

FFH-Verträglichkeitsstudie
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
BEBAUUNGSPLAN NR. 43 SONDERGEBIET
„HOTEL TONIHOF“



Stand: 08.06. korrigiert 11.06.2026/ 16.07.2026

Bild: Hanak 2025

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 Gundlflinger,
Dipl. Biol. H. Utschik, Dipl. Biol. A.Hanak

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Aufgabenstellung	3
1.1. Anlass für die Verträglichkeitsstudie	3
1.2. Rechtliche Grundlagen	5
1.3. Methodisches Vorgehen und Datengrundlage	8
1.3.1. Datengrundlage.....	8
1.3.2. Methodische Grundsätze für die Bewertung	9
2. Beschreibung des Untersuchungsraums.....	11
2.1. Lage des Untersuchungsgebietes.....	11
2.2. Naturräumliche Ausstattung.....	12
2.2.1. Geologie und Böden.....	12
2.2.2. Hydrogeologische Verhältnisse	12
2.2.3. Vegetation.....	13
2.2.4. Tiere.....	15
3. Beschreibung des FFH-Gebietes	16
3.1. Überblick.....	16
3.2. Vorkommende FFH-Lebensraumtypen nach Anhang I	18
3.3. Vorkommende nach FFH- Richtlinie geschützte Arten.....	19
3.4. Gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele:	19
4. Darstellung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Projektes.....	20
4.1. Beschreibung des Vorhabens.....	20
4.2. Auswirkungen auf Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie	24
4.3. Auswirkungen auf Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie.....	29
4.4. Summenwirkung durch andere Vorhaben im Raum	30
4.5. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets.....	30
5. Zusammenfassende Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele	30
5.1. Rechtliche Einordnung.....	30
5.2. Zusammenfassung der Ergebnisse für die vorliegende Planung.....	31
6. Literatur	32
7. Anhang faunistische Kartierungen	34

1. Anlass und Aufgabenstellung

1.1. Anlass für die Verträglichkeitsstudie

Im Markt Mittenwald ist die Erweiterung und Wiederaufnahme des Betriebs eines Hotelkomplexes der gehobenen Kategorie („Hotel Tonihof“) vorgesehen. Das geplante Vorhaben leitet sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ab. Daher wurde der potentielle Erweiterungsbereich bereits bei der Meldung des FFH-Gebietes berücksichtigt und bei der Gebietsmeldung ausgenommen.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Beherbergungsbetriebs mit rund 120 Gästeeinheiten (Zimmer, Suiten und Stadl-Apartments) sowie ergänzenden gastronomischen, Wellness-bezogenen und betriebsnotwendigen Einrichtungen. Der Hotelbetrieb ist ganzjährig vorgesehen und entspricht einem klassischen Beherbergungsbetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung. Ein ganzjähriger Restaurantbetrieb mit Biergarten ist ebenfalls vorgesehen. Weiterhin sind Veranstaltungsräume und Tagungsräume geplant sowie Küchen-, Lager-, Technik- und Personalbereiche. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen liegt gemäß Verkehrsuntersuchung bei etwa 650 Kraftfahrzeugfahrten pro Tag (INGEVOST 2026).

Zur verkehrlichen Erschließung des Vorhabens ist der Ausbau der bestehenden Zufahrtsstraße auf einer Länge von etwa 1,42 km erforderlich. Die geplante Anpassung der Straße erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse einer Verkehrsuntersuchung und umfasst eine Fahrbahnbreite von etwa 4,0 m mit beidseitigen Banketten von jeweils ca. 0,60 m. Ziel der Maßnahme ist die Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung sowie die Gewährleistung der Befahrbarkeit für Begegnungsfälle und Rettungsfahrzeuge.

Der geplante Geltungsbereich, der den Hotelkomplex im Bereich des Tonihoofs sowie Teilbereiche der bestehenden Zufahrtsstraße und die für das Vorhaben erforderlichen Ausgleichsflächen umfasst, liegt innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des **FFH-Gebiets „Mittenwalder Buckelwiesen“** (85533-301-Natura-2000-Gebiet). Das Gebiet ist Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000, das auf Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) der Europäischen Union eingerichtet wurde. Ziel der Richtlinie ist der Schutz bestimmter natürlicher Lebensräume sowie wildlebender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.

Obschon sich die geplanten Bauvorhaben und die damit verbundenen Eingriffe ausschließlich auf Flächen außerhalb des FFH-Gebietes beschränken, ist aufgrund des Umgebungsschutzes und potentiell möglicher Beeinträchtigungen in jedem Fall eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Es ist zu prüfen, ob die bauliche Entwicklung direkte Beeinträchtigungen (durch Flächenverlust) oder indirekte Beeinträchtigungen (im Sinne des Umgebungsschutzes) des genannten Schutzgebietes nach sich ziehen könnte. Weiterhin sind negative Effekte durch eine Summenwirkung, d.h. verstärkende Wirkung durch andere Vorhaben im Umfeld, zu prüfen.

Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hotelkomplex Tonihof Mittenwald" (Abgrenzung blau) sowie die Grenzen des FFH-Gebiets (rot).



Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hotel Tonihofer" (blau) sowie Darstellung des betroffenen FFH-Gebiets (rot-schraffiert). Die im Geltungsbereich liegende FFH-Fläche wird ausschließlich für die Kompensation verwendet und ist aktuell überwiegend durch einen nicht standortgerechten Fichtenbestand gekennzeichnet, der durch charakteristische Lebensraumtypen der Buckelwiesen, wie magere Flachlandmähwiesen, ersetzt werden soll. Eingriffe in das FFH-Gebiet durch das Hotelprojekt sind nicht vorgesehen. Quelle: BayernAtlas. Hintergrundkarte: © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2026); Datenquelle: Geoportal Bayern; Layer: FFH-Gebiete; Abruf: 23.03.2026; eigene Markierung des Plangebiets

1.2. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die vorliegende Verträglichkeitsstudie ist die Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992, zuletzt geändert am 14.07.2025 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, FFH-RL**). Sie verpflichtet die Mitgliedstaaten zur Erhaltung der biologischen Vielfalt, ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten einzurichten und dort entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Auf der Grundlage der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (**Vogelschutzrichtlinie**), die in einer früheren Fassung bereits seit 1979 einschlägig ist, werden die Mitgliedsstaaten verpflichtet, durch die Errichtung von Schutzgebieten und Formulierung entsprechender artenschutzrechtlicher Schutzvorschriften die Erhaltung der in der EU natürlicherweise vorkommenden Vogelarten einschließlich der Zugvogelarten zu schützen. Wesentliches Ziel ist dabei die Erhaltung und Wiederherstellung der Lebensstätten und Lebensräume dieser Arten.

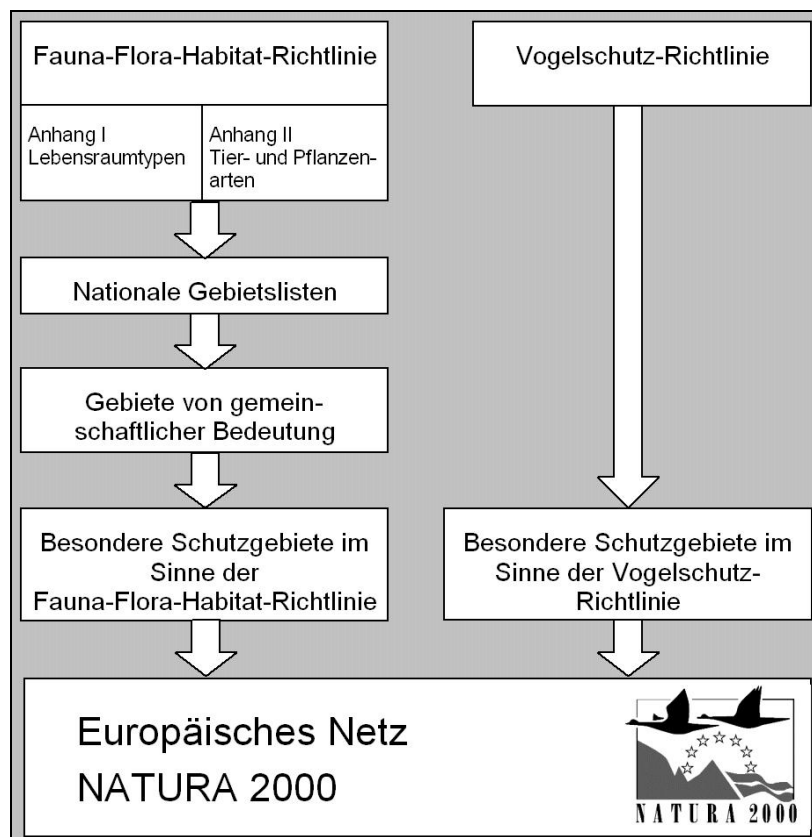


Abbildung 2: Aufbau des Europäischen Netzes NATURA 2000

Die EU-Richtlinien zur Verträglichkeitsprüfung wurden in den §§ 33-34 BNatSchG umgesetzt und bestimmen, dass Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (gemäß FFH-RL) oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen sind.

