

TEIL C: BEGRÜNDUNG

MARKT MITTENWALD

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEM § 12 BAUGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 43 SONDERGEBIET „HOTEL TONIHOF“

Mittenwald, den 16.07.2026

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000

Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
Festsetzungen und Hinweise durch Text

beigefügt sind:

Teil C - Begründung

Anlage 1 – Ingenieurgeologisches Gutachten, Vorabzug, 07.07.2026

Anlage 2 – Verkehrsuntersuchung, 02.06.2026

Anlage 3 – Schalltechnische Untersuchung, 16.03.2026

Anlage 4 – Lichttechnische Stellungnahme, 05.06.2026

Teil D - Umweltbericht

Teil E - Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 43 Sondergebiet

„Hotel Tonihof“

im Markt Mittenwald



Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

AGL



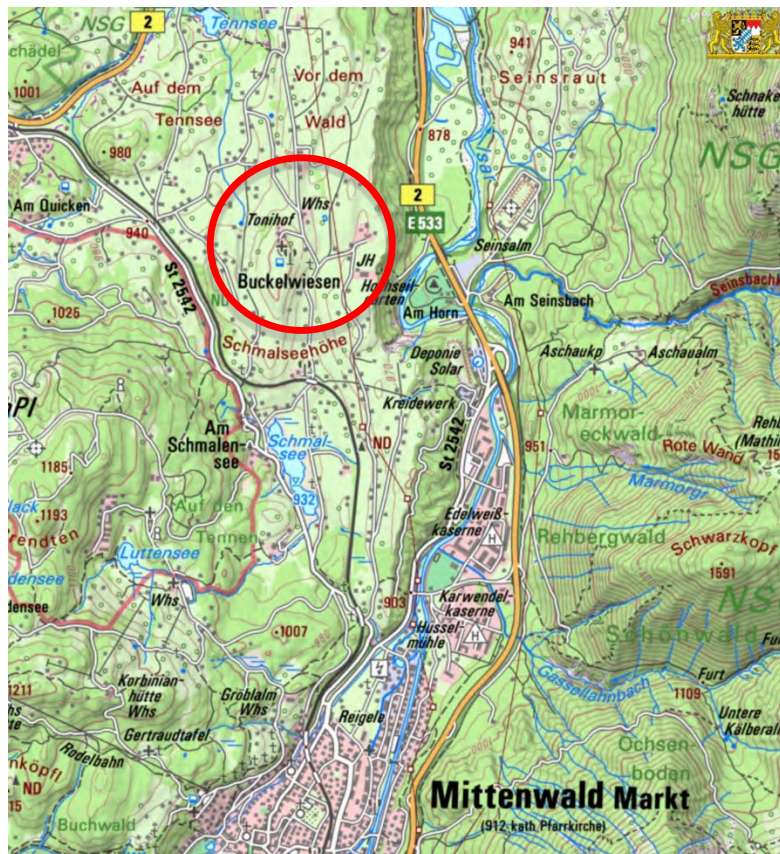
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub
office@agl-gmbh.com
Tel.: 08845 75 72 630
Bearbeitung: Prof.em. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt 3 km nördlich des Hauptortes Mittenwald in den Buckelwiesen auf einer Höhe von ca. 1000 m ü. NHN und umfasst den Bereich um den bestehenden „Tonihof“, ein derzeit geschlossenes Landhotel mit Zimmern und öffentlicher Gaststätte

