

Begründung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

1. Anlass und Ziel

Die Stadt Aschersleben beabsichtigt die Entwicklung eines **interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes**. Grundlage ist die „Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines landesbedeutsamen interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes der Kooperationsstädte Aschersleben, Arnstein, Falkenstein/Harz und Seeland“ vom 21.10.2025, die eine Entwicklungsfläche von ca. 355 ha empfiehlt. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung spekulativer Grundstücksverfügungen ist eine **frühzeitige Flächensicherung** erforderlich.

2. Erforderlichkeit des besonderen Vorkaufsrechts

Die Erforderlichkeit des besonderen Vorkaufsrechts für das geplante interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet Aschersleben ergibt sich aus einer Vielzahl von städtebaulichen, eigentumsrechtlichen und marktwirtschaftlichen Faktoren, die im Folgenden – unter Bezugnahme auf die Machbarkeitsstudie und die spezifischen Gegebenheiten der Potenzialfläche – ausführlich dargelegt werden:

a) Großflächige Entwicklung mit erheblichem Flächenbedarf

Die geplante Entwicklungsfläche umfasst ca. 355 ha und ist damit eines der größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiete in Sachsen-Anhalt. Die Fläche wird nicht nur für die eigentlichen Bauflächen benötigt, sondern auch für:

- Erschließungsanlagen (Verkehr, Energie, Wasser, Abwasser, Telekommunikation)
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (insbesondere wegen der hochwertigen Schwarzerdeböden und ökologisch wertvollen Heckenlandschaften)
- Regenwasserbewirtschaftung (aufgrund hydrologischer Herausforderungen, z. B. Starkregenrisiko und Entfernung zu Vorflutern)
- Grün- und Schutzflächen (gesetzlich geschützte Biotope, Denkmalschutzbereiche, Kampfmittelverdachtsflächen)

Die großflächige Inanspruchnahme ist daher zwingend erforderlich, um die städtebaulichen, ökologischen und infrastrukturellen Anforderungen an einen modernen Industrie- und Gewerbestandort zu erfüllen.

b) Komplexe Eigentumsverhältnisse und Koordinationsrisiko

Die Fläche besteht aus einer Vielzahl von Flurstücken, die sich vollständig im Privateigentum befinden. Mit der überwiegenden Mehrzahl der Eigentümer sind bislang keine konkreten Verkaufsverhandlungen geführt worden, wengleich vereinzelt ein grundsätzliches Verkaufsinteresse signalisiert wurde.

- Risiko der Zersplitterung: Ohne ein Vorkaufsrecht besteht die Gefahr, dass einzelne Flurstücke separat veräußert werden, was die Entwicklung eines zusammenhängenden, funktionsfähigen Industriegebietes erheblich erschwert oder sogar unmöglich macht.

- Blockaderisiko: Einzelne Eigentümer könnten durch überhöhte Preisforderungen oder Verweigerungshaltung die Gesamtentwicklung blockieren.
- Koordinationsaufwand: Die Vielzahl der Eigentümer erfordert einen hohen Abstimmungs- und Verhandlungsaufwand, der ohne rechtliche Sicherungsinstrumente zu erheblichen Verzögerungen führen kann.

c) Marktdynamik und Spekulationsgefahr

Die Aufnahme der Fläche in den 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie und Gewerbeflächen mit herausgehobener Bedeutung sowie die beginnende öffentliche Diskussion führen zu einer erhöhten Marktdynamik:

- Erwartete Wertsteigerungen: Die Aussicht auf eine großflächige Entwicklung und die damit verbundene Nachfrage nach Grundstücken führen zu steigenden Bodenpreisen.
- Zwischenankäufe und Spekulation: Es besteht die Gefahr, dass Dritte Grundstücke in spekulativer Absicht erwerben, um diese später mit Gewinn an die öffentliche Hand oder Investoren zu veräußern („preissteigernde Zwischenverfügungen“).
- Verteuerung der Entwicklung: Solche spekulativen Transaktionen können die Kosten für die öffentliche Hand erheblich erhöhen und die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts gefährden.

d) Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und geordnete Flächenbevorratung

Das besondere Vorkaufsrecht ist ein mildes, aber effektives Instrument, um die städtebauliche Entwicklung zu sichern:

- Kein Enteignungsinstrument: Das Vorkaufsrecht greift nur im Verkaufsfall und ermöglicht der Stadt, zu den Bedingungen des Kaufvertrags in das Rechtsgeschäft einzutreten. Es ist damit weniger eingriffsintensiv als eine Enteignung oder eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.
- Geordnete Flächenbevorratung: Die Stadt kann gezielt und bedarfsgerecht Flächen erwerben, um die Entwicklung schrittweise und im Einklang mit der interkommunalen Planung und den technischen Erfordernissen voranzutreiben.
- Vermeidung von Fehlentwicklungen: Durch die gesicherte Zugriffsmöglichkeit auf die Flächen kann die Stadt verhindern, dass Grundstücke für nicht standortverträgliche Nutzungen veräußert oder zersplittert werden.

