

**Weinmeisterhornweg 165A, 13593 Berlin**

**Potentialanalyse**



Berlin, Oktober 2025



**MYOTIS-BERLIN GMBH**

Landsberger Straße 223  
12623 Berlin

Tel.: 030 - 120 820 43-0

Fax: 030 - 120 820 43-9

E-Mail: [info@myotis-berlin.de](mailto:info@myotis-berlin.de)

**Weinmeisterhornweg 165A, 13593 Berlin**

**Potentialanalyse**

Auftraggeber Büro Stefan Wallmann  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Fürst-Bismarck-Straße 20  
13469 Berlin

Auftragnehmer MYOTIS-BERLIN GMBH  
Landsberger Straße 223  
12623 Berlin  
Tel.: 030 - 120 820 43-0  
Fax: 030 - 120 820 43-9  
E-Mail: [info@myotis-berlin.de](mailto:info@myotis-berlin.de)

Projektleitung Dr. rer. nat. Mike Emmrich

Hauptbearbeitung Dr. rer. nat. Mike Emmrich

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>II</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>III</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Aufgabenstellung .....	1
1.2 Untersuchungsgebiet .....	2
1.3 Rechtliche Grundlagen.....	3
<b>2. Potentialanalyse .....</b>	<b>5</b>
2.1 Fauna .....	5
2.1.1 Avifauna .....	5
2.1.2 Fledermausfauna .....	8
2.1.3 Reptilien .....	10
2.1.4 Amphibien .....	12
2.1.5 Tagfalter/ Nachtfalter .....	12
2.1.6 Libellen .....	12
2.1.7 Xylobionte Käferarten.....	12
<b>3. Anhang.....</b>	<b>13</b>
3.1 Quellenverzeichnis.....	13

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Untersuchungsgebiet Weinmeisterhornweg, 13593 Berlin, nebst 100 m Puffer. ....	2
Abb. 2	Zugang Gelände Weinmeisterhornweg.....	6
Abb. 3	Totholz auf dem südlichen Gelände des Bauvorhabens. ....	6
Abb. 4	Ansicht des Geländes im westlichen Bereich.....	7
Abb. 5	Teil des südlichen Baugeländes. ....	7
Abb. 6	Zustand der inneren Strukturen der Reithalle mit Versteckmöglichkeiten.....	9
Abb. 7	Dachstuhl und Innenbereich Reithalle.....	9
Abb. 8	Struktur des Offenlandes im südlichen Bereich, ehemalige Auslaufläche. ....	11
Abb. 9	Gebüschstrukturen im südlichen Bereich als Versteckmöglichkeit für Zauneidechsen. ....	11

## **Abkürzungsverzeichnis**

BArtSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
BHD	Brusthöhendurchmesser
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

# **1. Einleitung**

## **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Anlass für die vorgesehene Untersuchung ist die Erstellung des B-Plans 5-137 zur Bebauung des Grundstückes „Weinmeisterhornweg 165A, 13593 Berlin“. Die Planung sieht die Bebauung mit Wohneinheiten auf dem Gelände vor.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf europarechtlich und nationalrechtlich geschützte Arten und damit die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des vorgesehenen Eingriffes beurteilen zu können, wurde durch die Firma Wallmann Landschaftsarchitekten die Erarbeitung einer Potentialanalyse für faunistische Fragen veranlasst. Mit der Bearbeitung wurde als Unterauftragnehmer das Büro Myotis-Berlin GmbH beauftragt.

Folgende Untersuchungen sollten dazu durchgeführt werden:

- Vorprüfung des Geländes auf potenzielle Belange den Artenschutz betreffend
- Prüfung auf potenzielle Eignung des Geländes für FFH-Arten

## 1.2 Untersuchungsgebiet

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt im Bezirk Spandau von Berlin. Es befindet sich am Stadtrand von Berlin an der Grenze zu Brandenburg und ist ländlich geprägt. Bei der vorherigen Nutzung handelte es sich um eine Reitschule mit entsprechendem Auslaufgelände für die Tiere. Auf dem Gelände befinden sich noch mehrere Bauten, unter anderem die Reithalle mit Stallungen und verschiedenste Schuppen und Unterstände. Das gesamte Gelände weist eine Versiegelung rund um die Reithalle auf, was ca. 15 % des Gesamtgeländes entspricht. Das restliche Gelände ist von Offenland mit Gebüsch und niedrigen Gehölzen geprägt. Ein beachtenswerter Baumbestand findet sich vor allem auf dem nördlichen Gelände rund um die Reithalle (Abb. 1). Im Norden des geplanten Eingriffsgeländes findet sich noch ein ehemaliger Graben, welcher seit mehreren Jahren kein Wasser mehr geführt hat. Im Laufe des geplanten Vorhabens sollen alle Bauten auf dem Gelände entfernt werden. Zudem ist eine Fällung von Bäumen vorgesehen. Im westlichen Bereich schließen sich an das Gelände Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Gartenanlagen an. In Richtung Osten befinden sich Pferdekoppeln und Agrarflächen mit einem Saum aus Baumbewuchs entlang des ehemaligen Grabens. Der südliche Teil des Geländes wird durch einen Waldstreifen begrenzt. Zurzeit wird die Fläche als Beweidungsfläche für Schafe genutzt.

