

## N i e d e r s c h r i f t

über die **öffentliche Sitzung des Gemeinderates** am Donnerstag, den 28.04.2022 um 19:00 Uhr in der Schaula der Grund- und Mittelschule Haimhausen.

Beginn: 19:00 Uhr Ende: 20:20 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, gegen Form und Frist der Ladung werden keine Einwände erhoben.

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Gegen die Niederschrift der Sitzung vom 24.03.2022, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Bettina Ahlrep  
Anton Bredl  
Ergun Dost  
Angelika Goldfuß  
Dorothea Hansen  
Josef jun. Heigl  
Veronika Horzella  
Stefan Jänicke  
Simon Käser  
Claudia Kops  
Georg Mayerbacher  
Christina Meckel  
Ludwig Meier  
Thomas Mittermair  
Martin Müller  
Anton Rottmair  
Sonja Rummel  
Sabrina Spallek  
Prof. Dr. Christian Stangl

Entschuldigt: Michael Kuffner

Vorsitzender:

Peter Felbermeier  
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

Florian Erath  
Geschäftsleiter

## **T a g e s o r d n u n g:**

### Öffentlicher Teil:

1. **Vorstellung Verein Dachauer Moos**
2. **Zustimmung zum Abschluss eines Kreditvertrags nach dem Kommunalen Wohnraumförderungs Programm (KommWFP) mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt**
3. **Neuerlass Mieterschutzverordnung zum 01.01.2022**
4. **Erlass der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB; Anhörung zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern**
5. **Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Gemeinderates**
6. **Bericht des Bürgermeisters**
7. **Wünsche und Anregungen**

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 28.04.2022

Zahl der geladenen Mitglieder: 21  
20

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

---

### 1. Vorstellung Verein Dachauer Moos

#### **Sachverhalt:**

Aus der Mitte des Gemeinderats wurde der Wunsch geäußert, dass sich der Verein Dachauer Moos im Gremium vorstellen soll.

Der Geschäftsführer, Herr Robert Rossa wird hierzu in der Sitzung anwesend sein.

#### **Diskussionsverlauf:**

Im Anschluss an die Präsentation (vgl. Anlage zu TOP 1) kamen die GRM mit Fragen auf Herrn Rossa zu, die er wie folgt beantwortete:

- GRM Hansen: Prioritäres Vereinsziel ist der Moorschutz – welche Stellungnahme gibt der Verein bzgl. Tennet ab und könnte man sich vorstellen, beratend hinsichtlich Renaturierungsmaßnahmen zur Verfügung zu stehen?  
Rossa: Es gibt seitens VDM keine Stellungnahme zur Maßnahme, da der Verein kein TÖB (Träger öffentlicher Belange) ist und entsprechend hierzu auch nicht angehört wurde. Eine Expertin der Reg. v. Obb., Frau Siuda, führte unlängst dazu aus, dass ähnliche Maßnahmen auch andernorts stattfinden und durchaus Chancen bieten können. Problematisch sieht Rossa die Themen des Baus selbst und auch der Zuwegung zu den Masten, jedoch deutet Tennet hier innovative Lösungswege an, was durchaus Hoffnung gibt. Stellungnahmen bzw. Gutachten der Regierung, wie vom VDM bereits seit Jahren gefordert, zur Thematik Renaturierung durch Wiedervernässung, stehen leider nach wie vor aus. Fachwissen seitens VDM zur Verfügung zu stellen, steht lt. Rossa außer Frage – verantwortlich hierfür ist jedoch vor allem der Bauveranlasser.
- GRM Ahlrep erkundigt sich danach, warum seitens VDM keine Äußerungen zu Infrastrukturmaßnahmen getätigt werden – was gemäß Rossa und BGM Felbermeier unter Hinweis auf die Satzung des VDM kein Thema des Vereins ist. Der Verein unterstützt seine Mitglieder im Rahmen eigeninitiativer und durch die jew. Kommunen getragener Projekte, sieht sich selbst jedoch nicht als Verein der eingreift oder gar verhindert. In wie weit sich der VDM bei entsprechender Gelegenheit ggf. an höherer Stelle zu dem Thema einbringen kann, wird sich zeigen.
- GRM Horzella erkundigt sich genauer nach einem möglichen aktuellen Stand des zuvor erwähnten Gutachtens oder einer Machbarkeitsstudie bzgl. Wiedervernässungen. Herr Rossa führt dazu aus, dass sicherlich Potenzial hierfür besteht, jedoch die wissenschaftlichen Grundlagen / Untersuchungen dazu fehlen. Seit 2018 fragt er selbst hierzu bei der Regierung nach, bekam bisher aber nur abschlägige Antworten.