e) Notwendigkeit angesichts der besonderen Standortbedingungen

Die Machbarkeitsstudie weist auf zahlreiche Restriktionen und Besonderheiten hin, die eine koordinierte Entwicklung und Flächensicherung erforderlich machen:

- Bodenqualität: Die Versiegelung hochwertiger Schwarzerdeböden erfordert umfangreiche Kompensationsmaßnahmen, die nur bei einer zusammenhängenden Flächenentwicklung sinnvoll planbar sind.
- Denkmalschutz und Biotop: Die Berücksichtigung archäologischer Funde und gesetzlich geschützter Biotop setzt eine vorausschauende Flächenplanung voraus.
- Technische Infrastruktur: Die Erschließung (insbesondere Abwasser, Regenwasser, Strom, Gas) ist nur bei einer abgestimmten Flächenverfügbarkeit wirtschaftlich und technisch realisierbar.

- Verkehrsanbindung: Die Anbindung an die B 180 und die BAB 36 sowie die geplanten Radverkehrsanlagen und Schutzstreifen erfordern eine übergeordnete Steuerung der Flächenverfügbarkeit.

f) Fazit: Erforderlichkeit und Geeignetheit des besonderen Vorkaufsrechts

Angesichts der dargestellten Herausforderungen und Risiken ist das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB das geeignete und erforderliche Instrument, um

- die städtebauliche Entwicklung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Aschersleben zu sichern,
- spekulative Preissteigerungen und Zersplitterung zu verhindern,
- die geordnete Flächenbevorratung und -ordnung zu gewährleisten,
- und die Umsetzung der im Landesentwicklungsplan und der Machbarkeitsstudie definierten Ziele zu ermöglichen.

Das Vorkaufsrecht ist damit im öffentlichen Interesse geboten und verhältnismäßig, da es die Rechte der Eigentümer nur im Verkaufsfall berührt und keine Enteignung darstellt.

3. Städtebauliche Konzeption (aus der Machbarkeitsstudie)

Die städtebauliche Konzeption für das geplante interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet Aschersleben basiert auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie und berücksichtigt die spezifischen Standortvoraussetzungen, Restriktionen und Entwicklungsziele. Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte der Konzeption ausführlich dargestellt:

a) Lagegunst und verkehrliche Anbindung

Die Potenzialfläche Aschersleben zeichnet sich durch eine herausragende Lagegunst aus:

- Direkte Lage nördlich und südlich der BAB 36 und östlich der B 180:
- Die Fläche liegt unmittelbar an zwei leistungsfähigen überregionalen Verkehrsachsen. Die BAB 36 (Autobahn) gewährleistet eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz, während die B 180 als wichtige Bundesstraße die regionale Erreichbarkeit sicherstellt.
- Nähe zu bestehenden Industrie- und Gewerbestandorten:

Die Fläche grenzt an bereits industriell geprägte Bereiche, was die städtebauliche Integration erleichtert und Synergieeffekte ermöglicht.

- Geplante Radverkehrsanlage an der B 180:

Die Integration nachhaltiger Mobilitätsangebote wird durch die geplante Radverkehrsanlage unterstützt.

- Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung der Fläche ist über die B 180 möglich, allerdings nur über gesonderte Knotenpunkte, um die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Direkte Anbindungen einzelner Teilflächen sind nicht vorgesehen, um eine geordnete Verkehrsführung sicherzustellen.

b) Eignung der Fläche: Topographie, Restriktionen, Altlasten, Immissionen, Schutzgebiete

Die Machbarkeitsstudie bewertet die Eignung der Fläche unter Berücksichtigung folgender Aspekte:

- Topographie:

Die Fläche ist weitgehend eben und damit für großflächige Industrie- und Gewerbeansiedlungen geeignet. Die Topografie stellt keine gravierenden Hindernisse für die Erschließung oder Bebauung dar.

- Boden und Landwirtschaft:

Es handelt sich um landwirtschaftlich hochwertige Schwarzerdeböden. Die Versiegelung dieser Böden erfordert umfangreiche bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen. Die Fläche liegt im Vorranggebiet Landwirtschaft und im Vorbehaltsgebiet „Heckenlandschaft“ mit ökologisch wertvollen Strukturen (Hecken, Baumreihen).

- Altlasten und Kampfmittel:

Es sind keine Altlasten bekannt. Allerdings sind Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen, sodass bei Tiefbaumaßnahmen entsprechende Untersuchungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

- Immissionen:

Die Fläche ist bereits industriell vorgeprägt, sodass keine erheblichen Nutzungskonflikte mit sensiblen Nachbarn zu erwarten sind. Dennoch sind Immissionsschutzanforderungen (z. B. Lärm, Luft) bei der Planung zu berücksichtigen.

- Schutzgebiete und Denkmalschutz:

Im südlichen Teil der Fläche gibt es Hinweise auf Hügelgräber aus der späten Bronzezeit sowie mittelalterliche Siedlungsfunde. Gesetzlich geschützte Biotop (Hecken, Feldgehölze, Gewässer) sind zwingend zu berücksichtigen und in die Planung zu integrieren.