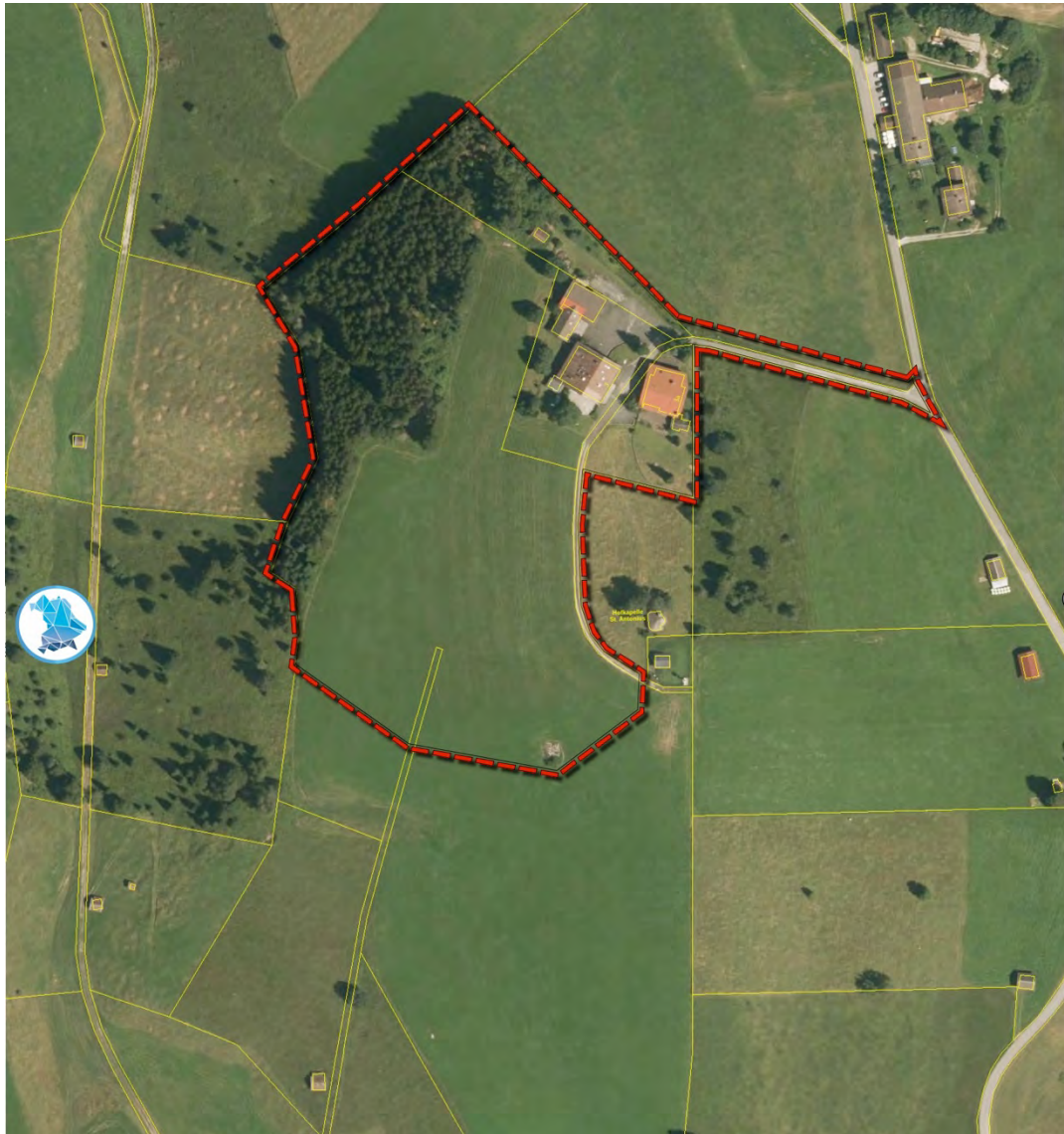


Topographische Karte mit der Lage des Bebauungsplanes, o.M. (@ bayer. Vermessungsverwaltung)

Erschlossen wird das Planungsgebiet durch die Straße „Am Schmalensee“, die vom Schmalensee kommend unter den Bahngleisen hindurch nach Norden führt und weiter zur Gemeinde Krün. Von dort zweigt ein schmaler öffentlich gewidmeter Weg nach Westen ab, der einerseits den Tonihof erschließt und andererseits zum Grundstück mit der Fl.Nr. 2607 mit Telekommunikationsanlage (Mast) und einer Wasserreserve führt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2606/9, 2615 und 2649/2 (je Teilflächen), 2649/3, 2608/1, 2609 (Teilfläche) und 2609/1 und hat eine Größe von 39.700 qm. Von der Straße kommend befindet sich das Hauptgebäude des „Tonihofer“ auf einer Höhe von 1000 m ü. NHN umgeben von Nebengebäuden, weiter südlich die Hofkapelle St. Antonius und ein Strommast.

Nach Süden steigt das Gelände auf der Ostgrenze auf 1005 m ü. NHN an, nach Westen fällt es ab auf 990 m ü. NHN zu Beginn des Waldes bzw. 975 m ü. NHN an der Westgrenze des Geltungsbereichs.



