



**Ortsbeirat Bobenhausen**

**EINLADUNG**

zur 4. Sitzung des Ortsbeirates Bobenhausen  
am Donnerstag, 29.09.2022, 19:00 Uhr  
im kleiner Saal des Dorfgemeinschaftshauses Bobenhausen

---

**Tagesordnung**

**Sitzungsteil öffentlich**

1. Unterzeichnung des Protokolls / der Protokolle
2. Wahl der Ortsvorsteherin oder des Ortsvorstehers (VL-153/2022)
3. Wahl der Stellvertreterin oder des Stellvertreters der Ortsvorsteherin oder des Ortsvorstehers (VL-152/2022)
4. Antrag der Bürgermeisterin vom 06.08.2021 (VL-219/2021)  
Hier: Erlass einer Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB
5. Verschiedenes

**Sitzungsteil nichtöffentlich**

Ranstadt, 01.09.2022

Werner Bauer  
stell. Ortsvorsteher



## Ortsbeirat Bobenhausen

# ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 4. Sitzung des Ortsbeirates Bobenhausen  
am Donnerstag, 29.09.2022, 20:05 Uhr bis 21:15 Uhr  
im kleiner Saal des Dorfgemeinschaftshauses Bobenhausen

## Sitzungsverlauf

Die Mitglieder des Ortsbeirates Bobenhausen wurden durch Einladung vom 01.09.2022 auf Donnerstag, den 29.09.2022 – unter Mitteilung der Tagesordnung – einberufen. Tag, Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung wurden öffentlich bekanntgegeben.

Der stellv. Ortsvorsteher Werner Bauer eröffnet die Sitzung des Ortsbeirates Bobenhausen um 20:05 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ortsbeirat beschlussfähig ist.

Zur Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben bzw. Ergänzungen oder Dringlichkeitsanträge eingebracht.

Vor Beginn der Ortsbeiratssitzung wird eine Gedenkminute für den Verstorbenen Ortsvorsteher Herrn Armin Dechert durchgeführt.

### Sitzungsteil öffentlich

#### **1. Unterzeichnung des Protokolls / der Protokolle**

Gegen die Protokolle der letzten Sitzungen vom 11.11.2021; 14.10.2021 und 31.05.2021 werden keine Einwände erhoben. Somit sind die Protokolle beschlossen.

#### **2. Wahl der Ortsvorsteherin oder des Ortsvorstehers**

**VL-153/2022**

Herr Udo Schädel wird als Wahlleiter bestimmt.

Herr Werner Bauer wird als Ortsvorsteher vorgeschlagen.

#### Beschluss:

Der Ortsbeirat Bobenhausen wählt Herrn Werner Bauer zum Ortsvorsteher.

#### Abstimmungsergebnis:

4 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

<b>3. Wahl der Stellvertreterin oder des Stellvertreters der Ortsvorsteherin oder des Ortsvorstehers</b>	<b>VL-152/2022</b>
--	--------------------

Herr Axel Tonert wird als stellv. Ortsvorsteher vorgeschlagen.

Beschluss:

Der Ortsbeirat Bobenhausen wählt Herrn Axel Tonert zum Stellvertreter des Ortsvorstehers.

Abstimmungsergebnis:

4 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

<b>4. Antrag der Bürgermeisterin vom 06.08.2021 Hier: Erlass einer Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB</b>	<b>VL-219/2021</b>
---	--------------------

Es werden durch die Mitglieder des Ortsbeirates verschiedene Vorschläge zur Klarstellungssatzung gemacht.

Beschluss:

Der Ortsbeirat Bobenhausen empfiehlt dem Ausschuss für Bauen und Umwelt den Erlass der Klarstellungssatzung für folgende Flächen:

1. Grundstück vor dem ehemaligem Haus Kärcher ist bereits als "Baugebiet " berücksichtigt.
2. Baugebiet - Vorschlag unterhalb ehemals Fa. Isenmann und Bergäcker - Mischgebiet bzw. Bauplätze.

<b>5. Verschiedenes</b>
-------------------------

Der Ortsvorsteher macht folgende Mitteilungen:

- Die Brücke über die Laisbach beim Sportplatz soll am 04.10.2022 lt. Mitteilung von Herrn Udo Schädel verlegt werden.
- Seniorenweihnachtsfeier für Bobenhausen wird geprüft, da keine zentrale Feier in 2022 durchgeführt wird.
- Termin für die nächste Ortsbeiratssitzung am 27.10.2022 um 19:00 Uhr im Bürgerhaus Bobenhausen.

