

## Bebauungsplan „Unterm Winterkaster Kirchenpfad“

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die nachfolgenden Fragen und Antworten sollen zur Versachlichung der Diskussion beitragen und eventuell entstandene Unsicherheiten beseitigen.

### Fragen und Antworten

1. **Wird in Neunkirchen ein Gewerbe- oder Industriegebiet ausgewiesen?** *Nein. Es soll durch einen Bebauungsplan ein Dorfgebiet (Bau NVO §5), in dem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, ausgewiesen werden.*
2. **Wie groß soll die Fläche des für Gewerbe zulässigen Dorfgebietes sein?** *Die Überbaubare Grundstücksfläche (Bau NVO §23) soll 5.220 m<sup>2</sup> betragen. Diese Größe entspricht in etwa der Fläche des Kunstrasenplatzes in Brandau. Von den 5.220 m<sup>2</sup> dürfen maximal 3.200 m<sup>2</sup> für Gebäude- und Lagerflächen benutzt werden. Die Fläche von 3.200 m<sup>2</sup> entspricht ungefähr dem Hofgrundstück eines landwirtschaftlichen Anwesens.*
3. **Wie wird die Fläche von rund 5.000 m<sup>2</sup>, die als Dorfgebiet ausgewiesen werden soll, heute genutzt?** *Diese Fläche wird bereits heute zur Brennholzaufbereitung und Lagerung genutzt und ist mit einer Halle bebaut.*
4. **Wie hoch dürfen Gebäude innerhalb des geplanten Dorfgebietes sein?** *Die Gebäudehöhe soll auf maximal 10 m beschränkt werden. Die zulässige Gebäudehöhe im angrenzenden Wohngebiet beträgt 9,5 m.*
5. **Gibt es in Modautal weitere Dorfgebiete?** *Ja, überall dort wo es in den alten Ortskernen Gewerbebetriebe und Wohnbebauung gibt, besteht faktisch ein Dorfgebiet. In Neunkirchen ist ein weiteres Dorfgebiet durch ein Bebauungsplan ausgewiesen.*
6. **Wieso ist der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans deutlich größer als 5.220 m<sup>2</sup> Fläche, die für das Dorfgebiet vorgesehen sind?** *Der Bebauungsplan setzt auf fast 25.000 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche fest.*
7. **Wieso ist es nötig eine derzeit als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche in einem Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche festzusetzen?** *Die Gemeinde möchte auch in Zukunft sicherstellen, dass diese landwirtschaftliche Fläche von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Die an dieser Stelle wichtigen Fernsichtbeziehungen sollen unbedingt geschützt werden. Auf dieser landwirtschaftlichen Fläche sollen keine Gebäude, auch nicht für landwirtschaftliche Betriebe, erlaubt sein.*
8. **Wird der im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Teil von ca. 25.000 m<sup>2</sup> dann zum Innenbereich?** *Nein. Trotz der Festsetzung im Bebauungsplan bleibt dieser Teil Außenbereich.*
9. **Für welchen Gewerbebetrieb soll der Bebauungsplan aufgestellt werden, wer ist sogenannter Vorhabenträger?** *Das Forstunternehmen Nicklas, welches mittlerweile seit über 70 Jahren in Modautal besteht, ist Vorhabenträger. Herr Nicklas hat auch einen großen Land- und Forstwirtschaftlichen Betrieb mit sogenannter landwirtschaftlicher Privilegierung.*
10. **An diesem Standort besteht doch seit über 15 Jahren eine genehmigte Halle und Lagerflächen zur Holzaufarbeitung. Warum ist nun ein Bebauungsplan nötig?** *Die Halle und die Lagerflächen wurden für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb des Vorbesitzers genehmigt. Der Brennholzbetrieb von Herrn Nicklas ist stetig gewachsen und muss aktuell als gewerblich eingestuft werden, obwohl Herr Nicklas weiterhin Forst- und Landwirt ist.*

