

Am 12.08.16, 09:30, [REDACTED]

Sehr geehrter [REDACTED]

nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist das Grundstück Fl. Nr. 165 Tfl. in Memmingerberg definitiv bebaubar.

Die Tiefe der Bebauung kann abschließend erst im Zuge einer Bauvoranfrage beantwortet werden. Wobei eine Bebauung bis zum hinteren Ende der Bebauung des Gebäudes Sponellenweg 52 möglich sein sollte.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

VG Memmingerberg
Benninger Str. 3
87766 Memmingerberg

[REDACTED]

Am 12.08.16, 09:43, [REDACTED]

Sehr geehrter [REDACTED]

im Nachgang zum Gespräch mit [REDACTED] hat mir dieser ein Schreiben aus dem Jahr 2010 zukommen lassen.

Bei diesem Schreiben handelt es sich um die Antwort auf eine Bauboranfrage auf dem Grundstück Fl. Nr. 165. Diesem Schreiben können Sie die grundsätzliche Bebaubarkeit, aber auch die Bauweise entnehmen.

Die grundsätzlichen Vorgaben dieses Schreibens sind für ihre Bebauung ebenfalls von Bedeutung.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

VG Memmingerberg
Benninger Str. 3
87766 Memmingerberg

[REDACTED]



ENTWURF

LANDRATSAMT UNTERALLGÄU

Landratsamt Unterallgäu - Postfach 1362 - 87713 Mindelheim

Grünterling 25
87779 Trunkelsberg

E-Mail
baurecht@lra.unterallgaeu.de

Gesch.-Nr. (bitte bei Antwort angeben)
34.2-VO2010-0175

Bearbeiter/in

Zimmer-Nr.
223

☎ (0 82 61) 995-
327

Mindelheim
06.04.2010

Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 165 der Gemarkung Memmingerberg

Sehr geehrte

die Gemeinde Memmingerberg hat Ihre dort eingereichte Bauvoranfrage zuständigkeitshalber an das Landratsamt weitergeleitet. Von Seiten der Gemeinde wird Ihr Vorhaben befürwortet.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht hat auch das Landratsamt keine Bedenken gegen die Bebauung des oben genannten Grundstückes. Aufgrund einer Ortsbesichtigung kommen wir jedoch zu dem Ergebnis, dass wegen der exponierten Hanglage das Gebäude entsprechend der Umgebungsbebauung mit Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße erfolgen muss. Hier ist nur eine eineinhalbgeschossige Bauweise mit üblichem Kniestock und ausbaubarem Dachgeschoss möglich. Weitere Abgrabungen sind nicht zulässig.

Wir bedauern, Ihnen keine andere Nachricht erteilen zu können. Bei Rücksprachen steht Ihnen das Kreisbauamt -Dienststelle Memmingen- beratend zur Seite. Die Gemeinde Memmingerberg erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