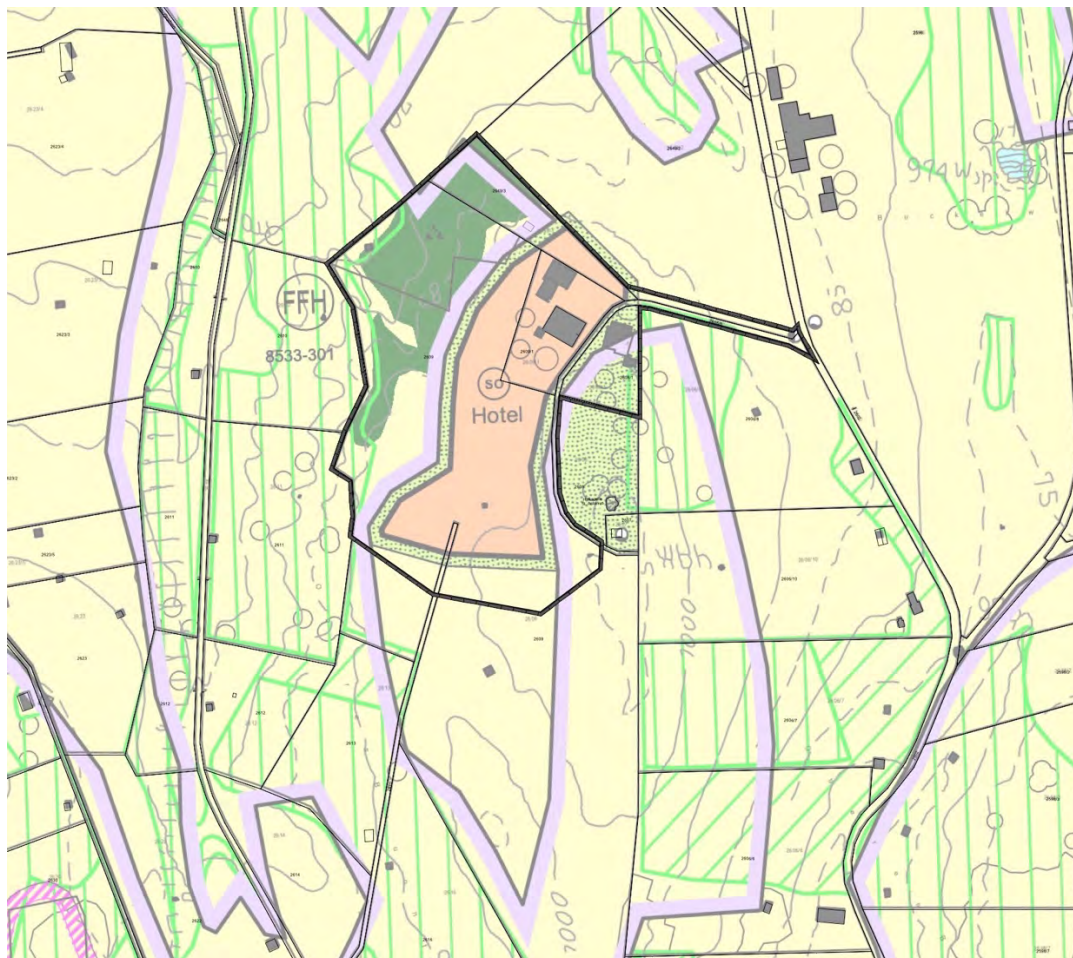
Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o.M. (@ bayer. Vermessungsverwaltung)

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Mittenwald aus dem Jahr 2017 ist das Planungsgebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ ausgewiesen.

Im Rahmen dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, in dem die Ausweisung von Flächen zum Neubau von Hotelanlagen ein zentrales Thema war, gab die Marktgemeinde eine Hotelstandortanalyse in Auftrag. Unter den Aspekten Städtebau (Büro von Angerer, München), Landschaft (Büro Vogl + Kloyer, Weilheim) und touristische Eignung (Prof. Dr. Th. Bausch, Alpenforschungsinstitut, Garmisch-Partenkirchen) wurden 11 potenzielle Hotelstandorte bewertet. Die Standorte Kaffeefeld, Tonihofer und Gröblalm wurden als Sonderbauflächen „Hotel“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Flächenabgrenzungen erfolgten damals ohne konkrete Projektplanungen und stellen vielmehr einen Platzhalter für die Nutzung dar.

Aus dieser Darstellung im Flächennutzungsplan, ist der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan prinzipiell entwickelt, auch wenn sich die Bebauung über die reine Sondergebietsfläche hinaus auf die umgrenzende private Grünfläche erstreckt.



Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit dem Bereich des Bebauungsplanes

Das Vorhaben liegt umgeben von Waldflächen, Biotopflächen und FFH-Gebieten.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Planungsgebiet soll am Standort des ehemaligen Hotels „Tonihof“ ein Hotel der gehobenen Kategorie mit Wellnessanlage und ca. 120 Zimmern entstehen.

Für diese Neubebauung ist planungsrechtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund des sensiblen Landschaftsraums und der Fernwirkung des Projekts ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen. Die geplante Bebauung, das Nutzungskonzept sowie die Umsetzung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen und die Frist für die zeitliche Umsetzung werden im Rahmen eines Durchführungsvertrages zwischen dem Markt Mittenwald und dem Eigentümer des Grundstücks dauerhaft gesichert.

Durch die Erstellung bzw. Ertüchtigung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den öffentlichen Anschlusspunkten durch den Vorhabenträger sowie der für das Vorhaben erforderlichen Straßenausbaulasten inklusive der Ausgleichsmaßnahmen entstehen für die Marktgemeinde Mittenwald keine außergewöhnlichen Belastungen.

3. Planungskonzept

3.1 Bebauungskonzept



Lageplan der geplanten Neubebauung, o.M

Dreh- und Angelpunkt des neuen Hotels ist das Bestandsgebäude des Tonihoofs, das erhalten und umgebaut wird. Es stellt den neuen Ankunftspunkt dar.

Die verkehrliche Erschließung des Hotels erfolgt über die öffentliche Zufahrt von Osten, die auf die erforderliche Breite erweitert wird, und endet in einer kreisförmigen Wendemöglichkeit. Von hier aus wird im Nordwesten die Tiefgarage für alle erforderlichen Stellplätze erschlossen, hier befinden sich die fußläufigen Zugänge zu Rezeption und zu den Restaurants und von hier läuft die öffentliche Straße weiter zur Fl.Nr. 2607 im Süden.