11. **Wie soll das Dorfgebiet mit dem Gewerbebetrieb zur Brennholzaufarbeitung erschlossen werden?** *Bereits heute besteht eine Anbindung an das Strom-, Wasser- und Abwassernetz. Die Erschließung für den Verkehr soll nicht durch den Ort Neunkirchen erfolgen. Der Feldweg, der aus Richtung Norden von der Landesstraße kommt und bereits heute als Verkehrserschließung dient, soll als Straße ausgebaut werden.*
12. **Wer trägt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und nötige Erschließungsmaßnahmen?** *Alle Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die Gemeinde beabsichtigt einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen. Zur Absicherung aller Forderungen aus dem städtebaulichen Vertrag muss eine Bürgschaft durch den Vorhabenträger hinterlegt werden.*
13. **Wie ist der Verfahrensstand des Bebauungsplans?** *Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch die Gemeindevertretung im November 2024 gefasst. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde im September 2025 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Gleichzeitig erfolgte der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Vor den Gemeindevertreter-sitzungen haben sich jeweils die Fachausschüsse und der Ortsbeirat Neunkirchen mit den Beratungsunterlagen beschäftigt und Beschlussempfehlungen abgegeben. Alle Sitzungen waren öffentlich.*
14. **Wie haben die Gremien jeweils abgestimmt?** *In der Gemeindevertretung haben jeweils alle Fraktionen (CDU, SPD, Bündnis 90/DIE GRÜNEN und FDP) dem Bebauungsplan einstimmig zugestimmt. Der Ortsbeirat Neunkirchen hat im November 2024 die Aufstellung eines Bebauungsplans einstimmig befürwortet und verschiedene Anregungen für das weitere Bebauungsplanverfahren gemacht, die weitgehend aufgenommen wurden. Im September 2025 hat der Ortsbeirat keine neue Stellungnahme abgegeben und auf seine Stellungnahme im November 2024 verwiesen.*
15. **Wie geht das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan weiter?** *Nach der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger der öffentlichen Belange wird sich die Gemeindevertretung frühestens im Juni erneut mit dem Bebauungsplan auseinandersetzen. Es wird durch die vorgebrachten Anregungen noch verschiedene Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans geben. Das Verfahren ist dann noch lange nicht abgeschlossen, da noch eine Reihe von Gutachten erstellt werden müssen und weitere Bebauungsplanverfahrensschritte und Gremienbeschlüsse notwendig sind.*
16. **Was ist im weiteren Verfahren besonders wichtig?** *Der Schutz der Anwohner, insbesondere vor Lärmimmission, ist besonders wichtig. Hier muss ein Lärmgutachten erstellt werden. Die gesetzlichen vorgeschriebenen Grenzwerte müssen zwingend eingehalten werden. Es ist zu erwarten, dass ein Großteil der Aufbereitungsarbeiten bei der Brennholzherstellung und das Umschütten der Lagerboxen in die zu vergrößernde Lagerhalle verlegt werden müssen. Zur angrenzenden Wohnbebauung soll ein bepflanzter Lärmschutzwall festgesetzt werden.*
17. **Werden für den Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Natur notwendig?** *Ja. Neben einem Artenschutzgutachten und einem umfassenden Umweltbericht muss zwingend eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung erfolgen. Daraus ergeben sich Ausgleichsmaßnahmen die z. B. die Anlage von Hecken und Gehölzstreifen, Grünlandextensivierung oder auch eine Waldneuanlage sein können.*
18. **Sind Gewerbebetriebe und Arbeitsplätze für Modautal grundsätzlich wichtig?** *Ja. An jedem Arbeitsplatz hängt eine ganze Wertschöpfungskette von der alle Modautalerinnen und Modautaler profitieren. Es ist wichtig, dass Menschen auch vor Ort Arbeit finden und nicht jeder in die umliegenden Städte pendeln muss. Ohne unsere Modautaler Gewerbebetriebe wären die hohen Investitionen in Kindergärten, Feuerwehren, Dorfgemeinschaftshäuser und unsere sonstige Infrastruktur bei gleichzeitigem Schuldenabbau nicht möglich.*

