

Klarstellungssatzung Gewerbegebiet Grünebacher Hütte der Ortsgemeinde Grünebach

(Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Landkreis Altenkirchen)

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) von § 24 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz vom 31.1.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448), hat der Ortsgemeinderat Grünebach in seiner öffentlichen Sitzung am 10.06.2020 folgende Klarstellungssatzung zur Festlegung der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich der *Grünebacher Hütte* wird gemäß der im beigefügten Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Geltungsbereich ist durch eine gestrichelte Linie umgrenzt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils:

Gemarkung Grünebach, Flur 1, Flurstück-Nr. 44/8 und 80/5 (Landesstraße L 284) sowie

- westlich der Hauptstraße (L 284): Flurstück-Nr. 44/11

- östlich der Hauptstraße (L 284): Flurstück-Nr. 82/5, 83/2 u. 116/1 (tlw.), 107, 109/1, 109/2.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3

Begründung

1. Örtliche Situation

Bei dem Grünebacher Ortsteil „*Grünebacher Hütte*“, der beiderseitig der Hauptstraße (Landesstraße L 284) liegt, handelt es sich um einen der ältesten Gewerbebestandorte in der Region. Bereits 1738 war hier die *Neugrünebacher Hütte* entstanden.

In den ehemaligen Betriebsgebäuden der *Grünebacher Hütte*, die heute für andere gewerbliche Zwecke genutzt werden, befindet sich noch der unter Denkmalschutz stehende Hochofen (siehe Denkmalliste für den Landkreis Altenkirchen).

Die Roheisenproduktion wurde 1963 eingestellt. Danach begann die Firma *NH-Beton* mit der Fertigung von Beton-Fertigteilen, Rohren, Betonpflaster etc. Das Betriebsgelände östlich der Landesstraße L 284 wurde überwiegend zum Lager und Auslieferung der Fertigwaren genutzt. Später erfolgten Betriebsübernahmen durch die Firmen *Basaltin* und *Kann-Beton* (Quellen: Buch *Glücklich im Zentrum gelegen* (S. 84-85), Homepage der Ortsgemeinde Grünebach, Luftbild 1978).

Nach Betriebsaufgabe der Betonwerke erfolgte eine Nachnutzung des Lagerplatzes östlich der Hauptstraße als Müllumladestation der Firma *Himmrich/Sita*-Abfallbeseitigung und hierzu wurde 1998 ein neues Betriebs- und Verwaltungsgebäude genehmigt und errichtet.

2009 wurde von der Kreisverwaltung Altenkirchen der Neubau eines Logistikzentrums (Lagerhalle, Werkstatt, Waschhalle, Lagerflächen) genehmigt. Die genehmigten Bauvorhaben wurden allerdings nicht errichtet.

Das faktische Gewerbegebiet wird auch heute noch in Kartenwerken als „Grünebacher Hütte“ bezeichnet.

Südlich des Ortsteils *Grünebacher Hütte* befindet sich der Bahnhaltepunkt „*Grünebacher Hütte*“ an der *Hellertalstrecke* (Betzdorf - Herdorf - Neunkirchen - Haiger - Dillenburg).

2. Planungsrechtliche Situation

Im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan der früheren Verbandsgemeinde Betzdorf von 2005 ist der Ortsteil *Grünebacher Hütte* als „*gewerbliche Baufläche*“ dargestellt.

Im Vorgängerplan von 1985 war ebenfalls für diesen Bereich eine (größere) gewerbliche Baufläche dargestellt, zudem als nachrichtliche Übernahme ein Teilabschnitt der seinerzeit geplanten Umgehungsstrassen Betzdorf-Alsdorf-Grünebach (L 280, L 284 und L 288 *neu*).

Ein Bebauungsplan wurde für diesen Bereich von der Ortsgemeinde Grünebach nicht aufgestellt.

Bei den bisher für die gewerblichen Nutzungen erteilten Baugenehmigungen durch die Kreisverwaltung Altenkirchen erfolgte die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). So zuletzt für den Neubau des Logistikzentrums, genehmigt mit Bescheid der Kreisverwaltung Altenkirchen vom 1.4.2009 unter Az. 60/0805671/12.

Die Bautätigkeiten im Zuge der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzungen auf dem Areal der Grünebacher Hütte östlich der Hauptstraße haben sich auch in einer sichtbaren Veränderung der Geländeoberfläche niedergeschlagen, die die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung insoweit nachvollzieht.

