

TEIL B: FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

MARKT MITTENWALD

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEM § 12 BAUGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 43 SONDERGEBIET „HOTEL TONIHOF“

Entwurf

Mittenwald, den 16.07.2026

AKFU
Architekten und Stadtplaner

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text

beigefügt sind:

Teil C - Begründung

Teil D - Umweltbericht

Teil E - Vorhaben- und Erschließungsplan

B. I FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel Tonihof“ festgesetzt.
- 1.2 Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - 1.2.1 ein Hotel mit maximal 120 Gästezimmern im Hotelgebäude und in einzelnen Gebäuden (Stadl) mit wechselnder Gästebelegung;
 - 1.2.2 ein Restaurant für Hotelgäste und für die öffentliche Nutzung mit Außenbereich;
 - 1.2.3 ein Wellnessbereich für Hotelgäste und die öffentliche Nutzung;
 - 1.2.4 Seminarräume, Tagungsräume für Hotelgäste;
 - 1.2.5 für die Hotelnutzung erforderliche Betriebs-, Technik- und Nebenräume;
 - 1.2.6 eine Betriebsleiterwohnung mit einer maximalen Wohnfläche von 140 qm.
- 1.3 Eine über Ziff. 1.2.6 hinausgehende Wohnnutzung ist unzulässig.
- 1.4 Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gilt der in der Planzeichnung angegebene Wert für die Grundfläche von 13.800 qm als Höchstgrenze.
- 2.2 Durch Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche überschritten werden bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von 16.900 qm.
- 2.3 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Firsthöhe und die Oberkante baulicher Anlagen gelten als Höchstgrenzen.
- 2.4 Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen darf für Absturzsicherungen um 0,90 m überschritten werden.

- 2.5 Die festgesetzten Höhen für das angrenzende Gelände gelten als Höchstmaß. Sie dürfen bis zu maximal 0,80 m unterschritten werden.
- 2.6 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

3. Abstandsflächen

- 3.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.
- 3.2 Abweichend von Ziff. 3.1 dürfen Abstandsflächen vollständig auf dem öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg liegen.

4. Dächer

- 4.1 Flachdächer sind nur mit begrünten Belägen gem. Ziffern 9.5, 9.7, 9.8, 9.19, 9.11, 9.12, 9.14 zulässig.
- 4.2 Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind dachintegriert oder dachparallel zu errichten.
- 4.4 Dachgauben, Quergiebel, Dacheinschnitte und andere Dachaufbauten sind unzulässig.

5. Stellplätze, Tiefgaragen

- 5.1 Tiefgaragen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.2 Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist nur im gekennzeichneten Bereich zulässig.
- 5.3 Es sind mindestens 118 Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen.

6. Auffüllungen und Abgrabungen

- 6.1 Für die Einbindung der Baukörper ins Gelände sind Auffüllungen und Abgrabungen zulässig. Es ist der in der Planzeichnung dargestellte Geländeverlauf herzustellen mit organischen Übergängen zum natürlichen Gelände.

7. Gestaltung

- 7.1 Fernwirksame, beleuchtete oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 7.2 Näheres zur Gestaltung ist im zwischen Vorhabenträger und Marktgemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

