

# Lennardt**und**Birner

## „Machbarkeitsstudie interkommunales G/GI-Gebiet“ Aschersleben, Seeland, Falkenstein/Harz, Arnstein

Ergebnispräsentation, 14. Januar 2026

Jörg Lennardt | Eva Czyperek



Die Region erhält eine große Chance durch die Neuaufstellung des LEP:  
Entwicklung einer landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbefläche



**Ressourcen gebündelt nutzen**



**Teilung der Kosten und Gewinne**



**Flächenpotenziale optimal nutzen (Gewerbeflächen, Ausgleichsflächen, Tauschflächen)**



**Strahlkraft bei der Vermarktung erhöhen**



**Erhöhung der Chancen für Unterstützungsleistung (Fördermittel, Modellprojekte)**



**Möglichkeiten für größere Industrieansiedlungen mit regionaler Bedeutung**

# Unsere Vorgehensweise zur Erstellung der Studie:



# 01

## Zusammenfassung der Grundlagenanalyse

## Die wichtigsten Punkte aus dem Standortvergleich:

### Gewerbeflächenanteile & Siedlungsstruktur



- **Aschersleben und Seeland** verfügen über **überdurchschnittliche Anteile an Gewerbe- und Industrieflächen.**
- **Falkenstein und Arnstein** liegen beim Anteil an GE-/GI-Fläche **deutlich unter dem Landesdurchschnitt.**

### Demografische Rahmenbedingungen



- Alle vier Kommunen haben mit **Bevölkerungsrückgang und Überalterung** zu kämpfen.
- Der Anteil der 25–30-Jährigen sinkt deutlich.
- Nur Aschersleben zeigt einen leichten **Zuzug.**

### Wirtschaft & Arbeitsmarkt



- **Aschersleben hebt sich ab** mit:
  - mehr Einpendlern statt Auspendlern
  - leicht wachsender sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung (am Wohn- und Arbeitsort),
  - höherem Anteil an Frauen in Beschäftigung.
- In **Seeland** steigt die Beschäftigung in verarbeitenden Betrieben wieder.

### Finanzen & Gemeindeeinnahmen

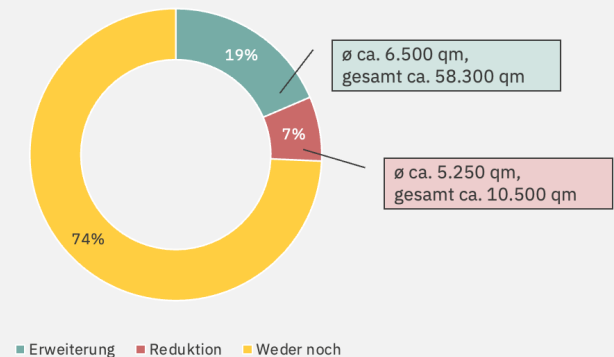


- **Seeland** hat die höchsten Steuereinnahmen pro Kopf, liegt aber **unter Landesschnitt.**
- **Aschersleben** hat den höchsten Gewerbesteuerhebesatz, dennoch sind die Gewerbesteuereinnahmen in Falkenstein/Harz leicht höher.
- Alle Kommunen liegen **bei den absoluten Gewerbesteuer-einnahmen unter dem Landesschnitt.**

## Wir haben eine Unternehmensbefragung durchgeführt, um die Bedarfe der Bestandsunternehmen zu erfassen.

- Insgesamt haben 75 Unternehmen an der Befragung teilgenommen.
- Es wurden ca. 275 Unternehmen angeschrieben.
- Dies entspricht einer guten Teilnehmerquote von 27 Prozent.
- Die Umfrage fand vom 16. Juni bis zum 10. Juli 2025 statt.

19 Prozent der befragten Unternehmen planen eine Erweiterung.



Planen Sie in den nächsten drei Jahren eine flächenmäßige Erweiterung oder Reduktion Ihres Unternehmens an Ihrem jetzigen Unternehmensstandort? n = 70

# Die wichtigsten Punkte aus der Unternehmensbefragung:

## Flächenbedarf & Erweiterung



- 19 % der Unternehmen planen eine flächenmäßige Erweiterung in den nächsten drei Jahren – durchschnittlich ca. 6.500 qm.
- Insgesamt werden mind. 5,8 ha in den nächsten 3 Jahren aus dem Bestand benötigt.
- Gewünschte Nutzungen: v.a. **Lager, Büros und Produktion.**
- Wichtigste Anforderungen: **Glasfaseranbindung, gute Verkehrsanbindung** (v. a. Autobahn/Bundesstraße), Starkstromschlüsse, Möglichkeit zum **24/7-Betrieb.**

## Herausforderungen am bestehenden Standort



- **45 %** sehen keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten.
- **6 von 12** Unternehmen hatten bereits Schwierigkeiten bei der Flächensuche.
- Gründe für geplante Standortverlagerung: **Platzmangel, fehlende kleine Flächen, Energiepreise.**

## Flächenreserven



- Nur **18 %** verfügen über Optionsflächen.
- Mehrheit würde Erweiterungsflächen **kaufen**, nicht pachten.

## Standortfaktoren



- Zufriedenheit mit: **überregionaler Straßenanbindung, Kundennähe, Kontakt zu anderen Unternehmen.**
- Unzufriedenheit v.a. bei: **Steuern/Abgaben, medizinischer Versorgung, Fachkräfteverfügbarkeit.**

## Zukunftsanforderungen (laut Unternehmen)



- **Bürokratieabbau**, schnellere Verfahren, digitale Verwaltung
- Bereitstellung von Flächen für **Industrie & Handwerk**
- **Verkehrsinfrastruktur** verbessern (ÖPNV, Radwege, E-Mobilität)
- **Unternehmensnetzwerke** fördern

# Wir haben die wirtschaftlichen Kompetenzfelder der Region abgeleitet, um Zielgruppen für die interkommunale GI/GE-Fläche zu definieren.

