

Stadt Kitzingen

Bauamt – Sachgebiet Stadtplanung



Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen

2012

Stand: 05.04.2013

Bearbeitung:

Oliver Graumann, Bauamtsleiter

Christian Pohl, Stadtplaner

Stadt Kitzingen

Stadtbauamt

Sachgebiet Stadtplanung & Bauordnung

Schulhof 2

97318 Kitzingen

www.kitzingen.info

Inhaltsverzeichnis

I.	Anlass und Ziel der Rahmenplanung	5
1.	Anlass	5
2.	Umgriff und Ziel des Rahmenplans	5
II.	Bestandsanalyse.....	6
1.	Vorhandenes Siedlungsbild	6
2.	Verkehrliche Situation	8
3.	Grün- und Freiflächen	9
III.	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	12
1.	Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen.....	12
2.	Gültige Bebauungspläne in Etwashausen	13
3.	Handlungsmöglichkeiten.....	14
IV.	Entwicklungspotenziale	15
1.	Potentielle Wohnbauflächen.....	15
2.	Potentielle Gewerbeflächen.....	17
3.	Weiteres Vorgehen.....	18
V.	Städtebauliche Ziele und Handlungsschwerpunkte des Rahmenplans.....	19
1.	Handlungsschwerpunkte – Priorität 1	19
2.	Handlungsschwerpunkte – Priorität 2	23
VI.	Fazit	26
VII.	Anhang.....	27

Anlagen:

Plan 1 – Bestandsplan

Plan 2 – Baulandpotenziale

Plan 3 – Maßnahmenplan

Plan 4 – Retentionsflächenpotenzial

Hinweis:

Der vorliegende Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument und stellt somit keine Rechtsgrundlage für künftige Bauvorhaben dar. In dem Plan werden lediglich Planungs- und Entwicklungsabsichten, welche den Rahmen für künftige Projektierungen definieren, zum Ausdruck gebracht.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiterhin ausschließlich nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baugesetzbuch usw.).

In Fällen, in denen ein Ermessensspielraum besteht, soll der vorliegende Rahmenplan bei der Entscheidungsfindung als Unterstützung dienen.

I. Anlass und Ziel der Rahmenplanung

1. Anlass

Für den Stadtteil Etwashausen haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen durch die Umsetzung der Nordtangente, die Dorferneuerungsmaßnahmen, die kleine Gartenschau und die Schließung der 'Alten Mainbrücke' für den motorisierten Individualverkehr wesentlich verändert. Die Schließung der 'Alten Mainbrücke' hat dafür gesorgt, dass Etwashausen näher an die Innenstadt heranrückt.

Die aufgeführten Maßnahmen tragen insgesamt zu einer Aufwertung des Stadtteils und zu einer Steigerung der Wohnqualität bei. Dies zeigt sich auch an der Nachfrage nach Wohnbauflächen in Etwashausen. Diese veränderten Rahmenbedingungen und der daraus entstehende Handlungsbedarf macht es erforderlich für den Stadtteil Etwashausen die Zielrichtung einer potentiellen Entwicklung zu definieren. Aus diesem Grund hat die Stadtverwaltung einen Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen erarbeitet. In diesem Rahmen hat sich die Stadtverwaltung mit der vorhandenen Siedlungsstruktur und ihren Potenzialen auseinandergesetzt, welche die Grundlage für die erarbeiteten Lösungsansätze sind.

2. Umgriff und Ziel des Rahmenplans

Der Untersuchungsraum erstreckt sich zwischen Main und der Staatsstraße 2271 bzw. zwischen dem Gebiet Tännig/ Albertshofer Straße im Norden und der Bundesstraße 8 im Süden.

Ziel des Rahmenplans ist es – ausgehend von der Analyse der Bestandssituation – Handlungsschwerpunkte in Bezug auf eine mögliche Siedlungsentwicklung, auf die Schaffung von Grün- bzw. Erholungsflächen sowie auf die Gestaltung der Verkehrsräume aufzuzeigen. Ein wesentlicher Punkt hierbei ist auch die Darstellung der komplexen planungsrechtlichen Abhängigkeiten und somit die Möglichkeit der Steuerung des Planungs- und Entwicklungsprozesses.

Der Rahmenplan soll vorrangig die Entwicklungspotentiale aufzeigen, transparent machen und eine Zielrichtung für das städtische Handeln vorgeben.

II. Bestandsanalyse

1. Vorhandenes Siedlungsbild

Etwashausen ist geprägt von kleinteiligen, dörflichen Strukturen. Die Ursprünge der vorhandenen Bebauung gehen zurück auf ein mittelalterliches Dorf, das von einer Schutzmauer umgeben war. Reste davon finden sich heute kaum noch, deutlichstes Wahrzeichen ist der erhaltene Turm in der Flugplatzstraße (Großlangheimer Turm).

Die Besiedlung erfolgte entlang der heutigen Mainbernheimer Straße, die den Ortsteil in Nord-Süd-Richtung durchläuft, in einem mittleren Abstand von etwa 150-170 m zum Mainufer. Ein zweiter Siedlungsbereich entstand später östlich davon entlang der heutigen Flugplatzstraße.

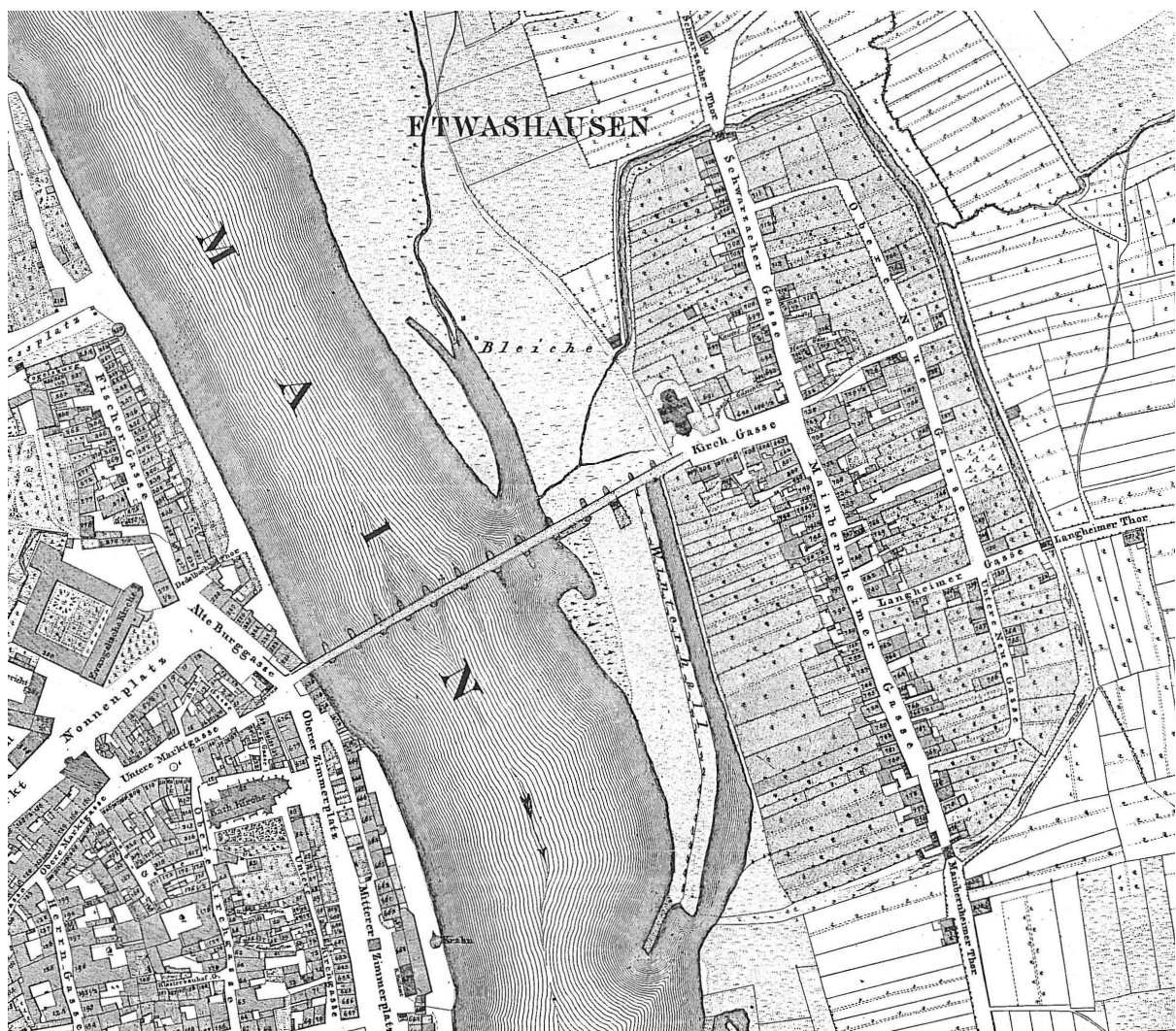


Abbildung 1: Kitzingen-Etwashausen um 1825 (Nachdruck Bay. Landesvermessungsamt 1982)