19. **Wie hat sich das Modautaler Gewerbe in der Vergangenheit verändert?** Früher sind leider viele Betriebe aus Modautal in andere Städte und Gemeinden abgewandert, da man Ihnen hier keine Entwicklungsmöglichkeiten geboten hat. In den letzten 20 Jahren haben sich unsere Gewerbebetriebe sehr positiv entwickelt. Die Zahl der Arbeitsplätze ist um 50 % auf über 900 angestiegen.
20. **Wie haben sich die Gewerbesteureinnahme der Gemeinde entwickelt?** Vor 20 Jahren lag die jährliche Gewerbesteureinnahmen der Gemeinde bei knapp 400.000,- €. Im Jahr 2026 hatte die Gemeinde Gewerbesteuerrekordeinnahmen von 5,7 Mio €. Ohne diese Entwicklung wären die Steuerhebesätze, insbesondere bei der Grundsteuer B, wesentlich höher. Der Hebesatz für die Grundsteuer B ist deutlich niedriger als bei fast allen Nachbarkommunen.
21. **Hat die Gemeinde in der Vergangenheit auch andere Gewerbebetriebe bei baulichen Veränderungen unterstützt?** Ja. Derzeit sind weitere Bebauungspläne für die Firma Klenk in Asbach und die Firma Max Jung in Klein-Bieberau im Aufstellungsverfahren. In der Vergangenheit wurde z. B. für das Seniorenheim LIA der gültige Bebauungsplan geändert. Die großen Erweiterungen der Metzgerei Roßmann erfolgten mit kommunaler Unterstützung im unbeplanten Innenbereich, der an dieser Stelle als Dorfgebiet eingestuft wird. Dies sind nur einige Beispiele.

Die Unterlagen zum Bebauungsplan finden Sie online unter: [www.modautal.de/rathaus/bauen-und-wohnen/bebauungsplaene](http://www.modautal.de/rathaus/bauen-und-wohnen/bebauungsplaene).

