

Gutachten zur Ermittlung einer Gebietskulisse nach § 250 BauGB

für das Bayerische Staatsministerium
für Wohnen, Bau und Verkehr

- Gutachterliche Bewertung der Stellungnahmen der Gemeinden -

Hamburg, 3. Februar 2023

Projektnummer: FUB-00149-F

INHALT

1	AUSGANGSLAGE UND ZIELE	1
2	BEWERTUNG DER GEMEINDLICHEN STELLUNGNAHMEN	2
2.1	Stellungnahme Landeshauptstadt München	2
2.1.1	Zielrichtung der Stellungnahme	2
2.1.2	Sinngemäße Zusammenfassung der Einwände	2
2.1.3	Replik	3
2.1.4	Ergebnis	4
2.2	Stellungnahme Gemeinde Vaterstetten	5
2.2.1	Zielrichtung der Stellungnahme	5
2.2.2	Sinngemäße Zusammenfassung der Einwände	5
2.2.3	Replik	5
2.2.4	Ergebnis	6
2.3	Stellungnahme Stadt Landshut	7
2.3.1	Zielrichtung der Stellungnahme	7
2.3.2	Sinngemäße Zusammenfassung der Einwände	7
2.3.3	Replik	7
2.3.4	Ergebnis	8
2.4	Stellungnahme Stadt Sonthofen	8
2.4.1	Zielrichtung der Stellungnahme	8
2.4.2	Sinngemäße Zusammenfassung der Einwände	8
2.4.3	Replik	8
2.4.4	Ergebnis	9
2.5	Stellungnahme Markt Murnau a. Staffelsee	10
2.5.1	Zielrichtung der Stellungnahme	10
2.5.2	Sinngemäße Zusammenfassung der Einwände	10
2.5.3	Replik	10
2.5.4	Ergebnis	10
2.6	Stellungnahme Gemeinde Karlsfeld	11
2.6.1	Zielrichtung Stellungnahme	11
2.6.2	Sinngemäße Zusammenfassung der Einwände	11
2.6.3	Replik	11
2.6.4	Ergebnis	11
3	GESAMTERGEBNIS	12

1 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

Im Oktober 2022 wurde im Rahmen eines Gutachtens untersucht, welche Städte und Gemeinden in die Gebietskulisse einer Verordnung nach § 250 BauGB aufzunehmen sind und ab welcher Anzahl von Wohnungen die Gebäude dem Anwendungsbereich der Verordnung unterliegen könnten.¹ Mit Schreiben vom 6. Dezember 2022 hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die Beteiligung aller bayerischen Städte und Gemeinden eingeleitet, um deren Wohnungsmarktexpertise einzubeziehen. Dazu wurde das Gutachten zur Ermittlung der Gebietskulisse nach § 250 BauGB vom 26. Oktober 2022 sowie der vorläufig gebilligte Verordnungsentwurf der Staatsregierung vom 6. Dezember 2022 zur Kenntnisnahme übersandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben sich zwölf Städte und Gemeinden an das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gewandt. Von den gemeindlichen Stellungnahmen wiesen insgesamt sechs Stellungnahmen eine substantiierte Auseinandersetzung mit dem Gutachten oder dem vorläufig gebilligten Verordnungsentwurf der Staatsregierung auf, die zur Überprüfung an FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH übermittelt wurden.

Im Folgenden werden die Zielrichtung der Stellungnahmen, die sinngemäßen Inhalte und die Replik dargelegt.

¹ In dem vorliegenden Bericht wird die geltende deutsche Rechtschreibung verwandt, nichtsdestotrotz sind in allen Fällen der Verwendung des sog. generischen Maskulinums alle Geschlechter gleichermaßen gemeint.

2 BEWERTUNG DER GEMEINDLICHEN STELLUNGNAHMEN

2.1 Stellungnahme Landeshauptstadt München

2.1.1 Zielrichtung der Stellungnahme

Die Landeshauptstadt München ist in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB aufgenommen worden, wendet sich aber gegen die Größenbeschränkung der Verordnung und möchte eine Herabsetzung der Grenze zumindest für München.

