



GEMEINDE HOPFERAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„HOTELERWEITERUNG SCHLOSS HOPFERAU“

D) BEGRÜNDUNG

Schongau, den
geändert:
geändert:
Endfertigung

03.08.2026

Städtebaulicher Teil

Landschaftsplanerischer Teil

**HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung**

**LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Matthias Kiechle**

An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
info@architekturbuero-hoerner.de

Stapferweg 10
87459 Pfronten
Tel 08363/3306055
info@kiechle-la.de

Inhalt

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Lage des Baugebietes	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung.....	3
2. ANGABEN ZUM BAUGEBIET	4
2.1 Abgrenzung und Größe	4
2.2 Eigentumsrechtliche Situation.....	5
2.3 Vorhandene Nutzungen.....	5
2.4 Vorbelastungen des Plangebietes, Altlasten	5
2.5 Verkehrliche Anbindung.....	5
2.6 Denkmalschutz	6
2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	8
3. Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
3.1 Flächennutzungsplan.....	8
4. VERFAHREN	9
5. PLANINHALT	9
5.1 Allgemein.....	9
5.2 Art der baulichen Nutzung	10
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche	11
5.3.2 Vollgeschosse	11
5.3.3 Gebäudehöhe.....	11
5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	11
5.4.1 Bauweise.....	11
5.4.2 Baugrenzen, Baulinien.....	11
5.5 Verkehrsflächen / Erschließung / Stellplätze	12
5.6 Grünordnung und Artenschutz.....	12
5.7 Bauliche Gestaltung.....	13
6. Baugrunduntersuchung	13
7. Niederschlagswasser und Fließweganalyse	13
8. Wasserwirtschaftliche Belange	13
8.1 Grundwasser	13
8.2 Altlastenverdachtsflächen	14
8.3 Wasserversorgung	14
8.4. Abwasserentsorgung	14
9. Immissionsgutachten.....	15
10. Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde	15
11. Durchführungsvertrag	15
12. Anlagen	15

1. ALLGEMEINES

1.1 Lage des Baugebietes



Abbildung 1 Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in nordwestlichen Bereich der Gemeinde Hopferau.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Der Eigentümer der Grundstücke Flurnummern 1, 12 und 66/8 Gemarkung Hopferau, hat bei der Gemeinde einen Antrag auf den Neubau eines Hotelkomplexes mit ca. 50 Betten im Nordwesten des Schloss Hopferau gestellt.

Die Notwendigkeit, und auch die Chance für den Neubau eines zusätzlichen Hotelkomplexes basiert auf mehreren Überlegungen:

- a) Das bestehende Schloss zu Hopferau würde bisher als Boutique-Hotel mit 15 Gäste-Zimmern betrieben. Leider ist diese Zimmeranzahl zu gering um das Hotel effizient zu betreiben. Somit wird es als nicht möglich angesehen das Hotel in dieser Form nachhaltig zu betreiben.
- b) Was die Situation noch schwieriger macht ist die Tatsache dass ein historisches Gebäude grundsätzlich einen erhöhten Sanierungs- und Wartungs-Bedarf mit sich bringt. Diese zusätzlichen Kosten müssen ja irgendwie gedeckt werden. Über die letzten Jahre sind bereits mehrere Besitzer an den hohen Kosten gescheitert. Somit kann man feststellen dass das Schloss zu Hopferau in der aktuellen Aufstellung nicht nachhaltig Überlebensfähig ist und ein dauerhafter Zuschussbetrieb wäre.

