

Gemeinde Memmingerberg Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sponellenweg"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 22.07.2025 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
06.10.2025

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.08.2025 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 22.07.2025 bis zum 01.10.2025 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München (keine Stellungnahme)
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Unterallgäu, Untere Bodenschutzbehörde (keine Stellungnahme)
 - Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (keine Stellungnahme)
 - Kreisbrandrat, Mindelheim (keine Stellungnahme)
 - Kreisheimatpfleger (Baudenkmäler), Mindelheim (keine Stellungnahme)
 - Kreisheimatpfleger (Bodendenkmäler), Mindelheim (keine Stellungnahme)
 - Kreisheimatpflegerin, Mindelheim (keine Stellungnahme)
 - Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu, Mindelheim (keine Stellungnahme)
 - Industrie- und Handelskammer Schwaben und Augsburg, Augsburg (keine Stellungnahme)
 - Abwasserzweckverband Memminger Land, Bad Grönenbach (keine Stellungnahme)
 - Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring (keine Stellungnahme)
 - Zweckverband Wasserversorgung Woringen Gruppe, Woringen (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Unterallgäu, Bauwesen, Ortsplanung (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Landratsamt Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Landratsamt Unterallgäu, Tiefbauverwaltung, Planung - Bauleitung (Stellungnahme ohne Anregung)
- 1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg Stellungnahme vom 03.09.2025:	O. a. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben wird begrüßt. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.2	Regionalverband Donau-Iller, Ulm Stellungnahme vom 23.09.2025:	Regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme des Regionalverbandes Donau-Iller wird begrüßt. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.3	Landratsamt Unterallgäu, Bauwesen, Baurecht Stellungnahme vom 11.09.2025:	Wir teilen aus baurechtlicher Sicht folgende Anmerkungen mit; die Stellungnahmen der weiteren Sachgebiete des Landratsamts Unterallgäu sind zu beachten: 1. Ggf. BauGB und BayBO aktualisieren.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Bauwesen, Baurecht wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Aktualisierung des BauGBs und der BayBO wurden geprüft und entsprechend angepasst. Die Stellungnahme wurde zum Anlass genommen, die gesamten Rechtsgrundlagen zu aktualisieren.
		2. a) Zum Planzeichen "WA _D " ist zum Zusatz "D" keine Erläuterung enthalten. (Es sind zulässige Nutzungen einzeln festgesetzt. Lediglich unter Nr. 10.1.3 der Begründung wird ein Durchführungsvertrag aufgeführt.) b) Begründung Nr. 7.2.5.2 wird eine untergeordnete Nutzung als Boardinghouse aufgeführt - dies geht jedoch aus den Festsetzungen so nicht hervor.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Planzeichen WA _D wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung der Art der baulichen Nutzung wurde in „Wohnquartier“ geändert. Die zuvor verwendete Kennzeichnung beruhte auf einem redaktionellen Übertragungsfehler und wurde entsprechend korrigiert. Von der Möglichkeit nach §12 Abs. 3a BauGB ein Baugebiet auf Grund der BauNVO festzusetzen und im DV zu konkretisieren wird kein Gebrauch gemacht. Vielmehr werden die zulässigen Nutzungen unter Ziffer 2.1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkret festgesetzt. Eine bedingte Festsetzung mit Bezug zum Durchführungsvertrag ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

	Der Hinweis zur aufgeführten Boardinghausnutzung wird zur Kenntnis genommen und aus der Begründung entfernt.
3. Im Zusammenhang mit der Einbeziehungssatzung vom 19.05.1982 wäre es aus Rechtssicherheitsgründen wünschenswert, wenn insbesondere zum bisher schon nicht-rechtssicheren Status der Flnr. 167 sowie zur verbleibenden Teilfläche Flnr. 164 noch eine Regelung in der Satzung aufgenommen wird. (Vorschlag z. B. dass die Teilfläche Flnr. 164 gemäß Karte der EBS einbezogen bleibt und dass die Satzung dahingehend berichtigt wird, dass die Flnr. 164 auf der Grundlage der Karte der EBS im Umgriff unter § 2 gestrichen wird.)	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Einbeziehungssatzung "Kühnersberg - Auen" wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde setzt sich mit der Thematik im Hinblick auf die Rechtsklarheit auseinander. Eine Änderung oder Fortschreibung der Einbeziehungssatzung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die planungsrechtliche Situation der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird abschließend durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>4. Wir bitten um Beachtung, dass die Eingabeplanung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen müssen.</p> <p>(Stichprobenartige Anmerkungen: 1. Es ist eine Berechnung zu Grundfläche gemäß 2.3 ist erforderlich; 2. vgl. Spielplatz im BPlan unter 2.14 südwestlich vorgesehen, lt. Freiflächenplan aber zw. Haus A und B.)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die Notwendigkeit der Übereinstimmung der Eingabeplanung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis gekommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde zum Anlass genommen, die erforderliche Grundfläche erneut zu prüfen. Die angegebene GRZ von 0,24 ist daher nicht mehr aktuell. Im Rahmen der Neuberechnung wird mit einem angepassten Wert von 0,33 weitergearbeitet. Dieser ergibt sich aus der Baufläche von 3.666 m² und den geplanten Gebäuden von 1.210 m². Unter Ziffer 2.3 des Bebauungsplanes wurden weitere Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt, die neben § 19 Abs. 4 BauNVO gelten. Erforderlich ist dies, da die nicht überbauten Teile der Tiefgarage bereits 544 m² benötigen. Darüber hinaus werden durch Zufahrten und Parkplätze weitere 544 m² überbaut. Insgesamt jedoch liegt der Deckel bei einer Grundflächenzahl von 0,66.</p> <p>Im weiteren Verlauf wird allerdings die GR angegeben. Diese lautet für die Gebäude entsprechend: Haus A: 240 m², Haus B: 240 m², Haus C: 240 m², Haus D: 240 m², Haus E: 250 m²).</p>

	Die aktuelle Planzeichnung mit der Lage des Spielplatzes zwischen Haus A und B wird erneut zur Beteiligung ausgelegt.
5. In der Begründung zum Umweltbericht unter Nr. 8.1.1.3 wird eine GRZ von 0,4 genannt, aber in Nr. 2.2 der Festsetzungen 0,24 (wie auch in der Begründung unter Nr. 7.2.5.4). Bitte klarstellen.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Unterschiedlichen Nennung der GRZ unter den Festsetzungen und in der Begründung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde zum Anlass genommen, die erforderliche Grundfläche erneut zu prüfen. Die angegebene GRZ von 0,24 ist daher nicht mehr aktuell. Im Rahmen der Neuberechnung wird mit einem angepassten Wert von 0,33 weitergearbeitet. Dieser ergibt sich aus der Baufläche von 3.666 m² und den entsprechenden Baufenstern von 1.210 m². Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 BauNVO ergeben sich durch die nicht überbauten Tiefgaragenfläche von 485 m² sowie den Zufahrten und Parkplätzen von 544 m². Die maximal überbaubare Grundstücksfläche beträgt mit den möglichen Überschreitungsmöglichkeiten 0,66. Im weiteren Verlauf wird allerdings die GR angegeben. Diese lautet für die Gebäude entsprechend: Haus A: 240 m², Haus B: 240 m², Haus C: 240 m², Haus D: 240 m², Haus E: 250 m²).</p> <p>Die entsprechende Passage im Umweltbericht unter Ziffer 8.1.3 wird angepasst.</p> <p>Basierend auf der angepassten überbaubaren Grundfläche bzw. der sich daraus ergebenden GRZ erfolgte die Neuberechnung des Ausgleichsbedarfs. Der neu berechnete Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 6.944 Wertpunkte.</p>
6. In der Begründung unter Nr. 7.2.3.3 wird auf den Regionalplan Region Donau-Iller Bezug genommen. Wir weisen darauf hin, dass der Regionalplan am 05.12.2023 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen wurde und am 02.12.2024 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die Verbindlichkeit des Regionalplans wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.</p>

		<p>für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie genehmigt wurde. Am 20.12.2024 wurde die Genehmigungserteilung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg und im Bayerischen Staatsanzeiger öffentlich bekannt gemacht. Der Regionalplan ist ab dem 21.12.2024 verbindlich. Bitte ggf. ergänzen.</p>	
		<p>7. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um zeitnahe Übersendung des rechtskräftigen Bebauungsplans in 2-facher Papier-Ausfertigung - als 1 gebundene Form und 1 geheftete Form (für die EDV) - zs. mit dem Bekanntmachungsnachweis an das LRA.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Bitte um zeitnahe Übersendung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird nachgekommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.4	<p>Landratsamt Unterallgäu, Immissionsschutz</p> <p>Stellungnahme vom 04.09.2025:</p>	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Das gegenständliche Plangebiet liegt ca. 170m südlich der Bundesautobahn A96. Daneben verläuft parallel zur Autobahn die Kreisstraße MN17. Auf das Plangebiet wirken somit die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Bundesautobahn BAB96 sowie der nördlich verlaufenden Kreisstraße MN17 ein. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet gelten dabei gemäß Beiblatt 1 der DIN18005 die Orientierungswerte von tagsüber 55dB(A) und nachts 45dB(A). Des Weiteren werden die Immissionsgrenzwerte aus der als Abwägungsgrenze für Verkehrslärmimmissionen häufig herangezogenen 16.BImSchV von 59dB(A) tagsüber und 49dB(A) nachts zur Beurteilung herangezogen.</p> <p>Wie aus dem Lärmgutachten (Bericht-Nr. 23-020/a) vom 04.02.2025 der Sieber Consult GmbH resultiert, werden auch nach einer, zur Verbesserung des Lärmschutzes angepassten Situierung der Gebäude im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN18005-1 tagsüber um + 7 dB(A) und nachts um</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Einwendungen hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zusammenfassung des Sachverhalts wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um der aufgeführten, vorliegenden Lärmbelastung gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan eine schalltechnisch optimierte Planung mit zu den Verkehrswegen diagonal ausgerichteten Gebäuden sowie teilweise Seitenwände an den Außenwohnbereichen festgesetzt. Durch die somit optimierte Eigenabschirmung der Gebäude weist jede der geplanten Wohnungen mehrere Fassadenteile in den konfliktfreien Bereich des Tagzeitraums auf und ein Großteil der Wohnungen mindestens ein Fenster in den konfliktfreien Bereich des Nachtzeitraums. Konfliktfreier Bereich bedeutet, dass an den Fassadenteilen und somit den Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN18005 eingehalten werden, womit die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV jeweils um mindestens 4 dB unterschritten werden. Zudem ist in der Lärmschutzfestsetzung das Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 festgesetzt sowie eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume in den</p>

bis zu + 11dB(A) überschritten. Die Grenzwerte aus der 16. BImSchV werden tagsüber um + 3 dB(A) und nachts um + 7 dB(A) überschritten. Bei den hier berechneten zweistelligen Überschreitungen der Orientierungswerte handelt es sich um massive Lärmwertüberschreitungen.

