

Angaben zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß Anlage 3 UVPG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

BEBAUUNGSPLAN NR. 43 SONDERGEBIET

„HOTEL TONIHOF“



Quelle: NOA Architekten/Alpstein Architekten 07/26

Stand: 08.06./korrigiert 11.06.2026, 16.07.2026

Auftraggeber und Antragsteller:

Buckelwiesen GmbH

Brienner Str. 45 a-d,
80333 München

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Gehmweg 1 | D-82433 Bad Kohlgrub

Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630

office@agl-gmbh.com

Bearbeitung: Prof. em. Dr. U. Pröbstl-Haider, Dipl.Ing. Maja Niemeyer,
Bc. Regina Gundlfinger

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Prüfende Stelle	Landratsamt Garmisch-Partenkirchen
Vorhaben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Sondergebiet „Hotelkomplex Tonihof“ der Gemeinde Mittenwald
Ort	Tonihof Buckelwiesen 3 82481 Mittenwald
Bearbeitung	AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH Gehmweg 1 D-82433 Bad Kohlgrub Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630
Datum	16.07.2026

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	2
1. Einführung	4
1.1. Bezeichnung des Vorhabens	4
1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen	4
1.3. Vorgehensweise und Methodik	5
1.4. Lage und Umfang des Untersuchungsgebiets	7
2. Vorprüfung	9
2.1. Merkmale des Vorhabens (gemäß Anlage 2 UVPG)	9
2.1.1. Allgemeine Beschreibung der Planungen	9
2.2. Beurteilung der Merkmale des Vorhabens nach Kriterien der Anlage 3 UVPG	12
2.3. Beurteilung der Empfindlichkeit des Standorts des Vorhabens nach Kriterien der Anlage 3 UVPG	19
3. Art und Merkmale möglicher erheblicher Auswirkungen	36
4. Überschlägige Gesamteinschätzung	46
5. Literatur	48

1. EINFÜHRUNG

1.1. Bezeichnung des Vorhabens

Prüfende Stelle	Landratsamt Garmisch-Partenkirchen
Vorhaben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Sondergebiet „Hotelkomplex Tonihof“ der Gemeinde Mittenwald
Ort	Tonihof Buckelwiesen 3 82481 Mittenwald

1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die bestehende Hotelanlage am Tonihof in der Gemeinde Mittenwald soll durch das geplante Vorhaben geändert und wesentlich erweitert werden.

Wird ein Vorhaben geändert, für das bislang keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, so besteht nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) für das Änderungsvorhaben die UVP-Pflicht, wenn das geänderte Vorhaben

1. den Größen- oder Leistungswert für die unbedingte UVP-Pflicht gemäß § 6 erstmals erreicht oder überschreitet oder
2. einen in Anlage 1 angegebenen Prüfwert für die Vorprüfung erstmals oder erneut erreicht oder überschreitet und eine Vorprüfung ergibt, dass die Änderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.

Zur Überprüfung dieser Prüfpflicht enthält das UVPG in der Anlage 1 eine Liste zu den „UVP-pflichtigen Vorhaben“. Hierzu zählen auch touristische Projektentwicklungen, für die dazu auch die entsprechenden Schwellenwerte aufgeführt werden. Folgende Ausführungen betreffen das geplante Vorhaben:

18.1 Bauvorhaben: „Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung mit

18.1.2 einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200.“

Das geplante Vorhaben fällt unter Punkt 18.1.2, da eine Gästezimmerzahl von **109 Zimmern** und **ca. 20 weiteren Zimmern in sogenannten „Wiesstädeln“** vorgesehen sind.

Hierfür sieht Anlage 1 des UVPG (vgl. Spalte 2 mit „A“ gekennzeichnet) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG Absatz 1 Satz1 (Vorprüfung bei Neuvorhaben) vor:

(1) Bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche

nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Zur Vorbereitung der Vorprüfung ist der Vorhabenträger verpflichtet, der zuständigen Behörde geeignete Angaben zu den Merkmalen des Vorhabens und des Standorts sowie zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen zu übermitteln. Die vorliegende Studie dient als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung durch die Fachbehörde.

Als Grundlage wurde der „Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten“ (2003) verwendet.

Dabei sind die Auswirkungen auf folgenden Schutzgüter zu beachten:

- Menschen und die biologische Vielfalt einschließlich der Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume,
- Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima sowie
- mögliche Auswirkungen auf die Landschaft und auf Sach- und Kulturgüter,
- wobei Wechselwirkungen mehrerer Auswirkungen untereinander einzubeziehen sind.

Kumulierende Vorhaben nach § 10 bis § 12 wurden ebenfalls im Rahmen des Screenings (siehe § 15f UVPG) überprüft. Dabei wurden möglichen Eingriffe für einen Ausbau der Erschließungsstraße im Umgriff des Vorhabens herangezogen. Der Behördentermin am 26.02.2026 zeigte jedoch, dass nur geringe Eingriffe erforderlich werden, die nicht zu einer negativen Kumulation führen. Für das Straßenbauvorhaben ist der Markt Mittenwald zuständig, es handelt sich um ein eigenständiges Vorhaben.

Bei der Vorprüfung berücksichtigt die Behörde auf der Grundlage der vorliegenden Studie sowie ggf. weiterer Unterlagen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale des Vorhabens oder des Standorts oder durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden können.

1.3. Vorgehensweise und Methodik

Die Untersuchung möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt anhand der Kriterien in Anlage 3 zum UVPG, die entsprechend dem Vorhaben modifiziert werden. Dabei wird die Erheblichkeit der Auswirkungen anhand Eingriffsschwere in Abhängigkeit von der ökologischen Empfindlichkeit des Gebiets sowie der Berücksichtigung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung beurteilt.

Für die Voruntersuchung werden folgende Datengrundlagen herangezogen:

- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, München (Hrsg.): *BayernAtlas: Basisgrundlagen sowie Informationen zu den betroffenen Schutzgütern*. Stand 2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg (Hrsg.): *Fachinformation Natur: Naturschutzfachliche Grundlagen*, Stand 2026
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: *Methodenpapier zur Berücksichtigung des globalen Klimas in der Straßenplanung in Bayern*, 17.11.2022

- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH, & Dipl. Biol. Dr. Utschik, H. (2025). *Entwicklung Hotelkomplex Tonihof-Vorabzug der Ergebnisse zur Faunistischen Bestandsaufnahme*. Bad Kohlgrub, Unveröffentlichtes Fachgutachten
- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH, (2026). *FFH-Verträglichkeitsstudie zur Entwicklung Hotelkomplex Tonihof, Bad Kohlgrub, Unveröffentlichtes Fachgutachten*.
- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH, (2025). *Vegetationskartierung zur Entwicklung Hotelkomplex Tonihof, Bad Kohlgrub, Unveröffentlichtes Fachgutachten*.
- Bayrische Vermessungsverwaltung. (2026, April 27). *BayernAtlas*. BayernAtlas. <https://atlas.bayern.de/?c=670545,5260563&z=16&r=0&l=atkis&t=ba&mid=2>
- Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege. (2026). *Bayrischer Denkmal-Atlas*. <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?koid=127171&objtyp=bau&top=1>
- Bayrisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.). (2014). *Bayrische Kompensationsverordnung (BayKompV) Arbeitshilfe zur Biotopwertliste*.
- GHB Consult GmbH. (2015). *Ingenieurgeologische Stellungnahme zur Gründung*.
- Kindlein, M. (2026). *Tonihof Mittenwald-Kurzübersicht Regenwasser*.
- KVL Projektentwicklung + GmbH (Hrsg.). (2026). *Betriebsbeschreibung-Hotel Tonihof Mittenwald*.
- Möhler + Partner Ingenieure GmbH (Hrsg.). (2026). *Schalltechnische Untersuchung; Vorhabenbezogener Bebauungsplan—Tonihof in Mittenwald* (Nr. 700–03898).

1.4. Lage und Umfang des Untersuchungsgebiets

Im nord-westlichen Teil der Gemeinde Mittenwald, mit ca. 1 km Entfernung zur Gemeindegrenze befindet sich die ehemalige Hotelanlage des „Tonihof“, der drei Gebäude umfasste. Von der ST2542 kommend zweigt die Erschließungsstraße am Westufer des Schmalsees nach Norden ab und führt zum ca. 1,4 km nördlich von der Abzweigung gelegenen Planungsgebiet.

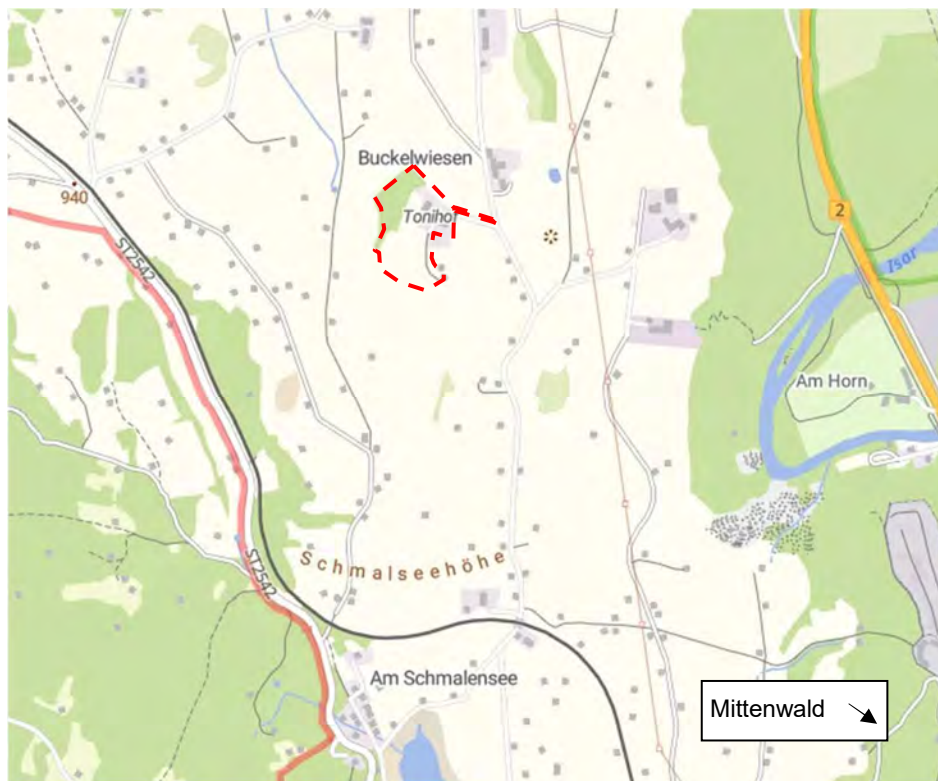


Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes (Bayrische Vermessungsverwaltung, Abfrage 04.05.2026), eigene Darstellung des Projektgebietes in rot

Der Geltungsbereich umfasst die Bestandsgebäude des Tonihofs, den angrenzenden Nadelforst sowie angrenzende Grünflächen. Das Untersuchungsgebiet (in Abbildung 1 rot eingegrenzt) hat eine Größe von insgesamt 3,976 ha.

Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt das Untersuchungsgebiet und den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans, einschließlich der vorgesehenen Ausgleichsflächen, auf der Grundlage des Orthofotos:



Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereichs (Bayrische Vermessungsverwaltung, Abfrage 11.05.2026), eigene Darstellung des Projektgebietes in rot.

2. VORPRÜFUNG

2.1. Merkmale des Vorhabens (gemäß Anlage 2 UVPg)

2.1.1. Allgemeine Beschreibung der Planungen

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Hotelkomplexes im Gemeindegebiet von Mittenwald zur touristischen Entwicklung des Standortes.

