



Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis
Gemeinde: Billigheim
Gemarkung: Sulzbach

Anlage 1

Bebauungsplan
RAIFFEISENSTRASSE
Begründung

Planungsstand 29.04.2014

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

Inhalt

1. Allgemeines	2
1.1 Lage und Verbandszugehörigkeit	2
1.2 Jüngste gemeindliche Entwicklung	2
2. Erforderlichkeit der Planung	2
2.1 Anlass der Planung	2
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	2
3. Übergeordnete Planung.....	2
3.1 Landesentwicklungsplan 2002.....	2
3.2 Regionalplan „Unterer Neckar“	3
3.3 Flächennutzungsplan – Erforderlichkeit eines Parallelverfahrens	3
4. Bestandssituation	3
4.1 Lage des Plangebiets und bestehende Nutzungen.....	3
4.2 Hochwassergefährdung.....	4
4.3 Seitheriger Rechtszustand.....	4
5. Städtebauliche Konzeption	4
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	5
6.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen.....	5
6.5 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise.....	6
7. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften).....	6
7.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften.....	6
7.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke	6
7.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen.....	6
8. Erschließung.....	6
8.1 Verkehrserschließung.....	6
8.2 Technische Ver- und Entsorgung	7
9. Umweltbelange	7
9.1 Lärmschutz.....	7
9.2 Eingriff und Ausgleich.....	7
9.3 Artenschutz	8
9.4 Klimaschutz und Klimaanpassung	8
10. Bedarfsnachweis.....	8
11. Angaben zur Planverwirklichung.....	9
11.1 Bodenordnung und zeitliche Umsetzung	9
11.2 Kosten.....	9

1. Allgemeines

1.1 Lage und Verbandszugehörigkeit

Die Gemeinde Billigheim liegt im südlichen Neckar-Odenwald-Kreis und weist derzeit knapp 5.800 Einwohner (Stand Mitte 2012) auf. Zusammen mit der Gemeinde Schefflenz bildet sie den „Gemeindeverwaltungsverband Schefflenzthal“.

1.2 Jüngste gemeindliche Entwicklung

Billigheim hat für die letzten Jahrzehnte eine positive Entwicklung vorzuweisen. Indikator hierfür ist die Bevölkerungsentwicklung. Seit den 1990er Jahren stieg die Einwohnerzahl von 5.500 auf heute 5.800 Einwohner. Laut der Prognose des Statistischen Landesamts ist bis zum Jahr 2025 mit einer relativ stabilen Einwohnerzahl zu rechnen.

2. Erforderlichkeit der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Fa. Roth plant und baut Schaltschränke als Steuerungseinheiten für die Automobil-Produktion. Für den Aufbau eines weiteren „Standbeines“ der Firma wird dringend eine Montagehalle mit Brückenkran benötigt, in der neben der Montage von Steuerungseinheiten auch kleine CNC – gesteuerte Fräs- und Bohrmaschinen zum Einsatz kommen sollen. Der jetzige Betriebsstandort „Am Dorfteich 10“ in Billigheim-Sulzbach hat jedoch seine räumliche Kapazitätsgrenze erreicht.

Da die Fa. Roth GdbR hinsichtlich der betrieblichen Abläufe auf die Lage in Sulzbach angewiesen ist, soll der Standort des ehemaligen Raiffeisen-Lagerhauses südöstlich der Ortsmitte als Ergänzungsstandort reaktiviert werden. Der Standort des ehemaligen Raiffeisen-Lagerhauses bietet sich hierzu als ideal an (8 Gehminuten), zumal das ehemalige Bankgebäude und jetzige evangelische Gemeindehaus zukünftig als Bürogebäude genutzt werden kann.

Derzeit befinden sich die Ergänzungsflächen planungsrechtlich im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB. Dies macht die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung und Erweiterung eines örtlichen Betriebs und damit der Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung von wohnortnahen Arbeitsplätzen.

