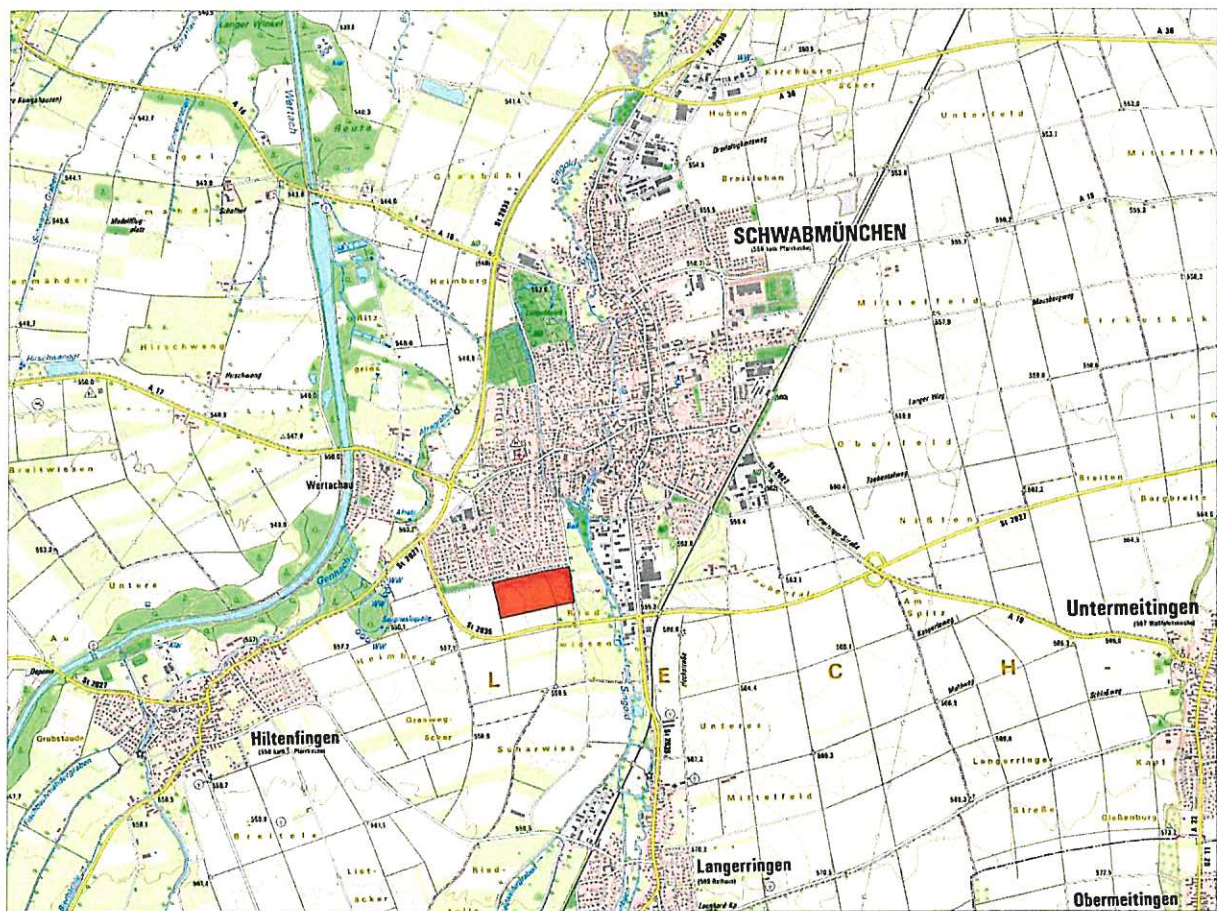


Stadt Schwabmünchen

Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbaugebiet Südwest III"

Zusammenfassende Erklärung
01.10.2020



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbaugebiet Südwest III"
Zusammenfassende Erklärung 01.10.2020

AUFTRAGGEBER

Stadt Schwabmünchen
Fuggerstraße 50
86830 Schwabmünchen

Telefon: 08232 9633-0
Telefax: 08232 9633-23

E-Mail: rathaus@schwabmuenchen.de
Web: www.schwabmuenchen.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister Lorenz Müller



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 01.10.2020

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ablauf des Verfahrens	4
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
3.1	Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	5
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
3.3	Schutzgut Fläche und Boden	6
3.4	Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	8
3.5	Schutzgut Luft und Klima	8
3.6	Schutzgut Landschaft	9
3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	9
4	Begründung der Wahl der Planungsalternativen	9

