

# Satzung Nr. 5

## über ein besonderes Vorkaufsrecht in den Ortsteilen Großgründlach, Reutles und Boxdorf

Vom 18. Dezember 1990 (Amtsblatt S. 6)

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 Großgründlach, Reutles und Boxdorf, der wie folgt umgrenzt ist:

- im Süden durch die Steinacher Straße, Röhrichweg, Herboldshofer Straße, Rotfuchsstraße, Erich-Ollenhauer-Straße, Würzburger Straße, Grabbestraße und Kronacher Straße,
- im Osten durch die Erlanger Straße,
- im Norden durch die Stadtgrenze, Reutleser Straße, den Ortsrand von Reutles, den örtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4174, die Volkacher Straße, den Ortsrand von Großgründlach bis zur Hans-Fellner-Straße, die Schweinfurter Straße und die Würzburger Straße, und
- im Westen durch die Wiesbadener Straße.

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 drei 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 drei 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 Vorkaufsrechtes 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. 5 über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für die Ortsteile Großgründlach, Reutles und Boxdorf wird auf folgendes hingewiesen:

Unbeachtlich sind

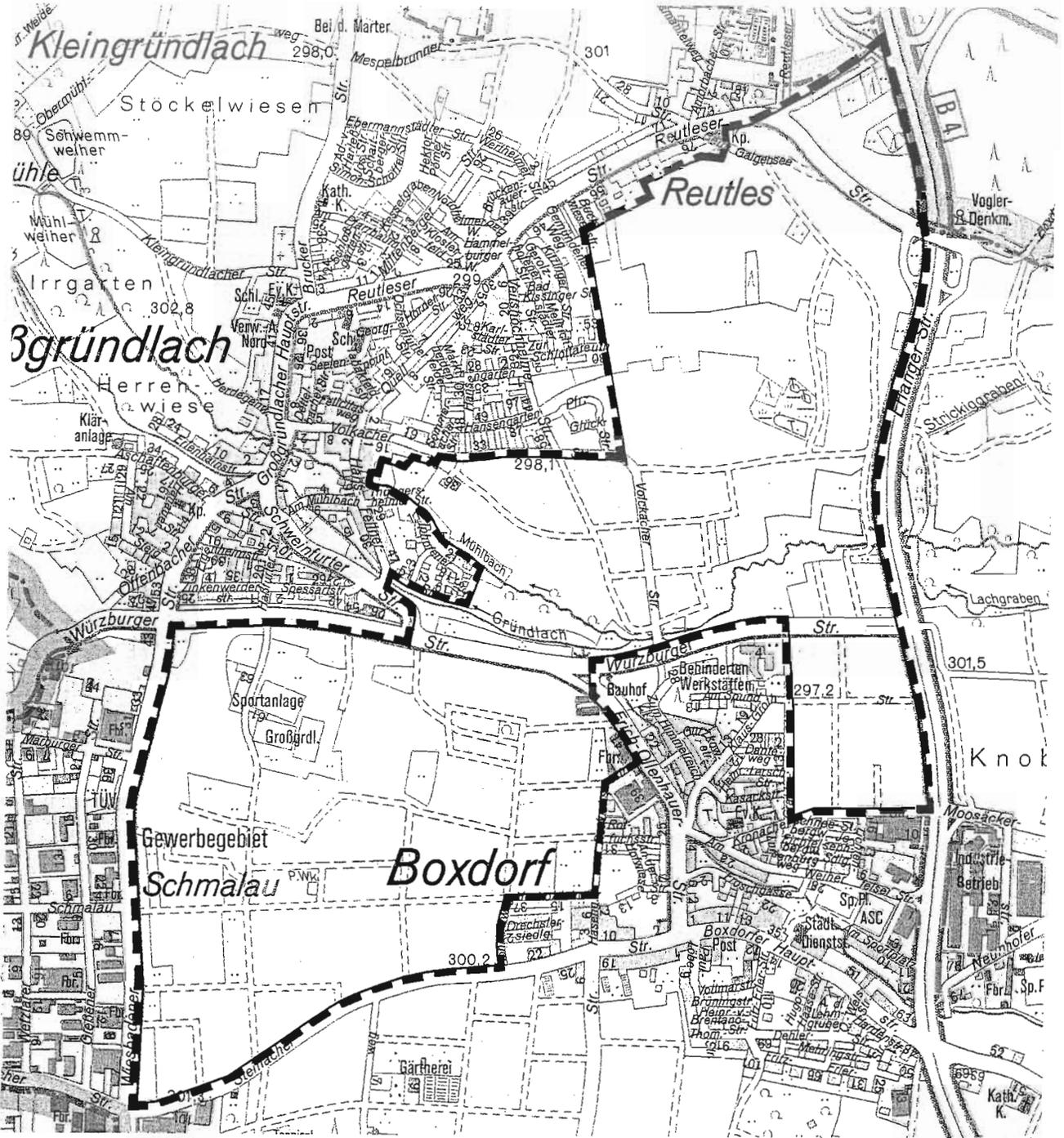
- eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres und
- Mängel in der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren

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

Beilage 9.2.3  
zur Stadtratssitzung

## ANLAGE DER SATZUNG NR.5 ÜBER EIN BESONDERES VORKAUFRECHT IN DEN ORTSTEILEN GROSSGRÜNDLACH / REUTLES UND BOXDORF



### ZEICHENERKLÄRUNG:

- GELTUNGSBEREICH
- - - STADTGRENZE

KARTENGRUNDLAGE  
M = 1 : 15 000

STADT NÜRNBERG  
STADTVERMESSUNGSAMT

FÜR DIE RICHTIGKEIT:  
NÜRNBERG, 31.10.1990  
STADT NÜRNBERG - STADTPLANUNGSAMT

*[Handwritten signature]*  
(KRAFT)  
1. STADTVERMESSUNGSAMT

DIESE ÜBERSICHTSKARTE IST BESTANDTEIL DER SATZUNG NR.5 ÜBER EIN BESONDERES VORKAUFRECHT IN DEN ORTSTEILEN GROSSGRÜNDLACH / REUTLES UND BOXDORF. SIE WURDE VOM STADTRAT AM 26.11.1990 BESCHLOSSEN.

NÜRNBERG, 10. DEZ. 1990  
STADT NÜRNBERG

*[Handwritten signature]*  
(DR. SCHÖNLEIN)  
1. STADTVERMESSUNGSAMT

90/28

Beilage

Betreff: Erlaß der Satzung Nr. 5 über ein besonderes  
Vorkaufsrecht in den Ortsteilen Großgründ-  
lach/Reutles und Boxdorf

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 die Bereitstellung von Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe, Hochwasserfreilegungsmaßnahmen und Vorrangflächen für die Landwirtschaft. In funktionellem Zusammenhang hierzu soll aber auch eine großflächige ökologische Sicherung und Aufwertung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

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 Knoblauchsland zur Verwirklichung dieser Zielsetzung eingeleitet.

2. Der vom Stadtrat am 27.03.1985 beschlossene Rahmenplan Landschaft weist für die Bereiche östlich der Schmalau sowie im Osten und Westen von Boxdorf Siedlungspotentiale aus.
3. Das im Stadtrat am 17.10.1990 vorgestellte, im Zusammenhang mit den gemeinsamen Planungen der Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen erarbeitete Ökologische Entwicklungsgutachten enthält Vorschläge zur Hochwasserfreilegung im Bereich der Gründlach sowie zum Aufbau eines Biotopverbundsystems im funktionalen Zusammenhang mit der Sicherung zusätzlicher Siedlungsflächen.

4. Für den Bereich der Gründlach und seiner Nebengewässer wurde eine Planung zur Hochwasserfreilegung in Auftrag gegeben (Vergabe 1986). Nach der derzeit laufenden Umweltverträglichkeitsstudie sind in diesem Bereich technische Maßnahmen zu erwarten.

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 geplanten Maßnahmen 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, in dem nach den vorliegenden Planungsabsichten Maßnahmen zu erwarten sind. Hierbei kann davon ausgegangen werden, daß die einbezogenen Flächen mit den städtebaulichen Maßnahmen 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. Es ist jedoch als vorläufiges Sicherungsinstrument geeignet, denn es kann in gewissem Maße einen spekulativen Grundstücksverkehr unterbinden und bietet der Stadt 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.