

# Satzung Nr. 4 über ein besonderes Vorkaufsrecht in den Ortsteilen Kleingrundlach und Großgrundlach

Vom 18. Dezember 1990 (Amtsblatt S. 2)

Die Stadt Nürnberg erläßt aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Art. 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 1989 (GVBl. S. 585, BayRS 2020-1-1-I) folgende Satzung:

## § 1

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt einen Teilbereich der Ortsteile Kleingrundlach und Großgrundlach, der im Süden, Westen und Norden durch die Stadtgrenze und im Osten durch die Brucker Straße, den Ortsrand der Bebauung von Großgrundlach und die Würzburger Straße umgrenzt wird, wobei der besiedelte Bereich von Kleingrundlach ausgenommen ist. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in einem Übersichtsplan des Stadtplanungsamtes vom 31. Oktober 1990 (Maßstab 1 : 15 000), der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, grob dargestellt.

(2) Die genauen Grenzen ergeben sich aus zwei Plänen des Stadtplanungsamtes vom 31. Oktober 1990 (Maßstab 1 : 5 000), auf die Bezug genommen wird. Die Pläne werden bei der Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt - archivmäßig verwahrt und können dort während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

## § 2

(1) Innerhalb der in den zwei Plänen kenntlich gemachten Flächen steht der Stadt Nürnberg zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an den Grundstücken zu.

(2) Wird dieses Vorkaufsrecht ausgeübt, so ist der Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben, soweit er bereits im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufrechtes angegeben werden kann (§ 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

(3) Das Vorkaufsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 25

Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und Verwandtenprivilegien oder andere Ausschlußgründe (§ 26 BauGB) nicht zu berücksichtigen sind.

## § 3

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung\* im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft.

---

\* Tag der Bekanntmachung: 04.01.1991

### Hinweis:

Anlässlich der Bekanntmachung des Erlasses der Satzung Nr. 4 über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für die Ortsteile Kleingrundlach und Großgrundlach wird auf folgendes hingewiesen:

Unbeachtlich sind

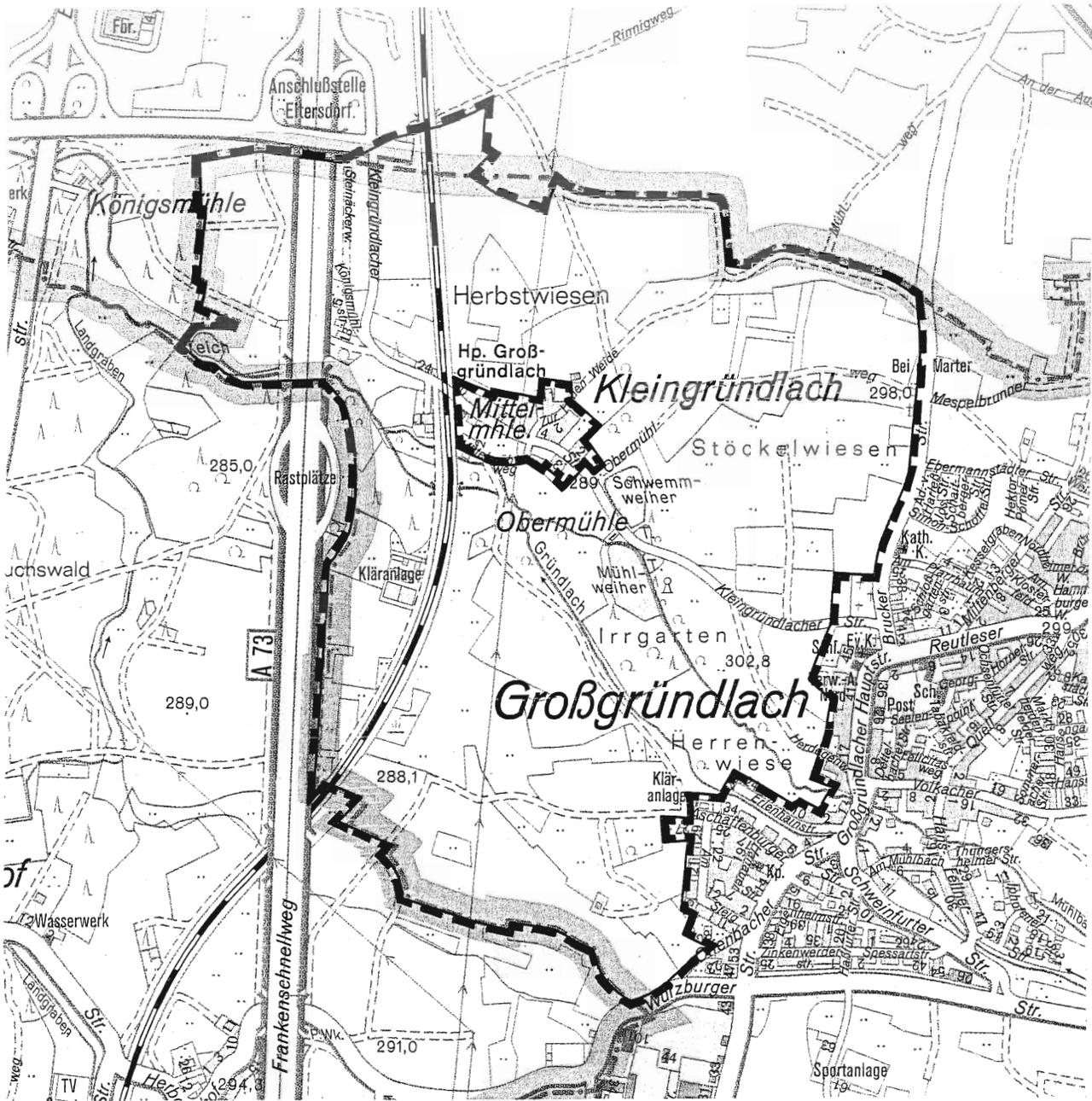
- eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres und
- Mängel in der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren

seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Nürnberg (Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, 8500 Nürnberg 1) geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

# ÜBERSICHTSPLAN

zu Beilage 9.1.3  
zur Stadtratssitzung

## ANLAGE DER SATZUNG NR.4 ÜBER EIN BESONDERES VORKAUFRECHT IN DEN ORTSTEILEN KLEINGRÜNDLACH UND GROSSGRÜNDLACH



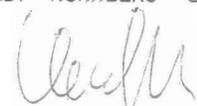
### ZEICHENERKLÄRUNG:

 GELTUNGSBEREICH  
 STADTGRENZE

KARTENGRUNDLAGE  
M = 1:15 000

STADT NÜRNBERG  
STADTVERMESSUNGSAMT

FÜR DIE RICHTIGKEIT:  
NÜRNBERG, 31.10.1990  
STADT NÜRNBERG - STADTPLANUNGSAMT

  
(KRAFT)  
LTD. BAUDIREKTORIN

DIESE ÜBERSICHTSKARTE IST BESTANDTEIL DER SATZUNG NR.4 ÜBER EIN BESONDERES VORKAUFRECHT IN DEN ORTSTEILEN KLEINGRÜNDLACH UND GROSSGRÜNDLACH. SIE WURDE VOM STADTRAT AM 26.11.1990 BESCHLOSSEN.

NÜRNBERG, 18. DEZ. 1990  
STADT NÜRNBERG

  
(DR. SCHÖNLEIN)  
OBERBÜRGERMEISTER

90/25

Beilage

Betreff: Erlaß der Satzung Nr. 4 über ein besonderes  
Vorkaufsrecht in den Ortsteilen Kleingründ-  
lach und Großgründlach

Begründung:

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) kann die Stadt in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

a) Städtebauliche Maßnahme

Bei der in Betracht gezogenen Entwicklungsmaßnahme handelt es sich um eine gemeinsame Planung der Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen von der auf Nürnberger Stadtgebiet der Bereich Kleingründlach/Großgründlach betroffen ist. Hier soll in Teilbereichen ein sog. Gewerbepark entstehen, in funktionellem Zusammenhang hierzu aber auch eine großflächige ökologische Sicherung und Aufwertung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen.

b) Planungsabsicht

Die Planungsabsicht für das genannte Projekt geht aus folgenden Vorentscheidungen des Stadtrats hervor:

1. Mit Beschluß des Rechts- und Wirtschaftsausschusses vom 24.06.1987 wurde die Verwaltung beauftragt, "im Rahmen der Flächennutzungsplan-Überarbeitung vorrangig die Bereiche zu bearbeiten, in denen die Möglichkeit besteht, zusätzliche Gewerbeflächen darzustellen oder derzeit für eine andere Nutzung vorgesehene Flächen umzuwidmen".

Nach einer Grobbewertung des Stadtgebietes wurde mit Beschluß vom 20.01.1988 vom Stadtrat u.a. das Flächennutzungsplan-Verfahren Änderung 88.1: Nördliches Knoblauchland zur Verwirklichung dieser Zielsetzung eingeleitet. Die unter Ziffer 2 angeführten Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sowie des ökologischen Entwicklungsgutachtens bestätigen im wesentlichen die bisher geleisteten Arbeiten und Erkenntnisse im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung.