II. In Kopie

Gemeinde Memmingerberg
Benninger Str. 3
87766 Memmingerberg

III. WV mit Eingang

geschr.: Kr

vers.: 07. April 2010

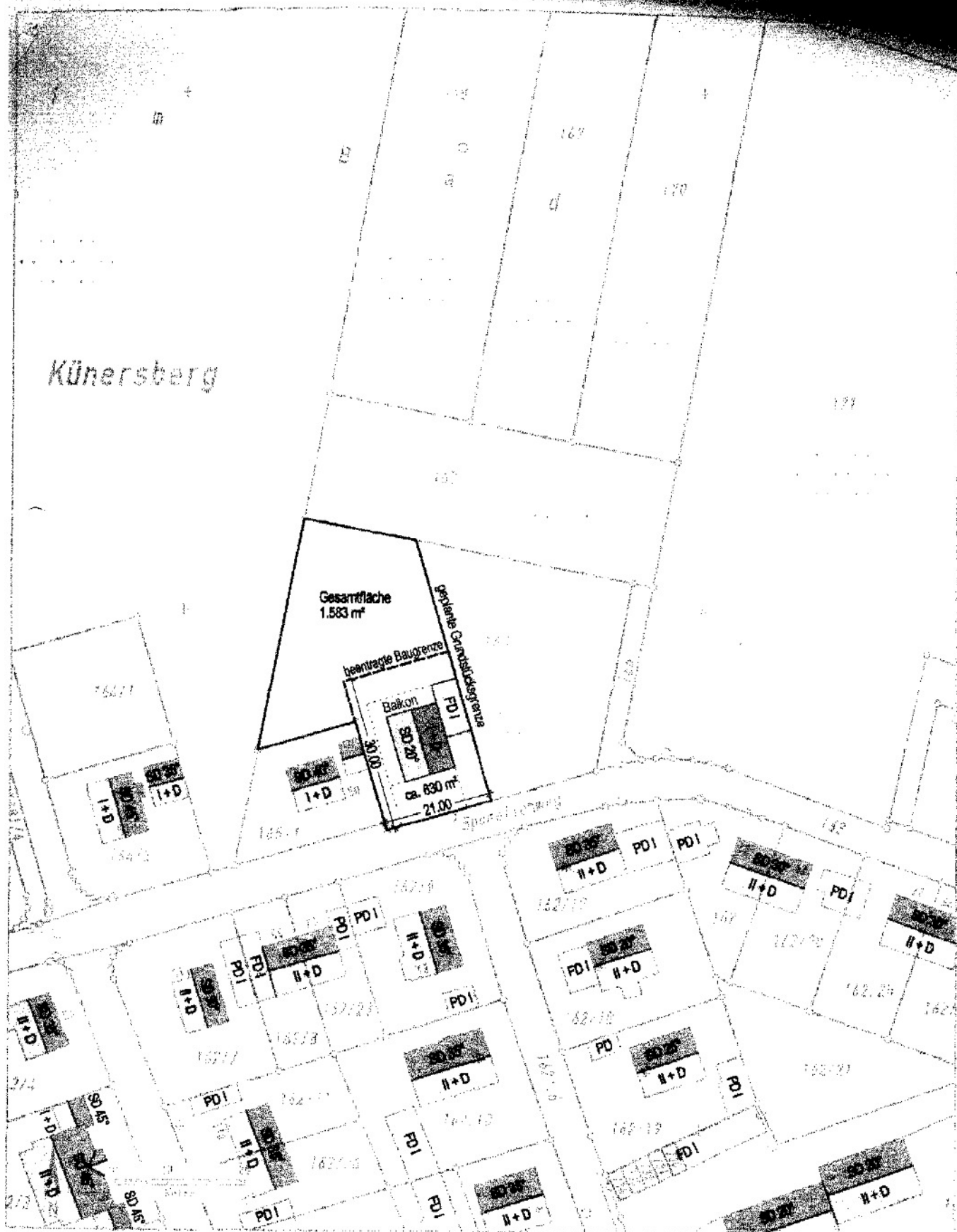
Dienstgebäude
Bad Wörthofer Str. 33
87719 Mindelheim

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

Telefon
0 82 61/9 95-0
Fax
0 82 61/9 95-3 33

Internet und E-Mail Adressen
www.unterallgaeu.de
info@lra.unterallgaeu.de

Konto der Kreiskasse
Sparkasse Mindelheim
Nr. 36 73 BLZ 731 500 00



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Mönchengladbach

Kartestellungsdatum: 08.02.1970

Der Entwurf des Auszuges wurde von der Katasterbehörde erstellt und ist als amtliche Karte zu betrachten. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben liegt bei der Katasterbehörde. Die Weitergabe an Dritte ist gestattet.

Zur Maßstabnahme sind folgende Angaben zu beachten: Die Maßstabsangabe ist nur für die Darstellung der Grenzen und der Flächeninhalte zu verwenden. Die Maßstabsangabe ist nicht für die Darstellung der Höhen und der Abstände zu verwenden.