Die neue Bebauung schiebt sich mit zweigeschossigen Zimmertrakten in den Hang, mit Ausblicken nach Westen und Süden. Oberirdisch sind im Nordwesten ergänzend zwei längliche zweigeschossige Baukörper mit Satteldach, ebenfalls mit Zimmern, geplant. Weitere Zimmer befinden sich in zehn an die Typologie von „Stadl“ angelehnte Hütten / Chalets, die scheinbar zufällig auf dem Hotelgelände verteilt sind. Der Wellnessbereich ist als kreisförmige Großform mit begrüntem Flachdach geplant.

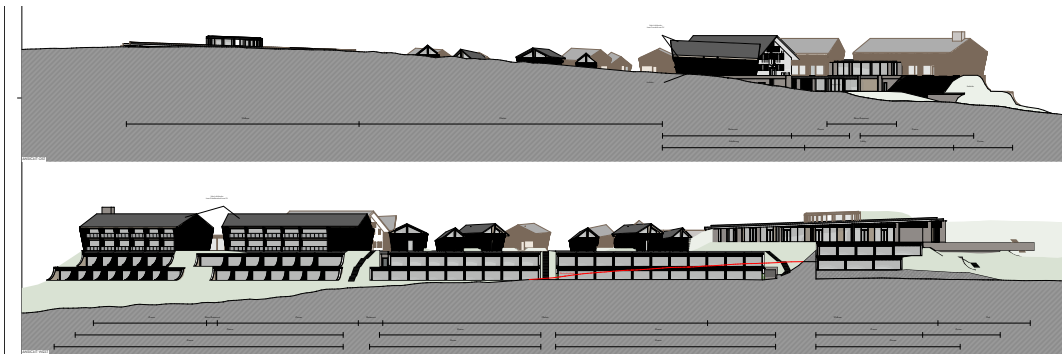
Der „alte Tonihofer“ wird im Osten um einen zweiten Satteldachbaukörper mit Restaurant ergänzt.



Blick von Süden auf den „alten Tonihofer“ mit ergänzendem Satteldachbaukörper, o.M.

Durch die Ausnutzung der natürlichen Topographie zeigt sich die Hotelanlage von Osten eingebettet in die Landschaft; zu sehen sind lediglich die Stadl und wie vormals der Tonihofer mit seinen ergänzenden Baukörpern.

Die wahre Dimension ist von Westen ablesbar, zwei Geschosse, die in den Hang geschoben sind, und zwei weitere darüber.



Ansichten Ost und West, o.M.



Längsschnitt, o.M.

3.2 Verkehrserschließungskonzept

Zur Erschließung des Hotels wird die öffentliche Straße vom Schmalensee im Süden kommend und nach Norden zur Gemeinde Krün führend ertüchtigt. Diese Erschließungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Marktgemeinde geregelt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die von dieser Straße abzweigende Zufahrt mit der Fl.Nr. 2606/9 zum Tonihof ist ebenfalls eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche (Feld- und Waldweg), die ertüchtigt und verbreitert werden muss. Sie endet in einer kreisförmigen Vorfahrt bzw. Wendekreis vor dem Haupteingang des Hotels. Von hier wird die Tiefgarage erschlossen und von hier sind die Lobby des Hotels bzw. die ein Geschoss höher liegenden Restaurants fußläufig erreichbar. Lieferverkehr und Müllentsorgung erfolgen ebenfalls über diese wendekreisförmige Hotelvorfahrt.

Alle PKW-Stellplätze für Hotel- und Tagesgäste sind in der Tiefgarage, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind auf Ebene der Vorfahrt im Gebäude vorgesehen.

Der weitere Verlauf der Verkehrsfläche nach Süden zur Fl.Nr. 2607 wird verlegt. Dieser Weg dient auch der Feuerwehr, verfügt über zwei Buchten und eine Aufstellfläche im Süden.

3.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Wasserversorgung

Für die Frischwasserversorgung ist ein separater Frischwasserspeicher für die Hotelanlage erforderlich, da der Durchfluss der bestehenden Leitung nicht ausreichend ist. Der Speichertank befindet sich im Bereich der Tiefgarage und gewährleistet in Zusammenhang mit einem Druckerhöhungssystem und einem Wasseraufbereitungssystem den kontinuierlichen Betrieb und die hohe Spitzennachfrage.

Abwasser

Auch für Grauwasser und Schwarzwasser sind zwei Speichertanks erforderlich, von denen das gesammelte Wasser mit einer kontrollierten Durchflussrate über eine Druckleitung in das öffentliche Abwassersystem eingeleitet werden kann. Auch diese Speichertanks befinden sich in der Nähe der Tiefgarage.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das konkrete Niederschlagswasserbeseitigungskonzept liegt noch nicht vor. Ange-dacht ist eine gedrosselte Einleitung in den Meister-Brunn-Graben, ein fließendes Gewässer, 3. Ordnung.