Zusammenfassende Erklärung

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Belange der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 Abs. 1/ 4 Abs. 1 sowie §§ 3 Abs. 2/ 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnbaugebiet Südwest III“ der Stadt Schwabmünchen berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	24.09.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	04.10.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	07.10.2019 bis 08.11.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	07.10.2019 bis 08.11.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	02.03.2020 bis 06.04.2020
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	02.03.2020 bis 06.04.2020
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB:	07.07.2020 bis 14.08.2020
Erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB:	07.07.2020 bis 14.08.2020
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	22.09.2020

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Weiterhin wurden diverse Fachgutachten in Auftrag gegeben und erstellt (Altlasten, Baugrundgutachten, Schallschutzgutachten, Verkehrsanalyse), in welchen die Auswirkungen der Wohnbebauung auf die Schutzgüter vertieft untersucht wurden.

Hinsichtlich der Prüfung und dem Erfordernis der Flächenausweisung in diesem Umfang wurde auf Ebene des parallel geänderten Flächennutzungsplanes eine Wohnraumbedarfsanalyse erstellt, aus welcher hervorgeht, dass im Siedlungsgebiet von Schwabmünchen nicht ausreichend Potenziale zur Verfügung stehen, um dem vorhandenen Wohnraumbedarf gerecht zu werden.

Grundsätzlich ist an dieser Stelle zu bemerken, dass Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sich häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv auswirken und somit nur schwer

getrennt voneinander betrachtet werden können. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch aus den beiden förmlichen Beteiligungsverfahren mit dem jeweiligen Abwägungsergebnis dargestellt:

3.1 Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Der Bayerische Bauernverband wies darauf hin, dass die durchgängige Benutzung von Feldwegen sichergestellt werden muss. Dies betreffe die Fahrbahnoberfläche genauso wie eventuelle Beeinträchtigungen durch Baumpflanzungen. Um Schäden an landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten und an der Bepflanzung selbst zu vermeiden, solle die Pflanzung der Bäume im ausreichenden Abstand (mindestens 4 Meter) zum Feldweg erfolgen. Bei Behandlung des Einwandes wurde davon ausgegangen, dass es sich bei dem genannten Feldweg am westlichen Rand des Plangebietes handelt, der sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet und unverändert bleiben wird. In der Satzung des Bebauungsplanes wurde die Einhaltung eines Schutzstreifens von 1,0 m mit aufgenommen und damit eine Beeinträchtigung des Feldwegs oder Bepflanzung vermieden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg nahm zur Überplanung des landwirtschaftlich genutzten Feldweges mit den Flurnummern 4291 (Teilfläche) und 4268/1 Stellung. Bei diesem Weg südlich des bestehenden Wohngebietes handle es sich um einen Hauptwirtschaftsweg, der in der vorliegenden Planung nur als Gehweg bezeichnet wird. Der Weg müsse für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge weiterhin uneingeschränkt nutzbar sein. Dies sei beispielsweise auch für die Abfuhr bei der Zuckerrübenenernte (Ringverkehr um Begegnungsverkehr auszuschließen) notwendig. Außerdem müsse ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr eingeplant werden, da ansonsten die Feldwege als Parkplatz verwendet würden und landwirtschaftliche Fahrzeuge den Weg nicht mehr nutzen könnten. Der genannte Weg ist schon jetzt Teil des überörtlich bedeutenden Radwegs und des Rundwanderweges der Stadt Schwabmünchen und als landwirtschaftlicher Weg gewidmet. Eine Entwidmung ist erst vorgesehen, wenn die Umsetzung des Strukturkonzeptes (siehe auch Abschnitt 4 der Begründung zum Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Südwest III“) abgeschlossen ist und bleibt somit für landwirtschaftliche Fahrzeuge frei. Verkehrsrechtlich ist dieser Weg weiterhin für den öffentlichen Personenkraftverkehr gesperrt.

In mehreren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde eine erhebliche Zunahme des Verkehrs in dem nördlich des Plangebietes angrenzenden Wohngebiet befürchtet. Zur Erhebung der anzunehmenden Verkehrsbelastung wurde bereits im Rahmen der Nordosttangente eine Verkehrsuntersuchung beauftragt (Modus Consult Ulm GmbH; Stand: 10. Dezember 2018), in der keine unzumutbare

Mehrbelastung des bestehenden Wohngebiets festgestellt wurde. Ergänzend wurde die Erschließungs- und Verkehrssituation insbesondere im Verlauf der Nebelhornstraße und der Badstraße in einer weiteren verkehrstechnischen Stellungnahme beurteilt.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde eine Relevanzprüfung (Artenschutz) durchgeführt, aus welcher hervorging, dass die Fläche einen untergeordneten naturschutzfachlichen Wert aufweist. Relevante Strukturen für streng geschützte Arten fehlen komplett. Mit der Durchführung der Maßnahme entfällt das Nahrungshabitat für Vögel, jedoch handelt es sich aufgrund vergleichbarer Flächen im Umfeld und der kleinräumigen Ausdehnung nicht um ein essentielles Nahrungshabitat. Zusammenfassend sind durch die geplante Wohnbaunutzung keine negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten.

