

Neubau 5 Mehrfamilienhäuser mit 28 WE und 2 Tiefgaragen in Memmingerberg**I. AKTENVERMERK**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 28 Wohneinheiten und 2 Tiefgaragen auf den Flurnummern 171/4, 166, 165, 165/4 in Memmingerberg.

Das Vorhaben liegt am nördlichen Ortsrand von Memmingerberg. Der Geltungsbereich einer Einbeziehungssatzung umfasst Teilflächen der Flurstücke 1480, 1481, 164, 165, 166 und 167. Das Flurstück 171/4 ist nicht vom Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst. Das Vorhaben ist mangels dem Vorhandensein eines Bebauungszusammenhangs und der fehlenden planungsrechtlichen Grundlage zumindest in Teilen dem Außenbereich zuzuordnen und planungsrechtlich unzulässig.

Im Übrigen ist festzuhalten, dass sich das Vorhaben derzeit auch nicht einfügt, sollte ein Bebauungszusammenhang bejaht werden können.

Zulässigkeitsmerkmal des Einfügens ist das Maß der baulichen Nutzung. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig, wenn es sich innerhalb sich des aus der Umgebung tatsächlich ergebenden und den Rahmen bildenden Maßes bewegt.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen. Die Umgebungsbebauung wird im Wesentlichen durch eineinhalb- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach geprägt. Dabei entsprechen die Größenausdehnung und Höhenentwicklung der in näherer Umgebung vorhandenen Baukörper in Länge und Breite, der Geschoszahl und der Höhe der eines kleinteilig strukturierten Wohngebietes.

Das zu beurteilende Vorhaben überschreitet den aus der Umgebung tatsächlich sich ergebenden Rahmen hinsichtlich der absoluten Größe (beispielsweise Gebäude A und B mit Verbindungsbauwerk, Gesamtlänge 40,6 m), der Grundfläche der wahrnehmbaren Geschoszahl sowie der Höhe. Insbesondere die in nördlicher Richtung wahrnehmbaren Trauf- und Firsthöhen als Maßbestimmungsfaktor liegen deutlich über denen der umgebenden Bebauung.

Hinsichtlich der Gebäude A und B und der nach Norden wahrnehmbaren Erscheinung ist zudem von einer Beeinträchtigung des sensiblen Ortsrandes durch einen in gestalterischen Fragen aufgeschlossenen Betrachter auszugehen.

Mindelheim, 04.11.2020
Landratsamt Unterallgäu



- II. [Redacted] mit der Bitte Kenntnisnahme. Siehe auch Bild anbei.
- III. Zum Vorgang [Redacted]

Entwurf


108

unterallgäu
landratsamt

Landratsamt Unterallgäu · Postfach 1362 · 87713 Mindelheim

Immo-Team Allgäu GmbH
Freudental 16a
87435 Kempten

Bauwesen
-Dienststelle Memminger-

Gesch.-Nr.	34.1.2 - BA2020-1747
Bearbeiter/in	
Zimmer-Nr.	
Telefon	
Telefax	
E-Mail	
Datum	30.11.2020

Bauvorhaben: Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern mit 28 Wohneinheiten und 2 Tiefgaragen
Bauherr: Immo-Team Allgäu GmbH, Freudental 16a, 87435 Kempten
Bauort: Sponeillenweg, 87766 Memmingerberg
 Gemarkung: Memmingerberg, Flurnr. 171/4, 166, 165, 165/4

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bauantrag zu oben genanntem Bauvorhaben liegt dem Landratsamt Unterallgäu zur Prüfung vor. Das Vorhaben betrifft den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit 28 Wohneinheiten und zwei Tiefgaragen auf dem Grundstück Flurnr. 171/4, 166, 165, 165/4 der Gemarkung Memmingerberg.

Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wird unter anderem die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit überprüft.

Das Vorhaben liegt am nördlichen Ortsrand von Memmingerberg. Der Geltungsbereich einer Einbeziehungssatzung umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurnr. 1480, 1481, 164, 165, 166 und 167 (ehemals). Ob das Grundstück Flurnr. 171/4 (jetzt) vom Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst ist, müsste geklärt werden. Dies ist jedoch aufgrund der folgenden Gründe unerheblich.