Heiz- und Kühlkonzept

Zur Wärmeversorgung ist ein hybrides Energiesystem mit einer Kombination aus Wärmepumpen mit Eisspeichersystem und einem Pelletkessel geplant. Angestrebt ist eine Energieaufteilung von 2/3 erneuerbare Energien und 1/3 Biomasse (Pellets). Auch die Kühlung des Hotelanlage erfolgt über das Eisspeichersystem.

Stromversorgung:

Zur Versorgung des Hotels mit Elektrizität ist eine eigene Trafostation im Geltungsbereich erforderlich. Sie ist derzeit im Untergeschoss bei der Tiefgaragenabfahrt geplant.

Löschwasser:

Ein Speicherbehälter für Löschwasser befindet sich im zweiten Untergeschoss.

3.4 Untergrundverhältnisse

Mit 07.07.2026 liegt der Vorabzug des Ingenieurgeologischen Gutachtens der GHB Consult GmbH, Starnberg vor:

„Mittenwald liegt am Fuß des Karwendel- unweit der Ausläufer des Wettersteingebirges. Die umgebenden Bergketten werden durch Kalk- und Dolomitgesteine aufgebaut. Das Areal um Mittenwald ist eiszeitlich und nacheiszeitlich überprägt.

Vor 2,4 Millionen Jahren führten tiefgreifende Klimaveränderungen zu Kaltzeiten mit Eiszeiten, in denen wiederholt Gletscher aus dem Alpenvorland weit nach Norden in das Vorland vorstießen und weite Teile des Alpenvorlands mit Gletschereis bedeckten. In den mindestens sechs Vorlandvergletscherungen im Verlauf des Quartärs mit der (von alt zu jung) Bieber-, Donau-, Günz, Mindel-, Riß- und Würmkaltzeit stießen der Isar- und Loisachgletscher 45-70 km ins Vorland. Vor 18.000 Jahren war der letzte dieser Vorstöße. Der Gletscher hat verschiedenste Böden unter seiner Eislast von mehreren 100 Meter Mächtigkeit zerrieben und vor sich hergeschoben. Im Moränenmaterial oder Geschiebelehm können Steine, Blöcke oder schollenartige Bruchstücke von Fels mit Kubaturen bis Kubikmetergröße in der sonst bindigen Matrix vorkommen.

...

Bodenprofil:

Zunächst stehen (teils aufgefüllte) Oberböden bzw. bei BS 5 eine geringmächtige Schwarzdecke an. Darunter folgt bei BS 4 und BS 5 eine Auffüllung aus Schluff und Kies, die weichkonsistent bzw. locker bis mitteldicht gelagert und eine sehr schw. sandige bis sandige und schw. steinige Zusammensetzung hat. Außerdem wurden Betonstücke verzeichnet. Im Liegenden wurde jeweils Moränenmaterial aus kiesigem bis schwach kiesigem, sehr schwach bis schwach sandigem, sehr schwach bis schwach tonigem und sehr schwach steinigem Schluff weicher bis halbfester Konsistenz besteht. In Endteufe war jeweils kein Weiterkommen möglich. Hier könnten Steine oder Blöcke einen Bohrfortschritt behindert haben oder der Geschiebelehm durch die Eisauflast sehr stark konsolidiert sein.

...

Grund- oder Schichtwasser wurde bis zur Bohrendteufe in rund 6,0 m unter OK Gelände entsprechend der tiefsten Kote 989,99 mNHN nicht angetroffen.

...

Versickerung von Niederschlagswasser:

Bei kf -Werten $< 1 \times 10^{-6}$ m/s ist eine Entwässerung ausschließlich durch Versickerung mit zeitweiliger Speicherung nicht von vornherein gewährleistet, sodass gegebenenfalls eine ergänzende Ableitungsmöglichkeit vorzusehen ist. Eine anteilige Versickerung kann erreicht werden. Hier raten wir zu folgender Vorgehensweise: soweit möglich sollten begrünte Flachdächer eingesetzt werden, da diese eine verzögerte Weitergabe von Niederschlagswasser (Retention) und auch einen gewissen Eigenbedarf besitzen, der die anfallende Wassermenge reduziert. Gehwegsflächen, Zufahrten und Parkplätze sind offen zu gestalten (versickerungsaktiver Belag), um ein Eindringen des Niederschlagswassers in den Kiesunterbau und Boden zu ermöglichen. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser sollte zunächst über Absetzbecken oder eine Mulde in eine Zisterne geleitet und damit zwischengespeichert werden. Ein Teil der Wasseransammlung kann zur Nutzung als Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wiederverwendet werden. Der Anschluss der Zisterne an eine ständig freie Vorflut (z.B. Kanal/Entwässerungsgraben) ist jedoch zwingend vorzusehen.“

4. Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich in einer landschaftlich und naturschutzfachlich äußerst sensiblen Lage im Bereich der Buckelwiesen von Mittenwald. Das Umfeld ist geprägt durch hochwertige Offenlandlebensräume, extensive Wiesenflächen, Magerrasen sowie zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope. Zudem bestehen enge funktionale und räumliche Beziehungen zu angrenzenden Schutzgebieten, insbesondere zu Teilen des FFH-Gebiets Mittenwalder Buckelwiesen. Das Gebiet besitzt daher eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund, das Landschaftsbild sowie als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten.