So gehen wir bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Kompetenzfelder für die vier Kooperationsstädte vor:



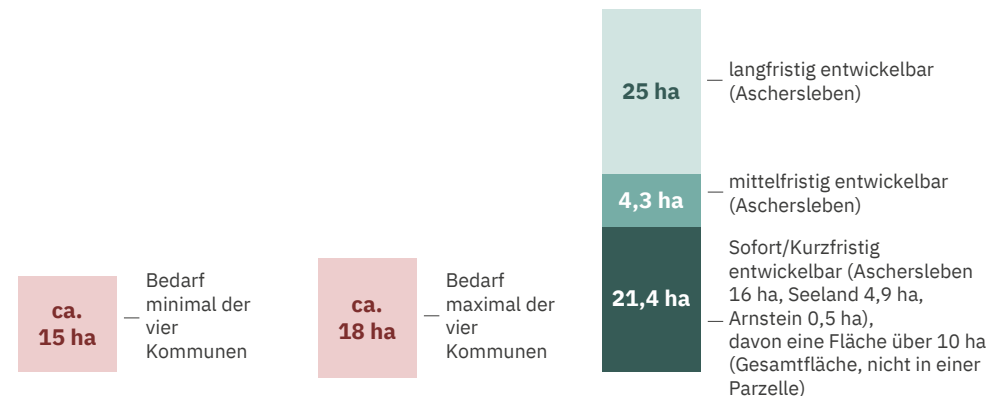
Diese wirtschaftlichen Kompetenzfelder haben wir für die Kommunen Aschersleben, Seeland, Falkenstein/Harz und Arnstein abgeleitet:



Daraus leiten wir zukunftsfähige Zielgruppen für das potenzielle IKG ab, z.B. Automatisierung, Industrie 4.0, Kreislaufwirtschaft als Querschnittsfelder der Kompetenzfelder. Dafür müssen die Ansprüche dieser Zielgruppen mit den Rahmenbedingungen der Potenzialflächen zusammenpassen.

## Wir haben die Gewerbeflächensituation der vier Kommunen untersucht und Bedarfe des Bestands abgeleitet.

- **Aschersleben** verfügt aktuell über rund 16 ha sofort vermarktbare Flächen, davon 13 ha im GI „Zornitzer Weg“ (entspricht einem Teil des ausgewiesenen Entwicklungsstandorts für landesbedeutsame GE/GI-Ansiedlungen im LEP 2010). Diese sind allerdings durch ihre Geometrie nur eingeschränkt vermarkt- und nutzbar. Mittelfristig (nach Erschließung) stehen weitere 4,3 ha zur Verfügung (davon 4 ha im zweiten Bauabschnitt vom „Zornitzer Weg“). Langfristig können zusätzlich 25 ha im dritten Bauabschnitt entwickelt werden.
- **Seeland** verfügt lediglich über 4,9 ha sofort vermarktbare Flächen.
- In **Falkenstein/Harz** gibt es keine sofort vermarktbaren Flächen.
- In **Arnstein** sind 0,48 ha kurzfristig vermarktbar.



## Wir haben die überregionalen Bedarfe betrachtet.

- Laut IMG Sachsen-Anhalt bestehen ausreichende Angebote für kleinere Flächen (2-5 ha), aber ein deutlicher Mangel an Großflächen. Durchschnittlicher Flächenbedarf: 19,6 ha (Median 7,2 ha); größte Anfrage 400 ha.
- Laut IHK Magdeburg sind Großflächen entscheidend im Standortwettbewerb; bislang konnten mehrere Investorenanfragen mangels Fläche nicht bedient werden.
- Laut IMG könnte ein Standort mit 100-150 ha ein Alleinstellungsmerkmal für Sachsen-Anhalt und die Region Aschersleben, Falkenstein/Harz, Seeland, Arnstein sein.

| ha      | Anfragen | Anteil |
|---------|----------|--------|
| <5      | 70       | 42%    |
| 5–9     | 20       | 12%    |
| 10–19   | 34       | 20%    |
| 20–49   | 25       | 15%    |
| 50–99   | 12       | 7%     |
| 100–199 | 2        | 1%     |
| >200    | 3        | 2%     |



**Die Entwicklung einer landesbedeutsamen Fläche in Aschersleben, Falkenstein/Harz, Seeland und Arnstein bietet große Chancen für Wachstum und Wertschöpfung in einer strukturschwachen Region – vorausgesetzt, sie wird strategisch klug geplant und im Wettbewerb realistisch positioniert.**

**Der Bedarf an großflächigen Ansiedlungen lässt sich aus den Anfragen bei der IMG Sachsen-Anhalt ableiten; eine Fläche für großflächige Industrieansiedlungen, passend zur Wirtschaftsstruktur der Region, kann ein Alleinstellungsmerkmal schaffen.**