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Felder im Plangebiet dem Weißstorch als Nahrungsquelle dienen würden. Es sei bekannt, dass der nächstgelegene Horstplatz des Weißstorches in Hiltenfingen, ca. 2 km vom Geltungsbereich entfernt liegt. Daher sei es nicht ausgeschlossen, dass das Weißstorchpaar oder auch Jungvögel des Horstpaares sowie durchziehende Tiere sporadisch die Ackerflächen des Geltungsbereiches zur Nahrungssuche, insbesondere während der landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung, nutzen. Es handelt sich dabei jedoch um Ackerflächen, wie sie im weiteren Umfeld des Horstes in großer Zahl und Ausdehnung vorkommen, und die deshalb keine essentiellen, besonders gut ausgeprägten Nahrungsflächen darstellen. Ein Verlust der Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereiches hat daher keinerlei negative Auswirkungen auf die Nahrungssituation des Hiltenfinger Horstpaares oder auf ziehende Tiere.

Weiterhin wurde von einer Privatperson darauf hingewiesen, dass der Lebensraum für viele sog. „Alterweltsarten“ mit der Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans wegfällt. Durch die Anlage des Grünzuges im Plangebiet sowie die Regelungen zur Gestaltung von Privatgärten wird jedoch die Artenvielfalt besser gefördert, als durch die bislang vorherrschende Monokultur, welche durch die landwirtschaftliche Nutzung entstanden ist.

Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wies auf Forschungserkenntnisse hin, dass im Hinblick auf den Klimawandel viele „klassischen“ Stadtbäume wie Winter-, Sommerlinde oder Bergahorn nicht mit den zunehmend extremeren Wetterbedingungen umgehen könnten. Als Folge dieses Hinweises wurde die Pflanzliste im Bebauungsplan geprüft bzw. angepasst.

3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth wies darauf hin, dass sich eine ehem. Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster unter der Nr. 77200192 geführt wurde, innerhalb des Geltungsbereiches befindet, die jedoch bereits mit Schreiben des Landratsamtes Augsburg vom 06.03.2018 aus dem Altlastenkataster entlassen worden ist.

Unter anderem betonte die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes, dass nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden solle. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in unbedingt notwendigen Umfang umgenutzt werden. Da die Planung der Bauflächen auf der „Grünen Wiese“ einen erheblichen Flächenverbrauch darstelle, könne nicht von sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden gesprochen werden. Sie empfahlen, intensiver auf Wiedernutzbarmachen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zurückzugreifen. Aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer stehen der Stadt Schwabmünchen jedoch gemäß vorliegender Bestands- und Bedarfsanalyse zum Wohnraumbedarf viele Potenzialflächen derzeit nicht zur Verfügung. Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Siedlungs- und Verkehrsflächen, ist auf allen Seiten von Siedlungs-/Verkehrsflächen umgrenzt und somit vorbelastet. Daher wurde die Siedlungsentwicklung mangels Alternativen der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung vorgezogen.

Der Bauernverband wies zudem darauf hin, dass der Ausgleich nicht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen erbracht werden sollte. Um die nach der Durchführung der o.g. Bebauung verbliebenen Flächen noch vollumfänglich, landwirtschaftlich nutzen zu können, empfiehlt der Bauernverband die Anlage eines durchgängigen Grünstreifens in einer Breite von 3,5 m um das Plangebiet herum, wodurch eine Bewirtschaftung (Saat-, Pflege- und Erntearbeiten) bis an den Grünstreifen sichergestellt wäre. Auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg wies auf die Abgrenzung zu landwirtschaftlicher Nutzung nach Süden hin. Um eine möglichst verlustfreie Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu ermöglichen, wurde die Einhaltung eines Schutzstreifens von 1,0 m als Grünstreifen, auf welchem keine Einfriedungen und Gehölzpflanzungen errichtet werden dürfen, im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, wies darauf hin, dass landwirtschaftliche Belange durch den Verlust von insgesamt ca. 14,6 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche betroffen seien. Im Gebiet fänden sich die Bodenarten Lehm und sandiger Lehm mit einer Bewertung von 44 - 65 Bodenpunkten. Dabei handele es sich um sehr hochwertige Böden für die Erzeugung von Nutzpflanzen. Durch den Flächenverlust müsse mit negativen Auswirkungen auf den Pachtmarkt gerechnet werden. Die im Geltungsbereich vorherrschenden Bodenarten wurden hinsichtlich ihrer Ertragsfunktion im Umweltbericht geprüft. Dem Schutzgut „Boden“ kommt eine „mittlere bis hohe“ Bedeutung zu, was dementsprechend in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gewürdigt wurde. Im gegenständlichen Fall wurde die Siedlungstätigkeit mangels Alternativen der landwirtschaftlichen Nutzung vorgezogen.