Vor diesem Hintergrund kommt der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens sowie der Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft eine besondere Bedeutung zu. Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, die Eingriffe in die empfindlichen Naturhaushaltsfunktionen auf das erforderliche Maß zu begrenzen und gleichzeitig eine möglichst naturnahe Einbindung des Hotelkomplexes in die alpine Kulturlandschaft sicherzustellen.

Der vorhandene prägende Einzelbaumbestand südlich des bestehenden ehemaligen Tonihofes wird durch den Bau der Tiefgarage überwiegend entfallen. Ein prägender Berg- Ahorn bleibt erhalten und wird dauerhaft in die Freiflächengestaltung integriert. Die Bestandsgehölze werden durch standortgerechte, heimische und autochthone Gehölzpflanzungen ergänzt. Pflanzungen sind insbesondere auf der Westseite entlang der Treppenanlagen sowie im Südosten vorgesehen. Ziel ist es dabei, die Treppenanlagen und Steilböschungen durch dichte Pflanzungen aus Bäumen und Feldgehölzen landschaftsgerecht einzubinden, die Gebäudefassaden zu gliedern und die großmaßstäblichen Baukörper besser in die alpine Kulturlandschaft einzufügen. Durch die Verwendung heimischer Arten wird zugleich die ökologische Funktion der Flächen als Nahrungs-, Rückzugs- und Vernetzungsraum für die heimische Tierwelt gestärkt.

Besondere Bedeutung kommt der Entwicklung extensiv genutzter Wiesenflächen zu. Große Teile der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsflächen werden als artenreiche Extensivwiesen bzw. Flachlandmähwiesen entwickelt oder dauerhaft erhalten. Dabei wird zwischen extensiv entwickelten Wiesenflächen auf unterbauten Dachbereichen sowie auf natürlich gewachsenem Boden unterschieden. Die differenzierten Pflegevorgaben berücksichtigen die jeweiligen Standortbedingungen und gewährleisten eine langfristige Entwicklung artenreicher Grünlandbestände. Hierdurch sollen die für den Landschaftsraum typischen Grünlandgesellschaften langfristig gesichert und teilweise wiederhergestellt werden. Die extensive Pflege mit später Mahd, Verzicht auf Düngung sowie die abschnittsweise Mahd dienen insbesondere dem Schutz von Insekten, Kleinsäugetieren und bodenbrütenden Vogelarten.

Die Wiederherstellung der Vegetationsflächen erfolgt soweit möglich durch Wiedereinbau vorhandener Rasensoden und Oberböden. Dadurch können standorttypische Vegetationsstrukturen, Samenbanken und Bodenfunktionen erhalten werden. Ergänzend wird autochthones Saat- und Mähgut aus regionalen Spenderflächen verwendet, um eine naturnahe und standortgerechte Vegetationsentwicklung sicherzustellen. Gerade im Bereich der landschaftsprägenden Buckelwiesen besitzt der Erhalt vorhandener Rasensoden und Oberbodenhorizonte eine besondere Bedeutung, da hierdurch standorttypische Artenzusammensetzungen, Bodenorganismen sowie das charakteristische Relief möglichst erhalten bzw. wiederhergestellt werden können.

Den Dachbegrünungen kommt innerhalb des Planungskonzeptes eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere extensive Dachbegrünungen auf untergeordneten Gebäudeteilen sowie die Ausbildung artenreicher Wiesenflächen auf Dachflächen des Wellnessbereiches reduzieren die visuelle Wirkung der Baukörper. Darüber hinaus übernehmen die Dachbegrünungen wichtige ökologische Funktionen. Sie leisten einen Beitrag zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für Insekten und andere Tierarten. Auch schmale Vordächer zwischen Terrassen und Zimmern werden – soweit statisch möglich – als extensive Dachbegrünung oder alternativ mit einer Kiesauflage ausgeführt. Dadurch werden technische Bauteile gestalterisch zurückgenommen und in das Gesamtkonzept der Dachlandschaft integriert. Auch die Ausbildung der privaten Grünflächen und Freianlagen erfolgt differenziert entsprechend ihrer jeweiligen Funktion. Während im unmittelbaren Gebäudeumfeld auch intensiv gepflegte Liegewiesen, Rasen- und Gartenbereiche mit Terrassen- und Freischankflächen zulässig sind, werden größere Teile der Freiflächen naturnah und extensiv gestaltet. Die Anlage von Schottergärten oder strukturarmen Zierflächen wird ausgeschlossen.