Aufgrund der Einbeziehungssatzung beurteilt sich das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB-. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig, wenn es sich innerhalb sich des aus der Umgebung tatsächlich ergebenden und den Rahmen bildenden Maßes bewegt.



Landratsamt Unterallgäu
Herrenstraße 15
87700 Memmingen

Öffnungszeiten
Mo - Fr 8:00 - 12:00 Uhr
zus. Do 14:00 - 17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Telefon (0 83 31) 82 03 - 0
Telefax (0 83 31) 82 03 - 30
www.unterallgaeu.de
info@lra.unterallgaeu.de

Konto der Kreiskasse
Sparkasse MM-LI-MN
IBAN: DE86 7315 0000 0000 003673
SWIFT-BIC: BYLADEM1MLM

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen. Bei einer Ortsseinsicht seitens des Landratsamtes Unterallgäu wurde festgestellt, dass die Umgebungsbebauung im vorliegenden Fall im Wesentlichen durch eineinhalb- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach geprägt wird. Dabei entsprechen die Größenausdehnung und Höhenentwicklung der in näherer Umgebung vorhandenen Baukörper in Länge und Breite, der Geschoszahl und der Höhe der eines kleinteilig strukturierten Wohngebietes.

Das oben genannte Vorhaben überschreitet den aus der Umgebung tatsächlich sich ergebenden Rahmen hinsichtlich der absoluten Größe (beispielsweise Gebäude A und B mit Verbindungsbauwerk, Gesamtlänge 40,6 m), der Grundfläche der wahrnehmbaren Geschoszahl sowie der Höhe. Insbesondere die in nördlicher Richtung wahrnehmbaren Trauf- und Firsthöhen als Maßbestimmungsfaktor liegen deutlich über denen der umgebenden Bebauung.

Hinsichtlich der Gebäude A und B und der nach Norden wahrnehmbaren Erscheinung ist zudem von einer Beeinträchtigung des sensiblen Ortsrandes auszugehen.

Aufgrund dessen erfüllt das vorliegende Vorhaben das Einfügegebot des § 34 BauGB nicht und somit ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig.

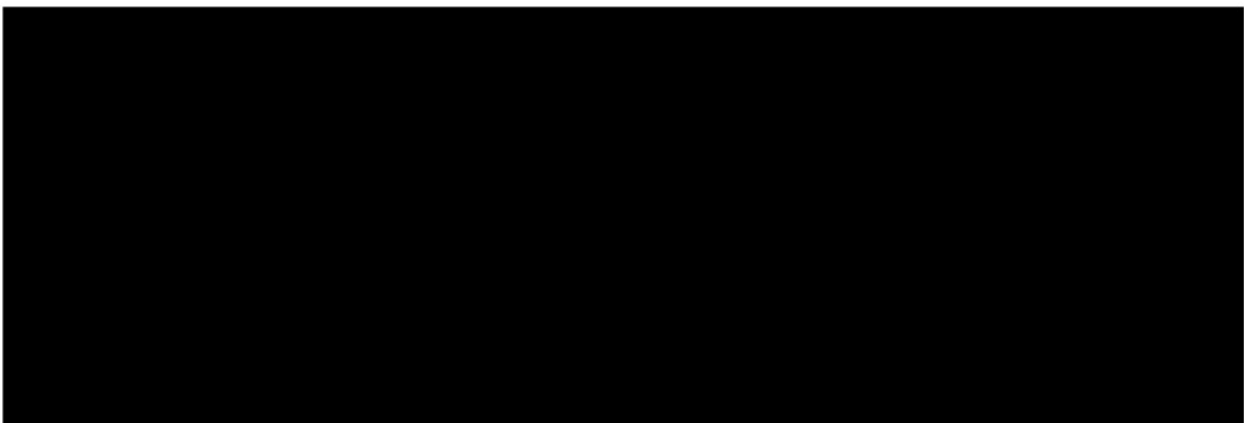
Da das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig ist, wird der eingereichte Antrag zu oben genanntem Bauvorhaben als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Schließlich müsste der Bauantrag aufgrund dessen mit einem kostenpflichtigen Bescheid abgelehnt werden.