Das Vorhaben kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, der in diesem Bereich ein Sondergebiet für Tourismus vorsieht. Nachdem bereits seit Mitte der 90er Jahre über eine Neugestaltung und Erweiterung des Hotels diskutiert wird, wurde die Fläche für die Erweiterung auch bei der Meldung der FFH-Flächen berücksichtigt und ausgespart.

Vorgesehen ist ein Hotel im Luxussegment entsprechend den Anlagen in der Gemeinde Krün (Hotel Das Kranzbach und Hotelanlage in Elmau). Damit wird eine Diversifizierung des touristischen Angebotes in der Marktgemeinde Mittenwald angestrebt.

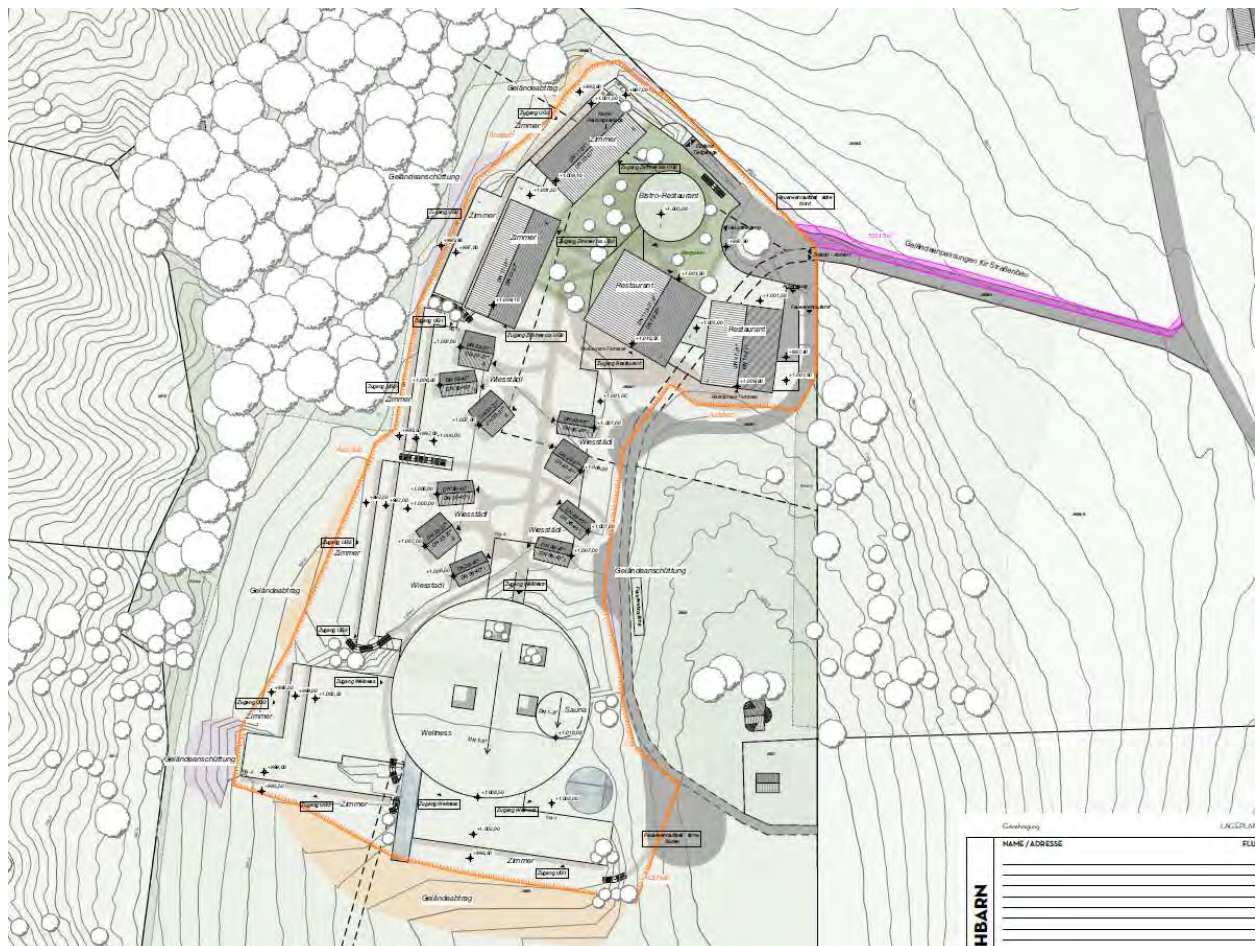


Abbildung 3 zeigt die Verteilung der geplanten Gebäude mit drei neuen Gebäuden im Norden und dem Gebäudebestand des alten Tonihofs, die 3 Stangen an Hotelzimmern im Westen (UG 1 und 2) und der östlich dahinterliegenden Tiefgarage (ebenfalls im UG). Auf der Tiefgarage werden die Stadel angeordnet. Im Süden wird die Anlage durch einen runden teilweise begrünzten Wellnessbereich mit Außenpools begrenzt. Die Rezeption befindet sich im Norden neben der Tiefgaragenzufahrt in einem begrünzten Rundgebäude. Der Entwurf sieht im zentralen Bereich eine flächendeckende Begrünung vor, die – wie das ursprüngliche Gelände von Wiesenflächen bestimmt sein soll. (Darstellung Alpestein Architekten 4/2026 ohne Maßstab).

Der Geltungsbereich – samt Ausgleichsflächen - hat eine Gesamtfläche von ca. 3,976 ha. Dort sind insgesamt überirdisch vier Hauptgebäude sowie mehrere Stadl geplant, die dem Hotelmanagement, der Gastronomie, Veranstaltungen und der Beherbergung von Hotelgästen dienen. Umfangreiche Bereiche für die Beherbergung liegen zudem in zwei abgestuften Untergeschossen, die nach Westen ausgerichtet sind. Insgesamt sind ca. 109 Hotelzimmer vorgesehen. Darüber hinaus sollen in den sogenannten 10 Stadln (einzelne Holzgebäude) weitere ca. 20 Zimmer angeboten werden. Diese befinden sich zum Teil auf der 126 Stellplätze umfassenden Tiefgarage. Insgesamt gehören zu diesem Vorhaben Gastronomie-, Wellness-, Empfangs- und Lobbybereiche sowie Tagungs- und Veranstaltungsflächen.

Im Zuge der Planung wird das bisherige Hotelgebäude des Tonihoofs in das Vorhaben integriert und umgebaut. Zwei weitere Bestandsgebäude innerhalb des Projektgebietes werden abgebrochen und neue Gebäude an ihrer Stelle errichtet. Für die unterirdische Anordnung von Hotelzimmern im Westen und die Tiefgarage werden umfangreiche Erdarbeiten erforderlich.

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht den Aufbau durch einen Schnitt und zeigt die Ansicht von Osten und Westen. Dabei wird die Anlage der Stadl auf dem Gebäudekomplex mit Zimmern und Tiefgarage deutlich.



Abbildung 4 zeigt einen Schnitt (links im Bild die Wellness-Anlage, rechts die Gebäude um den alten Toni-Hof) und die Ansichten von Osten und Westen. Die Stadl liegen überwiegend auf Tiefgarage und Untergeschossen. Die roten Hinweise weisen darauf hin, dass am optischen Erscheinungsbild der Fassade noch gearbeitet wird. (Stand 13.07.2026)

Die in den Abhang integrierten, unterirdisch gelegenen Zimmer erfordern zusätzliche Geländeingriffe, um einen Ausblick zu ermöglichen. In der nachstehenden Abbildung sind die Bereiche außerhalb der eigentlichen Anlage, in denen Geländeingriffe erforderlich sind, dargestellt.

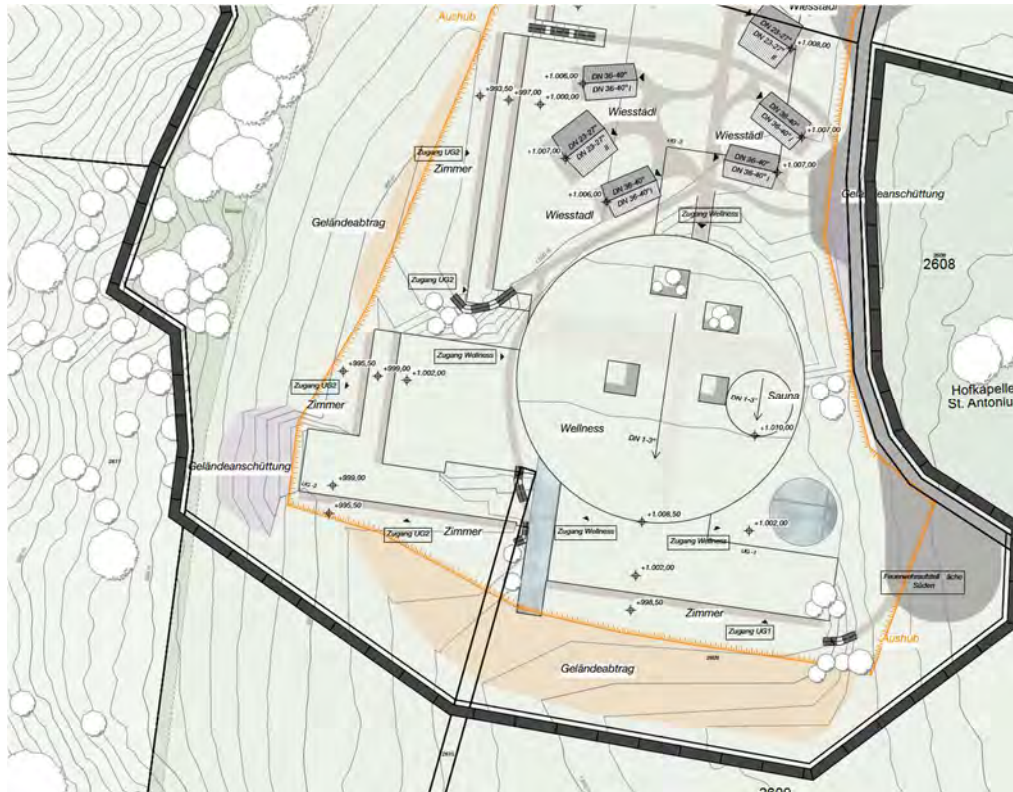


Abbildung 5 Farblich hervorgehoben (orange und lila) sind Bereiche mit Erdbewegungen, um den Ausblick zu gewährleisten bzw. das Gebäude zu integrieren.

Für die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist ein geringfügiger Ausbau der bestehenden Zufahrt, die von der ST2542 abzweigt, vorgesehen. Darüber hinaus sollen interne Verkehrs- und Stellplatzflächen einschließlich der Tiefgaragenzufahrt hergestellt werden. Es wird von ca. 650 Verkehrsbewegungen pro Tag ausgegangen (INGEVOST 2026).

Das Vorhabengebiet grenzt an naturschutzfachlich sensible Bereiche an. Innerhalb bzw. angrenzend an das Projektgebiet befinden sich das FFH-Gebiet „Mittenwalder Buckelwiesen“ sowie gesetzlich geschützte Biotop. Teilflächen des FFH-gebietes wurden in den Geltungsbereich aufgenommen, um dort Ausgleichsmaßnahmen festsetzen zu können. Die potentielle Betroffenheit der angrenzenden Flächen wird durch eine FFH-Verträglichkeitsstudie im Detail behandelt. Der Geltungsbereich umfasst auch Ausgleichsflächen, um einen großen Teil des Ausgleichs nahe am Eingriffsort herstellen zu können.