Bei der Bauleitplanung geht es nicht nur um die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen (erhebliche Lärmbelästigungen), sondern auch um die "Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen" (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Es geht also auch um Risikovor-sorge und darum, erkennbare Risiken zu vermeiden. Durch die gutachterliche Feststellung, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) tags und nachts im teils nahezu gesamten Plangebiet überschritten werden, verfehlt die Bauleitplanung ihre Aufgabe. Durch die Bebauung werden Konflikte vorprogrammiert, anstatt sie zu vermeiden. Mit den vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen kann nur bedingt Wohnqualität geschaffen werden.

Durch die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird außerdem eine Zumutbarkeits-schwelle überschritten. An den Immissionsorten ist aus fachlicher Sicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus fachlicher Sicht erhebliche Bedenken. Aufgrund der Höhe der Überschreitungen sind weitere Maßnahme wie z. B. eine alternative, nicht dem Wohnen vorgesehen Nutzung des Plangebietes zu prüfen.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

§ 50 BImSchG

konfliktfreien Bereich. Bei Ausnahmen von der Orientierungs-pflicht sind die Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungsanlagen auszustatten.

Die optimierte Situierung der Gebäude zur Abschirmung der Verkehrslärmimmissionen hat natürlich nur einen Einfluss auf die Beurteilungspegel an den jeweils abgeschirmten Fassaden, die Beurteilungspegel auf der den Verkehrswegen zugewand-ten Grundstücksseite bleiben davon unbeeinflusst.

Im vorliegenden Fall verlaufen entlang der Verkehrswege be-reits Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen und -wänden. Eine Anpassung oder Erhöhung der bestehenden Lärmschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Bauleitplanverfah-rens nicht möglich. Eine Umsetzung von aktiven Lärmschutz-maßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwänden, innerhalb des Plan-gebiets ist aufgrund des hohen Abstandes zu den Verkehrswegen und des vorliegenden Geländeverlaufs als nicht zielführend einzustufen, da für eine effiziente Abschirmung eine unverhält-nismäßige Höhe erforderlich wäre. Dies ist auch in der Begrün-dung des Bebauungsplanes ausgeführt.

In der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 als Zielwerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung heranzuzie-hen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind verbindli-che Werte, bei deren Überschreiten Lärmschutzmaßnahmen er-forderlich sind. Sie können somit im Rahmen der Bauleitplanung als Schwellenwert für die Zumutbarkeit von Verkehrsgeräu-schen OHNE weitere Lärmschutzmaßnahmen angesehen wer-den.

Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beschränkt so-mit den Abwägungsspielraum bei Planungen bzw. Vorhaben, die ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Im vorliegenden Fall werden umfangreiche Lärmschutz-maßnahmen ergriffen, die sicherstellen, dass nahezu jede

		<p>16. BImSchV DIN 18005 – 1</p>	<p>Wohneinheit Fensteröffnungen in den Bereich aufweist, in welchem sogar die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.</p> <p>Der Vorwurf, die Bauleitplanung würde ihre Aufgabe verfehlen, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts im nahezu gesamten Plangebiet überschritten werden, wird daher zurückgewiesen. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung das Konfliktpotential detailliert ermittelt und, wie oben aufgeführt, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen ausgearbeitet, die sicherstellen, dass jede Wohneinheit einen vor Verkehrslärmimmissionen geschützten Bereich aufweist. Mit den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen können somit gesunde Wohnverhältnisse nach BImSchG gewährleistet werden.</p> <p>Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung. Der gewählte Standort eignet sich besonders auf Grund der im direkten Umfeld liegenden Wohnbebauung. Zudem wird der Bereich auch im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Auf eine Prüfung von Alternativen wurde daher verzichtet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.5	<p>Landratsamt Unterallgäu, Wasserrecht</p> <p>Stellungnahme vom 22.09.2025:</p>	<p>Zum Vorentwurf der im Betreff genannten Bauleitplanung der Gemeinde Memmingerberg nahmen wir mit Schreiben vom 28.08.2024 bereits aus wasserrechtlicher Sicht Stellung.</p> <p>Für das im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans vorgesehene Bauvorhaben "Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 28 Wohneinheiten und 2 Tiefgaragen" wurde das "Entwässerungskonzept für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" des Geotechnischen Büros Bosch vom 02.12.2020 vorgelegt. Mit dem Entwässerungskonzept wird nachgewiesen, dass das Niederschlagswasser der</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahmen, dass aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Dachflächen der geplanten Mehrfamilienhäuser erlaubnisfrei in das Grundwasser eingeleitet wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans "Sponellenweg" keine Auswirkungen auf gemeindliche Niederschlagswassereinleitungen hat.</p> <p>Es besteht weiterhin Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Sponellenweg".</p>	
1.3.6	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) – Mindelheim. Krumbach (Schwaben)</p> <p>Stellungnahme vom 05.09.2025:</p>	<p>Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen sind entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen auch zu ungünstigen Zeiten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist im Bebauungsplan bereits unter Ziffer 5.15 (Landwirtschaftliche Immissionen) enthalten. Ob im konkreten Einzelfall Staubemissionen und Geruchsmissionen zu dulden sind, hängt vom Einzelfall ab. Nach dem Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO ist entscheidend, ob eine Störung oder Beeinträchtigung unzumutbar ist. Was noch zumutbar ist, ist durch Abwägung der dem Vorhaben zugrunde liegenden Interessen mit denen der von diesem Vorhaben betroffenen Nutzungen nach städtebaulichen Gesichtspunkten festzustellen. Das BVerwG hat dabei für die Gewichtung der betroffenen Belange folgendes ausgeführt: "Es sind die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist, gegeneinander abzuwägen. Feste Regeln lassen sich dabei nicht aufstellen; erforderlich ist vielmehr eine Gesamtschau der von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen". Zudem ist auf den privatrechtlichen Nachbarschutz nach §§ 1004 i. V. m. 906 BGB zu verweisen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Belange der Forstwirtschaft sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass Belange der Forstwirtschaft von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.</p>

			Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.7	Staatliches Bauamt Kempten Stellungnahme vom 11.09.2025:	<p>Wir haben festgestellt, dass nur indirekt das klassifizierte Straßennetz betroffen ist.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass durch die geplante Maßnahme es nicht zu einer erheblichen Verkehrssteigerung kommt.</p> <p>Aus diesen genannten Gründen haben wir keine Einwände gegen die geplante Maßnahme.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des staatlichen Bauamts Kempten wird zur Kenntnis genommen. Es wird von keiner erheblichen Verkehrssteigerung ausgegangen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.8	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen Stellungnahme vom 17.09.2025:	<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Erfahrungsgemäß werden im Bereich des Bebauungsplanes im Zuge der Baumaßnahmen häufig Vermessungszeichen und Grenzmarken zerstört oder beschädigt. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) zu beantragen hat. Die Marktgemeinde muss deshalb rechtzeitig vor der Inangriffnahme ihrer Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim ADBV Memmingen stellen.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben, dass Grenzzeichen, die im Zuge der Baumaßnahmen entfernt oder verändert worden sind, auf Kosten der Marktgemeinde wiederhergestellt werden. Es empfiehlt sich deshalb, dass die Marktgemeinde nach Abschluss der</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zur Sicherung sowie zur Wiederherstellung von Vermessungs- und Grenzzeichen gemäß Art. 13 Abs. 3 VermKatG werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Gemeinde wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung beim ADBV Memmingen stellen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		Baumaßnahme beim ADBV Memmingen die Wiederherstellung der Grenzmarken beantragt.	
1.3.9	Wasserwirtschaftsamt Kempten Stellungnahme vom 29.09.2025:	<p>Zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes haben wir bereits mit Schreiben vom 02.09.2024 Stellung genommen. Zum nun vorliegenden Entwurf haben wir zusätzlich noch folgende Anmerkungen:</p> <p>Siedlungsentwässerung</p> <p>Grundsätzlich besteht mit der Abwasserentsorgung im Trennsystem weiterhin fachliches Einverständnis.</p> <p>Das Entwässerungskonzept aus dem Jahr 2020 sieht offenbar nur Dachflächen vor. Für eine Erlaubnisfreiheit müssen die Vorgaben der NWFreiV i. V. m. TRENGW auch eingehalten werden, falls z. B. auch Hofflächen angeschlossen werden sollten.</p> <p>Bei der Detailplanung der Versickerungsanlage(n) sollten aktuelle KOSTRA-DWD Regendaten verwendet werden und die Vorgaben des mittlerweile gültigen DWA-Regelwerks 138-1 berücksichtigt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass mit der Abwasserentsorgung im Trennsystem grundsätzlich fachliches Einverständnis besteht, wird zur Kenntnis genommen. Der Umstand, dass für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten sind, ist bekannt und wird auch im Entwässerungskonzept für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser des Geotechnischen Büros Diplom Geologe Udo Bosch (Fassung vom 02.12.2020) unter Buchstabe B "Voraussetzungen" aufgeführt. Die genannten Vorgaben werden bei der Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes beachtet. Ein entsprechender Nachweis kann auf Ebene der Baugenehmigung erbracht werden. Dabei werden aktuelle KOSTRA-DWD Regendaten verwendet und die Vorgaben des gegenwärtig gültigen DWA-Regelwerks 138-1 berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.10	Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg Stellungnahme vom 01.09.2025:	<p>Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Memmingen - Mindelheim zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorbezeichnete Bauleitplanung keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Wir geben jedoch zu bedenken, dass aufgrund des Verkehrslärms Maßnahmen zur Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse für die künftigen Nutzer im Planumgriff erforderlich sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um der vorliegenden Verkehrslärmbelastung gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan eine schalltechnisch optimierte Planung mit zu den Verkehrswegen diagonal ausgerichteten Gebäuden sowie teilweise Seitenwände an den Außenwohnbereichen festgesetzt. Durch die somit optimierte Eigenabschirmung der Gebäude weist jede der geplanten Wohnungen mehrere Fassadenteile in den konfliktfreien Bereich des Tagzeitraums auf und ein Großteil der Wohnungen mindestens ein</p>