Zum Zwecke der Kostenersparnis geben wir Ihnen die Möglichkeit, den Bauantrag zurückzunehmen. Sie würden die Antragsunterlagen gegen eine Erledigungsgebühr formlos zurückerhalten. Für die Rücknahmeerklärung bitten wir beiliegendes Formblatt zu verwenden.

Sollte bis spätestens 15.01.2021 keine Rückäußerung Ihrerseits erfolgen, wird der eingereichte Antrag mit einem rechtsmittelfähigen Bescheid abgelehnt.

Insoweit dient dieses Schreiben bereits als Anhörung im Sinne des Art. 28 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz -BayVwVfG-. Sie erhalten ebenfalls bis zum vorstehend genannten Termin Gelegenheit, sich zu der Ihnen in Aussicht gestellten Maßnahme schriftlich oder mündlich zu äußern.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Anlage

1 Formular gegen Rückgabe

Ves 04. Dez. 2020 PC

An (untere Bauaufsichts- und Abgrabungsbehörde)	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde BA2020-1747	Eingangsstempel der unteren Bauaufsichtsbehörde
---	--	---

1. Bauherr	
Name Immo-Team Allgäu GmbH	Vorname
Straße, Hausnummer Gewerbestr. 8	PLZ, Ort 87787 Wolferschwenden
Vertreter des Bauherrn	
Name	Adresse
Telefon (mit Vorwahl)	E-Mail
Baugrundstück	
Straße, Hausnummer Sprellenweg	PLZ, Ort 87766 Memmingerberg
Gemarkung Memmingerberg	Flur-Nr. 171/4; 166, 165, 165/1
Bauvorhaben (Beschreibung) Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern mit 8 Wohneinheiten und 2 Tiefgaragen	
2. Rücknahme bzw. Ablehnungsbescheid	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ich möchte meinen Bauantrag zum Zwecke der Kostenersparnis zurückziehen und den Bauantrag gegen eine Erledigungsgebühr formlos zurückerhalten.
<input type="checkbox"/>	Ich habe Interesse an der Weiterbearbeitung und Aufrechterhaltung des Bauantrages für o. g. Bauvorhaben und wünsche den Erlass eines kostenpflichtigen, rechtsmittelfähigen Ablehnungsbescheides.

<input checked="" type="checkbox"/>	Antragsteller / Bauherr
<input type="checkbox"/>	Vertreter
10.12.2020 pm. Klutermann IMMOTEAAM ALLOAU GMBH Gewerbestr. 8 87787 Wolferschwenden	
Datum, Unterschrift	


Berechnung der Grundstücksfläche pro Wohneinheit in der Bestandsbebauung im
 Sponellenweg und hier anliegender Gebäude der Gottlob-Müller-Straße;
 daraus resultierend die Anzahl der möglichen neuen WE, damit der Begriff
 "fügt sich gut ein" auch gerechtfertigt wäre

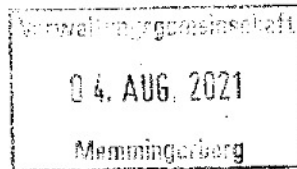
	Grundstücksgröße ca. m ²	Wohneinheiten Ist	Fläche pro Wohneinheit	demnach Wohneinheiten möglich
Spo 52	657	2	329	11
Spo 50	500	1	500	7
Spo 48	670	1	670	5
Spo 44	617	1	617	6
Spo 42 b	421	1	421	9
Spo 42 a	407	1	407	9
Spo 23	710	1	710	5
Spo 25	512	1	512	7
Spo 27	503	1	503	7
Spo 29	519	1	519	7
Spo 31	475	1	475	8
G.-M.- 18	638	2	319	12
G.-M.- 13	725	2	363	10
Spo 33	340	1	340	11
Spo 35	342	1	342	11
	8036	18	446	

Bauvorhaben ImmoTeam

zu bebauen (m ²)	Bezugsfläche		mögl. WE
3673	kleinste	319	12
3673	durchschnittliche	446	8