Typisch für das Ortsbild ist eine dicht gedrängte, grenzständige Bauweise mit privaten Nutzgärten jeweils im rückwärtigen Raum. Eine Auflockerung der Bebauung entwickelte sich dann erst in der neueren Zeit im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung nach Osten. Hier prägen heute übliche Ein- und Zweifamilienwohnhäuser das Bild. Gerade durch die neuzeitliche Bebauung entwickelte sich dort

in vielen Abschnitten ein inhomogenes Stadtbild, welches von Baulücken und teilweise bereits ungenutztem Gartenland geprägt wird.

Verlässt man jedoch den bebauten Bereich befindet man sich auf der einen Seite nahezu direkt am Mainufer, das inzwischen als öffentlicher Park nach der Kleinen Gartenschau 2011 der Bevölkerung als Freizeit- und Naherholungsfläche zur Verfügung steht. In entgegen gesetzter Richtung trifft man auf hochwertige Landwirtschaftsflächen, die überwiegend für den Gemüseanbau genutzt werden. Diese „gärtnerische Tradition“ ist auch heute noch fest im Bewusstsein der Einwohner verankert und stellt für sie einen wesentlichen Kern der Identifikation mit dem Ortsteil dar.

Im Osten verläuft die Staatsstraße 2271 Ochsenfurt – Schwarzach, sie „durchschneidet“ das wertvolle Gartenland und trennt weiter im Norden den vom Wohnen geprägten Bereich vom Industriegebiet um die Fa. Frankenguss.

Mit Blick auf den nördlichen Teil von Etwashausen sind dagegen modernere Strukturen wahrzunehmen. Industriebetriebe (Fa. Fehrer, Fa. GEA Huppmann) und gewerbliche Flächen dominieren dort. Eine Trennlinie bildet die Bahnstrecke Kitzingen-Schweinfurt, die hier am ehemaligen Bahnhof Etwashausen endet. Eine Anbindung über den Main an die Hauptstrecke Würzburg-Nürnberg besteht seit 1945 nicht mehr. Nordwestlich der Bahnanlagen liegt der Bereich „Tännig“, der inselartig ein eigenständiges Wohngebiet umfasst.

Die südliche Ortsgrenze bildet die Bundesstraße 8 (Würzburg – Neustadt a.d. Aisch).

Insgesamt lässt sich Etwashausen grob in sechs Siedlungsbereiche aufteilen:

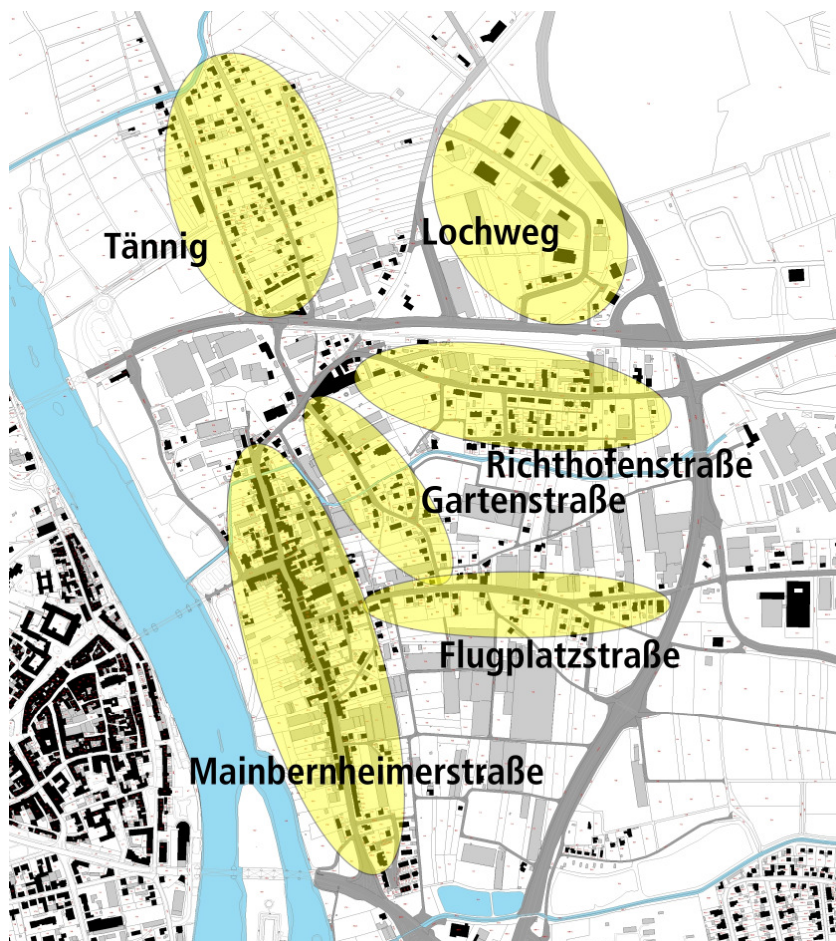


Abbildung 2: Siedlungsbereiche in Etwashausen

Gewissermaßen wie eine „Barriere“ liegen die Flächen der Firmen Fehrer und GEA Huppmann zwischen dem Altort und dem Wohngebiet Tännig. Durch die Lage der beiden Gewerbebetriebe sind künftige Betriebserweiterungen nur eingeschränkt und mit erhöhtem Aufwand möglich.

2. Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Situation in Etwashausen stellt sich wie folgt dar:

Mit Fertigstellung des Tangentenrings um Kitzingen durch Öffnung der Nordtangente und Schließung der alten Mainbrücke im April 2011 ist eine Verkehrsentslastung in Etwashausen eingetreten. Insbesondere die frühere Nord-Süd-Achse Mainbernheimer Straße ist inzwischen vom Durchgangsverkehr entlastet und wird ihrem aktuellen Ausbauzustand als geschwindigkeitsreduzierte Ortsstraße mehr gerecht.

Verbindungen über den Main bestehen über die neue Nordbrücke, die Konrad-Adenauer-Brücke im Süden und über die alte Mainbrücke, welche nur noch für Radfahrer und Fußgänger geöffnet ist. Was zunächst als „Testbetrieb“ während der Kleinen Gartenschau eingerichtet wurde, hat sich inzwischen als Dauerlösung durchgesetzt und zu einer deutlichen Qualitätsverbesserung für die Anwohner beigetragen.

Innerörtliche Bedeutung weisen daneben vor allem die Gartenstraße und die Flugplatzstraße auf.



Abbildung 3: Gartenstraße in Etwashausen 2012

Neben der Entwicklung der leer- bzw. brachliegenden Flächen ist besonders auch in der Gartenstraße eine Aufwertung des Straßenraums in Sinne einer Erschließungsstraße notwendig.

Die Gartenstraße stellt außer der Mainbernheimer Straße die einzige Nord-Süd-Achse im Bereich des Altorts dar, an die wiederum die Richthofen Straße im Norden und etwa in der Mitte die Flugplatzstraße angebunden sind. Damit nimmt sie die Funktion einer Haupteerschließungsstraße war.