			<p>Fenster in den konfliktfreien Bereich des Nachtzeitraums. Zudem ist in der Lärmschutzfestsetzung das Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 festgesetzt sowie eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume in den konfliktfreien Bereich. Bei Ausnahmen von der Orientierungspflicht sind die Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungsanlagen auszustatten.</p> <p>Mit den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen können somit gesunde Wohnverhältnisse nach BImSchG gewährleistet werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.11	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten</p> <p>Stellungnahme vom 06.10.2025:</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2024499 vom 05.09.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung haben wir dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen erheben wir keine Einwände.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur frühzeitigen Abstimmung bei möglichen Baumaßnahmen und zur Entwidmung von Verkehrsflächen werden an den Vorhabenträger bzw. die zuständigen Stellen weitergeleitet und bei der weiteren Umsetzung berücksichtigt. Im Falle von Planänderungen erfolgt eine erneute Beteiligung.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen</p>	
<p><i>Stellungnahme vom 05.09.2024:</i></p> <p><i>Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme 05.09.2024 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur frühzeitigen Abstimmung im weiteren Verlauf der Umsetzung, insbesondere im Hinblick auf mögliche Leitungsverlegungen und Entwidmungen, werden aufgenommen und im Zuge der weiteren Projektabwicklung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de</p> <p>Fax: +49 391 580213737</p> <p>Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.</p>	
1.3.12	LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Buchloe	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der	Abwägung/Beschluss:

	<p>Stellungnahme vom 06.10.2025:</p>	<p>Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.</p> <p>Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen</p> <p>Vorsorglich weisen wir auf die verlaufende 20-kV-Kabelleitung M1040 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.</p> <p>Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblasses "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".</p> <p>Allgemeiner Hinweis</p> <p>Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.</p> <p>Vor Beginn von Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.</p> <p>Eine detaillierte Kabelauskunft kann online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplans einverstanden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Schutz bestehender Leitungen und deren Schutzbereiche sowie zur Einholung von Leitungsauskünften vor Baubeginn werden aufgenommen und an den Vorhabenträger bzw. die ausführenden Stellen weitergeleitet. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind die Einhaltung der Schutzstreifen, das Merkblatt sowie die Unfallverhütungsvorschriften zu beachten. Eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund der technischen und verfahrenspraktischen Umsetzung nicht erforderlich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.13	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Schutz, zur Sicherung sowie zur Nichtüberbauung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen</p>

	<p>Stellungnahme vom 23.09.2025:</p>	<p>schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p>	<p>wurden geprüft und werden im weiteren Planungs- und Bauablauf berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
--	--------------------------------------	--	--

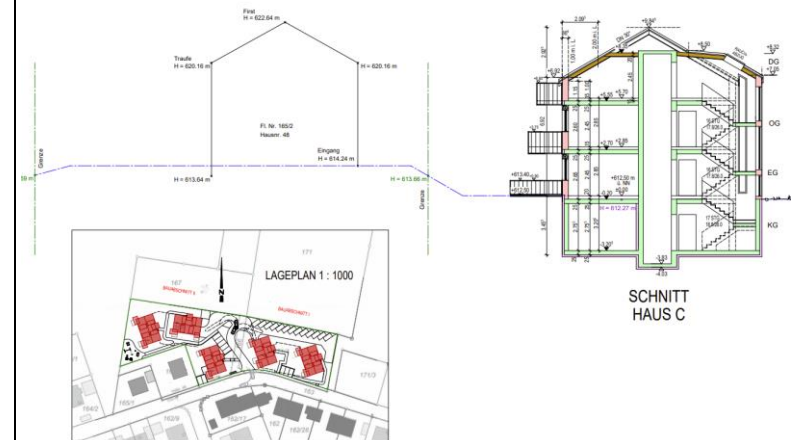
2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 08.09.2025 bis 13.10.2025 mit der Entwurfsfassung vom 22.07.2025 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren Beteiligungen der Öffentlichkeit kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	Bürger 1 Stellungnahme vom 10.10.2025:	Hiermit legen wir gemäß den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), bzw. den einschlägigen landesrechtlichen Regelungen, form- und fristgerecht Einwendung gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sponellenweg" ein. Die Einwendung erfolgt rechtzeitig innerhalb der Auslegungsfrist gemäß der Bekanntmachung vom 01.09.2025. Begründung siehe folgende Seiten.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der fristgerechte Eingang bestätigt.
		Begründung: Dieses Vorhaben halten wir in der vorliegenden Form für nicht genehmigungsfähig! Gemäß dem Sprichwort "Alter Wein in neuen Schläuchen" soll hier mit dem Instrument 'vorhabenbezogener Bebauungsplan' ein bereits im Jahr 2020 durch das Landratsamt Unterallgäu als nicht genehmigungsfähig beurteiltes Vorhaben (siehe Anlagen 1 - 3) doch noch verwirklicht werden. Gleichzeitig würde damit die -jetzt wieder- im Bayernatlas mit dem Status "Rechtskraft" eingezeichnete Satzung "Ortsabrundungssatzung "Kühnersberg – Auen" ausgehebelt werden. Die zwischenzeitliche Reduzierung von 28 auf 26 Wohneinheiten (WE) beinhaltet keine nennenswerte Änderung an Anzahl und Kubatur der Gebäude. Der	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu der Einbeziehungssatzung "Kühnersberg – Auen" sowie dem Thema Allgemeinwohl wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zur Beurteilung eines Bauantrags des Landratsamtes aus dem Jahr 2020 inklusive der Anhänge wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung ist festzuhalten, dass das Landratsamt Unterallgäu im Verlauf des aktuellen Planverfahrens ordnungsgemäß beteiligt wurde. Die damalige Einschätzung des Landratsamts bezog sich auf ein konkretes Bauantragsverfahren und entfaltet gegenüber der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung keine Bindungswirkung. Die Gemeinde verfügt über die Planungshoheit und ist somit berechtigt, im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung und unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben eigenständige planerische

<p>unzureichende Versuch, durch Drehung der Gebäude dem Immissionsschutz Genüge zu tun, sorgt noch stärker als bisher dafür, dass sich das Vorhaben eben nicht in das vorhandene Ortsbild einfügt!</p> <p>Von Beginn der Thematik an argumentierte 1. Bürgermeister xxxxx, dass das Gemeinwohl über allem stehe. Grundsätzlich stimmen wir dem zu, im speziellen Fall aber wird dieses Gemeinwohl -und es geht hierbei um die Anwohner von Sponellenweg, Gottlob-Müller-Straße und Siedelgasse, zur Nebensache! Auch das im Grußwort des 1. Bürgermeisters gepriesene ländliche Flair des Dorfes ginge mit dieser verdichteten, städtischen Bauweise verloren.</p> <p>Nicht nur, dass die Immissionsgrenzwerte dauerhaft überschritten würden. Die Anwohner von Sponellenweg und Siedelgasse würden auch durch die zusätzlichen Geräuschimmissionen, verursacht durch die vielen zusätzlichen Kraftfahrzeuge aus dem Objekt, sehr stark in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt! Darüber hinaus entstünde durch die Anzahl der Bewohner von 26 WE naturgemäß eine nicht unerhebliche Geräuschkulisse.</p>	<p>Entscheidungen zu treffen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Genehmigungsunfähigkeit eines Bauantrages nicht gleichermaßen bedeutet, dass ein Vorhaben städtebaulich unverträglich ist. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit unter Heranziehung des Einfügensgebotes nach § 34 BauGB kann die Behörde nur bestimmte Zulässigkeitskriterien für ihre Beurteilung heranziehen. Im Gegensatz dazu hat die Gemeinde bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vielmehr Steuerungs- und Gestaltungsspielraum. Die Ablehnung des Bauantrages durch die Behörde steht somit nicht im Widerspruch zur vorliegenden Planung.</p> <p>Die Drehung der Gebäude erfolgte aus Gründen des Immissionsschutzes, um die Beeinträchtigungen durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen auf die künftigen Nutzungen zu minimieren. Durch die geänderte Ausrichtung wird eine bessere Abschirmung gegenüber potenziellen Immissionsquellen erreicht und somit die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets verbessert. Aus städtebaulicher Sicht ist die Anpassung unproblematisch, da die Gebäudestellung weiterhin in das Orts- und Landschaftsbild integriert ist und die geplante Erschließung sowie die Freiraumgestaltung dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Gemeinde verfolgt dabei grundsätzlich das Ziel eines sparsamen und nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden, wie es auch von der Bundesregierung gefordert wird. Vor diesem Hintergrund wurde bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gewählt, der eine gezielte Steuerung des Vorhabens ermöglicht. Zudem wurde im Rahmen der Planung darauf geachtet, dass sich die vorgesehene Bebauung in das bestehende Orts- bzw. Gemeindebild einfügt.</p> <p>Dies zeigt sich insbesondere in der Gestaltung der Gebäudekubatur, die ortstypische Strukturen aufgreift. Auch die Ge-</p>
--	--

bäudehöhe wurde so gewählt, dass sie sich in die Nachbarbebauung einfügt. So entspricht beispielsweise die Höhe des Gebäudes C derjenigen des angrenzenden Wohngebäudes auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 165/2, wie dem Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes entnommen werden kann.



Die Gemeinde begrüßt grundsätzlich Vorhaben, die zur Nachverdichtung im Innenbereich beitragen, wenn sie städtebaulich verträglich sind und zur Weiterentwicklung der Gemeinde im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen. Aus Sicht der Gemeinde erfüllt das gegenständliche Vorhaben diese Kriterien.

Der Hinweis auf das Gemeinwohl wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde teilt grundsätzlich die Auffassung, dass das Gemeinwohl bei allen Planungsentscheidungen im Vordergrund stehen muss. Dabei ist zu beachten, dass das Gemeinwohl nicht ausschließlich die Interessen einzelner Anwohnergruppen umfasst, sondern eine Abwägung verschiedenster Belange, auch die der Wohnraumschaffung und Nachverdichtung erfordert. Dabei liegt es in der Natur der

Sache, dass einzelne Belange zurückstehen müssen. Die Gemeinde hat sich jedoch intensiv mit den verschiedenen Belangen auseinandergesetzt und gerade um eine möglichst allen Betroffenen gerecht werdende Lösung zu finden, sich für das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entschieden. Dank des Detaillierungsgrades und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich die Auswirkungen der Planung gut einschätzen und steuern.