Ein Bürger hatte den Einwand gebracht, dass keine Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben sei, da der Bauleitplan nur rechtmäßig sei, wenn er geeignet sei, den Gesetzeszweck des BauGB zu erfüllen, was im vorliegenden Fall nicht erfüllt sei. Die Bauleitpläne der Stadt Schwabmünchen verstießen massiv gegen das Abwägungsgebot durch Missachtung der Ziele der Raumordnung. Weiter sei die Begründung der Bauleitpläne, die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen, nicht haltbar und deshalb nicht geeignet, das Abwägungsergebnis zu tragen.

Mit dem gegenständlichen Bauleitplan verfolgt die Stadt Schwabmünchen das städtebauliche Ziel, dringend benötigte Wohnbauflächen in einem neuen Quartier am südwestlichen Rand des

Stadtgebietes zu schaffen. Eine Alternativenprüfung bereits im Vorfeld der Planung sowie die Bestands- und Bedarfsanalyse zum Wohnraumbedarf ergaben, dass im Stadtgebiet und insbesondere im Innenbereich von Schwabmünchen nicht genügend Flächen im benötigten Umfang vorhanden sind. Nicht zuletzt durch die Festsetzung verdichteter Bauweisen wird die Planung des Baugebiets dem Planungsgrundsatz des Flächensparens in der Regionalplanung gerecht und ist so ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde ebenso wie der regionale Planungsverband haben die Ergebnisse der Analyse anerkannt; beide Institutionen kommen zu dem Ergebnis, dass „die Wohnbauflächenausweisung mit den nun vorgelegten Planunterlagen nachvollziehbar begründet“ sei.

3.4 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth wies darauf hin, dass das Planungsgebiet bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{Extrem}) entsprechend den unter www.iug.bayern.de veröffentlichten Hochwassergefahren- und Risikokarten teilweise/vollständig überflutet wird. Dieser Hinweis ist im Bebauungsplan im Text enthalten. In der Planzeichnung ist der Verlauf des HQ_{Extrem} dargestellt. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet steht dem gegenständlichen Vorhaben nicht entgegen.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes, aber auch einiger Privatpersonen, wurde auf das nah anstehende Grundwasser hingewiesen. Es wurden bereits frühzeitig Grundwassermessstellen errichtet und im Zuge der Planung eine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Diese Erkenntnisse wurden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem entsprechende Schutzmaßnahmen (wasserdichte Keller etc.) festgesetzt wurden und auf die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten hingewiesen wurde.

Hinsichtlich des Grundwasserstandes wurden Befürchtungen von Nachbarn laut, dass eine zusätzliche Bebauung sich negativ auf ihre Bestandsbebauung, insbesondere den Betrieb ihrer Grundwasserpumpen auswirken würde. Die Fachgutachten bestätigen hingegen, dass die Wasserbilanz im Vergleich zum aktuellen Stand gleichbleiben wird. So beim Bau Wasserabsenkungen erforderlich sind bzw. Gebäude ins Grundwasser eintauchen, ist nachfolgend ein wasserrechtliches Verfahren vorgeschrieben (Grundwassernutzung gem. §§ 8 und 9 WHG), bei dem auch gutachterlich der Einfluss auf die Nachbarbebauung (inkl. Wärmepumpen) zu klären ist.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth warf die Frage auf, ob die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung geeignet seien. Das Konzept zur Versickerung wurde in enger Abstimmung mit Fachplanern der Erschließungsplanung formuliert. Die besonderen Verhältnisse durch nah anstehendes Grundwasser sowie die verunreinigte Fläche in der Mitte des Geltungsbereiches waren dabei Bestandteil der Überlegungen.