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft, durch Flächenversiegelung bisher unbebauter Grünflächen zu erwarten. Der Entwurf versucht durch Begrünung (Dachbegrünung) auf ca. 40% der Eingriffsfläche mit einer Überdeckung von 60 cm bis über 150 cm zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Kleinklima, Wasser, Vegetation, Tierwelt (Schmetterlinge) und das Landschaftsbild beizutragen. Vorgesehen ist eine Retention des Niederschlagswassers vor Ort zur Grundwasserneubildung. Die Flächen, die durch Abgrabung beeinträchtigt werden, sowie bislang landwirtschaftlich genutzte angrenzende Bereiche sollen zu artenreichen Lebensräumen entwickelt werden (Biotop- und Nutzungstyps G214 nach BayKompV). Der Fichtenbestand im Nordwesten soll zum Ausgleich für betroffene geschützte Biotop nach § 30 BNatschG wieder zu einer Buckelwiese entwickelt werden.

2.2. Beurteilung der Merkmale des Vorhabens nach Kriterien der Anlage 3 UVPG

Kriterien nach UVPG Anlage 3		Überschlägige Angaben zu den Kriterien												
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,97 ha. Im Zuge der Errichtung eines Hotelkomplexes mit vier Hauptgebäuden, mehreren Stadln sowie ergänzenden Gastronomie-, Wellness- und Veranstaltungsbereichen ergeben sich Veränderungen hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme und des Versiegelungsgrades innerhalb des Planungsgebietes. Durch die geplante bauliche Entwicklung werden unbebaute Flächen dauerhaft in Anspruch genommen und neu versiegelt. Da sich innerhalb bzw. angrenzend an das Vorhabengebiet FFH-Gebiete sowie Biotopflächen befinden, ergeben sich Betroffenheiten naturschutzfachlich sensibler Bereiche. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft machen die Neuordnung und Bereitstellung von umfangreichen Ausgleichsflächen erforderlich. A) Flächeninanspruchnahme Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenverteilung vor der geplanten Inanspruchnahme durch das Vorhaben. Die Angaben entsprechen dem derzeitigen Planungsstand und sind als Näherungswerte zu verstehen. <table><tr><th>Bestand durch Vorhaben betroffen</th><th>Flächenumgriff in ha</th></tr><tr><td>Waldflächen (für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen)</td><td>1,11</td></tr><tr><td>Versiegelte Fläche (Gebäudebestand und Umgriff, Feldweg Bestand)</td><td>0,45</td></tr><tr><td>Wiesenflächen und Staudenfluren</td><td>2,36</td></tr><tr><td>Landwirtschaftliche Lagerflächen</td><td>0,05</td></tr><tr><td>Gesamt betroffene Fläche</td><td>3,97</td></tr></table>	Bestand durch Vorhaben betroffen	Flächenumgriff in ha	Waldflächen (für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen)	1,11	Versiegelte Fläche (Gebäudebestand und Umgriff, Feldweg Bestand)	0,45	Wiesenflächen und Staudenfluren	2,36	Landwirtschaftliche Lagerflächen	0,05	Gesamt betroffene Fläche	3,97
Bestand durch Vorhaben betroffen	Flächenumgriff in ha													
Waldflächen (für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen)	1,11													
Versiegelte Fläche (Gebäudebestand und Umgriff, Feldweg Bestand)	0,45													
Wiesenflächen und Staudenfluren	2,36													
Landwirtschaftliche Lagerflächen	0,05													
Gesamt betroffene Fläche	3,97													

B) Versiegelungsgrad

Durch die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im des Untersuchungsgebiet. Betroffen sind vor allem bislang unbebaute Grünlandflächen hoher Wertigkeit und mit gesetzlichem Schutz.

Die Neuversiegelung entsteht durch die Errichtung der Hauptgebäude und Stadl, Gastronomie, die Herstellung von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie den Bau einer Tiefgarage, abgesenkten Hotelzimmern und einem umfangreichen Wellnessbereich. Insgesamt werden maximal ca. 72 % des Eingriffsbereichs bzw. ca. 42 % des Geltungsbereichs überbaut oder versiegelt. Auf ca. 40 % der Eingriffsfläche werden die unterbauten Flächen durch Dach- bzw. Tiefgaragenbegrünungen mit Boden- und Substratauflagen von etwa 60 cm bis über 150 cm überdeckt.

Hierdurch werden die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelungen insbesondere auf die Schutzgüter Kleinklima, Wasser, Vegetation, Tierwelt – unter anderem auf Schmetterlinge – sowie auf das Landschaftsbild gemindert.

Insgesamt ergibt sich dennoch eine deutliche Zunahme versiegelter Flächen.

In der Summe ergibt sich bezüglich der Versiegelung im UG folgende Bilanzierung:

Flächenverteilung nach Abschluss der Planung	ungefähre Flächengröße in ha
Vollversiegelte beziehungsweise befestigte Flächen ohne flächige Dach- oder Tiefgaragenbegrünung	1,14
Überbaute beziehungsweise unterbaute Flächen mit Dach- oder Tiefgaragenbegrünung	0,76
Sonstige unbebaute Grün-, Frei- und Ausgleichsflächen	2,07
Gesamt	3,97

Die nachstehende Abbildung zeigt in pink abgegrenzt die Bereiche in denen eine dauerhafte Versiegelung oder Flächenveränderung durch das Vorhaben stattfindet. Weiterhin dargestellt sind die Ausgleichsflächen mit grüner Umrandung

**Legende**

-  Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Eingriffsfläche Hotelkomplex durch Gebäude, Tiefgarage etc. (Stand Planung März 2026)
-  Flächen mit Geländeauf- und abtrag - später Ausgleichsflächen
-  Ausgleichsflächen, geplant

Kriterien nach UVPg Anlage 3		Überschlägige Angaben zu den Kriterien
		C) Ausgleichsflächen Die vorstehende Abbildung stellt die vor Ort geplanten Ausgleichsflächen dar. Weiterhin kommt noch eine externe Ausgleichsfläche des Marktes Mittenwald hinzu. Es handelt sich um eine Fläche im Ökokonto der Gemeinde: Ökokontofläche Fl.Nr. 2675/2.

1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das frühere Hotel Tonihofer hatte durch seine Alleinlage in den Buckelwiesen ein besonderes Alleinstellungsmerkmal. In der Umgebung kommen nur einzelne landwirtschaftliche Betriebe vor. Das geplante Vorhaben will ebenfalls die Alleinlage mit einem besonderen Ausblick in die alpine Bergwelt nutzen. Ein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten besteht daher nicht.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	Durch den Ausbau des Hotelkomplexes erfolgen, wie dargestellt, großflächige Versiegelungen, deren Auswirkungen auf Kleinklima, Grundwasserneubildung, Vegetation und Tierwelt (Insekten) durch großflächige Dachbegrünungen abgemildert werden sollen. Während durch die geplanten Baumaßnahmen die temporären baubedingten Auswirkungen erheblich ausfallen werden, sind die betriebsbedingten Wirkungen gering. Eine direkte Nutzung natürlicher Ressourcen erfolgt nicht. Genutzt wird allenfalls das besondere Landschaftsbild. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die wiederhergestellten Grünflächen dauerhaft extensiv genutzt, um die Artenvielfalt der Vegetation wieder herzustellen.

1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Abfälle im Sinne dieses Gesetzes sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Im vorliegenden Fall muss zwischen Abfällen, die baubedingt entstehen und solchen, die betriebsbedingt anfallen unterschieden werden. Im Zuge der Bauphase fallen insbesondere durch den Abbruch bestehender Gebäude, sowie die Entsiegelung von Verkehrsflächen (Asphaltdecken) und die Entkernung des alten Hotelgebäudes Abfälle (Bauschutt) an. Diese anfallenden Abfälle werden entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorschriften getrennt erfasst und ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt. Nachdem durch die umfangreiche Dachbegrünung mit einer starken Überdeckung wird ein großer Teil des Aushubs, insbesondere was den Oberboden betrifft weiterhin benötigt und wird auf der derzeitigen Waldfläche im Westen zwischengelagert. Der Fichtenbestand wird dazu gerodet und einer thermischen Verwertung zugeführt. Nicht wiedereinbaubarer Aushub wird abgefahren und sachgerecht verwendet bzw. entsorgt. Betriebsbedingte Abfälle entstehen durch den Betrieb von Hotel und Gastronomie. Dabei hängt das Müllaufkommen von der Hotelkategorie ab. Bei einem 4- bis 5-Sterne-Hotel ist von einem Aufkommen von durchschnittlich 3,5 Liter Restmüll pro Gast und Nacht auszugehen, wobei 40 bis 50 % davon aus Verpackungen bestehen (Lund-Durlacher & Gössling, 2021, WWF 2024). Bei einer angenommenen Auslastung des Hotels von 70 % ergibt sich ohne Berücksichtigung der Gastronomie, deren Auslastung durch auswärtige Gäste durch die periphere Lage schwer abgeschätzt werden kann, ein durchschnittliches Müllaufkommen von monatlich rund 9.500 l und jährlich rund 114.000 l. Zudem entstehen weitere nutzungstypische Siedlungsabfälle aus Gastronomie, Wellness- und Veranstaltungsbereichen. Für eine sachgerechten Entsorgung bzw. Wiederverwertung bestehen entsprechende Einrichtungen. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich hinsichtlich dieses Kriteriums keine außergewöhnlichen oder erheblich nachteiligen Auswirkungen.
-----	---	--

1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Umweltverschmutzungen entstehen durch den Bau und den Betrieb. Durch das Vorhaben sind insbesondere während der Bauphase temporäre Belastungen durch Baulärm, Staubentwicklungen, Erschütterungen sowie Emissionen des Baustellen- und Lieferverkehrs zu erwarten. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und können durch den Einsatz moderner Maschinen sowie eine ordnungsgemäße Bauabwicklung auf das notwendige Maß reduziert werden. Vorsorge ist auch im Hinblick auf Niederschlagswasser erforderlich, um eine Verschmutzung zu vermeiden. Durch Abtransport von Abbruchmaterial und nicht einbaubaren Aushub entstehen auch Lärm und Staubentwicklung entlang der Erschließungsstraße. Im Blick auf die betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich aufgrund der vorgesehenen Hotel-, Gastronomie-, Wellness- und Veranstaltungsnutzung Belastungen mit Schall-, Licht- und Verkehrsemissionen durch die An- und Abreise durch die Ver- und Entsorgung sowie die Nutzung der Veranstaltungsbereiche. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen liegt gemäß Verkehrsgutachten bei ca. 650 Fahrten pro Tag (INGEVOST 2026). Weitere Belastungen insbesondere im Blick auf die umliegenden geschützten Lebensräume (FFH-Gebiet „Mittenwalder Buckelwiesen“ sowie gesetzlich geschützten Wiesengesellschaften) können durch Ausleuchtung der Anlage und erhöhte Besucherfrequenzen entstehen. Erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender Lebensräume sind unter Berücksichtigung geeigneter Schutz- und Minderungsmaßnahmen jedoch voraussichtlich nicht zu erwarten. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Insekten sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende kommunale Kanalnetz. Betriebsabwässer aus Gastronomie- und Wellnessbereichen werden entsprechend den geltenden technischen und wasserrechtlichen Anforderungen behandelt. Die ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Abfälle ist gewährleistet. Durch den Ausbau der Erschließungsstraße und die touristische Nutzung kommt es zu einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens. Erhebliche zusätzliche Belastungen des übergeordneten Verkehrsnetzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten.
-----	---------------------------------------	---

1.6.	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf: - die verwendeten Stoffe und Technologien - die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG	Zu den zu beachtenden Störfällen und deren Ursachen in Hotels gehören insbesondere Brände und Kohlenmonoxid-Austritt, die den Einsatz der Feuerwehr erfordern. Im Hinblick auf den Brandschutz wurden detaillierte Sicherheitsmaßnahmen für das Vorhaben abgestimmt und entsprechende Aufstellplätze für die Feuerwehr vorgesehen und die Verläufe für die Verteilung mit Schläuchen vorgesehen. Weitere untergeordnete Störfälle in Hotels betreffen folgende Aspekte, für die jedoch keine Vorsorge auf Planungsebene getroffen werden kann: - Technische Ausfälle: Stromausfälle, Ausfall der Klimaanlage oder Probleme mit dem Warmwassersystem. - Hygiene & Gesundheit: Legionellenbefall (Bakterien im Wasser), mangelhafte Sauberkeit, - Zwischenfälle durch Gäste: Vandalismus, erhebliche Störung der Nachtruhe - Beeinträchtigungen durch extreme Wetterbedingungen
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Risiken für die menschliche Gesundheit bestehen bei ordnungsgemäßem Betrieb des Hotels nicht.