Die zentrale Vorschrift des gebietsbezogenen Schutzsystems von Natura 2000 ist Art. 6 Abs. 3 - 4 FFH-RL. Diese Vorschrift wurde auf der Ebene des Bundesrechts primär durch § 34 BNatSchG in das deutsche Recht umgesetzt. Hiernach müssen „Projekte“ vor ihrer Zulassung

oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes überprüft werden. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsprüfung darf die zuständige Behörde dem Vorhaben nur zustimmen, wenn die Gewissheit besteht, dass sich dieses nicht nachteilig auf das geschützte Gebiet als solches auswirkt.

Kann eine erhebliche Gebietsbeeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden, kann ein Vorhaben nur zugelassen werden, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses für das Vorhaben sprechen und es keine zumutbare Alternative gibt, mit der sich die Schutzgebietsbeeinträchtigungen vermeiden oder vermindern lassen. Soll das Vorhaben zugelassen werden, müssen alle zur Sicherung des globalen Zusammenhangs des Netzes Natura 2000 notwendigen Maßnahmen getroffen werden.

Für jedes Schutzgebiet wurden **Erhaltungsziele** formuliert, die zum einen die Vorgaben für die erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen darstellen, gleichzeitig aber auch als Prüfmaßstab für eventuelle Eingriffe im Schutzgebiet fungieren. Darunter werden die Ziele verstanden, die im Hinblick auf die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands eines natürlichen Lebensraumtyps von gemeinschaftlichem Interesse, einer in Anhang II der Richtlinie 92/43/ EWG oder in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführten Art für ein NATURA2000-Gebiet festgelegt sind.

In Bayern wurden für jedes Schutzgebiet gebietsbezogene konkrete Erhaltungsziele formuliert, die als Grundlage für die Beurteilung herangezogen werden um zu entscheiden, ob ein geplantes Vorhaben zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der relevanten Arten und Lebensräume führen könnte. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über den Ablauf der FFH-Verträglichkeitsprüfung:

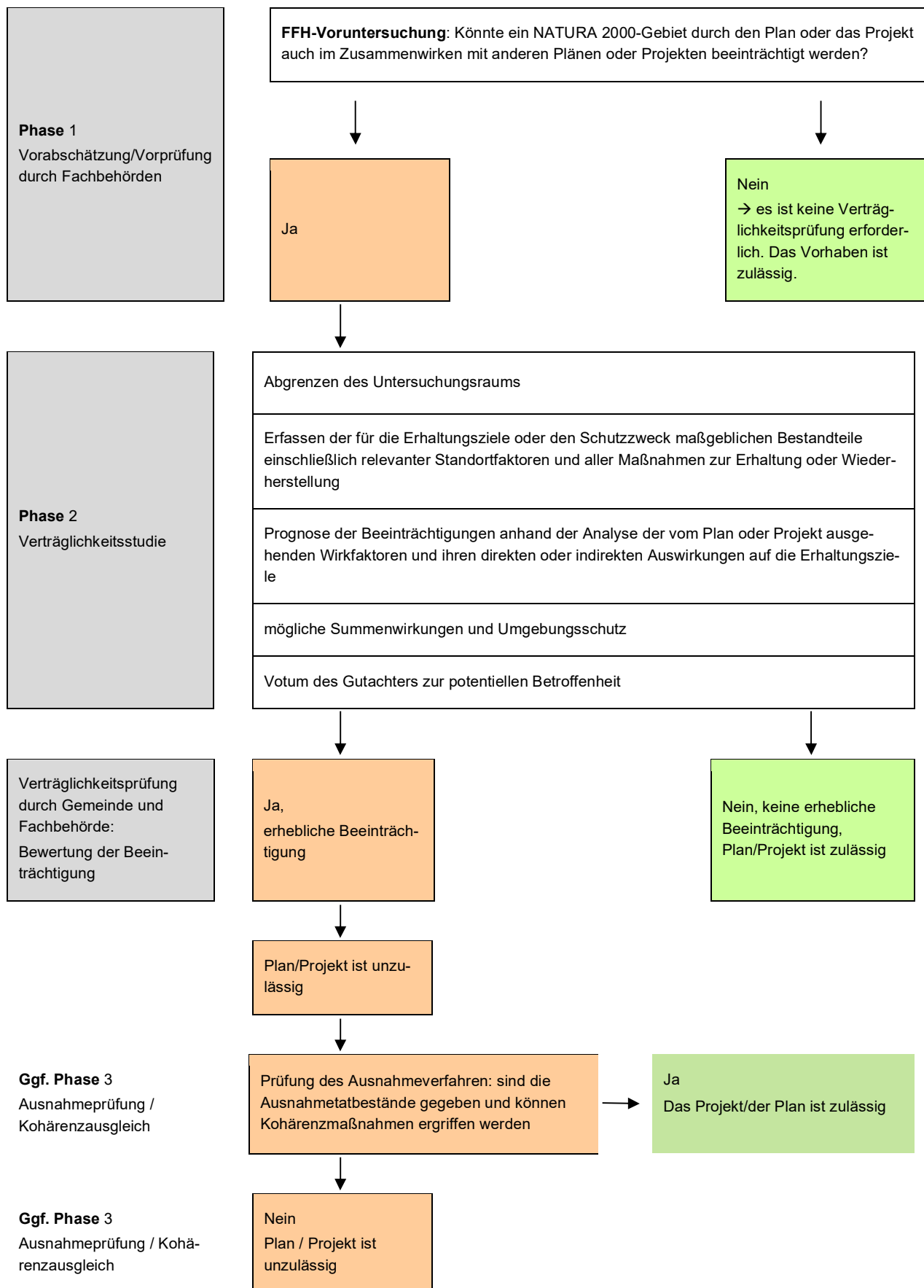


Abbildung 3: Ablauf und wesentliche Inhalte der FFH-Verträglichkeitsprüfung

1.3. Methodisches Vorgehen und Datengrundlage

1.3.1. Datengrundlage

Als Datengrundlagen werden folgende Angaben bzw. Untersuchungen miteinbezogen:

- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH (2026) Umweltbericht zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Tonihof, Markt Mittenwald, Landkreis Garmisch-Partenkirchen
- 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 und AVEGA (2025). Vegetationskartierung zur Entwicklung Hotelkomplex Tonihof, Bad Kohlgrub, Unveröffentlichtes Fachgutachten.
- 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 Landesamt für Umwelt: Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, Standard-Datenbogen DE8533301 "Mittenwalder Buckelwiesen", Stand 2016
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: NATURA 2000 in Bayern – Gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele, Gebietsnummer 8533- 301 "Mittenwalder Buckelwiesen", Stand 2016
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.), Amtliche Biotopkartierung (Alpen)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.). (2014). Bayrische Kompensationsverordnung (BayKompV) Arbeitshilfe zur Biotopwertliste.
- GHB Consult GmbH (2015). Ingenieurgeologisches Stellungnahme zur Gründung des Hotelvorhabens, unveröffentlichtes Gutachten.
- Kindlein, M. (2026). Tonihof Mittenwald - Kurzübersicht Regenwasser. Unveröffentlichtes Fachgutachten
- KVL Projektentwicklung + GmbH (Hrsg.). (2026). Betriebsbeschreibung-Hotel Tonihof Mittenwald.
- INGEVOST (2026) Untersuchungen zu den verkehrlichen Wirkungen des Tonihofs.
- Möhler + Partner Ingenieure GmbH (Hrsg.). (2026a). Schalltechnische Untersuchung; Vorhabenbezogener Bebauungsplan—Tonihof in Mittenwald (Nr. 700–03898).
- Möhler + Partner Ingenieure GmbH (Hrsg.). (2026b). Lichttechnische Stellungnahme und Planungsempfehlungen; Vorhabenbezogener Bebauungsplan—Tonihof in Mittenwald (Nr. 700–03898).

1.3.2. Methodische Grundsätze für die Bewertung

Analyse des Vorhabens

Im Zusammenhang mit der Bewertung sind zunächst mögliche *bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen* zu betrachten. Wesentliche Grundlage dafür ist der Umweltbericht zum Bebauungsplan Hotelkomplex Tonihof (AGL GmbH 2026) und ergänzende Angaben der Projektentwickler (KVL 2026).

Analyse des Wirkraums

Darüber hinaus sind jedoch auch mögliche indirekte Wirkungen aus dem Vorhaben zu untersuchen und zu bewerten. So ist es möglich, dass einzelne Wirkfaktoren bezogen auf das FFH-Gebiet und seine Erhaltungsziele sich negativ auswirken können. Hierbei gilt herauszuarbeiten, ob es sich dabei um erhebliche Beeinträchtigungen handelt, die nicht vermieden oder vermindert werden können.

Bewertung der Projektwirkungen

Bei der Bewertung der Projektwirkungen und dem erforderlichen gutachterlichen Votum am Ende der Studie sind folgende Aspekte zu überprüfen:

- Liegen dauerhafte Flächenverluste von FFH- Lebensräumen oder Habitaten der geschützten Arten nach der FFH- Richtlinie gemäß Anhang II vor?
- Liegt ein zeitweiser Flächenverlust von FFH- Lebensräumen oder Habitaten geschützter Arten nach Anhang II der FFH- Richtlinie vor?
- Gibt es erhebliche Beeinträchtigungen oder Störungen ohne unmittelbare Flächenverluste?