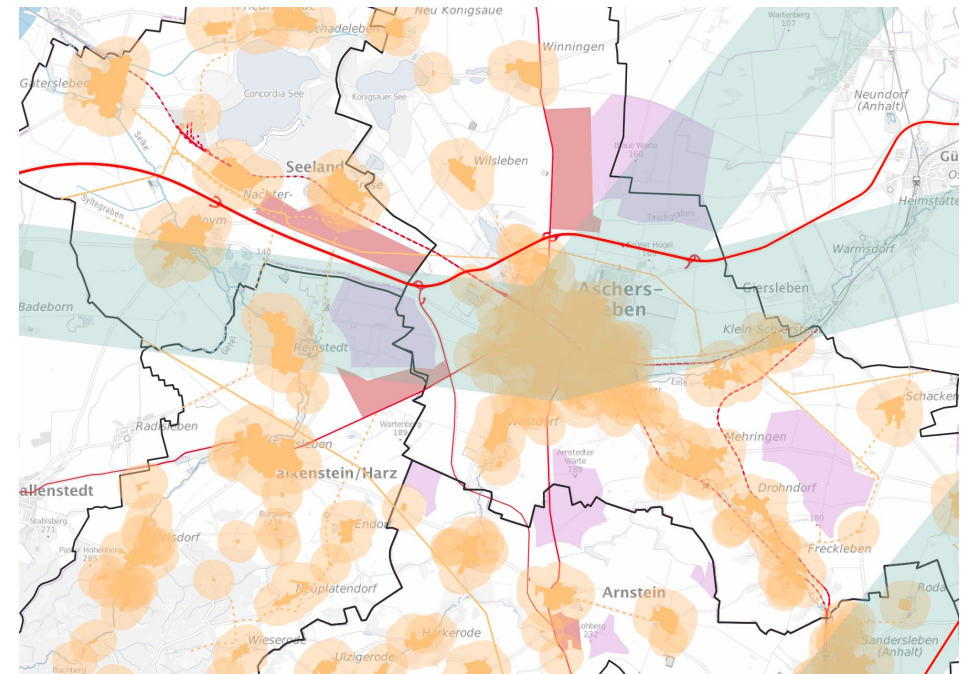
# 02

## Identifizierung von potenziellen Flächen zur Entwicklung des IKG

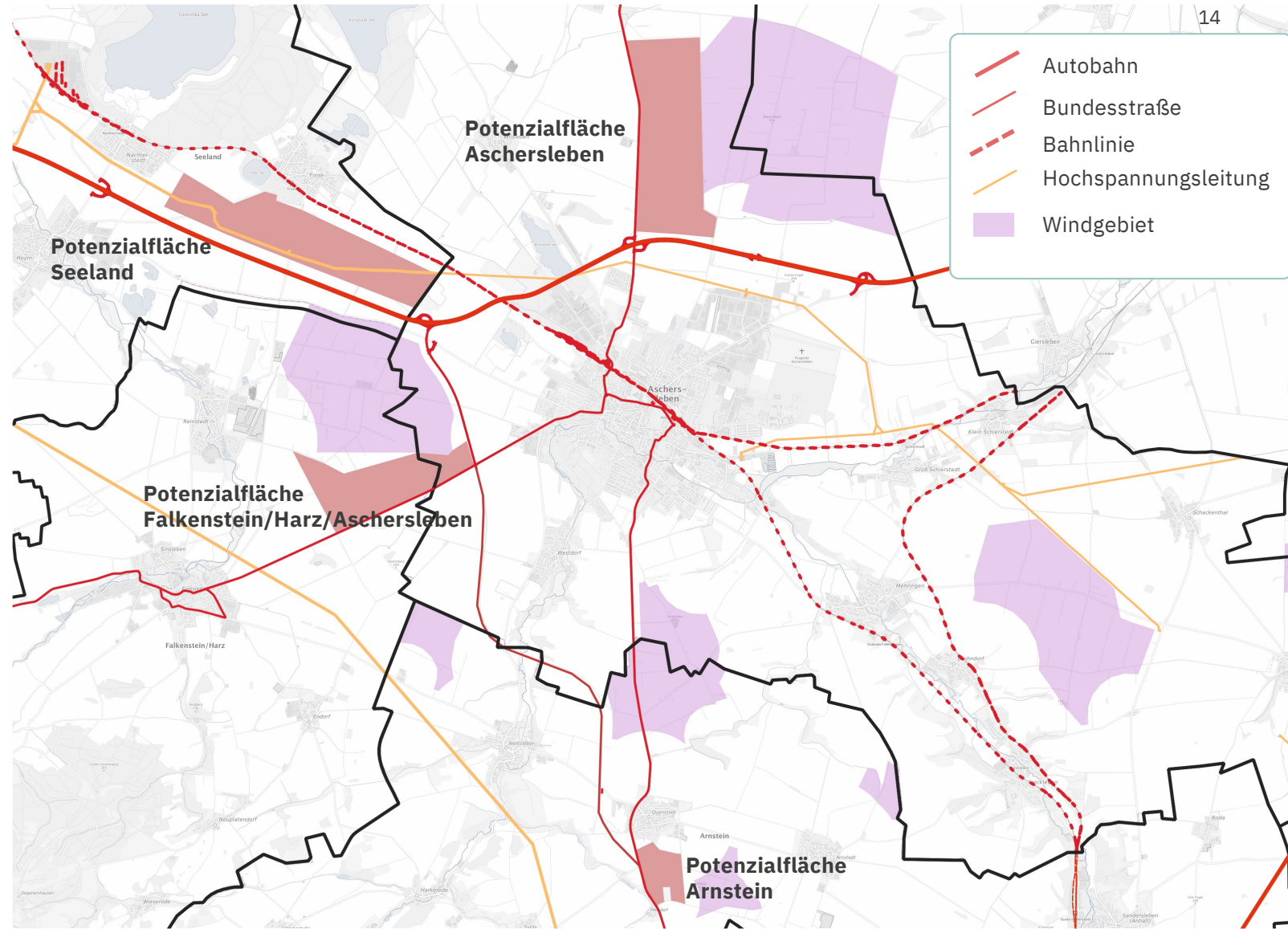
## Die Eingrenzung der in Betracht kommenden Flächen erfolgte auf Basis der folgenden Prüfkriterien:

- Mindestgröße von 100 Hektar (mit Erweiterungsoptionen)
- Direkte Anbindung an die BAB 36 oder B 180/B 185 ohne Ortsdurchfahrt
- Lage entlang einer überregionalen Entwicklungsachse
- Keine erheblichen Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)
- Nähe zu erneuerbaren Energien
- Ausreichender Abstand zu empfindlichen Umgebungsnutzungen (z. B. Wohnbebauung)

Auch wenn die Flächen in **Arnstein** (aufgrund der Größe und der Nähe zur Wohnbebauung sowie der Lage) und in **Seeland** (aufgrund der kreuzenden Stromtrassen sowie zum Teil der Nähe zur Wohnbebauung) nicht in allen Kriterien passen, wurde diese untersucht. Diese Entscheidung wurde getroffen, damit eine Untersuchungsfläche aus allen Kommunen enthalten ist.



Identifizierte  
Potenzialflächen  
für das IKG



# 03

## Untersuchung der potenziellen Flächen und Abstimmung mit den TÖB

# Wichtigste Punkte zur Fläche in Aschersleben

- Städtebaulich integrierbar, da industriell vorgeprägt; Nähe zu bestehenden Nutzungen unproblematisch.
- Hochwertige Schwarzerdeböden, vollständig Vorranggebiet Landwirtschaft
- Keine Bergbaubeschränkungen, aber Subrosionshorizonte möglich
- >100 Flurstücke, vollständig in Privateigentum, grundsätzlich Verkaufsinteresse, aber keine Gespräche geführt
- Energie- und Gasinfrastruktur vorhanden: 110 kV-Leitung, mehrere Hochdruckgasleitungen; Anbindung voraussichtlich technisch machbar.
- Abwasser und Regenwasser kritisch: Kanalnetz am Limit, separate Leitung oder Neubau nötig.
- Erschließung über B 180 möglich, aber nur über neue Knotenpunkte; A36-Anbauverbotszone zu beachten.

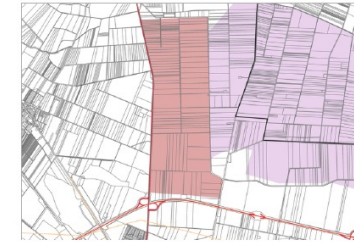


Abbildung 14: Potenzialfläche Aschersleben

#### Rahmendaten

- **Kommune** Aschersleben
- **Größe** 370 ha
- **Lage/Anbindung** nördlich der BAB 36 und östlich der B 180 zwischen Aschersleben und Winningen

#### Städtebauliche Integration

- Geltender Flächennutzungsplan Aschersleben, überwiegend Landwirtschaft; im Süden Flächen mit Regelungen zur Stadterhaltung und zum Denkmalschutz nacheinander übernommen (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Städtebau und Bauleitplanung)
- Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Städtebau und Bauleitplanung)
- Nähe zu Umgebungsnutzungen unbedenklich (Regionalplanung Magdeburg)
- Städtebaulich integrierbar, da bereits industriell geprägt (Regionalplanung Magdeburg)

#### Boden & Landwirtschaft

- Vorranggebiet Landwirtschaft „Teile des Nördlichen und Nordöstlichen Harzvorlandes“ (gesamte Fläche und angrenzende Bereiche) (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Raumordnung)
- Vorbehaltsgebiet ökologisches Verbundsystem „Heckenlandschaft“ (2 Elemente: Windschutzstreifen/ Baumreihen entlang Feldwegen) (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Raumordnung)
- Landwirtschaftlich hochwertige Schwarzerdeböden; Versiegelung

würde Bodenfunktionen unwiederbringlich zerstören → bodenbezogene

- Kompensationsmaßnahmen notwendig (ALFF, untere Bodenschutzbehörde)
- Zielabweichungsverfahren erforderlich (Regionalplanung)
- Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen → bei Tiefbauarbeiten mit Blindgängern zu rechnen (Kreisverwaltung Salzlandkreis)
- Keine Altlasten bekannt (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Bodenschutzbehörde)

#### Denkmalschutz

- Anhaltspunkte für Hügelgräber aus der späten Bronzezeit; südliche Hälfte gesichert, mittelalterliche Siedlungsfunde streuen von Osten ins Gebiet (LDA/LSA)
- Archäologische Kulturdenkmale im mittleren und südlichen Bereich, keine Baudenkmale betroffen (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Denkmalschutz)