Tabelle 1: Merkmale des Vorhabens

2.3. Beurteilung der Empfindlichkeit des Standorts des Vorhabens nach Kriterien der Anlage 3 UVPG

„Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen“ (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPG], Anlage 3 Nr. 2):

Kriterien nach UVPG Anlage 3		Beurteilung der Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben
2.1	Beschreibung der Nutzungskriterien	
2.1.1	Flächen für Siedlung und Erholung: ▪ Innerhalb des UG: bestehende touristische Nutzung mit Beherbergung und Gastronomie; Erweiterung der touristischen Infrastruktur durch zusätzliche Beherbergungseinheiten, Wellness- und Veranstaltungsbereiche; zusätzliche Flächenversiegelung sowie Ausbau der bestehenden Erschließung ▪ Lage des UG: innerhalb der landschaftlich hochwertigen Buckelwiesenlandschaft bei Mittenwald mit hoher Bedeutung für Tourismus und landschaftsgebundene Erholung ▪ im Umfeld des UG: FFH-Gebiete, Biotopflächen sowie extensive Grünlandbereiche mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ▪ Siedlungsflächen überwiegend im Bereich der Ortslage Mittenwald; einzelne Wohnbebauungen, landwirtschaftliche Betriebe und touristische Nutzungen im Umfeld vorhanden ▪ Erholung: hohe Bedeutung des Umfelds für ruhige naturbezogene Erholung; Nutzung umliegender Wege und Landschaftsräume durch Wanderer, Spaziergänger und touristische Besucher ▪ mögliche Beeinträchtigungen der Erholungseignung im Nahbereich durch baubedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Emissionen zu An- und Abreisepitzen	<u>Mittlere Empfindlichkeit:</u> Das Vorhaben befindet sich außerhalb geschlossener Siedlungsbereiche im Bereich der Buckelwiesen bei Mittenwald. Schutzbedürftige Wohnbauflächen sind durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen. Das Ortszentrum von Mittenwald liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km zum Geltungsbereich. Im näheren Umfeld befinden sich lediglich einzelne Gebäude, landwirtschaftliche Betriebe sowie touristisch geprägte Nutzungen. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb eines landschaftlich hochwertigen Raums mit hoher Bedeutung für die naturbezogene Erholung und den Tourismus. Die umliegenden Wege und Landschaftsräume werden insbesondere durch Wanderer, Spaziergänger und Erholungssuchende genutzt. Durch die geplante Bebauung, zusätzliche Flächenversiegelung sowie den Ausbau der Erschließungsstraße sind Veränderungen des Landschaftsbildes sowie zusätzliche akustische und optische Störwirkungen möglich. Aufgrund der bestehenden touristischen Vorprägung des Standorts sowie der Entfernung zu größeren Wohnsiedlungen sind erhebliche Beeinträchtigungen von Siedlungsflächen jedoch voraussichtlich nicht zu erwarten.

Kriterien nach UVPG Anlage 3		Beurteilung der Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben
2.1	Beschreibung der Nutzungskriterien	
	 Lage im Raum (roter Kreis markiert den Standort)	

Kriterien nach UVPG Anlage 3		Beurteilung der Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben
2.1	Beschreibung der Nutzungskriterien	
2.1.2	Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung: ▪ innerhalb des Planungsgebiets: v.a. extensive landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der Grünflächen (Flachlandmähwiesen dominieren, kleinflächig Kalkmagerrasen), ▪ Nadelholzforst im westlichen Teil des Geltungsbereichs mit Käferschäden ▪ nach Osten angrenzend: Kalkmagerrasen ▪ nach Norden angrenzend: mäßig artenreiches Grünland ▪ nach Süden angrenzend: Flachlandmähwiese ▪ keine Fischereinutzung	<u>Mittlere Empfindlichkeit:</u> Im Planungsgebiet bestehen forstwirtschaftliche Nutzungen im Nadelholzforst sowie landwirtschaftliche Nutzungen auf überwiegend artenreichem Extensivgrünland. Während die nicht standortgerechten forstwirtschaftlichen Flächen, die auf einer ehemaligen Buckelwiese durch Pflanzung entstanden sind, eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen aufweisen, ist das artenreiche Extensivgrünland aufgrund seines ökologischen Wertes als mittel bis hoch empfindlich einzustufen. Insgesamt ist die Empfindlichkeit der land- und forstwirtschaftlichen Empfindlichkeit als mittel einzustufen.
2.1.3	Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen ▪ keine Umgebungsbebauung mit großen gewerblichen Flächen im näheren Umgriff vorhanden	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> „Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen“ sind als gering einzustufen.

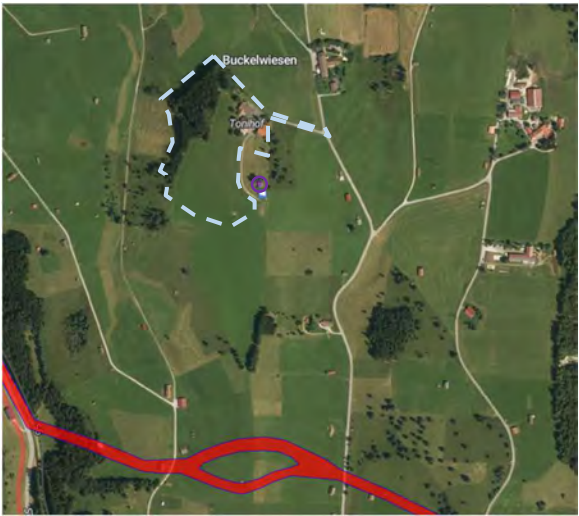
Kriterien nach UVPG Anlage 3		Beurteilung der Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben
2.1	Beschreibung der Nutzungskriterien	
2.1.4	Verkehr ▪ Erschließungsstraße zum Tonihof zweigt ca. 1km südlich des Projektgebietes von der ST2542 ab ▪ Erschließungsfunktion für das geplante Vorhaben, erholungsbezogene Nutzungen (Radfahren) sowie Erschließungsstraße für angrenzende land- und forstwirtschaftliche Nutzungen (entlang der Erschließungsstraße verläuft ein Wanderweg; Nutzung der Erschließungsstraße als Radwegverbindung im touristischen Wegenetz) ▪ Verkehr im Planungsgebiet geprägt durch Gäste- und Personalverkehr (überwiegend Pkw-Verkehr), Ver- und Entsorgung des Hotels: Verkehrsaufkommen ca.650 Verkehrsbewegungen pro Tag, keine nächtlichen Lieferverkehre vorgesehen (INGEVOEST 2026). Mögliche höhere Frequenz an sogenannten Wechseltagen, z.B. Samstag und vor Feiertagen oder verlängerten Wochenenden. ▪ ÖPNV: keine direkte Anbindung an Projektgebiet; nächstgelegene Haltestellen der Regionalbahn in Klais (ca. 3,5 km Entfernung) oder Mittenwald (ca. 5 km Entfernung). Mobilitätskonzept: Einsatz von Minibussen zur Reduzierung des Individualverkehrs wird geprüft.	<u>Geringe bis mittlere Empfindlichkeit:</u> Das Planungsgebiet ist über eine bestehende Zufahrts- und Erschließungsstraße an die Staatsstraße ST2542 angebunden. Das Verkehrsaufkommen ist als gering bis mäßig einzustufen. Die Erschließungsstraße wird für den Gäste- und Lieferverkehr, die landwirtschaftliche Erschließung sowie für den touristischen Fuß- und Radverkehr genutzt. Aufgrund dieser bestehenden Vorbelastung und der bereits vorhandenen verkehrlichen Nutzung ist die zusätzliche Empfindlichkeit gegenüber verkehrlichen Veränderungen insgesamt als gering bis mittel einzustufen. Eine erhöhte Sensibilität besteht jedoch in Teilbereichen durch die Multifunktionalität der Erschließungsstraße, insbesondere aufgrund der gleichzeitigen Nutzung durch Fuß- und Radverkehr sowie die touristische Funktion im Umfeld. Hieraus ergibt sich lokal eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber zusätzlichen Verkehrsbelastungen, insbesondere an Tagen mit erhöhter Frequenz (zum Beispiel Wechseltagen) Insgesamt ist das Schutzgut Verkehr im Planungsgebiet daher als gering bis mittel empfindlich gegenüber zusätzlichen verkehrlichen Belastungen zu bewerten.

2.1.5	Ver- und Entsorgung ▪ Die Anbindung an die kommunalen Ver- und Entsorgungsanlagen bleibt bestehen ▪ Trinkwasser: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Marktes Mittenwald, Versorgung über das gemeindliche Wasserversorgungsnetz. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die öffentliche Kanalisation. ▪ Die Entwässerung der umfangreichen begrünten Dachflächen und auf Grün- und Terrassenflächen soll durch Retentionsbecken und Rigolen erfolgen. Die Dachbegrünung wirkt im Hinblick auf den Abfluss verzögernd und trägt dazu bei abflussspitzen zu vermeiden. ▪ Energieversorgung erfolgt über lokal Anbieter. Zudem ist ein Ausbau der Eigenversorgung durch Photovoltaik auf den Gebäudedächern im Norden (3 Gebäude) vorgesehen. Im thermischen Energiesektor werden Wärmepumpen und Wärmerückgewinnung und Wärmeenergie durch Hackschnitzel geprüft.	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> Durch die Nutzung bestehender Strukturen und Vermeidungsmaßnahmen ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Es ist trotz des hohen Versiegelungsgrades das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern und eine gleichbleibende Grundwasserneubildungsrate vor Ort zu gewährleisten.
-------	---	---

Tabelle 2: Beurteilung der Empfindlichkeit des Standorts des Vorhabens – Nutzungskriterien

Kriterien nach UVPG Anlage 3	Beurteilung der Empfindlichkeit
2.2 Qualitätskriterien Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds	
2.2.1 Fläche <i>(Flächenverbrauch und Versiegelung)</i> ▪ Das Vorhaben nutzt auf Teilflächen bereits versiegelte, ehemals als Hotel genutzte Flächen. Die Grundlagen der Erschließung, Ver- und Entsorgung sind bereits vorhanden. ▪ Der Standort und die geplante Erweiterung sind in langfristigen Konzepten der Gemeinde (Flächennutzungsplan) seit mehr als 15 Jahren vorgesehen. ▪ Eine Erweiterung ist durch umgebende Schutzgebiete nicht möglich. ▪ Standortalternativen mit einer ähnlichen Lage, Vornutzung und touristischen Eignung liegen im Gemeindegebiet nicht vor.	<u>mittlere Empfindlichkeit:</u> Durch das Vorhaben wird ein bestehender Standort genutzt und erweitert. Das Vorhaben als solches wird nur teilweise in flächensparender Form entwickelt und nutzt den gesamten im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bereich. Effekte im Hinblick auf den Flächenverbrauch auf umliegende Flächen können ausgeschlossen werden.