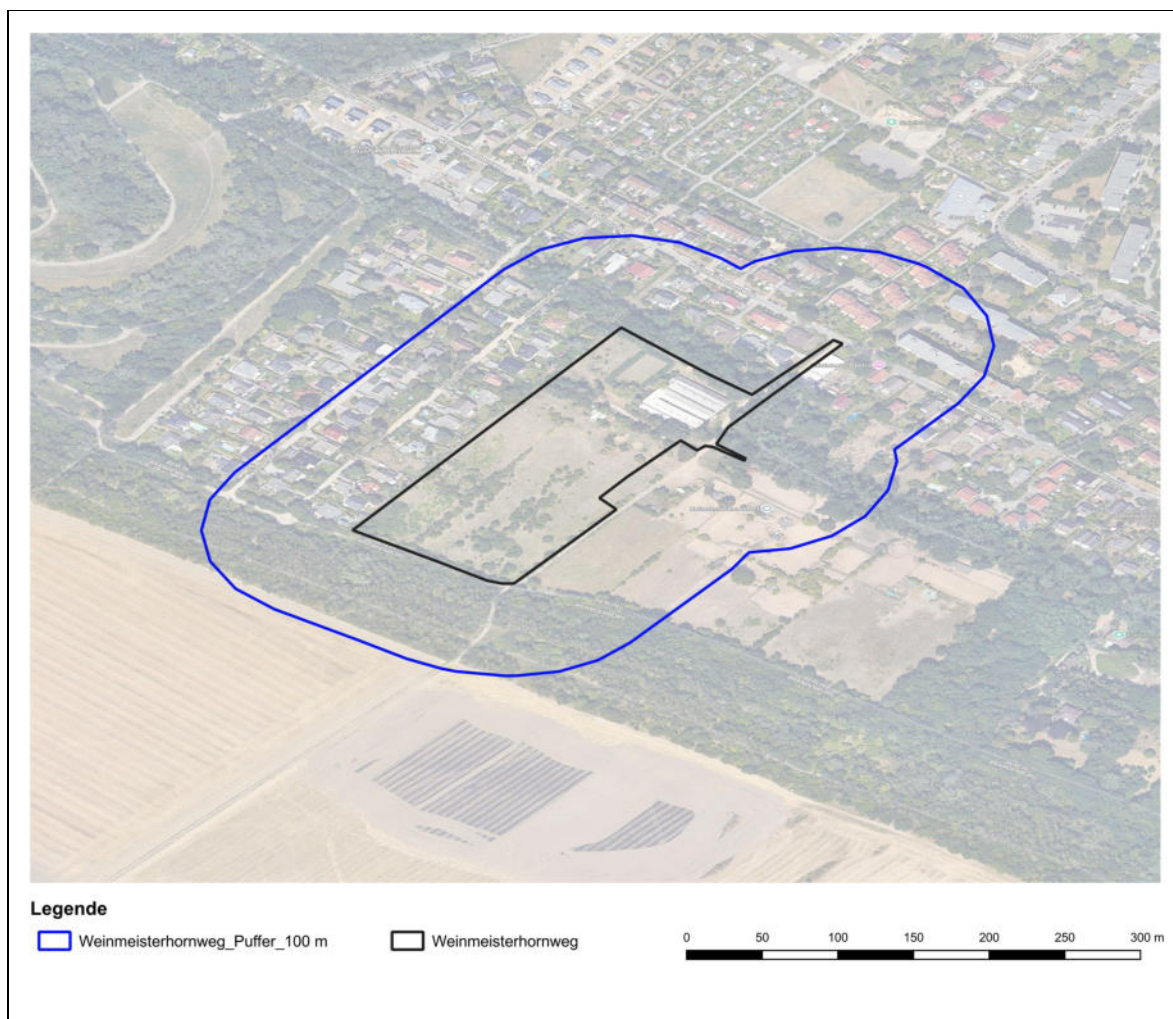


Abb. 1 Untersuchungsgebiet Weinmeisterhornweg, 13593 Berlin, nebst 100 m Puffer.

