



## Niederschrift

---

### **Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Energie und Verkehr**

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 14.07.2022  
**Sitzungsbeginn:** 19:03 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:25 Uhr  
**Ort, Raum:** Sitzungssaal, Rathaus Sinn, Jordanstraße 2, 35764 Sinn

---

#### **Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Energie und Verkehr**

Anwesend

Vorsitz

Walter Fiedler

Mitglieder

Christoph Herr

verlässt die Sitzung  
um 21:13 Uhr (bis  
TOP 4)

Joachim Horst

Daniel Hörl

Dieter Jung

Vertretung für:  
Peter Hofmann

Wilfried Klabunde

Uwe Siemann

Mitglieder aus der Gemeindevertretung

Rainer Staska

Mitglieder des Gemeindevorstands

Hans-Werner Bender

Stefan Gerth

Sabine Reucker

Verwaltung

Michelle Sommer

Abwesend

Mitglieder

Jonas Hofmann

entschuldigt

Peter Hofmann

entschuldigt

Mitglieder aus der Gemeindevertretung

Michael Krenos

entschuldigt

Mitglieder des Gemeindevorstands

Carl-Philip Flick

entschuldigt

Eberhard Freund

entschuldigt

Arno Seipp

entschuldigt

Mitglieder aus dem Ortsbeirat

Steffen Hedrich

entschuldigt

Verwaltung

Uwe Fischer

entschuldigt

# Tagesordnung

## Tagesordnung

- 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Abwägung Bau von Reihenhäusern an der K 64, Vortrag von winDA XIX/280
- 3 Lichtverschmutzung; Vortrag durch Ingo Dorsten
- 4 Städtebauliches und freiräumliches Gestaltungskonzept Kernort Sinn 1-07 XIX/281
- 5 Verkauf Baugrundstück "Am Waldfriedhof" XIX/278
- 6 Bekanntgaben und Verschiedenes
- 6.1 Geringfügige Veränderungen zum Gigabit-Ausbau im Lahn-Dill-Kreis
- 6.2 Förderantrag Haus der Vereine, weiteres Procedere und Mittelfreigabe
- 6.3 Renaturierung der Dill
- 7 Beteiligung an der IKZ zu einem Zweckverband Hochwasserschutz XIX/155

# Protokoll

## Tagesordnung

---

### 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und insbesondere die Gäste, welche heute zu drei Tagesordnungspunkten vortragen werden. Hr. Fiedler stellt die Gäste kurz vor: Hr. Jakus und Hr. Katzmarek von der Fa. WINDA, Hr. Jansen wird per Zoom zum Vortrag Dorfentwicklung zugeschaltet und Hr. Dorsten vom LDK kommt etwas später dazu und referiert zum Thema „Lichtverschmutzung“.

Hr. Fiedler fragt, ob es Einwände zur Tagesordnung gibt. Hr. Hörl kritisiert den kurzfristig ergänzten TOP 7 als Nachtrag und schlägt vor, dass dieser erst in der nächsten Sitzung beraten werden sollte, damit sich jeder diesbezüglich auch vorbereiten kann. Hr. Fiedler bestätigt dies ebenfalls, aber erläutert kurz, dass es jetzt erstmal nur darum geht den Satzungsentwurf in den Gremien einzubringen und ggf. mit Zustimmung „auf den Weg zu geben“. Hr. Bender weist darauf hin, dass das Thema schon eine gewisse Dringlichkeit hat. Hr. Fiedler fasst zusammen, dass sich darauf geeinigt wird, das Thema auf jeden Fall heute zu beraten, aber dann noch geschaut wird, ob es eine Beschlussempfehlung gibt oder das Thema erstmal nur zur Kenntnis genommen wird. Dies findet im Ausschuss Zustimmung.