04.08.2021


Gemeinde Memmingerberg
Benninger Straße 3
87766 Memmingerberg



Zusätzlich per Mail an:

- 
- 
- 

Geschäftszeichen: Memmingerberg 2021/19;

Benachrichtigung des Baunachbarn vom 20.07.2021

Stellungnahme

Bei diesem Bauantrag handelt es sich um die modifizierte Version des Bauantrags vom 08.09.2020 (Nr. im Bauantragsverzeichnis der Gemeinde: 31/2020, Nr. im Bauantragsverzeichnis des LRA: 34.1.2 – BA 2020 – 1747).

Dieser damalige Bauantrag wurde unter anderem auch deswegen als planungsrechtlich unzulässig eingestuft, da das Flurstück 171/4 nicht vom Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst wird, deswegen eben auch nicht nach § 34 BauGB bebaut werden darf! (Siehe entsprechenden Aktenvermerk des Herrn Irsigler vom 04.11.2020; Anhang 1). Diese Einstufung wurde nahezu wortgleich in das Ablehnungsschreiben des LRA, Hr. Baumann, vom 30.11.2020 an den Bauwerber übernommen, welcher daraufhin den Antrag zurückgezogen hat.

Die entsprechende Forderung des § 34 BauGB ist auch in diesem Fall welterhin nicht erfüllt, ebenso hat sich auch an der Einbeziehungssatzung nichts geändert!

Es darf unseres Erachtens nicht nur auf die bestehende Bebauung südlich des Sponellenweges abgehoben werden, wo die Häuser sehr viel höher fundamentierte sind als auf der Nordseite. Aber auch hier handelt es sich um Gebäude mit höchstens 2 Wohneinheiten (WE). In die Bebauung nördlich des Sponellenweges fügt sich das Vorhaben in keiner Weise ein, da die neuen Baukörper viel größer geplant sind. Das hat sich auch zu dem früheren Antrag nicht wesentlich geändert! (siehe auch hierzu o.g. Aktenvermerk)

Im Jahr 2010 wurde seitens des LRA eine Bauvoranfrage mit dem Verweis auf die mögliche Bebauungsform abgelehnt (Az.: 34.2-VO2010-0175; Anhang 2):

Zitat daraus:

‘Hier ist nur eine eineinhalbgeschossige Bauweise mit üblichem Kniestock und ausbaubarem Dachgeschoss möglich’

Zitat Ende.

Diese Bedingung wurde 1995 auch uns vor dem Erwerb unseres Grundstückes (Flur-Nr. 165/1) zur Kenntnis gebracht. **Noch im August 2016** wurden genau die gleichen Punkte den Käufern des Grundstückes Flur-Nr. 165/2 auferlegt mit der Ergänzung, dass eine Bebauung bis zum hinteren Ende der Bebauung des Gebäudes Sponellenweg 52 möglich sein sollte.

Unter dieser Prämisse haben wir damals unsere jeweiligen Grundstücke gekauft.

Somit ist eine durchgängig gleichbleibende Argumentation seitens des LRA erkennbar.

Es ist kein Grund ersichtlich, warum nach 1995, 2010, 2016 und 2020 jetzt plötzlich mit anderem Maß gemessen werden soll!!!

Das hier geplante Vorhaben reicht jedoch weit über diese Bebauungsgrenze hinaus!

Die jetzt geplante verdichtete Bauweise bedeutet eine erhebliche Wertminderung unseres Grundstückes und darüber hinaus eine starke Verminderung unserer Wohnqualität!

Die Dichte der Bebauung steht auch mit 26 Wohneinheiten auf 3800 m² Baugrund in krassem Missverhältnis zur Bebauung in der näheren Umgebung, wo im Vergleich zur durchschnittlichen Grundstücksgröße nur 9 Wohneinheiten Realität sind. Vor allem aber handelt es sich ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhäuser! Selbst wenn man die kleinste Bezugsgröße anlegte, dürften maximal 12 WE errichtet werden (Anlage 3)!

Im Areal der Sandstraße sind die Verhältnisse ähnlich.