Kriterien nach UVPG Anlage 3	Beurteilung der Empfindlichkeit
2.2 Qualitätskriterien Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds	
2.2.2 Boden (Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens) ▪ Geologie: glaziale Ablagerungen in Form von Jungmoräne (Till), eingebettet in eine sandig-tonige bis schluffige Matrix ▪ Bodenarten: vorherrschend Braunerde, gering verbreitet auch Braunerde-Pararendzina, unter dem Fichtenforst Podsol-Braunerde mit Tangel aus kiesführendem Lehm über Kies/Schutt. Geringe landwirtschaftliche Bonität. ▪ Belastungen des Bodens durch Kampfmittelreste oder schadstoffhaltige Rückstände kann aufgrund von Bombardierungen im 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Ein Gutachten wird dazu erstellt, um ggf. gesundheitliche Belastungen ausschließen zu können. ▪ Bodenfunktionen (als Lebensraum, Filter, Puffer, Stoffumwandler; Bestandteil des Naturhaushalts): intakt (Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, wichtige Puffer-, Filter und Stoffumwandlungsfunktion insbesondere auch im Bereich der Versickerungsflächen; Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen) ▪ Im Projektgebiet gibt es kein Bodendenkmal. Das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ liegt außerhalb des Projektgebietes.	<u>mittlere Empfindlichkeit:</u> Bei den im UG anstehenden Böden handelt es sich um Bodenarten, die in der Region weit verbreitet sind. Seltene oder schwer regenerierbare Böden sind im UG nicht vorhanden. Teilflächen des UG sind bereits durch den früheren Hotelbetrieb versiegelt. Die unversiegelten Wiesenflächen weisen eine geringe Veränderung und höhere Empfindlichkeit auf. Die betroffenen Böden weisen eine geringe Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion auf. Dies hat zu hoher naturschutzfachlicher Bedeutung der Standorte geführt. Durch frühere Bombardierungen im 2. Weltkrieg können punktuelle Belastungen durch Kampfmittel und durch Verfüllungen nicht ausgeschlossen werden, die ggf. einer gezielten Entsorgung bedürfen.

Kriterien nach UVPG Anlage 3	Beurteilung der Empfindlichkeit
2.2 Qualitätskriterien Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds	
▪ <u>Archivfunktion/Bodendenkmäler</u>: innerhalb Geltungsbereich keine; ca. 500 m südlich des Projektgebiets: Straße der römischen Kaiserzeit (D-1-8533-0008)  Abbildung 6: Auszug aus dem BayernAtlas mit Abbildung des Bodendenkmals (rot) und Baudenkmals (violett) (Bayrische Vermessungsverwaltung, 2026); Fachdaten: Bayrisches Landesamt für Umwelt, Abfrage 18.05.26; eigene Darstellung des Projektgebietes in blau	

Kriterien nach UVPg Anlage 3		Beurteilung der Empfindlichkeit
2.2	Qualitätskriterien Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds	
2.2.3	Landschaft ▪ Geltungsbereich liegt auf einer Kuppenlage, die in nur nach Osten leicht ansteigt. Das weitere Geländefällt nach Süden und Westen und Norden ab. ▪ Die Landschaft zeichnet sich durch eine Vielzahl an Kleinstrukturen aus, die das Landschaftsbild bereichern.. ▪ Der Ausblick auf die Zugspitze und das Wettersteingebirge mit entsprechender Fernwirkung gehören zu den besonderen Merkmalen dieses Landschaftsausschnitts. ▪ Nach Westen ist der Blick durch den Fichtenforst eingeschränkt, nach Süden bestehen offene Blickachsen in freie Landschaft	<u>Hohe Empfindlichkeit:</u> Der Landschaftsraum ist durch eine sehr hohe visuelle Sensibilität bestimmt, da die naturräumliche Ausstattung besonders vielfältig ist und ganz besondere Blickbeziehungen in die freie Landschaft bestehen. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes daher als hoch empfindlich einzustufen.
2.2.4	Oberflächengewässer <i>(Wasserbeschaffenheit: Gewässergüte, Stoffhaushalt, hygienischen Zustand und planktische Biozönose, Situation von Hydraulik, Hydrologie, Morphologie und Beschaffenheit der Gewässersedimente)</i> ▪ keine natürlichen Oberflächengewässer ▪ keine künstlich angelegten Stillgewässer	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer im UG vorhanden. Auch in der näheren Umgebung fehlen Fließgewässer, die durch das Vorhaben beeinflusst werden könnten.

Kriterien nach UVPg Anlage 3		Beurteilung der Empfindlichkeit
2.2	Qualitätskriterien Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds	
2.2.5	Grundwasser <i>(Beschaffenheit (Qualität), Geologie/-Hydrologie)</i> - Im Rahmen der Bodenuntersuchungen der GHB Consult GmbH wurde Grundwasser bis zu einer Bodentiefe von rund 6,0 m unter OK Gelände nicht angetroffen. (GHB Consult GmbH, 2015) - Wasserschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs und in der näheren Umgebung gibt es nicht.	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> Durch den hohen Geschütztheitsgrad des Grundwassers, das voraussichtlich auch bei Erstellen von Untergeschossen nicht betroffen sein wird, ist von einer geringen Empfindlichkeit auszugehen Eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate vor Ort sind in der Planung enthalten.

Kriterien nach UVPG Anlage 3	Beurteilung der Empfindlichkeit
2.2 Qualitätskriterien Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds	
2.2.6 Pflanzen ▪ Teilflächen des Untersuchungsgebietes sind durch die alte Hotelinfrastruktur, Nebengebäude, Park- und Verkehrsflächen versiegelt und ohne Bewuchs. ▪ Die restlichen Flächen werden vor allem durch den Biotop- und Nutzungstyp G214 „Artenreiches Extensivgrünland“ bestimmt. bEs handelt sich dabei um einen gesetzlich geschützten Biotoptyp gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG (Bayrisches Landesamt für Umwelt, 2014). Der Hauptbestand dort ist insgesamt krautreich und nährstoff- und grasarm. In der Wiesengesellschaft dominieren Magerkeitszeiger, wie z.B. Zittergras (<i>Briza media</i>), Berg- und Blaugrüne Segge (<i>Carex montana</i>, <i>C. flacca</i>) und Wiesen-Flockenblume (<i>Centaurea jacea</i>) den Bestand. Nährstoffzeiger sind bis auf wenige Exemplare des Wiesen-Bärenklaus nicht vorhanden. ▪ Kleinflächige anthropogen beeinflusste Bereiche und Gehölzaufwuchs (artenarme Staudenflur) kommen um die Gebäude und entlang der Erschließungsstraße vor. ▪ Ein gesetzlich geschützter Kalkmagerrasen grenzt unmittelbar im Osten an das Untersuchungsgebiet an. Kleine Teilflächen reichen bis in das Untersuchungsgebiet. ▪ Eine Fläche mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung ist der Nadelholzforst im Projektgebiet im Nord-Westen.	<u>Hohe Empfindlichkeit</u> Sieht man von den versiegelten Bereichen und dem Fichtenbestand ab, dann handelt es sich überwiegend um gesetzlich geschützte Lebensräume. Das bedeutet, dass ein Eingriff erlaubnispflichtig ist und die Flächen im selben Umfang wieder hergestellt werden müssen (1:1 Kompensation). Daher liegt eine hohe Empfindlichkeit vor.

Tiere - Die nachstehenden Darstellungen beziehen sich auf Erhebungen und Ausarbeitungen der AGL GmbH mit Dipl. Biol. Dr. Utschik, 2025 sowie der AGL GmbH 2026), die auf Kartierungen 2025 basieren. Dabei wurden insbesondere das Vorkommen von Fledermäusen Amphibien und Reptilien sowie Vögel und Tagfalter erfasst. <u>Tagfalter</u>: Aufgrund der artenreichen Wiesengesellschaften wurden wie erwartet alleine 25 Tagfalterarten nachgewiesen (davon 8 gefährdet bzw. besonders gefährdete Arten / Arten der RLB). Diese kommen vorwiegend auf der artenreichen Extensivwiese im südlichen Teil des Geltungsbereichs und auf dem Kalkmagerrasen am Rande des Projektgebietes vor. <u>Fledermäuse</u>: Im Rahmen der Kartierungen wurden im UG keine Fledermausvorkommen festgestellt. <u>Brutvögel</u>: Im Rahmen der Kartierungen wurden im Untersuchungsgebiet überwiegend häufige Vogelarten der Siedlungs-, Wald- und Offenlandbereiche festgestellt. Die Arten nutzen das Gebiet vorwiegend zur Nahrungssuche oder als Überflugraum. Einzelne Brutnachweise bzw. Brutverdachtsfälle (z. B. Kohlmeise) beschränken sich auf das näher Umfeld. Planungsrelevante Vogelarten wie Rotmilan, Rauchschwalbe oder Turmfalke wurden überwiegend als Nahrungsgäste bzw. Überflieger erfasst. Hinweise auf bedeutende Brutstätten oder essenzielle Habitatfunktionen innerhalb des Planungsgebiets liegen derzeit nicht vor. Eine Betroffenheit weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund ungeeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. <u>Amphibien und Reptilien</u>: Auf Grundlage der durchgeführten Begehungen konnten keine Nachweise erbracht werden.	<u>mittlere Empfindlichkeit</u> Im Untersuchungsgebiet wurden mehrere, teils gefährdete <u>Tagfalterarten</u> nachgewiesen, was auf eine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung der betroffenen Lebensräume hinweist. Vorkommen streng geschützter Arten konnten jedoch nicht bestätigt werden. Aufgrund des Fehlens streng geschützter Arten und der Möglichkeit unmittelbar angrenzend auf den Ausgleichsflächen im Bereich des Fichtenbestandes entsprechende Wiesenflächen wiederherzustellen und den bestehenden zu verbinden, bleibt der Lebensraum für die Tagfalter erhalten. Aufgrund von vorhandenen Ausweichlebensräume im Umfeld sind jedoch keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten. Insgesamt ist die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Tagfalterfauna als mäßig einzustufen.
---	---

Kriterien nach UVPG Anlage 3	Beurteilung der Empfindlichkeit
2.2 Qualitätskriterien Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds	
2.2.7 Luft und Klima ▪ mittlerer Niederschlag: 1.700 – 1.800 mm/Jahr ▪ mittlere Jahrestemperatur: 3-6°C ▪ Hauptwindrichtung: überwiegend West bis Südwest entsprechend der regionalen Tal- und Hangwindssysteme ▪ Der westlich an den Tonihofer angrenzende Gehölzbestand sowie die umliegenden offenen Wiesen- und Weideflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete und tragen zu einer guten Durchlüftung des Gebiets bei. Die offenen Grünlandflächen begünstigen insbesondere in den Nachtstunden die Bildung von Kaltluft, welche in die umliegenden tiefer gelegenen Bereiche abfließen kann. ▪ Klimatische Vorbelastungen bestehen für das Gebiet nicht.	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Belastungen durch Staubbildung sowie den An- und Abtransport von Baustoffen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser klimatischen Beeinträchtigungen, kann von Auswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen werden. Aufgrund der vorhandenen klimatischen Ausgleichsfunktionen sowie der fehlenden erheblichen Vorbelastungen weist das Schutzgut Luft und Klima insgesamt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber zusätzlichen Versiegelungen und Bebauungen auf. Der Verlust offen gehaltener Freiflächen kann lokal zu geringfügigen Veränderungen des Kleinklimas und der Luftzirkulation führen. Erhebliche Auswirkungen auf das regionale Klima sind jedoch nicht zu erwarten. Zudem können durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufheizungseffekte reduzieren) klimatische Belastungen vermindert werden. Hierzu trägt die Dachbegrünung wesentlich bei.