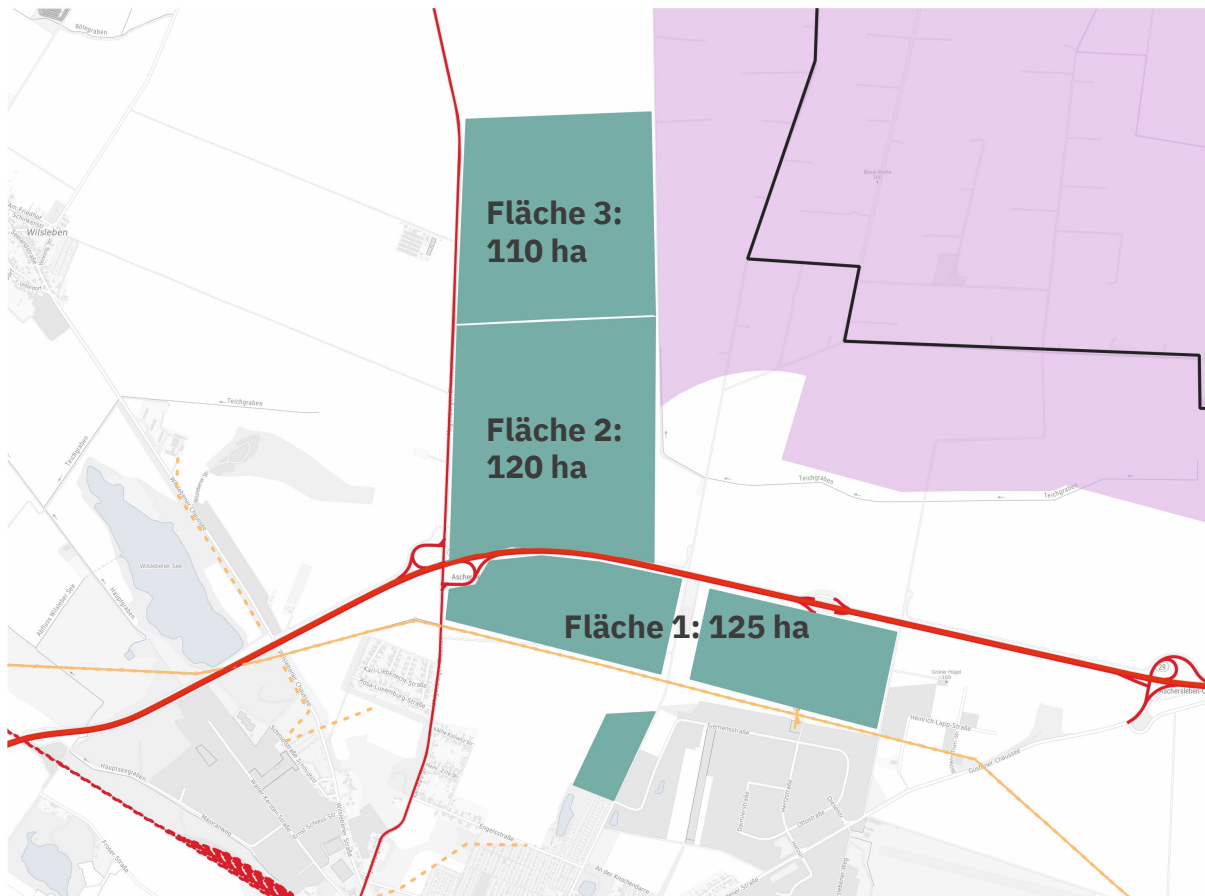
#### Natur und Umwelt

- Landschaftsbild: zusätzliche Bebauung verstärkt Eindruck einer technisch überformten Landschaft → negative Auswirkungen wahrscheinlich (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Naturschutzbehörde)
- Versiegelung: großflächig kritisch; Bedarf muss realistisch begründet werden (Vermeidungsgebot § 13 BNatSchG) (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Naturschutzbehörde)
- Biotop: gesetzlich geschützte Hecken, Feldgehölze, Gebüsche, Gewässer liegen in/angrenzend an die Fläche → zwingend zu berücksichtigen (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Naturschutzbehörde)

#### Wasser/Hydrologie

- Kein Überschwemmungs- oder Risikogebiet (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Wasserbehörde)
- Teilweise oberirdische Teileinzugsgebiete im nördlichen Bereich (LVerGeo, 2023, Geodaten)