In der Darstellung der Grenzen sind die Veränderungen berücksichtigt, die nach dem 01.01.1970 eingetragenen sind.

Der Grenzverlauf ist nach dem Stand der Dinge zu verstehen.



Von: [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 12. August 2016 18:06

Betreff: Wg: WG: Bebauung Fl. Nr. 165 Tfl.

--

Diese Nachricht wurde von meinem Android Mobiltelefon mit GMX Mail gesendet.
Am 12.08.16, 0 [REDACTED] schrieb:

Sehr geehrter [REDACTED]

nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist das Grundstück Fl. Nr. 165 Tfl. in
Memmingerberg definitiv bebaubar.

Die Tiefe der Bebauung kann abschließend erst im Zuge einer Bauvoranfrage beantwortet
werden. Wobei eine Bebauung bis zum **hinteren Ende** der Bebauung des **Gebäudes**
Sponellenweg **52** möglich sein sollte.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
VG Memmingerberg
Benninger Str. 3
87766 Memmingerberg

[REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 11. August 2016 17:59

[REDACTED]
Betreff: Bebauung Fl. Nr. 165 Tfl.

Sehr geehrter [REDACTED]

heut haben Interessenten für das Grundstück Fl. Nr. 165 in Memmingerberg bei mir
vorgesprochen. Diese benötigen eine Aussage inwieweit das Grundstück in Richtung
Norden bebaubar ist.

Eine gemeindliche Bauleitplanung ist für dieses Grundstück nicht vorhanden.

Ich würde mich morgen Vormittag bei Ihnen melden, dann können wir über dieses Thema
sprechen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
VG Memmingerberg
Benninger Str. 3
87766 Memmingerberg

[REDACTED]
Gesendet: Freitag, 12. August 2016 18:06

[REDACTED]
Betreff: Wg: Bauvoranfrage

--

Diese Nachricht wurde von meinem Android Mobiltelefon mit GMX Mail gesendet.
Am 12.08.16, 09:43, [REDACTED] schrieb:

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

im Nachgang zum Gespräch mit [REDACTED] hat mir dieser ein Schreiben aus dem Jahr 2010 zukommen lassen.

Bei diesem Schreiben handelt es sich um die Antwort auf eine Bauvoranfrage auf dem Grundstück Fl. Nr. 165. Diesem Schreiben können Sie die grundsätzliche Bebaubarkeit, aber auch die Bauweise entnehmen.


Die grundsätzlichen Vorgaben dieses Schreibens sind für Ihre Bebauung ebenfalls von Bedeutung.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

VG Memmingerberg
Benninger Str. 3
87766 Memmingerberg
[REDACTED]



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.

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 (Sponellenweg 48) würde massiv verschlechtert, da wir der besonderen Belastung ausgesetzt wären, von 3 dieser Wohnblocks umzingelt zu werden.

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 Rückzugsraum 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 pro Grundstücksfläche) stellt mehr als das Dreifache zur Bestandsbebauung dar!

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.

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.

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 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 hatten, welche Vorgaben wir zu berücksichtigen hätten, wurden wir auf diese Ablehnung als Orientierung hingewiesen und informiert, dass diese Bebauungsgrenze nicht überschritten werden darf.

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.

Bitte beachten Sie auch die Anhänge weiter unten, wo wir weitere Fakten aufliste.

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!

Wir bitten Sie, unseren Einspruch zu prüfen und die Belange der Anwohner sowie die städtebaulichen Gegebenheiten angemessen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen,

 _____

Anhang 1:

Auszüge aus Internet-Quellen:

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.

Wohnqualität: Grünflächen und attraktive Gebäude in der Nachbarschaft erhöhen den Immobilienwert.

Lärmquellen: Lärm ist einer der häufigsten Gründe, warum der Wert einer Immobilie sinkt. Permanente Geräuschbelastung durch zunehmenden Straßenverkehr und verdichtete Bebauung mindert den Wohnkomfort erheblich.

