

Satzung der Stadt Aschersleben

über ein besonderes Vorkaufsrecht (Besondere Vorkaufsrechtssatzung) für den Bereich „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet“ Aschersleben (IKG).

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. 12. 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) i. V. m. § 45 Abs. 2 Ziffer 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. 06. 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. 12. 2025 (GVBl. LSA S. 834), hat der Stadtrat der Stadt Aschersleben in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zweck der Satzung

(1) Zur **Sicherung der städtebaulichen Entwicklung** und zur **geordneten Vorbereitung** eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes im Stadtgebiet Aschersleben, einem Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie und Gewerbeflächen mit herausgehobener Bedeutung, wird für die in § 2 bezeichneten Grundstücke ein **besonderes Vorkaufsrecht** der Stadt Aschersleben begründet.

(2) Das besondere Vorkaufsrecht dient insbesondere dazu,

1. den **Grunderwerb in der aktuellen Planungs- und Vorbereitungsphase** abzusichern,
2. **Bodenspekulationen** und preissteigernde Zwischenverfügungen zu verhindern,
3. der Stadt Aschersleben einen **gesicherten Zugriff auf die Flächen** zu ermöglichen, um die Flächenbevorratung und -ordnung für die Realisierung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes sicherzustellen.

(3) Die Satzung stützt sich auf die „Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines landesbedeutsamen interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes der Kooperationsstädte Aschersleben, Arnstein, Falkenstein/Harz und Seeland“ vom 21.10.2025, die die Entwicklung eines zusammenhängenden Industrie- und Gewerbestandorts von ca. 355 ha ausweist.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Das besondere Vorkaufsrecht gilt für alle Grundstücke (Flurstücke) innerhalb des in der Anlage 1 (Geltungsbereichskarte) dargestellten räumlichen Geltungsbereichs.

(2) Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 355 ha im Bereich nördlich und südlich der BAB 36 zwischen B 180 und Industriegebiet „Zornitzer Weg“ in der Gemarkung Aschersleben.

(3) Die von der Satzung erfassten Flurstücke sind in der Anlage 2 (Flurstücksverzeichnis) aufgeführt. Änderungen im Bestand der Flurstücke (z. B. Teilungen/Vereinigungen) berühren die Geltung der Satzung nicht, sofern die betroffenen Flächen weiterhin innerhalb des in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereichs liegen.

(4) Die Anlagen 1 und 2 sind ausdrücklicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Begründung des besonderen Vorkaufsrechts / städtebauliche Zielsetzung

(1) Die Stadt Aschersleben beabsichtigt, entsprechend der in § 1 Abs. 3 genannten Machbarkeitsstudie im Satzungsgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet zu schaffen und die hierfür erforderlichen Flächen zu sichern.

(2) Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales hat dieses Gebiet im Landesentwicklungsplan LSA 2026 aufgenommen und aktualisiert.

(3) Ziel ist insbesondere:

1. die Ansiedlung flächenintensiver Industrie- und Logistiknutzungen sowie ergänzender gewerblicher Nutzungen,
2. die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Stärkung der regionalen Wertschöpfung,
3. die Sicherung einer leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung,
4. die geordnete Bereitstellung von technischer Infrastruktur (Energie, Wasser, Abwasser, Telekommunikation),
5. die Berücksichtigung von Umweltbelangen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ggf. erforderlichen Schutzabständen/Immissionsschutz,
6. die Sicherung von Flächen für Erschließungsanlagen, Grün- und Ausgleichsflächen sowie ggf. Regenrückhaltung.

(4) Zur Umsetzung dieser Ziele ist eine frühzeitige Flächensicherung erforderlich. Aufgrund der Vielzahl der Eigentumsverhältnisse und der Flächengröße besteht ein erhöhtes Risiko von Zersplitterung, spekulativen Preissteigerungen und Verfügungen, die die Realisierung erschweren oder verteuern. Das besondere Vorkaufsrecht ist daher erforderlich und geeignet, die städtebauliche Entwicklung zu sichern.

§ 4 Rechtswirkungen / Inhalt des Vorkaufsrechts

(1) Der Stadt Aschersleben steht für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

(2) Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn und soweit dies zur Sicherung der in § 1 und § 3 genannten städtebaulichen Ziele erforderlich ist.

(3) Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt nach Maßgabe der §§ 24 bis 28 BauGB. Die gesetzlichen Ausschlussgründe und Beschränkungen bleiben unberührt.

§ 5 Verfahren / Mitteilungspflichten

(1) Eigentümer der in § 2 aufgeführten Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt Aschersleben den Abschluss eines Kaufvertrages über eines der aufgeführten Grundstücke oder von Grundstücksteilflächen unverzüglich mitzuteilen.

Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer nur dann als Eigentümer im Grundbuch eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

(2) Die Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aschersleben, den _____

Amme
Oberbürgermeister

Dienstsiegel

Anlage 1: Geltungsbereichskarte

Anlage 2: Flurstücksverzeichnis