Die Stellungnahme zur Einbeziehungssatzung „Kühnersberg – Auen“ wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde setzt sich mit der Thematik im Hinblick auf die Rechtsklarheit auseinander. Eine Änderung oder Fortschreibung der Einbeziehungssatzung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die planungsrechtliche Situation der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird abschließend durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt.

Die Einbeziehungssatzung „Kühnersberg – Auen“ ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und hat daher keinen Einfluss auf die Rechtmäßigkeit oder Zielrichtung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Einwand, die vorgenommenen Lärmschutzmaßnahmen seien unzureichend, wird zurückgewiesen. Der Konflikt durch die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet wird durch umfangreiche Maßnahmen gelöst (siehe schalltechnische Untersuchung vom 04.02.2025). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde das Konfliktpotential detailliert ermittelt und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen ausgearbeitet, die sicherstellen, dass jede Wohneinheit einen vor Verkehrslärmimmissionen geschützten Bereich aufweist. Mit den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen können somit gesunde Wohnverhältnisse nach BImSchG gewährleistet werden.

Es ist richtig, dass durch das Vorhaben zusätzliche Geräuscheinwirkungen durch Pkw-Stellplätze und Zufahrten auf das Grundstück an der Umgebungsbebauung zu erwarten

		<p>sind. Grundsätzlich sind Stellplätze, die dem Wohnen dienen, als sozialadäquat einzustufen. Deren Lärm muss grundsätzlich von den Bewohnern des Gebietes und auch von den umliegenden Nachbarn hingenommen werden. Mindestabstände sind hierfür im Regelfall nicht erforderlich. Nach maßgeblicher Rechtsprechung (z.B. VGH Hessen vom 24.08.1995; VGH Baden-Württemberg Beschluss vom 20.07.95 - 3S3538/94; Bundesverwaltungsgericht Beschluss vom 20.03.2003 - 4 B 59.02) gilt das Spitzenpegelkriterium nicht für Parkplätze von Wohnungen, die durch den zugelassenen Bedarf im WR und WA Lärm hervorrufen. Eine Einschränkung ist jedoch dort gegeben, wo nach der Beurteilung des Einzelfalls besonders ungünstige Verhältnisse vorliegen, wie z.B. besonders steile und ungünstige Zufahrt, ungünstige Höhenverhältnisse zwischen Stellplätzen und Wohnräumen, besonders beengende Situation mit vermehrtem Rangieraufwand aufgrund enger Hoflage, Massierung von Stellplätzen vor benachbarter Wohnung, Lage der Stellplätze zu den Wohnräumen, besonders schützenswerter Bereich des Nachbargrundstücks.</p> <p>Ungünstige Verhältnisse liegen nicht vor. Die Zufahrt zum Gebiet ist gegenüber von Nebengebäuden vorgesehen, eine Massierung der Stellplätze vor benachbarten Wohnungen liegt nicht vor. Im Gegenteil, die Stellplätze werden von den geplanten Gebäuden abgeschirmt. Ein erhöhter Rangieraufwand ist ebenfalls nicht zu erwarten.</p> <p>Die durch die Bewohner entstehenden Geräusche sind ebenfalls als sozialadäquat einzustufen. Lärmbelastung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Im Übrigen halten wir auch unsere Einwendung vom 04.08.2021 (Anlagen 4 und 5) aufrecht. Die markierten Textstellen sind bedeutend für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des hier behandelten Vorhabens.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme inklusive der markierten Textstellen in den Anhängen wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die obige Abwägung zur Aussage</p>

<p>Die Gemeinde Memmingerberg ist Auftraggeber für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sponellenweg". Deshalb erwarten wir auch, dass ein Bebauungsplan zum Wohl der direkt betroffenen Bürger und nicht nur im Interesse des Investors erstellt wird!</p> <p>Wir erkennen die Notwendigkeit an, neuen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, aber nicht um jeden Preis!</p> <p>Deshalb schlagen wir als Kompromiss vor, das Projekt auf die in den Plänen so bezeichneten Gebäude A, B und C zu reduzieren.</p>	<p>der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben seitens des Landratsamtes.</p> <p>Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung als Trägerin der Bauleitplanung bewusst und verfolgt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sponellenweg“ das Ziel, eine städtebaulich verträgliche Entwicklung im Einklang mit dem Gemeinwohl zu ermöglichen. Dabei wird insbesondere Wert auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie er auch von der übergeordneten Planungsebene gefordert wird, sowie auf eine Ortsbildangepasste Gestaltung gelegt.</p> <p>Die Gemeinde teilt das Anliegen, dass Bauleitplanung nicht allein im Interesse eines Investors erfolgen darf, sondern dem Wohl der Allgemeinheit dienen muss. Dieser Anspruch wird im vorliegenden Verfahren berücksichtigt. So wurde z. B. die Kubatur der geplanten Gebäude bewusst so gewählt, dass sie sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Bei dieser Einschätzung wurden verschiedene Kriterien herangezogen: Neben der vorhandenen Topographie und den Geländeverläufen wurden insbesondere Schnittdarstellungen, Blickbeziehungen sowie aus dem Landschaftsraum heraus betrachtet. Auch die Höhenentwicklung und die Einbindung in die bestehende Dachlandschaft spielten eine entscheidende Rolle. Darüber hinaus wurde Wert darauf gelegt, dass die Baukörper trotz moderner, zeitgemäßer Architektursprache Ortsbildverträgliche Proportionen und Materialien aufweisen, sodass ein harmonisches Gesamtbild entsteht, das sowohl den örtlichen Charakter wahrt als auch eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung ermöglicht. Die Höhe des Gebäudes C orientiert sich dabei an der Nachbarbebauung auf Fl.-Nr. 165/2.</p> <p>Der Vorschlag, das Projekt auf die Gebäude A, B und C zu beschränken, wurde geprüft. Aus Sicht der Gemeinde ist die derzeitige Planung jedoch ausgewogen und im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung vertretbar. Eine Reduzierung des Vorhabens würde die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts gefährden und den angestrebten Beitrag zur Schaffung</p>
---	---

	<p>von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung erheblich schmälern.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Unsere sachlichen Bedenken zum Planinhalt:</p> <p>(in "Rot" geschrieben)</p> <p>Das Vorhaben in der jetzigen Form verfehlt die gesetzten Ziele:</p> <p>(Die nachfolgenden Gliederungszahlen entsprechen denen im vbezBPI)</p> <p>2.1 ... der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Wohnungen.</p> <p>7.2.2.1 ...zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung.</p> <p>Räume für freie Berufe (z.B. Notar, Architekt) sind keine Wohnungen!</p> <p>7.2.4.7 ...preisgünstigen Wohnraum für die Bevölkerung...</p> <p>Es ist wegen der Preisentwicklung im Bausektor nicht zu erwarten, dass hier preisgünstiger Wohnraum entsteht!</p> <p>7.2.5.2 ... Nutzung als Boardinghouse ... PatientInnen der angrenzenden Arztpraxis ...</p> <p>Das sind ebenfalls keine Wohnungen und von einer Arztpraxis war nie die Rede!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den sachlichen Bedenken zum Planinhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung und der Positivkatalog wurden im Zuge der Überarbeitung präzisiert. Insbesondere wurde klargestellt, dass ein Boardinghaus im Plangebiet nicht vorgesehen und somit auch nicht zulässig ist. Der entsprechende Passus wurde aus der Begründung entfernt, um Missverständnissen vorzubeugen und die Zielsetzung des Vorhabens eindeutig zu definieren. Räume für freie Berufe wurden ebenfalls aus dem Positivkatalog entfernt, um die Wohnnutzung abschließend zu sichern.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der Preisentwicklung im Bausektor und der damit verbundenen Frage, ob durch das geplante Vorhaben tatsächlich preisgünstiger Wohnraum entsteht, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Baukosten in den letzten Jahren erheblich gestiegen sind und sich dies auf die Miet- oder Kaufpreise von Wohnraum auswirkt. Eine direkte Einflussnahme auf die Preisgestaltung durch die Gemeinde ist im Rahmen privater Investorenprojekte jedoch nur sehr eingeschränkt möglich. Dennoch verfolgt die Gemeinde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Ziel, neuen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und dabei eine qualitätsvolle und ortsangepasste Bebauung sicherzustellen. Die Gemeinde Memmingerberg zielt im Rahmen ihrer Planungshoheit darauf ab im gesamten Gemeindegebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu entwickeln. Die vorliegende Bauleitplanung stellt dabei nur einen</p>

	<p>einzelnen Baustein in der Gesamtstrategie dar, den generellen Wohnraumbedarf zu decken.</p> <p>Die Gemeinde wird im weiteren Verfahren weiterhin auf eine städtebaulich verträgliche und sozial ausgewogene Entwicklung achten. Eine konkrete Preisbindung oder Mietpreissteuerung ist im vorliegenden Planungsverfahren jedoch nicht Gegenstand.</p>
<p>Die weiteren Argumente, die gegen eine Verwirklichung dieses Vorhabens sprechen:</p> <p>2.20 ... Außenlärmpegel ... mindestens 68 dB(A)</p> <p>Dauerhafte Beeinträchtigung der Gesundheit!</p> <p>5.18 Plangenaugigkeit ... Weder die Gemeinde Memmingerberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.</p> <p>Hier ist einer abweichenden Gestaltung Tür und Tor geöffnet!</p> <p>6 §2</p> <p>... Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung.</p> <p>Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung.</p> <p>Hier ist einer abweichenden Gestaltung Tür und Tor geöffnet!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die geäußerten Bedenken einer abweichenden Gestaltung der geplanten Gebäude werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Angaben zum Außenlärmpegel werden zur Kenntnis genommen. Der Konflikt wird durch die Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan gelöst (siehe auch Schalltechnische Untersuchung vom 04.02.2025)</p> <p>Die Sorge um eine vom Planungskonzept abweichende bauliche Ausführung ist grundsätzlich nachvollziehbar. Im konkreten Fall jedoch nicht begründet: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eng an den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan gebunden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich vertraglich zur Umsetzung des Vorhabens entsprechend der im Plan dargestellten Gestaltung, Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude. Gleichwohl ist bei der praktischen Bauausführung ein gewisser technischer und gestalterischer Puffer erforderlich, um auf bautechnische Gegebenheiten, Detailanpassungen oder Optimierungen im Rahmen der Ausführung reagieren zu können. Diese Toleranzen bewegen sich im üblichen Rahmen und berühren die grundsätzliche planerische Konzeption nicht. Entsprechende mögliche Anpassungen wurden im Zuge der Abwägung berücksichtigt und führen zu keiner Beeinträchtigung der städtebaulichen Zielsetzungen des Vorhabens. Eine hiervon abweichende Re-</p>