3. Übergeordnete Planung

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Es sind dabei die nachfolgenden Vorgaben zu beachten:

3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Nach Aussagen des Landesentwicklungsplans 2002 ist Billigheim der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinn“ mit einer meist deutlich unterdurchschnittlichen Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil zuzuordnen. Billigheim ist dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

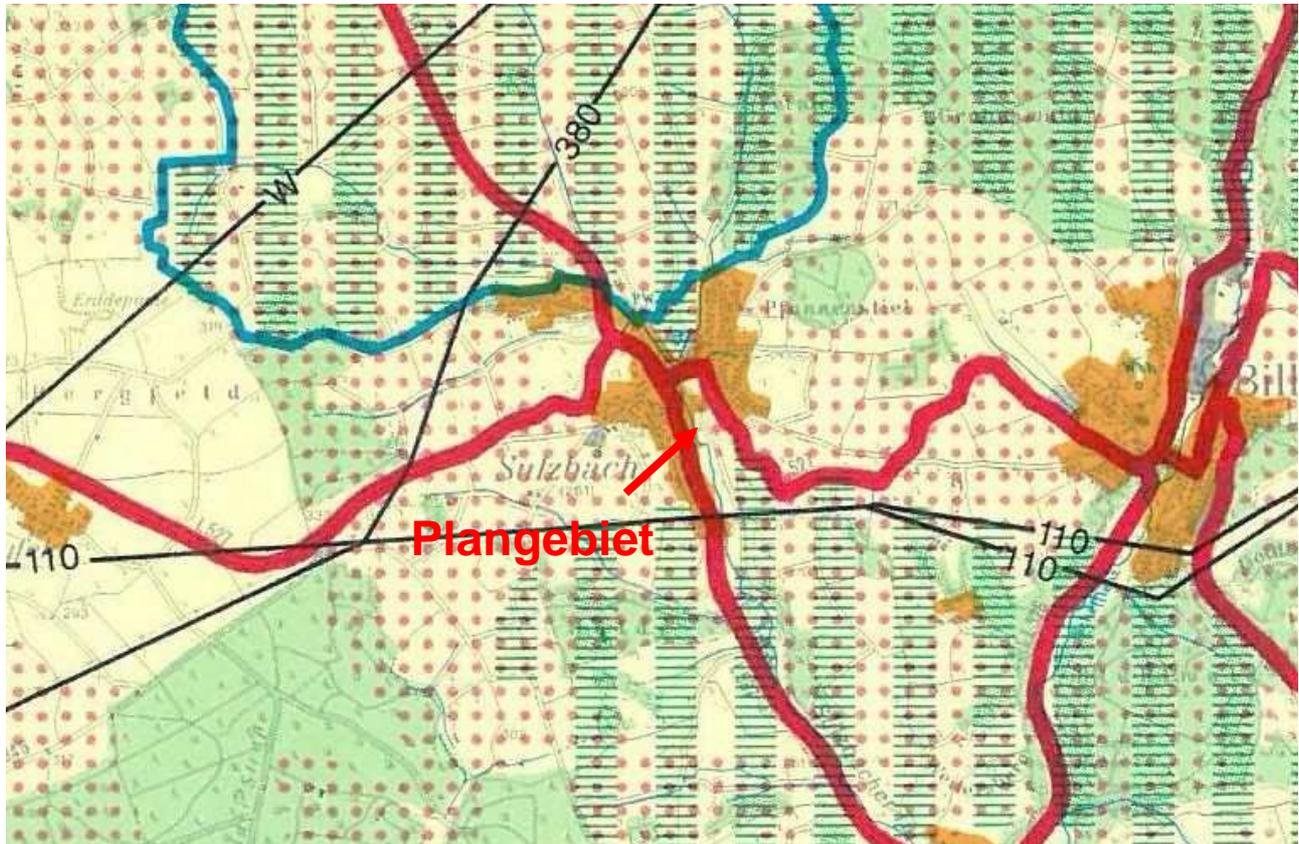
Ein Grundsatz des LEP 2002, Plansatz 2.4.1, ist es, den Ländlichen Raum als Lebens- und Wirtschaftsstandort mit eigenständiger Bedeutung zu stärken. Zudem sollen Arbeitsplatzangebote wohnortnah bereitgestellt werden.

3.2 Regionalplan „Unterer Neckar“

Die Gemeinde Billigheim ist laut dem Regionalplan „Unterer Neckar“ zusammen mit der Gemeinde Schefflenz als kooperierendes Kleinzentrum ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans liegt das Plangebiet im Bereich „Siedlungsfläche Wohnen“.

Für den Ergänzungsstandort ergeben sich damit - auch aufgrund der Reaktivierung bestehender Siedlungsstrukturen - keine Konflikte mit raumordnerischen Belangen.