**Sitzungsteil nichtöffentlich**

Ranstadt, 30.09.2022

Werner Bauer  
(stellv. Ortsvorsteher)

Ilona Dechert  
(Ortsbeiratsmitglied und Schriftführerin)



## Beschlussvorlage

Drucksache VL-153/2022

- öffentlich -

Datum: 25.08.2022

### Über

Bürgermeisterin	X
Gemeindevertretervorsitzenden	

Fachbereich	Zentrale Dienste
Federführendes Amt	Gremien- und Sitzungsdienst (1)
Sachbearbeiter	Steven Rüppel

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion	Kennung
Ortsbeirat Bobenhausen	29.09.2022	beschließend	öffentlich

### Wahl der Ortsvorsteherin oder des Ortsvorstehers

#### Beschlussvorschlag:

Der Ortsbeirat wählt Frau/Herrn zur/zum Ortsvorsteherin/Ortsvorsteher.

#### Finanzielle Auswirkungen:

#### Sachdarstellung:

Gemäß § 82 Absatz 5 HGO wählt der Ortsbeirat in seiner ersten Sitzung aus seiner Mitte eine oder einen Vorsitzenden.

Aktuell ist Herr Armin Dechert als Ortsvorsteher gewählt. Herr Dechert hat am 04.08.2022 sein Mandat niedergelegt. Es ist daher eine Neuwahl erforderlich.

Gewählt wird schriftlich und geheim auf Grund von Wahlvorschlägen aus der Mitte des Ortsbeirates.

Wahlleiter ist die Ortsvorsteherin oder der Ortsvorsteher des Ortsbeirates der vergangenen Wahlperiode (§ 55 Absatz 4 Satz 3 HGO).

Die Wahlvorschläge sollten möglichst schriftlich bis zum Aufruf des Tagesordnungspunktes vorliegen. Wenn niemand widerspricht kann durch Zuruf oder Handaufheben abgestimmt werden (§ 55 Absatz 3 HGO).

Gewählt ist derjenige, der die Stimmenmehrheit gemäß § 55 Absatz 5 HGO erlangt hat.

Abstimmungsergebnis:

Ja \_\_\_\_\_ Nein \_\_\_\_\_ Enthaltung \_\_\_\_\_

---

FB Öffentlichkeitsarbeit	<input type="checkbox"/>	FB Gremien	<input type="checkbox"/>
FB Hauptverwaltung	<input type="checkbox"/>	FB Jugend und Soziales	<input type="checkbox"/>
FB Assistenz Bürgermeisterin	<input type="checkbox"/>	FB Ordnung	<input type="checkbox"/>
FB Finanzen	<input type="checkbox"/>	FB Kasse	<input type="checkbox"/>
FB Bauen	<input type="checkbox"/>	FB Friedhof	<input type="checkbox"/>
FB Personal	<input type="checkbox"/>	FB Natur- und Landschaftspflege	<input type="checkbox"/>

---

Erl. Vermerk

\_\_\_\_\_ Datum

\_\_\_\_\_ Unterschrift



## Beschlussvorlage

Drucksache VL-152/2022

- öffentlich -

Datum: 25.08.2022

### Über

Bürgermeisterin	X
Gemeindevertretervorsitzenden	

Fachbereich	Zentrale Dienste
Federführendes Amt	Gremien- und Sitzungsdienst (1)
Sachbearbeiter	Steven Rüppel

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion	Kennung
Ortsbeirat Bobenhausen	29.09.2022	beschließend	öffentlich

### Wahl der Stellvertreterin oder des Stellvertreters der Ortsvorsteherin oder des Ortsvorstehers

#### Beschlussvorschlag:

Der Ortsbeirat wählt Frau/Herrn zur/zum Stellvertreterin/Stellvertreter der/des Ortsvorsteherin/Ortsvorstehers.

#### Finanzielle Auswirkungen:

#### Sachdarstellung:

Gemäß § 82 Absatz 5 HGO wählt der Ortsbeirat in seiner ersten Sitzung aus seiner Mitte eine oder einen Vorsitzenden sowie ihre und seine Stellvertreterin und oder Stellvertreter.