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

---

### 2 Abwägung Bau von Reihenhäusern an der K 64, Vortrag von winDA

**XIX/280  
geändert beschlossen**

Hr. Bender möchte zu Beginn nochmal für das Thema sensibilisieren: es besteht in der Gemeinde Sinn eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die steigenden Baupreise machen es für (junge) Familien oft schwer sich Wohneigentum leisten zu können. Ein Reihenhaus ist im Hinblick auf das Preis-Leistungsverhältnis in der aktuellen Zeit sicher für viele Familien ein guter Kompromiss. Einfamilienhäuser auf größere einzelne Grundstücke zu bauen ist in der aktuellen Situation sehr schwierig. Ebenfalls weist Hr. Bender darauf hin, dass es momentan noch Unstimmigkeiten mit der Fa. Brohl gibt im Rahmen des Bauleitverfahrens. Die Firma befürchtet durch das geplante Wohngebiet Nachteile für das benachbarte Gewerbegebiet (vor allem in Bezug auf Schallemissionen). Nach aktuellen Abstimmungen mit dem Planungsbüro sind aus Gemeindesicht hier keine erheblichen Nachteile für die Fa. Brohl aufgrund der Wohnbebauung zu befürchten. Abschließend betont Hr. Bender, dass eine Reihenhaussiedlung für den OT Fleisbach etwas Neues ist, man mit dieser Möglichkeit aber deutlich mehr Wohnraum zur Verfügung stellen kann als mit einer Einzelhausbebauung.

Die Fa. Winda stellt das Projekt anhand einer PowerPoint-Präsentation vor. Die Präsentation wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Anschließend werden durch den Ausschuss verschiedene Fragen gestellt, u.a.:

- Anzahl der Wohneinheiten bei verschiedenen Kombinationsmöglichkeiten der Reihenhausbebauung.
- Brüstungshöhe der Fenster: 90cm, bei entsprechend tieferen Brüstungen oder auch bodentiefen Fenstern erfolgt eine entsprechende Absicherung.
- Möglichkeiten von PV-Anlagen, Nutzung von Zisternen und geplante Dämmung. Hier kommt i.d.R. der neueste Stand der Technik zum Einsatz.
- Preis der Häuser/ Wohneinheit mit 141 m<sup>2</sup>: es kommt grundsätzlich auf die gewünschte Ausgestaltung und Ausstattung durch die Bauherren bzw. den späteren Eigentümer an. Im Durchschnitt beginnt der Preis bei 380.000 € (plus) bei den Reihenmittelhäusern. Reihenendhäuser sind etwas hochpreisiger. Im Gesamten ist der Preis auch noch abhängig von der Anzahl der geplanten Wohneinheiten der kompletten Anlage.
- Vermarktung der Häuser erfolgt auch über die Fa. WINDA. Für den Käufer gibt es verschiedene Ausbauvarianten und unterschiedliche Möglichkeiten auch bei der Ausstattung und Wohnraumaufteilung zu wählen. Für die Anlage wird eine Wohneigentümergeinschaft gegründet, die Versorgung erfolgt über eine Technik-Zentrale.
- Durch die Festsetzung im B-Plan hat die Gemeinde ggf. auch Möglichkeiten auf die Bebauung Einfluss zu nehmen.
- Aktuell ist kein Lärmschutz (in Form einer Lärmschutzwand o.Ä.) in Richtung Gewerbegebiet geplant. Sollte es hier jedoch Anforderungen geben, werden diese bei der Planung von der Fa. WINDA berücksichtigt und später entsprechend umgesetzt.
- Genügend Stellplätze und Umsetzung der Stellplatzordnung.
- Geschosshöhe/ Geschossanzahl, geplant sind 2,5 Geschosse. Die überwiegende Bebauung vor Ort ist aktuell 1,5-geschossig. Hier sollte man die Bürger ggf. frühzeitig informieren und mit einbeziehen.

Der Schallschutz und die Festsetzungen dazu im geplanten B-Plan werden nochmal thematisiert. Hr. Bender verdeutlicht nochmal die aktuelle Situation und die dringende Nachfrage nach Wohnraum-Möglichkeiten in Sinn. Hr. Überall merkt an, dass beachtet werden sollte, dass das schon lang ansässige Gewerbe die Möglichkeit hat sich vor Ort weiterzuentwickeln. Die Fa. Brohl und die Gemeinde haben hier unterschiedliche Ansichten. Hr. Bender erläutert: „Im Worst Case müsste man die Angelegenheit vor Gericht klären.“ Er verdeutlicht aber auch, dass er daran nicht interessiert sei und hoffe, dass man vorher eine einvernehmliche und vertretbare Lösung für beide Seiten finden kann. Hr. Überall ergänzt abschließend, dass die Fa. Brohl Wellpappe nichts dagegen hat, dass dort gebaut wird, nur nicht zulasten der Schallbelastung für die gewerbliche Seite.