Abb. 1: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Unterer Neckar 1992 (Quelle Regionalverband)



3.3 Flächennutzungsplan – Erforderlichkeit eines Parallelverfahrens

In der seit 2003 rechtskräftigen 1. Flächennutzungsplanfortschreibung des GVV Schefflenzthal wird das Gebiet als Hofstelle im Außenbereich dargestellt. Sonstige oder zum Vorhaben konkurrierende Ausweisungen sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nicht vorgesehen.

Für den gewerblichen Ergänzungsstandort wird somit ein Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB erforderlich. Insgesamt soll dabei eine 0,2 ha große Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Das Verfahren wurde bereits eingeleitet.

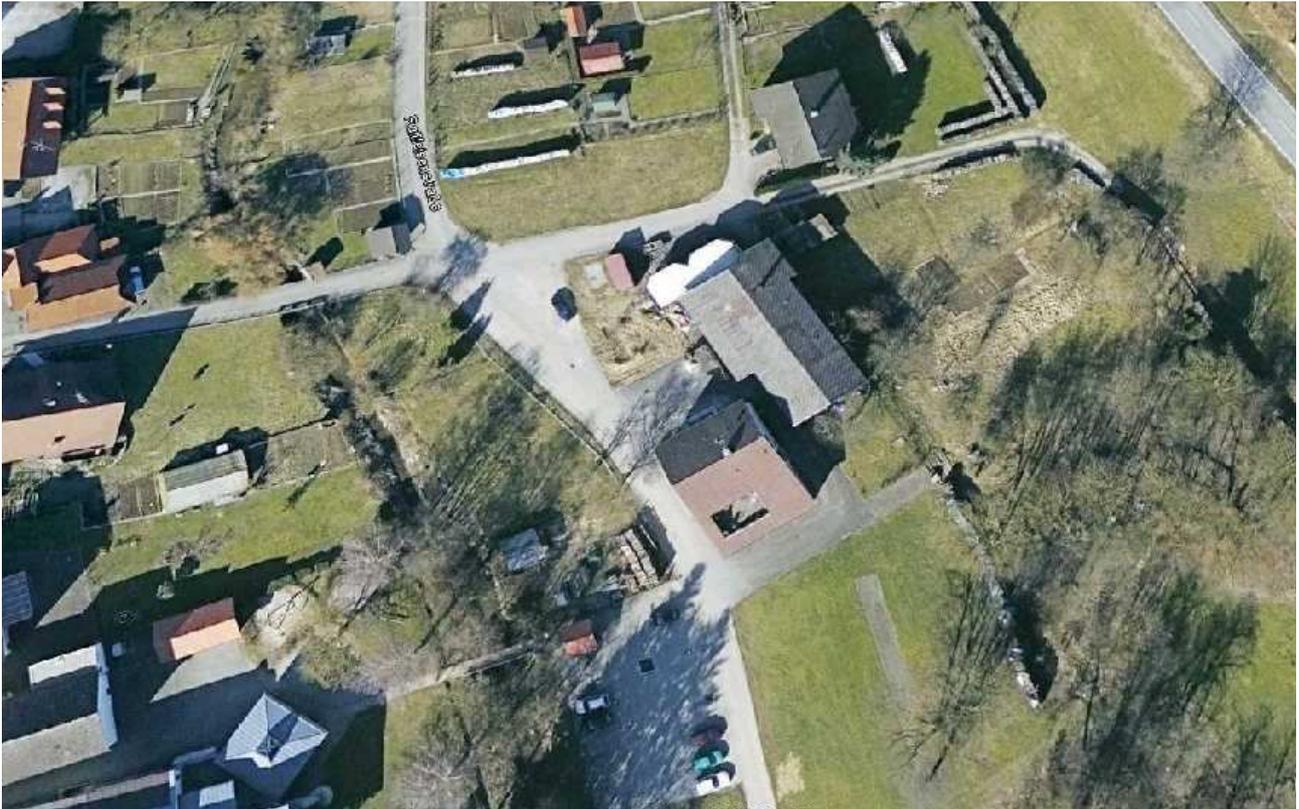
4. Bestandssituation

4.1 Lage des Plangebiets und bestehende Nutzungen

Das rund 20 ar große Plangebiet befindet zwischen der Altortlage im Westen und den Wohngebieten der 80er und 90er Jahren im Osten in der Talau des Sulzbaches. Es ist von Wiesen- und Kleingartenflächen umgeben, nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich zudem eine Wohnnutzung (Außenbereich).