8. Schalltechnischer Immissionsschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen.

9. Grünordnung

- 9.1 Der festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten.
Ausfallende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Dazu sind Baumarten der Liste Nr. 2 zu verwenden. Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Bestandsgehölze sind Maßnahmen zum Baumschutz gemäß DIN 18920 sowie der RAS LP-4 und der ZTV Baumpflege vorzusehen.
Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Laubbaum ist dauerhaft zu erhalten und in die Freiflächengestaltung zu integrieren. Der Wurzel- und Kronenbereich ist bei der Anlage der privaten Grünfläche dauerhaft freizuhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Wege, Terrassen und sonstige befestigte Flächen sind nur außerhalb des gemäß DIN 18920 zu schützenden Wurzelbereichs zulässig.
- 9.2 Entlang der Treppenanlagen sind Gehölzgruppen sowohl gemäß Plandarstellung als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzupflanzen. Die genaue Lage ist im Zuge der Freiflächengestaltung festzulegen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.
- 9.3 Art der zu pflanzenden Bäume gemäß Planzeichnung:
Die Position darf geringfügig (bis zu 5 m) von der Planzeichnung abweichen.
Innerhalb der privaten Grünfläche Typ 4 sind zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen insgesamt fünf weitere Laubbäume zu pflanzen.
Der Anteil von Nadelbäumen (Kiefer) bei der Neupflanzung darf maximal 10% betragen. Die Verwendung autochthonen Pflanzguts (Herkunftsgebiet 6 Alpen und Alpenvorland) ist nachzuweisen.
Mindestqualität: StU 12-14
- | | |
|---------------------|---------------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Prunus avium | Wildkirsche |
| Pinus sylvestris | Wald-Kiefer (Föhre) |
- 9.4 Art der zu pflanzenden Arten für Gehölzgruppen (insbesondere an Treppenanlagen, ungiftige Pflanzenauswahl) gemäß Planzeichnung. Mindestqualität Heister H 125/150. Die Verwendung autochthonen Pflanzguts ist nachzuweisen.
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Ribes alpinum | Alpenjohannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix daphnoides | Reifweide |
| Salix glabra | kahle Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Pinus mugo | Bergkiefer |

- 9.5 Private Grünfläche Typ 1: Dachbegrünung unterbaut: Entwicklungsziel mehrschürige Mähwiese mit Erschließungsflächen innerhalb der Hotelanlage
 Die Flächen sind nach Durchführung der baubedingten Geländeabträge /, -auffüllungen und -angleichungen mit Humusauflage von mind. 60 cm zu überdecken. Die Flächen sind zu artenreichen Extensivwiesen zu entwickeln. Für die Wiederbegrünung und landschaftliche Wiederherstellung ist gebietsheimisches Saat- bzw. Mähgut aus der Herkunftsregion zu verwenden. Zur Förderung einer standortgerechten Vegetationsentwicklung soll bevorzugt autochthones Mähgut aus geeigneten Spenderflächen der näheren Umgebung eingesetzt werden.
 Die Gewinnung und Bereitstellung des Mäh- bzw. Saatguts ist frühzeitig vorzubereiten und mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf, möglichst bereits ein Jahr vor Durchführung der Begrünungsmaßnahmen, organisatorisch und fachlich abzustimmen. In Abhängigkeit von der Baulogistik ist auch eine Sodenverpflanzung auf entfallenden Flächen möglich.
 Anschließend sind die Flächen dauerhaft extensiv zu pflegen. Dazu zählt eine naturnahe Pflege mit 1 bis 2 Mahdgängen pro Jahr durch Mahd nach dem 15.6. eines jeden Jahres, das Abräumen des Schnittgutes, der Verzicht auf eine Beweidung und auf Düngung sowie Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die Mahd hat mit Balkenmäherwerken oder leichten Scheiben-/Trommelmäherwerken zu erfolgen. Der Einsatz von Mährobotern ist zum Schutz von Insekten und Kleintieren nicht zulässig.
 Diese Flächen sind nicht als Spiel- und Lagerflächen geeignet.
- 9.6 Private Grünfläche Typ 2: Entwicklungsziel mehrschürige Mähwiese ohne Unterbauung mit Erschließungsflächen innerhalb der Hotelanlage
 Die Flächen sind nach Durchführung der baubedingten Geländeabträge /, -auffüllungen und -angleichungen mit Humusauflage zu artenreichen Extensivwiesen zu entwickeln. Für die Wiederbegrünung und landschaftliche Wiederherstellung ist gebietsheimisches Saat- bzw. Mähgut aus der Herkunftsregion zu verwenden. Zur Förderung einer standortgerechten Vegetationsentwicklung soll bevorzugt autochthones Mähgut aus geeigneten Spenderflächen der näheren Umgebung eingesetzt werden.
 Die Gewinnung und Bereitstellung des Mäh- bzw. Saatguts ist frühzeitig vorzubereiten und mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf, möglichst bereits ein Jahr vor Durchführung der Begrünungsmaßnahmen, organisatorisch und fachlich abzustimmen. In Abhängigkeit von der Baulogistik ist auch eine Sodenverpflanzung auf entfallenden Flächen möglich.
 Anschließend sind die Flächen dauerhaft extensiv zu pflegen. Dazu zählt eine naturnahe Pflege mit 1 bis 2 Mahdgängen pro Jahr durch Mahd nach dem 01.07. eines jeden Jahres, das Abräumen des Schnittgutes, der Verzicht auf eine Beweidung und auf Düngung sowie Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die Mahd hat mit Balkenmäherwerken oder leichten Scheiben-/Trommelmäherwerken zu erfolgen. Der Einsatz von Mährobotern ist zum Schutz von Insekten und Kleintieren nicht zulässig.
 Diese Flächen sind nicht als Spiel- und Lagerflächen geeignet.
- 9.7 Private Grünfläche Typ 3: Entwicklungsziel Rasenflächen (Liegewiese)
 Die Flächen sind nach Durchführung der baubedingten Geländeabträge /, -auffüllungen und -angleichungen als Rasenflächen anzulegen. Die mehrmalige Mahd im Jahr sowie der Einsatz von Mährobotern sind zulässig.
- 9.8 Private Grünfläche Typ 4: Entwicklungsziel Rasenflächen mit Gehölzen, Zierpflanzungen und Erschließungsflächen
 Die Flächen sind nach Durchführung der baubedingten Geländeabträge /, -auffüllungen und -angleichungen als Rasenflächen und Gartenanlagen im Umgriff der Gebäude und auf den Flächen der Tiefgarage anzulegen. Eine gärtnerische Gestaltung mit Staudenrabatten und Sträuchern sowie die Anlage von Wegen und Terrassen sowie Freischankflächen ist zulässig. Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte

Laubbaum ist dauerhaft in die Gestaltung der privaten Grünfläche zu integrieren und zu erhalten. Die zulässigen gärtnerischen Gestaltungsmaßnahmen dürfen den Baum einschließlich seines Wurzel- und Kronenbereichs nicht beeinträchtigen. Die Anlage eines Gartens aus Steinen und geschnittenen Nadelbäumen ist nicht zulässig.

9.9 Ausbildung von Versickerungsmulden

Die Ausbildung von Versickerungsmulden ist in Bereichen anzulegen, die außerhalb der unterbauten Flächen liegen. Die Muldentiefe beträgt zwischen 30 cm und 50 cm. Die Mulde benötigt eine mindestens 30 cm dicke Schicht aus wasserdurchlässigem, belebtem Oberboden (z.B. Mutterboden-Sand-Gemisch), um Schadstoffe zurückzuhalten und abzubauen. Der Boden darf nicht verdichtet werden, um die Sickerfähigkeit zu erhalten. Der Rand sollte flach gestaltet werden, um die Pflege (Mähen) zu erleichtern. Die Mulde ist regelmäßig von Sedimenten (Schlamm) zu reinigen und der Bewuchs zu pflegen, um die Versickerungsleistung aufrechtzuerhalten. Versickerungsmulden können als reine Rasenmulden gestaltet oder durch standortgerechte Staudenpflanzungen im Bereich der Hotelzimmer und des Restaurants gestaltet werden.

9.10 Extensive Dachbegrünung mit spezieller Artenmischung (Spezielle Substratauflage mit weniger als 10 cm)

Um die Artenvielfalt zu fördern, Regenwasser zu speichern und die Dachabdichtung zu schützen wird eine extensive Dachbegrünung dort festgesetzt, wo nur eine geringe Aufbauhöhe für Substrat und statischen Begrenzungen im Hinblick auf die Auflast gegeben sind. Die Substratauflage aus strukturstabilen technischen Substraten von bis zu 10 cm ist ausreichend. Für die Begrünung sind trockenheitsresistente Sedumarten, Kräuter und Moose zu verwenden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und funktionsfähig zu erhalten. Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Technische Dachaufbauten und Belichtungsflächen sowie Teilflächen für Energiegewinnung (Photovoltaik) können von der Begrünung ausgenommen werden.