## Raumordnerische Hinweise vom MID:

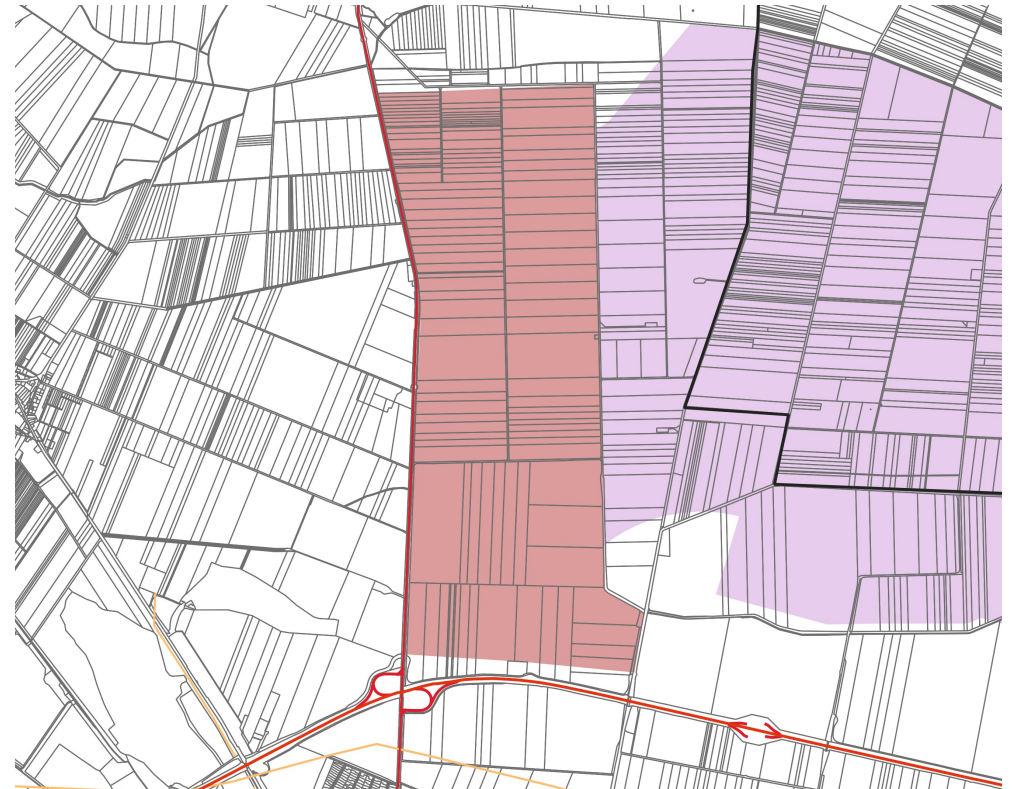


- Nach den Hinweisen aus der Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt (MID) ist der Zuschnitt der Teilflächen aus raumordnerischer Sicht zu überprüfen.
- Das MID empfiehlt, auch die Flächen unterhalb der BAB 36 in die Betrachtung einzubeziehen, um eine raumverträgliche Erweiterung des bisherigen Untersuchungsraums zu ermöglichen. Diese Möglichkeit ist im weiteren Verfahren vertieft zu prüfen.

## Mögliche wirtschaftliche Effekte durch die Vollausslastung der Fläche:

Bei Vollausslastung der 370 ha Fläche in Aschersleben können

- ca. 9,3 Mio. € Gewerbesteuer
- ca. 380 T € Einkommensteuer
- ca. 3,2 Mio. € Lohnsteuer p.a. eingenommen und
- insg. ca. 8.900 direkte AP geschaffen werden.



## Hinweise zur Erschließung:

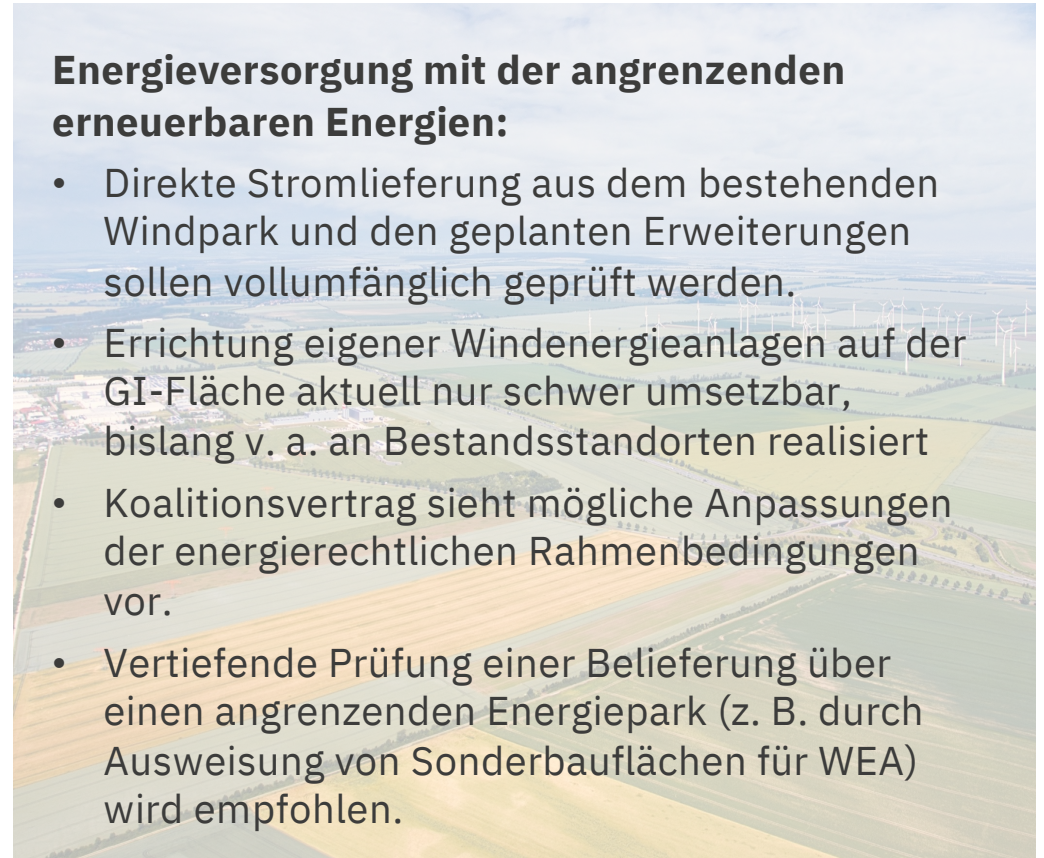
Wir haben erste Hinweise zur Erschließung der vier Potenzialflächen abgeleitet.

### **Beispiel Aschersleben:**

- Anbindung über B 180, keine Einzelzufahrten, nur zentrale Knotenpunkte
- Abstandsvorgaben und geplante Radwege beachten
- Technische Infrastruktur: Anschluss an 110 kV-Leitungen möglich
- Abwasser: begrenzte Kapazitäten, Regenwasserbewirtschaftung anspruchsvoll
- flexible, abschnittsweise Entwicklung über Stichstraßen und Knotenpunkte

### **Energieversorgung mit der angrenzenden erneuerbaren Energien:**

- Direkte Stromlieferung aus dem bestehenden Windpark und den geplanten Erweiterungen sollen vollumfänglich geprüft werden.
- Errichtung eigener Windenergieanlagen auf der GI-Fläche aktuell nur schwer umsetzbar, bislang v. a. an Bestandsstandorten realisiert
- Koalitionsvertrag sieht mögliche Anpassungen der energierechtlichen Rahmenbedingungen vor.
- Vertiefende Prüfung einer Belieferung über einen angrenzenden Energiepark (z. B. durch Ausweisung von Sonderbauflächen für WEA) wird empfohlen.