Das Plangebiet fällt leicht in Richtung Süden ab und befindet sich etwa auf 251 m ü. NN.

Abbildung 2: Luftbild Bestandssituation (Quelle: Google Earth 2013)



Das Plangebiet selbst wird stark von einer in der Vergangenheit gewerblich genutzten Bebauung geprägt. Es befand sich bis zum Frühjahr 2014 hier das ehemalige Raiffeisen-Lagerhaus, welches mittlerweile abgerissen wurde, sowie das ehemalige Bankgebäude, welches heute als evangelisches Gemeindehaus genutzt wird.

Das Gelände ist bereits heute hochgradig versiegelt, es findet sich kein wertvoller Gehölzbestand.

4.2 Hochwassergefährdung

Laut den vorläufigen Hochwassergefahrenkarten liegt das Planungsgebiet bei einem Hochwasser der Auftretungswahrscheinlichkeit $T = 100$ Jahren auf einer Halbinsel, wird aber selbst nur am Rand überflutet.

4.3 Seitheriger Rechtszustand

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

5. Städtebauliche Konzeption

Das festgesetzte Baufeld orientiert sich an der bestehenden und geplanten Bebauung. Nach Abriss des ehemaligen Raiffeisen-Lagerhauses soll mit annähernd gleicher Gebäudeausrichtung eine Montagehalle entstehen. Das als zurückhaltender einfacher Baukörper mit Satteldach geplante Gebäude steht parallel zur Talaue und fügt sich so harmonisch in die Umgebung ein. Farbgebung und Materialwahl sollen dies noch unterstützen.

Die Außengestaltung sieht neben der Unterbringung von Stellplätzen entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine heckenartige Bepflanzung mit gebietsheimischen Sträuchern vor.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Raiffeisenstraße. Es wird keine Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das zulässige Nutzungsspektrum wird dabei eingeschränkt und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen für nicht zulässig erklärt. Zudem werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt, das sogenannte „Betriebsleiterwohnen“ soll jedoch ausnahmsweise zulässig sein. Mit diesen Nutzungsausschlüssen und -beschränkungen soll eine ausschließliche Nutzung des Gebiets durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe gewährleistet werden.

Darüber hinaus erfolgt aufgrund der bestehenden Umgebungsnutzungen eine Einschränkung der zulässigen Vorhaben hinsichtlich ihrer nächtlichen Geräuschemissionen in Form eines Emissionskontingents (vgl. Kap. 9.1). Anhand von Zusatzkontingenten ist dabei jedoch eine richtungsabhängige Überschreitung des Emissionskontingents zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Aufgrund der geplanten Nutzungsart sind überwiegend großvolumige Gebäude und großflächige Lager- und Betriebsflächen zu erwarten. Es erfolgt deshalb die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6.

Der Bebauungsplan lässt in Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit sonstigen baulichen Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zu. Negative Auswirkungen sind mit der Überschreitung der allgemeinen Kappungsgrenze von 0,8 aufgrund des bereits heute vorhandenen hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sowie der getroffenen Festsetzung nach I 5.2 (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung) nicht verbunden.

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, welche eine Baukörperlänge von bis insgesamt 50 m ermöglicht.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen, welche die Überflutungsbereiche eines HQ₁₀₀ gem. der vorläufigen Hochwassergefahrenkarte beachten. Die Baugrenzen umfassen den Großteil der Plangebietsfläche, unterschreiten insbesondere im östlichen Grundstücksbereich jedoch die Mindestabstandsregelungen nach § 5 Abs. 7 LBO.

Da es sich bei den betroffenen Grundstücken um Wiesen und Kleingartenflächen handelt und hier keine Wohnnutzungen vorhanden bzw. zulässig sind, sind hier jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten. Im Falle einer geplanten Unterschreitung des Mindestabstandes von 2,5 m durch die konkret vorgesehene Bebauung ist dennoch die Zustimmung der Eigentümer der angrenzenden Nachbargrundstücke einzuholen.

Insgesamt ermöglicht die erfolgte Abgrenzung der überbaubaren Fläche eine größtmögliche Flexibilität bei der konkreten Bebauung oder auch späteren baulichen Erweiterungen.

