Gemeinde Haag a. d. Amper

Landkreis Freising/Obb.

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Haag a.d. Amper

Sitzungsort: Rathaus-Sitzungssaal Haag

am: 23. September 2025

Beginn: 19:00 Uhr **Ende:** 19:40 Uhr

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Anton Geier

Schriftführer: Florian Schranner, Bautechniker

Eröffnung der Sitzung: Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen sind, und dass Ort, Zeit und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Anwesend: Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) sind 14 anwesend.

Dominik Berger
Anja Aigner
Christian Drausnick
Christian Engel
Benedikt Flexeder
Franz Graf Basselet von La Rosée
Rebecca Handl
Franz Huber
Helmut Leitl
Elisabeth Maier
Dr. Petra Michel
Klaus Reiter
Robert Schwaiger

Es fehlen entschuldigt: Richard Pflügler

Außerdem anwesend: 1 Pressevertreter
4 Zuhörer

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit im Sinne der Art. 47 2/3 GO - Art. 33 Abs. 1 KommZG gegeben ist.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde

2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 29.07.2025

3. Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Gemeinderatsbeschlüsse

4. Bericht des Bürgermeisters

4.1 Allgemeine Informationen

4.1.1 Realisierung des Radweges am Amperdamm

4.1.2 Beginn des Neubaus der Brücke südl. der Pumpstation in Inkofen

4.1.3 Sachstand zum Straßenbau an der Haager Straße in Inkofen

4.1.4 Sachstand zur Verlegung der Glasfaserleitungen in Haag a. d. Amper

4.1.5 Sachstand zu den Sanierungsarbeiten am Kriegerdenkmal in Haag a.d. Amper

4.1.6 Sachstand zur Sanierung der Wegkapelle des Hl. Johann Nepomuk in Haag a.d. Amper

5. Bauantrag zum Ersatzbau eines Gebäudes mit Wohnhaus und landwirtschaftlichen Räumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1452/3 Gemarkung Plörnbach, Seeberg 3 in 85410 Haag a. d. Amper-Seeberg

6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 548/1 Gemarkung Plörnbach in 85406 Haag a. d. Amper-Mittermarchenbach

7. Kommunalwahl 2026: Berufung einer Wahlleitung und stellvertretenden Wahlleitung

8. Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Kommunalen Wärmeplanung in der Gemeinde Haag a.d.Amper

9. Neuerlass der Mieterschutzverordnung;
Anhörung der Gemeinde Haag a. d. Amper zur Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

10. Anfragen und Anregungen

10.1 Nachfrage zur Breite der neuen Brücke in Inkofen

10.2 Dank für die Beteiligung und Unterstützung bei den Ferienspielen

10.3 Sachstand zum Betrieb des Sendemastens an der Mülldeponie

Öffentliche Sitzung

1./ Einwohnerfragestunde

Aktuell werden seitens der Einwohner keine Fragen gestellt.

2./633 Genehmigung der Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 29.07.2025

Beschluss: **14 : 0**

Die Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 29.07.2025 wird ohne Einwendungen genehmigt.

3./ Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Gemeinderatsbeschlüsse

Bürgermeister Anton Geier gibt aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates Haag a. d. Amper vom 29.07.2025 den Inhalt folgenden Beschlusses bekannt:

Beschlussbuch Nr. 11./627
Genehmigung der Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teil) vom 01.07.2025

Die Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teil) vom 01.07.2025 werden ohne Einwendungen genehmigt.

4./ Bericht des Bürgermeisters

4.1/ Allgemeine Informationen

4.1.1/ Realisierung des Radweges am Amperdamm

Bürgermeister Anton Geier berichtet, dass der Radweg am Amperdamm nun realisiert werden soll, jedoch müssen noch Verträge geschlossen werden, in denen u.a. die Verkehrssicherungspflicht geregelt wird. Die Baumaßnahme ist grundsätzlich noch im Jahr 2025 geplant. Sollte dies nicht eingehalten werden können, muss die Maßnahme im Frühjahr 2026 zügig durchgeführt werden.

4.1.2/ Beginn des Neubaus der Brücke südl. der Pumpstation in Inkofen

Bürgermeister Anton Geier berichtet, dass der von der Fa. Uniper veranlasste Neubau der Brücke südlich der Pumpstation an der Haager Straße in Inkofen begonnen hat.

4.1.3/ Sachstand zum Straßenbau an der Haager Straße in Inkofen

Bürgermeister Anton Geier berichtet vom Straßenbau an der Haager Straße in Inkofen, welcher von der Fa. Seizmeir derzeit ausgeführt wird. Die Straßenbauarbeiten schreiten soweit gut voran.