2.1.2 Sinngemäße Zusammenfassung der Einwände

Die Einwände der Landeshauptstadt München lauten sinngemäß zusammengefasst wie folgt:

- Die Größenbeschränkung auf mehr als zehn Wohnungen sei nicht sachgerecht. Vielmehr sei angesichts der hohen Anspannung des Marktes und der bekannten Verdrängungseffekte für München ein Genehmigungsvorbehalt für Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen erforderlich.
 - Der Grad der Anspannung in München sei durch das Gutachten zu angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a BauGB nicht in jederlei Hinsicht abgebildet. Die Dynamikindikatoren Mietsteigerungen seien nicht einschlägig, da München bereits sehr hohe Mieten aufweise.
 - Aus rechtlichen Erwägungen sei die Grenze niedriger anzusetzen, da Kleineigentümer von Wohngebäuden mit bis zu 10 Wohnungen nicht in diesem Maße schutzwürdig seien. Die Ermächtigung sehe eine Veränderung des gesetzlichen Schwellenwertes nur bei regionalen Besonderheiten vor. Zudem hätten andere Bundesländer die Größenbeschränkung niedriger angesetzt.
 - Auch aus wohnungspolitischen Erwägungen heraus sei für München eine Herabsetzung des Schwellenwertes erforderlich. Eine Sicherung oder Erweiterung der Verkehrsfähigkeit von Einzelwohnungen sei wohnungspolitisch in München nicht erforderlich. Denn der Eigentumswohnungsmarkt umfasse bereits 40% des Wohnungsbestands in München. Der Markt vergrößere sich außerdem kontinuierlich durch Neubau.
 - Methodisch sei die Grenze für den Eingriff der sachlichen Geltung ebenfalls zu niedrig angesetzt. Denn durch die Fortschreibung der Daten des

Zensus 2011 mit den Daten der Baufertigstellungsstatistik läge ein Indikator vor, der u.a. die Eigentümerwechsel im Bestand und die erfolgten Umwandlungen nicht berücksichtige.

- Es läge kein Grund vor, die Grenze bei 10 Wohnungen zu ziehen, da die Werte für größere Gebäude sehr nahe beieinander lägen. Die Indikatoren und Auswertungen sollten zudem auf den gesamten Wohnungsbestand bezogen werden und nicht bestimmte Gruppen von Eigentümer:innen (u.a. öffentliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und sonstige gemeinnützige Vermieter) ausnehmen. Denn der Umwandlungsvorbehalt gelte nach der Verordnung für alle Wohnungen in bestimmten Gebäudegrößenklassen unabhängig vom Eigentümer.
- Bei der Fortschreibung der Daten mithilfe des Zensus und der Baufertigstellungsstatistik seien die Daten von erfolgten Umwandlungen nicht erfasst worden. Es sei aber erforderlich, diese bei der Untersuchung zu berücksichtigen. Für die Landeshauptstadt München zeigen sich bei der Betrachtung der dort vorliegenden detaillierten Daten unter Berücksichtigung von Umwandlungen, dass „der Anteil der Wohnungen privater Eigentümer:innen an denen aller privaten Personen und Unternehmen (bezogen auf umgewandelte und nicht umgewandelte Wohnungen)“ bei Gebäude mit einer Wohnungsanzahl von mehr als 10 Wohnungen deutlich niedriger läge. Die Berechnung der Landeshauptstadt München ergäben, dass unter Ansetzung der im Gutachten verwendeten Maßstäbe der Schwellenwert für die Geltung der Verordnung hätten niedriger angesetzt werden müssen.