Derzeit stellt sich der Ausbauzustand der Gartenstraße als unbefriedigend dar. Mit einer durchschnittlichen Fahrbahnbreite von ca. 6,5 m werden zwar die Anforderungen an eine innerörtliche Anwohnerstraße erfüllt, zugleich ist der gesamte Ortsteil aber als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Die baulichen Qualitäten werden diesem Ziel nicht gerecht. Der ruhende Verkehr findet im öffentlichen Bereich nur ungeordnet statt, es fehlt zudem an Gehwegen zur Sicherheit der Fußgänger. Die anliegenden Ein-/Ausfahrten der Privatgrundstücke wirken vielfach „improvisiert“.

Insgesamt weist die Gartenstraße also ein deutliches Struktur- und Qualitätsdefizit auf, das es zu optimieren gilt.

Eine Entwurfsplanung zur Umgestaltung der Gartenstraße wurde durch das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau, erstellt und bei einer Bürgerversammlung im Herbst 2012 vorgestellt.

Die Flugplatzstraße nimmt eine Verbindungsfunktion zum gleichnamigen Industriegebiet östlich der ST 2271 wahr. An ihr entlang reihen sich verschiedene Gartenbaubetriebe auf, die von dort aus ihre Flächen bewirtschaften und Vermarktung der Anbauprodukte betreiben.

Überörtliche Verkehrsanbindungen sind über die ST 2271 möglich, hier bestehen Abfahrten im Norden im Bereich Lochweg und südlich in Höhe des E-Centers.

Eine weitere überörtliche Verbindung ist über die Bundesstraße 8 gegeben; hier besteht eine Anschlussmöglichkeit im Süden der Mainbernheimer Straße. Der Umbau dieses Kreuzungspunktes ist für 2014 durch das Staatliche Straßenbauamt geplant.

Im Norden von Etwashausen befindet sich der Bahnhof der einstigen Strecke Kitzingen-Gerolzhofen-Schweinfurt. Seit Jahren findet auf der Strecke nahezu kein Bahnverkehr mehr statt. Personenverkehr ist vollständig zum Erliegen gekommen.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist der Verlauf der Gleise äußerst ungünstig: Um z.B. in die Flächen der Harvey Barracks zu gelangen, ist ein Rangieren des Zuges nötig. Auch die Erreichbarkeit der Fa. Frankenguss ist nur so aus westlicher Richtung vom Bahnhof Etwashausen möglich. Die ebenfalls noch bestehende Gleisanbindung der Harvey Barracks kann zwar generell auch ein Standortkriterium sein, wird sich aber unter den momentanen Bedingungen kaum wirtschaftlich und verkehrstechnisch sinnvoll nachnutzen lassen.

Vorstellbar wäre durchaus ein Rückbau der Gleisanlagen im Bereich des Bahnhofs Etwashausen, auch vor dem Hintergrund, dass eine Wiederinbetriebnahme mit Personenverkehr derzeit nicht absehbar ist. Stattdessen wäre – in Abhängigkeit von der künftigen Nutzung der Harvey Barracks – ein Gleisanschluss direkt aus östlicher Richtung anzustreben.

Die frei werdenden Bahnflächen im Bereich des Bahnhofs Etwashausen stünden dann vor allem der Fa. Fehrer als Erweiterungspotenzial für nichtstörende Nachnutzungen zur Verfügung. Mit einer optimalen Gebäudeanordnung könnte hierdurch auch eine Abschirmung des dahinter liegenden Wohngebietes „Richthofenstraße“ gegenüber der Nordtangente erreicht werden (siehe auch Plan 2).

3. Grün- und Freiflächen

Etwashausen liegt direkt am Landesgartenschau Gelände mit seinen qualitativ hochwertigen Freiflächen und Spielplätzen. Daher ist Etwashausen grundlegend sehr gut mit Grün- und Freiflächen ausgestattet.

Mit der Umgestaltung der Mainbernheimer Straße im Rahmen der Dorferneuerung konnte eine wesentliche Erschließungsstraße gemäß ihrer Nutzung angepasst werden. Durch das ungeplante Wachsen des Stadtteils zeigen sich aber auch deutliche Schwächen in der Qualität des öffentlichen Raumes, insbesondere in den östlichen Quartieren zwischen Neuer Gasse und der Gartenstraße.

Bedeutende Großgrünstrukturen befinden sich einerseits entlang des Mains. Die Uferzone wurde für die Kleine Gartenschau 2011 gestaltet und dient in der Nachfolge für die Bevölkerung als wichtige Naherholungszone. Es wurden dort auch vielfältige Spielmöglichkeiten für die jungen Bevölkerungsgruppen eingerichtet, vom Abenteuerspielplatz bis hin zum Skateboardplatz.

Im Ortskern, vorwiegend im Altort, sind häufig die historischen Ursprünge als „Gärtner-Stadtteil“ erkennbar – kleine Gemüseanbauflächen wechseln sich mit der Wohnbebauung ab. Östlich des heutigen Siedlungsrandes erstrecken sich bis zur ST 2271 weite Landwirtschafts- und Gartenbauflächen.

Auffallend ist ein gewisses Defizit an öffentlichen Spielplätzen für Kinder im Ort. Lediglich im Süden an der Kreuzung Mainbernheimer Straße – B 8 findet man eine öffentliche Wiese, die mit Fußballtoren ausgestattet ist. Im Altort und im Wohngebiet Tännig sind keine öffentlichen Spielmöglichkeiten vorgehalten.

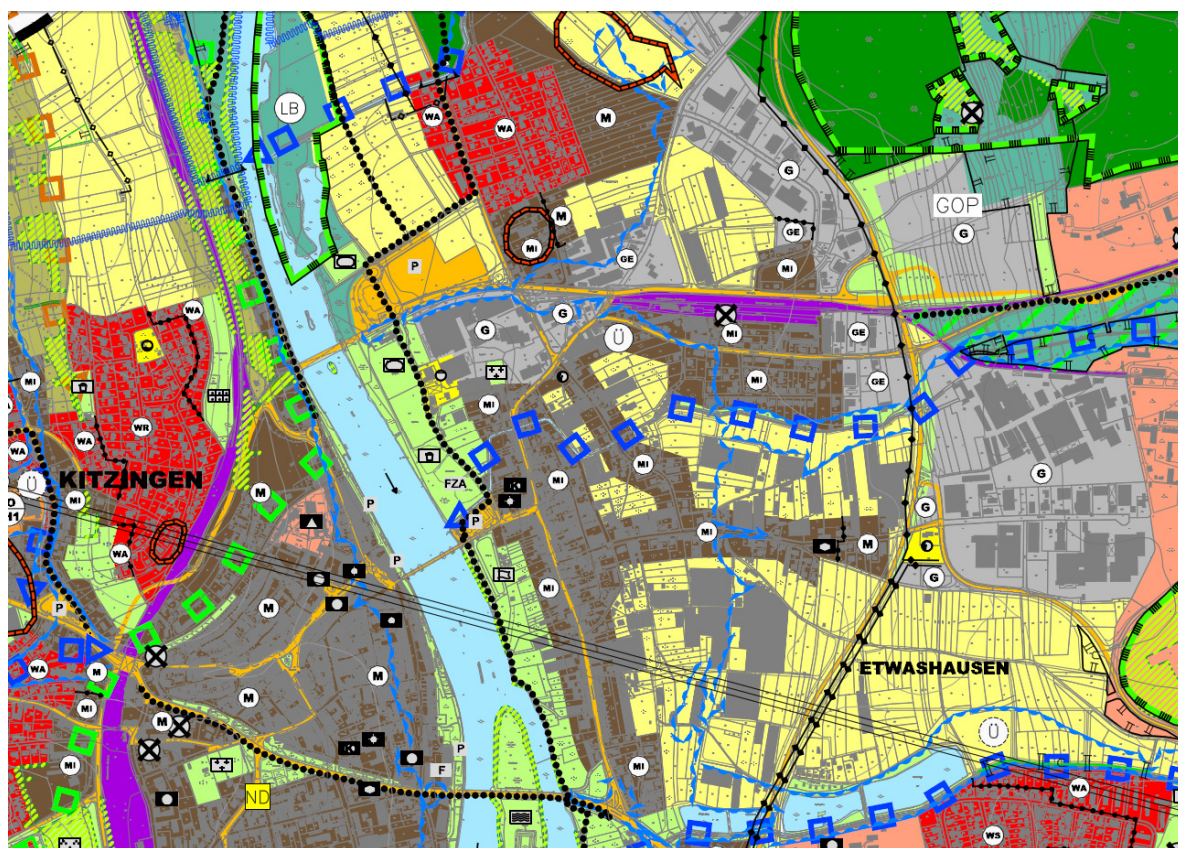


Abbildung 4: Uferbereich des Mains, umgestaltet zum Gartenschauelände. Links im Bild verläuft die Mainbernheimer Straße mit dahinter liegendem Gartenbauland. Blick in südliche Richtung.