In diesem Zusammenhang hält Bürgermeister Anton Geier es noch für notwendig, dass die Straße zukünftig mit einer Tonnagebegrenzung versehen wird, um den gemeindlichen Regenwasserkanal zu schützen, da dieser in einer geringen Tiefe verlegt ist und Schäden durch zu schwere Fahrzeugbelastungen vermieden werden sollen.

4.1.4/ Sachstand zur Verlegung der Glasfaserleitungen in Haag a. d. Amper

Bürgermeister Anton Geier erläutert, dass die Verlegung der Glasfaserleitungen in Haag a.d. Amper zügig voranläuft. Er betont hierzu die stetig gute Zusammenarbeit mit der Firma Inconnect GmbH.

4.1.5/ Sachstand zu den Sanierungsarbeiten am Kriegerdenkmal in Haag a.d. Amper

Bürgermeister Anton Geier informiert, dass die Sanierungsarbeiten am Kriegerdenkmal fertiggestellt sind. Die Kosten der Sanierung belaufen sich auf ca. 2.500 €.

Bürgermeister Anton Geier dankt dazu besonders Herrn Stephan Kaupe, der die komplette Inschrift mühsam ehrenamtlich restaurierte.

4.1.6/ Sachstand zur Sanierung der Wegkapelle des Hl. Johann Nepomuk in Haag a.d. Amper

Bürgermeister Anton Geier berichtet zuletzt, dass die Sanierung der Wegkapelle des Hl. Johann Nepomuk in Haag a.d. Amper soweit fertiggestellt ist. Ein besonderes Lob spricht er den Mitarbeitern des Gemeindebauhofs aus, denen die Gestaltung der Außenanlage sehr gut gelungen ist.

Unter anderem bedankt sich Bürgermeister Anton Geier bei Frau Sonja Seibold und Herrn Stephan Kaupe für ihr ehrenamtliches Arrangement zur malerischen Restaurierung des Inneren der Kapelle. Gegenüber dem vorherigen Zustand wurde die Kapelle, sowie die Außenanlagen wesentlich aufgewertet.

5./634 Bauantrag zum Ersatzbau eines Gebäudes mit Wohnhaus und landwirtschaftlichen Räumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1452/3 Gemarkung Plörnbach, Seeberg 3 in 85410 Haag a. d. Amper-Seeberg

Ersatzbau eines Gebäudes mit Wohnhaus und landwirtschaftlichen Räumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1452/3 Gemarkung Plörnbach, Seeberg 3.

Das Grundstück in Seeberg ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haag a.d.Amper als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen möglich:

a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

Aus Sicht der Verwaltung sind alle Voraussetzungen gegeben.

Es wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss: **14 : 0**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

6./635 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 548/1 Gemarkung Plörnbach in 85406 Haag a. d. Amper-Mittermarchenbach

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 548/1 Gemarkung Plörnbach in Mittermarchenbach.

Grundrissabmessungen: 12,00 m x 9,50 m
Dachneigung: 43 Grad
Wandhöhe: 3,42 m
Bauweise: E+D

Bereits in der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2023 (Beschlussbuch-Nr. 5./453) wurde ein Vorbescheid auf dem Grundstück positiv behandelt.

Die damalige Planung hatte die Grundrissabmessungen von 14,00 m x 9,50 m, Wandhöhe von 6,16 m, eine Dachneigung von 35 Grad und einer E+1+D Bauweise.

Vor Einreichen eines Bauantrages ist eine Vereinbarung mit dem WZV Baumgartner Gruppe bezüglich der bestehenden Wasserleitung auf dem Grundstück zu treffen.

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss: **14 : 0**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

7./636 Kommunalwahl 2026: Berufung einer Wahlleitung und stellvertretenden Wahlleitung

Gemäß Art. 5 Abs. 1 des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes (GLKrWG) beruft der Gemeinderat für die Durchführung der Kommunalwahl eine Wahlleitung und deren Stellvertretung.

Für die anstehende Kommunalwahl am 08.03.2026 ist es daher erforderlich, eine geeignete Person als Wahlleiter/in sowie eine Stellvertretung zu berufen.

Die Aufgaben umfassen insbesondere die ordnungsgemäße Durchführung der Wahl und die Leitung des Wahlgeschäfts auf Gemeindeebene (z. B. Erlass von Bekanntmachungen, Prüfung der Wahlvorschläge, Leitung des Wahlausschusses).