## Bewertung der Flächen:

### Potenzialfläche 1: Seeland ●

- Nicht entwickelbar

### Potenzialfläche 2: Aschersleben ●

- Höchste Priorität

### Potenzialfläche 3: Falkenstein/Harz-Aschersleben ●

- Umsetzbar, 2. Priorität (prüfen Netzverstärkung für Großverbraucher).

### Potenzialfläche 4: Arnstein ●

- Schwierig entwickelbar, nicht als IKG

| Kriterium                                       | Aschersleben   | Seeland  | Falkenstein/Harz-Aschersleben  | Arnstein   |
|---|--|--|--|--|
| <b>Größe / Entwicklungs-potenzial / Lage</b>    | <span style="color: green;">●</span> über 300 ha, Lage unmittelbar an Autobahnauffahrt, insgesamt gute Bewertung der TÖB | <span style="color: red;">●</span> über 300 ha, Lage unmittelbar an Autobahnauffahrt, insgesamt schlechte Bewertung der TÖB aufgrund der Bergbaurechte | <span style="color: green;">●</span> über 200 ha, Lage unmittelbar an Autobahnauffahrt, insgesamt gute Bewertung der TÖB | <span style="color: red;">●</span> unter 100 ha, insgesamt schlechte Bewertung der TÖB aufgrund von Lage und Größe |
| <b>Planungsrecht (FNP/B-Plan, Regionalplan)</b> | <span style="color: orange;">●</span> Vorranggebiet Landwirtschaft, Zielabweichungsverfahren notwendig                   | <span style="color: orange;">●</span> Vorranggebiet Landwirtschaft, Zielabweichungsverfahren notwendig   | <span style="color: orange;">●</span> Vorranggebiet Landwirtschaft, Zielabweichungsverfahren notwendig                   | <span style="color: green;">●</span> Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft, Abwägung notwendig                       |
| <b>Landwirtschaft / Bodenschutz</b>             | <span style="color: orange;">●</span> Hochwertige Schwarzerdeböden, ALFF ablehnend                                       | <span style="color: orange;">●</span> Hochwertige Schwarzerdeböden, ALFF ablehnend   | <span style="color: orange;">●</span> Hochwertige Schwarzerdeböden, ALFF ablehnend                                       | <span style="color: green;">●</span> kleinere Fläche, ALFF-Vorzugsvariante   |
| <b>Naturschutz / Biotop</b>                     | <span style="color: orange;">●</span> Biotop angrenzend, Versiegelung kritisch   | <span style="color: orange;">●</span> Biotop angrenzend, Versiegelung kritisch   | <span style="color: orange;">●</span> Biotop angrenzend, Versiegelung kritisch   | <span style="color: green;">●</span> Gehölze, Hecken, Streuobstwiese, aber weniger Konflikte                       |
| <b>Landschaftsbild</b>                          | <span style="color: orange;">●</span> technisch überformt, negative Wirkung  | <span style="color: orange;">●</span> technisch überformt, negative Wirkung  | <span style="color: orange;">●</span> technisch überformt, negative Wirkung  | <span style="color: green;">●</span> weniger stark belastet  |
| <b>Wasser / Hydrologie</b>                      | <span style="color: green;">●</span> kein Überschwemmungsgebiet  | <span style="color: orange;">●</span> Vernässungsgebiet, hohe GW-Stände  | <span style="color: green;">●</span> kein Überschwemmungsgebiet  | <span style="color: orange;">●</span> Erdfallrisiko, keine konzentrierte Versickerung                              |
| <b>Geologie &amp; Bergbau</b>                   | <span style="color: orange;">●</span> Subrosions-horizonte, Baugrundrisiko   | <span style="color: red;">●</span> Bergbaurechte (Mitteldeutsche Baustoffe), Altbergbau, Tagesbruchrisiko  | <span style="color: orange;">●</span> Subrosions-gefährdet, dokumentierter Erdfall                                       | <span style="color: orange;">●</span> Altbergbau bis 700 m, Restrisiko   |
| <b>Denkmalschutz</b>                            | <span style="color: orange;">●</span> Hügelgräber, Siedlungsfunde, Kulturdenkmale  | <span style="color: orange;">●</span> Hügelgräber, Siedlungsfunde, Kulturdenkmale  | <span style="color: orange;">●</span> zahlreiche Kulturdenkmale  | <span style="color: orange;">●</span> mittelalterliche Siedlungen, Hügelgräber                                     |

”

**In Abstimmung mit den TÖB empfehlen wir die Potenzialfläche 2 in Aschersleben zur Entwicklung einer landesbedeutsamen GI/GE-Fläche. Die Fläche sollte als interkommunales Industrie-/Gewerbegebiet der Kommunen Aschersleben, Seeland, Falkenstein/Harz und Arnstein entwickelt werden.**