## 1.3 Rechtliche Grundlagen

Gemeinschaftlich (europarechtlich) findet der Artenschutz insbesondere in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992 (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; kurz: FFH-RL), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02. April 1979 (EU-Vogelschutzrichtlinie; kurz: VSRL), kodifiziert in der RL 2009/147/EG vom 30. November 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013, seine Verankerung.

Art. 12 Abs. 1 a) -d) und Art. 13 Abs. 1 a) der FFH-Richtlinie beinhalten die folgenden Zugriffsverbote für die europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, die im Rahmen von Eingriffsvorhaben Relevanz besitzen:

- alle absichtlichen Formen des Fangs oder der Tötung von Exemplaren der Tierarten nach Anhang IV a),
- jede absichtliche Störung der Tierarten nach Anhang IV a), insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten,
- jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern der Tierarten nach Anhang IV a) aus der Natur,
- jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Tierarten nach Anhang IV a),
- absichtliches Pflücken, Sammeln, Abschneiden, Ausgraben oder Vernichten von Exemplaren der Pflanzenarten nach Anhang IV b) in deren Verbreitungsräumen in der Natur.

Der Art. 13 Abs. 1 b) FFH-RL, welcher den Besitz, Transport, Handel oder Austausch und Verkauf von Arten nach Anhang IV b) beschreibt, ist bei Eingriffen in das Landschaftsgefüge hingegen nicht relevant.

Gemäß Art. 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie ist es zum Schutz der europäischen, wildlebenden, heimischen Vogelarten (nach Art. 1 der VSRL) verboten:

- diese Vogelarten absichtlich zu fangen, zu töten,
- Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,
- Individuen der genannten Arten absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

Die nationalrechtliche Grundlage des ASB bildet nach mehrfachen Novellierungen und Änderungen das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist, in Verbindung mit den europarechtlichen Normen der FFH-Richtlinie sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

## **2. Potentialanalyse**

Basis der vorliegenden Potentialanalyse ist eine Flächenbegehung, welche am 01.10.2025 stattfand, sowie eine Innenbegutachtung der Gebäude.

### **2.1 Fauna**

#### **2.1.1 Avifauna**

Für Vögel bietet das Gelände insbesondere Brutplätze für Freibrüter und Arten, die als Kulturfolger auftreten, sowie für gebäudebrütende Arten, insbesondere Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler etc. (Abb. 2–5). Die zum Abriss vorgesehenen Bauten im nördlichen Teil des Geländes bieten Einflugmöglichkeiten und somit Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Arten wie den Hausrotschwanz (Abb. 6 und 7). Im Gebiet dürften zudem Arten wie Nebelkrähe, Amsel, Gartenrotschwanz, Stieglitz, Grünfink, Ringeltaube, Grünspecht, Blaumeise oder Kohlmeise auftreten. Konflikte in Bezug auf § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sind daher nicht auszuschließen. Eine Kartierung des Brutvogelbestandes wird als nötig angesehen.



Abb. 2 Zugang Gelände Weinmeisterhornweg.



Abb. 3 Totholz auf dem südlichen Gelände des Bauvorhabens.



Abb. 4 Ansicht des Geländes im westlichen Bereich.



Abb. 5 Teil des südlichen Baugeländes.

## **2.1.2 Fledermausfauna**

Fledermäuse können in Berlin sehr häufig angetroffen werden. Sie nutzen vor allem Verstecke in bzw. an Gebäuden und Baumhöhlen älterer Bäume als Sommerquartiere. Auf dem Gebiet der geplanten Baumaßnahme konnten während der Begehung am 01.10.2025 keine Bäume identifiziert werden, welche entsprechende Strukturen aufweisen. Die zum Abriss vorgesehene Reithalle im nördlichen Teil des Geländes wiederum eignet sich als Sommerquartier für Fledermäuse, da Öffnungen vorhanden sind, die vor allem von gebäudenutzenden Arten besucht werden könnten wie der Zwergfledermaus oder der Breitflügel-Fledermaus (Abb. 6 und 7). In den Gebäuden, insbesondere der Reithalle, konnten im Laufe der ersten Untersuchung keine Hinweise auf Besatz festgestellt werden. Einflugmöglichkeiten sind dennoch vorhanden. Allerdings ist ein Besatz durch Waschbären möglich. Das Gelände eignet sich aber als Jagdgebiet sowie als Transferroute für Fledermäuse. Aufgrund des bekannten Winterquartiers Fort Hahneberg in der Nähe lassen sich Tagesverstecke nicht ausschließen. Demzufolge kann es zu Konflikten im Sinne des § 44 BNatschG Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 kommen. In diesem Fall sollten Einflug- und Ausflugkontrollen vorgenommen werden, ggf. ergänzt durch eine Detektorerfassung.



