

# **Bebauungsplan 3-89**

## **„Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“**

für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Blankenfelde

Stand 08. Januar 2026

### **Umsiedlungskonzept**

### **Monitoring**

### **Ökologische Baubegleitung**

### **CEF-Maßnahme Zauneidechsenhabitat**

**Auftraggeber:**

Entwicklungs  
gesellschaft  
**Elisabeth-Aue**

**Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH**

Wilhelmsruher Damm 142

13439 Berlin

**Auftragnehmer:**

ARGE

**E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH**

und

**bgmr** Landschafts  
architekten

**bgmr Landschaftsarchitekten GmbH**

Prager Platz 6 / 10779 Berlin

bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Prager Platz 6

10779 Berlin

030-2145959-0

**Bearbeitung:**

Dr. Katharina Lindschulte

Henrike Hahmann

Dr. Carlo W. Becker

Nina Schneider

Tobias Baeumer

Mit fachlicher Beratung: Christoph Bayer

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass ..... 3  
2. Umsiedlung der Zauneidechsen ..... 4  
3. Monitoring ..... 5  
4. Ökologische Baubegleitung..... 6

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet (Quelle: Natur+Text 2025, Kartengrundlage Geoportal Berlin: DOP20RGI) ..... 3  
Abbildung 2: Lage des Ersatzhabitats (Kartengrundlage Geoportal Berlin: DOP20RGI) ..... 3  
Abbildung 3: zwei Segmente zur Umsiedlung 2026 von insgesamt sieben Segmenten..... 5

## 1. Anlass

Im Geltungsbereich des B-Plans 3-89 wurde im Rahmen der Kartierungen durch die Büros UBB (2024) und Natur+Text (2025) eine Habitatfläche der Zauneidechse im Randbereich der Tempohomes erfasst. Auf der nördlich der Tempohomes gelegenen Dreiecksfläche konnten 2024 drei und 2025 zwei Exemplare nachgewiesen werden. Das Bestandshabitat umfasst eine Größe von 2.940 m<sup>2</sup> (Abbildung 1).

Als Migrationsräume geeignete Saumstrukturen wurden entlang des Zauns der Tempohomefläche und entlang der Grünanlage erfasst.

Der aktuelle Planungsstand des B-Planentwurfs sieht eine Überbauung der Habitatfläche auf 2.940 m<sup>2</sup> und der angrenzenden Flächen vor, sodass von einer vollständigen Beräumung der Oberfläche und der Vegetationsstrukturen auszugehen ist. Um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, die durch das Vorhaben ausgelöst werden könnten, zu vermeiden, ist eine Ersatzfläche für die Zauneidechse erforderlich.

In räumlicher Nähe zum bestehenden Habitat wird auf dem Flurstück nördlich des Grabens 5 ein Ersatzhabitat entwickelt. Ziel ist es, im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort eine geeignete Fläche für die Umsiedlung der Zauneidechsen bereitzustellen. Die Funktionsfähigkeit des Habitats soll im Frühjahr 2026 erreicht sein.

Das vorgeschlagene Ersatzhabitat erweitert das Angebot an Habitatstrukturen im Gebiet erheblich, da solche Qualitäten im Plangebiet kaum vorhanden sind. Als „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) kann die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang von betroffenen Artengruppen und deren Habitaten durch geeignete Kompensation in qualitativer und quantitativer Hinsicht erhalten und verbessert werden.

Mit einer Flächengröße von 1,1 Hektar wird ein Ersatzhabitat angelegt, das ein erheblich größeres Aufnahmepotenzial hat, als die Zauneidechsenhabitat im Bestand von 2.940 m<sup>2</sup>. Daher wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 zunächst nur ein erstes Segment des Ersatzhabitats für die Umsiedlung genutzt. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die verbleibende Fläche auch für die restliche Bebauung der Elisabeth-Aue zur Verfügung stehen.

Die Umsiedlungsmaßnahme wird durch eine ökologische Baubegleitung betreut. Nach Herstellung der Flächen erfolgt ein Monitoring. Diese Bausteine werden erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde (uNB) abgestimmt.

