

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Dachsberg“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Dachsberg" im Ortsbezirk Dotzheim, Gemarkung Schierstein, soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Außenbereich illegal errichtete Kleinbauten zu legalisieren, genehmigte Kleinbauten über den Bestandschutz hinaus abzusichern und die Neuanlage von Gärten zu fördern.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dabei berücksichtigt, insbesondere ist die landschaftliche Einbindung des Gebietes gesichert.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen vorgebracht, die zu einer teilweisen Änderung von "Obstgärten" in "Freizeitgärten" führte. Da dies auch der derzeitigen Nutzung entspricht, hatte die zuständige Fachbehörde gegen diese Umwidmung keine Einwände. Mit dieser Maßnahme wurde das planungsrechtliche Ziel beibehalten, die Gesamtfläche primär als "Private Grünfläche" auszuweisen. Des Weiteren wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, um somit auf eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes zu verzichten.

Der Bereich, in dem das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Dachsberg" liegt, hat für Wiesbaden wichtige klimatische und landschaftsbildende Funktionen. Dies spiegelt sich auch in Festlegungen des übergeordneten Regional- und Landschaftsplanes wieder. Dem Wunsch Flurstücken als Wohnbaufläche auszuweisen, konnte deshalb nicht gefolgt werden. Zum Anderen war es nicht möglich, die im sensiblen Bereich der Kuckuckslache gelegenen verbuschten Streuobstwiesen für eine intensive Gartennutzung und Bebauung zuzulassen.

Da die oben genannten Flurstücke in der Schutzzone II des Landschaftsschutzgebietes der Stadt Wiesbaden (Verordnung vom 12.10.2010) liegen, widersprechen die gewünschten Festsetzungen der Schutzverordnung des Landschaftsschutzgebietes und den Schutzzielen für die Zone II.

Das Grundstück um die Schönstattkapelle bildet als private Grünfläche eine Einheit. Die Art der Ausprägung hat an allen Standorten der Schönstattbewegung einen Wiedererkennungswert und eine bestimmte Eigenart. Diese Eigenart gilt es, stadt- wie landschaftsplanerisch im Sinne der Bewegung als Ort der Stille, des Gebetes und der seelischen Erholung zu erhalten. Planungsrechtlich wird dies durch die Festsetzung als "Private Grünfläche - Parkanlage" gesichert. Eine Festlegung als Obstgarten oder Freizeitgarten war deshalb nicht möglich.

Die im Bebauungsplan "Dachsberg" liegenden Wohn- und Wochenendhäuser müssen im Einzelfall geprüft werden. Sie sind damit planerisch nicht gesichert. Damit muss auch nicht die Löschwasserversorgung der Häuser gesichert sein. Es ist nicht vorgesehen, dass bestimmte Wege von Großfahrzeugen der Feuerwehr gefahren werden.

Da der Bebauungsplan für ein Gartengebiet aufgestellt wurde, wird es auch keine Leerrohrinfrastruktur oder Aufstellung von Straßenbeleuchtungen geben. In einem Gartengebiet sind Straßenlampen nicht erlaubt und der Garten soll nur mit dem Niederschlagswasser gegossen werden. Die Gartenhütten sind auch nicht für das dauerhafte Wohnen vorgesehen. Die Legung von Telekommunikationsleitungen ist nicht erwünscht.