	<p>alisierung ist nur im Rahmen einer erneuten planungsrechtlichen Prüfung und Genehmigung zulässig und somit nicht einseitig durch den Vorhabenträger möglich.</p> <p>Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient gerade dazu, eine klare, verbindliche Planung für ein konkretes Projekt sicherzustellen. Damit ist eine sehr hohe Planungssicherheit gegeben.</p> <p>Die Gemeinde wird im weiteren Verfahren und in der späteren Umsetzung auf die Einhaltung der verbindlichen Festsetzungen achten. Die Befürchtung, dass eine willkürliche oder stark abweichende Gestaltung entstehen könnte, kann daher entkräftet werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>7.2.3.4 ... dass verkehrliche und infrastrukturelle Überlastungserscheinungen vermieden, werden</p> <p>Der zusätzliche Kraftfahrzeugverkehr wird im Sponellenweg und der Siedelgasse zu genau diesen Erscheinungen führen</p> <p>7.2.4.2 ... Die hinzukommenden Gebäude sind dabei an der schon bestehenden Bebauung orientiert und fügen sich somit gut in das vorhandene Ortsbild ein.</p> <p>Diese verdichtete Bauweise (26 WE auf 3.673 qm) fügt sich eben NICHT in das vorhandene Ortsbild ein!</p> <p>Die durchschnittliche Grundstücksfläche pro WE beträgt in der anliegenden Bestandsbebauung ca. 446 qm; dementsprechend dürften auf dem Areal nur 9 WE entstehen, um dem vorhandenen Ortsbild zu entsprechen! Selbst unter Zugrundelegung der kleinsten Bezugsfläche wären es maximal 12 WE (s. Anlage 4)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Befürchtung, dass durch das geplante Vorhaben eine verkehrliche Überlastung insbesondere im Bereich des Sponellenwegs und der Siedelgasse eintreten könnte, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel der Gemeinde ist es ausdrücklich, verkehrliche und infrastrukturelle Überlastungserscheinungen zu vermeiden. Im Rahmen der Planung wurde daher geprüft, welche Auswirkungen die zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Vorhaben haben kann. Aufgrund der begrenzten Anzahl an Wohneinheiten und der daraus resultierenden prognostizierten Verkehrszunahme ist nach derzeitiger fachlicher Einschätzung nicht von einer erheblichen Mehrbelastung des bestehenden Straßennetzes auszugehen.</p> <p>Die vorhandene Erschließungsstruktur ist für eine wohnbauliche Nutzung ausgelegt und kann das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen. Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung im Innenbereich, bei der keine großmaßstäblichen Verkehrszunahmen zu erwarten sind.</p>

<p>Weiterhin bestehen auf der betreffenden Straßenseite ausschließlich Einfamilienhäuser, hier wirken die geplanten Mehrfamilienhäuser erdrückend.</p> <p>7.2.4.4 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen eingereicht.</p> <p>Das ist nicht verwunderlich!</p> <p>In der Gemeinderatssitzung von Januar 2024 antwortete die anwesende Mitarbeiterin des Planungsbüro Sieber auf die Frage nach der Dauer für die Erstellung des Plans:</p> <p>"In der Regel 11-12 MONATE, vielleicht ist auch als Termin für die Fertigstellung der November 2024 möglich".</p> <p>Im vorliegenden Fall endete die Frist für Einwendungen bereits am 18.11.24, ohne dass die Bevölkerung über den viel früheren Termin der Auslegung gesondert informiert, worden wäre! (z.B. durch einen Hinweis im Mitteilungsblatt)</p>	<p>Die geäußerten Bedenken zur Wohndichte und zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verfolgt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Ziel, Wohnraum im Innenbereich zu schaffen und dabei eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Dabei wurde auch Wert auf eine gestalterische Einbindung der neuen Gebäude in das vorhandene Ortsbild gelegt, wie im Verlauf der Abwägung bereits dargestellt wurde. Die Hinweise zur durchschnittlichen Grundstücksfläche pro Wohneinheit im Bestand wurden zur Kenntnis genommen. Die geplante Nutzung bleibt jedoch im Rahmen dessen, was nach aktueller städtebaulicher Bewertung als verträglich angesehen werden kann.</p> <p>Die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB und zur Kommunikation der zeitlichen Abläufe im Verfahren wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zunächst ist richtigzustellen, dass sich die in der Gemeinderatssitzung im Januar 2024 von der anwesenden Mitarbeiterin des Planungsbüros Sieber getroffene Aussage auf die Gesamtdauer des Verfahrens bis zum Satzungsbeschluss bezog, nicht jedoch auf den Beginn oder das Ende der einzelnen Beteiligungsschritte. Eine verbindliche Aussage zu den konkreten Zeitpunkten der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in diesem Zusammenhang nicht getroffen, da dies zum damaligen Zeitpunkt noch nicht feststand.</p> <p>Das Verfahren sah, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, zwei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit vor:</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung nach §3 Abs.1 BauGB fand vom 15.10.2024 bis 18.11.2024 statt. Diese wurde ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht und die Unterlagen wurden, wie gesetzlich vorgesehen, zusätzlich über das Internet zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die formelle öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.09.2025 bis 13.10.2025 und wurde</p>
---	--

	<p>ebenfalls ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht und bereitgestellt.</p> <p>In beiden Beteiligungsphasen hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich umfassend zu informieren und Stellungnahmen einzureichen. Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Verfahrens an die gesetzlichen Vorgaben gehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>7.2.5.4 ... Darüber hinaus soll die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.</p> <p>Die Wertminderung der Grundstücke der jetzigen Anwohner hingegen wird zugemutet!</p> <p>7.2.5.5 ... (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen ...</p> <p>Was bedeutet "geringfügig" in diesem Zusammenhang?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung zur beabsichtigten Optimierung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks sowie die Sorge vor einer möglichen Wertminderung angrenzender Grundstücke werden zur Kenntnis genommen. Die Sorge um mögliche negative Auswirkungen auf den Wert benachbarter Grundstücke ist aus Sicht einzelner Eigentümer nachvollziehbar. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Wertveränderungen von Grundstücken durch Bauleitplanung nach geltender Rechtslage grundsätzlich hinzunehmen sind. Die gemeindliche Bauleitplanung dient dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ein Anspruch auf Werterhalt gegenüber neuen Planungen besteht in diesem Fall nicht. Die Gemeinde wird auch im weiteren Verfahren sorgfältig darauf achten, dass eine verträgliche bauliche Entwicklung sichergestellt bleibt.</p> <p>Die Frage zum Begriff "geringfügig" im Bereich der Baugrenzen wird zur Kenntnis genommen. Diese geringfügige Überschreitung dient ausschließlich dazu, bei der Bauausführung technischen und gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, zum Beispiel für Versprünge, Erschließung oder funktionale Anpassungen innerhalb der Gebäudeplanung. Eine abweichende Gestaltung oder größere Bebauung ist dadurch nicht möglich. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden, und die verbindliche Gestaltung der Gebäude ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan exakt definiert.</p>

	Es erfolgt keine Planänderung.
<p>7.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 96 sowie der parallel zur Autobahn verlaufenden Kreisstraße MN 17 ein</p> <p>Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) werden tagsüber und nachts überschritten.</p> <p>Die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV werden um bis zu 3/7 dB(A) tags/nachts überschritten</p> <p>... um der hohen Lärmbelastung gerecht zu werden ...</p> <p>... Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert trotz der Drehung der Gebäude an den Westfassade um bis zu 5 dB(A) überschritten ...</p> <p>Dauerhafte Beeinträchtigung der Gesundheit durch permanenten Lärm ist wissenschaftlich nachgewiesen und allgemein bekannt!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist ein umfangreiches Lärminderungskonzept eingearbeitet, so dass gesunde Wohnverhältnisse im Gebiet gewährleistet werden können. Es wird auf die obige Abwägung zum zweiten Absatz dieser Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>8.2.1.4 Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung bei.</p> <p>8.2.1.6 Das Grünland hat als Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche und damit für die Lebensqualität der dort lebenden Menschen.</p> <p>... Daher ist zumindest zeitweise von einer belasteten Luftqualität Auszugehen ...</p> <p>Hier wird sehenden Auges die Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität der jetzigen Anwohner in Kauf genommen!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Wohn- und Lebensqualität wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist richtig, dass durch das geplante Vorhaben Offenlandflächen, die zur Kaltluftentstehung beitragen verloren gehen. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird jedoch Sorge getragen, dass die Auswirkungen möglichst geringgehalten werden. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem mehrere Gehölzpflanzungen, die Festsetzung von privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von ausschließlich wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und untergeordnete Wege. Diese Maßnahmen dienen dem Erhalt von klimatisch wirksamen Flächen, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen sowie zur Verbesserung</p>

	<p>des Kleinklimas durch Produktion von Frischluft, Temperaturregulierung und Luftfilterung.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>8.2.3.1 ... Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:</p> <p>- Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Spielplatz im Nordwesten und im zentralen Bereich des Geltungsbereiches.</p> <p>Siehe gleicher Text auch:</p> <p>8.2.3.2, 8.2.3.3, 8.2.3.4, 8.2.3.5, 8.2.4.8,</p> <p>Dieser Text ist verwirrend, oder sollen es zwei Spielplätze werden?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Spielplatz wird zur Kenntnis genommen. Ein Spielplatz soll nur im zentralen Bereich entstehen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>8.2.3.2 ... entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.</p> <p>Die Auswirkungen dieser Beeinträchtigungen sind nicht absehbar!</p> <p>8.2.3.5 ... Die getroffenen Festsetzungen stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene bauliche Struktur einfügt.</p> <p>Siehe 7.2.4.2, fügt sich eben NICHT gut ein</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt mit vorliegender Planung neuen, notwendigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Dabei wird insbesondere Wert auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie er auch von der übergeordneten Planungsebene gefordert wird, gelegt (u.a. verdichtete Bauweise, Innenverdichtung). Ein gewisser Flächenverlust ist bei einem solchen Vorhaben nicht zu vermeiden. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden die Beeinträchtigungen auf das Schutz Boden, Geologie und Fläche auf ein notwendiges Minimum reduziert. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem die Festsetzung einer überbaubaren Grundfläche. Durch diese Festsetzung wird die überbaubare Fläche beschränkt, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden. Außerdem sind</p>