- Hydrologie:

Die Fläche ist kein Überschwemmungsgebiet, jedoch gibt es im Norden Teilbereiche mit Starkregenrisiko. Die Regenwasserbewirtschaftung ist aufgrund der Topografie und der Entfernung zu Vorflutern eine besondere Herausforderung.

c) Entwicklungsbausteine

Die städtebauliche Konzeption sieht eine differenzierte Flächennutzung vor, die auf die Anforderungen moderner Industrie- und Gewerbegebiete zugeschnitten ist:

- Industrie- und Gewerbeflächen:

Großflächige, flexibel parzellierbare Flächen für Industrie- und eventuelle Logistikunternehmen sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen.

- **Infrastrukturkorridore:**
Flächen für die technische Erschließung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) werden gesichert. Die Nähe zu bestehenden Hochspannungsleitungen und Gasleitungen ermöglicht eine leistungsfähige Versorgung.
- **Grün- und Ausgleichsflächen:**
Gesetzlich geschützte Biotop, Hecken und Gewässer werden erhalten und in ein ökologisches Verbundsystem integriert. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden werden planerisch vorgesehen.
- **Regenwasserbewirtschaftung:**
Flächen für Regenrückhaltebecken und Versickerungsanlagen werden eingeplant, um den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Starkregenschutzes gerecht zu werden.
- **Verkehrsflächen:**
Neben der Anbindung an das übergeordnete Straßennetz werden interne Erschließungsstraßen und ggf. Flächen für den öffentlichen Nahverkehr vorgesehen.

d) Realisierungsstrategie

Die Umsetzung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt nach einer klaren, auf die Standortbedingungen abgestimmten Strategie:

- **Stufenweise Entwicklung:**
Die Fläche wird in mehreren Entwicklungsabschnitten erschlossen und vermarktet. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte Flächenbereitstellung und eine Anpassung an die Nachfrageentwicklung.
- **Flächenbevorratung:**
Die Stadt Aschersleben sichert sich durch das besondere Vorkaufsrecht den Zugriff auf die Flächen, um eine geordnete und zusammenhängende Entwicklung zu gewährleisten.
- **Interkommunale Trägerschaft (Entwicklungsgesellschaft voraussichtlich in der Rechtsform einer GmbH):** Die Entwicklung und Vermarktung der Flächen soll in enger Abstimmung mit den Kooperationspartnern Arnstein, Falkenstein/Harz und Seeland über eine noch zu gründende interkommunale Entwicklungsgesellschaft (voraussichtlich in der Rechtsform einer GmbH) erfolgen. Dies gewährleistet eine abgestimmte Flächenentwicklung, eine faire Verteilung der Lasten und Nutzen sowie eine effiziente Projektsteuerung.
- **Integration von Umwelt- und Denkmalschutz:**
Die städtebauliche Konzeption sieht vor, Umweltbelange, Ausgleichsmaßnahmen und den Schutz archäologischer Funde von Beginn an in die Planung zu integrieren.

- Flexibilität und Anpassungsfähigkeit:

Die Konzeption ermöglicht eine flexible Anpassung an sich ändernde Marktbedingungen, technologische Entwicklungen und Anforderungen der Unternehmen.

Die städtebauliche Konzeption für das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet Aschersleben basiert auf einer optimalen Lagegunst, einer sorgfältigen Berücksichtigung der Standortrestriktionen und einer differenzierten Flächenplanung. Die stufenweise Entwicklung, die Flächenbevorratung durch das besondere Vorkaufsrecht und die interkommunale Trägerschaft gewährleisten eine nachhaltige, wirtschaftliche und zukunftsfähige Entwicklung des Standortes im Einklang mit den Anforderungen des Landesentwicklungsplans und der Machbarkeitsstudie.

4. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die in Anlage 1 dargestellten Flächen (ca. 355 ha). Die Abgrenzung orientiert sich an der in der Machbarkeitsstudie empfohlenen Entwicklungsfläche und den Empfehlungen des „Ministeriums für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt“ einschließlich erforderlicher Flächen für Erschließung und Ausgleich.

5. Auswirkungen

- **Eigentum:** Keine unmittelbare Eigentumsentziehung; Wirkung nur im Verkaufsfall.
- **Finanzen:** Potenzieller Mittelbedarf bei Ausübung; Steuerung über Einzelfallentscheidungen und Grunderwerbsstrategie.
- **Planung:** Unterstützung der Bauleitplanung und der interkommunalen Projektentwicklung.

6. Verhältnis zur künftigen Entwicklungsgesellschaft/Flächenübertragung

Die Satzung dient der **Zwischensicherung** des Grunderwerbs durch die Stadt Aschersleben. Nach Abschluss der interkommunalen Organisations- und Finanzierungsentscheidungen können die gesicherten Flächen – unter Beachtung kommunal-, haushalts- und vergaberechtlicher Vorgaben – an eine Entwicklungsgesellschaft übertragen oder in diese eingebracht werden.

Aschersleben 22.04.2026