2.1.3 Replik

Auf die geltend gemachten Einwände ist wie folgt einzugehen:

- Die Größenbeschränkung auf Gebäude mit mehr als zehn Wohnungen ist auf Grundlage der für Gesamtbayern verfügbaren Daten sachgerecht.
- Der Grad der Anspannung eines konkret-individuellen Marktes ist regelmäßig nicht Gegenstand der Ableitung der sachlichen und räumlichen Geltung einer Gebietskulisse. Die im eigentlichen Sinne erfolgten Umwandlungen und Eigentümerwechseln im Bestand liegen nicht flächendeckend als Daten vor und konnten daher nicht in die Betrachtung einfließen.
- Die Grenzziehung bei zehn Wohnungen ist sachgerecht. Denn nach der differenzierten Datenauswertung bei Gebäuden unterschiedlicher Größe zum Anteil privater Eigentümer als natürliche Person auf Grundlage der Zensus- und Baufertigstellungsstatistikdaten einerseits sowie der Daten des Mikrozensus andererseits liegt hier ein deutlicher Unterschied in der Eigentümerstruktur vor. Eine Auswertung der

beiden Datengrundlagen ergab, dass der Bereich Wohngebäude bis zu 10 Wohnungen nach den Zensusdaten weit überwiegend durch private Eigentümer gekennzeichnet ist und bei 10 Wohnungen noch 76,50 % beträgt. Nach dem klassierten Daten des Mikrozensus für Bayern sind die Wohngebäude mit Größen bis zu 10 Wohnungen durch 90 % private Eigentümer als natürliche Person gekennzeichnet.

- Wie im Gutachten dargelegt, geht aus allgemeinen Studien hervor, dass öffentliche und gemeinnützige Bestandhalter nur in absoluten Ausnahmefällen umwandeln.² Daher wurden die Anteile für die Ableitung des Verhältnisses für die Größendifferenzierung nicht berücksichtigt. Im Übrigen trifft es auf der Grundlage der in der vorgelegten Stellungnahme enthaltenen Datenübersichten nicht zu, dass in den genannten Gebäudegrößenklassen nach Anzahl der Wohnungen die Hälfte oder Zweidrittel der noch nicht umgewandelten Wohnungen privaten Unternehmen und nicht privaten Eigentümer gehören.

2.1.4 Ergebnis

Die Größengrenze ist sachgerecht.

² Vgl. Ziffer 5 des Gutachtens, S. 23

2.2 Stellungnahme Gemeinde Vaterstetten

2.2.1 Zielrichtung der Stellungnahme

Die Gemeinde Vaterstetten ist nicht in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB aufgenommen worden, spricht sich jedoch für eine Aufnahme in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB aus.

2.2.2 Sinngemäße Zusammenfassung der Einwände

Die Einwände der Gemeinde Vaterstetten lauten sinngemäß zusammengefasst wie folgt:

- Die Gebietskulisse sei in ihrer Bestimmung der Gemeinden nicht offen genug. Denn es lägen zahlreiche Gemeinden im Landkreis München vor, die als angespannter Wohnungsmarkt gem. § 201a BauGB eingestuft sind, aber nicht in die Gebietskulisse einer Verordnung nach § 250 BauGB aufgenommen wurden. Hier sei die Erhaltung von preisgünstigem Mietwohnraum äußerst wichtig. Die teilweise im Alpenvorland aufgenommenen Gemeinden hätten ihren Wohnungsdruck aufgrund von Zweitwohnsitzen/speziellen Kapitalanlagen für Zweitwohnungseigentümer und die Errichtung von Ferienwohnungen.
- Der Indikator Umwandlungspotential sei nicht vollständig sachgerecht. Denn die Ergebnisse des Zensus aus dem Jahre 2011 lägen zehn Jahre zurück. Die Baufertigstellungsstatistik würde für einen anderen Zweck erhoben, nämlich der Überprüfung des Baufortschritts sowie der Baufertigstellung. Die Datengrundlagen bildeten nur die Vergangenheit ab. Ein sachgerechter Indikator müsste auch die zu erwartenden Entwicklung in den kommenden Jahren berücksichtigen.
- Der Indikator Umwandlungsgeschehen müsste einen höheren Stellenwert erhalten. Dieser sei in der Gemeinde Vaterstetten auch im Vergleich zu anderen Gemeinden mit 0,78% besonders hoch. Daher müsste die Gemeinde Vaterstetten aufgenommen werden.
- Die Größengrenze bei den Wohnungen sollte herabgesetzt werden auf 5 oder 7 Wohnungen pro Objekt. In der Gemeinde entstünde eine erhebliche Nachverdichtung durch den Bau neuer kleinerer Mehrfamilienhäuser mit Größen zwischen 5 und 10 Einheiten, die vom Genehmigungsvorbehalt nicht erfasst würden.