Durch die am 24.5.2016 in Kraft getretene Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord wurde das Verfahren zur Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der *Heller* abgeschlossen.

Südlich des Ortsteils Grünebacher Hütte befindet sich das Flora-Fauna-Habitat – FFH-Schutzgebiet „*Sieg*“ (5212-302), östlich das Vogelschutzgebiet „*Westerwald*“ (5312-401).

Der eigentliche (höhergelegene) Lagerplatz östlich der Hauptstraße (L 284) liegt aber weder im Überschwemmungsgebiet noch in den vorgenannten Schutzgebieten.

3. Anlass zum Erlass der Klarstellungssatzung

Der Erlass einer Klarstellungssatzung setzt voraus, dass ein so genannter unbeplanter Innenbereich vorliegt. Allerdings besteht zwischen dem eindeutigen Innen- und dem eindeutigen Außenbereich in vielen praktischen Fällen ein schwierig zuzuordnender Übergangsbereich. In diesem Übergangsbereich ist die Einordnung oder wie hier die

Abgrenzung von Grundstücken entweder in den Innen- oder den Außenbereich nicht zweifelsfrei möglich. Der Bundesgesetzgeber bezweckt mit der Ermächtigung der Gemeinden zum Erlass einer Klarstellungssatzung (auch Abgrenzungssatzung genannt), dass die oft schwierige, weil nicht eindeutige Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich in jenem Zweifelsbereich in die Planungshoheit der Gemeinde gelegt wird.

Den Gemeinden steht also in solchen Fällen ein gewisser Gestaltungsspielraum insoweit zu, als sie in zweifelhaften Fällen normativ entscheiden kann, wo die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich verläuft.

Bei verschiedenen Ortsterminen zu Bauvoranfragen zur Nachnutzung der Gewerbebrache, d.h. des Betriebs- und Verwaltungsgebäudes mit Lagerplatz östlich der Hauptstraße, wurden aufgrund der längeren Nutzungsunterbrechung Zweifel geäußert, ob die Zulässigkeit von Bauvorhaben weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden kann.

Daher macht die Ortsgemeinde Grünebach nun von dem ihr im Rahmen der Planungshoheit zustehenden Gestaltungsspielraum Gebrauch, als sie durch die Klarstellungssatzung normativ festlegt, wo die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich verläuft.

Ziel der Klarstellungssatzung ist es somit, Rechtssicherheit, Rechtsklarheit und somit auch Investitionssicherheit zu erzeugen und unnütze Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden.

Mit der Klarstellungssatzung wird die Grenze zwischen dem bisher gewerblich genutzten Innenbereich und dem Außenbereich unter Beachtung des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes und der Natura 2000-Schutzgebiete strukturell geklärt und festgelegt. Das gilt zum einen für die nach wie vor gewerblich genutzten Betriebsgebäude und Betriebsflächen westlich der Hauptstraße, als auch für die derzeit nicht genutzte Betriebsfläche mit Verwaltungsgebäude östlich der Hauptstraße.

Die straßenmäßige Erschließung ist durch die unmittelbare Lage an der Hauptstraße (L 284) und die vorhandenen Zufahrten gegeben. Ebenso ist die versorgungsmäßige Erschließung vorhanden.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Klarstellungssatzung einschließlich der Begründung und dem dazugehörigen Lageplan mit dem Geltungsbereich mit dem hierzu in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates Grünebach am 10. Juni 2020 ergangenen Beschluss übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, beachtet wurden.



Bekanntmachung/Inkrafttreten

Die vom Ortsgemeinderat Grünebach in der öffentlichen Sitzung am 10. Juni 2020 beschlossene „Klarstellungssatzung Gewerbegebiet Grünebacher Hütte“ wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am 19.06.2020 in der Wochenzeitung Mitteilungsblatt Betzdorf-Gebhardshain, Nr. 25/2020, mit dem Hinweis darauf, wo die Satzung von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Die Satzung wird ergänzend im Internet unter www.vg-bg.de (Rubrik Gemeinde Grünebach, Satzungen) eingestellt und zudem über das zentrale Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz unter www.geoportal.rlp.de zugänglich gemacht.

Grünebach, den 19.06.2020

Ortsgemeinde Grünebach

Mike Pfeifer

Ortsbürgermeister