Im Weiteren wird ein Pflegeplan erstellt werden, der die Pflege über die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hinaus absichert. Die Fläche des Ersatzhabitats wird als Kompensationsfläche außerhalb des Bebauungsplans im städtebaulichen Vertrag verankert und durch eine Eintragung dinglich gesichert.

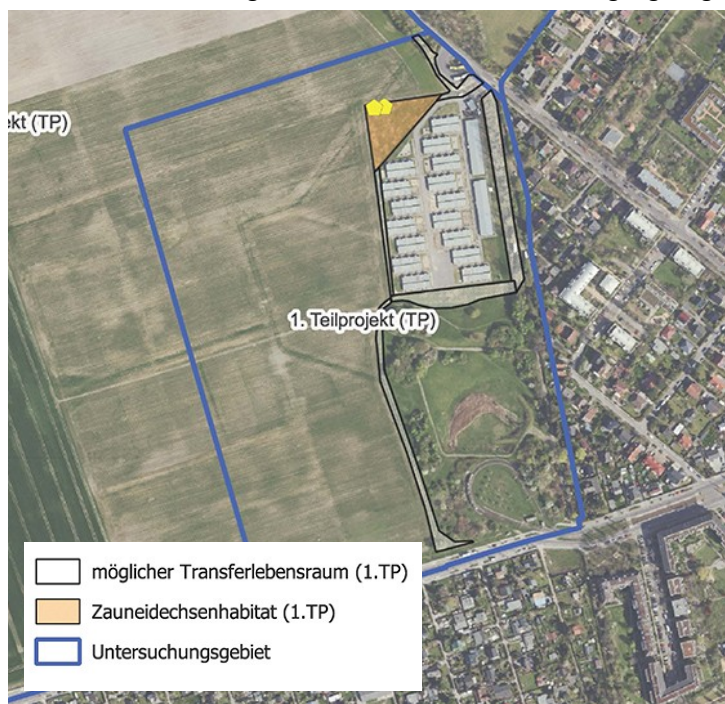


Abbildung 1: Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet (Quelle: Natur+Text 2025, Kartengrundlage Geoportal Berlin: DOP20RGBI)



Abbildung 2: Lage des Ersatzhabitats (Kartengrundlage Geoportal Berlin: DOP20RGBI)

## 2. Umsiedlung der Zauneidechsen

Da sich das Bestandshabitat der Zauneidechsen im Eingriffsbereich der Baumaßnahme (1. Bauabschnitt) befindet, sind die Zauneidechsen direkt von der Baumaßnahme betroffen. Um eine Tötung oder Verletzung sowie erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu verhindern, müssen die Zauneidechsen mit dem Beginn der Aktivitätsphase bei geeigneter Witterung abgefangen werden.

Der Beginn des Abfangs und der Umsiedlung hängt von der Bestätigung der Aufnahmefähigkeit des Ersatzhabitats durch die Naturschutzbehörde ab.

Für eine artgerechte Umsiedlung der Zauneidechsen ist Folgendes notwendig:

- Einfriedung des Bestandshabitats (Abfangfläche) durch einen Reptilienschutzzaun während der Winterruhe (zwischen November bis März)
- Unterteilung der Abfangfläche nach Erfordernis  
Beginn des Abfangs bei geeigneter Witterung ab Ende März/Anfang April
- Fangmethode: Handfang (mit Dokumentation der gefangenen Individuen)
- Umsiedlung der gefangenen Zauneidechsen in das Ersatzhabitat
- Anpassen der Abfangintensität an die Zielstellung des vollständigen Abfangs vor Beginn der Eiablage

### **Methode des Absammelns**

Das Ziel besteht darin, noch vor der Eiablage (ca. Mitte Juni) alle Weibchen und zeitgleich auch alle weiteren Individuen durch einen entsprechend intensiven Abfang ins Ersatzhabitat umzusiedeln. Sobald während 14 Tagen bei geeigneter Witterung keine Individuen mehr beobachtet werden konnten, kann das Ende des Abfangs bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Die abzusammelnde Fläche umfasst das mit einem Reptilienschutzzaun umzäunte Bestandshabitat (Abb. 1 Zauneidechsenhabitat (1.TP) mit einer Fläche von 2.940 m<sup>2</sup>. Zusätzlich werden innerhalb des künftigen Baufeldes als Transferflächen geeignete Saumbereiche im regelmäßigen Turnus nach Individuen abgesucht und per Handfang abgesammelt.

