

**Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau  
(Landshuter Modell)  
Neufassung 2017**

Im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind Flächen für den sozialen Wohnungsbau mit folgenden Maßgaben bereitzustellen:

- 1.) Die Regelung tritt erst in Kraft, wenn die in einem Bebauungsplan insgesamt neu bzw. zusätzlich zulässige *Geschossfläche, die der Wohnnutzung dient*, - im weiteren GFW - mindestens 3.000m<sup>2</sup> beträgt und mindestens 20 Wohneinheiten neu oder zusätzlich geschaffen werden können. Sollte es im Zuge der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu einer Teilung des Geltungsbereiches kommen, sind für das Inkrafttreten der Regelung stets die GFW und die Anzahl der Wohneinheiten im Gesamtumgriff maßgebend. Die Größe der GFW ist nach den Maßgaben der Nr. 3 zu ermitteln.
- 2.) Es ist 20% der neu bzw. zusätzlich zulässigen GFW für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Die Größe der GFW ist nach den Maßgaben der Nr. 3 zu ermitteln.
- 3.) Die Größe der GFW beträgt:
  - In Kleinsiedlungsgebieten (**WS**), reinen Wohngebieten (**WR**) und allgemeinen Wohngebieten (**WA**): 100% der zulässigen Geschossfläche,
  - in besonderen Wohngebieten (**WB**) und Urbanen Gebieten (**MU**): 100% der zulässigen Geschossfläche, mit Ausnahme der Geschossfläche, für die eine andere Nutzung explizit festgesetzt ist,
  - in Dorfgebieten (**MD**) und Mischgebieten (**MI**): 50% der zulässigen Geschossfläche,
  - in Kerngebieten (**MK**) und sonstigen Sondergebieten (**SO**): diejenige Geschossfläche, für die explizit Wohnnutzung festgesetzt ist,
  - in Gewerbegebieten (**GE**), Industriegebieten (**GI**) und Sondergebieten, die der Erholung dienen (**SO**) sowie auf Flächen für den **Gemeinbedarf**: 0% der zulässigen Geschossfläche.

Bei der Änderung von Bebauungsplänen ist die zusätzlich zulässige GFW aus der Differenz der neu zulässigen GFW und der bis dahin zulässigen GFW zu ermitteln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Innenbereich nach § 34 BauGB ist die zusätzlich zulässige GFW aus der Differenz der neu zulässigen GFW und der im Planungsgebiet tatsächlich bereits realisierten GFW zu ermitteln. Unbebaute Flächen, für die Baugenehmigungen erteilt wurden, sind wie bereits bebaute Flächen zu behandeln.

- 4.) Die Bereitstellung der Flächen für den sozialen Wohnungsbau ist wie folgt zu sichern:
  - Im Bebauungsplan durch Festsetzungen gem. § 9 (1), Nr. 7 BauGB und
  - durch Vertrag mit den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern,
    - o vorzugsweise durch Zwischenerwerb der Flächen innerhalb eines Geltungsbereiches, für die Festsetzungen gem. § 9 (1), Nr. 7 BauGB getroffen wurden, oder wenn dies nicht möglich ist
    - o durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, der die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer unter Androhung einer Vertragsstrafe verpflichtet, für die gem. § 9 (1), Nr. 7 BauGB festgesetzten Flächen Mittel der Wohnraumförderung zu beantragen und eine diesbezügliche Förderzusage anzunehmen. Die Höhe der Vertragsstrafe bemisst sich nach der auf 25 Jahre kapitalisierten Differenz des 1,5-fachen der durchschnittlichen Basisnettomiete für Neubauten gem. aktuellem Mietspiegel der Stadt und der höchstzulässigen Miete im Sinne des Art. 15 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG für alle gem. § 9 (1), Nr. 7 BauGB festgesetzten Flächen.

- 5.) Abweichungen von der Richtlinie können durch den Bausenat erteilt werden, soweit durch die Ausweisung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen gefährdet wird.

Landshut, 21.07.2017