Folgende spezifische **Projektwirkungen** können zu einer negativen Beurteilung führen:

- **Flächen- und Substanzverlust:** Direkte Inanspruchnahme von Lebensraumtypen (LRT) oder Habitaten geschützter Arten durch Bebauung, Abholzung oder Versiegelung.
- **Zerschneidung und Barrierewirkung:** Infrastrukturen (Straßen, Zäune) trennen Populationen voneinander oder blockieren essenzielle Wanderkorridore.
- **Hydrologische Veränderungen:** Grundwasserabsenkungen, Drainage oder Fließgewässer-Veränderungen, die feuchte Lebensräume (z.B. Moore, Auen) austrocknen.
- **Stoffliche Belastungen:** Emissionen wie Schadstoffe, Nährstoffeinträge (Eutrophierung), Pestizide oder exzessiver Staub- und Salzeintrag.
- **Akustische und visuelle Störungen:** Lärm (z.B. durch Baustellen oder Windenergieanlagen), Vibrationen oder künstliche Beleuchtung (Lichtverschmutzung), die Tiere vertreiben oder in ihrem Verhalten stören.
- **Störung des Mikroklimas:** Veränderung der Lichtverhältnisse, der Temperatur oder der Windverhältnisse (z.B. durch Rodungen am Waldrand)

Gleiches gilt sinngemäß für die Betroffenheit von geschützten Flächen nach Vogelschutz-Richtlinie. Dabei sind in der Regel

- größere Flächenverluste bei Habitaten,

- dauerhafte Flächenverluste geschützter Lebensräume von relevanter Größe bezogen auf das Gesamtgebiet,
- dauerhafte Störungen von Lebensräumen geschützter Arten oder
- dauerhafte Gefährdungen und Störungen von Wanderbewegungen

als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen.

Dagegen gelten in der Regel Maßnahmen, die nur einen temporären Flächenverlust bewirken und bei denen die vorhandene Lebensraumqualität kurzfristig wiederhergestellt werden kann, noch als verträglich.

2. Beschreibung des Untersuchungsraums

2.1. Lage des Untersuchungsgebietes



Abbildung 4: Lage des Untersuchungsgebiets (rot). Quelle: BayernAtlas. Hintergrundkarte: © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2026); Datenquelle: Geoportal Bayern; Abruf: 23.03.2026; eigene Markierung des Plangebiets

Das Untersuchungsgebiet (UG) liegt vollständig im nord-westlichen Teil der Gemeinde Mittenwald, mit ca. 1 km Entfernung zur Gemeindegrenze im Norden. 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. Dieses ist von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und einem Fichtenbestand umgeben. Ca. 900 m östlich des Untersuchungsgebietes verläuft die Bundesstraße B2 und im Westen befindet sich in knapp 700 m Entfernung die Staatsstraße ST2542.

2.2. Naturräumliche Ausstattung

2.2.1. Geologie und Böden

Im Bereich der Buckelwiesen bei Mittenwald, in denen auch das Projektgebiet liegt, wird der geologische Untergrund durch quartäre Ablagerungen geprägt, die im Zusammenhang mit den Gletschervorstößen des Würm-Glazials entstanden sind. Den Höhenrücken zwischen Mittenwald, Klais und Krün bilden dabei vor allem Grundmoränen, unter denen Schotter- und Seeablagerungen liegen. Nach dem Abschmelzen der Gletscher entwickelte sich auf dem kalkreichen Ausgangsmaterial eine charakteristische Buckelflur mit zahlreichen kleinräumigen Erhebungen und Senken. Die Buckelwiesen stellen damit eine geomorphologisch typische Reliefform des spätglazial überprägten Alpenvorlandrandes im Raum Mittenwald dar (Bayrisches Landesamt für Umwelt, o. J.; Bayrisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2008)

Gemäß der geologischen Karte liegen im Plangebiet glaziale Ablagerungen in Form von Grundmoräne (Till) vor. Es handelt sich um ein heterogenes, unsortiertes Lockergestein mit Korngrößen von Kies und Steinen bis hin zu Blöcken. Diese sind eingebettet in eine sandig-schluffige bis tonige Matrix. Die Zusammensetzung variiert lokal zwischen korn- und matrixgestützten Gefügen.

Aufgrund der wechselnden Korngrößenverteilung weist der Boden standortabhängig unterschiedliche bodenphysikalische Eigenschaften auf. Bei höherem Feinanteil ist von einer eher geringen Wasserdurchlässigkeit sowie einer guten Filter- und Pufferfunktion auszugehen (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2026). Kiesreichere Bereiche können hingegen eine erhöhte Durchlässigkeit aufweisen.

Als Folge der heterogenen Zusammensetzung des Bodenmaterials ist auch die landwirtschaftliche Nutzbarkeit standortabhängig unterschiedlich. Bereiche mit höherem Feinanteil weisen in der Regel ein gutes Wasserhaltevermögen sowie eine gute Nährstoffspeicherung auf. Dort kann es jedoch bei ungünstigen Witterungsverhältnissen jedoch zu Staunässe kommen, wodurch die Bodenbearbeitbarkeit erschwert werden kann. Kiesreichere Abschnitte sind meist besser durchlüftet, besitzen jedoch ein geringeres Wasser- und Nährstoffrückhaltevermögen, sodass sie in Trockenphasen stärker austrocknen können. Dies führt bei Mahd oder Beweidung zu artenreichen Magerstandorten.

Insgesamt sind die Böden grundsätzlich für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet, ihre Ertragsfähigkeit und Bearbeitbarkeit können jedoch kleinräumig deutlich variieren und sind eher durch eine geringere Bodengüte gekennzeichnet.

2.2.2. Hydrogeologische Verhältnisse

Innerhalb des Planungsgebiets kommen keine Oberflächengewässer vor. Folgende Oberflächengewässer sind im nächsten Umfeld zu finden: Das Nordufer des Schmalensees liegt ca. 1 km südlich des Geltungsbereichs. In ca. 300 m Entfernung befindet sich nord-östlich des Gebietes ein kleiner naturnaher Tümpel.

Östlich des Untersuchungsgebietes verläuft die Isar. Der nächstgelegene Flussabschnitt befindet sich in einer Entfernung von rund 700 bis 800 m (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2026) .

Bezüglich des Grundwasserstandes im Planungsgebiet wurden Bodenuntersuchungen von der GHB Consult GmbH durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen wurde Grundwasser bis zu einer Bodentiefe von rund 6,0 m unter OK Gelände nicht angetroffen. Obwohl die Feldarbeiten in einer lange anhaltenden trockenen Witterungsphase erfolgten vertreten die Gutachter die Auffassung, dass aus hydrogeologischer Sicht davon auszugehen ist, dass auf dem Höhenzug kein zusammenhängendes Grund- oder Schichtwassersystem vorhanden ist (GHB Consult GmbH, 2025). Allerdings kann jahreszeitlich und niederschlagsbedingt Schichtwasser in den stärker sandigen und kiesigen Schichten auftreten und sich aufstauen.

2.2.3. Vegetation

Für das Planungsgebiet wurde von Dipl. Biol. Hanak und Dipl. Biol. Urban eine Vegetationskartierung im Juni 2025 durchgeführt (AGL GmbH 2025). Die Vegetationstypen im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplans) werden dort wie folgt charakterisiert. (Die Abkürzung BNT bezieht sich auf die Biotop- und Nutzungstypen der bayerischen Kompensationsverordnung, die Abkürzung LRT weist auf den Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie hin).

Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes ist überwiegend versiegelt und weist in Gebäudenähe einige Gehölze auf. Der südliche Teil des Geltungsbereichs und Hauptbestand des Untersuchungsgebietes stellt eine Flachland-Mähwiese (BNT G214, LRT 6510) in einem sehr guten Erhaltungszustand dar. Der Bestand erstreckt sich von den Gebäuden des Tonihofer auf einer Plateaulage nach Süden über das eigentliche Plangebiet hinaus. Kleinflächig finden sich vergleichbare Bestände am Nordrand in Böschungslage sowie in einem kleinen Areal um das Hauptgebäude selbst. Im Nordosten neigt sich das Gelände nach Osten. In diesem Bereich ist ein Restbestand eines typischen Kalkmagerrasens (BNT G312, LRT 6210) auf einer Buckelwiesenflur vorhanden, der sich im südlich anschließenden FFH-Gebiet fortsetzt.

Zwischen den versiegelten Bereichen des Gebäudekomplexes und dem Fichtenforst im Nordwesten befinden sich land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen (P42).

Der im Nordwesten angrenzende Waldbestand stellt einen zusammenbrechenden, nicht standortgerechten Fichtenforst (BNT N712) in westexponierter Hanglage dar. Er wird von einem reinen, vor ca. 50 Jahren auf steilem, ehemaligem Buckelwiesengelände gepflanzten Fichtenwald geprägt, der randlich durch Windwurf und Holzentnahmen große Lücken aufweist. Der Waldbestand wurde unzureichend gepflegt und wohl nie systematisch durchforstet. Er ist dadurch sehr reich an überwiegend schwachem Totholz. Viele Fichten sind zudem geschädigt. Der Nadelholzforst (N712) im nord-westlichen Teil des Planungsgebietes ist Bestandteil des FFH-Gebiets „Mittenwalder Buckelwiesen“.