Aktuell ist Herr Werner Bauer als stellvertretender Ortsvorsteher gewählt. Abhängig von der Neuwahl des Ortsvorstehers ist ggf. eine Neuwahl des Stellvertreters erforderlich.

Die Zahl der Stellvertreterinnen und/oder Stellvertreter ist nicht vorgeschrieben. Es muss mindestens eine Stellvertreterin oder ein Stellvertreter gewählt werden (Mehrheitswahl). Mehr Stellvertreter sind zulässig (Verhältniswahl).

Die Wahl erfolgt nach den Grundsätzen der Verhältniswahl (§ 55 Absatz 1 HGO). Wahlleiter ist die oder der Vorsitzende des Ortsbeirates (§ 55 Absatz 4 Satz 3 HGO). Gewählt wird schriftlich und geheim auf Grund von Wahlvorschlägen aus der Mitte des Ausschusses.

Haben sich alle Mitglieder des Ortsbeirates auf einen einheitlichen Wahlvorschlag geeinigt, ist der einstimmige Beschluss des Ortsbeirates über die Annahme dieses Wahlvorschlags ausreichend; Stimmenthaltungen sind unerheblich. Eine geheime Abstimmung findet in diesem Fall nicht statt (§ 55 Absatz 2 Satz 1 HGO).

Liegt kein einheitlicher Wahlvorschlag vor, werden die Stellen nach dem Verfahren HareNiemeyer verteilt (§ 55 Abs. 4 HGO in Verbindung mit § 22 KWG).

---

Abstimmungsergebnis:

Ja \_\_\_\_\_ Nein \_\_\_\_\_ Enthaltung \_\_\_\_\_

---

FB Öffentlichkeitsarbeit	<input type="checkbox"/>	FB Gremien	<input type="checkbox"/>
FB Hauptverwaltung	<input type="checkbox"/>	FB Jugend und Soziales	<input type="checkbox"/>
FB Assistenz Bürgermeisterin	<input type="checkbox"/>	FB Ordnung	<input type="checkbox"/>
FB Finanzen	<input type="checkbox"/>	FB Kasse	<input type="checkbox"/>
FB Bauen	<input type="checkbox"/>	FB Friedhof	<input type="checkbox"/>
FB Personal	<input type="checkbox"/>	FB Natur- und Landschaftspflege	<input type="checkbox"/>

---

Erl. Vermerk \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_



## Beschlussvorlage

Drucksache VL-219/2021

- öffentlich -

Datum: 06.08.2021

### Über

Bürgermeisterin	
Gemeindevertretervorsitzenden	X

Fachbereich	Bauverwaltung
Federführendes Amt	Bauverwaltung
Sachbearbeiter	Udo Schädel

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion	Kennung
Gemeindevertretung der Gemeinde Ranstadt	23.08.2021	beschließend	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Umwelt	13.10.2021	vorberatend	öffentlich
Ortsbeirat Ober-Mockstadt	17.11.2021	vorberatend	öffentlich
Ortsbeirat Dauernheim	23.11.2021	vorberatend	öffentlich
Ortsbeirat Ranstadt	29.11.2021	vorberatend	öffentlich
Ortsbeirat Bellmuth	14.12.2021	vorberatend	öffentlich
Ortsbeirat Ober-Mockstadt	16.12.2021	vorberatend	öffentlich
Ortsbeirat Dauernheim	28.02.2022	vorberatend	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Umwelt	23.03.2022	vorberatend	öffentlich
Ortsbeirat Bobenhausen	29.09.2022	vorberatend	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Umwelt	17.10.2022	vorberatend	öffentlich
Gemeindevertretung der Gemeinde Ranstadt	14.12.2022	beschließend	öffentlich

### Antrag der Bürgermeisterin vom 06.08.2021

Hier: Erlass einer Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, für j e d e n Ortsteil unter Anhörung der Ortsbeiräte eine Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB zu erlassen, die die örtlichen Grenzen festlegt und damit den Innenbereich vom Außenbereich abgrenzt, um eine nachhaltige städtebaulich vertretbare Flächennutzungsplanung zu erhalten. Diese Klarstellung soll am Ende der Legislaturperiode 2027 erneut evaluiert werden.