Kriterien nach UVPG Anlage 3		Beurteilung der Empfindlichkeit
2.2	Qualitätskriterien Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds	
2.2.8	Klima / Klimawandel - Das Gebiet liegt im Bereich des Alpenraums für den durch den Klimawandel starke Effekte erwartet werden, die über die durchschnittlich zu erwartenden Werte in Deutschland hinaus gehen. - Dies betrifft neben der Erwärmung, einer geringeren Schneemenge und Zunahme von Hitze- und Trockenheitsperioden vor allem zunehmende Starkregenereignisse und lokale Unwetter. - Durch die Kuppenlage sind keine Gefahren durch Überschwemmungen zu erwarten.	<u>Geringe Empfindlichkeit</u> Das Vorhaben umfasst ein Gebiet, welches durch die Folgen des Klimawandels nur indirekt betroffen ist, da keine unmittelbaren Gefährdungen wie z.B. in überschwemmungs- oder erosionsgefährdeten Gebieten bestehen. Mäßige Schäden durch lokale Unwetter oder Starkregen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die konkrete Beurteilung der Auswirkungen für den Klimawandel ist stark von den Maßnahmen zur Vermeidung abhängig. Beiträge zur Vermeidung klimarelevanter Auswirkungen können zudem durch die großflächige Dachbegrünung sowie weitere grünordnerische Maßnahmen (Retentionsflächen, Pflanzmaßnahmen, Entsiegelung usw.) erreicht werden.

Tabelle 3: Beurteilung der Empfindlichkeit des Standorts des Vorhabens - Qualitätskriterien

Kriterien nach UVPG Anlage 3		Beurteilung der Empfindlichkeit
2.3	Schutzkriterien Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG im Untersuchungsgebiet und direkt angrenzend: FFH-Gebiet 8533-301 „Mittenwalder Buckelwiesen“	<u>Das gesamte Natura 2000 Gebiet weist insgesamt eine hohe Empfindlichkeit auf.</u> <u>Allerdings besteht eine geringe Empfindlichkeit bei betroffener Teilfläche</u> Teile des Untersuchungsgebietes liegen innerhalb eines FFH-Gebietes. Der im Nordwesten gelegene Fichtenforst weist jedoch keine besondere Bedeutung im Hinblick auf die maßgeblichen Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebietes auf. Im Rahmen des Vorhabens besteht die Möglichkeit an Stelle des Fichtenforsts wieder an dessen Stelle FFH-Lebensraumtypen zu entwickeln. Außerhalb des Geltungsbereichs liegende Kalkmagerrasen- und Kalkflachmoorbereiche sind sehr empfindlich, werden bei ordnungsgemäßer Durchführung der Baumaßnahmen jedoch nicht beeinträchtigt. Insgesamt wird die Empfindlichkeit des Natura-2000-Gebietes gegenüber dem Vorhaben daher als gering eingestuft.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG (soweit nicht unter 2.3.1 erfasst) nicht vorhanden	nicht betroffen
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG (soweit nicht unter 2.3.1 erfasst) nicht vorhanden	nicht betroffen

Kriterien nach UVPG Anlage 3		Beurteilung der Empfindlichkeit
2.3	Schutzkriterien Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG ▪ im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden ▪	nicht betroffen
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach §29 BNatSchG ▪ nicht vorhanden	nicht betroffen
2.3.6	Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG ▪ Artenreiches Extensivgrünland (BNT G214) ▪ die erfassten Biotopflächen sind in der amtlichen Biotopkartierung des Landesamts für Umwelt nicht erfasst (Stand der amtlichen Kartierung 1999)	<u>Hohe Empfindlichkeit</u> Die im Planungsgebiet anzutreffenden Extensivwiesen weisen in Folge ihrer Artenvielfalt sowie dem Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten eine hohe Empfindlichkeit auf. Es wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.2.6 verwiesen.
2.3.7	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Risiko- und Überschwemmungsgebiete nach § 73 und 76 WHG ▪ keine Lage innerhalb von Wasserschutzgebieten ▪ keine Überschwemmungsgebiete oder gefährdete Gebiete im UG	<u>Geringe Empfindlichkeit</u> Trinkwasserschutzgebiete sind im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung. Eine direkte Betroffenheit ist daher nicht gegeben. Keine Lage in Überschwemmungsgebieten. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands und der deutlichen Entfernung zu Wasserschutzgebieten ergibt sich eine geringe Empfindlichkeit.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind ▪ nicht vorhanden	nicht betroffen

Kriterien nach UVPG Anlage 3		Beurteilung der Empfindlichkeit
2.3	Schutzkriterien Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Ballungs- oder Verdichtungsräumen mit hoher Bevölkerungsdichte	<u>Geringe Empfindlichkeit</u> Eine besondere Empfindlichkeit im Hinblick auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte besteht nicht.
2.3.11	Bau- und Bodendenkmäler gemäß Bayr. Landesamt für Denkmalpflege - im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden - Angrenzend: Baudenkmal „Hofkapelle Tonihofer“: Das Baudenkmal „Hofkapelle Tonihofer“ befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bauvorhabens, sondern auf dem angrenzenden Kalkmagerasen. (Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, 2026). - ca. 500 m südlich liegt das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“; siehe Beschreibung unter Ziffer 2.2.2	<u>Geringe Empfindlichkeit:</u> Es sind im UG keine Bodendenkmäler vorhanden. Die angrenzende Hofkapelle Tonihofer ist durch die geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Sollten unbekannte Bodendenkmäler im Rahmen der Bauphase entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege einzuschalten und Maßnahmen zur Vermeidung bestimmen.

Tabelle 4: Beurteilung der Empfindlichkeit des Standorts des Vorhabens - Schutzkriterien

3. ART UND MERKMALE MÖGLICHER ERHEBLICHER AUSWIRKUNGEN

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der in Kap. 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwendung der Kriterien: Art und Maß, geografisches Gebiet, betroffene Personen, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit, Vermeidung
Mensch	▪ Mögliche baubedingte Auswirkungen durch die Baumaßnahmen der Hotelanlage ▪ Mögliche anlage- und betriebsbedingte Emissionen durch den Hotelbetrieb sowie den Ziel- und Quellverkehr	Baubedingte Auswirkungen Während der Bauphase kommt es erheblichen zu Lärm- und Verkehrsbelastungen durch den Abbruch, die erheblichen Massenbewegungen, Baumaschinen sowie Materialanlieferungen und den allgemeinen Baustellenverkehr. Die Auswirkungen auf der Baustelle beschränken sich auf das unmittelbare Umfeld des Vorhabens und treten überwiegend tagsüber auf. Betroffen sind dadurch vor allem einzelne Anwohner sowie Erholungssuchende im Nahbereich. Vermeidungsmaßnahmen, wie Wässern der Zufahrtswege bei Trockenheit, können zur Vermeidung einer erheblichen Staubentwicklung beitragen. Darüber hinaus ergibt sich eine Betroffenheit entlang der Erschließungsstraßen, insbesondere der ST2542, je nach An- oder Abtransport der Materialien. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Bauarbeiten, der vergleichsweise geringen räumlichen Ausdehnung sowie der Einhaltung der geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben werden die Auswirkungen insgesamt als gering eingestuft (vgl. Möhler + Partner Ingenieure GmbH, 2026). Fehlende Baumassenermittlungen führen in diesem Punkt allerdings zu Unsicherheiten in der Bewertung. Erhebliche nachteilige baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind daher nicht zu erwarten. Anlagebedingte Auswirkungen Durch die Anlage selbst entstehen nur geringfügige negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. So könnten durch die Anlage von Photovoltaik, die auf den Hoteldächern im Norden vorgesehen ist, je nach Neigung und Ausrichtung Spiegel- und Blendeffekte entstehen. Der Planungsstand erlaubt diesbezüglich noch keine abschließende Bewertung.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwendung der Kriterien: Art und Maß, geografisches Gebiet, betroffene Personen, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit, Vermeidung
		Betriebsbedingte Auswirkungen Durch den Betrieb der Hotelanlage entstehen zusätzliche Lärm und Lichtemissionen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt jedoch, dass die maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte sowohl im Plangebiet als auch in der umliegenden Nachbarschaft eingehalten werden. Die Auswirkungen beschränken sich auf das lokale Umfeld und führen zu keinen erheblichen zusätzlichen Belastungen für die Bevölkerung. Technische Anlagen werden schallgedämmt ausgeführt und lärmintensive Außenveranstaltungen sind nicht vorgesehen (KVL Projektentwicklung + GmbH, 2026). Belastungen können auch durch die Beleuchtung (Lichtverschmutzung) entstehen. Dies erfolgt durch störende Lichteffekte durch Beleuchtung der Anlage und Fernwirkung der erhöht liegenden Wellnessanlage mit Glasfront. Durch Vermeidungsmaßnahmen können die Effekte durch Beleuchtung reduziert werden. Insgesamt sind die betriebsbedingten Auswirkungen daher als gering einzustufen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten. Grenzüberschreitende Auswirkungen entstehen nicht.
Fläche	▪ Mögliche bau- und anlagebedingte Auswirkungen durch den Bau der Hotelanlage	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen Die Planungen sehen eine Erweiterung eines bereits seit vielen Jahren bestehenden Beherbergungsbetriebes mit den dazu erforderlichen Infrastrukturanlagen vor. Für die Erschließung kann die bestehende Zufahrtsstraße genutzt werden, die geringfügig erweitert werden muss. Der Standort leitet sich aus dem FNP ab, der diese Entwicklung vorsieht. Alternativen gibt es für diesen bestehenden Standort nicht, mit ähnlicher Qualität. Erweiterungen der Anlage sind durch angrenzende Schutzgebiete nicht möglich. Die Flächenausdehnung des geplanten Betriebes ist erheblich. Für das Schutzgut Fläche werden deshalb erhebliche bau- und anlagebedingte Auswirkungen erwartet.
Boden	▪ Mögliche bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Baubedingte Auswirkungen Im Zuge der Bauarbeiten kommt es durch Oberbodenabtrag, Bodenaushub sowie die Herstellung von Fundamenten und Tragschichten zu Eingriffen in den Bodenhaushalt. Dadurch werden das natürliche Bodengefüge sowie die Filter-