Nach einiger Diskussion über die bisher gefassten Beschlüsse, den aktuellen Stand und die weitere Vorgehensweise merkt Hr. Herr an, dass die Gemeinde sich derzeit mitten im Bauleitverfahren befindet. Die Gemeindevertretung hat schon den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Ursprünglich war der Satzungsbeschluss schon in 2021/ Anfang 2022 geplant, was jedoch nicht geklappt hat. Somit läuft aktuell nach wie vor die Abwägung des Bauleitplanverfahrens. Es muss nun erstmal für Baurecht gesorgt werden, um anschließend darüber zu entscheiden was und wie genau nun umgesetzt werden soll. Als nächster Schritt muss in der Abwägung zusammen mit dem Planungsbüro geklärt werden, ob sich die Wohnbebauung mit dem Gewerbe vereinen lässt oder nicht. Danach sollte man zum Satzungsbeschluss übergehen. Im Rahmen der Offenlage im B-Planverfahren können Bedenken jeglicher Art – vor allem ggf. durch die Anwohner – eingebracht werden.

Hr. Siemann ergänzt, dass „wir uns ja alle einig sind: wir wollen dieses Gebiet bebauen.“ Heute wurde mit der Bebauung durch die Fa. WINDA eine Möglichkeit der Bebauung aufgezeigt, jedoch gibt es durchaus auch weitere und andere Möglichkeiten das Gebiet dort zu

bebauen. Alle Möglichkeiten sollten in den Fraktionen diskutiert werden und auch ggf. mit den Anliegern besprochen werden. Wenn man aus diesen Gesprächen eine Meinungsbildung vorliegen hat, dann kann man auch im Gesamten festlegen wie das Endergebnis aussehen könnte.

### **Beschlussempfehlung**

Die Unterlagen mit den Bebauungsvorschlägen (Einzel-/ Doppel- oder Reihenhausbauung) werden zur Verfügung gestellt und anschließend erstmal in den Fraktionen diskutiert und beraten. Das Thema soll in der nächsten BPUEV-Sitzung nach der „Sommerpause“ erneut eingebracht werden und dann sollen die Ergebnisse aus den Fraktionssitzungen mit einfließen. Jegliche Bedenken von Bürgern bzw. Anliegern können bei der Offenlegung im Rahmen des laufenden Bauleitverfahrens eingebracht werden.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	0	0

Anlage 1     20220714\_Projektvorstellung Sinn\_WinDA Reihenhäuser

---

### **3 Lichtverschmutzung; Vortag durch Ingo Dorsten**

**zur Kenntnis genommen**

Hr. Dorsten vom Lahn-Dill-Kreis stellt das Thema vor. Die PowerPoint-Präsentation wird als Anlage zum Protokoll zur Verfügung gestellt.

Folgende Fragen/ Anmerkungen kommen auf:

- Wie hoch ist der Stromverbrauch für die Straßenbeleuchtung der Gemeinde Sinn?
- Was könnte man noch tun, „um der Lichtverschmutzung entgegen zu wirken“? Eine komplette Umstellung auf LED ist schon erfolgt. Ggf. noch Leuchtmasthöhen anpassen und nicht „alte Maste“ einfach übernehmen.
- Aufklärung über das Thema durch Informationsmaterial (vom LDK derzeit im Entwurf) für Bürger und auch Unternehmen
- Ggf. auch Informationen und Tipps dazu immer mal im Gemeindeblättchen und/oder auf der Homepage zu veröffentlichen
- Umstellung der Lichtfarbe, welche Werte haben die aktuellen Lampen in der Gemeinde?

Wie ist der aktuelle Umstellungs- und Abrechnungsstand mit der Fa. Uellenberg? ( Info mitnehmen in die nächste GVE-Sitzung).

### Abstimmungsergebnis: -

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
0	0	0

Anlage 1 20220714\_Lichtverschmutzung\_Kommunen

---

#### 4 Städtebauliches und freiräumliches Gestaltungskonzept Kernort XIX/281 Sinn 1-07 zur Kenntnis genommen

Hr. Bender leitet das Thema kurz ein, die Steuerungsgruppe kommt zu diesem TOP mit dazu. Hr. Jansen vom Planungsbüro BJP (Bläser Jansen Partner GbR) wird per Zoom der Sitzung zugeschaltet. Hr. Fiedler begrüßt Hr. Jansen und erteilt ihm das Wort. Hr. Jansen stellt das städtebauliche und freiräumliche Gestaltungskonzept vor. Die Präsentation wurde schon vorab zur Sitzung zur Verfügung gestellt und wird zusätzlich nochmal als Anlage zum Protokoll beigefügt.