Etwashausen ist nicht nur durch die qualitativ hochwertige Lage am Main geprägt, auch zwei Bäche fließen durch den Ort. Im Norden verläuft der Rodenbach, dessen Verlauf jedoch erst zwischen dem Gebiet Tännig und dem Mainufer wahrzunehmen ist. Sein Verlauf wurde hier vor Jahren in ein künstliches und stark begradigtes Bachbett „gezwängt“.

Ein weiteres für den Ort bedeutendes Gewässer stellt der Bimbach dar. Der Bach kommt aus östlicher Richtung, fließt vorbei am Gebiet Richthofenstraße, unterquert die Gartenstraße und nimmt dann

einen mäanderförmigen Umweg durch die Ortsmitte, ehe er nördlich der alten Mainbrücke als Gestaltungselement der Gartenschaufäche in den Main mündet. Insgesamt fließt der Bimbach in einem nahezu offenen Bachbett, wird aber vor allem in der Ortsmitte durch die Bebauung auf den angrenzenden Privatgrundstücken nicht erlebbar.



weisung neuer Bauflächen gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz verboten. Einen Auszug dieses und weiterer relevanter Gesetzestexte finden Sie im Anhang.

Die große „M-Fläche“ nordöstlich des Gebietes „Tännig“, die auch innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt, war dagegen bereits im vorherigen FNP (1986) enthalten bzw. insoweit von der Regierung genehmigt.

Insgesamt betrachtet war der Ortsteil Etwashausen nicht von großen Neuausweisungen betroffen, diese wurden vielmehr in den Ortsteilen Sickershausen, Hoheim und Hohenfeld vorgenommen. Nahezu alle übrigen Flächen, die nicht bereits als bestehendes Bauland gekennzeichnet waren, sind weiterhin für die Landwirtschaft, insbesondere den Gartenbau, vorbehalten. Auch für die Fa. Fehrer und Fa. GEA Huppmann wurden beispielsweise keine Entwicklungspotenziale vorgesehen.

Dabei muss stets im Blick behalten werden, dass der Flächennutzungsplan ein für die Gemeinde verbindliches Instrument darstellt, sie ist bei Standortentscheidungen an seine Darstellungen gebunden. Insofern kann sich der vorliegende Rahmenplan nicht darüber hinwegsetzen und auch nur aufzeigen, wo künftig eine Änderung bezüglich Neuausweisungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten oder auch Rücknahmen erfolgen könnten.

Im Ergebnis lässt sich Folgendes festhalten: Im Zuge der Neufassung des Flächennutzungsplanes 2008 wurde eine eher zurückhaltende Entwicklung von Etwashausen planerisch zum Ausdruck gebracht, speziell Wohnbauentwicklung sollte vorrangig an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen. Die vorgesehenen Ergänzungen in Etwashausen wurden seitens der Regierung von Unterfranken unter Hinweis auf die Lage im Überschwemmungsgebiet nicht genehmigt.

2. Gültige Bebauungspläne in Etwashausen

Der Gesetzgeber verlangt, dass sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen. Sie schaffen Planungsrecht, z.B. für eine neues Wohn- oder Gewerbegebiet und sind von einer Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert (§ 1 Abs. 3 BauGB). Auf die Aufstellung von Bauleitplänen [...] besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (siehe auch Gesetzestexte im Anhang).

Im Ortsteil Etwashausen gelten derzeit die folgenden Bebauungspläne:

Nr.	Titel
15	Tännig West
16	Tännig Ost
23	Teilfläche östl. der Oberen neuen Gasse
28	Mainbernheimer Straße
32	Schwarzacher Straße Ost
61	Schleifweg - Richthofenstraße
63	Schleifweg Ost

Mit diesen Bebauungsplänen wurden überwiegend Wohn- und Mischgebiete ausgewiesen. Lediglich der Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Bereich Lochweg) weist vollständig ein Gewerbegebiet aus. Die übrigen Siedlungsflächen in Etwashäusern sind weitgehend unbeplante Flächen.

3. Handlungsmöglichkeiten

Der Stadtteil Etwashäuser liegt in weiten Teilen innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Mains. Wie zuvor schon erwähnt, scheiterte daran bei der letzten „großen“ Flächennutzungsplanänderung 2008 die Ausweisung neuer Bauflächen. Mit der Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes Anfang 2010 durch den Bundesgesetzgeber wurde diese „Hürde“ noch einmal verschärft – sehr zu Ungunsten von betroffenen Gemeinden wie Kitzingen. Vor dem Hintergrund zunehmender Klimaveränderungen, die sich z.B. in immer extremeren Wetterereignissen ausdrücken, hat der Gesetzgeber versucht, dem voranschreitenden Landverbrauch in den Ausbreitungsgebieten des Hochwassers Einhalt zu gebieten. Die Kommunen sollen so dazu bewegt werden, noch stärkere Anstrengungen in die Innenentwicklung zu setzen und dem „Ausbluten“ von Innenstädten oder Ortsteilen entgegen zu wirken.

Es ist somit auch nicht ohne Weiteres möglich, diese nicht als Bauland genehmigten Flächen daher nach § 34 BauGB als unbeplanten Innenbereich zu betrachten und sie somit dennoch in weiten Teilen zu bebauen. Dies würde einer unkontrollierten Siedlungsentwicklung entsprechen, die der Gesetzgeber so ausdrücklich nicht vorgesehen hat. Sein Anliegen ist nämlich, die Entwicklung der Ortsteile mittels Bebauungsplänen zu steuern.

Insofern gibt es also nur die Möglichkeit, jedes neue Vorhaben als Einzelfall für sich zu betrachten und nach rechtlichen Vorgaben zu bewerten. Soweit sie sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches befinden, wird im Genehmigungsverfahren die Fachstelle Wasserrecht beteiligt, die den Antrag mitprüft und Auflagen für die Bebauung erlässt. Dies betrifft dann z.B. die Höhenlage des Gebäudes und den Nachweis des sogenannten Retentionsraumes, also des Volumens, das der Hauptbaukörper des Neubaus bei Hochwasser verdrängen würde. Dieses Volumen muss sozusagen dem Hochwasser für seine Ausbreitung an anderer Stelle wieder zur Verfügung gestellt werden. Hierzu hält die Stadt Kitzingen ein gewisses „Kontingent“ vor, auf das dann für entsprechende Vorhaben zurückgegriffen werden kann. Da in absehbarer Zeit jedoch diese Retentionsvolumina ausgeschöpft sein werden, sind vorrangig neue Bereiche als Retentionsraum zu ermitteln und auszuweisen. Weitere Potentiale können durch Renaturierungsmaßnahmen z.B. entlang des Rodenbachs ausgewiesen werden (s. Plan 4).

Die Bauland- und Entwicklungspotentiale werden im nachfolgenden Kapitel näher vorgestellt.