9.11 Vordach mit Kiesauflage und/ oder begrünt (Spezielle Substratauflage 6 bis 8cm)

Die Vordächer zwischen den Zimmern und Terrassen sind entweder mit einer Kiesauflage oder als extensive Dachbegrünung auszubilden. Bei Ausführung als Dachbegrünung ist eine strukturstabile Substratauflage von 6 bis 8 cm vorzusehen. Für die Begrünung sind trockenheitsverträgliche Sedumarten, Kräuter und Moose zu verwenden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und funktionsfähig zu erhalten; Vegetationsausfälle sind zu ersetzen. Alternativ kann eine dauerhaft funktionsfähige Kiesauflage hergestellt werden. Technische Dachaufbauten sowie erforderliche Entwässerungseinrichtungen bleiben von den Vorgaben unberührt.

9.12 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Hauptfußwegeverbindung innerhalb der Hotelanlage: Hauptfußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecke oder Schotterrasen auszubilden. Eine Einfassung der Wege durch Kleinsteinpflaster oder Metallstreifen ist zulässig. Die Wegebreite ist auf 1,80m zu begrenzen. Die genaue Lage der Wege darf gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen, soweit dies aufgrund der Geländeausbildung, der Freiflächengestaltung oder aus technischen Gründen erforderlich ist und die Erschließungsfunktion erhalten bleibt.

9.13 Die Feuerwehrezufahrt sowie die Feuerwehraufstellfläche und der Wendeplatz sind als begrünte Wiesenwegflächen mit wassergebundener Decke herzustellen. Bei der Feuerwehrezufahrt ist zwischen den Fahrspuren ein begrünter Mittelstreifen auszubilden. Hierzu ist nach Herstellung des Unterbaus auf dem Mittelstreifen mindestens 5 cm

Oberboden- bzw. Vegetationssubstrat aufzubringen. Die gesamte Fläche der wasser- gebundenen Decke ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung zu begrünen; eine leichte Übergrünung der Fahrspuren ist zulässig. Die Nutzung der Feuerwehruzufahrt und der Feuerwehraufstellflächen ist ausschließlich für Feuerwehreinsätze, Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten am Sendemast und die zweimalige Wiesenmahd zulässig. Eine sonstige Nutzung, insbesondere für reguläre Lieferungen im Rahmen des Hotelbetriebs, Transport, Erschließungsfahrten oder Parken, ist unzulässig.

- 9.14 Die Wege zu den Querverbindungen der Feuerwehraufstellflächen sind als Wiesenwege mit geringstmöglicher Versiegelung auszubilden. Hierzu ist ein Grobschotterunterbau einzubringen und eine Ansaat gemäß Ziffer 9.5 vorzunehmen. Die Pflege erfolgt durch Mahd nach Erfordernis.
- 9.15 Ökologische Baubegleitung: Für die Ausgleichsmaßnahmen, Ausbildung von Entwässerungsmulden sowie für die Dachbegrünungen auf flächig unterbauten Teilbereichen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die die geeignete Herstellung sowie die Entwicklungspflege über 4 Jahre begleitet und dokumentiert.

10. Artenschutzrechtliche Belange

- 10.1 Bauzeitenregelung Brutvögel: Rodungs-, Fäll- sowie Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen sowie Abrissarbeiten an Gebäuden sind außerhalb der Vogelbrutzeit d.h.im Zeitraum vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Sofern Arbeiten innerhalb dieses Zeitraums erforderlich werden, sind diese nur zulässig, wenn durch eine fachkundige Person unmittelbar vor Beginn der Maßnahme bestätigt wird, dass keine Brutstätten europäischer Vogelarten betroffen sind.
- 10.2 Schutz von Fledermausquartieren: Bäume mit potenziellem Fledermausquartier sind vor Beginn der Fällmaßnahmen auf Höhlen zu überprüfen. Bei Vorkommen von Quartieren ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen. Die Maßnahmen dürfen erst nach fachlicher Freigabe umgesetzt werden.
- 10.3 Baustellenmanagement/ Bodenmanagementkonzept: Die Baustelleneinrichtung, Materiallager sowie Baustraßen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und außerhalb sensibler Bereiche anzuordnen. Biotopflächen sind gemäß Lageplan im Umweltbericht auszuzäunen. Dazu zählt u.a. der Bereich südlich und östlich der geplanten Feuerwehruzufahrt, sowie südlich der bestehenden Zufahrtstraße.
- 10.4 Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung ist fledermaus- und insektenfreundlich auszuführen. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der privaten Verkehrsflächen Lampen sowie als Außenbeleuchtung an Gebäuden zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben, hierzu sind insbesondere folgende Grundsätze einzuhalten:
- Verwendung von warmweißen Lichtquellen (LED- Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin),
 - gerichtete Beleuchtung ohne Abstrahlung nach oben oder in Gehölzbereiche,
 - Verbindliche Regelungen zu den Betriebszeiten der Lichtanlagen, einschließlich zeitlich gesteuerter oder bewegungsabhängiger Leuchten sowie die Verwendung von bedarfsgeschalteter Beleuchtung, sind für das Gesamtgelände mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Vermeidung von Dauerbeleuchtung entlang von Flugrouten und Jagdhabitaten.

