



GEMEINDE HOPFERAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„HOTELERWEITERUNG SCHLOSS HOPFERAU“

B) TEXTTEIL

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

Die Gemeinde Hopferau, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 00.00.2026 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hotelerweiterung Schloss Hopferau" als Satzung.

SATZUNG

§ 1 Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereichs gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 00.00.2026, die zusammen mit der Begründung und nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

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

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan in der Fassung vom 24.05.2023, mit Festsetzungen durch Planzeichen
 - A1) Hinweise durch Planzeichen
 - A2) Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen mit Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
- C) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotelerweiterung Schloss Hopferau“ in der Fassung vom 00.00.2026, Architekturbüro Blender, Seeg

Beigefügt sind:

- D) die Begründung in der Fassung vom 00.00.2026 mit Anlagen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotelerweiterung Schloss Hopferau“ ersetzt den entsprechenden Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 4 „Schloss-Hopferau-Mühlbachweg zur Gänze.

§ 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 und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 3 **Maß der baulichen Nutzung**

3.1 GR, max. Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Nutzungsschablonen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse und durch die maximale Grundfläche (jeweils Obergrenzen) bestimmt.

Die festgesetzte Grundfläche (GR) darf für Balkone, Terrassen, Zuwegungen um 35% überschritten werden. Die geplanten Stellplätze, Zuwegungen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

Die maximal zulässige Grundflächen (GR) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in der jeweiligen Nutzungsschablone im Planteil festgesetzt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung zugeordneten Zahlen der Vollgeschosse sind Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale traufseitige Wandhöhe ist den jeweiligen Nutzungsschablonen zugeordnet. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des 2. UG bzw. bei Nutzungsschablone 1 des 3. UG bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante der Attika.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe geregelt. Diese sind in der Planzeichnung den jeweiligen Nutzungsschablonen zugeordnet. Absturzgeländer begehbare Flachdachterrassen auf dem Flachdachbereich über dem letzten Geschoss sind von der Attika mindestens 2,0 m, im Bereich des 1. Obergeschosses 1,0 m (siehe Schnitt C – C) einzurücken und sind von der Festsetzung zur Wandhöhe ausgenommen.

§ 4 Bauweise

Für den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplans wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Unterirdische bauliche Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- 5.3 Grenznahe oder grenzständige Gebäude, die mit einer Baulinie versehen sind, müssen bei Neubauten an der Stelle, die durch die Baulinie festgesetzt ist, errichtet werden.
- 5.4 Im Planbereich gelten die Vorschriften nach Art. 6 BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung. Ausgenommen hiervon ist die festgesetzte Baulinie (Einzeldenkmal) an die ohne Einhaltung von Abstandsflächen gebaut werden muss.

§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 Dächer
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden, mit Ausnahme des Einzeldenkmals, extensiv begrünte Flachdächer festgesetzt. Die Dachneigung wird mit 2 – 7 Grad festgesetzt.
- 6.2 Fassaden
Die Fassaden sind gemäß den VEP-Plänen in der Fassung vom 03.08.2026 auszuführen.
- 6.3 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

§ 7 Nebenanlagen, Stellplätze, Verkehrsflächen

- 7.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird wie folgt festgesetzt:
- Wohnungen 2 Stellplätze je Wohneinheit
 - Gaststätten 1 Stellplatz je 10 m² Nettogastraum fläche
 - Hotel 0,6 STP / Zimmer
 - Mitarbeiterappartements 1 Stellplatz je 5 Betten
 - Büro- und Verwaltungsräume 1 Stellplatz je 40 m² Nutzungsfläche
- 7.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, Porenbetonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 10 % und Splittverfüllung) herzustellen.
- 7.3 Ausgenommen von dieser Regelung sind die festgesetzten Zufahrten zum Hotelbereich sowie die Zufahrt zu den Stellplätzen, sofern eine schadlose Versickerung des Oberflächenwassers in angrenzende Vegetationsflächen sichergestellt ist. Diese können auch in asphaltierter Form ausgebildet werden.
- 7.4 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen Unzulässig.

§ 8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Das Ingenieur Büro hils consult GmbH wurde 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.