Im Osten grenzt an das Untersuchungsgebiet unmittelbar an. Dort befindet sich ein Kalkmagerrasen (G312, LRT6210), der nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist. Bei diesem Kalkmagerrasen handelt es sich um einen dealpinen Horstseggenrasen der Tallagen (*Carlino-Caricetum sempervirentis*). Diese, für die Buckelwiesen des Werdenfelser Landes typischen Pflanzengesellschaft ist in einem hervorragenden Erhaltungs- und Pflegezustand (AGL GmbH 2025).

Die hochwertige Fläche im FFH-Gebiet setzt sich nach Norden in den Geltungsbereich hinein fort. Die nachfolgende Abbildung 5 gibt einen Überblick über die im UG vorkommenden Biotoptypen.



Legende:

nach Biotop- und Nutzungstypen (BNT)

----- Kartierter Bereich

— Grenze des FFH-Gebietes

G211	Extensivwiese, mäßig artenreich
G214	Flachlandmähwiese LRT6510, §30 Art.23
G312	Kalkmagerrasen LRT6210, §30 Art.23
M412	Kalkflachmoor MF7230, §30 Art.23
K133	Staudenflur GH00BK, §30 Art.23
N712	Nadelholzforst
P42	land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen
	Nadelbaum (B31)
	Laubbaum (B31)
	Versiegelte Flächen

Abbildung 5: kartierte Vegetationstypen (AGL GmbH 2025): Angegeben sind die Nummern der BNT, der LRT nach FFH-Richtlinie und der gesetzliche Schutz, soweit gegeben.

2.2.4. Tiere

Entsprechend der vorkommenden Lebensraumpotentiale wurden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Garmisch-Partenkirchen die Tiergruppen Fledermäuse, Tagfalter, Amphibien, Reptilien und Vögel ausgewählt, für die Kartierungen im Rahmen des Vorhabens durchgeführt werden sollen. Hierzu wurde das Untersuchungsgebiet von April bis August 2025 an mehreren Terminen aufgenommen (Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH & Dipl. Biol. Dr. Utschik, 2025). Die Ergebnisse und Rahmenbedingungen sind im Anhang der Studie aufgelistet (Artenlisten und Angaben zur Verteilung im Gebiet).

Bei den Begehungen im April und Juni wurde der Gebäudekomplex des Tonihofs auf Fledermausvorkommen speziell untersucht. Jedoch konnte das Vorkommen von Fledermausarten nicht nachgewiesen werden. Auch eine Nachsuche in den nahegelegenen Stadl blieb erfolglos.

Amphibien- und Reptilienvorkommen konnten bei den Kartierungen nicht vorgefunden werden. Für Amphibien fehlen im Bereich des Prüfgebiets geeignete Habitate. Bei den Reptilien sind Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse möglich, allerdings blieben trotz geeigneter Potenziale Reptilienfunde aus.

Im Untersuchungsgebiet wurden überwiegend häufige und weit verbreitete Vogelarten des Siedlungs- und Waldbereichs nachgewiesen. Planungsrelevante Arten traten nur vereinzelt auf, allerdings wurden keine Brutvorkommen dieser Arten kartiert. So wurden Arten wie der Turmfalke und die Mittelmeermöwe lediglich als Nahrungsgäste im Umfeld festgestellt, während wertgebende Arten wie der Rotmilan sowie die Rauchschwalbe ausschließlich als Überflieger beobachtet wurden. Im Projektgebiet bestehen keine Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten. Die Goldammer wurde ausschließlich im Umfeld als Brutvogel nachgewiesen.

Insgesamt wurden mehrere Tagfalterarten im Projektgebiet nachgewiesen, darunter auch Arten mit erhöhtem Gefährdungsstatus. Als naturschutzfachlich bedeutsam sind insbesondere der Hufeisenklee-Gelbling sowie der Dunkle Dickkopffalter, die wiederholt im Gebiet festgestellt wurden und gemäß der Roten Liste Bayern als gefährdet gelten.

Darüber hinaus wurden mit dem Komma-Dickkopffalter (stark gefährdet) sowie dem Graubindigen Mohrenfalter und dem Großen Sonnenröschen-Bläuling (jeweils gefährdet) weitere wertgebende Arten nachgewiesen.

Ein potenzielles Vorkommen streng gefährdeter Arten, wie der Apollofalter und der Thymian-Ameisenbläuling, ist aufgrund geeigneter Habitatstrukturen zwar nicht auszuschließen, konnte jedoch im Rahmen der Kartierungen – trotz gezielter Nachsuche - nicht bestätigt werden.

3. Beschreibung des FFH-Gebietes

Die nachfolgende Beschreibung und die Zahlenangaben basieren auf dem Standard-Datenbogen zum FFH-Gebiet (LFU, Stand 2016) sowie weitere Erkenntnisse im Rahmen des Projektes.

3.1. Überblick

Das FFH-Gebiet Mittenwalder Buckelwiesen ist 1.904 ha groß. Die betroffene Teilfläche liegt am Rande, im Osten des Gesamtgebietes (vgl. nachstehende Tabelle 1). Das FFH-Gebiet umfasst ein traditionell extensiv genutztes Grünlandareal im oberen Isartal bei Mittenwald. Es handelt sich um eine historisch gewachsene Kulturlandschaft, die durch die charakteristischen Buckelwiesen geprägt ist. Diese entstanden durch glaziale und periglaziale Prozesse in Verbindung mit einer jahrhundertlangen, schonenden landwirtschaftlichen Nutzung. Das Gebiet zählt zu den bedeutendsten Vorkommen artenreicher Mähwiesen in Bayern und Deutschland und besitzt eine herausragende naturschutzfachliche Bedeutung.

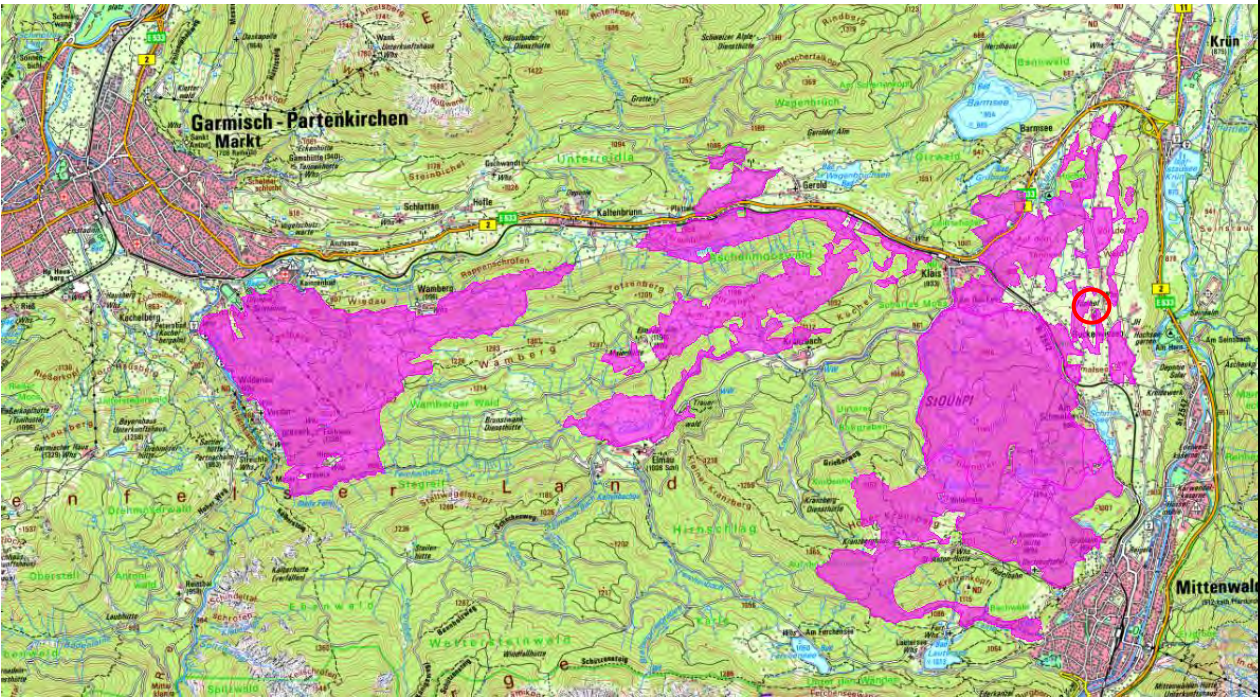
FFH-Gebiet:	
Mittenwalder Buckelwiesen, DE8533-301	
ca. 1.904 ha	
	
Politische Gliederung:	Regierungsbezirk: Oberbayern Landkreise: Garmisch-Partenkirchen
Naturraum:	D67 Schwäbisch-Oberbayrische Voralpen (023: Niederwerdenfelser Land)
Höhenlage:	Ca. 900-1200 m ü. NN
Biogeographische Region:	kontinental

Tabelle 1: Überblick über die räumliche Ausdehnung des FFH-Gebietes, Tonihofer in rot umrahmt

Den mit Abstand größten Flächenanteil nehmen die artenreichen Flachland- und Bergmähwiesen ein, die überwiegend dem Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiesen [LRT 6510] zugeordnet werden. Kleinräumige Unterschiede in Relief, Boden und Wasserhaushalt führen zu einem vielfältigen Mosaik unterschiedlich ausgeprägter Wiesenstandorte. Ergänzt werden diese durch punktuelle Feuchtbereiche, kleinflächige Gehölzstrukturen sowie Übergänge zu angrenzenden Waldbeständen, die jedoch flächenmäßig eine untergeordnete Rolle spielen.