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwendung der Kriterien: Art und Maß, geografisches Gebiet, betroffene Personen, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit, Vermeidung
	gen bei Inanspruchnahme von Flächen mit intakten Bodenfunktionen	, Puffer- und Speicherfunktionen des Bodens in den betroffenen Bereichen vorübergehend bis dauerhaft beeinträchtigt. Vor allem im Bereich der geplanten Tiefgarage sind erhebliche Eingriffe in den gewachsenen Boden zu erwarten. Zusätzlich entsteht durch den überwiegend nicht wiedereingefügten Erdaushub ein erhöhter Materialabtransport sowie die Notwendigkeit externer Materialanlieferungen. Eine Zwischenlagerung ist im Bereich des bisherigen Fichtenbestandes vorgesehen, um den Wiedereinbau zu beschleunigen. Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden während der Bauarbeiten kann durch sachgerechten Umgang mit den Materialien vermindert werden. Weitere Vermeidungsmaßnahmen können durch Verkürzung der Lagerungszeiten von Bodenaushub und Baumaterial, durch einen kontinuierlichen Baufortschritt, Berücksichtigung der Bodenbearbeitbarkeit von Böden (Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915) und eine entsprechende Baulogistik mit getrennter Lagerung und Wiedereinbau nach Bodenhorizonten wirksame Vermeidungsmaßnahmen erreicht werden. Es sind keine seltenen, naturnahe bzw. empfindliche Böden oder Böden von kulturhistorischer Bedeutung betroffen. Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen. Anlagebedingte Auswirkungen Es erfolgt eine nachhaltige und dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Überbauung/ Versiegelung im Bereich der 4 Gebäudekomplexe des neuen Hotels auf ca. 9.000 m². Anlagebedingt kommt es durch den Neubau der Hotelgebäude, der Stadl sowie der Tiefgarage zu einer dauerhaften zusätzlichen Flächenversiegelung und damit zu einem langfristigen Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Betroffen sind bislang unversiegelte Grünlandflächen. Durch die Versiegelung können sich die natürlichen Bodenfunktionen in den betroffenen Bereichen nicht mehr regenerieren. Ein wesentlicher Beitrag dazu den Oberboden vor Ort zu erhalten und einen Teil seiner Funktion wiederherzustellen, besteht in der großflächigen Dachbegrünung mit einer Auflage an manchen Stellen von über 1,20 m. Dies erhöht die Wasserretention. Es kann wieder belebter Boden entstehen. Dennoch erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet dauerhaft auf rund 50 %. Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher insgesamt als mäßig erheblich zu bewerten.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwendung der Kriterien: Art und Maß, geografisches Gebiet, betroffene Personen, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit, Vermeidung
		Betriebsbedingte Auswirkungen Betriebsbedingt ergeben sich für das Schutzgut Boden keine Auswirkungen, da bei sachgemäßem Betrieb keine bodengefährdenden Belastungen zu erwarten sind.
Wasser - Oberflächengewässer	Aufgrund des Standorts und der Merkmale des Vorhabens sind für dieses Schutzgut keine Umweltauswirkungen zu erwarten.	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen Von der geplanten Bebauung werden keine natürlichen Oberflächengewässer betroffen. Es gehen keine Überschwemmungsgebiete verloren. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.
Wasser - Grundwasser	Mögliche bau- und anlagebedingte Auswirkungen durch Eingriffe in / Einfluss auf den Grundwasserleiter sowie die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	Baubedingte Auswirkungen Baubedingt sind Eingriffe in den Wasserhaushalt insbesondere durch Wasserhaltungsmaßnahmen sowie die Ableitung von Bau- und Niederschlagswasser möglich. Aufgrund des ausreichenden Flurabstands zum Grundwasser sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Die Auswirkungen beschränken sich räumlich auf das Vorhabengebiet und zeitlich auf die Dauer der Bauphase. Sofern die Wasserhaltung fachgerecht durchgeführt und anfallendes Wasser ordnungsgemäß abgeleitet wird, sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Anlagebedingte Auswirkungen Anlagebedingt kommt es durch die geplanten Neubauten zu einer Erhöhung der versiegelten und abflusswirksamen Flächen. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich, sodass das anfallende Wasser abgeführt werden muss. Dadurch verringert sich die natürliche Grundwasserneubildung und der Oberflächenabfluss nimmt zu. Der mittlere abflusswirksame Versiegelungsgrad beträgt künftig ca. 50 %. Insgesamt sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mäßig erheblich einzustufen. Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Dachbegrünung und die vorgesehenen Retentionsbecken berücksichtigt.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwendung der Kriterien: Art und Maß, geografisches Gebiet, betroffene Personen, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit, Vermeidung
		Betriebsbedingte Auswirkungen: Im Planungsgebiet werden keine Nutzungen zugelassen, die wassergefährdende Stoffe verwenden. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung des Grundwassers kann somit ausgeschlossen werden. Als Vermeidungsmaßnahme wird eine Düngung der Wiesenflächen durch Festsetzung ausgeschlossen. Insgesamt ist bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen mit geringen Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen.
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	▪ Mögliche bau- und anlagebedingte Auswirkungen durch Inanspruchnahme artenreicher Extensivwiesen mit Schutz nach § 30 BNatSchG ▪ und damit auch Beeinträchtigung von Lebensstätten geschützter Tierarten	Baubedingte Auswirkungen Durch die Planung sind großflächige Eingriffe in geschützte Extensivwiesen erforderlich, die potenzielle Lebensräume vor allem für Tagfalter und Vögel darstellen. Im Zuge der Baufeldfreimachung, der Baustelleneinrichtung sowie der Baumaßnahme ergeben sich Lärm- und Lichtemissionen die auch auf umliegende, nicht direkt durch die Baumaßnahme in Anspruch genommene Lebensräume Einfluss haben (indirekte, baubedingte Wirkfaktoren). Dadurch kann es neben der direkten Inanspruchnahme von (Teil-)Lebensräumen auch zu einer temporären Qualitätsminderung für angrenzende Lebensraumstrukturen kommen. Auch die Rodung der Fichtenbestandes als Lager- und später als Ausgleichsfläche hat Auswirkungen auf die Tierwelt, denen mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden muss. Vermeidungsmaßnahmen betreffen die Staubentwicklung durch Bewässerung bei trockenen Verhältnissen. Weiterhin sollte der Grenzverlauf zum FFH-Gebiet im Osten durch Auszäunung vor Befahren und Abfällen mit einem Holzzaun geschützt werden, der min 1,5 m hoch ist. Die Sodengewinnung und Wiedereinbau vor Ort können die Regeneration der beeinträchtigten Vegetationsflächen erheblich beschleunigen. Die Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiträume von Vögeln durchzuführen. Weiterhin könnte das Wäldchen temporäre Sommerquartiere der Fledermaus beherbergen. Daher sollte die Rodung nicht vor Abzug zum Winterquartier, i.d.R. Oktober/November, erfolgen. Zur Vermeidung trägt auch die Situierung von Lagerflächen möglichst innerhalb der Eingriffsflächen oder im Bereich bereits versiegelter Flächen oder Verkehrsflächen bei.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwendung der Kriterien: Art und Maß, geografisches Gebiet, betroffene Personen, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit, Vermeidung
		Auch bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ist mit erheblichen baubedingten Auswirkungen zu rechnen. Anlagebedingte Auswirkungen Im Rahmen der Neuanlage werden auf großen Teilflächen des Hotelareals wieder extensiv genutzte Wiesen hergestellt, die nicht gedüngt werden dürfen und die durch Saatgutübertrag zu wertvollen Flächen entwickelt werden. Nur die Liegeflächen im Bereich der Wellnessanlage dürfen als Rasenflächen entwickelt werden. Weiterhin werden die entfallenden geschützten Wiesenflächen durch Kompensationsmaßnahmen 1: 1 ausgeglichen. Zwischen den Hotelzimmern im Süden werden Gehölze angeordnet, die den Hotelbau strukturieren und Lebensraum für Vögel bieten. Weitere extensive Dachbegrünungen erhöhen die Lebensraumvielfalt im Planungsgebiet. Aufgrund des Vorliegens ausreichender Ausgleichsflächen sowie der Möglichkeiten zur Vermeidung, wird wegen temporärer Beeinträchtigungen (Time-lag) von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Betriebsbedingte Auswirkungen Durch den Betrieb können Auswirkungen auf Tiere entstehen, wenn die Beleuchtung nicht entsprechend gewählt wird, Dauerausleuchtungen passieren, Abstrahlungen nach oben gehen und große Fensteröffnungen, wie bei der Wellnessanlage nicht geschlossen werden, bzw. werden können. Dies kann sich negativ auf Tagfalter und Vögel auswirken. Durch Festsetzungen können diese Auswirkungen minimiert werden. Zu den wichtigsten Vermeidungsmaßnahmen zählen Festsetzungen zur Verglasung der Gebäude (Vogelschutz) und Festsetzungen zur Beleuchtung (Insektenschutz) und zu Abstrahlungen nach oben bzw. zum Einsatz von Bewegungsmeldern. Bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ist mit geringen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Land- schaft	▪ Mögliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen durch Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit den freien Wiesen mit der Bergkulisse des Wettersteingebirges und des Karwendelgebirges	Baubedingte Auswirkungen Temporär ist mit erheblichen visuellen Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen, Maschineneinsatz und Materiallager und die großflächigen Bereiche mit Erdbewegungen zu erwarten. Durch die Größe der Anlage, die Rodung des Waldbestands, die dortige Lagerung von Aushub und das Freistellen des alten Hotelgebäudes wird die Veränderung auch aus größerer Entfernung sichtbar sein. Vermeidungsmaßnahmen stellen die Bauabwicklung dar, die bei enger Abstimmung mit der Begrünung eine rasche Renaturierung durch Sodenverpflanzung zur Folge haben kann. Aufgrund der Beschränkung auf die Bauphase und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, sind diese baubedingten Auswirkungen als mäßig erheblich einzustufen. Anlagebedingte Auswirkungen Die Anlage ist so konzipiert, dass sie sich in die Umgebung bestmöglich einfügen soll. Dazu werden größere Baukörper am bisherigen Standort hergestellt und das alte Hotelgebäude wird erhalten. Weiterhin werden Tiefgarage und weitere Hotelräume unter ein großes begrüntes Dach gelegt und darauf wieder Wiesen entwickelt. Eine stärkere Veränderung des Landschaftsbildes wird vor allem durch den Wellnessbereich erwartet, der sich über das Ausgangsgelände deutlich erhebt. Dadurch werden bisherige Blickbeziehungen vom Tonihof, von der Kapelle zum Tonihof und angrenzenden Wegeverbindungen dauerhaft verändert. Dort ist der Übergang in die Landschaft deutlich sichtbar. Obgleich sie ein lokal vertrautes Element darstellen sollen, ist die Anlage der Stadl auf dem begrünten Dach in dieser Dichte, in der Kuppenlage und der geplanten dunklen Ausgestaltung ein dauerhaft landschaftsveränderndes Element. Insgesamt sind die anlagebedingten Auswirkungen als mäßig erheblich bis erheblich einzustufen. Grünordnerische Maßnahmen können eingriffsminierend wirken, allerdings erst über einen längeren Zeitraum. Betriebsbedingte Auswirkungen Durch die Anordnung der Verkehrsflächen in einer Tiefgarage und die geplante Anlieferung im Osten des Gebietes mit einer Abfahrt, sind die betriebsbedingten Auswirkungen gering. Die geplanten Liegeflächen mit Hotelgästen sind nicht einsehbar und liegen ganz im Süden. Nur der Biergartenbetrieb im Norden ist von außen mit entsprechendem Betrieb wahrnehmbar. Betriebsbedingt sind für das Landschaftsbild keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Klima / Kleinklima	▪ Aufgrund des Standorts und der Merkmale des	Baubedingte Auswirkungen

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwendung der Kriterien: Art und Maß, geografisches Gebiet, betroffene Personen, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit, Vermeidung
	Vorhabens ist die Empfindlichkeit gering.	Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie den An- und Abtransport von Baustoffen. Hier können geeignete Vermeidungsmaßnahmen ansetzen und eine Staubentwicklung einschränken. Zum FFH-Gebiet im Osten ist ein dichter Holzzaun zu errichten, der Stoffeintrag verhindert. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser klimatischen Beeinträchtigungen, kann von Auswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen werden. Anlagebedingte Auswirkungen Die großflächigen Dachbegrünungen verhindern trotz der erheblich erweiterten Baukörper eine spürbare Veränderung des lokalen Kleinklimas. Sie reduzierten mögliche Aufheizungen durch die Versiegelung Die anlagebedingten Auswirkungen sind als gering erheblich einzustufen. Betriebsbedingte Auswirkungen Eine erhebliche Steigerung der Emissionen und damit verbundene Luftverschmutzung durch den Hotelverkehr kann aufgrund der Lage ausgeschlossen werden. Es sind daher maximal geringe betriebsbedingte Auswirkungen etwa an besonderen An- und Abreisetagen zu erwarten..