- Leuchten sind mit geringen Anbringungshöhen anzubringen. Es sind bevorzugt bodennahe Leuchten einzusetzen. Es ist auf mehrere niedrig angebrachte Leuchten, anstelle von wenigen hoch angebrachten Leuchten, abzustellen.
- Es ist auf beleuchtete Freiflächen im Nahbereich zu FFH-Flächen vollständig zu verzichten. An den Stadln in diesem Bereich ist die Abschirmung durch die Gebäude zu nutzen, um Lichteinfall auf die Wiesen zu vermeiden.
- Die Leuchtengehäuse sollten gegen das Eindringen von Insekten vollständig geschlossen sein. Bei der Wahl des Leuchtmittels ist darauf zu achten, dass kein direkter Kontakt von Tieren zu der heißen Blendquelle oder anderen heißen Komponenten von Leuchten möglich ist. Hierzu sind geeignete Einhausungen der Leuchte vorzusehen. Die Einhausung sollte auch die Funktion eines Blendschutzes übernehmen. Eine LED-Beleuchtung mit staubdichter Einhausung (IP 66) ist zu präferieren
- Die Lichtplanung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und von einer Ökologischen Baubegleitung zu überwachen.
- Eine Vermeidung von Lichtverschmutzung durch bauliche Maßnahmen ist an der Wellnessanlage und den Stadln vorzusehen (zum Beispiel durch vorgelagerte, holzbasierte Lamellen, Schiebetüren, Fensterläden oder Gleichwertigem).

10.5 Vermeidung von Vogelschlag: Großflächige transparente oder stark reflektierende Glasflächen sind durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. strukturierte Gläser, Markierungen, geeignete Fassadengestaltung) so auszuführen, dass das Risiko von Vogelschlag minimiert wird. Größere Glasflächen sind mit Vorkehrungen zur Verminderung der Vogelschlaggefahr auszustatten (z. B. Sprossen, Kennzeichnung mit Klebepunkten, Vogelschutzglas (z.B. halbtransparente Materialien, wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben (durch Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck).

10.6 Einfriedungen und Fallschutzeinrichtungen: Aufgrund der Anordnung von Hotelzimmern, Wellnessanlagen u.a. Infrastruktur in den Untergeschossen sind Fallschutzeinrichtungen bzw. Brüstungen vorzusehen. Der Verbau von gläsernen Elementen ist wegen der Kollisionen von Vögeln und Sekundärblendungen von Menschen unzulässig. Elemente aus Metall, Holz oder Verbundmaterialien sind zulässig.

11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

11.1 Ausgleichsfläche AF 1 a-d)- Entwicklung von Flachlandmähwiese (Biotop- /Nutzungstyp G214) auf baulich veränderten Flächen und Geländeabtrag- und auftrag:

Die Flächen sind nach Durchführung der baubedingten Geländeabträge /, -auffüllungen und -angleichungen zu artenreichen Flachlandmähwiesen zu entwickeln. Zum Schutz der vorhandenen Vegetations- und Bodenstrukturen sind Rasensoden, Oberboden und Unterboden getrennt voneinander bodenschonend zu sichern und zu lagern. Das Abheben und Lagern der Rasensoden sowie des Oberbodens darf ausschließlich mittels Bagger erfolgen. Zur Rekultivierung ist vorrangig der Wiedereinbau der gesicherten Rasensoden vorzunehmen. Dem Wiedereinbau der vorhandenen Vegetationsdecken ist grundsätzlich Vorrang vor künstlichen Ansaaten einzuräumen.