Das Gebiet zeichnet sich durch einen großen Artenreichtum aus. Darüber hinaus gibt es einige weitere regional, landesweit oder auch bundesweit gefährdete Pflanzen- und Tierarten. Dabei handelt es sich um Arten, die aufgrund ihrer Seltenheit und Schutzwürdigkeit unter besonderem Rechtsschutz der EU stehen. Unter den hier vorkommenden Arten zählen auch einige Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie. Hierzu zählen die Helm-, die Azurjungfer, der Skabiosen-Scheckenfalter sowie der Frauenschuh.

Die Funktionsfähigkeit des Gebiets ist eng an die Fortführung der extensiven Bewirtschaftung gebunden. Veränderungen der Nutzung, insbesondere Intensivierung oder Nutzungsaufgabe, können zu einem Verlust der typischen Artenzusammensetzung und zu einer strukturellen Veränderung der Wiesenflächen führen. Insgesamt prägen die Buckelwiesen mit ihrer hohen Strukturvielfalt und Biodiversität in besonderer Weise den Landschaftscharakter des oberen Isartals.

Gesonderte Erhebungen im Zusammenhang mit dem Projekt ergaben einen Kampfmittelverdacht im Vorhabengebiet, der aus dem II. Weltkrieg stammt (KVL 2026). Dieser beschränkt sich räumlich auf den Bereich des Nadelforstbestandes. Dieser liegt zwar im FFH-Gebiet stellt keinen Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Die **Verletzlichkeit** eines Natura 2000-Gebiets beschreibt dessen Empfindlichkeit gegenüber menschlichen Eingriffen, Nutzungsänderungen und Umwelteinflüssen. Sie ist entscheidend dafür, welche Maßnahmen zum Erhalt der biologischen Vielfalt erforderlich sind und welche Projekte in oder nahe dem Gebiet genehmigt werden dürfen.

Im vorliegenden Fall besteht die Verletzlichkeit des Gebiets insbesondere in der hohen Empfindlichkeit der artenreichen Mähwiesen gegenüber Veränderungen der Standortbedingungen. Beeinträchtigungen können vor allem durch Nährstoffeinträge oder Veränderungen des Wasserhaushalts entstehen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Hotelanlage sind insbesondere indirekte Wirkfaktoren und Störungen (Lärm, Licht, Trittschäden) eventuell relevant. Daraus leitet sich eine Prüfpflicht ab.

3.2. Vorkommende FFH-Lebensraumtypen nach Anhang I

Im FFH-Gebiet kommen folgende Lebensraumtypen nach Anhang I (* = prioritär) vor. Lebensraumtypen **im Umgriff des Bebauungsplans** sind farbig hervorgehoben.

EU-Code	Lebensraumtyp	Anteil (%)	Repräsentativität	Relative Fläche	Erhaltungszustand	Gesamtbeurteilung
3140	Nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche kalkhaltige Stillgewässer mit Armleuchteralgen	<1	A	C	B	B
6210*	Kalk-(Halb-) Trockenrasen und ihre Verbuschungsstadien	10,51	A	B	B	A
6210	Kalk-(Halb-) Trockenrasen und ihre Verbuschungsstadien	5,25	A	B	B	A
6230*	Artenreiche Borstgrasrasen	3,15	A	C	B	A
6410	Pfeifengraswiesen	<1	B	C	C	C
6510	Magere Flachland-Mähwiesen	<1	A	C	B	B
6520	Berg-Mähwiesen	4,46	A	C	B	B
7120	Renaturierungsfähige degradierte Hochmoore	<1	B	C	B	B
7220*	Kalktuffquellen	<1	B	C	A	B
7230	Kalkreiche Niedermoore	1,1	A	C	B	B
9130	Waldmeister-Buchenwälder	4,46	B	C	B	C
9150	Orchideen-Kalk-Buchenwälder	<1	A	C	B	B
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder	<1	C	C	A	C
91E0*	Erlen- Eschen- und Weichholzauenwälder	<1	B	C	A	C

Bewertungskategorien:

Repräsentativität (des LRT bzw. Biotoptyps): A: hervorragend, B: gut, C: mittel

Relative Fläche (des LRT bezogen auf den gesamten Bestand des LRT in Deutschland): A: >15%, B: 2-15%, C: < 2%

Erhaltungszustand (und Wiederherstellungsmöglichkeit des Lebensraums): A: sehr gut, unabhängig von der Wiederherstellungsmöglichkeit, B: gut, Wiederherstellung in kurzen bis mittleren Zeiträumen; C: mittel+schlecht, Wiederherstellung schwierig bis unmöglich

Gesamtbeurteilung (der Bedeutung des NATURA 2000-Gebiets für den Erhalt des LRT bezogen auf Deutschland): A: sehr hoch, B: hoch, C: mittel

Tabelle 2: Im Gebiet vorhandene Lebensräume und ihre Bewertung (Beschreibung in Anlehnung an den EU-Standard-Datenbogen (Bayrisches Landesamt für Umwelt, 2016))

3.3. Vorkommende nach FFH- Richtlinie geschützte Arten

FFH-Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie

EU-Code	Wiss. Name/ Name		Gebietsbeurteilung			
			Population	Erhaltung	Isolierung	Gesamt
Wirbellose						
1044	Coenagrion mercuriale	Helm-Azurjungfer	C	B	C	B
1065	Euphydryas aurinia	Skabiosen-Schneckenfalter	C	B	C	A
Pflanzen						
1902	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	C	B	C	C

Bewertungskategorien:

Gebietsbeurteilung-Population (=Anteil der Population dieser Art im Gebiet in Relation zur Gesamtpopulation):

A: >15%, B: 2-15%, C: <2%, D: nicht signifikant

Gebietsbeurteilung-Erhaltung (=Erhaltungszustand u. Wiederherstellungsmöglichkeit der für die Arte wichtigen Habitatemente):

A: hervorragende Erhaltung, unabhängig von der Wiederherstellungsmöglichkeit; B: gute Erhaltung, Wiederherstellung in kurzen bis mittleren Zeiträumen möglich; C: durchschnittliche oder beschränkte Erhaltung; Wiederherstellung schwierig bis unmöglich

Gebietsbeurteilung-Isolierung (= Isolation der Population in diesem Gebiet im Vergleich zur natürlichen Verbreitung der jeweiligen Art):

A: Population nahezu isoliert; B: Population nicht isoliert, aber am Rande des Verbreitungsgebiets; C: Population nicht isoliert, innerhalb des Verbreitungsgebiets

Gesamtbeurteilung (der Bedeutung des NATURA 2000-Gebiets für den Erhalt der Art in Deutschland):

A: hervorragender Wert; B: guter Wert; C: signifikanter Wert

Tabelle 3: Im Gebiet vorhandene Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und ihre Bewertung (Beschreibung in Anlehnung an den EU-Standard-Datenbogen (Bayrisches Landesamt für Umwelt, 2016))

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen konnten im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf den im Umfeld angrenzenden Flächen keine Vorkommen der oben genannten Arten gefunden werden.

3.4. Gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele:

Für das **FFH-Gebiet** werden folgende Erhaltungsziele (Regierung von Oberbayern, 2016) aufgeführt:

2	Erhalt ggf. Wiederherstellung der naturnahen Kalk-Trockenrasen und deren Verbuchungsstadien (<i>Festuco-Brometalia</i>) , insbesondere der Bestände mit bemerkenswerten Orchideen u. a. mit Bienen-Ragwurz, Fliegen-Ragwurz, Kleinem Knabenkraut, Brand-Knabenkraut, Silberwurz, Herzblättriger Kugelblume und Clusius Enzian.
4	Erhalt ggf. Wiederherstellung der artenreichen Berg-Mähwiesen und der Mageren Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i>) .
7	Erhalt ggf. Wiederherstellung der Kalkreichen Niedermoore und Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (<i>Molinion caeruleae</i>) in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungen. Erhalt des spezifischen Wasser-, Nährstoff- und Mineralstoffhaushalts.

Tabelle 4: ausgewählte Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet

Für das Untersuchungsgebiet und die geplanten Maßnahmen sind vor allem die ersten beiden Zielsetzungen von hoher Relevanz. Das angrenzende Niedermoor ist durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen.

4. Darstellung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Projektes

4.1. Beschreibung des Vorhabens

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. Damit wird eine Diversifizierung des touristischen Angebotes in der Marktgemeinde Mittenwald angestrebt.