Für den Gemeindevorstand

Jörg Lautenschläger

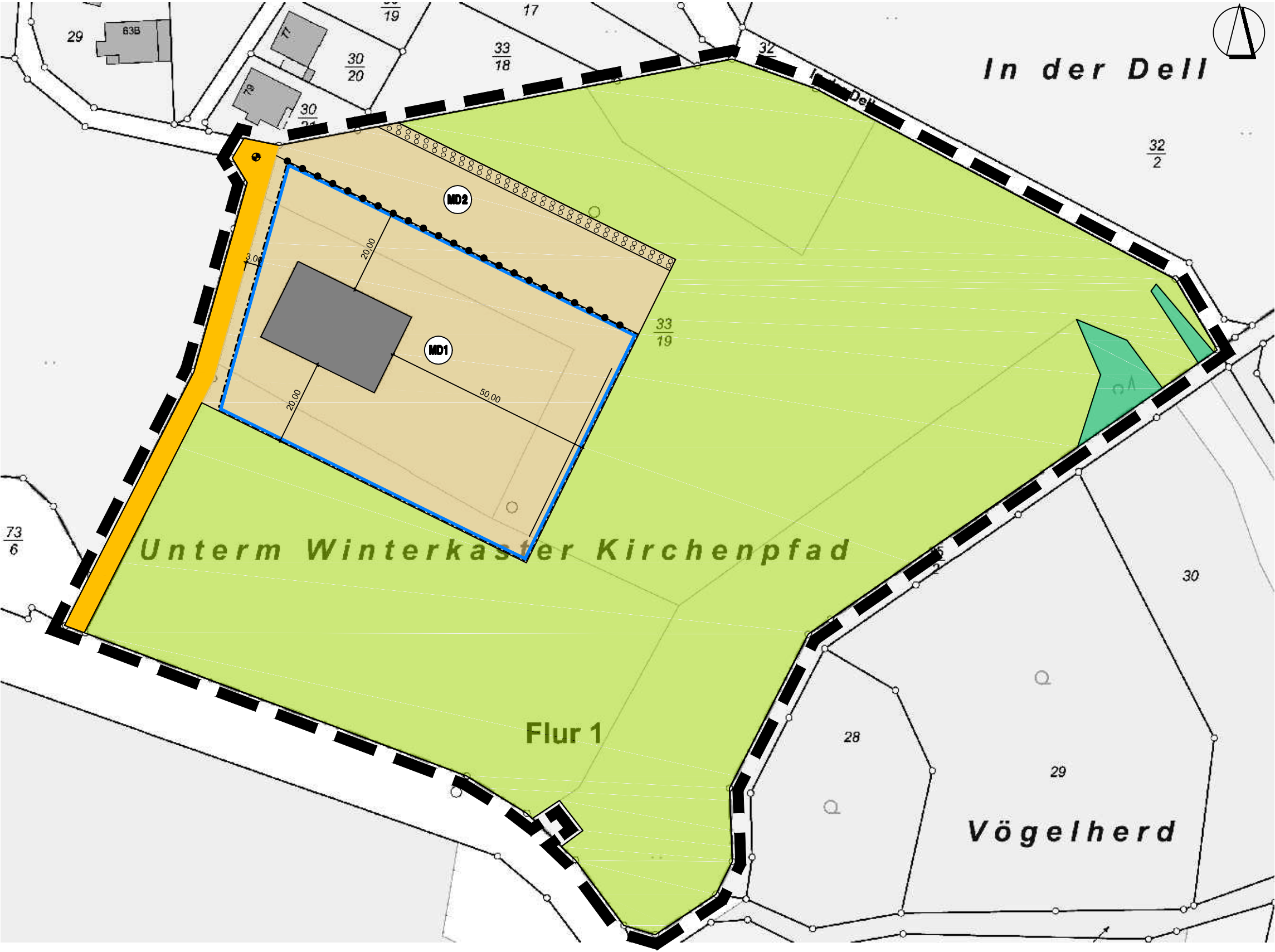
Bürgermeister

# Bebauungsplan "Unterm Winterkaster Kirchenpfad"

Gemarkung Neunkirchen, Flur 1, Nr. 33/19 sowie 33/3 teilweise

Gemeinde Modautal

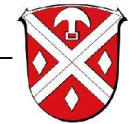
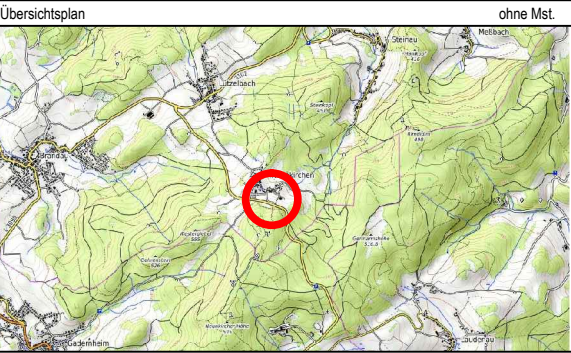
## PLANZEICHNUNG



## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise	
	GR	OK		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
MD1	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	3.200 m²	10,00	a
MD2	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	---	---	---

Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal		Fassung Städtebauliche Konzeption zum Vorentwurf
Proj.-Nr. 05.80P	gez. DH	Datum der letzten Änderung 21.08.2025



GEMEINDE MODAUTAL

BEBAUUNGSPLAN  
"Unterm Winterkaster Kirchenpfad"  
Gemarkung Neunkirchen, Flur 1  
Vorentwurf

Maßstab 1 : 1000      Papierformat DIN A3

IP-Konzept

Stadtplaner  
Ingenieure  
Inh. Mario Helbing  
mail@ip-konzept.de  
http://www.ip-konzept.de