Die Erschließungs- und Nebenflächen werden möglichst flächensparend und naturnah ausgebildet. Hauptfußwege erhalten wasserdurchlässige Beläge, während Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen als begrünte Wiesenwege hergestellt und ausschließlich für Feuerwehr-, Wartungs- und Pflegezwecke genutzt werden. Hierdurch werden der Versiegelungsgrad minimiert, die Versickerungsfähigkeit verbessert und der Charakter der extensiven Wiesenlandschaft auch innerhalb der erforderlichen Erschließungsflächen weitgehend bewahrt. Ergänzend werden naturnah gestaltete Versickerungsmulden zur Rückhaltung und schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser angelegt.

Zur Minimierung artenschutzrechtlicher Konflikte werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere Bauzeitenregelungen zum Schutz brütender Vogelarten, Vorgaben zum Schutz potenzieller Fledermausquartiere sowie ein Baustellen- und Bodenmanagement zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sensibler Lebensräume. Darüber hinaus werden Anforderungen an eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung sowie Maßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen getroffen. Ergänzend ist für sensible Bau- und Entwicklungsmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs dienen der Wiederherstellung bzw. Entwicklung hochwertiger Grünlandlebensräume und der langfristigen Sicherung ökologischer Funktionen. Ergänzend werden externe Öko-kontoflächen herangezogen. Durch die Kombination aus Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird den besonderen naturschutzfachlichen Anforderungen des sensiblen Landschaftsraums Rechnung getragen. Die Umsetzung ausgewählter naturschutzfachlich anspruchsvoller Maßnahmen wird durch eine ökologische Baubegleitung begleitet, welche insbesondere die Herstellung der Ausgleichsflächen, der Versickerungsmulden sowie der Dachbegrünungen überwacht und dokumentiert.

Durch die Kombination aus Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie einer differenzierten Freiraumgestaltung mit standortgerechten Pflanzungen, extensiven Grünlandflächen und naturnahen Erschließungsflächen wird den besonderen naturschutzfachlichen Anforderungen des sensiblen Landschaftsraums Rechnung getragen.



Der Planungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel Tonihof“ festgesetzt. Zulässig sind ein Hotel mit maximal 120 Gästezimmern sowie mit Wellnessanlage und Restaurants für die Hotelgäste und für die öffentliche Nutzung. Darüber hinaus sind Seminar- und Tagungsräume für die Hotelgäste zulässig.

Zulässig ist eine Betriebsleiterwohnung mit einer maximalen Wohnfläche von 140 qm, darüber hinaus ist keine Wohnnutzung zulässig.

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 13.800 qm festgelegt.

Diese zulässige Grundfläche darf für die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 16.900 qm überschritten werden.

Um die städtebauliche Anordnung der Baukörper festzulegen und den Eingriff in die sensible Landschaft gering zu halten, wurde die überbaubare Fläche eng abgegrenzt und für die verschiedenen Gebäudeteile die entsprechende Höhenentwicklung in absoluten Höhen in Meter ü. NHN festgesetzt. Dies sind maximal zulässige Firsthöhen für Satteldächer mit ihren zulässigen Neigungen, sowie maximal zulässige Oberkanten baulicher Anlagen wie für Flachdächer, Terrassen, o.ä.. Absturzsicherungen dürfen diese maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen um 0,90 m überschreiten.

Ergänzend wurden die maximal zulässigen Höhen angrenzenden Geländes festgesetzt, die bis zu 0,80 m unterschritten werden dürfen.

Für die Einbindung der Gebäude in das Gelände wurden Auffüllungen und Abgrabungen zugelassen. Der in der Planzeichnung dargestellte neue Geländeverlauf ist herzustellen mit organischem Übergang zum bestehenden Geländeverlauf.

6.3 Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem Art. 6 BayBO.

Abweichend davon dürfen Abstandsflächen vollständig auf dem öffentlich gewidmeten Feldweg liegen oder sich darüber hinaus erstrecken.

6.4 Dächer

Für diejenigen Baukörper, die in der Landschaft ablesbar sein sollen, wurden Satteldächer mit den je zulässigen Neigungen festgesetzt. Auf den größeren Dachflächen wurden Photovoltaikanlagen zugelassen.

Im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft wurden Dachgauben, Quergiebel, Dach-einschnitte und andere, zusätzliche Dachaufbauten für unzulässig erklärt.

Flachdächer sind nur als begrünte Dächer oder im Bereich von Zufahrten, Fußwegen oder Terrassen mit begeh- oder befahrbaren Belägen zulässig. Hier wird im Detail auf das Kapitel „Grünordnung“ verwiesen.

6.5 Grundstückszufahrt, Stellplätze und Tiefgarage

Die Grundstückszufahrt auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2606/9 wird nach Norden verbreitert. Der bestehende öffentlich gewidmete „Feld- und Waldweg“ wird in zwei Kurven verlegt und führt in seiner bestehenden Lage nach Süden.

Die Grundstückszufahrt und dessen weiterer Verlauf nach Süden werden als öffentlich gewidmeter „Feld- und Waldweg“ festgesetzt.