3.5 Schutzgut Luft und Klima

In Bezug auf Luft und Klima sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

3.6 Schutzgut Landschaft

Anwohner monierten, dass der Fernblick auf die Alpen durch die hinzukommende Bebauung nicht mehr gegeben sei. Im Rahmen der Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass tatsächlich davon auszugehen ist, dass dieser Blickbezug durch die hinzukommende Bebauung teilweise eingeschränkt wird, abhängig von der konkreten Situierung und der Höhe der Baukörper. Dem privaten Interesse (Erhalt des Fernblicks) wurden jedoch die öffentlichen Interessen der Wohnraumschaffung und einer verdichteten Bauweise zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorgezogen.

3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B-Koordination Bauleitplanung wies darauf hin, dass im Plangebiet das Bodendenkmal **D-7-7830-0063 - Körpergräber der römischen Kaiserzeit** läge und dies gem. Art. 1 BayDSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten ist. Allerdings wurde auf der Fläche des vermuteten Bodendenkmals in den 1950/60er Jahren bis zu 4 Meter Tiefe Kies abgebaut. Zur Klärung wurden archäologische Voruntersuchungen durchgeführt, in Folge derer das Landratsamt Augsburg in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 17.07.2020 die Baufreigabe erteilte.

Auch im weiteren Umfeld des bekannten Bodendenkmals sind nach Auskunft des Landesamtes wegen der naturräumlich sehr günstigen Lage weitere Bodendenkmäler zu vermuten, die sich in bislang nicht gestörten Bereichen der überplanten Flächen untertägig erhalten haben könnten. Daher wurde ein Hinweis auf den Umgang mit Bodendenkmälern in der Satzung des Bebauungsplanes „Wohnbaugebiet Südwest III“ vermerkt.

Die LEW Verteilnetz GmbH wies vorsorglich auf die am Rande des Geltungsbereiches verlaufenden 20-/1-kV-Kabelleitungen hin, die in der weiteren Umsetzung berücksichtigt wird.

4 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen.

Die Planung stellt den ersten Bauabschnitt auf Grundlage einer vorhergehenden Städtebaulichen Konzeptstudie dar. Das Planungsgebiet umfasst einen Änderungsbereich von ca. 11 ha, welcher unmittelbar an schon bestehende Wohngebiete angrenzt. Die Entscheidung für den Standort zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers ergibt sich aus verschiedenen Gegebenheiten und wird seitens der Stadt Schwabmünchen aus diversen Gründen für sinnvoll erachtet.

Die Stadt Schwabmünchen ist einem enormen Siedlungsdruck ausgesetzt, dem hier durch die Schaffung von attraktiven Wohnungen in verschiedenen Wohnformen (Einzelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau) entsprochen werden kann.

Im gesamten Stadtgebiet befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt keine vergleichbaren Flächen, die ähnlich gut erschlossen sind, deren Lage sich städtebaulich derartig gut eignet und für die eine Verfügbarkeit im Sinne eines ambitionierten Eigentümers vorliegt.

Einige der Zielsetzungen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan können dabei aufrecht erhalten bleiben. Diese sind z.B. der Erhalt der Grünstrukturen und des Wanderweges im Norden des Plangebietes. Die Grünstrukturen werden zudem nach Süden durch eine keilförmige Ausprägung erweitert.

Um die Notwendigkeit für die geplante Neuausweisung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan gem. LEP 3.2 (Z) nachzuweisen, wurde eine Wohnraumanalyse für das Stadtgebiet erstellt (LARS consult: Bestands- und Bedarfsanalyse zum Wohnraumbedarf, Fassung vom 17.02.2020).

Für den bis 2037 amtlich prognostizierten Bevölkerungszuwachs von ca. 13,00 % ergibt sich für die Stadt Schwabmünchen bis zum 2037 ein Bedarf von insgesamt rund 47ha. Diesem Flächenbedarf stehen zwar rechnerisch insgesamt 36 ha an Innenentwicklungspotenzialen gegenüber, die dem ermittelten Bedarf grundsätzlich zur Verfügung stehen. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können jedoch nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn eine grundsätzliche Mobilisierung realistisch ist. Dies ist u. a. abhängig von den Eigentumsverhältnissen, der Verkaufsbereitschaft, den Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer oder der Wohnungsmarktlage. Da sich der Flächenerwerb der Potential- und Reserveflächen für eine Wohnbaulandentwicklung aktuell als äußerst schwierig darstellt, ist eine Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen neben den bereits vorhandenen Flächen erforderlich, um den Bedarf an Wohnraum zeitnah decken zu können.