Die Umsiedlung wird durch fachkundige Personen im Abfangen von Zauneidechsen geleitet. Der Abfang und die Umsiedlung der Individuen ins Ersatzhabitat werden dokumentiert.

Das Abfangen der Zauneidechsen sollte per Hand erfolgen. Zu diesem Zweck kann es erforderlich sein, das Bestandshabitat in Kammern zu unterteilen oder künstliche Verstecke auszubringen. Aufgrund der sehr versteckten Lebensweise der Art kann es erforderlich sein, den Abfang zu intensivieren. Eine Intensivierung des Abfangs kann nach Erfordernis durch eine Verdichtung der Abfangkammern erfolgen.

Eine Einschätzung erfolgt durch das für die Umsiedlung verantwortliche Unternehmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Mit dem Ende der Umsiedlung wird durch den Auftragnehmer für die Umsiedlung ein Abschlussbericht erstellt.

### **Reptilienschutzzaun Bestandshabitat**

Zur Vorbereitung der Umsiedlung der Zauneidechsen wird die bestehende Habitatfläche (Dreiecksfläche am Tempohome-Standort) mit einem Reptilienschutzzaun eingezäunt. Die Größe der einzuzäunenden Abfangfläche entspricht der durch die Kartierungen im Jahr 2025 erfassten Habitatfläche von 2.940 m<sup>2</sup>.

Der Reptilienschutzzaun muss vor Beginn der Aktivitätszeit der Reptilien aufgestellt werden. Für eine fachgerechte Aufstellung des Reptilienschutzzauns ist zu sorgen. Auf Beifänge und Reduzierung der Barrierewirkungen für andere Arten, z.B. Amphibien ist zu achten.

- Fachgerechter Aufbau erfolgt kurz vor Beginn der Aktivitätszeit im März
- Standzeitraum hängt von der Dauer der Umsiedlung ab und endet mit dem Abschluss der Umsiedlung und Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde.
- Regelmäßige Überprüfung des Schutzzaunes auf Beifänge, Funktionalität und Beschädigungen

Um ein Einwandern von geschützten Arten in das künftige Baufeld zu verhindern, sollte im Rahmen der Baufeldvorbereitung ein Schutzzaun zwischen Ackerfläche und Säumen bzw. Gehölzen gezogen werden. Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil der Umsiedlung.

### **Segmentweise Besiedelung des Ersatzhabitats**

Die Umsiedlung erfolgt in das nördlich des Grabens 5 gelegene, funktionsfähige Ersatzhabitat. In Abhängigkeit vom Umfang der Zauneidechsenfunde im Plangebiet B-Plan 3-89 kann das Ersatzhabitat flexibel segmentweise besiedelt werden. Ein Segment á 1.500 m<sup>2</sup> beinhaltet alle Habitatelemente (Winterquartiere, Eiablageplätze, Erdwälle, Sonnen- und Schattenplätze etc.).

Für die Umsiedlung im Jahr 2026 sollten zunächst nur zwei Segmente (rd. 3.000 m<sup>2</sup>) der insgesamt sieben Segmente genutzt werden. Die übrigen Segmente werden durch Reptilienzäune vor der Einwanderung geschützt und stehen damit als Optionsflächen für weitere Umsiedlungen von Zauneidechsen z.B. Rahmen des zweiten Teilprojekts in der Elisabeth-Aue zur Verfügung.