- GRM Ahlrep möchte wissen, wie der VDM bzw. Herr Rossa die durch Naturschutzverbände geübte Kritik am VDM und dessen Agieren betrachtet. So würde wohl die Naherholungsausrichtung des VDM wg. des damit einhergehenden Mülls kritisch betrachtet. Herr Rossa dementiert solche Aussagen als unsachlich und diskreditierend. Ganz im Gegenteil sieht er am Beispiel des Wegekonzeptes im naturschutzrechtlichen Sinne Ziele erreicht und verwehrt sich ausdrücklich gegen solche Vorwürfe.

BGM Felbermeier dankt Hrn. Rossa abschließend für den Vortrag und seine Bereitschaft, den Verein im Gremium vorzustellen.

## **2. Zustimmung zum Abschluss eines Kreditvertrags nach dem Kommunalen Wohnraumförderungs Programm (KommWFP) mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt**

### **Sachverhalt:**

Zur Finanzierung der 30 Mietwohnungen im BG Schrammerweg (Valleystr. 28 und Grundfeld 2) hat die Gemeinde 2 Darlehen zur Zwischenfinanzierung aufgenommen. Das erste Darlehen aus 2020 belief sich auf 6.140.000 €, das Zweite von 2021 202 auf 1.900.000 €. Beide Darlehen laufen Mitte des Jahres aus. Gedeckt werden die Darlehensbeträge durch das Kommunale Wohnraumförderprogramm (KommWFP), bestehend aus einem Barzuschuss sowie einem zinsverbilligten Darlehen der Bayer. Landesbodenkreditanstalt (BayernLaBo).

Entsprechend dem Bewilligungsbescheid der Regierung von Oberbayern beläuft sich das zinsverbilligte Darlehen auf 5.912.400 €. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 30 Jahre, wobei das erste Jahr ab Kreditaufnahme tilgungsfrei ist. Der Zinssatz beträgt aktuell 1,4%.

Weiterhin wurde von der Regierung von Oberbayern ein Barzuschuss in Höhe von 3.636.200 € gewährt. Mit dieser Zuwendung werden der restliche Darlehensbetrag in Höhe von 2.127.600 € sowie die in 2022 anfallenden Baukosten gedeckt.

### **Beschluss Nr. 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des Kreditvertrags Nr. 1000362121 vom 09.12.2021 mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt in Höhe von 5.912.400,00 Euro im Rahmen der Schaffung von Mietwohnraum nach dem KommWFP zu.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)



### 3. Neuerlass Mieterschutzverordnung zum 01.01.2022

#### **Sachverhalt:**

Nach § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) werden die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen. Hiervon wird Gebrauch gemacht.

In der Sitzung des Gemeinderats am 29.07.2021, TOP 6, wurde die Thematik zum Neuerlass der Mieterschutzverordnung (MiSchV) bereits beraten. In der Sitzungsvorlage wurde diesbezüglich ausgeführt, dass die Aktualisierung der bisherigen MiSchV in einem zweistufigen Verfahren erfolgt(e): neben einer gutachterlichen Analyse der Wohnungsmärkte anhand statistischer Daten wurden auch die örtlichen Erkenntnisse der Städte und Gemeinden, Landkreise und Verbände in die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt mit einbezogen.

Da diese gutachterliche Analyse im ersten Schritt ergab, dass Haimhausen nicht als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt definiert wird und dies in der Gesamtschau nicht nachvollzogen werden konnte und entsprechende Auswirkungen gehabt hätte, nahm die Gemeinde im Verfahren entsprechend Stellung.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligten wurde anschließend eine neue Beurteilung vorgenommen. Die Situation für Haimhausen wurde neu bewertet und der Gutachter kam zum Ergebnis, dass anhand der gemeindlichen Argumente eine von der analytischen Indikation abweichende Beurteilung der Wohnungsmarktlage gerechtfertigt ist. Haimhausen gehört nun zum Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Dieser Einschätzung hat sich auch die Landesregierung angeschlossen.

Zwischenzeitlich ist die MiSchV zum 01.01.2022 in Kraft getreten (und gilt bis 31.12.2025). Haimhausen ist in der Anlage der Verordnung unter Ziffer 1.5.3 gelistet.