6.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 11 m festgesetzt. Dies erlaubt die Errichtung zeitgemäßer Gewerbehallen und im Zusammenspiel mit der Grundflächenzahl und der Dachneigung eine städtebaulich ausreichende Definition der maximal realisierbaren Baumasse.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) mit einer möglichen Abweichung von 1 m nach oben festgesetzt. Die festgesetzte EFH dient zugleich als unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe und berücksichtigt die Hochwassergefahr.

6.5 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

In den Bebauungsplan wurden ergänzend Hinweise zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Meldepflicht bei Bodenfunden
- Meldepflicht bei unvorhergesehener Grundwassererschließung
- Hinweise zum Bodenschutz
- Duldungspflicht von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper sowie für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken
- Meldepflicht beim Auftauchen erdfremder Materialien bzw. Aushubmaterial (Altlasten)
- Empfehlung zu Baugrunduntersuchungen
- Hinweise zum Trinkwasserschutz
- Hinweise zur Hochwassergefährdung

7. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

7.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Zur Gewährleistung einer ausreichenden gestalterischen Integration in das Orts- und Landschaftsbild werden zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben werden die örtlichen Bauvorschriften gemeinsam mit dem Bebauungsplan in einer separaten Satzung nach § 74 LBO erlassen.

7.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine landschafts- und ortsbildverträgliche Dachlandschaft zu gewährleisten, sind nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune, dunkelgraue und anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien zulässig. Die aktive Nutzung von Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung wird die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren, Glasflächen und Werbeanlagen.

7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Einfriedigungen einschließlich Stützmauern dürfen entlang von Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Entlang von Verkehrswegen, Feldwegen und landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Als Einfriedigung sind nur Hecken oder offene Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Eisengitter zugelassen.

Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Vermeidung zu starker Eingriffe in die natürliche Topographie und das Schutzgut Boden auf maximal 1,50 m begrenzt.

7.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

8. Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt direkt über die benachbarte Raiffeisenstraße. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr ist verhältnismäßig gering und kann konfliktfrei abgewickelt werden. Eine Änderung der verkehrlichen Anbindung ist im Zuge der Planaufstellung nicht vorgesehen.

8.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser) ist über die bestehenden Netze sichergestellt.

Der Wasserdruck und das Wasserangebot für das Gebiet sind ausreichend. Es kann insgesamt von einer gesicherten Wasserversorgung ausgegangen werden.

Da eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, soll das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen über eine getrennte Regenwasserleitung in den Sulzbach abgeleitet werden; dabei soll eine Retention stattfinden.

Die grundsätzliche Möglichkeit der Niederschlagswasserentwässerung wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt geprüft. Im Ergebnis sind die folgenden zwei Szenarien möglich:

- Die Entwässerung erfolgt über ein privates Gartengrundstück auf dem direktem Weg in den Sulzbach, eine Retention ist im Gewerbegebiet selbst vorzusehen.
- Das Niederschlagswasser wird über eine Leitung über kommunalen Grund an die Überlaufleitung des RsB Raiffeisenstraße angeschlossen, von wo aus es über das vorhandene Retentionsbecken in den Sulzbach geführt wird. Auf eine zusätzliche Retention kann verzichtet werden.

Die abschließende Festlegung, auf welcher Art die vorgesehene dezentrale Entwässerung des Niederschlagswassers letztlich erfolgt, soll auf der nachgeordneten Genehmigungsebene getroffen werden.

9. Umweltbelange

9.1 Lärmschutz

Um die quantitativen Anforderungen an die Lärmemission im Bebauungsplan festzusetzen zu können und somit späteren Immissionskonflikten, insbesondere mit der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung vorzubeugen, wurde das Plangebiet schalltechnisch untersucht.

Als Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass tagsüber durch das Gewerbegebiet „Raiffeisenstraße“ an den nächstgelegenen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Zur Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm teils überschritten, wenn die flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet zu Grunde gelegt werden.

Daher erfolgt eine Lärmkontingentierung von 53 dB(A)/m² zur Nachtzeit, die als schalltechnische Anforderung im Bebauungsplan festgesetzt wird. Um die vorhandenen Immissionsreserven optimal auszunutzen, werden zudem richtungsabhängige Zusatzkontingente festgelegt. Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Nachtzeit eingehalten.

Details können dem Fachgutachten zur Geräuschkontingentierung entnommen werden.