Umweltbelastungen

Umweltfaktoren wie Luftverschmutzung durch stark frequentierte Straßen beeinflussen den Immobilienwert negativ und senken die Lebensqualität der Bewohner.

Werterhaltung: 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.

Wertverlustrisiko: Immobilien in guter Lage haben eine höhere Wertbeständigkeit und somit ein geringeres Risiko, an Wert zu verlieren.

Nachbarschaft: 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.

Baufinanzierung:

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:

- 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 Lärmbelastung tragen ebenfalls zur Wertstabilität der Immobilie bei und werden von Banken positiv bewertet.

Anhang 2:

Widerlegung von Behauptungen aus diversen Gemeinderatssitzungen mittels Fakten:

Behauptung 1:

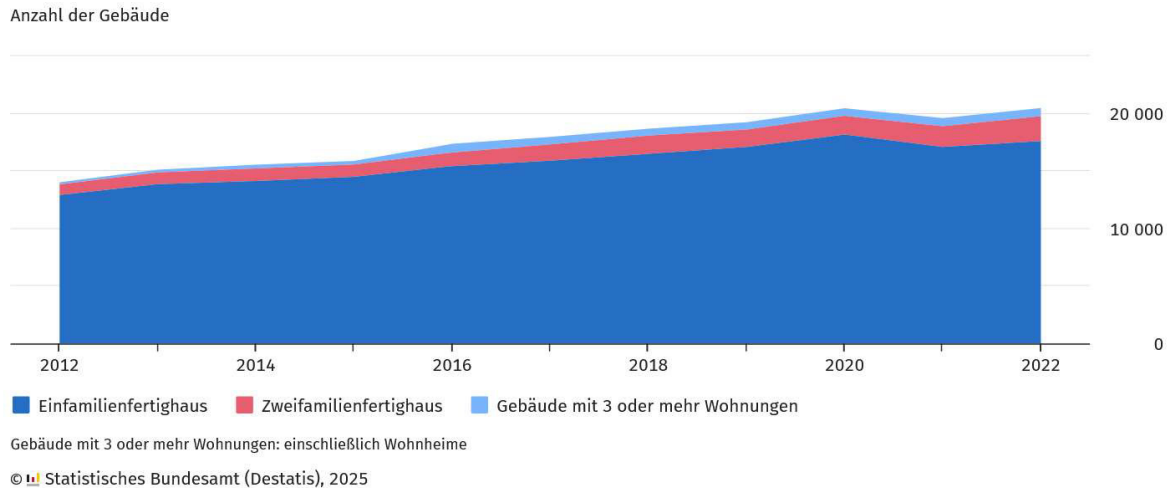
Einfamilienhäuser seien nicht mehr zeitgemäß und es könne sie sich fast niemand mehr leisten.

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-der-einfamilienhaeuser-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:

Das Bauvorhaben dient dem Allgemeinwohl und die Einzelinteressen der Anwohner müssen daher zurückstecken.

Frage dazu:

Was genau bedeutet denn in diesem Zusammenhang, faktisch, das Allgemeinwohl?

-> Diese Floskel wurde bisher nie mit Zahlen, Daten, Fakten oder Argumenten belegt.

Fakt:

Wie oben beschrieben, werden alle Anwohner des Sponellenwegs und zum Teil die der angrenzenden Straßen negativ beeinflusst.

-> **wo bleibt hier das Allgemeinwohl?**

Fakt:

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!
-> **auch hier stellt sich die Frage nach dem Allgemeinwohl.**

Behauptung 3:

Die geplanten Wohnungen seien besonders sozial- und altersgerecht aufgrund von z.B. Aufzugsanlagen.

Fakt:

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 schwer tun – Menschen im Rollstuhl könnten diese Gegebenheit unter Umständen sogar als unüberwindlich erleben. Sie wären auf fremde Hilfe angewiesen.

-> **wo zeigt sich hier die angepriesene altersgerechte Bauweise?**

Schlussatz:

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!