Zum/Zur Wahlleiter/in nach Art. 5 Abs. 1 GLKrWG kann berufen werden:

- Erste/r Bürgermeister/in
- Weitere/r Bürgermeister/in
- Gemeinderatsmitglied
- Person aus dem Kreis der Bediensteten der Gemeinde Haag oder Verwaltungsgemeinschaft Zolling
- Wahlberechtigte Person aus der Gemeinde

Nicht berufen werden kann:

- Bewerber für die Wahl zum/zur Bürgermeister/in oder Gemeinderat
- Personen, die bei dieser Wahl beauftragte Personen für den Wahlvorschlag oder deren Stellvertretung sind
- Personen, die für diese Wahl eine Aufstellungsversammlung geleitet haben
- Nicht Wahlberechtigte

Die Verwaltung schlägt vor Frau Christina Sommerer als Wahlleitung und Herrn Anton Geier als stellvertretende Wahlleitung für die Gemeinde Haag a.d.Amper zu berufen.

Beschluss: **14 : 0**

Der Gemeinderat der Gemeinde Haag a.d.Amper beruft gemäß Art. 5 Abs. 1 Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz (GLKrWG) für die Kommunalwahl 2026 Frau Christina Sommerer als Wahlleitung und Herrn Anton Geier als stellvertretende Wahlleitung für die Gemeinde Haag a.d.Amper.

8./637 Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Kommunalen Wärmeplanung in der Gemeinde Haag a.d.Amper

Mit dem Inkrafttreten des Klimaschutzgesetzes (KSG) und dem Wärmeplanungsgesetz (WPG) des Bundes ist die kommunale Wärmeplanung ein zentrales Instrument zur Erreichung der Klimaschutzziele. Kommunen erhalten damit den Auftrag, die zukünftige Wärmeversorgung auf lokaler Ebene strategisch zu gestalten, um die Transformation hin zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung einzuleiten.

Die Gemeinde Haag a.d.Amper ist nach geltender Gesetzeslage verpflichtet, eine kommunale Wärmeplanung bis spätestens 30.06.2028 zu erstellen. Ziel ist es, einen räumlich differenzierten, strategischen Plan zu entwickeln, der aufzeigt, wie die Wärmeversorgung klimaneutral und zugleich wirtschaftlich und sozialverträglich ausgestaltet werden kann.

Um Synergien zu nutzen und Verwaltungsaufwand zu minimieren, ist vorgesehen, die kommunale Wärmeplanung gemeinsam mit den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Zolling im Rahmen einer sogenannten Konvoiplanung durchzuführen. Im Ergebnis erhält dennoch jede Gemeinde einen eigenen Wärmeplan. Die Planung wird durch ein externes Fachbüro durchgeführt, welches nach Durchführung eines Vergabeverfahrens als wirtschaftlichstes Unternehmen beauftragt wird.

Gemäß dem Konnexitätsprinzip stellt der Freistaat Bayern finanzielle Mittel zur Verfügung, mit denen die Gemeinde die anfallenden Planungskosten vollständig oder weitgehend refinanzieren kann. Die genaue Höhe der Zuwendung richtet sich nach der Einwohnerzahl. Für die Gemeinde Haag a.d.Amper beläuft sich der Auszahlungsbetrag auf 41.000 €, wobei 20.500 € vor Beginn ausbezahlt werden und 20.500 € nach Einreichung des Wärmeplanes.

Beschluss: **14 : 0**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Haag a.d.Amper stimmt der Durchführung einer kommunalen Wärmeplanung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich zu.

2. Die kommunale Wärmeplanung wird im Rahmen einer Konvoiplanung gemeinsam mit den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Zolling durchgeführt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein entsprechendes Vergabeverfahren zur Auswahl eines geeigneten externen Fachbüros durchzuführen.

4. Bürgermeister Anton Geier wird ermächtigt, den Auftrag zur Erstellung der kommunalen Wärmeplanung an das wirtschaftlichste Unternehmen zu vergeben.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, alle verfügbaren Mittel im Rahmen der Konnexitätsfinanzierung zu beantragen und abzurufen.

9./638 Neuerlass der Mieterschutzverordnung; Anhörung der Gemeinde Haag a. d. Amper zur Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Allgemein:

Mit Schreiben vom 10.09.2025 des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz wurde der Gemeinde Haag a. d. Amper mitgeteilt, dass im Zusammenhang mit dem Neuerlass der Mieterschutzverordnung die Anhörung zur Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern stattfindet.

Der Bundesgesetzgeber hat beschlossen, die Verordnungsermächtigung für die sog. Mietpreisbremse im Bundesrecht bis Ende 2029 zu verlängern. Das Bayerische Staatsministerium der Justiz (StMJ) bereitet derzeit eine Aktualisierung der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vor. Dadurch wird u. a. neu bestimmt, in welchen Gemeinden in Bayern die Mietpreisbremse zur Anwendung kommt. Zu diesem Zweck wurde erneut ein Gutachten zur Identifizierung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern erstellt.