Um das Abwandern der eingesetzten Tiere in der Aktivitätszeit des Umsiedlungsjahres zu vermeiden, werden die beiden Segmente mit einem Reptilienschutzzaun abgegrenzt. Das Ersatzhabitat ist mit einem Wildschutzzaun gegen Betreten und Hunde gesichert. Der geeignete Zeitpunkt zur Entfernung des Reptilienschutzzauns in den ersten beiden Segmenten ist im Rahmen des Monitorings mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



Abbildung 3: zwei Segmente zur Umsiedlung 2026 von insgesamt sieben Segmenten

### **Baufreigabe**

Mit Nachweis der Fachgutachter, dass sich keine Individuen mehr auf der Fläche befinden, können die Baufeldfreimachung und die Baumaßnahmen beginnen. Zu diesem Zweck ist durch den Fachgutachter ein Kurzbericht zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde zur Freigabe vorzulegen.

## **3. Monitoring**

Die Umsiedlung der Zauneidechsen in die ersten beiden Segmente des Ersatzhabitats und die Kontrolle der Funktionsfähigkeit des Ersatzhabitats erfolgt im ersten Jahr durch eine ökologische Baubegleitung. Nach Abschluss der Umsiedlung erfolgt ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren. Dieses umfasst sowohl das unabhängige Monitoring der Vegetations- und Habitatstruktur und mögliche Beeinträchtigungen als auch das Bestandsmonitoring der Zauneidechse. Zur Erfassung der Zauneidechsen sind eine geeignete Anzahl an Begehungen während der Aktivitätszeit bei geeigneten Witterungsverhältnissen vorzusehen. Nachweise sind mit Fundorten zu erfassen, Schlussfolgerungen zu Größe und Entwicklung der Population sind abzuleiten.

In der Stellungnahme vom 30.10.2025 wurde von der uNB auf das BfN-Skript 480<sup>1</sup> verwiesen, welchen 4 Begehungen pro Jahr zur Erfassung der Zauneidechsenpopulation und eine Erhebung der Habitatstrukturen und der Beeinträchtigungen vorsieht. Der Umfang und die Methodik des Monitorings werden im Weiteren auf das Ersatzhabitat angepasst sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für das Monitoring der Vegetations- und Habitatstruktur sind die Entwicklung der Biotopstruktur, der Zustand der Strukturelemente, die Vegetationsentwicklung und der Einfluss der Pflegemaßnahmen zu dokumentieren. Daraus werden Hinweise für die Pflege des Habitats abgeleitet. Abhängig von der Vegetationsentwicklung kann eine kleinräumige Mahd oder eine Mäandermahd, das Entfernen von Gehölzaufwuchs sowie das Freistellen von

<sup>1</sup> BfN (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ) (2017)(Hrsg.): Bewertungsschemata für die Bewertung des Erhaltungsgrades von Arten und Lebensraumtypen als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring. Teil I: Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie (mit Ausnahme der marinen Säugetiere) Stand: Oktober 2017 Herausgegeben von (BfN) und dem Bund-Länder-Arbeitskreis (BLAK) FFH-Monitoring und Berichtspflicht, BfN-Skripten 480

Eiablageplätze günstig sein. Die Hinweise zu erforderlichen Maßnahmen sind an das Pflegemanagement weiterzugeben. Im Rahmen des Monitorings ist ein Prüfbericht zu führen, der der unteren Naturschutzbehörde jährlich zur Verfügung gestellt wird.

Nach dem fünften Jahr kann das Monitoring, Art und Umfang bei Bedarf in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde fortgeführt werden.

## 4. Ökologische Baubegleitung

### Ökologische Baubegleitung während der Herstellung des Ersatzhabitats

Die ökologische Baubegleitung im Rahmen der Herstellung des Ersatzhabitats leitet sich aus dem Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 3-89 ab (UBB 2025). Mit der Herstellung des Ersatzhabitats sind Erdarbeiten zur Anlage der Winterquartiere und Erdwälle sowie zur Einfriedung der Fläche erforderlich, die durch die ökologische Baubegleitung überwacht werden. Zufallsfunde sind in dem Zusammenhang zu sichern. Da die Nutzung der Fläche durch die Knoblauchkröte nicht ausgeschlossen werden kann (Natur+Text 2025) müssen bei Erdarbeiten Knoblauchkröten oder anderen Amphibienarten beachtet werden.

