Zustand der Fläche vor dem Eingriff und nach dem Eingriff stellt den Kompensationsbedarf dar, der durch entsprechende Maßnahmen erfüllt werden muss. Für den Nachausgleichszustand wird der Biotop-/ Nutzungstyp nach planmäßiger Pflege zugrunde gelegt.

9.2 Eingriffsbewertung

Der zu bewertende Eingriffsbereich bezieht sich auf die Ergänzungsflächen Nr. 1 und Nr. 2, die nachfolgend getrennt voneinander behandelt werden.

Die Biotopstrukturen wurden entsprechend der „Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt“, die sich analog im „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ wiederfinden, bestimmt.

Innerhalb des Eingriffsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG) vorhanden.

Die mögliche Bebauung /Versiegelung innerhalb der Ergänzungsflächen führt zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen im Eingriffsbereich sowie zu Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/ Luft sowie Flora und Fauna. Der Verlust der Bodenfunktionen im Eingriffsbereich ist erheblich und bedarf des Ausgleichs.

Ergänzungsfläche Nr. 1

Die Ergänzungsfläche hat eine Größe von ca. 13.630 m². Im Bestand wird die Fläche als Intensivacker (AI) bewirtschaftet.

Nach den Festlegungen der Innenbereichssatzung für die Ergänzungsfläche Nr. 1 ist eine Bebauung mit einem Versiegelungsgrad von 40 % zulässig (GRZ 0,4). Daraus resultiert eine maximal mögliche Überbauung bzw. Versiegelung von 5.452 m² (BS).

Mit der vorgesehenen Nutzung als Wohngrundstück ist davon auszugehen, dass die nicht bebauten und befestigten Flächen als Gartenland/Ziergarten (AKC) genutzt werden.

Ergänzungsfläche Nr. 2

Die Ergänzungsfläche hat eine Größe von ca. 2.170 m². Im Bestand ist die Fläche als devastiertes Grünland (GSX) anzusprechen.

Nach den Festlegungen der Innenbereichssatzung für die Ergänzungsfläche Nr. 2 ist eine Bebauung mit einem Versiegelungsgrad von 30 % zulässig (GRZ 0,3). Daraus resultiert eine maximal mögliche Überbauung bzw. Versiegelung von 651 m² (BS).

Mit der geplanten Nutzung als Wohngrundstück ist davon auszugehen, dass die nicht bebauten und befestigten Flächen als Gartenland/Ziergarten (AKC) genutzt werden.

Ergänzungsfläche Nr. 3

Die Ergänzungsfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 3.054m² welche im Planstand als Intensivacker (AI) anzusprechen ist.

Nach den Festlegungen der Innenbereichssatzung für die Fläche Nr. 3 ist eine Bebauung mit einem Versiegelungsgrad von 40 % zulässig (GRZ 0,4 - bezogen auf die Grundstücksfläche). Daraus resultiert eine maximal mögliche Überbauung bzw. Versiegelung von 1.221 m² (BS).

Mit der geplanten Nutzung als Wohngrundstück ist festgelegt, dass die nicht bebauten und befestigten Flächen als Gartenland/Ziergarten (AKC) angelegt und gepflegt werden. Hier ergibt sich nach der Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Fläche von 1.403 m². (siehe Tabelle 1)

9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die prognostizierten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist die Pflanzung von Strauch-Baumhecken aus heimischen Arten (HHB) innerhalb der Ergänzungsflächen vorgesehen. Die Hecken sollten vorzugsweise an der südlichen Grundstücksgrenze angelegt werden. Damit erfolgt der Ausgleich unmittelbar am Eingriffsort. Der Ausgleich ist durch den jeweiligen Verursacher (Bauherrn) zu erbringen.

Da die Größe der Baugrundstücke in der Ergänzungsfläche Nr. 1 noch nicht bekannt ist, wird die Größe der Ausgleichsfläche prozentual im Verhältnis zur Baugrundstücksfläche angegeben. Nach der ermittelten Bilanz ist auf der gesamten Ergänzungsfläche Nr. 1 eine Strauch-Baumhecke mit einer Fläche von 1.910 m² anzulegen. Das entspricht einem Anteil von 14 %.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind textlich wie folgt festgesetzt:

Ausgleichsmaßnahme für Ergänzungsfläche Nr. 1

Für Baumaßnahmen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) bezeichneten Ergänzungsfläche Nr. 1 sind Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den jeweiligen Bauherrn zu leisten wie folgt:

Auf einer Teilfläche von 14 % der Baugrundstücksfläche 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.