Die nachstehenden Abbildungen 6 bis 8 zeigen die geplante gestalterische Konzeption (NOA Architekten/Alpstein Architekten 2025)



Abbildung 6 geplante Ansicht der neuen Hotelanlage von Norden. (NOA Architekten/Alpstein Architekten 2025)



Abbildung 7 geplante Ansicht der neuen Hotelanlage von Norden. (NOA Architekten/Alpstein Architekten Juli 2026)



Abbildung 8 zeigt die Verteilung der geplanten Gebäude mit drei neuen Gebäuden im Norden und dem Gebäudebestand des alten Tonihofer, die 3 Stangen an Hotelzimmern im Westen (UG 1 und 2) und der östlich dahinterliegenden Tiefgarage (ebenfalls im UG). Auf der Tiefgarage werden die Stadt angeordnet. Im Süden wird die Anlage durch einen runden teilweise begrünten Wellnessbereich mit Außenpools begrenzt. Die Rezeption befindet sich im Norden neben der Tiefgaragenzufahrt in einem begrünten Rundgebäude. Der Entwurf sieht im zentralen Bereich eine flächendeckende Begrünung vor, die – wie das ursprüngliche Gelände von Wiesenflächen bestimmt sein soll. ((NOA Architekten/Alpstein Architekten 7/2026 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. 120 Hotelzimmer vorgesehen. Ein Teil der Zimmer wird in zehn Stadln (freistehende Holzgebäude) untergebracht. 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 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.



Legende

-  Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Eingriffsfläche Hotelkomplex durch Gebäude, Tiefgarage etc.
-  Flächen mit Geländeauf- und abtrag - später Ausgleichsflächen
-  Ausgleichsflächen, geplant

Biotop-/Nutzungstyp	Grünland-Biototyp	Lebensraumtyp (LRT)	Schutzstatus
 G214	Flachlandmähwiese	GU651L	 LRT6510 §30 Art.23
 G312	Kalkmagerrasen	GT 6210	 LRT6210 §30 Art.23
 N712	Nadelholzforst		
 P42	land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen		
 K133	Staudenflur	GH00BK	- §30 Art.23
 G211	mäßig extensiv genutztes Grünland, artenarm	-	-
	Versiegelte Flächen		

Abbildung 9 Farblich hervorgehoben sind Bereiche mit Erdbewegungen, um den Ausblick zu gewährleisten bzw. das Gebäude zu integrieren.

Weiterhin wird deutlich, dass im Geltungsbereich zahlreiche Flächen vorgesehen sind, die als Ausgleichsflächen (im Umfang von 1,51 ha) dienen sollen und unmittelbar an das bestehende FFH-Gebiet anschließen bzw. der Fichtenforst im FFH-Gebiet zu einem Lebensraumtyp entwickelt werden kann.

Der Baumbestand wird – bis evtl. einen Baum an der Terrasse des alten Tonihofer-Gebäudes – voraussichtlich vollständig entfallen. An anderer Stelle sind Nachpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zur Gliederung der Baukörper im Westen vorgesehen.

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft, durch Flächenversiegelung bisher un bebauter 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 gemäß BayKompV). Der Fichtenbestand im Nordwesten soll zum Ausgleich für betroffene geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG wieder zu einer Buckelwiese entwickelt werden.

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. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen liegt gemäß Verkehrsuntersuchung bei etwa 650 Kraftfahrzeugen pro Tag (INGEVOST 2026).

Auf der östlichen Seite des Planungsgebietes schließt das FFH-Gebiet Mittenwalder Buckelwiesen direkt an den Geltungsbereich an. Diese hochwertigen Flächen werden nicht durch Gebäude überplant. Aufgrund dieser Nähe sind baubedingte Auswirkungen auf den angrenzenden

Kalkmagerrasen und die dort lebenden Arten zu prüfen und ggf. durch Maßnahmen einzuschränken.

Vogelschutzgebiete gibt es im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht.

4.2. Auswirkungen auf Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie

Die Auswirkungen auf die Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH- Richtlinie erfolgt durch Betrachtung der potentiellen Auswirkungen in einzelnen Abschnitten unter Berücksichtigung der jeweiligen Vermeidungsmaßnahmen. Dabei wird zunächst der Teil des FFH-Gebietes im Osten betrachtet. Der Bereich ist in Abb. 10 in der rechten Bildhälfte dargestellt.

Die Grenze des FFH-Gebietes folgt hier der Grundstücksgrenze zum Hotelbetrieb, obschon sich der Lebensraumtyp Magerrasen auch auf dem nördlich anschließenden Hotelgrundstück befindet (siehe auch Abb. 5).

Im Osten an den Geltungsbereich grenzt der in FFH-Richtlinie Anhang 1 gelistete Lebensraumtyp „Kalk-(Halb-)Trockenrasen und ihre Verbuschungsstadien“ (6210 und 6210* prioritär, aufgrund orchideenreicher Bestände) an (Bundesamt für Naturschutz, 2013). Die Flächen befinden sich in einem guten Erhaltungs- und Pflegezustand (AGL GmbH 2025).

Mögliche Auswirkungen auf diesen Teil des FFH-Gebietes können durch Staubentwicklung durch den Gebäudeabbruch, Verschmutzung durch herabfallende Gebäudeteile und anschließend durch den Neubau des Gebäudes, die Abfahrt für die Zulieferung nahe der Grenze und die Zufahrt für die Feuerwehr bzw. die Zufahrt zum Mobilfunkmasten entstehen. Auch eine häufige Nutzung des aktuell gering befahrenen Feldweges mit grünem Mittelstreifen, der an die Grundstücksgrenze verlegt werden soll, könnte zu Belastungen der sensiblen Vegetation führen.



Abbildung 10: Lage der Kalkmagerrasen im FFH-Gebiet (schraffiert); Geltungsbereich des Bebauungsplans rot-gestrichelt;

Zur Vermeidung dieser potentiellen Auswirkungen des Vorhabens auf den Lebensraum LRT Kalkmagerrasen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan entsprechend festgesetzt werden sollen:

- Erstellen eines 1,5m hohen Holzzauns vor Beginn der Bauarbeiten. Der Verlauf des Zauns ist wie in Abb. 10 dargestellt zu erstellen, um nicht nur die Flächen innerhalb des FFH-Gebiets, sondern auch die besonders wertvollen Teilflächen mit Kalkmagerrasen, die auf den Hotelgrundstück vorkommen, vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Die Schutzmaßnahmen sind in Zusammenarbeit mit einer ökologische Baubegleitung durchzuführen und durch diese regelmäßig zu kontrollieren.

- Die Erlaubnis für die Befahrbarkeit wird durch Festsetzung auf Einsätze und Übungen der Feuerwehr, Landschaftspflegemaßnahmen, Notfälle und die Wartungsarbeiten an Mobilfunk oder Kapelle beschränkt. Der Weg steht der Nutzung durch den Hotelbetrieb nicht zur Verfügung.



Abbildung 11 Verlauf des geschlossenen Holzzauns, von mindestens 1,5 m Höhe, der als Vermeidungsmaßnahme vor Beginn der Baumaßnahme aufzustellen ist und die bestehenden Bereiche mit Kalkmagerrasen schützt. Der Zaunverlauf (blau) verläuft am östlichen Rand der dort geplanten Zufahrt bzw. dem bestehenden Weg. Der Weg ist erst nach Fertigstellung der Anlage zu entfernen, um auch potentielle Belastungen durch Materiallagerung oder Abfälle zu vermeiden.

Mit diesen Maßnahmen können Beeinträchtigungen der Kalkmagerrasen in diesem Teil des FFH-Gebiets vermieden werden. Darüber hinaus kann eine angrenzende Kalkmagerrasenfläche auf dem Hotelgrundstück in das Schutzkonzept miteingezogen und dauerhaft erhalten werden (Teilfläche zwischen Zaun und Grenze des FFH-Gebietes). Diese wird als Ausgleichsfläche festgesetzt (vgl. Abbildung 9).

Für die Zufahrt benötigte Flächen nördlich des Zauns sind entsprechend dem Ausgleichskonzept zu kompensieren (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Im Westen des Geltungsbereichs reicht der Geltungsbereich ins FFH-Gebiet. Die nachstehende Abbildung 11 verdeutlicht, welche Bereiche des hier angrenzenden Teils des FFH-Gebietes durch geschützte Lebensraumtypen geprägt sind.



Abbildung 12: Verteilung der Lebensraumtypen im und um den Geltungsbereich (LFU 2016). Es wird deutlich, dass der im Geltungsbereich befindliche Gehölzbestand bereits bei der Meldung nicht zu den geschützten Lebensraumtypen 6210 gehört.

Der im FFH-Gebiet liegende Nadelforst, der im Geltungsbereich liegt, ist keinem Lebensraumtyp zuzuordnen (vgl. Abbildung 12). Dieser Fichtenbestand ist aufgrund fehlender systematischer Durchforstung beeinträchtigt und in Teilen bereits geschädigt. Dieser Bereich wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um in diesen Bereich anschließend wieder eine Buckelwiese entwickeln zu können. Ziel ist es, durch die Ausgleichsmaßnahmen, die für die Eingriffe, die für den Hotelbau entstehen, eine Kompensation zu erreichen, die dem FFH-Gebiet und den Verbund an Kalkmagerrasen und artenreichen Flachlandmähwiesen zu stärken.

Die nachstehende Abbildung 13 fasst die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet zusammen. Die grün karierte Fläche stellt die Fläche im FFH – Gebiet dar, die entwickelt werden soll.



Abbildung 13 Übersicht Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Die große, kariert dargestellte Fläche (AF3) liegt im FFH-Gebiet und wird den bestehenden Verbund an Kalkmagerrasen und mageren Flachlandmähwiesen stärken.