Soweit ein Wiedereinbau der Rasensoden nicht oder nicht vollständig möglich ist, sind die Flächen mit autochthonem Saat- bzw. Mähgut aus geeigneten regionalen Spenderflächen zu begrünen. Zulässig sind insbesondere Heublumenansaat. Es sind

ausschließlich heimische Wildformen zulässig; gebietsfremde Herkünfte und Zuchtformen sind unzulässig. Ein Übertrag von Heu aus den angrenzenden Flächen wird empfohlen.

In erosionsgefährdeten Hanglagen sind vorübergehende Erosionsschutzmaßnahmen zulässig. Hierzu zählen insbesondere die Beimischung schnell keimender Arten, wie Hafer, sowie die Verwendung biologisch abbaubarer Jutenetze oder Mulchauflagen (jedoch ausschließlich aus langhalmigem Heu (kein gehäckseltes Heu, kein Stroh). Die Begrünungsmaßnahmen sollen bis spätestens Ende August abgeschlossen werden. Bei späterer Ansaat (Schlafsaat) sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Ansaat, insbesondere Mulchsaaten oder Juteabdeckung, vorzusehen.

Anschließend sind die Flächen dauerhaft extensiv zu pflegen. Dazu zählt eine naturnahe Pflege der wiederbegrünt Flächen mit 1 bis 2 Mahdgängen pro Jahr durch Mahd nach dem 15.06. eines jeden Jahres, das Abräumen des Schnittgutes, der Verzicht auf eine Beweidung und auf Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Sollte es fachlich geboten sein, kann der Schnittzeitpunkt angepasst werden. Die Mahd soll abschnittsweise oder von innen nach außen erfolgen, um Rückzugsräume für Insekten und Kleintiere zu sichern. Einzelne Saum- oder Randbereiche können zeitweise ungemäht verbleiben. Idealerweise werden diese Flächen gemeinsam mit den angrenzenden Wiesenflächen bewirtschaftet. Ist dies nicht möglich, dann hat die Mahd mit Balkenmähdwerken oder leichten Scheiben-/Trommeldmähdwerken zu erfolgen. Der Einsatz von Mährobotern ist zum Schutz von Insekten und Kleintieren nicht zulässig. Weiteres regelt die Begründung Schutz von Fledermausquartieren: Bäume mit potenziellem Fledermausquartier sind vor Beginn der Fällmaßnahmen auf Höhlen zu überprüfen. Bei Vorkommen von Quartieren ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen. Die Maßnahmen dürfen erst nach fachlicher Freigabe umgesetzt werden.

11.2 Ausgleichsfläche AF 2 a-c)- Entwicklung und Erhaltung von Flachlandmähwiese/ Mager- rasen (Biotop- /Nutzungstyp G214) auf baulich unveränderten Flächen:

Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Dazu erfolgen 1 bis 2 Mahdgänge pro Jahr durch Mahd nach dem 15.06. eines jeden Jahres, das Abräumen des Schnittgutes, der Verzicht auf Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die Mahd soll abschnittsweise oder von innen nach außen erfolgen, um Rückzugsräume für Insekten und Kleintiere zu sichern. Einzelne Saum- oder Randbereiche können zeitweise ungemäht verbleiben. Idealerweise werden diese Flächen gemeinsam mit den angrenzenden Wiesenflächen bewirtschaftet. Ist dies nicht möglich, dann hat die Mahd mit Balkenmähdwerken oder leichten Scheiben-/Trommeldmähdwerken zu erfolgen. Der Einsatz von Mährobotern ist zum Schutz von Insekten und Kleintieren nicht zulässig. In Abstimmung mit der UNB ist eine Vor- bzw. Nachweide zulässig. Bei einer Vorweide verschiebt sich der Schnittzeitpunkt nach hinten. Weiteres regelt die Begründung.

