Satzung Nr. 7 über ein besonderes Vorkaufsrecht in den Ortsteilen Worzeldorf, Kornburg und Katzwang

Vom 19. Oktober 1994 (Amtsblatt S. 412 f.)

Die Stadt Nürnberg erläßt aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 6 Abs. 29 des Gesetzes zur Neuordnung des Eisenbahnwesens vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1993 (GVBl. S. 65), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. Juli 1994 (GVBl. S. 609) folgende Satzung:

§ 1

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

1. Bereich Gaulnhofener Graben:
   - im Norden durch die Radmeisterstraße,
   - im Osten durch den Ortsrand von Herpersdorf sowie durch die Kemptener Straße,
   - im Süden durch die Bebauung des Ortsrandes von Gaulnhofen und die angrenzenden Fl. Nrn. 514, 513, 486, 485, 484/3, 484/4 und 512/2 (Feldweg), jeweils Gemarkung Worzeldorf,
   - im Westen durch den Marthweg.
2. Bereich Eichenwaldgraben:
   - im Norden durch die Bebauung des Ortsrandes von Pillenreuth,
   - im Osten durch die Barlachstraße,
   - im Süden durch die Straße Am Knauersbach, ab der Sigmund-Freud-Straße durch die Bebauung des nördlichen Ortsrandes von Herpersdorf und Weiherhaus,
   - im Westen durch den Marthweg.
3. Bereich Gaulnhofen, Worzeldorf, Kornburg:
   - im Norden durch die Kaufbeurer Straße, durch die Bebauung des Ortsrandes von Gaulnhofen, den rückwärtigen Erschließungsweg Fl. Nr. 349/1, Gemarkung Worzeldorf (Verbindung zwischen Kaufbeurer Straße und Kemptener Straße), die Bebauung des Ortsrandes von Gaulnhofen, den räumlichen Geltungsbereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Nürnberg-Herpersdorf", die Fl. Nr. 399, Gemarkung Worzeldorf, den örtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der ehemaligen Gemeinde Worzeldorf, den räumlichen Geltungsbereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Nürnberg-Herpersdorf", die Fl. Nrn. 150 und 150/1, jeweils Gemarkung Worzeldorf, in Verlängerung nach Norden zur Riemerschmidstraße, die Bebauung des Ortsrandes von Herpersdorf, die Fl. Nrn. 100/2, 100 und 100/12, jeweils Gemarkung Worzeldorf, den Feldweg Am Wiesengrund (Fl. Nr. 84/2, Gemarkung Worzeldorf), den räumlichen Geltungsbereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Nürnberg-Herpersdorf", die angrenzenden Grundstücke Fl. Nrn. 628, 290, 628, 634, jeweils Gemarkung Worzeldorf, die angrenzenden Grundstücke Fl. Nrn. 647 und 648, jeweils Gemarkung Eibacher Forst, die Friedrich-Overbeck-Straße, die Bebauung des Ortsrandes von Worzeldorf, die Worzeldorfer Hauptstraße, die Straße Am Wiesengrund, die Fl. Nrn. 118 und 124, jeweils Gemarkung Worzeldorf, die südliche Grenze der Fl. Nrn. 122 und 170, jeweils Gemarkung Worzeldorf und durch die Bebauung des Ortsrandes von Worzeldorf,
   - im Osten durch die Spitzwegstraße, die Stadtgrenze, den ehemaligen Ludwig-Donau-Main-Kanal, den Feldweg Fl. Nr. 643/2, Gemarkung Kornburg, die Verlängerung der Kellermannstraße (Fl. Nr. 586/2, Gemarkung Kornburg), das angrenzende Grundstück Fl. Nr. 572, Gemarkung Kornburg, die Straße Am Bruckweg und durch die Seckendorfstraße sowie durch den Ortsrand von Kornburg,
   - im Süden durch die Ringelnatzstraße, das Grundstück Fl.Nr. 203/8, Gemarkung Kornburg, den Feldweg Fl.Nr. 203/2, Gemarkung Kornburg, den Feldweg Fl.Nr. 206/2, Gemarkung Kornburg nach Norden, die Grundstücke Fl.Nr. 206, 209, 215 und 216, jeweils Gemarkung Kornburg, die Grundstücke Fl.Nrn. 430, 428, 434, 438 und 439, jeweils Gemarkung Worzeldorf, die Verlängerung der Oberstdorfer Straße nach Süden (Fl.Nr. 404/2, Gemarkung Worzeldorf) bis zur Fl.Nr. 459, Gemarkung Worzeldorf, die angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 460, 460/2 und 459/10, jeweils Gemarkung Worzeldorf; die Bebauung des Wochenendhausgebietes "Am Roten Bühl", die Grundstücke Fl.Nrn. 561 und 559, jeweils Gemarkung Katzwang, die Grundstücke Fl.Nrn. 459/7, 459/6, 459/5, 459/4, jeweils Gemarkung Worzeldorf, den Feldweg Fl.Nr. 440/2, Gemarkung Worzeldorf, die Verlängerung des Feldweges nach Süden (Fl.Nr. 821/3, Gemarkung Katzwang) und die