Den Verordnungstext mit Anlagen und Begründung mit konkreten Ausführungen zu Haimhausen (siehe S. 21, 25 ff., S. 35) sowie die Verfahrensunterlagen zum Neuerlass inkl. der gemeindlichen Stellungnahme sind einsehbar unter:  
<https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/>

Folgende Auswirkungen hat die MiSchV bzw. folgende Regelungen gelten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (und damit in Haimhausen):

- Mietpreisbremse: Wenn Bestandswohnungen neu vermietet werden, darf die Miete maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen
- Abgesenkte Kappungsgrenze: Die Miete darf bei bestehenden Mietverhältnissen binnen drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent (statt 20 Prozent) und nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus erhöht werden.
- Kündigungssperrfrist: Bei der Umwandlung in Wohnungseigentum kann der Erwerber von vermietetem Wohnraum dem Mieter erst zehn Jahre (statt drei Jahre) nach der Veräußerung wegen Eigenbedarf kündigen.

Die Intention der MiSchV bzw. der mietrechtlichen Regulierung ist eine Abmilderung der Folgen angespannter Wohnungsmärkte.

Der Tagesordnungspunkt dient lediglich der Information über den Fortgang der Thematik. Seitens der Verwaltung ergeht daher kein Beschlussvorschlag.

#### **4. Erlass der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB; Anhörung zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern**

##### **Sachverhalt:**

Neben der Ermächtigung zum Erlass der Mieterschutzverordnung (siehe TOP 3) hat der Gesetzgeber den Landesregierungen auch die Möglichkeit eingeräumt, durch eine baurechtliche Verordnung nach § 201a des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen.

Die Wirkungen der jeweiligen Verordnungen sind unterschiedlich: So zielt die Mieterschutzverordnung auf die kurzfristige Abmilderung der Mietbelastung als unmittelbare Folge der Wohnungsmarktspannung; die baurechtliche Verordnung nach § 201a BauGB eher auf die Behebung der angespannten Lage durch Wohnungsbau.

In der baurechtlich bestimmten Gebietskulisse mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten daher dann Erleichterungen bei Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten im Wege einer Erweiterung des Vorkaufsrechts und des Baugebots für die Gemeinden.

Mit Schreiben vom 14.04.2022 teilte das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit, dass der Ministerrat im Dezember 2021 entschieden hat, von der Verordnungsermächtigung Gebrauch zu machen und dass der Erlass dieser nun vorbereitet wird.

Das Verfahren zum Erlass erfolgt wie beim Erlass der Mieterschutzverordnung zweistufig. Im Wortlaut entspricht die Regelung in § 201a BauGB der Regelung des § 556d BGB zur Mietpreisbremse (auf deren Grundlage die Mieterschutzverordnung, siehe TOP 2 erlassen wurde). Vor diesem Hintergrund hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in einem ersten Schritt gutachterlich prüfen lassen, ob die der Staatsregierung vorliegenden Erkenntnisse zum Erlass der Mieterschutzverordnung auch für das Baurecht verwendet werden können. Dies wurde im Grundsatz bejaht. Das Staatsministerium hat daher die Ausarbeitung eines wissenschaftlichen Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt für den Bereich des Baurechts (§ 201a BauGB) in Auftrag gegeben, welches als Anlage zu dem TOP und im Sitzungs- und Dokumentenarchiv einsehbar ist. Auf dieser Grundlage identifiziert das Gutachten zunächst 183 bayerische Gemeinden, die statistisch einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen. Weitere 13 Gemeinden erfüllen die Bedingungen durch Übersprung aus den Nachbargemeinden im gleichen angespannten regionalen Wohnungsmarkt. Haimhausen fällt hier zunächst nicht darunter. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der gemeindlichen Anhörung zum Neuerlass der Mieterschutzverordnung konnten jedoch weitere 9 Gemeinden, so auch Haimhausen, in den Kreis der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

aufgenommen werden, 2 Gemeinden fielen weg. Insgesamt stellt das Gutachten damit für 203 Gemeinden einen angespannten Wohnungsmarkt fest. Haimhausen ist hier auf Seite 49 unter dem „AGS 9174121“ gelistet.

Das Staatsministerium gibt den Städten und Gemeinden sowie den kommunalen Spitzenverbänden nach § 201a Satz 8 BauGB nun die Gelegenheit, ihre Wohnungsmarkt-Expertise und örtliche Erkenntnisse beim Verordnungserlass einzubringen. Hierbei muss die Staatsregierung darauf achten, dass bei gleichlautendem Gesetzeswortlaut im BauGB und BGB die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt für die beiden Verordnungen in sich schlüssig und zueinander widerspruchsfrei erfolgt. Jede Abweichung der Gebietskulisse nach § 201a BauGB von der Gebietskulisse nach der bayerischen Mieterschutzverordnung muss sorgfältig abgewogen und begründbar sein, damit die jeweiligen Regelungen rechtssicher ausgestaltet werden.

Stellungnahmen sollen hinreichend konkretisiert und sich erkennbar und detailliert mit den Ausführungen im Gutachten auseinandersetzen. Die Abgabe einer Stellungnahme ist freiwillig und bis zum 12.05.2022 befristet.