9.2 Eingriff und Ausgleich

Zur Bewertung des planbedingten Eingriffs und des notwendigen Ausgleichs wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine qualifizierte Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Simon (Mosbach) erstellt.

Demnach entstehen bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen jedoch auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts bei. Folgende ökologisch wirksame Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Versickerungsfähige Ausbildung von Stellplatz-, Lager- und Hofflächen

- Insektenschonende Beleuchtung im Plangebiet
- Festsetzung eines flächenhaften Pflanzgebotes

Insgesamt verbleibt ein Kompensationsdefizit von 8.971 Ökopunkten. Der externe Ausgleich erfolgt durch die (anteilige) Zuordnung zu folgender von der Gemeinde Billigheim geplanten Maßnahme, der Eingriff durch die Ausweisung des Gewerbegebietes kann damit vollständig ausgeglichen werden:

- Neubau einer Sohlgleite am Absturz „Untere Mühle“ in Allfeld

Details können der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung entnommen werden.

9.3 Artenschutz

Aufgrund europarechtlicher Vorgaben und den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ist bei allen Planvorhaben eine so genannte Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die Gemeinde muss dabei ermitteln, ob und in welcher Weise in Folge ihrer Bauleitplanung artenschutzrechtliche Verbote tangiert werden könnten.

Hierzu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Simon (Mosbach) durchgeführt mit dem Ergebnis, dass der Eintritt von Verbotstatbeständen durch die Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen (zeitliche Einschränkung der Baufelderäumung und Gehölzrodung) hinreichend ausgeschlossen werden kann.

Details können dem Fachbeitrag Artenschutz entnommen werden.

9.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine brach gefallene, stark versiegelte Fläche, die nun reaktiviert werden soll. Hierdurch kann die Inanspruchnahme von bisher unbesiedelten Flächen für Betrieb und Erschließung vermieden werden.

Darüber hinaus wirkt sich die Bereitstellung einer baulichen Erweiterungsfläche in fußläufiger Entfernung zum eigentlichen Betriebsstandort der Fa. Roth gegenüber einer anzunehmenden alternativen Ansiedlung im Gewerbegebiet in Billigheim positiv auf den betrieblichen CO₂-Ausstoß durch die teils notwendigen Ortswechsel der Mitarbeiter zwischen den beiden Betriebsstandorten aus.

10. Bedarfsnachweis

Die Planung erfolgt aufgrund einer konkreten Bedarfsanmeldung eines ortsansässigen Betriebes (vgl. Kap. 2), sie dient nicht der Vorhaltung von Gewerbeflächen.

Der interessierte Betrieb liegt in einem Mischgebiet am Ortsrand, ein Wohngebiet grenzt direkt an. Erweiterungsmöglichkeiten am Betriebsstandort selbst sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Konfliktpotenzials mit den angrenzenden Wohnnutzungen nicht gegeben. Der Betrieb ist jedoch hinsichtlich seiner betrieblichen Abläufe auf die Lage in Sulzbach angewiesen und möchte die vorgesehene Fläche zeitnah reaktivieren.

Bei der Überplanung der Fläche liegt eine atypische Ausgangssituation vor. Im Grundsatz handelt es sich um eine Umnutzung einer bereits in der Vergangenheit in ähnlichem Umfang gewerblich genutzten Fläche (u.a. Raiffeisen-Lagerhaus) und nicht um eine neue Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“.

Andere gewerblich nutzbare Flächenpotenziale sind in Sulzbach nicht mehr vorhanden, da die im Flächennutzungsplan verzeichneten vier gewerblichen Bauflächen (s. Abb. 5 I-IV) bereits mit den folgenden Betrieben vollständig belegt sind:

Gewerbliche Baufläche I:

- Maschinenbau- und Lohndreherei
- Betrieb für Feinmechanik und Zerspannungstechnik
- Getränkegroß- und Einzelhandel

Gewerbliche Baufläche II:

- Kraftfahrzeughändler
- Zimmer- und Holzbaugeschäft

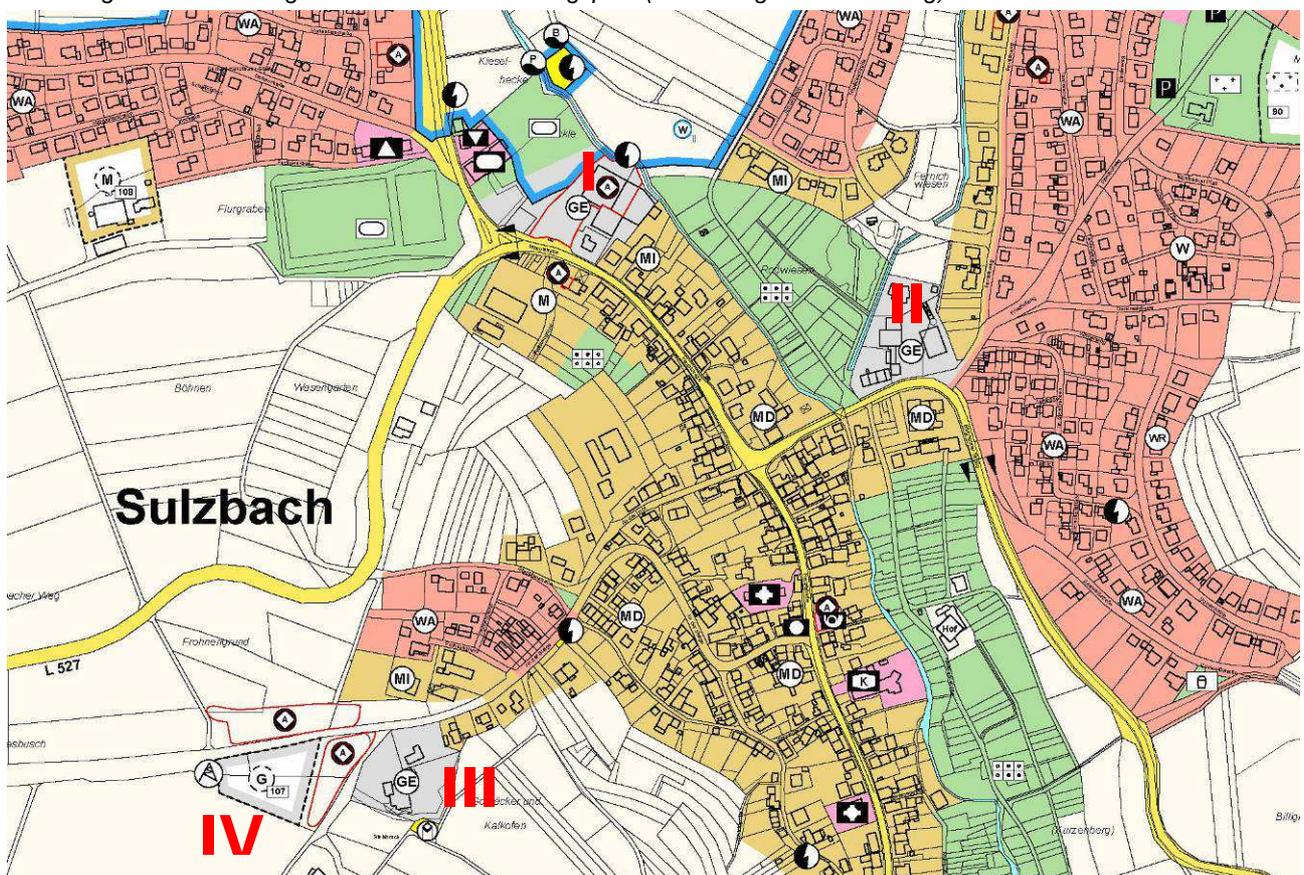
Gewerbliche Baufläche III:

- Bauservice, Hoch- und Tiefbauarbeiten
- Baustoffhandel

Gewerbliche Baufläche IV:

- Lagerplatz für Baustoffe

Abbildung 5: Ausschnitt digitalisierter Flächennutzungsplan (Quelle: eigene Darstellung)



11. Angaben zur Planverwirklichung

11.1 Bodenordnung und zeitliche Umsetzung

Die Erweiterungsfläche wurde bereits direkt vom Vorhabensträger erworben, so dass kein Umlenungsverfahren erforderlich wird. Das Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren soll bis Herbst 2014 abgeschlossen werden.

11.2 Kosten

Alle Planungs-, Erschließungs- und Ausgleichsaufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallen, werden von der Fa. Roth GdbR getragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung der Fa. Roth liegt vor.

Aufgestellt:
Billigheim, den
DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss
des Gemeinderats vom 23.09.2014 überein.

Billigheim, den

(Siegel)

Der Bürgermeister:

.....