- c) Durch die Erweiterung der bestehenden 15 Zimmer auf insgesamt 65 Zimmer, wird das Gesamtobjekt in eine wirtschaftliche Situation gebracht. Die generell guten Auslastung der Zimmerkapazitäten in der Region werden es erlauben einen nachhaltig profitablen Betrieb aufzubauen. Daraus kann ein nachhaltiges Sanierungsbudget für die Erhaltung der historischen Bausubstanz generiert werden.
- d) Das Schloss zu Hopferau liegt im direkten „Vorgarten“ von Schloss Neuschwanstein. In dieser Region gibt es nach wie vor ein Unterangebot an Übernachtungsmöglichkeiten, sodass davon ausgegangen werden kann dass die zusätzlichen Bettenkapazitäten das lokale Tourismusangebot positiv erweitern werden ohne Konkurrenzsituationen zu schaffen.
- e) Da bisher in Hopferau kein größeres Hotel existiert, kann auch davon ausgegangen werden dass das neue Schlosshotel den Tourismus in Hopferau beflügelt.
- f) Der seit 1999 rechtswirksame Bebauungsplan hatte eine Kapazitätserweiterung bereits vorgesehen. Die Notwendigkeit war bereits damals erkannt worden. Leider ist es den bisherigen Besitzern nicht gelungen die Erweiterung zu realisieren. Die Notwendigkeit einen neuen Bebauungsplan zu erstellen ergibt sich aus dem geänderten denkmalschutzendenden Ansatz, der heutzutage zwischen Historischem Bau und Neubau möglichst viel Distanz vorsieht. Somit wäre es nicht möglich gewesen den Anbau in das Baufenster des damaligen Bebauungsplans zu integrieren.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr.4 „Schloss Hopferau – Mühlbachweg, vom 02.08.1999.

Die oben bezeichneten Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für den Fremdenverkehr ausgewiesen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 08.06.2026 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotelerweiterung Schloss Hopferau“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1, 1/3, 12, 66/8 und Teilfläche 17/2 (Schloßstraße), Gemarkung Hopferau.

2. ANGABEN ZUM BAUGEBIET

2.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich befindet sich in nordwestlicher Lage der Gemeinde Hopferau.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21,0 ha.



Abbildung 2 Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist im Westen durch Grünflächen, im Norden, Osten und Süden durch bestehende Bebauung begrenzt.

2.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Privatbesitz, die Flächen der geplanten Stellplätze befinden sich zu einem Teil im Besitz der Gemeinde Hopferau zum anderen Teil in Privatbesitz.

2.3 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird zurzeit als Hotelbetrieb im Rahmen eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr genutzt.

2.4 Vorbelastungen des Plangebietes, Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.5 Verkehrliche Anbindung

Das Gebiet ist über die Schloßstraße erschlossen.

2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich folgendes Einzeldenkmal:

Aktennummer D-7-77-135-2 Schloss Hopferau, Schloßstraße 9

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich folgendes Einzeldenkmal:

Aktennummer D-7-77-135-1 St. Martin und Sebastian, katholische Kirche, Pfarrkirche, Hauptstraße 41