Nach Eingang der Stellungnahmen wird das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gemeinsam mit dem Gutachter prüfen, ob bei den einzelnen Städten und Gemeinden aufgrund mitgeteilter örtlicher Erkenntnisse zur Wohnungsmarktsituation eine von der bisherigen Datenlage abweichende Einstufung vorzunehmen ist. Auf dieser Grundlage werden die Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt abschließend bestimmt werden.

Im Falle einer Stellungnahme soll zusätzlich dargelegt werden, ob und welchem Inhalt sich die Gemeinde im Rahmen der Anhörung zum Erlass der Mieterschutzverordnung geäußert hat und ggf. verbunden mit der Erläuterung, in welcher Hinsicht Veränderungen zu 2021 eingetreten sind.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Stellungnahme im hiesigen Verfahren entbehrlich, da Haimhausen im erstellten Gutachten (Stand: 29.03.2022) als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erfasst ist. Beim Verordnungserlass durch die Staatsregierung würden dann die oben beschriebenen baurechtlichen Erleichterungen und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten gelten.

#### **Beschluss Nr. 1:**

Der Gemeinderat beschließt, im Verfahren zum Erlass einer Rechtsverordnung nach § 201a BauGB von der Möglichkeit zur Stellungnahme nach § 201a Satz 8 BauGB auf Grundlage der derzeitigen Sachlage keinen Gebrauch zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)



**Beschluss Nr. 2:**

Sollten sich im Nachgang der Sitzung - wider Erwarten - Änderungen in der Sachlage ergeben, die eine gemeindliche Stellungnahme doch erforderlich macht, wird der Erste Bürgermeister hierzu ermächtigt.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

**5. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Gemeinderates**

**Beschluss Nr. 1:**

Der Gemeinderat beurteilt die Rechtslage für die in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse, so, dass für diese zu keinem Zeitpunkt die Gründe der Geheimhaltung wegfallen werden.

**Abstimmungsergebnis:** 20 : 0 (angenommen)

**6. Bericht des Bürgermeisters**

**6.1 Klageerhebung im Verfahren zur Aufstellung des Teilflächennutzungsplans zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Höchstspannungsfreileitungen**

**Sachverhalt:**

Mit Schriftsatz vom 05.04.2022 hat Rechtsanwalt Engelmann form- und fristgerecht Klage gegen die Ablehnung des Teilflächennutzungsplans beim Verwaltungsgericht München erhoben. Die Klagebegründung wird im Verfahren noch nachgereicht. Über den Fortgang wird entsprechend berichtet.

Die gemeindliche Rechtsschutzversicherung erteilte im Übrigen eine Kostenübernahmezusage für die erste Instanz.

**6.2 Bürgerbüro: Einführung eines Online-Terminbuchungssystems**

**Sachverhalt:**

In den letzten Jahren und hauptsächlich von November bis Ende der Corona-bedingten Beschränkungen Anfang April war der Zugang zum Bürgerbüro auch für schnelle Anliegen nur mit Termin möglich. Durch die Terminvergaben wurden Wartezeiten vermieden, was bei vielen Bürgern positiv aufgenommen wurde. So gut Terminvergaben auch im Tagesablauf der Verwaltung ist, weil die Mitarbeiter sich mit den nötigen Formularen, Papieren etc. auf jeden Termin vorbereiten können, so aufwändig waren auch die häufigen Telefonanrufe neben des Parteiverkehrs. Einige Bürger haben auch gefragt, dass sie eine Online-Terminvergabe auf unserer Homepage vergeblich gesucht hätten.

Seit Mitte April nun ist eine Online-Terminvergabe auf unserer Homepage installiert. Die Online-Terminvergabe wird von Seiten des Bürgerbüros, aber auch von Seiten der Bürger gut angenommen: Bereits in der ersten Woche (4 Tage) wurden von 30 Terminen 10 online vereinbart.



### **6.3 Ende PCR-Pool-Test an den Kita's**

#### **Sachverhalt:**

Ab 1. Mai 2022 endet die Corona-Testpflicht an den bayerischen Schulen und Kitas.

Nachdem es mit dem Labor für die PCR-Pool-Tests an den Kindertageseinrichtungen leider weitgehend nur negative Erfahrungen gab (kein Material lieferbar, Tests wurden nicht abgeholt, Testergebnisse standen nicht zur Verfügung) werden die PCR-Pool-Tests an den Kitas der Gemeinde Haimhausen zum 29.04.2022 eingestellt.

### **7. Wünsche und Anregungen**

#### **Diskussionsverlauf:**

Keine Wortbeiträge.