Ein Ingenieurbüro soll mit der Erfassung und der Erstellung beauftragt werden. Die Entwürfe sind dem Ausschuss für Bauen und Umwelt vorzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sachdarstellung:

Siehe Antrag.

Anlage(n):

- (1) 20210806\_Antrag\_BGM\_Klarstellungssatzung
- (2) 20221017\_Stellungnahme\_OBs\_Übersicht

---

Abstimmungsergebnis:

Ja \_\_\_\_\_ Nein \_\_\_\_\_ Enthaltung \_\_\_\_\_

---

FB Öffentlichkeitsarbeit	<input type="checkbox"/>	FB Gremien	<input type="checkbox"/>
FB Hauptverwaltung	<input type="checkbox"/>	FB Jugend und Soziales	<input type="checkbox"/>
FB Assistenz Bürgermeisterin	<input type="checkbox"/>	FB Ordnung	<input type="checkbox"/>
FB Finanzen	<input type="checkbox"/>	FB Kasse	<input type="checkbox"/>
FB Bauen	<input type="checkbox"/>	FB Friedhof	<input type="checkbox"/>
FB Personal	<input type="checkbox"/>	FB Natur- und Landschaftspflege	<input type="checkbox"/>

---

Erl. Vermerk

\_\_\_\_\_ Datum

\_\_\_\_\_ Unterschrift



## Der Gemeindevorstand

### Bürgermeisterin

An den  
Vorsitzenden der Gemeindevertretung  
Herr Jan Rösch  
Hauptstraße 15  
63691 Ranstadt

Hauptstraße 15  
Telefon (06041) 9617-0  
Telefax (06041) 9617-1633  
Sachbearbeiterin: Cäcilia Reichert-Dietzel  
e-mail: [gemeinde@ranstadt.de](mailto:gemeinde@ranstadt.de)  
Aktenzeichen:

63691 Ranstadt, 6. August 2021

### Antrag der Bürgermeisterin auf den Erlass einer Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB

Sehr geehrter Herr Rösch,

freundlichst bitte ich um Aufnahme auf die Tagesordnung:

Die Gemeindevertretung möge beschließen, für j e d e n Ortsteil unter Anhörung der Ortsbeiräte eine Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB zu erlassen, die die örtlichen Grenzen festlegt und damit den Innenbereich vom Außenbereich abgrenzt, um eine nachhaltige städtebaulich vertretbare Flächennutzungsplanung zu erhalten. Diese Klarstellung soll am Ende der Legislaturperiode 2027 erneut evaluiert werden.

Ein Ingenieurbüro soll mit der Erfassung und der Erstellung beauftragt werden. Die Entwürfe sind dem Ausschuss für Bauen und Umwelt vorzustellen

#### **Begründung:**

Immer wieder stellt sich die Frage, wo der Innenbereich endet und was bereits als Außenbereich deklariert wird. Meist fällt dies in den Bereich der Auslegung durch die Baubehörde. Die Baubehörde hat hier bestimmte Kriterien zu beachten, die sich grundsätzlich an der bestehenden Bebauung, an erkennbaren Linien und örtlichen Strukturen, aber auch an der Topographie orientiert. So gibt es dafür klare Kriterien.

Immer wieder wird aber davon abgewichen und kann durch Ergänzungs- und Abrundungssatzungen aufgebrochen werden. Gerade kommunal-örtlich wird eine abweichende Auffassung über das „Einfügen“ vertreten, welches eher oft subjektiv einzuordnen ist. Für Bauwillige ein eher Irritierender Zustand, der letztlich nicht selten zu Einzelentscheidungen führt und grundsätzlich eine einheitliche und erkennbare städtebauliche Konsequenz nicht erkennen lässt.

Der Zersiedlung der Landschaftsstruktur und der dörflichen Siedlungscharaktere muss entgegengewirkt werden. Das Ortsbild muss in seinen prägenden Bild in der fünf Ortsteile beibehalten werden. Innerhalb der Innenbereiche gibt es Größenbereiche, die grundsätzlich frei von Bebauung sein sollen, wie größere Freigelände, resp. Öffentliche Fläche. Manchmal hilft aber ein Lückenschluss um das Bild zu optimieren. Auch dies gilt es zu definieren. Es soll dabei der kommunale Wille sowie die baulichen, erschließungstechnischen Möglichkeiten geprüft werden, die mit diesen Entwicklungen verbunden sind.