2.2.3 Replik

Auf die Geltend gemachten Einwände ist wie folgt einzugehen:

- Die Gebietskulisse wurde gemäß der Ermächtigung bei den Gebieten „mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB“ umwandlungsspezifisch bestimmt. In diesem Sinne wurden die Indikatoren Umwandlungs-

potential und Umwandlungsgeschehen zur Abgrenzung der Gebietskulisse ermittelt und herangezogen. Messbezug für die Gemeinden waren nicht die Durchschnittswerte in der Gebietskulisse zu § 201a BauGB, sondern alle bayerischen Gemeinden.

- Es ist nicht richtig, dass die Auswertung in dem Gutachten auf zehn Jahre alte Daten gestützt wird. Vielmehr wurden die Datenwerte des Zensus aus dem Jahre 2011 mit den Daten der Baufertigstellungsstatistik bis zum Jahre 2021 fortgeschrieben. Aktuellere Daten liegen nicht vor.
- Zukünftige Entwicklungen der Umwandlungen werden durch den Indikator Umwandlungspotential indiziert. Praktischer- und sinnvollerweise können nur Daten der Vergangenheit betrachtet werden, da zu derart gelagerten Sachverhalten keine Prognosedaten bestehen. Die Zahl der in der Vergangenheit erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen korreliert auch von Jahr zu Jahr sehr hoch. So weisen Gemeinden, in denen in den Jahren 2019 und 2020 eine hohe Zahl an Anträgen vorlag, in der Tendenz auch im Jahre 2021 eine hohe Zahl auf.
- Die Gleichgewichtung der Indikatoren Umwandlungspotential und Umwandlungsgeschehen ist sachgerecht. Denn hierdurch wird sowohl das Potential als auch das vergangene Umwandlungsgeschehen gewürdigt. Ein sachlicher Grund von dieser Gleichgewichtung der beiden Indikatoren abzusehen, ist nicht ersichtlich.
- Die Grenzziehung bei zehn Wohnungen ist sachgerecht. Denn nach der differenzierten Datenauswertung bei Gebäuden unterschiedlicher Größe zum Anteil privater Eigentümer als natürliche Person auf Grundlage der Zensus- und Baufertigstellungsstatistikdaten einerseits sowie der Daten des Mikrozensus andererseits liegt hier ein deutlicher Unterschied in der Eigentümerstruktur vor. Eine Auswertung der beiden Datengrundlagen ergab, dass der Bereich Wohngebäude bis zu 10 Wohnungen nach den Zensusdaten weit überwiegend durch private Eigentümer gekennzeichnet ist und bei 10 Wohnungen noch 76,50 % beträgt. Nach dem klassierten Daten des Mikrozensus für Bayern sind die Wohngebäude mit Größen bis zu 10 Wohnungen durch 90 % private Eigentümer als natürliche Person gekennzeichnet.

2.2.4 Ergebnis

Eine Aufnahme der Gemeinde Vaterstetten in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB ist aufgrund der obigen Ausführungen nicht sachgerecht.

2.3 Stellungnahme Stadt Landshut

2.3.1 Zielrichtung der Stellungnahme

Die Stadt Landshut ist in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB aufgenommen worden, wendet sich aber gegen die Größengrenze der Verordnung.