IV. Entwicklungspotenziale

Etwashausen zeichnet sich durch eine äußerst attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Kitzinger Zentrum aus. So hat sich in diesem Stadtteil eine große Bandbreite unterschiedlichster Wohnformen von Einfamilien- und Doppelhaus bis hin zum Geschosswohnungsbau entwickelt. Zuletzt hat auch die Schließung der alten Mainbrücke im Jahr 2011 zu einer deutlichen Entzerrung der verkehrlichen Situation im Altort beigetragen, womit gleichzeitig die Wohnqualität gesteigert werden konnte. Die Anbindung an die Innenstadt wurde vor allem für den nichtmotorisierten Verkehr wesentlich verbessert.

Eine Veränderung deutet sich aber immer mehr bei der städtebaulichen Situation in den Randbereichen an, wo bislang der Gartenbau dominiert. Die allmähliche Aufgabe einzelner Betriebe führt zu brachliegenden Flächen welche die inhomogene Situation noch verstärken.

Aus der dargestellten Bestandsanalyse und den rechtlichen Rahmenbedingungen zur Genehmigung künftiger Vorhaben in Etwashausen lassen sich Entwicklungspotenziale aufzeigen, die im Folgenden dargestellt werden.

Die künftige bauliche Weiterentwicklung erfolgt unter drei Prämissen:

- 1. Mögliche Baulandpotenziale im Sinne der Stadtentwicklung nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung),**
- 2. Verkehrsräume aufwerten,**
- 3. Grünräume erlebbar machen.**

1. Potentielle Wohnbauflächen

Auf Grund seiner zentrumsnahen Lage ist der Stadtteil Etwashausen ein hervorragender Wohnstandort der stadtentwicklungsplanerischen Zielen einer Innentwicklung mit kurzen Wegen gerecht wird. Demgegenüber stehen die rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere die Tatsache, dass sich der zentrale Bereich im Überschwemmungsgebiet befindet.

Wie der Plan 2 (Baulandpotenziale, siehe Anlage) verdeutlicht, befinden sich in Etwashausen zahlreiche Flächen im besiedelten Bereich, die zunächst als potenzielle Baulücken angesehen werden können. Diese im Plan grün eingefärbten Flächen befinden sich nahezu ausschließlich in privatem Eigentum (ein Anspruch auf vollständige Erfassung dieser Flächen besteht hier nicht).

In zahlreichen Fällen sind diese innerörtlichen Baulücken auch so ausgeprägt, dass nicht nur eine Bebauung unmittelbar nahe einer Straße erfolgen kann, sondern einerseits durch gewachsene Strukturen und andererseits zurückliegende Genehmigungen – mehrfach auch in rechtswidriger Weise – „eine zweite Baureihe“ eröffnet wurde. Dies trifft vor allem für den mittleren Abschnitt der Flugplatzstraße und eine kleine Teilfläche südöstlich der Mainbernheimer Straße zu. Hier kann zukünftig – bei konkreter Einzelfallprüfung – ein Einfügen eines Vorhabens unter den Maßgaben des § 34 BauGB nur dann möglich sein, wenn das Vorhaben insbesondere keine Zersiedlungsansätze auslöst und sich auch nicht im Außenbereich befindet.

Einer intensiveren Betrachtung bedarf an dieser Stelle auch der große und bislang unbebaute Bereich zwischen der Gartenstraße und dem Hirtengraben. Auf den ersten Blick erscheint dieser zwar als eine

Potenzialfläche, bildet aber tatsächlich den Fall einen sogenannten „Außenbereichsinsel im Innenbereich“. Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist schon allein auf Grund der Flächengröße hier nicht mehr gegeben (weit mehr als eine Baulücke). Andererseits ist aber auch eine gesteuerte Entwicklung z.B. mittels eines Bebauungsplanes oder anderer Satzung nicht mehr möglich, da sich diese Fläche vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains befindet. Wie bereits oben erwähnt, findet innerhalb solcher Gebiete § 78 WHG Anwendung.

Nach ständiger Rechtsprechung beginnt der Außenbereich regelmäßig hinter der letzten Bebauung, ungeachtet vorhandener Grundstücksgrenzen oder Nebenanlagen. Anders kann sich dies gestalten, wenn die Grenze Innenbereich – Außenbereich durch einen Bebauungsplan vorgegeben ist. Ein solches Beispiel findet man im Bereich „Am unteren See“.

Neben den innerörtlichen Baulücken besteht auch bauliches Entwicklungspotenzial an den vorhandenen Ortsrändern. Eine „Abrundung“ empfiehlt sich vor allem im Bereich entlang der Gartenstraße und der Flugplatzstraße. Hier kann in einigen Fällen die bereits angesprochene Bebauung „in zweiter Reihe“ zur Arrondierung der Strukturen beitragen, sofern dadurch keine Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Außenbereich mit der Gefahr der sonst nicht steuerbaren „Siedlungszersplitterung“ entsteht.



Abbildung 6: Baulückenpotenziale im Wohngebiet Tännig. Am oberen Bildrand Gewerbegebiet Lochweg und die Fa. GEA Huppmann sowie der Bahnhof Etwashausen.

Eine Möglichkeit zur Auffüllung mit Wohnbebauung war ursprünglich auch an der Nordost-Ecke des Gebietes Tännig vorgesehen. Der Drosselweg weist am nördlichen Ende einen Erschließungsansatz für diese Fläche vor. Hier sollte jedoch künftig von der Ausweisung weiterer Bauflächen abgesehen werden, da diese Teilfläche einerseits noch im Überschwemmungsgebiet liegt und ein weiteres Heranrü-

cken an das Gewerbegebiet „Am Dreistock“ aus Immissionsgründen (Lärm) äußerst problembehaftet ist.

2. Potentielle Gewerbeflächen

Für die gewerblichen Ansiedlungen sind Erweiterungspotenziale in Etwashausen ebenfalls nur begrenzt gegeben. Einen Ansatz könnten hier die Bahnflächen um den Bahnhof Etwashausen liefern. Mit dem Rückbau der Bahnanlagen und Schaffung einer neuen Gleisanbindung der Harvey Barracks und der Fa. Frankenguss von Osten her könnten so zumindest für nicht erheblich störende Betriebsteile neue Möglichkeiten eröffnet werden.

Seit 2010 ist die Fa. GEA Huppmann bestrebt, das Kitzinger Werk zu erweitern. Dafür sollte mittels eines Bebauungsplans das erforderliche Baurecht für eine Erweiterung des Werks nach Norden geschaffen werden. Das Verfahren wird zur Zeit nicht weitergeführt, weil es aus folgenden Gesichtspunkten problembehaftet ist: zum einen bestehen erhebliche immissionsrechtliche Probleme, da mit dem Industriebetrieb an ein bestehendes Wohngebiet herangerückt würde, zum anderen liegt die geplante Erweiterungsfläche vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Eine Genehmigung der Planung ist damit nach § 78 WHG ausgeschlossen. Da die Fa. GEA Huppmann auch ein größeres Grundstück direkt östlich der Heinrich-Huppmann-Straße besitzt, soll die Betriebserweiterung nun in diese Richtung erfolgen. Dazu steht die Geschäftsleitung in engem Kontakt mit der Verwaltung, um gemeinsam eine verträgliche Lösung zu erstellen. Dabei bietet sich für die Stadt auch die Möglichkeit, die Flächen zwischen der Heinrich-Huppmann-Straße und dem Lochweg städtebaulich für Gewerbebezüge zu entwickeln.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die Ausgangslage im Stadtteil Etwashausen derzeit zweigeteilt betrachtet werden muss. Einerseits sind zahlreiche Entwicklungspotenziale im Innenbereich von Etwashausen gegeben, auf die aber von außen kaum Zugriff besteht, da fast ausschließlich in privater Hand. In einigen Fällen könnte es sich anbieten in Erwerbsverhandlungen einzutreten, um sich als Stadt wertvolle Flächen zu sichern. Andererseits stehen strikte rechtliche Voraussetzungen gegen eine Ausweisung von neuem Bauland. Vor allem das amtlich festgelegte Überschwemmungsgebiet des Mains, das noch weite Flächen östlich des besiedelten Ortsteils umfasst, stellt hier für die Bauleitplanung (und sonstige Satzungen) eine unüberwindbare Hürde dar (§ 78 Abs. 2 WHG). Erst außerhalb solcher Restriktionsflächen, also beispielsweise im östlichen Verlauf der Flugplatzstraße oder nordöstlich des Bahnhofs Etwashausen, wären noch Entwicklungsflächen denkbar.