Durch Rodung eines nicht standortgerechten Fichtenforstes ist ein artenreiches Extensivgrünland des Biotop- und Nutzungstyps G214 „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ zu entwickeln. Dabei ist zu beachten, dass die Fläche auch als Zwischenlager für den Bauaushub genutzt werden soll. Dazu werden Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des typischen Reliefs und des natürlichen Oberbodens festgesetzt. Die Fällung des Baumbestandes ist so durchzuführen, dass Baumstümpfe von ca. 40 cm Höhe stehen bleiben. Kronenmaterial und Äste sind zwischen den Baumstümpfen so zu verteilen, dass der ursprüngliche Oberboden überdeckt wird. Nach der Zwischenlagerung von Aushubmaterial ist der ursprüngliche Geländeverlauf unabhängig vom Lagerungszeitraum bei Entnahme wieder gut ablesbar.

11.3 Ausgleichsfläche AF 3 - Entwicklung von Buckelwiesen (Biotop- /Nutzungstyp G214) auf gerodeten Flächen

Die Dauer der Zwischenlagerung des Aushubmaterials ist auf maximal sechs Monate begrenzt.

Nach Abschluss der Zwischenlagerung des Bauaushubs und dem Wiedereinbau bzw. Wiederverwendung des Aushubmaterials sind Reisig, Kronenmaterial und sonstige Gehölzrückstände vollständig zu entfernen. Verbleibende Baumstümpfe sind bodeneben abzusägen, sodass eine dauerhafte Mahd und Pflege der Fläche möglich ist.

Die Fläche ist anschließend durch Mähgutübertragung aus angrenzenden Buckelwiesengebieten oder Ansaat mit standortgerechtem, gebietsheimischem Saatgut zu extensivem Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr nach dem 15.06. mit Abfuhr des Mähguts. Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind im nordöstlichen Teilbereich Gehölze als Sichtschutz zu erhalten und durch Strauch- und Baumpflanzungen zu ergänzen. Weitere Einzelbäume oder Baumgruppen sind zulässig, soweit diese der landschaftlichen Einbindung sowie dem Sichtschutz bzw. der Gliederung gegenüber dem Hotelkomplex dienen und der Entwicklungszielsetzung der Extensivwiese insgesamt nicht entgegenstehen. Zulässig sind standortgerechte heimische Baumarten wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Birke (*Betula pendula*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*). Weiteres regelt die Begründung.

11.4 Ausgleichsfläche AF 4 –Entwicklung von artenreichen Säumen und Staudenfluren feuchter und nasser Standorte (Biotop- und Nutzungstyp K133-GH00BK)

Zur Wiederherstellung des entfallenden Biotop- und Nutzungstyps K133-GH00BK sind auf geeigneten wechselfeuchten Teilflächen innerhalb der Ausgleichsfläche artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter und nasser Standorte zu entwickeln.

Hierzu sind die vorhandenen Vegetationsdecken, Oberbodenbereiche sowie charakteristische Staudenbestände des Eingriffsbereichs möglichst bodenschonend zu sichern und zeitnah auf die vorbereiteten Zielstandorte zu übertragen. Die Durchführung hat unter fachlicher Begleitung sowie unter Berücksichtigung geeigneter Witterungs- und Bodenbedingungen zu erfolgen.

Ergänzend ist eine Mahdgutübertragung oder Initialansaat mit gebietsheimischem Saatgut bzw. Mähgut aus geeigneten regionalen Spenderflächen zulässig.

Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Zulässig ist maximal eine abschnittsweise Mahd pro Jahr ab dem 01.09. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen. Düngung, Entwässerungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Teilbereiche können als Altgras- und Staudenfluren über Winter stehen bleiben.

Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Hochstauden- und Saumflur feuchter bis wechselfeuchter Standorte mit typischer Artenzusammensetzung. Näheres regelt die Begründung.

11.5 Ausgleichsfläche AF 5 – Erhaltung und Entwicklung von Magerwiesen (Biotop- /Nutzungstyp G312) auf baulich unveränderten Flächen:

Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Dazu erfolgen 1 bis 2 Mahdgänge pro Jahr durch Mahd nach dem 01.07. eines jeden Jahres, das Abräumen des Schnittgutes, der Verzicht auf Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Idealerweise werden diese Flächen gemeinsam mit den angrenzenden Wiesenflächen bewirtschaftet. Ist dies nicht möglich, dann hat die Mahd mit Balkenmähwerken oder leichten Scheiben-/Trommelmäähwerken zu erfolgen. In Abstimmung mit der UNB ist eine Vor- bzw. Nachweide zulässig. Bei einer Vorweide verschiebt sich der Schnittzeitpunkt nach hinten. Weiteres regelt die Begründung.