Nibelungenstraße 351    Tel. 06254 - 542 989 0  
64686 Lautertal



# Bebauungsplan "Unterm Winterkaster Kirchenpfad"

Gemarkung Neunkirchen, Flur 1, Nr. 33/19 sowie 33/3 teilweise

Gemeinde Modautal

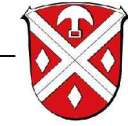
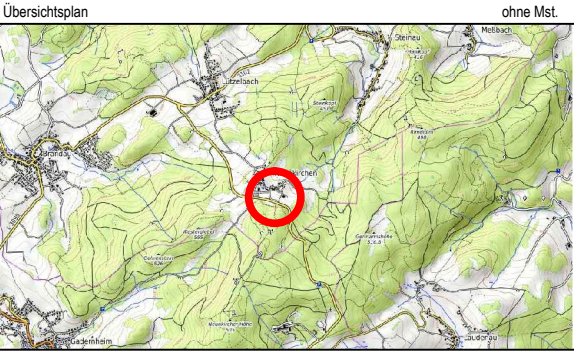
## PLANZEICHNUNG



## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise
	GR	OK	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
MD1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	3.200 m²	10,00	a
MD2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	---	---	---

Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal		Fassung Städtebauliche Konzeption zum Vorentwurf
Proj.-Nr. 05.80P	gez. DH	Datum der letzten Änderung 21.08.2025



GEMEINDE MODAUTAL

BEBAUUNGSPLAN  
"Unterm Winterkaster Kirchenpfad"  
Gemarkung Neunkirchen, Flur 1  
Städtebauliches Konzept mit Luftbild

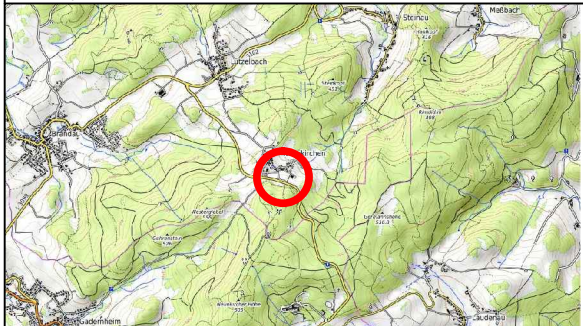
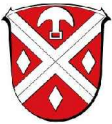
Maßstab 1 : 1000      Papierformat DIN A3

**IP-Konzept**      Stadtplaner      Ingenieure  
Inh. Mario Helbing  
Nibelungenstraße 351      Tel. 06254 - 542 989 0      mail@ip-konzept.de  
64686 Lautertal      http://www.ip-konzept.de