Flächenbilanz:

Im Plan 2 sind die möglichen Entwicklungspotenziale im Ortsteil Etwashausen dargestellt. Es wird unterschieden nach vorhandenen Bauflächen (grün) und den Flächen, die als mögliches Erweiterungspotenzial (gelb) mittels Bauleitplanverfahren in Frage kommen:

Potenzielle Bauflächen	ca. 8,0 ha
------------------------	------------

Entwicklungspotenzial über Planverfahren	ca. 9,8 ha
--	------------

3. Weiteres Vorgehen

Mit dem Rahmenplan werden die Potenzialflächen speziell im Hinblick auf Wohn- bzw. Gewerbenutzungen aufgezeigt. Die Wohnbauflächen lassen sich dabei in zwei Kategorien unterscheiden: Zum einen in die zahlreichen Baulücken, welche unmittelbar an einer Erschließungsstraße liegen und in der Regel nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sein werden. Im anderen Fall sind es all jene Flächen, die sich bereits in „zweiter Reihe“ befinden; hier ist jeweils für den Einzelfall zu prüfen, ob mit dem Vorhaben nicht bereits eine weitere Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Außenbereich hinein erfolgt.

Angesichts der zahlreichen Baulücken im Innenbereich des Ortes sollten Gespräche mit den Grundeigentümern geführt werden, um eine Entwicklung dieser Potenziale zu ermöglichen.

Ein Augenmerk für die künftige Gewerbeflächenentwicklung ist insbesondere auf die ortsnahe Fläche zwischen Heinrich-Huppmann-Straße und Lochweg zu legen. Um eine Standortsicherung für die Fa. GEA Huppmann zu erzielen, sollten hier mittelfristig die Weichen gelegt werden und das Gebiet bauleitplanerisch entwickelt werden. Parallel dazu sind auch Gespräche mit der DB AG zu führen, in wie weit eine Entwidmung des früheren Bahnhofs Etwashausen in Betracht zu ziehen ist, nachdem sich keine Nachnutzung dieser Bahnanlagen abzeichnet. Es könnten dann weitere Flächen für eine gewerbliche Entwicklung nicht erheblich störender Betriebe nördlich der Richthofenstraße entstehen. Auch hier ist jedoch eine Überplanung mittels Bebauungsplan vorauszusetzen.

V. Städtebauliche Ziele und Handlungsschwerpunkte des Rahmenplans

Aus der oben dargestellten Bestandsanalyse und den Entwicklungspotenzialen ergeben sich konkrete Handlungsschwerpunkte und Maßnahmenvorschläge, die zu einer Aufwertung führen und für die Weiterentwicklung von Etwashausen von Bedeutung sind. Die Handlungsschwerpunkte beinhalten sowohl Maßnahmen der Siedlungsentwicklung, als auch verkehrliche Maßnahmen und Maßnahmen zur Aufwertung der Grün- und Freiraumstruktur. Da nicht alle Maßnahmen als gleichwertig zu betrachten sind und einige der Maßnahmen auch von anderen Einflussfaktoren abhängig sind, wurden diese in Prioritäten unterteilt. Unter der Priorität 1 sind alle Maßnahmen zusammengefasst welche zunächst vorrangig behandelt werden sollten. Alle übrigen Maßnahmen sind im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Stadtteils Etwashausen zu sehen und teilweise auch von Dritten abhängig. Sie werden unter Priorität 2 aufgeführt.

Folgende städtebaulichen Zielsetzungen bilden die Grundlage der erarbeiteten Handlungsschwerpunkte:

- **Aufwertung und Schaffung von Grün- und Erholungsflächen**
- **Schaffung von Fuß- und Radwegen zur besseren Durchwegung des Stadtteils sowie zur Anbindung an vorhandene Einzelhandelsgebiete**
- **Reduzierung von „Schleichverkehren“ in Wohngebieten**
- **Verkehrssichere Gestaltung von Straßenräumen**
- **Forcierung der Siedlungsentwicklung mit Schwerpunkt „Wohnen“**
- **Ausweisung von stadtverträglichen Gewerbeflächen**

1. Handlungsschwerpunkte – Priorität 1

Maßnahme S 1 – Innenentwicklung forcieren - Baulücken schließen

Der Stadtteil Etwashausen mit seiner stark landwirtschaftlich geprägten Struktur weist zahlreiche Baulücken im Innenbereich auf. Diese sind vorrangig zu entwickeln, bevor neue Flächen für die Siedlungserweiterung in Anspruch genommen werden. Zu unterscheiden sind hierbei Baulücken (siehe Plan 2), welche derzeit als Baulandpotential betrachtet werden können. Hier hat der Rahmenplan zum Ziel, die Eigentümer zu mobilisieren um eine Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Ziel der Stadtverwaltung ist es, mit den Grundeigentümer in Kontakt zu treten um gemeinsam einen möglichen Entwicklungsprozess zu forcieren und zu steuern.

Es gilt die Devise „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Maßnahme S 2 – Ortsrand abrunden

Eine genauere Betrachtung der vorhandenen Siedlungsflächen im Rahmen der Bestandsanalyse hat ergeben, dass sich vor allem der östliche Ortsrand von Etwashausen in inhomogener Weise darstellt. Baulücken sowie Vor- und Rücksprünge in der Bebauung sind dort vielfach prägend.

Sofern sich diese Baulücken dem unbeplanten Innenbereich zuordnen lassen, sind diese zu schließen. Maßgeblich sind dabei die Vorschriften des Baugesetzbuches. Eine Bebauung „in zweiter Reihe“ ist nur dann möglich, wenn damit keine bauliche Erweiterung in den Außenbereich hinein erfolgt.



Abbildung 7: Gemüseanbauflächen zwischen Mainbernheimer Straße und Gartenstraße

Maßnahme S 3 – Potenzial der Bahnflächen nutzen

Im Norden von Etwashausen befindet sich der inzwischen aufgelassene Bahnhof der Strecke Kitzingen – Gerolzhofen – Schweinfurt. Seit Jahren ruht der Bahnverkehr auf der Strecke.

Derzeit ist noch offen, ob die Bahnanlagen in Zukunft wieder genutzt werden sollen. Aus Sicht der Verwaltung ist eine (Wieder-)Nutzung für regelmäßigen Bahnbetrieb insbesondere auf Grund der notwendigen Querung der ST 2271 kritisch zu hinterfragen. Um eine künftige Gleisanbindung der Harvey Barracks weiterhin zu ermöglichen, sollte könnte diese direkt von Osten über ST 2272 aus Richtung Gorßlangheim erfolgen.

Damit könnten die Bahnflächen an der Nordtangente für gewerbliche Nutzungen frei werden. Die Flächen liegen direkt an der Nordtangente sind damit sehr gut erschlossen und präsent.

Maßnahme S 4 – Gewerbeflächen am Lochweg etablieren

Die Flächen am Lochweg sind auch vor dem Hintergrund einer möglichen Erweiterung der Firma GEA Huppmann als möglicher Gewerbestandort interessant. Sie sind über die Nordtangente und über die Heinrich-Huppmann-Straße erschlossen. Insbesondere auch kleinere Gewerbebetriebe könnten hier die Möglichkeit eines attraktiven Standortes erhalten.

Maßnahme V 1 – Gartenstraße aufwerten

Die Gartenstraße weist verkehrs- und sicherheitstechnische Defizite auf. Die Fahrbahn ist in ihrer Breite mit durchschnittlich 6,50 m zwar ausreichend dimensioniert und erfüllt damit sogar mehr als die üblichen Anforderungen als Erschließung für ein Wohngebiet, das zugleich auch als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist. Dennoch besteht Umgestaltungs- und Sanierungsbedarf.