ehemalige Penzendorfer Straße (Fl.Nr. 829/2, Gemarkung Katzwang),

- im Westen durch den Wirtschaftsweg am Main-Donau-Kanal, das angrenzende Grundstück Fl. Nr. 639/18, Gemarkung Katzwang, den Marthweg, die Fl. Nr. 631/3, Gemarkung Katzwang und den Mühlweg.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in einem Übersichtsplan des Stadtplanungsamtes vom 25.08.1994 (Maßstab 1 : 25.000) grob dargestellt. Der Plan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die genauen Grenzen ergeben sich aus den vier Plänen des Stadtplanungsamtes vom 25.08.1994 (Maßstab 1 : 5.000), auf die Bezug genommen wird. Die Pläne werden bei der Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt - archivmäßig verwahrt und können während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

§ 2

(1) Innerhalb der in den vier 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 das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes möglich ist (§ 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 wenn 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: 09.11.1994

Hinweis:

Anläßlich der Bekanntmachung des Erlasses der Satzung Nr. 7 über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB in den Ortsteilen Worzeldorf, Kornburg und Katzwang wird gem. § 215 Abs. 2 BauGB auf folgendes hingewiesen:

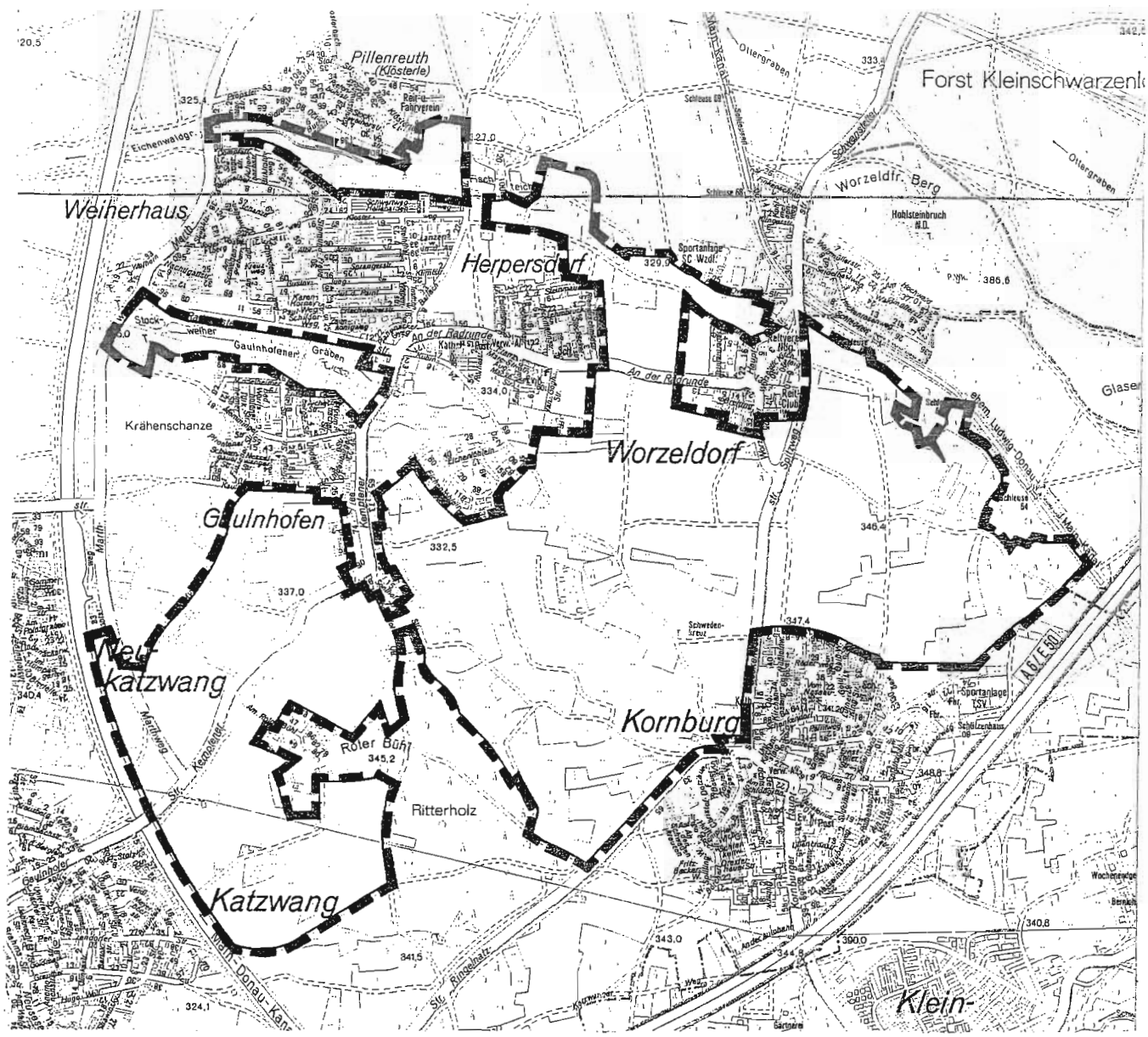
Unbeachtlich sind:

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

seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Nürnberg (Stadtplanungsamt, Lorenzer Str. 30, 90317 Nürnberg) geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

ÜBERSICHTSPLAN

ANLAGE ZUR SATZUNG NR. 7 ÜBER EIN BESONDERES VORKAUFSRECHT IN DEN ORTSTEILEN WORZELDORF, KORNBURG UND KATZWANG



ZEICHENERKLÄRUNG

GELTUNGSBEREICH

STADTGRENZE

KARTENGRUNDLAGE
M = 1 : 25 000

STADT NÜRNBERG
STADTVERMESSUNGSAMT

FÜR DIE RICHTIGKEIT:
NÜRNBERG, 25.08.1994
STADT NÜRNBERG-STADTPLANUNGSAMT

(BANDILLA)
LTD. BAUDIREKTOR

DIESE ÜBERSICHTSKARTE IST BESTANDTEIL DER SATZUNG NR. 7 ÜBER EIN BESONDERES VORKAUFSRECHT IN DEN ORTSTEILEN WORZELDORF, KORNBURG UND KATZWANG. SIE WURDE VOM STADTRAT AM 28.9.94 BESCHLOSSEN.

NÜRNBERG, 19. Okt. 1994
STADT NÜRNBERG

(DR. SCHÖNLEIN)
OBERBÜRGERMEISTER

\AFS\AFS0816B.TAT

B E G R Ü N D U N G

zum Erlaß der Satzung Nr. 7 über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB in den Ortsteilen Worzeldorf, Kornburg und Katzwang

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 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.

1. Städtebauliche Maßnahme

Bei der in Betracht gezogenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Worzeldorf handelt es sich um die Bereitstellung von Siedlungsflächen überwiegend für Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen.
In funktionalem Zusammenhang hierzu soll aber auch eine ökologische Sicherung und Aufwertung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen und Freiflächen erfolgen.

2. Planungsabsicht

Der Stadtrat hat seine Absicht bekundet, zur Realisierung des Makrostandortes Worzeldorf eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen, Der Makrostandort Worzeldorf soll gem. Stadtratsbeschluß vom 29.06.1994 über das Entwicklungskonzept Nürnberg 2000 als Wohnstandort weiterverfolgt und die entsprechenden Bauleitpläne eingeleitet werden.

Für den Bereich Worzeldorf/Kornburg ist aufgrund der erhöhten Nachfrage die Schaffung von Wohnungen mit den dazugehörigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie den erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen vorgesehen. Die Entwässerung der neuen Siedlungsgebiete soll im Trennsystem erfolgen. Die Grabenbereiche des Gaulnhofener und Eichenwaldgrabens sollen hierbei u.a. der Ableitung des Niederschlagwassers dienen.

Zur ausführlichen inhaltlichen Begründung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht wird auf die Behandlung der Thematik, Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens 94.2, Teilbereich Worzeldorf/Kornburg, in gleicher Sitzung verwiesen.

3. Satzungsgebiet

Bei der Begrenzung des Gebietes für die Vorkaufsrechtsatzung 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 für ökologische Ausgleichsflächen und Tauschflächen. 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 und öffentliche Freiflächen, die mit den Siedlungsflächen in funktionalem 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.

Aus dem Vorgesagten ergibt sich, daß der Umgriff der Vorkaufsrechtsatzung 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.

4. Anwendung des besonderen Vorkaufsrechts

Das Bestehen einer Vorkaufsrechtsatzung 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 Entwicklungsmaßnahme sowie sonstige städtebauliche Maßnahmen endgültig zu realisieren, da es aus der Natur der Sache nur auf Verkaufsfälle beschränkt sein muß. Es ist 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.