Die Herstellung der Habitatstrukturen wie der Einbau der Winterquartiere, die Anlage der Eiablageplätze, die Anordnung der Baumstubben und das Auslegen der Reisiglinien werden fachlich begleitet.

Eine Dokumentation wird erstellt und der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt.

Die Aufnahmefunktion des hergestellten Ersatzhabitats - insbesondere der ersten beiden Segmente für die umzusiedelnden Zauneidechsen - ist festzustellen und in einem Kurzbericht zu dokumentieren. Die Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde ist einzuholen.

### Ökologische Baubegleitung während der Zaunstellung am bestehenden Zauneidechsen-Habitat und Begleitung der Umsiedlung

Zur Vorbereitung der Umsiedlung der Zauneidechsen wird das bestehende Habitat (Dreiecksfläche am Standort des Tempohomes) mit einem Reptilienschutzzaun eingezäunt. Die Größe des einzuzäunenden Areals entspricht der durch die Kartierungen im Jahr 2025 erfassten Habitatfläche von 2.940 m<sup>2</sup>. Zu den Aufgaben der ökologischen Baubegleitung gehört die Überwachung der Zaunaufstellung vor Beginn der Aktivitätszeit in der Zeit von November bis März. Die fertiggestellte Einzäunung ist zu dokumentieren und der Beginn der Umsiedlung bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Während der Zeit des Absammelns ist der Reptilienschutzzaun regelmäßig auf Funktionsfähigkeit, Beschädigung und Beifänge zu kontrollieren.

Die Umsiedlung wird durch die ökologische Baubegleitung kontrolliert, die Einhaltung der Methodenstandards sichergestellt und die Umsiedlung innerhalb eines Kurzberichts dokumentiert. Die ökologische Baubegleitung holt die Freigabe für den Abschluss der Umsiedlung durch die untere Naturschutzbehörde ein.

### Zeitplan

Oktober 2025	<b>Umsiedlungskonzept, Monitoringkonzept und Konzept zur ökologischen Baubegleitung</b> Abstimmung des Konzepts mit der unteren Naturschutzbehörde	Abstimmung Konzept mit uNB
November 2025	<b>Beauftragung Umsiedlung Zauneidechsen</b> <b>Beauftragung Ökologische Baubegleitung</b> Ersatzhabitat und Bestandshabitat Zauneidechse, ggf. beides kombiniert	Vorabstimmung uNB
Januar bis März 2026	<b>Baubeginn Ersatzhabitat</b> Herstellung der Maßnahme durch Fachfirma	
bis März 2026	<b>Aufstellen des Reptilienschutzzauns</b> <b>Bestandshabitat</b>	
Frühjahr 2026	<b>Feststellung der Aufnahmebereitschaft der Fläche für umgesiedelte Zauneidechsen</b>	Abstimmung uNB

	<p><b>durch die Ökologische Baubegleitung</b> Dokumentation und Kurzbericht für die Freigabe der Naturschutzbehörde Einholung der Freigabe der unteren Naturschutzbehörde</p>	
Ab April 2026	<p><b>Beginn Umsiedlung in voraussichtlich einem Fangzeitraum</b> Fortsetzung ökologische Baubegleitung Dokumentation des Umsiedlungsstatus Kurzbericht für die Freigabe der unteren Naturschutzbehörde Einholung der Freigabe der unteren Naturschutzbehörde</p>	

## Quellen

Bgmr (2025): Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation, Elisabeth-Aue Berlin Pankow.

Natur+Text GmbH (2025): Stadtquartier Elisabeth-Aue, Faunistisches Gutachten: Zwischenbericht, Artengruppen: Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Heuschrecken, Libellen, Laufkäfer, xylobionte Käfer.

UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (9/2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Neues Stadtquartier Elisabeth-Aue in Berlin-Pankow. B-Plangebiet 3-89 (1. Teilprojekt).

UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (2024): Biotoptypenkartierung, Elisabeth-Aue am Rosenthaler Weg, 13159 Berlin, Bezirk Pankow.