Nach dem Vortrag gibt es noch eine Fragen-Antworten-Runde:

- Hr. Siemann fragt nach, ob die bisher vorhandene Infrastruktur (insbesondere Kleingastronomie, Restaurants, Kleingeschäfte etc.) und deren Weiterentwicklung berücksichtigt wurden? – es wurde in der bisherigen Analyse versucht die Nutzungsstruktur der Gemeinde mitaufzunehmen und auch die relevanten Punkte zu skizzieren. Sollten noch wichtige Teile fehlen, dann können diese zukünftig berücksichtigt werden. Vor allem war die Frage nach der Weiterentwicklung der Infrastruktur und wie man diese zukünftig sinnvoll mit einbinden kann. Hr. Jansen antwortet, dass es hier im ersten Schritt um die städtebaulichen und freiraumplanerischen Möglichkeiten geht, die die Gemeinde hat. Hier steht der öffentliche Raum im Fokus, um hier durch Umgestaltung höhere Qualitäten zu entwickeln.
- Hr. Staska fragt explizit nach der Planung für den Bereich Hauptstraße/ Abzweig nach Fleisbach. Diesen Platz eher zu etablieren und auch hier den Platz qualitativ hochwertiger zu nutzen, ggf. Kreisverkehr? Hr. Jansen antwortet, dass dieser Bereich bisher nicht explizit betrachtet worden sei, dies aber in der weiteren Planung gerne mit aufgenommen werden kann.

### Kenntnisnahme

Dem städtebaulichen und freiräumlichen Gestaltungskonzept für den Kernort Sinn wird zur Kenntnis genommen!

### Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	0	0

---

**5 Verkauf Baugrundstück "Am Waldfriedhof"**

**XIX/278  
geändert beschlossen**

Hr. Bender berichtet zum aktuellen Sachverhalt und den geplanten weiteren Schritten. Es gibt für das Grundstück einen Investor als Kaufinteressenten, der auf dem Grundstück ein Mehrgenerationenhaus plant. Das Grundstück soll unerschlossen verkauft werden. Es ist vorgesehen, dass der Investor alle erforderlichen Kosten trägt, um zuerst Baurecht im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu schaffen, sowie alle weiteren Kosten, die ggf. (auch unvorhersehbar) entstehen um die Baumaßnahme inkl. vorheriger Erschließung umzusetzen.

Hr. Hörl fragt mit welchem Buchwert das Grundstück aktuell geführt wird. Der Buchwert soll nach der Sitzung nachgereicht werden.

Es wird über den Kaufpreis gesprochen und über die Festlegung eines Mindestwertes. Hr. Bender erläutert, dass bisher mit dem Investor eine Preisspanne zwischen 570.000 € bis 620.000 € für das Grundstück ausgehandelt bzw. besprochen wurde.

Hr. Klabunde weist nochmal auf evtl. bestehende Leitungen und deren Sicherung im Grundstück hin. Sollten hier diesbezüglich Maßnahmen erforderlich sein, müsste der Investor diese Kosten ggf. auch übernehmen.

**Beschlussempfehlung**

Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Energie und Verkehr empfiehlt der Gemeindevertretung dem Verkauf des Baugrundstückes am Waldfriedhof in Sinn zuzustimmen. Die Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die Bauleitplanung, sowie alle erforderlichen Kosten zur Durchführung der Baumaßnahme trägt der Käufer. Das Grundstück darf nicht unter 570.000 € verkauft werden.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

---

**6 Bekanntgaben und Verschiedenes**

**zur Kenntnis genommen**

Aus zeitlichen Gründen wird die Sitzung nach Beendigung des TOP 5 geschlossen. Die weiteren Themen werden somit nicht mehr beraten bzw. vertagt.



---

## 6.1 Geringfügige Veränderungen zum Gigabit-Ausbau im Lahn-Dill-Kreis

-

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
0	0	0

---

## 6.2 Förderantrag Haus der Vereine, weiteres Procedere und Mittelfreigabe

-

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
0	0	0

---

## 6.3 Renaturierung der Dill

-

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
0	0	0

---

**7 Beteiligung an der IKZ zu einem Zweckverband  
Hochwasserschutz****XIX/155  
vertagt**

Der Tagesordnungspunkt wird aus zeitlichen Gründen nicht mehr beraten und wird vertagt.

**Beschlussempfehlung**

Es wird empfohlen dem vorgelegten Satzungsentwurf des Zweckverbandes Hochwasserschutz Lahn-Dill zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis: -**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
0	0	0

Vorsitz:

---

Walter Fiedler

Schriftführung:

---

Michelle Sommer