# 04

## Weitere Handlungsempfehlungen zur Entwicklung

## Weitere Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Fläche:



**Zielgruppen-  
gerechte und  
nachhaltige  
Bauleitplanung**



**Rechts- und  
Organisationsform**



**Gemeinsame  
Vermarktung**



**Vergabekriterien  
und -verfahren**



**Investoren- und  
Gewerbepark-  
management**



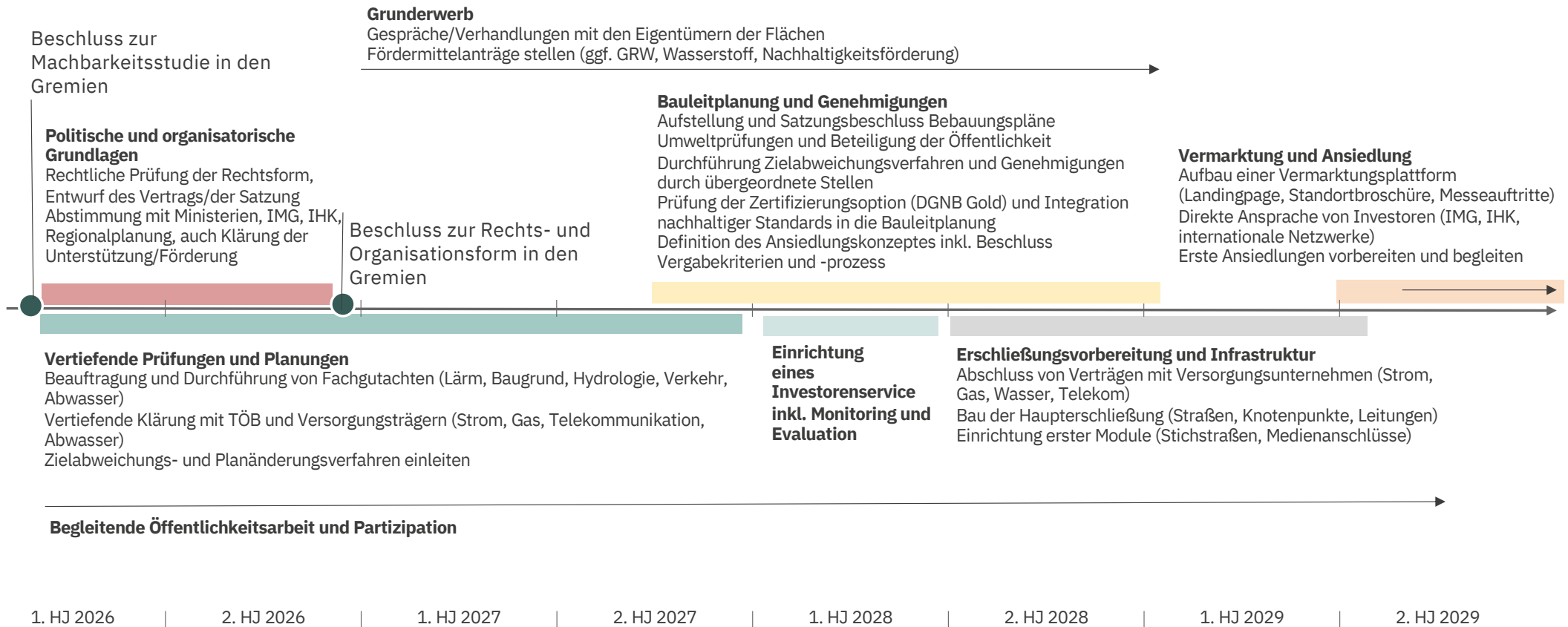
**Kommunikations-  
konzept/  
Partizipation,  
Zusammenarbeit**

# Rechts- und Organisationsform

- Vom Investorenmodell wird abgeraten, da es die kommunale Steuerungs- und Gestaltungshoheit erheblich einschränken würde.
- Bevorzugt werden Modelle mit kommunaler Steuerung, da diese langfristige, strategische Entwicklung und Sicherung kommunaler Entscheidungshoheit ermöglichen
- Bevorzugt wird die Gründung einer GmbH zur professionellen Planung und Vermarktung, ggf. unter Einbindung privater Partner.
- Wahl der Rechtsform ist weiter rechtlich zu prüfen; Entscheidung liegt bei den beteiligten Städten des Kooperationsverbunds.

| Faktor                                    | Zweckverband   | GmbH  | ÖR-Vereinbarung                               | Investorenmodell  |
|---|--|---|---|---|
| Strategische Steuerung durch die Kommunen | gegeben  | Steuerung hängt von der Verteilung der Stimmrechte ab. Haben die Kommunen die Mehrheit, ist eine kommunale Steuerung gegeben.   | Im Vertrag festzulegen, grundsätzlich gegeben | Kaum möglich (nur über Bebauungsplan und ggf. Verträge) |
| Fördermittel                              | möglich  | Fördermittelzugang ist meist nur indirekt möglich, wenn nur die Kommunen als Gesellschafter auftreten und formal Antragsteller sind (dann fließen die Mittel über die Kommune in die GmbH).   | einzelne Kommune kann Antrag stellen          | Fördermittelzugang begrenzt (u.a. für Gebäude)          |
| Finanzierung                              | möglich  | möglich   | möglich über eine Kommune                     | möglich   |
| Gründung                                  | Gründung ist zeitaufwendig; Satzung aufstellen, Kommunalaufsicht genehmigt → dauert oft Monate. Politische Abstimmungen in allen beteiligten Räten | Abstimmung zwischen den Gesellschaftern (Kommunen, evtl. private Partner) braucht ebenfalls Zeit. Finanzierung und Gesellschaftsvertrag müssen klar geregelt sein. Kommunalaufsicht genehmigt | schnell                                       | schnell   |
| Beschlussfassung                          | Zweckverband und Rat   | Gesellschafterversammlung   | Beratungsforum und Rat                        | Investor/ Gesellschafterversammlung                     |
| Einbindung privater Partner               | nein   | ja  | nein  | ja  |
| Risikoverteilung                          | Kommunen   | gemischt, wenn private beteiligt  | Kommunen                                      | Investor  |

# Mögliche Variante: Meilensteinplan der nächsten Schritte



**LennardtundBirner**