

Satzung Nr. 6 über ein besonderes Vorkaufsrecht in den Ortsteilen Worzeldorf / Herpersdorf

Vom 15. Mai 1991 (Amtsblatt S. 169)

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), geändert durch Gesetz vom 10. August 1990 (GVBl. S. 268), folgende Satzung:

§ 1

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt zwei Teilbereiche der Ortsteile Worzeldorf und Herpersdorf, die wie folgt umgrenzt sind:

1. Bereich An der Radrunde/Barlachstraße
 - im Norden durch die Fl.Nr. 84/2, Gemarkung Worzeldorf (Feldweg)
 - im Osten durch die Fl.Nr. 287, Gemarkung Worzeldorf, die Waldtraufe und den örtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4008
 - im Süden durch den örtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4009, der Straße An der Radrunde und den Ortsrand von Herpersdorf
 - im Westen durch die Barlachstraße
2. Bereich Kemptener Straße/Kubinstraße
 - im Norden durch die Bebauung des Ortsrandes von Herpersdorf, die Rothestraße und den örtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4009
 - im Osten durch die Fl.Nr. 136/1, Gemarkung Worzeldorf, und die Waldtraufe
 - im Süden durch die angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 391, 392, 393 und 323, Gemarkung Worzeldorf, den örtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4101 und die Kubinstraße
 - im Westen durch die Kemptener Straße und die Bebauung des Ortsrandes von Herpersdorf

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in einem Übersichtsplan des Stadtplanungsamtes vom 19. März 1991 (Maßstab 1:15000), der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, grob dargestellt.

(2) Die genauen Grenzen ergeben sich aus dem Plan des Stadtplanungsamtes vom 19. März 1991 (Maßstab 1:5000), auf den Bezug genommen wird. Der Plan wird

verwahrt und kann dort während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

§ 2

(1) Innerhalb der in diesem Plan 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. 1 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 der Bekanntmachung* im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft.

* Tag der Bekanntmachung: 22.05.1991

Hinweis:

Anlässlich der Bekanntmachung des Erlasses der Satzung Nr. 6 über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB in den Ortsteilen Worzeldorf/Herpersdorf wird auf folgendes hingewiesen:

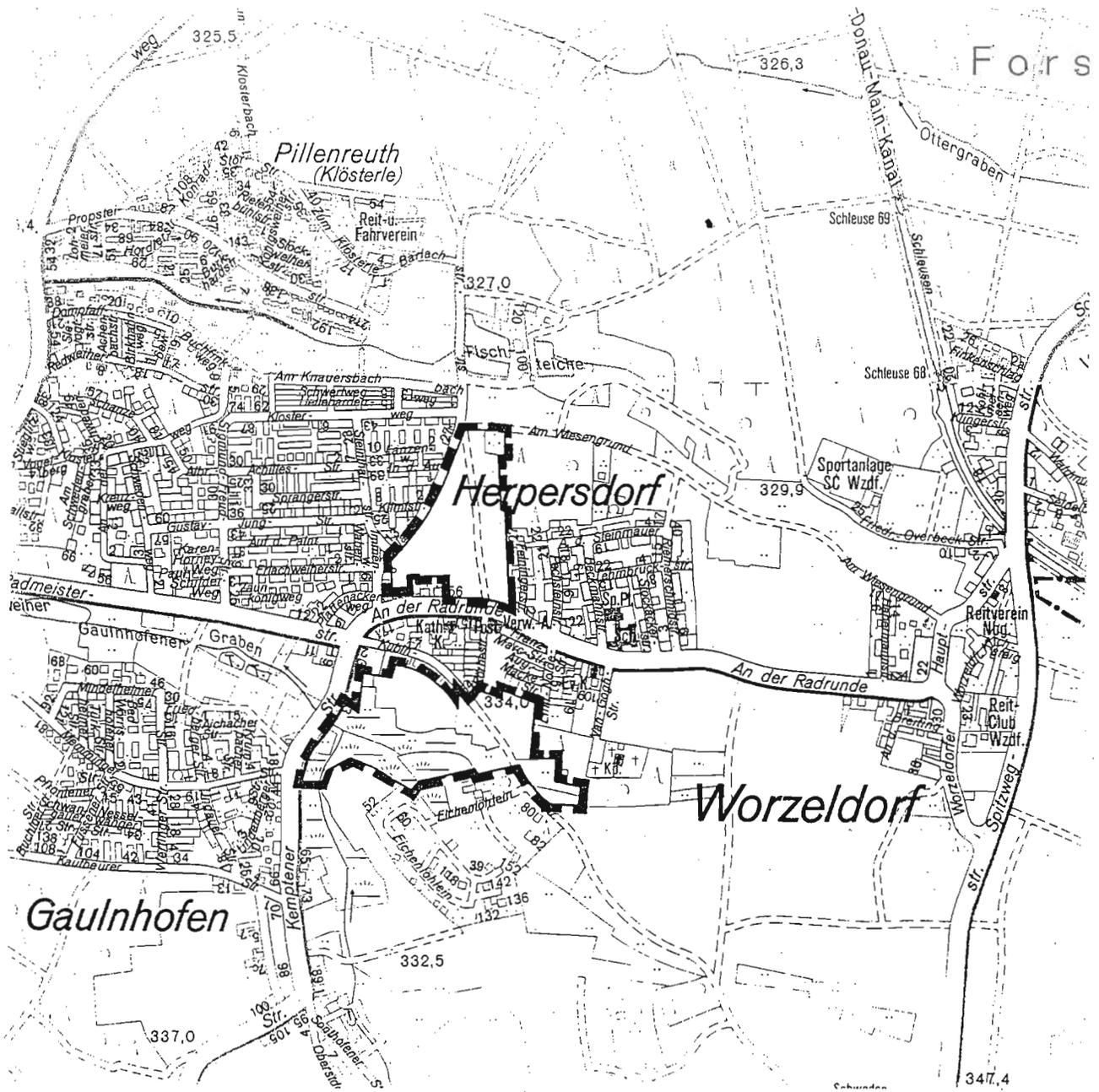
Unbeachtlich sind

- 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

ANLAGE ZUR SATZUNG NR.6 ÜBER EIN BESONDERES VORKAUFSRECHT IN DEN ORTSTEILEN WORZELDORF/HERPERSDORF



ZEICHENERKLÄRUNG

-  GELTUNGSBEREICH
-  STADTGREINZE

KARTENGRUNDLAGE
M = 1 : 15 000

STADT NÜRNBERG
STADTVERMESSUNGSAMT

FÜR DIE RICHTIGKEIT:
NÜRNBERG, 19.03.1991
STADT NÜRNBERG - STADTPLANUNGSAMT

DIESE ÜBERSICHTSKARTE IST BESTANDTEIL DER SATZUNG NR.6 ÜBER EIN BESONDERES VORKAUFSRECHT IN DEN ORTSTEILEN WORZELDORF/HERPERSDORF. SIE WURDE VOM STADTRAT AM  BESCHLOSSEN.

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG


(KRAFT)

1. STADTVERMESSUNGSAMT

(DR. SCHÖNLEIN)

STADTVERMESSUNGSAMT

B E G R Ü N D U N G

zum Erlaß der Satzung Nr. 6 über ein besonderes Vorkaufrecht
nach § 25 BauGB in den Ortsteilen Worzeldorf/Herpersdorf

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 Vorkaufrecht an den Grundstücken zusteht.

a) Städtebauliche Maßnahme

Bei der in Betracht gezogenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme handelt es sich um die Bereitstellung von Siedlungsflächen überwiegend für Wohnen.

In funktionellem Zusammenhang hierzu soll aber auch eine ökologische Sicherung und Aufwertung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

b) Planungsabsicht

Für den Bereich Herpersdorf ist eine erstmalige städtebauliche Entwicklung sowie Neuordnung vorgesehen.

Beabsichtigt ist die Schaffung eines zentralen Ortskerns mit den dazugehörigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und somit die Stärkung der vorhandenen Tendenzen zur Ansiedlung zentraler Funktionen. Zur ausführlichen inhaltlichen Begründung der Satzung über das besondere Vorkaufrecht wird auf die Behandlung der Thematik Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in den Ortsteilen Worzeldorf/Herpersdorf in gleicher Sitzung verwiesen.

c) Satzungsgebiet

Bei der Begrenzung des Gebietes für die Vorkaufrechtssatzung 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 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 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. 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.