11.6 Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung 1

Dem Bebauungsplan wird eine Ausgleichsfläche auf zwei insgesamt 5.500 m² großen Teilflächen der Fl.-Nr. 2675/2, Gemarkung Mittenwald zugeordnet.

Die Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche ist im u.a. Lageplan zu entnehmen.

Die Ausgleichsmaßnahme hat das Ziel, einen basiphytischer Trocken-/Halbtrockenrasen (G312) zu entwickeln.

Folgende Auflagen sind zur Erreichung des Zielzustandes zu erfüllen bzw. zu beachten:

1. Der Gehölzbestand ist weitgehend zu beseitigen. Einzelne, besonders markante Bäume (Kiefern oder Birken) sind zu erhalten. Im Übrigen sind die Auflagen des Rodungsbescheides vom 26.07.2021 zu beachten.
2. Die abgeschnittenen Gehölze sind jeweils vollständig zu entnehmen (Ganzbaumentnahme); es darf kein Astwerk oder sonstiger Gehölzschnitt auf den Flächen verbleiben. Gehölzanflug ist bedarfsweise wiederkehrend zu entnehmen, um den hergestellten offenen Flächencharakter dauerhaft zu erhalten.
3. Eine jährliche extensive Beweidung (mit Rindern und/oder Pferden) ist erforderlich. Alternativ kann auch einmal jährlich ab 01. Juli gemäht werden. Das Mähgut ist zu beseitigen.
4. Auf den zwei Ökokontoflächen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den festgelegten Entwicklungszielen zuwiderlaufen. Es sind deshalb insbesondere folgende Maßnahmen bzw. Nutzungen zu unterlassen:
 - a. Düngungsmaßnahmen jeglicher Art
 - b. Auffüllungen oder Abgrabungen jeglicher Art
 - c. Anpflanzungen oder Ansaaten jeglicher Art
 - d. Bauliche Maßnahmen jeglicher Art
 - e. Freizeitnutzungen jeglicher Art.

B. II HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

1. Denkmalpflege

In direktem Nähebereich des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal D-1-80-123-149, Hofkapelle St. Antonius.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

2. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen

Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Landwirtschaft

Mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch, Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

4. Schalltechnischer Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 700-03898 vom 16.03.2026) hat gezeigt, dass über die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen hinaus organisatorische Maßnahmen ergriffen werden können, um die Belange des Schallschutzes zu würdigen. Nachfolgend sind diese zusammengefasst:

- Anlieferungen (Be-/Entladungen, Rangieren etc.) sollten aus Gründen des Schallschutzes im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) ausgeschlossen werden. Im Nachtzeitraum kann aufgrund der Betriebsbremsen von Lkws das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für MI/MD mit 65 dB(A) erst ab einem Abstand von 57 m eingehalten werden.
- Stationäre haustechnische Anlagen sollten so geplant und betrieben werden, dass tagsüber und nachts in Summe mit den anderen Geräuschquellen keine Lärmkonflikte entstehen und die Bedingung $IRWA = IRW - 15 \text{ dB(A)}$ tags/nachts erfüllt ist. Diese Bedingung dient auch, um etwaige Zuschläge für Tonalität sowie Vorbelastungen (bestehende Nachbarschaft, Anlieferungen etc.) ausreichend zu berücksichtigen (der Nachtwert gilt nur für den Fall, dass ein Betrieb der Raumlufttechnik in der Nacht 22-6 Uhr erforderlich ist).

5. Lichttechnischer Immissionsschutz

Die lichttechnische Stellungnahme (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Nr. 700-03898 vom 05.06.2026) enthält Planungsempfehlungen für die Beleuchtungsanlagen, um negative lichttechnische Auswirkungen auf die Umgebung so gering wie möglich halten zu können.

6. Wasserwirtschaft

Grundwasser:

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

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage – möglichst im Trennsystem – anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

7. Altlastenverdachtsflächen

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

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8. Ingenieurgeologisches Gutachten

Das Ingenieurgeologische Gutachten der GHB Consult GmbH, Starnberg vom 07.07.2026 liegt den Unterlagen bei und ist bei der weiteren Realisierung zu beachten.