Als private Verkehrsfläche ist der zentrale Verteilerpunkt der Hotelanlage festgesetzt. Hier befindet sich die Tiefgarageein- und ausfahrt.

Sämtliche Stellplätze sind in der Tiefgarage geplant. Festgesetzt wurden 118 Stellplätze für die gesamte Hotelnutzung.

6.6 Ver- und Entsorgung

Das Konzept zur Ver- und Entsorgung ist in Kapitel 3.3 beschrieben. Alle erforderlichen Anlagen sind baulich in die Hotelanlage integriert, so dass in der Planzeichnung keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept liegt noch nicht vor, siehe Pkt. 3.3.

6.7 Schalltechnische Verträglichkeit

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 700-03898 vom 16.03.2026) wurde die schalltechnische Situation den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen der Hotelentwicklung des bestehenden Tonihofs an den Buckelwiesen 3 im Markt Mittenwald im LK Garmisch-Partenkirchen, analysiert, prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Verkehrsgeräusche – Einwirkungen auf das Plangebiet

Nach Errichtung des Planvorhabens betragen die höchsten Beurteilungspegel im Bereich der Plangebäude bis zu 47/39 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf- und Mischgebiete (denen das gegenständliche SO entsprechen) von 60/50 dB(A) tags/nachts sicher eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Dorf- und Mischgebiete von 64/54 dB(A) tags nachts werden somit ebenfalls zuverlässig eingehalten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster, usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe Oktober 2018, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 bzw. E DIN 4109-1/A1, Dezember 2019 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Verkehrsgeräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Im Rahmen der gegenständlichen Planung sind der Neubau bzw. die wesentliche Änderung von Straßen nicht geplant. Im Rahmen der Umweltprüfung ist die verkehrliche Auswirkung durch das Planvorhaben auf die Nachbarschaft darzustellen und zu bewerten. Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen und aufgrund des Ziel-/Quellverkehrs zu einer Änderung der Gesamtlärm-situation in der Nachbarschaft. Es zeigt sich, dass keine negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben im Sinne der (hilfsweise) verwendeten Verkehrslärm-schutzverordnung resultieren.

Durch den Mehrverkehr und Reflexionen an den Plangebäuden treten Erhöhungen >2,1 dB(A) auf, die Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für die Dorf- und Mischgebiete von 64/54 dB(A) im Bereich der Nachbarnutzungen werden bei Beurteilungspegeln von bis zu 60/52 dB(A) tags/nachts weiterhin zuverlässig

eingehalten, sowie keine Erhöhungen $\geq 0,1$ dB(A) ausgehend von 70/60 dB(A) tags/nachts bzw. erstmaliges Erreichen von 70/60 dB(A) tags/nachts erwartet. Folglich liegen keine relevanten Pegelerhöhungen im Rahmen der 16. BImSchV vor.

Anlagengeräusche – Anlagen/Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches (Vorbelastung)

Durch die vorhandene gewerbliche Vorbelastung außerhalb des Plangebietes treten keine Lärmkonflikte am Planvorhaben auf. Sowohl die Immissionsrichtwerte als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Dorf- und Mischgebiete (MD, MI) werden sicher eingehalten. Im vorliegenden Fall haben die Berechnungen gezeigt, dass keine über die Mindestanforderungen gem. DIN 4109 hinausgehenden Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Anlagengeräusche – Anlagen/Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches (Zusatzbelastung)

Die höchsten Beurteilungspegel mit bis zu 40/36 dB(A) tags/nachts werden im Bereich des nächst-gelegenen Immissionsortes am Gebäude an den Buckelwiesen 5 erreicht. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf- und Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags nachts sicher eingehalten. Die angestrebten um 6 dB(A) niedrigeren Immissionszielwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts für Misch- und Dorfgebiete werden ebenfalls zuverlässig eingehalten.

7. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	39.700 qm	100 %
davon entfallen auf:		
Verkehrsfläche, (öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg):	1.360 qm	%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19.655 qm	%
Nettobauland:	18.685 qm	%

Folgende bauliche Nutzung ist zulässig:

max. zulässige Grundfläche Hauptbaukörper einschl. Balkone, Terrassen, etc.	13.300 qm
max zulässige Grundfläche incl. Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	16.700 qm

8. Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Investors (Fl.Nr. 2649/3, 2608/1, 2609 (Teilfläche), 2609/1, 2649/2 (Teilfläche) sowie dem Markt Mittenwald (Fl.Nr. 2606/9, 2615 (Teilfläche)).

Die erforderlichen Boden ordnenden Maßnahmen werden im Rahmen eines Durchführungsvertrages zwischen dem Markt Mittenwald und dem Eigentümer des Grundstücks dauerhaft geregelt.

Die Aufteilung der Hotelanlage in Teileigentum wird zur Sicherung des Gebietes mit Fremdenverkehrsfunktion nicht zugelassen. Ebenso wird eine Realteilung nicht zugelassen.

Mittenwald, den 16.07.2026

Enrico Corongiu, Erster Bürgermeister