Zu der vorgenannten Einbeziehungssatzung:

Die Satzung wurde unter einer Auflage genehmigt, in der die Flurstücknummern des Geltungsbereiches explizit aufgelistet wurden. Diese Auflage wurde sogar damit begründet, dass sie aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit geboten war!

Die in dem dort beigelegten Lageplan in orange eingezeichnete gestrichelte Linie halten wir für bedeutungslos. Es kann nicht nachvollzogen werden, zu welchem Zeitpunkt diese eingefügt und durch die Worte 'Innenbereich' und 'Außenbereich' ergänzt wurde. Ersichtlich wird das daraus, dass verschiedene Versionen der zeichnerischen Darstellung existieren (Anlagen 4 und 5).

Fazit:

Dieses Vorhaben sehen wir als nicht genehmigungsfähig an!!!

Anhang: (nur E-Mail)

- 1) Aktenvermerk LRA [REDACTED]
- 2) Vorgang Az.: 34.2-V2010-0175
- 3) WE-Berechnung der näheren Umgebung
- 4) EB-Satzung Version BayernAtlas
- 5) EB-Satzung Version Gemeinde von Sept. 2020

10. Oktober 2025

An Gemeinde Memmingerberg
Benninger Straße 3

87766 Memmingerberg

Elektronisch:

An: rathaus@memmingerberg.de

cc:

cc:

cc: baurecht-sued@lra.unterallgaeu.de

Betreff: Einwendung gegen den „vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sponellenweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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 "Künersberg - Auen" ausgehebelt werden. Die zwischenzeitliche Reduzierung von 28 auf 26 Wohneinheiten (WE) beinhaltet keine nennenswerte Änderung an Anzahl und Kubatur der Gebäude. Der 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!

Von Beginn der Thematik an argumentierte 1. Bürgermeister Lichtensteiger, 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.

Nicht nur, dass die Immissionsgrenzwerte dauerhaft überschritten würden. Die Anwohner von Sponellenweg und Siedelgasse würden auch durch die zusätzlichen Geräuschemissionen, 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.

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.

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!

Wir erkennen die Notwendigkeit an, neuen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, aber nicht um jeden Preis!

Deshalb schlagen wir als Kompromiss vor, das Projekt auf die in den Plänen so bezeichneten Gebäude A, B und C zu reduzieren.

Unsere sachlichen Bedenken zum Planinhalt:
(in „Rot“ geschrieben)

Das Vorhaben in der jetzigen Form verfehlt die gesetzten Ziele:
(Die nachfolgenden Gliederungszahlen entsprechen denen im vbezBPl)

2.1 ... der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Wohnungen.

7.2.2.1 ...zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Räume für freie Berufe (z.B. Notar, Architekt) sind keine Wohnungen!

7.2.4.7 ...preisgünstigen Wohnraum für die Bevölkerung...

Es ist wegen der Preisentwicklung im Bausektor nicht zu erwarten, dass hier preisgünstiger Wohnraum entsteht!

7.2.5.2 ... Nutzung als Boardinghouse ... PatientInnen der angrenzenden Arztpraxis ...

Das sind ebenfalls keine Wohnungen und von einer Arztpraxis war nie die Rede!

Die weiteren Argumente, die gegen eine Verwirklichung dieses Vorhabens sprechen:

2.20 ... Außenlärmpegel ... mindestens 68 dB(A)

Dauerhafte Beeinträchtigung der Gesundheit!

5.18 Plangenaugigkeit ... Weder die Gemeinde Memmingerberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Hier ist einer abweichenden Gestaltung Tür und Tor geöffnet!

6 §2

... 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.

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.

Hier ist einer abweichenden Gestaltung Tür und Tor geöffnet!

7.2.3.4 ... dass verkehrliche und infrastrukturelle Überlastungserscheinungen vermieden werden

Der zusätzliche Kraftfahrzeugverkehr wird im Sponellenweg und der Siedelgasse zu genau diesen Erscheinungen führen

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.

Diese verdichtete Bauweise (26 WE auf 3.673 qm)

fügt sich eben NICHT in das vorhandene Ortsbild ein!