2.3.2 Sinngemäße Zusammenfassung der Einwände

Die Einwände der Stadt Landshut lauten sinngemäß zusammengefasst wie folgt:

- Die Größengrenze sei zu hoch angesetzt. Bei der Auswertung der von der Stadt Landshut seit 2018 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ergebe sich, dass in 118 Fällen von insgesamt 150 Fällen Gebäude mit bis zu 10 Wohnungen Bescheinigungsgegenstand waren. Die Zahl der Wohnungen in Gebäuden bis zu 10 Wohnungen habe im besagten Zeitraum bei insgesamt 496 gelegen. Davon befänden sich 270 Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 5, höchstens aber 10 Wohnungen. Diese Größenordnung sei bei der Lage in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum nicht so unerheblich, dass die Freistellung von der Genehmigungspflicht gerechtfertigt sein könnte.

2.3.3 Replik

Auf die geltend gemachten Einwände ist wie folgt einzugehen:

- Bei der Begutachtung zur Ableitung der Gebietskulisse konnten nur die für weitgehend alle Gemeinden vorliegenden Daten zur Anwendung kommen. Nur auf diese Weise ist eine gleichmäßig sachgerechte Ableitung einer Gebietskulisse gewährleistet. Die vorgebrachten Zahlen können ohne die vollständige Beibringung nicht im Einzelnen nachvollzogen werden. Wohnungen, für die Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt werden, werden dem Wohnungsmarkt auch nicht per se entzogen. Sie werden in zahlreichen Fällen auch regulär weitervermietet.
- Die Grenzziehung bei zehn Wohnungen ist sachgerecht. Denn nach der differenzierten Datenauswertung bei Gebäuden unterschiedlicher Größe zum Anteil privater Eigentümer als natürliche Person auf Grundlage der Zensus- und Baufertigstellungsstatistikdaten einerseits sowie der Daten des Mikrozensus andererseits liegt hier ein deutlicher Unterschied in der Eigentümerstruktur vor. Eine Auswertung der beiden Datengrundlagen ergab, dass der Bereich Wohngebäude bis zu 10 Wohnungen nach den Zensusdaten weit überwiegend durch private Eigentümer gekennzeichnet ist und bei 10 Wohnungen noch 76,50 % beträgt. Nach dem klassierten Daten des Mikrozensus für Bayern sind die Wohngebäude mit Größen bis zu 10 Wohnungen durch 90 % private Eigentümer als natürliche Person gekennzeichnet.

2.3.4 Ergebnis

Im Ergebnis ist die Größengrenze sachgerecht und daher beizubehalten.

2.4 Stellungnahme Stadt Sonthofen

2.4.1 Zielrichtung der Stellungnahme

Die Stadt Sonthofen ist in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB aufgenommen worden, wendet sich aber gegen die Aufnahme.

2.4.2 Sinngemäße Zusammenfassung der Einwände

Die Einwände der Stadt Sonthofen lauten sinngemäß zusammengefasst wie folgt:

- Die Einstufung der Stadt Sonthofen in die Gebietskulisse sei im Ergebnis nicht richtig. Denn die vergleichsweise angespannteren Wohnungsmärkte, wie beispielsweise Kempten oder weitere Mittelstädte, seien in der Gebietskulisse nicht enthalten. Die verwendeten Indikatoren könnten daher die tatsächlichen Verhältnisse am Wohnungsmarkt nur bedingt abbilden.
- Der Indikatorwert bei dem Indikator Umwandlungspotential sei nicht zutreffend. Der Wohnungsbestand gemäß dem Zensus 2011 betrage insgesamt 12.058 Wohneinheiten. Von diesen seien 54% Mietwohnungen (6.250). Von diesen Mietwohnungen befänden sich 15% in Gebäuden mit 1-2 Wohnungen. Hier handele es sich fast ausschließlich um Privateigentümer und nicht um privaten Wohnungsunternehmen, auf die das Umwandlungsverbot abziele. Der Mietwohnungsbestand in der Stadt Sonthofen in Hand privater Eigentümer und Unternehmen läge unterhalb des Schwellenwertes und betrage etwa 15%.
- Auch der Indikator Umwandlungsgeschehen sei nicht zutreffend. Der Durchschnitt der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen der letzten drei Jahre sei nicht geeignet. Denn es handele sich um Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die für Neubauten erteilt wurden. Hierfür spräche, dass die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen sich mit der Anzahl der durchschnittlichen Baufertigstellungen bei Wohnungen deckt. Da sich die Verordnung gegen Umwandlungen in Bestandsgebäuden richtet, können neu errichtete Eigentumswohnungen nicht maßgeblich sein.