	<p>Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, um die Versiegelung zu reduzieren und damit die anteilig verbleibenden Bodenfunktionen zu erhalten. Zusätzlich werden private Grünflächen im Gebiet festgesetzt, um unversiegelte Bodenflächen und deren Bodenfunktionen zu erhalten. Zur Vermeidung von Bodenverunreinigungen und damit einhergehender Schädigung des Bodenlebens sind gewisse Materialien, wenn sie großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, unzulässig.</p> <p>Die Stellungnahme dazu, dass sich die Bebauung nicht in die Umgebung einfügt, wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf die Abwägung unter der Stellungnahme "Bürger 1" verwiesen.</p> <p>Wie bereits oben aufgeführt handelt es sich um eine verdichtete Bauweise, die unter anderem das Schutzgut Boden und Fläche schont. Eine neue Bebauung mit Einfamilienhäusern ist aufgrund der Knappheit an geeigneten Flächen und dem Bedarf an Wohnraum nicht mehr zeitgemäß. Durch die festgelegte Gestaltung der Gebäude, der Kubatur, der Gebäudehöhe etc. wurde dennoch darauf geachtet, dass die neue Bebauung zur Bestandsbebauung passt. Dabei ist zu erwähnen, dass das Wohngebiet am Künersberg sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser aufweist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>8.2.5.1 Standort- und Planungsalternativen</p> <p>Aus zuvor genannten Gründen wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Memmingerberg geprüft.</p> <p>Und warum nicht?</p> <p>10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wurden keine weiteren Standorte innerhalb der Gemeinde Memmingerberg geprüft, da der gewählte Standort aufgrund mehrerer Kriterien geeignet ist.</p> <p>Zum einen befindet sich der Standort im direkten Umfeld bereits vorhandener Wohnbebauung und ist somit städtebaulich sinnvoll eingebettet. Zum anderen ist die Erschließung des</p>

<p>(Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) und Lage des Plangebietes sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.</p> <p>Wer definiert wie "geringe Einbuße" und "akzeptabel"?</p>	<p>Gebietes bereits vorhanden, was eine effiziente und wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens ermöglicht. Durch die geplante Bebauung wird der Ort zudem entsprechend abgerundet und die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt. Zudem ist bei der Standortwahl auch die Flächenverfügbarkeit des Vorhabenträgers zu berücksichtigen.</p> <p>Die Begriffe „geringe Einbuße“ und „akzeptabel“ spiegeln eine fachliche Einschätzung im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wider. Diese Bewertung erfolgt durch die zuständigen Planungsfachleute, die unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild beurteilen.</p> <p>Eine „geringe Einbuße“ bedeutet, dass die Veränderungen an der Erlebbarkeit der freien Landschaft und des städtebaulichen Umfeldes zwar vorhanden sind, diese jedoch in ihrem Ausmaß begrenzt bleiben und nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen. Als „akzeptabel“ wird eine solche Veränderung bezeichnet, wenn sie aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist und die Qualität des Ortsbildes weiterhin gewahrt bleibt.</p> <p>Diese Bewertung steht im Einklang mit den getroffenen Planungsfestsetzungen wie Höhenbeschränkungen und Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, die bewusst dazu dienen, negative Auswirkungen zu minimieren.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zu beanstanden ist auch die offensichtlich fehlende Sorgfaltspflicht des Planungsbüros.</p> <p>Beispiel:</p> <p>8.2.3.6 Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs oder Staubemissionen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung zu teilweise widersprüchlichen Formulierungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die vorliegende Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen von der aktuell vorhandenen Bebauung abgerückt, was zu einer geringeren Geruchs- und Staubbelastung an dieser Stelle führt. An die neu entstehende Bebauung hingegen grenzen weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen an.</p>

<p>... Von den nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen</p> <p>Ja was denn nun?</p>	<p>Dementsprechend kann es in diesen Bereichen auch in Zukunft zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Wie viele der oben beispielhaft aufgeführten, widersprüchlichen Formulierungen wohl in dem umfangreichen Text noch versteckt sein mögen?</p> <p>Solche Beispiele nähren die Zweifel an der notwendigen Sorgfalt bei der Erstellung eines so weitreichenden Dokuments!</p> <p>Es darf von einem Planungsbüro schon erwartet werden, dass der Text zweifelsfrei formuliert wird!</p> <p>So fehlt außerdem z.B. in dem Plan "Abstandsflächen" die grafische Darstellung des Anwesens "Sponellenweg 48".</p> <p>Es darf von einem Planungsbüro schon erwartet werden, dass alle angewandten Pläne die gleiche Aktualität und Darstellung haben!</p> <p>All das Genannte waren jetzt nur die Aspekte, die Laien erkennen können!</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Einwendung im weiteren Verfahren und um eine schriftliche Rückmeldung mit der Beantwortung der genannten Punkte.</p> <p>Anlagen 1 bis 5</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu teilweise widersprüchlichen Formulierungen im Planwerk sowie zur fehlenden grafischen Darstellung des Anwesens „Sponellenweg 48“ in Bezug auf die Abstandsflächen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde teilt das Interesse an einer möglichst klaren und eindeutigen Formulierung aller Planunterlagen, um Transparenz und Verständlichkeit für alle Beteiligten sicherzustellen. Die Erstellung eines umfangreichen Bauleitplanwerks ist ein komplexer Prozess, bei dem sorgfältig alle relevanten Belange abgewogen und textlich berücksichtigt werden. Kleinere sprachliche Uneindeutigkeiten können trotz großer Sorgfalt nicht vollständig ausgeschlossen werden. Diese werden jedoch im weiteren Verfahren geprüft und gegebenenfalls präzisiert, um die Planqualität sicherzustellen.</p> <p>Der Hinweis auf die fehlende Darstellung des Anwesens „Sponellenweg 48“ im Plan zu den Abstandsflächen wird aufgegriffen. Die Abstandsflächenregelungen sind jedoch integraler Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und werden dort verbindlich dargestellt und festgesetzt. Dies gewährleistet, dass die Abstandsflächenregelungen auch für das genannte Anwesen Anwendung finden und rechtsverbindlich sind.</p> <p>Die Gemeinde wird die genannten Punkte im weiteren Verfahren sorgfältig berücksichtigen und die Kommunikation mit den Beteiligten fortsetzen. Eine schriftliche Rückmeldung zu den einzelnen Fragen und Anregungen erfolgt im Rahmen der</p>

			Mitteilung der Abwägungsergebnisse nach Satzungsbeschluss.
2.2.2	Bürger 2 Stellungnahme vom 10.10.2025:	Hiermit legen wir gemäß den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), bzw. den einschlägigen landesrechtlichen Regelungen, form- und fristgerecht Einwendung gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sponellenweg" ein. Die Einwendung erfolgt rechtzeitig innerhalb der Auslegungsfrist gemäß der Bekanntmachung vom 01.09.2025.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der fristgerechte Eingang bestätigt. Es erfolgt keine Planänderung.
		<p>In der Umgebung des geplanten Bauvorhabens sind keine Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die vorherrschende Bebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern, was die charakteristische Struktur, das Erscheinungsbild und die Ruhe des Sponellenwegs prägt. Der geplante Bau mehrerer Mehrfamilienhäuser, 2 davon sogar in zweiter Reihe, würde nicht nur die bestehende Nachbarschaftsstruktur erheblich verändern, sondern auch die Lebensqualität der Anwohner beeinträchtigen. Insbesondere unsere Lebensqualität (xxxxx) würde massiv verschlechtert, da wir der besonderen Belastung ausgesetzt wären, von 3 dieser Wohnblocks umzingelt zu werden.</p> <p>Wir wären eingekesselt durch 3 direkt angrenzende, im Vergleich zu unserer und der direkt anliegenden Immobilien jeweils über doppelt so große Gebäudevolumen. Die Ausrichtung der Außenanlagen (Gärten, Terrassen und Balkone), vorwiegend die der Gebäude D und E zu unseren Aufenthaltsbereichen hin, beeinflussen uns massiv. Die Nutzung unseres Gartens und unserer Terrasse wären stark eingeschränkt, weil wir auf dem sprichwörtlichen Präsentierteller wären, anstatt uns in unserem Rückzugsräum erholen zu können. Zudem ist mit einer erheblichen Lärmbelästigung zu rechnen, die durch die Nutzung der Außenanlagen von der erhöhten Anzahl an Bewohnern verursacht wird. Die verdichtete Bebauung (Wohneinheit</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken zur Veränderung der bestehenden Nachbarschaftsstruktur, zur Gebäudekubatur sowie zur möglichen Beeinträchtigung der Lebensqualität durch die geplanten Mehrfamilienhäuser werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde ist sich bewusst, dass neue bauliche Entwicklungen insbesondere im unmittelbaren Wohnumfeld zu subjektiv empfundenen Veränderungen führen können. Ziel der Planung ist jedoch eine maßvolle und geordnete Nachverdichtung, die sich in das bestehende Ortsbild einfügt und dabei die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nachhaltig unterstützt.</p> <p>Die geplanten Gebäude orientieren sich in ihrer Höhe an der umliegenden Bebauung. So entspricht beispielsweise die Gebäudehöhe von Haus C der Höhe des benachbarten Gebäudes auf Fl.-Nr. 165/2. Auch die Kubatur wurde so gewählt, dass sie, trotz einer höheren Anzahl an Wohneinheiten, durch Gestaltung, Gliederung und Dachform an die ortstypische Bebauung angepasst ist.</p> <p>Die Ausrichtung und Lage der Gebäude sowie deren Außenanlagen wurden im Rahmen der Planung sorgfältig geprüft.</p>