Zur Entwicklung dieser Fläche werden im Bebauungsplan und im Ausgleichskonzept in der Begründung differenzierte Maßnahmen festgesetzt, die eine erfolgreiche Wiederherstellung des Buckelwiesenstandortes gewährleisten sollen. Diese sind nachstehend dargestellt.

Entwicklung von Flachlandmähwiesen auf gerodeten Flächen

Die Ausgleichsfläche ist durch Umwandlung eines jungen Fichtenforstes in artenreiches Extensivgrünland des Biotop- und Nutzungstyps G214 „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ zu entwickeln.

Vor Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen sind Stammholz, Kronenmaterial und Äste zu entfernen. Baumstümpfe können zunächst auf der Fläche verbleiben. Zur Schonung der bestehenden Geländeformen und Bodenstrukturen, insbesondere vorhandener Buckelstrukturen, kann das verbleibende Reisig- und Stubbenmaterial als Schutzlage genutzt werden. Nur dann ist eine temporäre Lagerung des im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden geeigneten Aushubmaterials auf der Fläche zulässig. Die Dauer der Zwischenlagerung des Aushubmaterials ist auf maximal sechs Monate begrenzt.

Nach Abschluss der Zwischenlagerung und 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.

Je nach Dichte und Verteilung der verbleibenden Baumstöcke sind diese, soweit für die Herstellung eines dauerhaft pflege- und ansaatfähigen Oberbodens erforderlich, abschnittsweise zurückzubauen oder zu fräsen. Dabei ist auf eine möglichst boden- und reliefschonende Vorge-

hensweise zu achten, um die charakteristischen Geländeformen und vorhandenen Bodenstrukturen möglichst zu erhalten

Die Fläche ist anschließend durch Mahdgutübertragung aus angrenzenden Buckelwiesen 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 kleinflächig Einzelbäume oder Baumgruppen zulässig, soweit diese der landschaftlichen Einbindung sowie dem Sichtschutz bzw. der Gliederung gegenüber dem Hotelkomplex dienen und der Entwicklungszielsetzung der Extensivwiese nicht entgegenstehen. Zulässig sind standortgerechte heimische Baumarten wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Birke (*Betula pendula*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*).

Weitere Ausgleichsmaßnahmen am Rande des Gebietes lassen eine Pufferzone zum FFH-Gebiet entstehen. Für die Umsetzung ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Damit wird eine sachgerechte Umsetzung fachlich unterstützt und überwacht. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch diese Maßnahme und die rechtliche Sicherung als Ausgleichsfläche entstehen positive Effekte für das FFH-Gebiet. Wege sind im Bereich der Ausgleichsflächen nicht vorgesehen, damit können Trittschäden ausgeschlossen werden. Die Grenzen des Hotelbereiches sollen durch Markierungen im Gelände und nicht durch Zaun hervorgehoben werden.

Insgesamt sind auch für den westlichen Teil des FFH-Gebietes keine erheblichen Auswirkungen festzustellen, die sich aus dem Vorhaben ergeben.

4.3. Auswirkungen auf Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie

Neben den in Anhang I der FFH-Richtlinie gelisteten Lebensraumtypen sind auch die nach Anhang II dieser Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten zu berücksichtigen.

Nach FFH-Richtlinie Anhang II geschützte Arten, wurden im Rahmen der faunistischen Kartierung (siehe Aufstellung im Anhang) nicht nachgewiesen. Auch nach Anhang I geschützte Vogelarten, sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung kommen nicht vor.

Nachdem das Vorkommen von Falterarten nach Anhang II nicht ganz ausgeschlossen werden können, wurden Vermeidungsmaßnahmen im Blick auf die Beleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen die Umsetzung eines insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepts (Vermeidung von Streulicht, gerichtete und zeitlich gesteuerte Beleuchtung, warmweiße Lichtfarben) sowie die Vermeidung von Vogelschlag durch eine geeignete Gestaltung transparenter und spiegelnder Glasflächen.

4.4. Summenwirkung durch andere Vorhaben im Raum

Als mögliche kumulative Maßnahme wurde in diesem Bereich nur der Ausbau der Erschließungsstraße zum Hotel Tonihof am Rande des Natura 2000 Gebiets diskutiert. Der Ausbau kann alternativ nach Norden erfolgen, da nur eine geringe Verbreiterung der Straße erforderlich ist. Eine Betroffenheit wird durch Auszäunung, wie oben dargestellt, auch in diesem Bereich vor Baubeginn ausgeschlossen (vgl. Abb.10). Damit kann ein Flächenverlust der Lebensraumtypen *Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510)* sowie *Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (LRT 6210)* vermieden werden.

Kumulation mit "anderen Wirkfaktoren"

Über den Flächenentzug hinaus sind auch die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren des Vorhabens zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führen diese Wirkfaktoren zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Lebensraumtypen und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets.

4.5. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten. Auf eine detaillierte Prüfung der Auswirkungen des Projektes auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes kann deshalb verzichtet werden.

5. Zusammenfassende Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele

5.1. Rechtliche Einordnung

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist die entscheidende Schwelle für die Zulassungsfähigkeit eines Vorhabens (§ 34 Abs. 2 BNatSchG). Ob ein Vorhaben zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ führen kann, ist vorrangig eine naturschutzfachliche Fragestellung, die anhand der Umstände des jeweiligen Einzelfalls beantwortet werden muss (Pröbstl und Prutsch 2009).

Mit Blick auf die Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten stellt allein der günstige Erhaltungszustand der geschützten Lebensräume und Arten ein geeignetes Bewertungskriterium dar (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.01.2007 - 9 A 20/05 - Westumfahrung Halle, Rn. 43).

Bei der Bewertung der Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist daher zu fragen, ob sicher ist, dass ein günstiger Erhaltungszustand trotz Durchführung des Vorhabens stabil bleiben wird (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2008). Der Begriff der Stabilität beinhaltet die Wiederherstellbarkeit im Sinne der Fähigkeit, nach einer Störung wieder zum ursprünglichen Gleichgewicht zurückzukehren. Bleibt der Erhaltungszustand (einschließlich seiner Wiederherstellungsmöglichkeiten) stabil, so ist auch bei einem aktuell ungünstigen Erhaltungszustand davon auszugehen, dass die Aussichten, ihn in Zukunft zu verbessern, gegeben sind. Stabilität wird hier in Bezug auf die Auswirkungen eines zu prüfenden Eingriffs definiert. Sie ist

gegeben, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen (z.B. Standortparameter) für die Funktion des Gebiets in Bezug auf den Schutzzweck in vollem Umfang erhalten bleiben.

Bei der Bewertung des günstigen Erhaltungszustands einer vom Erhaltungsziel des Natura 2000-Gebietes umfassten Tier- oder Pflanzenart geht es um ihr Verbreitungsgebiet und ihre Populationsgröße. In beiden Bereichen soll langfristig gesehen eine Qualitätseinbuße vermieden werden. Beeinträchtigungen des Lebensraums und Stressfaktoren, die von einem Vorhaben ausgehen, dürfen die artspezifische Populationsdynamik keinesfalls so weit stören, dass die Art nicht mehr „ein lebensfähiges Element des natürlichen Lebensraumes, dem sie angehört, bildet und langfristig weiterhin bilden wird“ (Art. 1 Buchst. i FFH-RL, erster Anstrich).

5.2. Zusammenfassung der Ergebnisse für die vorliegende Planung

Durch die vorliegende Verträglichkeitsstudie war zu prüfen, ob durch indirekte oder direkte Effekte Flächen des angrenzenden FFH-Gebietes Mittenwalder Buckelwiesen Lebensraumtypen des Anhang I und Arten des Anhang II betroffen sein können, bzw. ob und inwieweit durch Vermeidungsmaßnahmen eine entsprechende erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Vor diesem Hintergrund ergibt sich folgendes Ergebnis:

- Eingriffe ins FFH-Gebiet beschränken sich auf geringwertige Flächen ohne geschützte Lebensraumtypen. Anschließend werden auf diesen Flächen die Lebensraumtypen hergestellt, die den Erhaltungszielen des Gebietes entsprechen.
- Die Erweiterung der Erschließungsstraße kann nur in nördlicher Richtung erfolgen.
- Eine Kampfmittelräumung im FFH-Gebiet ist nicht in geschützten Lebensraumtypen erforderlich.
- Wirksame Vermeidungsmaßnahmen verhindern Belastungen auf angrenzenden Flächen und für charakteristische Arten der geschützten Lebensräume, insbesondere Vögel und Insekten.

Für im Standard-Datenbogen aufgeführten Arten fehlen im Eingriffsbereich geeignete Habitatstrukturen, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass das Vorhaben – bei entsprechender Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und des Ausgleichskonzeptes durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan - nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebiets und nicht zu einer Gefährdung der Erhaltungsziele führt. Durch Vermeidungsmaßnahmen und naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung kann hier zur Stabilität der Lebensraumtypen und des Verbundes beigetragen werden.