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwendung der Kriterien: Art und Maß, geografisches Gebiet, betroffene Personen, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit, Vermeidung
Globales Klima / Klimawandel	▪ mögliche Zunahme der Gefährdungen durch den Klimawandel wie Starkregen, Unwetter oder Dürre. ▪ mögliche Erhöhung der Aufheizungs- und Abstrahlungsintensität durch die Zunahme des Versiegelungsgrads ▪ Erhöhung des Ressourcenverbrauchs für Bau, Anlage und Betrieb bei Vergrößerung des Hotels ▪ möglicher Verlust klimawirksamer Flächen und Erhöhung klimaschädlicher Treibhausgasemissionen	Baubedingte Auswirkungen Durch das Vorhaben sind keine Gebiete betroffen, die durch Folgen des Klimawandels erheblich gefährdet sind (z.B. Überschwemmungsgebiete oder Gebiete mit erhöhter Erosionsgefahr). Allerdings ist grundsätzlich ein Einfluss auf Teilbereiche in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen. Dies gilt insbesondere in der Bauphase <u>Klimaschädliche Emissionen, die bei der Herstellung von Baustoffen entstehen:</u> Bezüglich dieses Sektors ist zu berücksichtigen, dass der CO₂ Ausstoß maßgeblich von den verwendeten Baumaterialien abhängt. Zu der Materialwahl liegen keine Angaben vor, außer dass die Stadl mit Holz verkleidet werden sollen. Im Bereich der unterirdischen Baukörper ist von einer Betonverwendung aus statischen Gründen auszugehen. Die Klimabilanz für Beton ist eher ungünstig. Aufgrund der vorliegenden unklaren Angaben kann von Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit ausgegangen werden. Anlagebedingte Auswirkungen <u>Verlust klimawirksamer Flächen</u> Die Ermittlung möglicher Auswirkungen im Hinblick auf die genannten Aspekte Ressourcenschutz und Treibhausgasemissionen erfolgt auf der Basis des „Methodenpapier zur Berücksichtigung des globalen Klimas bei der Straßenplanung in Bayern“ (Bayr. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München, 2022). Die großflächigen Dachbegrünungen verhindern trotz der erheblich erweiterten Baukörper eine spürbare Veränderung des lokalen Kleinklimas. Sie reduzieren mögliche Aufheizungen durch die Versiegelung. Weiterhin reduzieren sie die Gefährdung für Überschwemmungen. Positiv wirken sich auch die Durchgrünung im Norden und die extensiven Begrünungen der Flachdächer aus. Die anlagebedingten Auswirkungen sind als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwendung der Kriterien: Art und Maß, geografisches Gebiet, betroffene Personen, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit, Vermeidung
		Betriebsbedingte Auswirkungen <u>Erhöhung des Ressourcenverbrauchs/ Erhöhung von klimaschädlichen Treibhausgasemissionen/Verkehr</u> Für den erweiterten Wellnessbereich und die großzügige Anlage wird der Ressourcenverbrauch gegenüber dem bisherigen Hotel erheblich zunehmen. Allerdings tragen die großflächigen begrünten Dachflächen dazu bei, dass sich die Baukörper langsam aufheizen und auch im Winter die Wärme lange halten. Dadurch werden erheblich Heiz- und Kühlkosten gespart ohne den Gast zu Verhaltensänderungen bewegen zu müssen. Zur Reduktion des Ressourcenverbrauchs und der Reduktion von klimaschädlichen Treibhausgasemissionen sollen die Gebäude im Norden alle eine Photovoltaikanlage erhalten. Weiterhin ist eine Energiegewinnung (Wärme) aus nachwachsenden Rohstoffen (Hackschnitzel) vorgesehen. Eine erhebliche Steigerung der Emissionen und damit verbundene Luftverschmutzung durch den Hotelverkehr kann aufgrund der Lage ausgeschlossen werden. Vermeidungsmaßnahmen wie ein Shuttlebus werden überprüft um eine umweltfreundliche anreise zu ermöglichen. Weiterhin ist die Anzahl der Stellplätze eher knapp bemessen, sodass auch der Transport der Mitarbeitenden durch einen Sammelbus nahe liegt. (ca 120 Betten und 126 Stellplätze). Es sind daher mäßige betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Aufgrund des Standorts und der Merkmale des Vorhabens sind für dieses Schutzgut keine Umweltauswirkungen zu erwarten.	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen Wie bereits dargestellt, liegen im Untersuchungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern während der Bauphase aufgenommen als Vermeidungsmaßnahme aufgenommen. Weiterhin stellt die Erhaltung des ortsbildprägenden ursprünglichen Tonihof (Hauptgebäude) eine Vermeidungsmaßnahme dar. Es sind daher keine Auswirkungen zu erwarten.

4. ÜBERSCHLÄGIGE GESAMTEINSCHÄTZUNG

Die Überprüfung der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde auf der Grundlage von Angaben des Vorhabenträgers, von diesem beauftragten Gutachten und eigenen Erhebungen durchgeführt. Dies ergab folgende Einschätzung:

Das Vorhaben betrifft einen bereits bestehenden Hotelstandort, der durch das Vorhaben erweitert werden soll. Diese Erweiterung ist bereits seit über 15 Jahren durch den Markt Mittenwald im Flächennutzungsplan als Ziel enthalten. Aufgrund der großen Ausdehnung in der Fläche entstehen trotz Nutzung eines bestehenden Standortes erhebliche Auswirkungen im Blick auf das Schutzgut **Fläche**.

Erheblich baubedingte Auswirkungen sind vorrangig für das **Schutzgut Boden** sowie das **Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt** zu erwarten. Diese ergeben sich durch die Inanspruchnahme von teils großflächigen, geschützten Wiesengesellschaften und damit einhergehenden Eingriffen in den Boden. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen können als gering bis mäßig eingestuft werden, wenn zum einen die Vermeidungsmaßnahmen und zum anderen die Ausgleichsmaßnahmen in adäquater Weise umgesetzt werden.

Die Auswirkungen auf das **Kleinklima** sind baubedingt zu erwarten. Anlage und betriebsbedingt sind durch die vorgesehenen großflächigen Begrünungen sehr geringe Auswirkungen denkbar.

Die **Schutzgut Menschliche Gesundheit** ist baubedingt durch die erforderlichen Massenbewegungen, An- und Abtransporte betroffen. Die Auswirkungen fallen temporär an und werden von Fachgutachter als nicht erheblich eingestuft. Anlagebedingt sind nur geringfügige Effekte durch Blendeffekte oder mögliche Lichtverschmutzung bei Ausleuchtung zu erwarten. Betriebsbedingt werden geringe Auswirkungen an besonders stark frequentierten Wechseltagen durch Lärm erwartet.

Für das **Schutzgut Wasser** ergibt sich keine Belastung von Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser entstehen durch die Neuversiegelung. Allerdings werden die zu erwartenden Auswirkungen durch die großflächigen intensiven und extensiven Dachbegrünungen deutlich abgemildert. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sorgen für eine Grundwasserneubildung vor Ort. Unter Beachtung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Dies gilt auch deswegen, weil die vorliegenden Gutachten einen hohen Geschütztheitsgrad des Grundwassers ermittelt haben.

Beim **Landschaftsbild** ist baubedingt temporär mit erheblichen visuellen Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen, Maschineneinsatz und Materiallager und die großflächigen Bereiche mit Erdbewegungen zu erwarten. Die Anlage ist so konzipiert, dass sie sich in die Umgebung bestmöglich einfügen soll. Dazu werden größere Baukörper am bisherigen Standort hergestellt, Tiefgarage und weitere Hotelräume unter ein großes begrüntes Dach gelegt und darauf wieder Wiesen entwickelt. Eine stärkere Veränderung des Landschaftsbildes wird durch den erhöht gelegenen Wellnessbereich und die Anlage der Stadl auf dem begrüntem Dach erwartet. Insgesamt sind die anlagebedingten Auswirkungen als mäßig erheblich bis erheblich einzustufen.

Die Beurteilung möglicher Auswirkungen auf das **Schutzgut Globales Klima** sind eingeschränkt darstellbar, weil hierzu Angaben etwa zu den Baumaterialien fehlen. Im Hinblick auf den Ressourcenverbrauch ist die geplante Nutzung erneuerbarer Energiequellen für Energie und Wärme po-

sitiv hervorzuheben. Weiterhin wirkt sich im Hinblick auf den Ressourcenverbrauch die umfangreiche Dachbegrünung positiv aus, die wesentlich dazu beiträgt dauerhaft Heiz- und Kühlkosten zu sparen. Von erheblichen Auswirkungen ist daher nicht auszugehen.

Insgesamt stehen – unter Berücksichtigung der aufgeführten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen - einem temporären erheblichen baulichen Eingriff, eine gering erhebliche Anlage und ein ebensolcher Betrieb gegenüber.

Es besteht daher **kein Erfordernis zur gesonderten Prüfung der Umweltverträglichkeit**, da durch das Vorhaben aufgrund der überschlägig durchgeführten Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien **insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.

Bad Kohlgrub, den 16.07.2026



Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

5. LITERATUR

- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH, & Dipl. Biol. Dr. Utschick, H. (2026). *Entwicklung Hotelkomplex Tonihofer-Vorabzug der Ergebnisse zur Faunistischen Bestandsaufnahme*.
- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH, (2026). *FFH-Verträglichkeitsstudie zur Entwicklung Hotelkomplex Tonihofer, Bad Kohlgrub, Unveröffentlichtes Fachgutachten*.
- BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernAtlas, Thema Planen und Bauen. –URL: <https://geoportal.bayern.de>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur). – URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung, Biotopwertlisten. –URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/kompensationsverordnung/index.htm>
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 01.01.2020, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2021, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-Ein Leitfaden, München 2021
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Bayrische Vermessungsverwaltung. (2026, April 27). *BayernAtlas*. BayernAtlas. <https://atlas.bayern.de/?c=670545,5260563&z=16&r=0&l=atkis&t=ba&mid=2>
- Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege. (2026). *Bayrischer Denkmal-Atlas*. <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?koid=127171&objtyp=bau&top=1>
- Bayrisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.). (2014). *Bayrische Kompensationsverordnung (Bay-KompV) Arbeitshilfe zur Biotopwertliste*.
- GHB Consult GmbH. (2015). *Ingenieurgeologisches Stellungnahme zur Gründung*. Unveröffentlichtes Gutachten
- Kindlein, M. (2026). *Tonihofer Mittenwald-Kurzübersicht Regenwasser*. Unveröffentlichtes Gutachten
- Lund-Durlacher, D., & Gössling, S. (2021). An analysis of Austria's food service sector in the context of climate change. *Journal of outdoor recreation and tourism*, 34, 100342.
- KVL Projektentwicklung + GmbH (Hrsg.). (2026). *Betriebsbeschreibung-Hotel Tonihofer Mittenwald*.
- Möhler + Partner Ingenieure GmbH (Hrsg.). (2026). *Schalltechnische Untersuchung; Vorhabenbezogener Bebauungsplan—Tonihofer in Mittenwald* (Nr. 700–03898).
- WWF (Hrsg) (2024) <https://www.wwf.de/nachhaltiges-wirtschaften/circular-economy/verpackungen/geht-mehrweg-auch-im-hotel>