Abbildung 3 Digitales Orthophoto, Bayernatlas

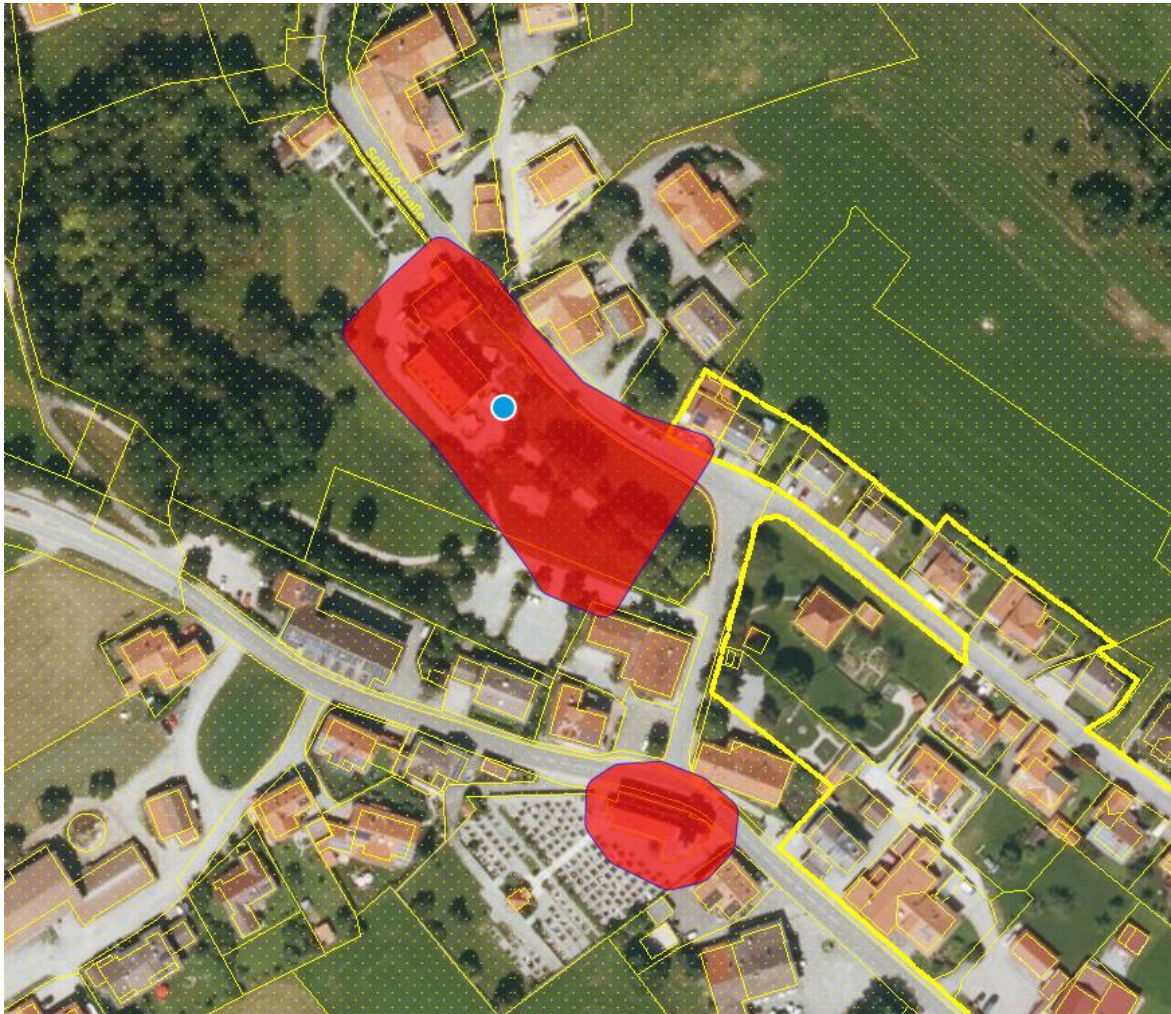


Abbildung 4 Digitales Orthophoto, Bayernatlas

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Bodendenkmal, D-7-8329-0041, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Schlosses in Hopferau.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals D-7-8329-0041 sowie dessen unmittelbaren Umfelds ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben

2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG (verlandeter Teich bei Hopferau 8329-0244). Die dargestellte Grenze ist ein amtlich kartiertes Biotop. Die Grenze gilt nur nachrichtlich. Der geschützte Anteil der Umgrenzung beträgt 80 % (Beschreibung der Biotopkartierung, Stand 1995). Nur die Abgrenzung des aktuellen Bestandes, der den Kriterien für gesetzlich geschützte Biotope entspricht (Kartierschlüssel des LfU) stellt den Bereich dar, der geschützt ist.