Bad Kohlgrub, den 16.07.2026



Prof. em. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6. Literatur

- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH (2026) Umweltbericht zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Tonihof, Markt Mittenwald, Landkreis Garmisch-Partenkirchen
- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH, & Dipl. Biol. Dr. Utschick, H. (2025). Entwicklung Hotelkomplex Tonihof-Vorabzug der Ergebnisse zur Faunistischen Bestandsaufnahme.
- 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 Leitfa-den, 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.
- Bayrisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhänge II, IV, V FFH-RL), -URL: http://www.lfu.bayern.de/natur/fachinformationen/natura_2000_ffh/tier_pflanzenarten/index.htm

- Bayrisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Arteninformation zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung.-URL: <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>
- Bundesamt für Naturschutz (2007), Verbreitungsgebiete der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie; http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html
- Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.01.2007 - 9 A 20/05 zur Westumfahrung Halle, Rn. 43
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.), Amtliche Biotopkartierung, Augsburg
- GHB Consult GmbH. (2015). Ingenieurgeologisches Stellungnahme zur Gründung. Unveröffentlichtes Gutachten
- GHB Consult GmbH. (2026). Ingenieurgeologisches Gutachten. 07.07.2026
- Kindlein, M. (2026). Tonihofer Mittenwald-Kurzübersicht Regenwasser. Unveröffentlichtes Gutachten
- KVL Projektentwicklung + GmbH (Hrsg.). (2026). Betriebsbeschreibung-Hotel Tonihofer Mittenwald.
- Hanak, A., Urban, R.. (2025). Vegetationskartierung zum Tonihofer, in: AGL GmbH (2026) Ausgleichskonzeption zum Vorhaben Hotelneubau Tonihofer, Bad Kohlgrub, Unveröffentlichtes Fachgutachten.
- Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. (2026). BayernAtlas.
https://atlas.bayern.de/?c=669320,5260439&z=15&r=0&l=vt_standard,e0eddd10-007a-11e0-be74-0000779eba3a,f2e2793f-2839-4982-b176-2981f3505271-layer-by_alkis_gmd_komplett,f12def42-7a22-4701-b13e-78ebb1c1ca5b&l_v=true,false,true,false&t=ba&fir=1253690.038014,6020122.761502&mid=1
- Möhler + Partner Ingenieure GmbH (Hrsg.). (2026). Schalltechnische Untersuchung; Vorhabenbezogener Bebauungsplan—Tonihofer in Mittenwald (Nr. 700–03898).
- Pröbstl, U., & Prutsch, A. (2009). Natura 2000 - Sport und Tourismus: ein Leitfaden zur Anwendung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. Bundesamt für Naturschutz.
- Regierung von Oberbayern (Hrsg.). (2016). NATURA 2000 Bayern-Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele. München

7. Anhang faunistische Kartierungen

Zusammenstellung der Ergebnisse der faunistischen Kartierung ¹

Durchgeführt am 27.4., 6.6. und 18.6.2025 durch Dipl.Biol. Dr. Hans Utschick

Übersichtskarte



Faunistische Einordnung / Bereiche nach Strukturen

- Fläche A** Hangwald
- Fläche B** Flachlandmähwiese
- Fläche C** Gebäudekomplex
- Fläche D** Magerrasenhügel südlich des Tonihoofs mit Kapelle
- Fläche E** Grünlandfläche südlich Fläche B mit verfallenem Schuppen (4)
- Fläche F** von Gehölzen durchsetzte Buckelwiese

G. Goldammer Brutbereich

¹ Aus: Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH, & Dipl. Biol. Dr. Utschick, H. (2025). Entwicklung Hotelkomplex Tonihof - Vorabzug der Ergebnisse zur Faunistischen Bestandsaufnahme, unveröffentlichtes Fachgutachten

April

27.04., Aufnahmen vor Ort: 10:45 – 13:15; Wetterbedingungen: 25 % Wolken, mild, 19-20 Grad, böige Brise aus SW

Vogel- und Tagfalterarten siehe untenstehende Tabelle. Keine Reptilienfunde auch bei zusammengebrochenem Stadt südlich und am Waldrand, keine Amphibien, keine Fledermausvorkommen im Gebäudekomplex, Nachsuche im Stadl ohne Ergebnis

Art	Fläche A	Fläche B	Fläche C	Fläche D	Fläche E	Fläche F
Avifauna						
Amsel	1					1
Amsel	1					
Bachstelze			1			
Bergpieper					11 Überflüge	
Blaumeise			1			
Buchfink	5		2			
Buchfink	5		1			1
Erlenzeisig	6 Überflug					
Goldammer						1
Grünspecht	1					
Haubenmeise	2					
Haubenmeise	1					
Hausrotschwanz						1
Hausrotschwanz			2			
Kohlmeise	4					2
Kohlmeise	2					2
Kolkrabe	1 Überflug					
Kolkrabe	1 Überflug					
Mäusebussard					1	
Misteldrossel	1					
Mönchsgrasmücke	1					
Rabenkrähe	2	1			1	2
Rabenkrähe					2	1
Rauchschwalbe			1 Überflug			
Schwarzmilan				4 Zug		
Singdrossel	5				2	4
Singdrossel	3					
Star			1 Überflug			
Tannenmeise	2		1			1
Turmfalke			1 Überflug		1 Überflug	
Zilpzalp						1
Tagfalter						
Kleiner Fuchs	1	1	7		1	3
Schwalbenschwanz					1	
Tagpfauenauge					1	
Tagpfauenauge		1				
Zitronenfalter	1					

Juni

06.06., Aufnahmen vor Ort 09:15 – 12:45; Wetterbedingungen: Wolkenbedeckung 2/10, warm, 20-22 Grad, leichte Brise aus Südost

Vogel- und Tagfalterarten siehe untenstehende Tabelle. Keine Reptilienfunde, keine Amphibienfunde, Keine Fledermausspuren im Gebäudekomplex

Art	Fläche A	Fläche B	Fläche C	Fläche D	Fläche E	Fläche F	Umgriff
Avifauna							
Amsel	1		1				
Buchfink	6		1	1		1	
Gimpel				1			
Goldammer						3	2
Grünfink	1		1				
Grünspecht	1						
Haubenmeise	3						
Hausrotschwanz			1	1	1		
Heckenbraunelle	1						
Kohlmeise	1		1	1			
Mauersegler			Überflug				
Mehlschwalbe							2
Mittelmeermöwe							4
Mönchsgrasmücke	5		1				
Rabenkrähe	3						
Rauchschwalbe							4
Ringeltaube						1	
Rotkehlchen			1				
Tannenmeise	4						
Sperber			Überflug				
Turmfalke							Überflug
Tagfalter							
Distelfalter			1	2			
Dunkler Dickkopffalter				3	1	1	
Frühlingsmohrenfater				3			
Gelbgefleckter Mohrenfalter	1			1			
Grünaderweißling	1						1
Hufeisenklee-Gelbling				3		1	
Kleiner Fuchs	1		1				
Kleiner Kohlweißling		1					
Kl. Wiesenvögelchen	1	12	3	5	5	5	
Landkärtchen		4					
Schwalbenschwanz				4			
Schornsteinfeger				2	1	3	

Taubenschwänzchen	1			1			
Blutströpfchen spec.				1	1	1	

Für die Ameisenbläulinge fehlen in Fläche B Wirtsameisen und Nahrungspflanzen. In der hoch gelegenen, kurzrasigen Buckelwiesenfläche D, in der die Schmetterlingsdichte deutlich höher war als in Fläche B, könnte vom Habitat her der Thymian-Ameisenbläuling *Phengaris arion* vorkommen. Eine Nachsuche blieb allerdings erfolglos.

Juni

18.06., Aufnahmen vor Ort: 14:05 – 19:00, Wetterbedingungen: 10 % Wolken, warm, 22-25 Grad, leichte Brise aus Nordost.

Vogel-, Tagfalter- und weitere Arten siehe untenstehende Tabelle. Relevante Vogelarten wie die Goldammer brüten nur in der Umgebung (G; siehe Übersichtskarte) oder suchen wie die Mittelmeermöwe bzw. der Turmfalke nur nach Nahrung. Sie werden von den geplanten Maßnahmen weder im Brutgeschäft noch bei der Nahrungssuche beeinträchtigt. Keine Reptilienfunde, keine Amphibien.

Art	Fläche A	Fläche B	Fläche C	Fläche D	Fläche E	Fläche F	Umgriff
Avifauna							
Amsel			1				
Buchfink	6			1		1	
Gimpel				1			
Goldammer						3	2
Grünspecht			1				
Haubenmeise	3						
Hausrotschwanz			1	1	1		
Kohlmeise	1		1	1			
Mauersegler			2 Überflug				
Mehlschwalbe							2
Mittelmeermöwe							4
Mönchsgrasmücke	5		1				
Rabenkrähe	3					1	
Rauchschwalbe							6
Ringeltaube						2	
Tannenmeise	4						
Turmfalke			Überflug				
Tagfalter							
Distelfalter			1				
Großer Kohlweißling						1	
Kleiner Fuchs	1		1				
Kleiner Kohlweißling		1					

Kl. Wiesenvögelchen	2	17	3	12	8	6	
Schwalbenschwanz				3			
Schornsteinfeger		9	3	2	37	11	
Senfweißling	1						
Taubenschwänzchen				1			
Blutströpfchen spec.				2	1	2	
Libelle							
Blaugrüne Mosaikjungfer					1		