Abbildung 8: Optimierungspotenzial des Straßenraums in der Gartenstraße

Dies drückt sich vor allem in einem suboptimalen baulichen Zustand der Fahrbahndecke aus sowie den auf nahezu ganzer Länge fehlenden Gehwegen. Damit verbunden sind häufig unzureichende, fast provisorisch erscheinende, private Grundstückseinfahrten. Die Randzonen der Fahrbahn werden als öffentliche Stellplätze in Anspruch genommen.

Insbesondere im Zusammenhang mit dem vor Ort befindlichen Kindergarten sieht die Stadtverwaltung die Notwendigkeit zur Sanierung der Gartenstraße und Anpassung ihrer Dimension an die tatsächliche verkehrliche Funktion. Die Maßnahme sieht daher eine Aufwertung der Gartenstraße gemäß den Erfordernissen als Haupteinfahrtsstraße und eine Erhöhung der Verkehrssicherheit vor. Damit verbunden ist auch eine Schaffung neuer Qualitäten des öffentlichen Raumes durch Etablierung von Grünstrukturen und Gliederung der Fahrbahn sowie der Schaffung von Geh- und Aufenthaltsbereichen. Der ruhende Verkehr außerhalb der privaten Grundstücke ist neu zu ordnen.

Ein Entwurf der Umgestaltungsmaßnahme ist vom Sachgebiet Tiefbau erarbeitet worden und im Herbst 2012 im Rahmen einer Bürgerversammlung vorgestellt worden. Die Umsetzung ist für 2014/15 vorgesehen.

Maßnahme V 3 – Radwegeverbindungen

Etwashausen weist bereits eine gute Verknüpfung an das innerstädtische bzw. überörtliche Radwegenetz auf. Eine Hauptradwegeverbindung verläuft entlang des Mains, eine zweite führt von der Altstadt über die Alte Mainbrücke kommend durch die Flugplatzstraße weiter in östliche Richtungen.

Als unbefriedigend ist die fehlende Radwegeanbindung an das Gewerbegebiet am Dreistock anzusehen. Auf Grund der dort vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen ist es ein Ziel der Stadtplanung, hier in Zukunft eine sichere Radwegeverbindung zu schaffen.

Ein weiteres Defizit besteht in der fehlenden Durchwegung in Ost-West-Richtung von der Gartenstraße zu den neuen Grünflächen der kleinen Gartenschau am Main. Ziel ist es, bei einer künftigen Entwicklung eine direkte Verbindung von der Gartenstraße zu diesen Flächen zu ermöglichen um unnötige Umwege über die Flugplatzstraße oder die Schwarzacher Straße zu vermeiden.

Generell ist dem Radverkehr innerhalb Etwashausens eine stärkere Bedeutung beizumessen und dieses Qualitätsmerkmal als wichtiger Standortfaktor auszubauen. Die Sicherheit des Radverkehrs spielt dabei eine vordergründige Rolle.

Maßnahme V 4 – Kreuzungsumbau Mainbernheimer Straße / B 8

Im Zuge der schrittweisen Erneuerung der B 8-Fahrbahndecken im Stadtverlauf soll auch der Kreuzungsbereich B 8 – Mainbernheimer Straße neu gestaltet werden. In enger Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt wird ein Entwurf erarbeitet, der die Dimension des heutigen Knotenpunktes reduziert und an die Verkehrsströme sowie die heutigen Anforderungen anpasst. Hierbei spielt insbesondere eine Rolle, dass die Mainbernheimer Straße als innerörtliche Verbindung bereits umgebaut wurde und mit dem Tangentenring um Kitzingen eine Verbesserung des Verkehrsaufkommens in Etwashausen erzielt werden konnte.

Maßnahme V 5 – Parkplätze am Bleichwasen

Bereits im Rahmen der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes wurde vorgeschlagen die Stellplätze an der „Alten Mainbrücke“ kostenpflichtig zu gestalten, um diese für Besucher der Innenstadt vorzuhalten. Dies würde auch dem Wunsch der Gewerbetreibenden in der Innenstadt nach mehr Stellplätzen gerecht werden. Eine Umsetzung dieser Maßnahme muss aber im Zusammenhang mit dem Ausbau der Stellplätze am Bleichwasen gesehen werden. Diese sind in diesem Zusammenhang zu befestigen und Attraktiv für Pendler bzw. als Busparkplatz zu gestalten.

Folgende Zeitschiene ist geplant:

2013 Planung und Ausschreibung

2014 Beginn Umbau

Maßnahme ohne Nr. – Schaffung neuer Retentionsräume

Wie oben dargestellt, ist bei Bauvorhaben innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes ein Ausgleichsvolumen für den verdrängten Ausbreitungsraum für ein eventuelles Hochwasser nachzuweisen. Das bisherige Kontingent der Stadt Kitzingen, das vor allem im Bereich des Gartenschaugeländes lag, ist in Kürze aufgebraucht. In Verbindung mit der Erstellung eines sogenannten Ökokontos (für Ausgleichs- und Ersatzflächen) wird die Stadt geeignete Naturräume untersuchen lassen und als Retentionsraum vorhalten. Wie im Plan 4 der Anlage dargestellt, sind dafür primär Bereiche des Rodenbachs angedacht.

2. Handlungsschwerpunkte – Priorität 2**Maßnahme V 6 – Kreuzungsumbau Richthofenstraße/ST 2271**

Mit dem Bau der höhenfreien Querung über die ST 2271 wird die Nordtangente direkt an die ST 2272 nach Großlangheim angebunden. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme erhält die Richthofenstraße eine völlig neue Funktion. Der Kreuzungsbereich kann damit an die neuen verkehrlichen Anforderungen angepasst werden.

Maßnahme V 7 – Umbau der Richthofenstraße

Mit der höhenfreien Anbindung der Nordtangente an die St 2272 erhält die Richthofenstraße eine verkehrlich neue Bedeutung. Daher besteht in Zukunft die Möglichkeit den Straßenzug an seine tatsächliche verkehrliche Funktion anzupassen. Hierzu sind entsprechende Planungen zu erstellen und insbesondere auch mit den Anliegern abzustimmen.

Maßnahme V 2 – Umbau der Flugplatzstraße

Mit der Öffnung der Nordtangente Anfang April 2011 hat sich eine deutliche Verschiebung der Verkehrsströme in Kitzingen ergeben. Mit der gleichzeitigen Sperrung der alten Mainbrücke für den motorisierten Individualverkehr wurde Etwashausen bereits deutlich von Durchgangsverkehren in Nord-Süd-Richtung entlastet. Ein erster Schritt hierzu erfolgte bereits im Rahmen der Dorferneuerung, bei der die Mainbernheimer Straße verkehrstechnisch umgestaltet wurde.

Im Weiteren ist die Verkehrsentlastung von Etwashausen weiter voran zu bringen. Neben der Neugestaltung der Gartenstraße bestehen auch in der Flugplatzstraße noch Potentiale zur Aufwertung. Ansätze hierzu kann der zur Zeit in Aufstellung befindliche Verkehrsentwicklungsplan liefern. Ziel insgesamt muss eine Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in Etwashausen sein.

Maßnahme G 1 – Gewässerrandstreifen aufwerten

Durch Etwashausen verlaufen im Norden der Rodenbach und der Bimbach in der Ortsmitte. Beides sind Gewässer 3. Ordnung.

Ihr Vorhandensein wird vom Betrachter zumeist kaum wahrgenommen. Dies liegt zum einen an ihrer Größe und der geführten Wassermenge, die vergleichsweise gering ausfällt. Zum anderen weisen beide Bachläufe kaum eine naturnahe Erscheinung auf, sie liegen in begradigten, zum Teil tief eingeschnittenen Gräben.

Beide Gewässer sollten daher wieder in ihrer natürlichen Form hergestellt werden. Dazu sind die Gewässerränder freizulegen und einer naturnahen Gestaltung zuzuführen. Ihre Funktion als eigenständiger Naturraum aber auch als gliederndes Freiraumelement ist künftig stärker hervorzuheben.