Abb. 6 Zustand der inneren Strukturen der Reithalle mit Versteckmöglichkeiten.



Abb. 7 Dachstuhl und Innenbereich Reithalle.

### **2.1.3 Reptilien**

Für Reptilien bietet das Gelände einen potentiell hochwertigen Lebensraum. Trotz der Teilversiegelung rund um die Reithalle bietet das restliche Gelände grabfähigen Boden und zahlreiche Versteckmöglichkeiten (Totholzhaufen etc., Abb. 8 und 9). Diese bieten Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechsen (*Lacerta agilis*). Zudem ist ausreichend Bewuchs mit Pionierpflanzen vorhanden, welcher für genügend Deckung sorgt. Der vorhandene grabfähige Boden, welcher größtenteils sonnenbeschienen ist, bietet Raum für die Eiablage. Andere Reptilienarten wie Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Ringelnatter (*Natrix natrix*) können dagegen ausgeschlossen werden, da ein Vorkommen dieser Arten in Berlin nur noch in den nördlichen Randbezirken wahrscheinlich ist (KÜHNEL *et al.* 2017).



Abb. 8 Struktur des Offenlandes im südlichen Bereich, ehemalige Auslaufläche.



Abb. 9 Gebüschstrukturen im südlichen Bereich als Versteckmöglichkeit für Zauneidechsen.

### **2.1.4 Amphibien**

Das Grundstück am Weinmeisterhornweg 165A ist eine Offenlandfläche mit ruderalem Charakter und ist zu 15 % teilversiegelt. Auf dem Gelände ließen sich keine temporären bzw. permanente Gewässer lokalisieren, die eine Notwendigkeit für Amphibienarten darstellt. Der nördlich angrenzende Graben führt aus gutachterlicher Sicht seit mehreren Jahren kein Wasser mehr. Ein entsprechendes Gewässer findet sich 800m nordöstlich, in einer Parkanlage. Aus artspezifischer Sicht ist hier anzunehmen das auch wandernde Tiere nicht auf das Gelände gelangen würden, da diese sich eher an der Parkanlage orientieren würden. Zudem ist das Gelände durch mehrere Straßen von diesem Gelände abgegrenzt. Diese Straßen stellen effektive Barrieren für Amphibien dar. Daher ist die Anwesenheit von Amphibien, insbesondere Froschlurche, auszuschließen.

### **2.1.5 Tagfalter/ Nachtfalter**

Das Baugelände am Weinmeisterhornweg 165A bietet für die fraglichen Arten der Tagfalter (z. B. Großer Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer) und Nachtfalter kein Potential, da die entsprechenden Futterpflanzen für diese Arten fehlen bzw. notwendigen Bedingungen (entsprechende Ameisenarten für den Ameisenbläuling) fehlen. Auf dem Baufeld kann somit die Anwesenheit von gefährdeten Tag- und Nachtfalterarten ausgeschlossen werden.

### **2.1.6 Libellen**

Die Anwesenheit von gefährdeten Libellenarten kann auf dem geplanten Baufeld am Weinmeisterhornweg 165A ausgeschlossen werden. Im Baufeld befinden sich keine Gewässer, die von den geplanten Baumaßnahmen betroffen sind.

### **2.1.7 Xylobionte Käferarten**

Für die Anwesenheit xylobionter (altholzbewohnende) Käfer wurden auf dem geplanten Baufeld am Weinmeisterhornweg 165A keine Hinweise entdeckt. Ein Abgleich mit frei zugänglichen Daten (z. B. Artenfinder) ergab keine Hinweise auf Funde in der näheren Umgebung (500 m). Die von diesen Arten (Eremit, Hirschkäfer und Großer Heldbock) bevorzugten Gehölzstrukturen (alte randständige Laubbäume mit einem BHD von mindestens 60 cm, wie z. B. Eichen, Linden etc.) konnten auf dem Gelände nur vereinzelt festgestellt werden. Es ist daher anzunehmen, dass ein geringes Potential besteht, aber mit einer hohen Wahrscheinlichkeit das keine Population dieser Arten vorhanden ist. Eine Strukturkartierung im laubfreien Zustand sollte aber dennoch durchgeführt werden, um eine sichere Aussage treffen zu können.

## **3. Anhang**

### **3.1 Quellenverzeichnis**

BARTSCHV – BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (2005): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

BNatSchG (2021): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

KÜHNEL, K.-D., SCHARON, J., KITZMANN, B. & SCHONERT, B. (2017): Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) von Berlin. In: Der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.): Rote Listen der gefährdeten Pflanzen, Pilze und Tiere von Berlin, 20 S. doi: 10.14279/depositonce-5846