2. Mit dem Beschluß des Stadtrates vom 12.07.1989 wurde die Verwaltung beauftragt, die wirtschaftlichen, landwirtschaftlichen und städtebaulichen Belange des Projekts einer gemeinsamen Planung im Grenzbereich Nürnberg, Fürth und Erlangen weiter zu präzisieren und daneben auch besondere Aufmerksamkeit auf die ökologische Prüfung zu verwenden. Zu diesem Zweck wurde u. a. ein ökologisches Entwicklungsgutachten für das gesamte Untersuchungsgebiet in Auftrag gegeben.

c) Satzungsgebiet

Bei der Begrenzung des Gebietes für die Vorkaufsrechtssatzung hat die Stadt ein relativ weites Ermessen. Sie kann alle Grundstücke einbeziehen, bei denen die Annahme gerechtfertigt ist, daß sie für die geplante Maßnahme benötigt werden, aber auch ökologische und Austauschflächen. Im einzelnen können nach allgemeiner Ansicht in Literatur und Rechtsprechung im vorliegenden Fall folgende drei Kategorien von Grundstücken in Betracht kommen:

1. Grundstücke, die einer baulichen Nutzung unterzogen werden sollen.
2. Freiflächen, die zwar nicht bebaut werden sollen, aber zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen, insbesondere ökologische Ausgleichsflächen, die mit den Siedlungsflächen in funktionellem Zusammenhang stehen.
3. Austausch- und Ersatzgrundstücke für Landwirte, die Grundstücke zu der geplanten Maßnahme abgeben müssen.

Eine Begrenzung findet das gemeindliche Ermessen in dem Verbot einer bloßen "Grundstücksvorratspolitik"; es wäre nicht zulässig, gelegentlich der geplanten Maßnahme Grundstücke allein zu dem Zweck zu erwerben, sie zu "horten". Auch muß davon ausgegangen werden, daß die zum Zwecke der Bereitstellung von landwirtschaftlichen Tausch- bzw. Ersatzflächen erworbenen Grundstücke in den jeweiligen Ortsteilen der Landwirtschaft wieder zugeführt werden.

Nach diesen aufgezeigten Kriterien deckt sich das Satzungsgebiet im wesentlichen mit dem Gebiet, das in der genannten Machbarkeitsstudie als Untersuchungsgebiet bezeichnet wird. Hierbei kann davon ausgegangen werden, daß die einbezogenen Flächen mit der städtebaulichen Maßnahme in der genannten Weise im Zusammenhang stehen.

Aus dem Vorgesagten ergibt sich, daß der Umgriff der Vorkaufsrechtssatzung erheblich größer ist, als die später zu bebauenden Flächen, weil er auch Austausch- und Ersatzgrundstücke sowie die Flächen für ökologische Maßnahmen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme umfaßt.

Das genaue Satzungsgebiet ergibt sich aus dem der Satzung als Anlage beigefügten Übersichtsplan in Verbindung mit deren § 1.

Das Bestehen einer Vorkaufsrechtssatzung gibt der Stadt lediglich das Recht, in einem Verkaufsfall gegen den Verkäufer ein Vorkaufsrecht durch Verwaltungsakt auszuüben; die Stadt ist zur Ausübung nicht verpflichtet und wird auch nicht in jedem Verkaufsfall das Vorkaufsrecht ausüben. Vor der Ausübung wird auch stets versucht werden, eine gütliche Einigung herbeizuführen.

Das Vorkaufsrecht aufgrund der Satzung ist nicht preislimitiert, d.h. es kann nicht auf den jeweiligen Verkehrswert begrenzt werden. Die Stadt muß ggf. in die im Kaufvertrag ausgehandelten Preise eintreten.

Aus dem Vorgesagten ergibt sich ferner, daß das Vorkaufsrecht nicht als Mittel dazu dienen kann, die geplante städtebauliche Maßnahme endgültig zu realisieren, da es aus der Natur der Sache nur auf Verkaufsfälle beschränkt sein muß. Nach übereinstimmender Ansicht der drei Städte erscheint es jedoch als vorläufiges Sicherungsinstrument geeignet. Denn es kann in gewissem Maße einen spekulativen Grundstücksverkehr unterbinden und bietet den Städten zudem die Möglichkeit, sich - abhängig von bestehenden Verkaufsfällen - einen Teil der Grundstücke durch Ausübung des Vorkaufsrechts zu verschaffen.

Eine Genehmigung der Satzung durch die Regierung von Mittelfranken ist nicht erforderlich.