2.4.3 Replik

Auf die geltend gemachten Einwände ist wie folgt einzugehen:

- Die Aufnahme in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB richtet sich nach umwandlungsspezifischen Indikatoren Umwandlungspotential und Umwandlungsgeschehen in der jeweiligen Gemeinde. Ein Unterschied im Hinblick auf den Grad der Anspannung erfolgt nicht.
- Mit der vorgelegten Kalkulation wird eine andere Kennziffer berechnet, die so im Gutachten nicht verwandt wird. Maßgebend für die Einstufung bei dem Indikator Umwandlungspotential ist nicht der Anteil der Mietwohnungen in privater Hand. Anknüpfungspunkt ist der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern in privater Hand am Gesamtwohnungsbestand. Denn fast ausschließlich diese unterliegen der Gefahr umgewandelt zu werden.
- Die Indikatoren Umwandlungspotential und Umwandlungsgeschehen werden in Literatur und Praxis anerkanntermaßen zur Indikation der Berührung des Wohnungsmarktes durch Umwandlungen herangezogen.³ Sie sind auch sachgerecht, da auf der Grundlage der verfügbaren Daten das maximale Umwandlungspotential und das vergangene Umwandlungsgeschehen indiziert wird.
- Es ist nach den von der Stadt vorgelegten Daten nicht zutreffend, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigungen in der Gemeinde Sonthofen überwiegend für Neubauten erteilt wurden. Im Gegenteil wurden im Drei-Jahres-Mittel die überwiegend Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungen in Bestandsgebäuden erteilt. Im Übrigen betragen die durchschnittlichen Baufertigstellungen der letzten Jahre nicht 160 fertiggestellte Wohnungen pro Jahr.

2.4.4 Ergebnis

Eine Streichung der Gemeinde Sonthofen aus der Gebietskulisse nach § 250 BauGB ist aufgrund der obigen Ausführungen nicht sachgerecht.

³ Vgl. Ziffer 3.1 sowie Ziffer 4.1.1 des Gutachtens, S. 8 f. bzw. 11 f.

2.5 Stellungnahme Markt Murnau a. Staffelsee

2.5.1 Zielrichtung der Stellungnahme

Der Markt Murnau a. Staffelsee ist nicht in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB aufgenommen worden, spricht sich jedoch für eine Aufnahme in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB aus.

2.5.2 Sinngemäße Zusammenfassung der Einwände

Die Einwände des Marktes Murnau a. Staffelsee lauten sinngemäß zusammengefasst wie folgt:

- Die Gemeinde erreiche bei dem erstellten Gutachten, das der Änderungsverordnung zugrunde liegt, bei dem Indikator Umwandlungspotential den Schwellenwert von 21,13 % ("Anteil der Wohnungen Mehrfamilienhäuser private Akteure am Gesamt Wohnungsbestand"). Beim dem Indikator Umwandlungsgeschehen ("Anteil 3-Jahres-Mittel Abgeschlossenheitsbescheinigungen am Wohnungsbestand Gesamt") werde der Schwellenwert mit 0,49 % knapp nicht erreicht. Da die Gemeinde als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB eingestuft sei und das Instrument des Umwandlungsverbots benötige, um die Wohnraumversorgung für Arbeitskräfte zu sichern, sollten nach Auffassung der Gemeinde die Schwellenwerte herabgesetzt werden.