§ 9 Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichsmaßnahmen

- 9.1 Schutzmaßnahmen
Das in der Planzeichnung dargestellte gesetzlich geschützte Biotop (verlandeter Teich bei Hopferau 8329-0244) ist in seiner Qualität zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere der Wasserhaushalt darf nicht verändert werden. Bauliche Eingriffe sind nur soweit zulässig, wie für die Errichtung der zulässigen baulichen Maßnahmen notwendig. Diese Eingriffe werden kompensiert. Eine Nutzungsintensivierung oder Veränderung der Vegetation ist nicht zulässig.
- 9.2 Fischteich
Der Fischteich ist mindestens in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten und zu pflegen. Maßnahmen zur ökologischen Verbesserung, wie z. B. als Amphibi-

bienhabitat, sind jedoch zulässig. Erforderliche Entlandungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

9.3 Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

Die Grünflächen außerhalb der gärtnerisch genutzten Flächen sind in Abständen von weniger als 4 Wochen zu mähen. Der erste Schnitt ist frühestens Mitte Juni durchzuführen. Beim ersten Schnitt ist eine Mahd mit Entnahme des Schnittguts durchzuführen, bei den nachfolgenden Schnitten ist auch eine Mulchung zulässig.

9.4 Naturschutzfachliche Kompensation

Das Kompensationserfordernis wird entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt. Dabei werden Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Kompensation erfolgt durch eine 10 m breite naturnahe Hecke, die gleichzeitig der Eingrünung der neuen Parkplatzfläche dient. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen und insbesondere der Ausgleich für Eingriffe in geschützte Biotope erfolgt im Bereich der Fl.Nr. 1461 (Teilfläche) der Gemarkung Füssen (südlich angrenzend an die Füssener Achen bzw. nördlich des Segelflugplatzes).

§ 10

Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

10.1 Überflutung infolge von Starkregen

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

10.2 Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

10.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser darf nur auf eigenem Grund über Rigo-
len gem. Entwässerungskonzept, siehe 12.5.6, versickert werden.

Durch das Ingenieurbüro Mende wurde eine Hydraulische Untersuchung zum wild abfließenden Wasser vom 02.05.2026 erarbeitet. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplans und ist zu beachten.

Durch die GEO-CONSULT Allgäu GmbH wurde eine Baugrunduntersuchung, Projekt-Nr: G-970326, vom 02.07.2026 erstellt. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplans und ist zu beachten.

§ 11 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befindet sich ein 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

Im Geltungsbereich befindet sich ein Bodendenkmal:

Aktennummer D-7-8329-004 Mittelalterlich und frühneuzeitlich Befunde im Bereich des ehem. Schlosses in Hopferau

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

§ 12 Hinweise durch Text

12.1 Schutzgut Boden

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden.

Die Bodenmieten und Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

12.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Durch das Ingenieurbüro Mende wurde eine Fliesweganalyse erarbeitet. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplans und ist zu beachten

12.3 Schutz bestehender Gehölze:

Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken und lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

12.4 Pflanzliste:

Außerhalb der rein gärtnerisch genutzten Flächen, die zur landschaftlichen Einbindung der Baumaßnahmen und zur Eingriffskompensation dienen, sind ausschließlich gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden. Für Baumarten, die dem FoVG unterliegen, gelten sinngemäß die Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsverordnung. Für Ansaaten ist Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet UG 17 zu verwenden.

Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Großbäume:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Kleinbäume:

Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina, Rosa arvensis (Wildrosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Virburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Thujen und Kirschlorbeer sowie invasive Pflanzen sind unzulässig.

12.5 Wasserwirtschaftliche Hinweise

12.5.1 Allgemein

Es wird auf die DWA-Merkblatt 153 und das Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

Ist zu erwarten, dass bei Bauarbeiten eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Ostallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

12.5.2 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Untergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

12.5.3 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Vom jeweiligen Bauherrn ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob gegen Grundwassereintritte in Kellerräumen Vorkehrungen zu treffen sind.

Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser sind betroffene Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte, in ausreichendem Maße über der Geländeoberkante zu erstellen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

12.5.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ostallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing. Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzungen zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

12.5.5 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwendung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

12.5.6 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß des Entwässerungskonzeptes des IB Thurner vom 03.08.2026 auf dem Grundstück zu versickern. Das Entwässerungskonzept ist der Begründung als Anlage beigefügt und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

12.6 Emissionen

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

12.7 Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden.

Unmittelbar vor den Abbruchmaßnahmen bzw. den Fällungen von Bäumen mit Brusthöhendurchmesser >40 cm sind faunistische Untersuchungen erforderlich. Sollten streng geschützte Arten vorkommen, sind geeignete Maßnahmen zu deren Schutz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen).

Die Abbruch- und Baumaßnahmen sind durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) zu begleiten.

§ 13 Inkrafttreten

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotelerweiterung Schloss Hopferau“ tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Hopferau,

Karl Hitzelberger
Erster Bürgermeister