

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. G 235 „Zwischen Gerberstraße und Erft“ soll einen Teil des Bebauungsplanes Nr. G 89 überplanen, um eine rechtssichere Privatgartennutzung durch das von ihm veranlasste Außerkrafttreten der Landschaftsschutzgebietsgrenze zukünftig zu ermöglichen. Gleichzeitig soll er festsetzen, welche Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der nicht als private Grünflächen vorgesehenen, im Landschaftsschutzgebiet (LSG) verbleibenden Flächen vorzusehen sind.

Er umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Grevenbroich folgende Flurstücke:

An der Feilenhauerstraße liegen die Flurstücke 824 – 828, 395, 397 – 410, 816 (Teil) und 345, an der Gerberstraße die Flurstücke 346 – 357, 614 (Teil), 359 – 366 sowie 615.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes 6.2.2.1/VI verläuft im Süden des Plangebiets direkt hinter der gartenseitigen Front der aufstehenden Wohngebäude, im Norden mit ca. 10 m Abstand. Diese Grenze wurde seinerzeit in den Bebauungsplan Nr. G 89 (Rechtskraft 15.03.1984) übernommen und somit Bestandteil seiner Festsetzungen.

Das bedeutet, dass die zu den Wohngebäuden gehörenden Gärten teilweise nicht als üblicher Privatgarten genutzt werden können. Im LSG bereits aufstehende Gartenhäuser u.ä. sind somit womöglich nicht nur formell, sondern vor allem auch materiell illegal; neue können nicht genehmigt werden.

Der Rhein-Kreis Neuss als Untere Naturschutzbehörde teilt hierzu mit, dass er seinerzeit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Darstellung der Wohnbaufläche, die die Privatgärten nahezu überall in ihrer vollen Tiefe umfasst, nicht widersprochen hat. Das war auch für das LSG solange unschädlich, bis dessen Festsetzungen mit Inkrafttreten eines verbindliches Recht setzenden Bebauungsplanes außer Kraft treten. Der Bebauungsplan Nr. G 89 hat aber die Grenze des LSG, nicht die der Wohnbaufläche des Flächennutzungsplanes übernommen, ist also mit dem Landschaftsplan und nicht mit dem Flächennutzungsplan kongruent.

Diese rechtlich unbefriedigende Situation soll dadurch geheilt werden, dass die im Bebauungsplan Nr. G 89 festgesetzte Wohnbaufläche mit diesem Bebauungsplan Nr. G 235 auf das im Flächennutzungsplan dargestellte Maß vergrößert werden soll. Für diesen Fall tritt die Grenze des Landschaftsplanes hinter die Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. G 89 hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sollen übernommen werden. Er wird detaillierte, das Landschaftsschutzgebiet betreffende Festsetzungen enthalten.