# Bebauungsplan "Unterm Winterkaster Kirchenpfad"

## Gemarkung Neunkirchen, Flur 1, Nr. 33/19 sowie 33/3 teilweise

PLANZEICHENERKLÄRUNG	PLANZEICHENERKLÄRUNG																										
<p>I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB (in Verbindung mit der BauNVO; nachfolgende Nummerierung gemäß Planzeichenverordnung)</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="width: 30px; height: 30px; border: 1px solid black; background-color: #f0f0f0; margin-right: 10px;"></div> <div>Dorfgebiet i. S. v. § 5 BauNVO, mit Kennzeichnung des Baugebiets</div> </div> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <div style="margin-top: 10px;"> <p>GR Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche i. S. v. § 19 BauNVO [Angabe in m²]</p> <p>OK Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen, hier: Oberkante i. S. v. § 18 BauNVO</p> </div> <p>3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p style="margin-left: 20px;">a Bauweise: abweichende Bauweise i. S. v. § 22 Abs. 4 BauNVO</p> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="width: 30px; height: 30px; border: 2px dashed blue; background-color: #f0f0f0;"></div> <div>Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze i. S. v. § 23 Abs. 3 BauNVO</div> </div> <p>6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="width: 30px; height: 30px; background-color: #ffcc00;"></div> <div>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</div> </div> <p>12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</p> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="width: 30px; height: 30px; background-color: #90ee90;"></div> <div>Flächen für die Landwirtschaft</div> <div style="width: 30px; height: 30px; background-color: #32cd32; margin-top: 5px;"></div> <div>Flächen für Wald</div> </div> <p>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)</p> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="display: flex; gap: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></div> </div> <div>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u sonstigen Bepflanzungen i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB</div> </div> <p>15. Sonstige Planzeichen und Kennzeichnungen</p> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; text-align: center; line-height: 20px; margin-right: 10px;">93,30</div> <div>Höhenlage bei Festsetzungen [Angaben in mÜNN], hier: Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (untere Bezugsebene)</div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="width: 30px; height: 30px; border: 2px solid black; margin-right: 10px;"></div> <div>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans i. S. v. § 9 Abs. 7 BauGB</div> </div> </div> <p>II Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</p> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="width: 30px; height: 30px; border: 1px solid black; margin-right: 10px;"></div> <div>Bemaßung [Angaben in Meter], Zahl als Beispiel</div> </div> <p>III Zeichen der Kartengrundlage</p> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="width: 30px; height: 30px; border: 1px solid black; margin-right: 10px;"></div> <div>Vorhandes Gebäude, mit Hausnummer</div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="width: 30px; height: 30px; border: 1px solid black; margin-right: 10px;"></div> <div>Grenze des Flurstücks, mit Flurstücksnummer</div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="width: 30px; height: 30px; border: 1px solid black; margin-right: 10px;"></div> <div>Strassenname</div> </div>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Art der baulichen Nutzung</th> <th colspan="2" style="width: 33%;">Maß der baulichen Nutzung</th> <th style="width: 34%;">Bauweise</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="width: 16.5%;">GR</th> <th style="width: 16.5%;">OK</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</td> <td style="text-align: center;">(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</td> </tr> <tr> <td>MD1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)</td> <td style="text-align: center;">3.200 m²</td> <td style="text-align: center;">10,00</td> <td style="text-align: center;">a</td> </tr> <tr> <td>MD2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)</td> <td style="text-align: center;">---</td> <td style="text-align: center;">---</td> <td style="text-align: center;">---</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal</td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 34%;">Fassung Städtebauliche Konzeption zum Vorentwurf</td> </tr> <tr> <td>Proj.-Nr. 05.80P</td> <td>gez. DH</td> <td>Datum der letzten Änderung 21.08.2025</td> </tr> </table> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Übersichtsplan</span> <span>ohne Mst.</span> </div>  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <h3 style="margin: 0;">GEMEINDE MODAUTAL</h3> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <h4 style="margin: 0;">BEBAUUNGSPLAN</h4> <p style="margin: 5px 0 0 0;">"Unterm Winterkaster Kirchenpfad"</p> <p style="margin: 5px 0 0 0;">Gemarkung Neunkirchen, Flur 1</p> <p style="margin: 10px 0 0 0;">Vorentwurf - Planzeichenerklärung</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <span>Maßstab (ohne)</span> <span>Papierformat DIN A4</span> </div> </div> <div style="background-color: #008080; color: white; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <h2 style="margin: 0;">IP-Konzept</h2> <p style="margin: 0;">Nibelungenstraße 351 64686 Lautertal</p> </div> <div> <p style="margin: 0;">Stadtplaner Ingenieure</p> <p style="margin: 0;">Inh. Mario Helbing</p> <p style="margin: 0;">mail@ip-konzept.de</p> <p style="margin: 0;">http://www.ip-konzept.de</p> </div> </div> </div>	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise		GR	OK			(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	MD1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	3.200 m²	10,00	a	MD2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	---	---	---	Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal		Fassung Städtebauliche Konzeption zum Vorentwurf	Proj.-Nr. 05.80P	gez. DH	Datum der letzten Änderung 21.08.2025
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise																								
	GR	OK																									
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)																								
MD1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	3.200 m²	10,00	a																								
MD2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	---	---	---																								
Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal		Fassung Städtebauliche Konzeption zum Vorentwurf																									
Proj.-Nr. 05.80P	gez. DH	Datum der letzten Änderung 21.08.2025																									