2.5.3 Replik

Auf die geltend gemachten Einwände ist wie folgt einzugehen:

- Die Schwellenwerte sind auf der Grundlage der in Bayern vorfindlichen Daten empirisch abgeleitet und dienen der trennscharfen Unterteilung von Gemeinden zur Aufnahme in die Gebietskulisse.⁴ Eine Herabsetzung oder Heraufsetzung des Schwellenwertes wäre sachlich nicht zu rechtfertigen. Eine Aufrechnung oder Saldierung der Indikatoren untereinander findet nicht statt.

2.5.4 Ergebnis

Eine Aufnahme des Marktes Murnau a. Staffelsee in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB ist aufgrund der obigen Ausführungen nicht sachgerecht.

⁴ Vgl. unter Ziffer 4.1.1.3 und 4.1.2.3 des Gutachtens, S. 13 bzw. 16.

2.6 Stellungnahme Gemeinde Karlsfeld

2.6.1 Zielrichtung Stellungnahme

Die Gemeinde Karlsfeld ist nicht in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB aufgenommen worden, spricht sich jedoch für eine Aufnahme in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB aus.

2.6.2 Sinngemäße Zusammenfassung der Einwände

Die Einwände der Gemeinde Karlsfeld lauten sinngemäß zusammengefasst wie folgt:

- Die Gemeinde überschreite bei dem erstellten Gutachten, das der Änderungsverordnung zugrunde liege, bei dem Indikator Umwandlungsgeschehen den Schwellenwert von 0,5228% ("Anteil 3-Jahres-Mittel Abgeschlossenheitsbescheinigungen am Wohnungsbestand Gesamt") vergleichsweise stark. Bei dem Indikator Umwandlungspotential ("Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Eigentum privater Akteure am Gesamt Wohnungsbestand") werde der Schwellenwert von 21,13% mit 19,66% nur knapp nicht erreicht. Aufgrund der vergleichsweise starken Überschreitung bei dem Indikator Umwandlungsgeschehen und der vergleichsweise geringen Unterschreitung bei dem Indikator Umwandlungspotential, sollte die Gemeinde Karlsfeld nach ihrer Auffassung in die Gebietskulisse aufgenommen werden. Eine reine Schwellenwertbetrachtung würde den örtlichen Besonderheiten der Gemeinde nicht gerecht werden.

2.6.3 Replik

Auf die geltend gemachten Einwände ist wie folgt einzugehen:

- Die Schwellenwerte sind auf der Grundlage der in Bayern vorfindlichen Daten empirisch abgeleitet und dienen der trennscharfen Unterteilung von Gemeinden zur Aufnahme in die Gebietskulisse.⁵ Eine Herabsetzung oder Heraufsetzung des Schwellenwertes wäre sachlich nicht zu rechtfertigen. Eine Aufrechnung oder Saldierung der Indikatoren untereinander findet nicht statt.

2.6.4 Ergebnis

Eine Aufnahme der Gemeinde Karlsfeld in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB ist aufgrund der obigen Ausführungen nicht sachgerecht.

⁵ Vgl. Ziffer 4.1.1.3 sowie 4.1.2.3 des Gutachtens, S. 13 f. bzw. 16 f.

3 GESAMTERGEBNIS

Das Gesamtergebnis der Auswertung der Stellungnahmen lautet wie folgt:

Es wurden keine örtlichen Erkenntnisse vorgetragen, die eine Anpassung der gutachterlichen Bewertung zur Ermittlung einer Gebietskulisse nach § 250 BauGB vom 26. Oktober 2022 rechtfertigen oder erforderlich machen.

Die gutachterlich ermittelte Gebietskulisse nach § 250 BauGB bedarf aus gutachterlicher Sicht auch nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens und Bewertung der gemeindlichen Stellungnahmen keiner Anpassung und weist unverändert insgesamt 50 Städte und Gemeinden auf.

Eine Anpassung des gutachterlich ermittelten Grenzwertes der Wohnungsanzahl je Wohngebäude ab der das Genehmigungserfordernis nach § 250 BauGB gelten soll, ist aus gutachterlicher Sicht ebenfalls nicht sachgerecht. Eine Abweichung von der gutachterlich ermittelten Grenze von 10 Wohnungen ist nicht sachgerecht.