<p>pro Grundstücksfläche) stellt mehr als das Dreifache zur Bestandsbebauung dar!</p>	<p>Die Gemeinde hat dabei auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt und im Zuge der Abwägung eine städtebaulich verträgliche Lösung angestrebt.</p> <p>Die Einsehbarkeit privater Gärten und Aufenthaltsbereiche lässt sich in einer verdichteten Bebauung zwar nicht vollständig ausschließen, wird jedoch durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen sowie durch gestalterische Maßnahmen möglichst verträglich gestaltet. Die Gebäudehöhen der Gebäude C, D und E wurden so gewählt, dass sie sich in das städtebauliche Gesamtgefüge einfügen und ein ausgewogenes Verhältnis zu den angrenzenden Baukörpern herstellen. Aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufs mit einem leichten Gefälle in diesem Bereich ist die Höhenentwicklung der Gebäude maßvoll und fügt sich auch topografisch verträglich in die Umgebung ein. Die Abstandsflächen liegen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches.</p> <p>Die Gemeinde wird im weiteren Verlauf des Verfahrens weiterhin darauf achten, dass die bauliche Entwicklung verträglich umgesetzt und die Einbindung in das bestehende Ortsbild gewahrt bleibt.</p> <p>Die durch die Bewohner entstehenden Geräusche sind als sozialadäquat einzustufen. Lärmbelastung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Das enorm steigende Verkehrs- und Parkaufkommen (Gäste, etc.) stellt ebenfalls eine unzumutbare Belastung für diese ruhige Einfamilienhaussiedlung dar, insbesondere auch hier wieder für uns, da wir in unmittelbarer Nähe der Anbindung dieses Bauvorhabens an den Sponellenweg leben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Bedenken bezüglich des steigenden Verkehrs- und Parkaufkommens durch das geplante Bauvorhaben werden zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf die obige Abwägung zum Thema Verkehr verwiesen.</p> <p>Im Rahmen der Planung wurde jedoch darauf geachtet, dass das Vorhaben angemessen an die bestehende Verkehrsinfrastruktur angebunden wird. Die Erschließung über den</p>

	<p>Sponellenweg wurde städtebaulich geprüft und als geeignet bewertet.</p> <p>Zudem ist zu berücksichtigen, dass ausreichend Stellplätze innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden können. Dies umfasst sowohl die notwendigen Stellplätze für die künftigen Bewohner als auch für Besucher. Die Stellplätze werden über eine Tiefgarage sowie ergänzende oberirdische Stellplätze bereitgestellt, wodurch eine geordnete und flächenoptimierte Parkraumbewirtschaftung gewährleistet ist. Auf Grundlage der vorliegenden verkehrstechnischen Einschätzungen ist nicht mit einem unzumutbaren zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen bleibt im Rahmen der ortsüblichen Belastung einer Wohnnutzung vergleichbarer Dichte und führt daher weder zu einer signifikanten Mehrbelastung des Sponellenwegs noch zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung. Eine zusätzliche Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums wird aus fachlicher Sicht nicht erwartet.</p>
<p>Gemäß § 15 BauNVO sind die städtebaulichen Belange und die Erhaltung des Ortsbildes bei der Genehmigung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Das geplante Bauvorhaben steht im deutlichen, durch Zahlen und Fakten belegbaren Widerspruch zu diesen Vorgaben, da es nicht in das bestehende Umfeld integriert ist und die harmonische Gestaltung der Siedlung drastisch verschlechtern würde.</p> <p>Wir möchten Sie nochmals darauf hinweisen, dass es mindestens eine offizielle Ablehnung durch das Landratsamt einer früheren Bauanfrage vom 06.04.2010 gab (Gesch.-Nr. 34.2-VO2010-0175). Dort werden als Ablehnungsgründe zum einen angeführt, dass die, bis vor kurzem noch geltende und dann als "vermutlicher Fehler" aufgehobene, Bebauungsgrenze in Richtung Norden, nur um wenige Meter überschritten wurde. Zum anderen wurde angeführt: "Aufgrund einer Ortsbesichtigung kommen wir</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf § 15 BauNVO wird zur Kenntnis genommen. Der Schutz des Ortsbildes ist ein wesentlicher Belang im Rahmen der Bauleitplanung. Aus diesem Grund wurde bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gezielt auf eine an die Umgebungsbebauung angepasste Gestaltung geachtet. Die geplanten Gebäude orientieren sich in ihrer Höhenentwicklung an bestehenden Nachbargebäuden und greifen ortstypische Merkmale auf. Durch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, zur Dachform sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche soll sichergestellt werden, dass sich die Neubauten städtebaulich verträglich in das Umfeld einfügen.</p> <p>Die Bezugnahme auf die Ablehnung eines früheren Bauantrags im Jahr 2010 wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p>

<p>jedoch zu dem Ergebnis, dass wegen der exponierten Hanglage das Gebäude entsprechend der Umgebungsbebauung [...] erfolgen muss. Hier ist nur eine eineinhalbgeschossige Bauweise [...] möglich. Weitere Abgrabungen sind nicht zulässig." Als wir uns vor unserem Hausbau im Bauamt informiert haben, welche Vorgaben wir zu berücksichtigen hätten, wurden wir auf diese Ablehnung als Orientierung hingewiesen und informiert das diese Bebauungsgrenze nicht überschritten werden darf.</p> <p>Das hatte auch erhebliche Auswirkungen auf unsere Entscheidung, den vergleichsweise hohen Kaufpreis zu akzeptieren, da die durch die oben genannte Auskunft suggerierte unverbaubare Aussicht (Maklerzitat: "Lage, Lage, Lage") nicht nur ihren Preis wert war, sondern auch den Werterhalt bzw. sogar die Wertsteigerung sichern würde. Dieses Bauvorhaben würde den Wert unserer Immobilie unzumutbar reduzieren und uns finanziell (nicht zuletzt im Hinblick auf Altersvorsorgewert) massiv schädigen! Das bestätigen Makler und ist zudem überall im Internet und bei Immobilienbewertungen nachzulesen.</p>	<p>Dabei ist zu beachten, dass es sich bei der nun vorliegenden Planung nicht um einen Einzelbauantrag, sondern um ein eigenständiges, rechtlich separates bauleitplanerisches Verfahren handelt. Die damalige Entscheidung des Landratsamts bezog sich auf ein konkretes Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Im Gegensatz dazu schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan jetzt einen neuen planungsrechtlichen Rahmen mit eigenen, verbindlichen städtebaulichen Festsetzungen. Frühere bauordnungsrechtliche Einschätzungen haben für die Gemeinde keine Bindungswirkung im Bauleitplanverfahren.</p> <p>Bezüglich der Sorge um eine Wertminderung wird auf die allgemeine Rechtslage verwiesen: Im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung besteht kein Anspruch auf den Werterhalt einzelner Grundstücke. Es ist festzuhalten, dass an sich kein Anspruch auf die Beibehaltung eines bestimmten "status quo" besteht. Die Gemeinde hat jedoch die Auswirkungen der Planung auf die Plannachbarn zu ermitteln und einer Abwägung zuzuführen. Dies ist vorliegend auch geschehen.</p>
<p>Bitte beachten Sie auch die Anhänge weiter unten, wo wir weitere Fakten aufliste.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die Anhänge wird zur Kenntnis genommen. Die Anhänge werden berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Als erfreuliche Geste in die richtige Richtung um einen Konsens mit uns Anwohnern zu finden haben wir positiv wahrgenommen, dass der Kinderspielplatz im aktuell vorliegenden Plan zwischen die Gebäude A und B verlegt wurde. In diesem Geiste möchten wir Sie dringend auffordern, sich in unsere Lage zu versetzen und unseren Kompromiss-Vorschlag zu Herzen zu nehmen, das Bauvorhaben wenigstens, um die Gebäude D und E zu reduzieren!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die positive Rückmeldung zur Verlegung des Kinderspielplatzes wird dankend zur Kenntnis genommen. Auch der nun erneut vorgetragene Kompromissvorschlag, das Bauvorhaben um die Gebäude D und E zu reduzieren, wurde geprüft. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der städtebaulichen Abwägung jedoch bewusst für den vorliegenden Geltungsbereich und Umfang der Bebauung entschieden. Dabei wurden sowohl die städtebaulichen Gegebenheiten, die Verfügbarkeit</p>