**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)
Weiterhin bestehen auf der betreffenden Straßenseite ausschließlich Einfamilienhäuser, hier wirken die geplanten Mehrfamilienhäuser erdrückend.**

7.2.4.4 *Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen eingereicht.*

Das ist nicht verwunderlich!

In der Gemeinderatssitzung von Januar 2024 antwortete die anwesende Mitarbeiterin des Planungsbüro Sieber auf die Frage nach der Dauer für die Erstellung des Plans:

‘ In der Regel 11-12 MONATE, vielleicht ist auch als Termin für die Fertigstellung der November 2024 möglich ‘.

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)

7.2.5.4 *... Darüber hinaus soll die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.*

Die Wertminderung der Grundstücke der jetzigen Anwohner hingegen wird zugemutet!

7.2.5.5 *... (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen ...*

Was bedeutet „geringfügig“ in diesem Zusammenhang?

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*

*Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) **werden tagsüber und nachts überschritten.***

*Die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV werden **um bis zu 3/7 dB(A)** tags/nachts überschritten*

*... um der **hohen Lärmbelastung** gerecht zu werden ...*

*... Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert **trotz der Drehung der Gebäude an den Westfassade um bis zu 5 dB(A) überschritten** ...*

Dauerhafte Beeinträchtigung der Gesundheit durch permanenten Lärm ist wissenschaftlich nachgewiesen und allgemein bekannt!

8.2.1.4 *Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung bei.*

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.*

... Daher ist zumindest zeitweise von einer **belasteten Luftqualität** Auszugehen ...

Hier wird sehenden Auges die Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität der jetzigen Anwohner in Kauf genommen!

8.2.3.1 ... Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

-Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als **Spielplatz im Nordwesten und im zentralen Bereich** des Geltungsbereiches.

Siehe gleicher Text auch:

8.2.3.2, 8.2.3.3, 8.2.3.4, 8.2.3.5, 8.2.4.8,

Dieser Text ist verwirrend, oder sollen es zwei Spielplätze werden?

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.

Die Auswirkungen dieser Beeinträchtigungen sind nicht absehbar!

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.

Siehe 7.2.4.2, fügt sich eben NICHT gut ein

8.2.5.1 Standort- und Planungsalternativen

Aus zuvor genannten Gründen wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Memmingerberg geprüft.

Und warum nicht?

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 (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) und Lage des Plangebietes **sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten**.

Wer definiert wie „geringe Einbuße“ und „akzeptabel“?

Zu beanstanden ist auch die offensichtlich fehlende Sorgfaltspflicht des Planungsbüros.

Beispiel:

8.2.3.6 *Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs oder Staubemissionen.*

*... Von den nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen **kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden** Geruchs- oder Staubemissionen kommen*

Ja was denn nun?

Wie viele der oben beispielhaft aufgeführten, widersprüchlichen Formulierungen wohl in dem umfangreichen Text noch versteckt sein mögen?

Solche Beispiele nähren die Zweifel an der notwendigen Sorgfalt bei der Erstellung eines so weitreichenden Dokuments!

Es darf von einem Planungsbüro schon erwartet werden, dass der Text zweifelsfrei formuliert wird!

So fehlt außerdem z.B. in dem Plan `Abstandsflächen` die grafische Darstellung des Anwesens „Sponellenweg 48“.

Es darf von einem Planungsbüro schon erwartet werden, dass alle angewandten Pläne die gleiche Aktualität und Darstellung haben!

All das Genannte waren jetzt nur die Aspekte, die Laien erkennen können!

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Einwendung im weiteren Verfahren und um eine schriftliche Rückmeldung mit der Beantwortung der genannten Punkte.

Mit freundlichen Grüßen

Im Original gezeichnet:

[REDACTED]

Anlagen (nur elektronisch)

1. Aktennotiz [REDACTED] LRA Unterallgäu, vom 04.11.2020, Absätze 4-6
2. Schreiben [REDACTED] LRA Unterallgäu, vom 30.11.2020,
3. Rücknahme des Bauantrages durch den Bauwerber vom 10.12.2020
4. Berechnung der möglichen Anzahl an WE
5. Stellungnahme vom 04.08.2021