Ausgleichsmaßnahme für Ergänzungsfläche Nr. 2

Für Baumaßnahmen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) bezeichneten Ergänzungsfläche Nr. 2 sind Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bauherrn zu leisten wie folgt:

Auf einer Teilfläche von 391 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 Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahme für Ergänzungsfläche Nr. 3

Für Baumaßnahmen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) bezeichneten Ergänzungsfläche Nr. 3 sind für die im Außenbereich liegenden Flächen (Intensivacker) Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bauherrn zu leisten wie folgt:

Auf einer Teilfläche von 430 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. Auf einer Fläche von 1.403 m² ist ein Gartenland zum Beispiel in Form eines Ziergartens mit Rasenflächen und Beeten anzulegen. Diese Fläche ist unversiegelt zu belassen.

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

Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

9.4 Bilanzierung

Nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ergibt sich in der Gegenüberstellung des Voreingriffszustandes auf den Ergänzungsflächen zum Zustand nach der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme folgende Bilanz:

Ergänzungsfläche Nr. 1

BESTAND

Biotoptyp	Code	Fläche (m ²)	Biotopwert (WP/m ²)	Wertpunkte gesamt
Intensivacker	AI.	13.630	5	68.150
Summe		13.630		68.150

PLANUNG

Gartenland /Ziergarten	AKC	6.268	6	37.608
Strauch-Baumhecke (Ausgleichsmaßnahme)	HHB	1.910	16	30.560
bebaute/ versiegelte Fläche (40 %)	BS	5.452	0	0
Summe		13.630		68.168
Differenz Bestand - Planung				+18

Ergänzungsfläche Nr. 2

BESTAND

Biotoptyp	Code	Fläche (m ²)	Biotopwert (WP/m ²)	Wertpunkte gesamt
Devastiertes Grünland	GSX	2.170	6	13.020
Summe		2.170		13.020

PLANUNG

Gartenland /Ziergarten	AKC	1.128	6	6.768
Strauch-Baumhecke (Ausgleichsmaßnahme)	HHB	391	16	6.256
bebaute/ versiegelte Fläche (30 %)	BS	651	0	0
Summe		2.170		13.024
Differenz Bestand - Planung				+4

Anrechenbarer Anteil der Ergänzungsfläche Nr. 3

BESTAND

Biotoptyp	Code	Fläche (m ²)	Biotopwert (WP/m ²)	Wertpunkte gesamt
Intensivacker	AI.	3.054	5	15.270
Summe		3.054		15.270

PLANUNG

Gartenland /Ziergarten	AKC	1.403	6	8.418
Strauch-Baumhecke (Ausgleichsmaßnahme)	HHB	430	16	6.880
Anrechenbare bebaute/ versiegelte Fläche (40 %)	BS	1221	0	0
Summe		3.054		15.298
Differenz Bestand - Planung				+28

Tab. 1: Bilanzierung Eingriffsregelung

Mit der Umsetzung möglicher Bauvorhaben in den Ergänzungsflächen ergibt sich nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ein **Überschuss von 18, 4 und 28 Wertpunkten** gegenüber dem Bestand. Die Eingriffe können somit hinreichend kompensiert werden.

10. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat in seiner Sitzung am 20.11.2025 die 2. Änderung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB für den Ortsteil Söllichau beschlossen. Der Beschluss Nr. _____ ist am 10.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat am _____.2026 den Entwurf der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Söllichau in der Fassung vom _____.2026 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. _____) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am _____.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der Entwurf der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Söllichau in der Fassung vom _____.2026, 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 _____.2026 bis _____.2026 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 18.00 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 ausgelegen. Gleichzeitig war 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 Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____.2026 aufgefordert worden.
5. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am _____ geprüft (Beschluss Nr. _____). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die 2. Änderung der Innenbereichssatzung Söllichau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom _____, wurde am _____ vom Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg unter der Beschluss-Nummer _____ beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
7. Die 2. Änderung der Innenbereichssatzung Söllichau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu dieser Satzung mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
8. Die 2. Änderung der Innenbereichssatzung Söllichau 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 Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.