Insbesondere der Bimbach sollte im Verlauf südlich der Richthofenstraße in Ergänzung mit einem Fuß- und Radweg als innerörtliche Naherholungszone aufgewertet werden. Der Bach ist in diesem Abschnitt durch Einzäunungen und Gehölzbestände nicht erlebbar. Hier könnte künftig eine attraktive Rad- und Fußwegeverbindung nach Osten entstehen.



Abbildung 9: Luftbildausschnitt vom Grünraum entlang des Bimbachs (quer in der Bildmitte) südlich der Richtofenstraße

Maßnahme G 2 – Grünpuffer schaffen

In einigen Bereichen von Etwashausen fließen die gewerblichen und wohnbaulichen Strukturen ineinander. Dort, wo dies (noch) nicht der Fall ist, sollten deutlich ausgeprägte Grünpuffer gebildet werden.

Dies ist vor allem im Norden zwischen dem Wohngebiet Tännig und dem östlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet Am Dreistock zu empfehlen.

Wie die aktuellen Bestrebungen im Bereich der Fa. GEA Huppmann zeigen, sind ausreichende Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe unerlässlich für eine möglichst konfliktfreie Entwicklung der jeweiligen Nutzungen.

Gleiches gilt auch für die Flächen zwischen dem Main und den besiedelten Bereichen: Zum Schutz vor kleineren und mittleren Hochwassern, die häufiger auftreten können, sind entsprechende Abstandsflächen einzuhalten, um dem Hochwasser die notwendigen Ausbreitungsräume zu geben.

VI. Fazit

Mit dem vorliegenden Rahmenplan sollen für den Kitzinger Stadtteil Etwashausen Potenziale und Möglichkeiten einer zukünftigen Entwicklung aufgezeigt werden.

Geprägt von unterschiedlichen Rahmenbedingungen, wie gewachsenen Siedlungsstrukturen, Verkehrsanlagen, Grünbereichen, sich verändernden Bevölkerungsstrukturen, aber auch rechtlichen Vorgaben, ist der Rahmenplan Ausdruck einer politischen Willenserklärung.

Er kann zwar Baurecht keinesfalls ersetzen, jedoch informelle Grundlage für weitere Planungsschritte und die generelle Siedlungsentwicklung des Stadtteils sein.

Hauptaugenmerk legt der Plan auf eine flächige Betrachtung. Neben gewerblichen Strukturen ist Etwashausen von Wohnbebauung landwirtschaftlichen Ursprungs geprägt. Neuzeitliche Wohngebiete ließen den Ortsteil über seine historischen Grenzen hinaus wachsen. In Teilen kam es dabei zu einer Vermischung bzw. Berührung mit Gewerbe und Industrie. Auf Grund verschärfter Anforderungen an Immissionen und den Erhalt gesunder Wohnverhältnisse führte dies zu Einschränkungen für die betroffenen Betriebe. Hier soll der Plan mittelfristig Lösungsansätze aufzeigen.

Auch verkehrliche Belange werden im Rahmenplan aufgegriffen. Mit dem „Ringschluss“ der Tangenten um Kitzingen im Jahr 2011 gab es deutliche Verschiebungen in den innerörtlichen Verkehrsströmen, die in weiten Teilen von Etwashausen bereits zu einer deutlichen Steigerung der Wohnqualität führten. Nun besteht die Chance, diese Qualitäten weiter auszubauen, in dem durch bauliche bzw. gestalterische Maßnahmen Durchgangsverkehre weiter reduziert werden. Dies betrifft vor allem die Gartenstraße mit erheblichen Defiziten in Bezug auf den Ausbauzustand und Verkehrssicherheit.

Schließlich wird auch das Thema „Grün und Natur“ betrachtet. Zunehmende Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen führt zu einer Reduzierung der Flächen für Landwirtschaft und Naherholung. Mit der Durchführung der Kleinen Gartenschau 2011 konnte entlang des Mainufers bereits ein bedeutsamer Grünzug geschaffen werden, der große Bedeutung für die lokale Bevölkerung aufweist. Daneben dienen Grünzäsuren aber auch der Trennung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung. Zur Vermeidung weiterer Probleme durch Immissionen zwischen Wohnen und Gewerbe ist künftig auf ausreichende Puffer zwischen diesen Nutzungen zu achten, wenn keine anderen Möglichkeiten des aktiven oder passiven Schallschutzes angewendet werden können. Auch der Erhalt von Schutzräumen gegen Hochwasser ist unter diesem Aspekt Beachtung zu schenken.

VII. Anhang

Auszug relevanter Gesetzestexte:

1. Baugesetzbuch (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist):

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. [...]

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne

(1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

(2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsgebiete berufen.

(3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. [...]

§ 8 Zweck des Bebauungsplans

(1) Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

(4) Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Um-

gebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzungen

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,

2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,

3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden. [...]

§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,

2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,

3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,

4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,

5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,

6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
- b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
- c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
- d) die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.
- (2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
- (3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben
1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
 2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissions-schutzrechts, widerspricht,
 3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
 4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
 6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
 7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
 8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.
- Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.
- (4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:
1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 unter folgenden Voraussetzungen:
- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,
2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und

d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,

4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,

5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,

b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und

c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,

6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

(5) Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 Nr. 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g sicherstellen. Im Übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird. [...]

2. Wasserhaushaltsgesetz (in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist):

§ 78 Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,

2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,

3. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,

4. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,

5. die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,

7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,

8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,

9. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung, des Hochwasserschutzes sowie für Handlungen, die für den Betrieb von zugelassenen Anlagen oder im Rahmen zugelassener Gewässerbenutzungen erforderlich sind.

(2) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

- 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
- 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
- 3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
- 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
- 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
- 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,*
- 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und*
- 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

(3) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- 1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
- 3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
- 4. hochwasserangepasst ausgeführt wird*

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Bei der Festsetzung nach § 76 Absatz 2 kann die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auch allgemein zugelassen werden, wenn sie

- 1. in gemäß Absatz 2 neu ausgewiesenen Gebieten nach § 30 des Baugesetzbuchs den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen oder*
- 2. ihrer Bauart nach so beschaffen sind, dass die Einhaltung der Voraussetzungen des Satzes 1 gewährleistet ist.*

In den Fällen des Satzes 2 bedarf das Vorhaben einer Anzeige.

(4) Die zuständige Behörde kann Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 bis 9 zulassen, wenn

- 1. Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen, der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und*
 - 2. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu befürchten sind*
- oder die nachteiligen Auswirkungen ausgeglichen werden können. Die Zulassung kann, auch nachträglich, mit Nebenbestimmungen versehen oder widerrufen werden. In der Rechtsverordnung nach § 76 Absatz 2 können Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 bis 9 auch allgemein zugelassen werden.*

(5) In der Rechtsverordnung nach § 76 Absatz 2 sind weitere Maßnahmen zu bestimmen oder Vorschriften zu erlassen, soweit dies erforderlich ist

- 1. zum Erhalt oder zur Verbesserung der ökologischen Strukturen der Gewässer und ihrer Überflutungsflächen,*
- 2. zur Vermeidung oder Verringerung von Erosion oder von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Gewässer, die insbesondere von landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen,*
- 3. zum Erhalt oder zur Gewinnung, insbesondere Rückgewinnung von Rückhalteflächen,*
- 4. zur Regelung des Hochwasserabflusses,*
- 5. zum hochwasserangepassten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, einschließlich der hochwassersicheren Errichtung neuer und Nachrüstung vorhandener Heizölverbraucheranlagen sowie des Verbots der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen,*
- 6. zur Vermeidung von Störungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung.*

Werden bei der Rückgewinnung von Rückhalteflächen Anordnungen getroffen, die erhöhte Anforderungen an die ordnungsgemäße land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks festsetzen, so gilt § 52 Absatz 5 entsprechend.

(6) Für nach § 76 Absatz 3 ermittelte, in Kartenform dargestellte und vorläufig gesicherte Gebiete gelten die Absätze 1 bis 5 entsprechend.