<p>Wir bitten Sie, unseren Einspruch zu prüfen und die Belange der Anwohner sowie die städtebaulichen Gegebenheiten angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>der Grundstücksflächen, als auch der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Anhang 1:</p> <p>Auszüge aus Internet-Quellen:</p> <p>Bestimmte negative Lagefaktoren können den Marktwert erheblich senken, da sie den Wohnkomfort und die Lebensqualität beeinträchtigen. Käufer und Mieter sind bei der Wahl einer Immobilie zunehmend kritisch und achten verstärkt auf solche Einflüsse.</p> <p>Wohnqualität:</p> <p>Grünflächen und attraktive Gebäude in der Nachbarschaft erhöhen den Immobilienwert.</p> <p>Lärmquellen:</p> <p>Lärm ist einer der häufigsten Gründe, warum der Wert einer Immobilie sinkt. Permanente Geräuschbelastung durch zunehmenden Straßenverkehr und verdichtete Bebauung mindert den Wohnkomfort erheblich.</p> <p>Umweltbelastungen</p> <p>Umweltfaktoren wie Luftverschmutzung durch stark frequentierte Straßen beeinflussen den Immobilienwert negativ und senken die Lebensqualität der Bewohner.</p> <p>Werterhaltung:</p> <p>Immobilien in attraktiven Lagen haben tendenziell eine bessere Wertentwicklung. Sie bleiben wertstabil oder steigen sogar im Wert, was beispielsweise bei einem Immobilienverkauf entscheidend sein kann.</p> <p>Wertverlustrisiko:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise auf potenziell wertmindernde Lagefaktoren und die steigende Sensibilität von Käufern und Mietern im Hinblick auf Wohnqualität werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist nachvollziehbar, dass Anwohner mögliche Auswirkungen auf den Marktwert ihrer Immobilie kritisch betrachten. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass eine mögliche Wertminderung von Grundstücken keine rechtlich geschützte Position im Bauplanungsrecht darstellt. Im Rahmen der Bauleitplanung nach §1 Abs.6 und Abs.7 BauGB sind zahlreiche öffentliche und private Belange abzuwägen – der Immobilienwert einzelner Grundstücke ist dabei nicht vorrangig ausschlaggebend.</p> <p>Vielmehr wird im vorliegenden Bebauungsplan durch städtebauliche und gestalterische Festsetzungen (z. B. Höhenbeschränkungen, Baugrenzen, Grünflächen) eine verträgliche Einbindung in das bestehende Umfeld angestrebt. Die Wertentwicklung von Immobilien hängt im Übrigen von vielfältigen Faktoren ab, etwa der allgemeinen Marktlage, dem Zustand der Immobilie und der infrastrukturellen Anbindung – sodass eine isolierte Bewertung auf Basis eines einzelnen Vorhabens nicht möglich ist.</p> <p>Die Gemeinde nimmt die geäußerten Sorgen ernst und wird auch im weiteren Verfahren darauf achten, dass eine nachhaltige und ortsverträgliche Entwicklung gewährleistet bleibt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Immobilien in guter Lage haben eine höhere Wertbeständigkeit und somit ein geringeres Risiko, an Wert zu verlieren.</p> <p>Nachbarschaft:</p> <p>Die unmittelbare Lage und Umgebung der Immobilie beeinflusst maßgeblich die Lebensqualität und den Immobilienwert. Eine ruhige Wohngegend, ein Blick ins Grüne und die Uneinsehbarkeit der Immobilie gelten als ideal für eine gute Immobilienlage.</p> <p>Baufinanzierung:</p> <p>Die Lage der Immobilie beeinflusst auch die Kreditkonditionen bei einer Baufinanzierung. Je besser die Lage der Immobilie dabei ist, desto niedriger sind in der Regel die Bauzinsen, da das Kreditausfallrisiko für die Bank sinkt. Dafür gibt es folgende Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Immobilie in guter Lage wird tendenziell mehr nachgefragt und punktet mit einem höherem Immobilienwert. Das Risiko, dass die Bank die Immobilie im Falle eines Zahlungsausfalls nicht verkaufen kann, sinkt dadurch. - Immobilien in guten Lagen gelten als wertstabil. Zudem ist mit einer potenziellen Wertsteigerung zu rechnen, besonders in Regionen mit positiven Entwicklungsaussichten. - Eine attraktive, gepflegte und sichere Umgebung sowie eine ruhige Lage ohne hohe Lärmbelästigung tragen ebenfalls zur Wertstabilität der Immobilie bei und werden von Banken positiv bewertet. 	
<p>Anhang 2:</p> <p>Widerlegung von Behauptungen aus diversen Gemeinderatssitzungen mittels Fakten:</p> <p>Behauptung 1:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Bedeutung und Zukunftsfähigkeit von Einfamilienhäusern werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ist es das Ziel der Gemeinde, ein vielfältiges Wohnangebot zu schaffen, das</p>

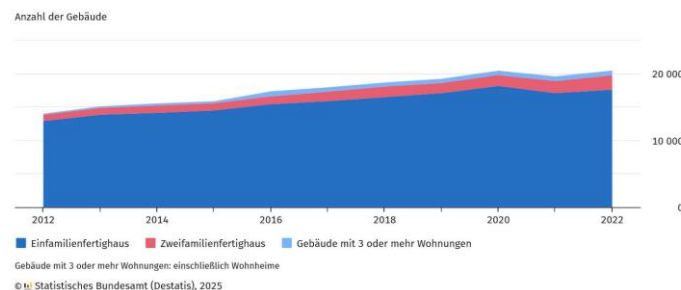
Einfamilienhäuser seien nicht mehr zeitgemäß und es könne sie sich fast niemand mehr leisten.

Fakt:

Quelle: Statistisches Bundesamt
(https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2023/PD23_24_p002.html):

"Den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen sich immer mehr Menschen hierzulande..."

"Insgesamt wurden im Jahr 2022 rund 20 400 Wohngebäude im Fertigteilbau erreicht. Dabei machten die Einfamilienhäuser mit 86,0% den größten Anteil aus. Danach folgten mit einem Anteil von 10,6% die Zweifamilienhäuser und mit 3,5% Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen einschließlich Wohnheime."



Fakt:

Quelle: Statista (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39010/umfrage/bestand-dereinfamilienhaeuser-in-deutschland-seit-2000/>):

Stand 22.09.2025: "Die Anzahl der Einfamilienhäuser nahm hierzulande seit dem Jahr 2001 jährlich zu. Damit steigt auch der Anteil privater Haushalte, die ein Einfamilienhaus besitzen."

Behauptung 2:

sowohl den Bedarf nach Einfamilienhäusern als auch nach anderen Wohnformen berücksichtigt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, in einer bereits erschlossenen Lage ergänzenden Wohnraum bereitzustellen, ohne die vorhandene Siedlungsstruktur grundsätzlich infrage zu stellen. Die geplanten Mehrfamilienhäuser stellen somit eine Ergänzung zum bestehenden Wohnraumangebot dar und sollen insbesondere auch Zielgruppen ansprechen, die kleinere Wohnungen suchen.

Die Belange der Nachbarschaft und das bestehende Ortsbild wurden bei der Planung berücksichtigt. Durch gestalterische Festsetzungen wird eine verträgliche Einfügung in das Umfeld angestrebt.

Die Hinweise zur Bedeutung des Allgemeinwohls und die kritische Nachfrage nach einer konkreten Definition sowie Belegung mit Zahlen und Fakten werden zur Kenntnis genommen.

Im Bauplanungsrecht wird das Allgemeinwohl als übergeordnetes Ziel verstanden, das sich aus einer Abwägung vielfältiger öffentlicher und privater Belange ergibt (§1 Abs.6 BauGB). Es umfasst unter anderem Aspekte wie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, die Sicherung der sozialen Infrastruktur, den Schutz der Umwelt sowie die Erhaltung der Lebensqualität in der Gemeinde.

Das geplante Bauvorhaben verfolgt das Ziel, dringend benötigten Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen, um der Nachfrage gerecht zu werden. Dabei werden die Auswirkungen auf die Anwohner sorgfältig geprüft und versucht, diese durch gestalterische Maßnahmen und Festsetzungen möglichst gering zu halten.

Die angeführten Fakten zur Preisentwicklung auf Immobilienplattformen belegen, dass Wohnraum in Mehrfamilienhäusern tendenziell höhere Quadratmeterpreise erzielen kann. Dies steht nicht im Widerspruch zum Ziel, zusätzlichen, auch für unterschiedliche Einkommensgruppen attraktiven Wohnraum

<p>Das Bauvorhaben dient dem Allgemeinwohl und die Einzelinteressen der Anwohner müssen daher zurückstecken.</p> <p>Frage dazu:</p> <p>Was genau bedeutet denn in diesem Zusammenhang, faktisch, das Allgemeinwohl?</p> <p>- Diese Floskel wurde bisher nie mit Zahlen, Daten, Fakten oder Argumenten belegt.</p> <p>Fakt:</p> <p>Wie oben beschrieben, werden alle Anwohner des Sponellenwegs und zum Teil die der angrenzenden Straßen negativ beeinflusst.</p> <p>- wo bleibt hier das Allgemeinwohl?</p> <p>Fakt:</p> <p>Eine Auswertung aus aktuellen Immobilienplattformen wie z.B. Immoscout24.de in ungefähr vergleichbaren Orten, geht klar hervor, dass Wohnraum in Eigentums- oder Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Quadratmeter durchschnittlich sogar um mehrere Hundert Euro teurer ist als in Einfamilienhäusern und extrem erschwerend hinzukommt, dass in dieser Betrachtung die nutzbare Grundstücksfläche (und damit Garten und Rückzugsraum) noch gar nicht berücksichtigt ist!</p> <p>- auch hier stellt sich die Frage nach dem Allgemeinwohl.</p> <p>Behauptung 3:</p> <p>Die geplanten Wohnungen seien besonders sozial- und altersgerecht aufgrund von z.B. Aufzugsanlagen.</p> <p>Fakt:</p> <p>Von den Gebäuden D und E stellt die Anbindung an den Sponellenweg eine noch zu errichtende Straße mit entsprechender Steigung dar. Alters- und gesundheitlich bedingt eingeschränkte Personen werden sich hier äußerst</p>	<p>zu schaffen. Das Allgemeinwohl umfasst somit nicht nur den Schutz der bestehenden Eigentümer, sondern auch das Interesse der gesamten Gemeinschaft an einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung.</p> <p>Die Gemeinde ist bestrebt, eine ausgewogene Balance zwischen den berechtigten Interessen der Anwohner und den Erfordernissen der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung herzustellen.</p> <p>Die Bedenken zur Erschließung der Gebäude D und E über eine neu zu errichtende, steil ansteigende Straße und deren Auswirkungen auf die Zugänglichkeit für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließung ist so geplant, dass sie den Anforderungen an eine altersgerechte Nutzung entspricht. Es liegen keine Hinweise vor, dass die Zugänglichkeit für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen durch die Steigung unzumutbar erschwert wird.</p> <p>Die Hinweise auf andere, besser geeignete Flächen werden zur Kenntnis genommen. Der gewählte Standort wurde jedoch auf Grund der bestehenden Wohnbebauung, der vorhandenen Erschließung und der Flächenverfügbarkeit des Vorhabenträgers gewählt. Die Anliegen der Bevölkerung werden allerdings im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
---	--

	<p>schwer tun – Menschen im Rollstuhl könnten diese Gegebenheit unter Umständen sogar als unüberwindlich erleben. Sie wären auf fremde Hilfe angewiesen.</p> <p>- wo zeigt sich hier die angepriesene altersgerechte Bauweise?</p> <p>Schlussatz:</p> <p>Es gibt andere unbebaute Flächen in der Gemeinde, die sich besser für ein solches Bauvorhaben eignen würden, sowohl was Ebenheit als auch Einfügung in die Umgebungsbebauung angeht. Es ist uns wirklich ein Rätsel warum dieses Vorhaben bisher dermaßen befürwortet wurde, entgegen der massiven Proteste der Anwohner – der Bürger dieser Gemeinde!</p> <p>Anlage Ablehnung 2010</p>	
--	--	--

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Memmingerberg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 22.07.2025 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 06.10.2025 Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sponellenweg" in der Fassung vom 06.10.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Memmingerberg, den 03.11.2025

4 Anlagen

- 4.1 Kabellageplan sowie Merkblatt zur Stellungnahme vom 06.10.2025 der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Buchloe
- 4.2 Lageplan zur Stellungnahme vom 23.09.2025 der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring
- 4.3 Anlagen 1 bis 5 zur Stellungnahme vom 10.10.2025, Bürger 1
- 4.4 Anlage Ablehnung 2010 zur Stellungnahme vom 10.10.2025, Bürger 2.