Mit o. g. Schreiben des Bayerischen Staatsministerium der Justiz erhalten die Gemeinden, deren Einstufung sich im Gutachten geändert hat oder die im vorangegangenen Verfahren eine Stellungnahme abgegeben haben, Gelegenheit, zu den gutachterlich ermittelten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Stellung zu nehmen. Die übrigen Gemeinden werden über die kommunalen Spitzenverbände angehört. Auf diese Weise soll die Wohnungsmarktexpertise der Gemeinden und Verbände in die Beurteilung einbezogen und sichergestellt werden, dass ggf. abweichende örtliche Erkenntnisse in den Festsetzungen der MiSchuV Berücksichtigung finden.

Etwaige Stellungnahmen sind bis spätestens 08.10.2025 beim Bayerischen Staatsministerium der Justiz einzureichen.

Entsprechend der Übersicht der vorläufig ein- und ausgestuften Gemeinden (nach Gutachten vom 03.09.2025) ist die Gemeinde Haag a. d. Amper nun neu als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft.

Im Wesentlichen werden folgende Ausführungen im Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz vom 10.09.2025 gemacht:

„Im Einzelnen:

1. Hintergrund

Der Freistaat Bayern hat zuletzt am 14. Dezember 2021 eine neue MiSchuV erlassen, die am 1. Januar 2022 in Kraft getreten ist (GVBl. 2021 S. 674). In der MiSchuV werden Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des Mietrechts festgesetzt, in denen folgende besondere Mieterschutzregelungen zur Anwendung kommen:

- Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB): Die Anfangsmiete in neu abgeschlossenen Mietverhältnissen über Wohnraum in Bestandsgebäuden wird auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % begrenzt;

- abgesenkte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen (§ 558 Abs. 3 BGB): die Höchstgrenze für Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird von 20 auf 15 % in drei Jahren herabgesetzt;

- verlängerte Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung (§ 577a Abs. 2 BGB): Wird an einer vermieteten Wohnung Wohnungseigentum begründet und die Wohnung veräußert, gilt für den Erwerber grundsätzlich eine Sperrfrist von drei Jahren für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen. Diese Frist wird auf zehn Jahre verlängert.

Die in der MiSchuV für alle drei Regelungen einheitlich festgesetzte Gebietskulisse umfasst aktuell 208 bayerische Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt (vgl. https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayMiSchuV/true)."

Würdigung der Verwaltung:

Für die Beurteilung sind diverse Teilbedingungen und Auswahlregeln (siehe Anlage „Übersicht der Teilbedingungen und Auswahlregeln“) maßgebend.

Für die Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts nach Indikatorenlage sind die Voraussetzungen für die Gemeinde Haag a. d. Amper erfüllt, so dass die Gemeinde Haag a. d. Amper nun als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft ist.

Hinweis der Verwaltung:
Die im Gutachten aufgeführten Zahlen beruhen aufgrund der Angaben aus dem Zensus bzw. aus dem Mikrozensus.

Im Übrigen wird von Seiten der Verwaltung auf die beigefügten Anlagen zur Beschlussvorlage verwiesen.

Beschluss: 14 : 0

1. Von Seiten der Gemeinde Haag a. d. Amper werden die gemachten Ausführungen im Zusammenhang mit dem Neuerlass der Mieterschutzverordnung zur Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern zur Kenntnis genommen.

2. Eine gesonderte Stellungnahme im Rahmen der Anhörung erfolgt seitens der Gemeinde Haag a. d. Amper nicht.

10./ Anfragen und Anregungen

10.1/ Nachfrage zur Breite der neuen Brücke in Inkofen

Gemeinderatsmitglied Franz Huber erkundigt sich, ob die neue Brücke in Inkofen breit genug gebaut wird, um diese mit größeren landwirtschaftlichen Maschinen (z.B. Mähdrescher) befahren zu können.

Bürgermeister Anton Geier wird sich hierzu bei der Firma Uniper bzw. der Baufirma informieren.

10.2/ Dank für die Beteiligung und Unterstützung bei den Ferienspielen

Gemeinderatsmitglied Elisabeth Maier bedankt sich in der gesammelten Runde für die Beteiligung und Unterstützung bei den Ferienspielen.

Bürgermeister Anton Geier lobt die Organisatoren, die hinter dem Ferienprogramm stehen und gibt ebenfalls seinen Dank zurück.

10.3/ Sachstand zum Betrieb des Sendemastens an der Mülldeponie

Gemeinderatsmitglied Robert Schwaiger fragt, ob der Sendemast an der Mülldeponie schon in Betrieb ist.

Bürgermeister Anton Geier antwortet, dass dieser angeblich laufen soll. Seiner Meinung nach läuft er jedoch nicht, da der Empfang weiterhin schlecht ist. Beim Versuch, den Betreiber zu kontaktieren, war leider niemand erreichbar.

Vorsitzender:	Schriftführer:
Anton Geier Erster Bürgermeister	Florian Schranner Bautechniker