

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 m² betragen. Diese Größe entspricht in etwa der Fläche des Kunstrasenplatzes in Brandau. Von den 5.220 m² dürfen maximal 3.200 m² für Gebäude- und Lagerflächen benutzt werden. Die Fläche von 3.200 m² entspricht ungefähr dem Hofgrundstück eines landwirtschaftlichen Anwesens.*
3. **Wie wird die Fläche von rund 5.000 m², 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 m² Fläche, die für das Dorfgebiet vorgesehen sind?** *Der Bebauungsplan setzt auf fast 25.000 m² 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 m² 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 Gemeindevertretersitzungen 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 Ausgleichsbilanzierung 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 Gewerbesteuereinnahme der Gemeinde entwickelt?** *Vor 20 Jahren lag die jährliche Gewerbesteuereinnahmen 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.

Für den Gemeindevorstand

Jörg Lautenschläger

Bürgermeister

Bebauungsplan "Unterm Winterkaster Kirchenpfad"

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

Gemeinde Modautal

PLANZEICHNUNG



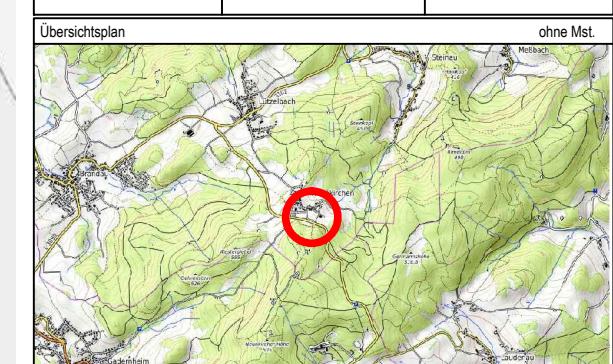
Fon 06254 - 542 989 0
eMail mail@ip-konzept.de
http://www.ip-konzept.de

IP-Konzept
Inh. Mario Helbing
Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal

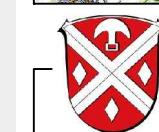
NUTZUNGSSCHABLONE

| 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 m ² | 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 Nibelungenstraße 351 64686 Lautertal | Stadtplaner Ingenieure Inh. Mario Helbing mail@ip-konzept.de http://www.ip-konzept.de |

Bebauungsplan "Unterm Winterkaster Kirchenpfad"

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

Gemeinde Modautal



Gemeinde Modautal
Odenwaldstraße 34
64397 Modautal

Fassung
Städtebauliche Konzeption
zum Vorentwurf

Proj.-Nr. 05.80P **gez.** DH **Datum der letzten Änderung** 21.08.2025

Übersichtsplan
ohne Mst.

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
64686 Lautertal mail@ip-konzept.de
http://www.ip-konzept.de