Ranstadt ist eine Gemeinde, die stetig über ein Wachstum verfügt. Dieses Wachstum von ca. 2-3 % innerhalb eines 10 Jahreszeitraums (Zensus-Daten) ist eine leicht prosperierende Entwicklung. Verdichtung, Baulücken und vorhandener Wohnungsbedarf – insbesondere von einheimischen jungen Familien – sind Themen der nächsten 10 Jahre.

Am Rande des Ballungsraums – verkehrstechnisch gut angebunden – hat die Gemeinde Zukunftschancen, auch durch Zuzug. Nur aber mit angepasstem, bedarfsorientiertem Wachstum lässt sich der Anspruch auf Lebensqualität aufrechterhalten. Dies vorzubereiten ist Aufgabe einer Gemeinde. Dies gilt auch vor allem für die zielgerichtete Bevorratung von Grundstücken.

Daher lege ich als Bürgermeisterin diese Zukunftsaufgabe der Gemeindevertretung vor und bitte im Ausschuss die entsprechenden Vorschläge zu erarbeiten. In welchem Umfang und an welcher Stelle Ortsgrenzen auch klargestellt werden können, soll ein Ing.- Büro (Erstellung der Details) gemeinsam mit dem Gemeindevorstand - und dem Bau – und Planungsausschuss erarbeitet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Cäcilia Reichert-Dietzel  
Bürgermeisterin

# **Antrag der Bürgermeisterin vom 06.08.2021**

## **Hier: Erlass einer Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB**

### **Stellungnahme der Ortsbeiräte**

#### **Ortsbeirat Ranstadt am 29.11.2021:**

Der Ortsbeirat beschließt,

1. den Innenbereich auf das Gebiet hinter dem „Katzenauer Weg“ bis zum Katzenauer Hof als Wohngebiet einzuschließen.
2. unter Anwendung der Klarstellungssatzung die örtlichen Grenzen Richtung Ober-Mockstadt zu erweitern. Hierzu spricht sich der Ortsbeirat Ranstadt für die Erweiterung in einzelnen Bauabschnitten aus. Gewerbe und Mischgebiete sind ebenfalls zu prüfen.

In weiterer Zukunft soll seitens der Verwaltung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt geklärt werden, ob das Gebiet auf der rechten Seite der Bundesstraße Richtung Effolderbach (In der Nesselbach) als Misch- und Wohngebiet entwickelt werden kann.

#### **Ortsbeirat Ober-Mockstadt am 16.12.2021:**

Der Ortsbeirat Ober-Mockstadt empfiehlt dem Ausschuss für Bauen und Umwelt den Erlass der Klarstellungssatzung für den rückwärtigen Bereich der Beundestraße gemäß vorliegendem Lageplan.

#### **Ortsbeirat Dauernheim am 28.02.2022:**

Der Ortsbeirat Dauernheim empfiehlt dem Ausschuss für Bauen und Umwelt den Erlass der Klarstellungssatzung für folgende Flächen:

1. Erweiterung der Hangstraße in nördlicher Richtung, bis Höhe „Wasserhäuschen“
2. Fläche nördlich vom Friedhof
3. Am Altenburgring westlich eine Hausreihe

Als Orts- und Bebauungsgrenze nach Süden/Südwesten wurde der Lauf der Nidda festgehalten.

#### **Ortsbeirat Bellmuth am 14.12.2021:**

Der Ortsbeirat Bellmuth beschließt, dass der innere und äußere Ortsbereich so bestehen bleiben soll, wie er auf der vorliegenden Karte bereits dargestellt ist. Das bereits eingezeichnete Bauerwartungsland in dem Bereich neben dem Friedhof Richtung Bobenhausen bis runter zum Spielplatz soll bestehen bleiben, eine Dringlichkeit für eine zeitnahe Entwicklung dieser Fläche ist jedoch derzeit aus Sicht des Ortsbeirates noch nicht gegeben.

#### **Ortsbeirat Bobenhausen I am 29.09.2022:**

1. Grundstück vor ehemaligem Haus Kärcher ist bereits als "Baugebiet " berücksichtigt.
2. Baugebiet - Vorschlag unterhalb ehemals Fa. Isenmann und Bergäcker - Mischgebiet bzw. Bauplätze.