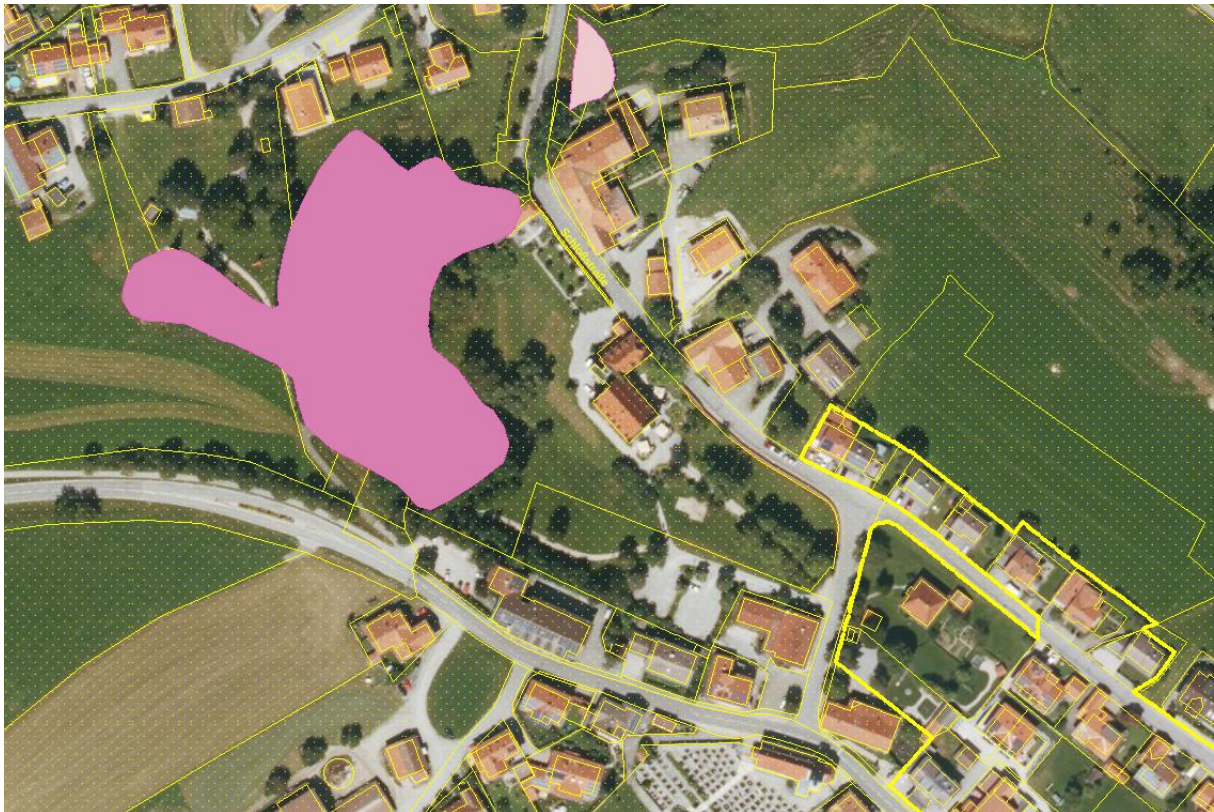


Abbildung 5 Digitales Orthophoto, Bayernatlas

Durch das Landschaftsarchitekturbüro Matthias Kiechle wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 30.07.2026 erstellt. Dieser ist der Begründung als Anlage beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans. Darin sind die tatsächlichen gesetzlich geschützten Biotope dargestellt.

3. Planungsrechtliche Gegebenheiten

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hopferau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamts Ostallgäu vom 21.06.2002, Aktenzeichen V-610-6/2.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr/Schlössermuseum aus. Demzufolge entspricht die geplante Aufstellung des Be-

bauungsplans den Zielen der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hopferau.



Abbildung 6 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

4. VERFAHREN

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Das Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4. Abs.1 BauGB wird zusätzlich durchgeführt.

5. PLANINHALT

5.1 Allgemein

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotelerweiterung Schloss Hopferau“ schafft die Gemeinde Hopferau die Möglichkeit zur Errichtung eines modernen zeitgemäßen Hotelneubaus als Anbau des bestehenden denkmalgeschützten Hotelbetriebes.

Für das Einzeldenkmal „ Schloss Hopferau“ wurden keine weiteren Festsetzungen getroffen, da an dieser Stelle Erweiterungs- bzw. Umbauten der denkmalpflegerischen Erlaubnis unterliegen. Insbesondere ist hier folgendes auszuführen:

1. Vorrang des Denkmalschutzrechts

- Das Denkmalschutzrecht ist ein spezialisiertes Sonderordnungsrecht.
- Es greift bei Einzeldenkmalen direkt und unmittelbar.
- Der gesetzliche Schutz besteht unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans.

2. Strengere Vorgaben durch die Denkmalbehörde

- Jede Änderung am Denkmal erfordert eine denkmalrechtliche Erlaubnis.
- Die Denkmalbehörde prüft jeden Eingriff im Einzelfall.
- Festsetzungen im Bebauungsplan sind oft zu starr für diese individuellen Einzelfallprüfungen.

3. Vermeidung von Regelungskonflikten

- Doppelte Regelungen (im Bauplan und im Denkmalschutz) führen zu Rechtsunsicherheit.
- Bei Widersprüchen blockieren sich die Vorgaben der Gemeinde und der Denkmalbehörde gegenseitig.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb mit dazugehöriger Gastronomie festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, die der Unterbringung einer Ferienhotelanlage (Beherbergungsbetrieb und ein dazugehöriger Gaststättenbetrieb sowie Personalwohnungen, die einem im Geltungsbereich errichteten Betrieb zugeordnet sind) entsprechen.

Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung als auch durch die bereits bestehende Nutzung.

Gem. § 12 (3a) BauGB wird zudem festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das ist derzeit Hotelnutzung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die festgelegte höchst zulässige Grundfläche, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen.

Die festgesetzten Grundflächen beziehen sich auf die Grundflächen der Hauptbaukörper. Da zum Zeitpunkt der aktuellen Planung die weiteren Flächen wie Terrassen oder Zuwegungen noch nicht definiert werden können, wurde eine pauschale Überschreitung dieser Grundflächen um 35 % festgeschrieben.

5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Mit dem festgesetzten Maß der maximal überbaubaren Grundfläche mit den zuvor genannten Überschreitungen wird dem geplanten Hotelneubau Rechnung getragen. Durch das vorgesehene Nutzungskonzept werden KFZ-Stellplätze, Nebengebäude und Zuwegungen erforderlich. Diese werden im Rahmen eines noch zu erstellenden Außenanlagenplans näher definiert und sind von der Grundflächenregelung ausgenommen. Der angesprochene Außenanlagenplan wird im Rahmen der Erstellung der notwendigen VEP-Pläne erstellt und ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die festgesetzten neuen oberirdischen Stellplätze werden wasserdurchlässig ausgebildet.

5.3.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Gebäudemasse wird mit der Grundfläche in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen und der Wandhöhe bestimmt.

5.3.3 Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen mit einer Wandhöhe festgesetzt. Die festgesetzten Wandhöhen sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zugeordnet und einzuhalten. Diese Festsetzungen orientieren sich an der beschlossenen Planung und fügen sich in das Gelände sowie in die Nähe des Einzeldenkmals ein.

Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des 2. Untergeschosses bzw. bei Nutzungsschablone 1 des 3. Untergeschosses gemessen. Diese ist im Planteil durch eine absolute Höhe ü.NN Nutzungsbereich festgelegt.

5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

5.4.1 Bauweise

Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Durch die geplante Gebäudelänge ist ein Baukörper über 50 m zugelassen.

5.4.2 Baugrenzen, Baulinien

Im Bereich des geplanten Hotelneubaus werden enge Baugrenzen festgesetzt, um einen Konflikt zu dem bestehenden Einzeldenkmal zu vermeiden.

Zudem werden Baulinien im Bereich der grenznahen bzw. grenzständigen Gebäudekanten des Einzeldenkmals festgesetzt, um die städtebaulich wichtige Situation sichern zu können.

5.5 Verkehrsflächen / Erschließung / Stellplätze

Der Geltungsbereich ist über die Schloßstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über private Zuwegungen.

Im Süden ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt, der die öffentliche Verbindung vom Ort zur Festwiese sicherstellen soll.

Im Geltungsbereich befindet sich bereits ein öffentlicher Stellplatz mit einer bestehenden Zufahrt, über die auch die Stellplatzerweiterung (ca. 34 STP) angebunden werden soll.

Im Zuge des Verfahrens sollen die Zufahrt als auch der bestehende Parkplatz öffentlich gewidmet werden, da dies auch der tatsächlichen Situation entspricht.

5.6 Grünordnung und Artenschutz

Der Geltungsbereich liegt in einem flach ausgebildeten Tälchen, das in nördlicher Richtung entwässert. Durch dieses Relief ist die Vegetation von höherem und wechselndem Grundwasserstand geprägt. Mittig wurde einst ein Fischteich angelegt, ein kleiner Bachlauf und ein Quellgebiet befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich, jedoch außerhalb des Eingriffsgebiets.

Es hat sich ein Bodenkomplex aus Gleyen mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore gebildet. Der Untergrund ist überwiegend carbonathaltig. Auf diesem Boden haben sich geschützte Biotope (kleinflächige Großseggenriede, Landröhricht, Hochstaudenflure feuchter bis nasser Standorte sowie großflächig Sumpfwälder) entwickelt. Nördlich des Fischteiches befindet sich eine seggen- und binsenreiche Nasswiese auf Flach- oder Anmoorboden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Optimierung der Grundrisse zur Reduzierung der Überbauung gesetzlich geschützter Biotope
- Reduzierung des Baufelds, insbesondere im Bereich von angrenzenden Biotopen
- Dachbegrünungen
- Verwendung von durchlässigen Befestigungen bei Parkplatzflächen
- Umsetzung von Schutzmaßnahmen für streng und besonders geschützte Arten (z. B. Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeiten, Untersuchungen hinsichtlich Fledermausvorkommen im Eingriffsbereich mit Umsetzung ggf. erforderlicher Maßnahmen, Amphibienschutzzäune etc.)
- Förderung der Artenvielfalt in den Grünflächen außerhalb der gärtnerisch genutzten Bereiche durch optimierte Pflege
- Außerhalb der gärtnerisch genutzten Flächen werden ausschließlich gebiets-eigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 6.1 (Alpenvorland) verwendet. Für Baumarten, die dem FoVG unterliegen, gelten sinngemäß die Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsverordnung. Für Ansaaten ist Region-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet UG 17 zu verwenden. Damit werden die gesetzlichen Vorgaben des § 40 BNatSchG eingehalten.

Das Kompensationserfordernis wird entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden dabei berücksichtigt.

Die Eingrünung der Parkplatzfläche wird durch eine 10 m breite Hecke verwirklicht. Diese Hecke dient sowohl der naturschutzfachlichen Kompensation als auch der

landschaftlichen Einbindung der Anlage in den Schlosspark. Weitere Kompensationsmaßnahmen incl. des Ausgleichs von Eingriffen in geschützte Biotope erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1461 der Gemarkung Füssen südlich angrenzend an die Füssener Achen (nördlich des Segelflugplatzes).

5.7 Bauliche Gestaltung

Da sich die gestalterischen Festsetzungen im Plangebiet ausschließlich an Art. 6 Abs. 3 Satz 2 orientieren, die VEP-Pläne in Absprache mit dem Denkmalamt erstellt wurden und zudem die beschlossenen Vorhabenpläne dem Durchführungsvertrag zugrunde liegen, wurde auf weitergehende gestalterische Festsetzungen verzichtet.

6. Baugrunduntersuchung

Durch die GEO-CONSULT ALLGÄU GmbH wurde eine Bodenerkundung, Projektnummer G 970326 vom 02.07.2026, durchgeführt. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans.

7. Niederschlagswasser und Fließweganalyse

Durch das Ingenieurbüro Mende wurden eine hydraulische Untersuchung über wild abfließendes Wasser, Erläuterungsbericht vom 02.05.2026, erarbeitet. Dieser ist der Begründung als Anlage beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse kann das anfallende Niederschlagswasser über Rigolen auf dem Grundstück versickert werden.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

8.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrunds obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Ostallgäu eine entsprechende

wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

8.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplans der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei Erd- oder Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8.3 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

8.4. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.

9. Immissionsgutachten

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Hopferau hat deshalb das Ingenieur Büro hils consult GmbH für die notwendige Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Diese befindet sich momentan in Bearbeitung. Nach Vorliegen des Gutachtens wird dieses in Plan- und Textteil und Begründung eingearbeitet.

10. Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde

Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde durch Erschließungskosten entstehen nicht, da sämtliche anfallenden Kosten, wie Planungskosten, Fachgutachten, Ingenieurplanungen etc. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (Durchführungsvertrag) abgerechnet werden.

11. Durchführungsvertrag

Im weiteren Verfahren wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abgeschlossen, der entsprechend der rechtlichen Vorgaben die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen sowie weitere Vorgaben, z.B. Anzahl der Stellplätze, äußere Gestalt der Gebäude etc., beinhalten wird.

12. Anlagen

- 01 - Baugrundgutachten
- 02 - Niederschlagswasserbeseitigungskonzept
- 03 - Hydraulische Untersuchung
- 04 - Landschaftspflegerischer Begleitplan
- 05 - Gesamtkonzept Schloss Hopferau

Gemeinde Hopferau,

Karl Hitzelberger
Erster Bürgermeister

Abbildung 1	Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot).....	3
Abbildung 2	Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs.....	5
Abbildung 3	Digitales Orthophoto, Bayernatlas.....	6
Abbildung 4	Digitales Orthophoto, Bayernatlas.....	7
Abbildung 5	Digitales Orthophoto, Bayernatlas.....	8
Abbildung 6	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich.....	9