

B-Plan Nr. 483-5

Ehemaliges RAW-Gelände

Grünordnungsplan ANLAGE IV
Untersuchung von Gebäuden auf
streng geschützte Arten in den Wintermonaten



Auftraggeber:

GHA Invest GmbH
Hasselbachplatz 1
39104 Magdeburg

Aufgestellt:

GRÜN + FORM 

Büro für Freiraumplanung

GRÜN + FORM

Büro für Freiraumplanung

Am Löschteich 21

39164 Wanzleben/ OT Groß Rodensleben

FON 039293 – 57 57 5

FAX 039293 – 57 57 6

April 2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Anlass	3
1.1 Methodik.....	4
1.2 Feststellungen.....	5
2 Fazit	8
3 Fotodokumentation	9

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Baufeld 12.....	4
Abbildung 2: Mopsfledermaus im Keller des Gebäudeteils 6.2	6
Abbildung 3: Fransenfledermaus im Gebäudeteil 7.2	7
Abbildung 4: Untersuchung der Außenfassade von Gebäudeteil 5.5	8

Fotoverzeichnis

	Seite
Foto 1: Deckenvertäfelung in Gebäudeteil 5.3 mit darüber vorhandenem Hohlraum	9
Foto 2: Dacheinsturz auf Gebäudeteil 5.5.....	9
Foto 3: Brandschaden in Gebäudeteil 5.3.....	10
Foto 4: Nässeschaden an der.....	10
Foto 5: Mopsfledermaus im Keller des Gebäudeteils 6.2.....	11
Foto 6: Mopsfledermaus im Keller des Gebäudeteils 6.2.....	11
Foto 7: Fundstelle der Fransenfledermaus	12
Foto 8: Fundstelle der Fransenfledermaus	12
Foto 9: Fransenfledermaus im Keller von Gebäude 7.1	13
Foto 10: Fehlstellen und Langlochziegel an der Süd-West-Ecke des Gebäudeteils 5.5.....	13
Foto 11: Kontrolle des nicht zugänglichen Dachspeichers des Gebäudeteils 6.2.....	14

1 Anlass

Die HGA Real Estate GmbH plant die städtebauliche Erschließung des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks (RAW) in Alt Salbke, Magdeburg.

Hierfür ist es erforderlich, bestehende Gebäude zu sanieren bzw. abzureißen.

Im Jahr 2020 wurden im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg durch das Büro ÖKOTOP, faunistische Erfassungen auf dem RAW-Areal, durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden die Gebäude auf ein Vorkommen von Fledermäusen hin untersucht und es fanden akustische Erfassungen von Fledermäusen auf dem Gelände statt.

Dabei konnten von den 20 in Sachsen-Anhalt vorkommenden Fledermausarten folgende 6 Arten sicher im Gebiet mit Detektor und Batcorder akustisch nachgewiesen werden:

- Abendsegler (*Nyctalus noctula*),
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*),
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*),
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*),
- Langohrfledermäuse (*Plecotus auritus/austriacus*)
- Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*).

Daneben wurden Aufnahmen von Vertretern der Rufgruppen Nyctaloid [Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*) und Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*)] sowie Mkm, die sog. „kleine Myotis-Arten“, [Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Bartfledermäuse (*Myotis brandtii/mystacinus*) und Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*)] im Untersuchungsgebiet aufgezeichnet. Da eine genaue Artdetermination von Rufaufnahmen der Rufgruppen derzeit nicht sicher möglich ist, ist das potenzielle Artenspektrum größer als das anzunehmende. Das Vorkommen von Nordfledermaus, Bechsteinfledermaus und Zweifarbfledermaus im UG wird als sehr unwahrscheinlich angesehen.

Die Erfassungen fanden ausschließlich während des Sommers, im Juni 2019, statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass alle auf dem Gelände befindlichen Gebäude Quartierpotenzial für Fledermäuse aufweisen. Dabei ist davon auszugehen, dass sich diese Quartiereignung nicht nur auf die Sommermonate beschränkt, sondern auch in den Wintermonaten denkbar ist.

Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch Abriss- und Sanierungsarbeiten während der

Wintermonate, erfolgte im Januar 2024 die Überprüfung der Gebäude im Baufeld 12 auf dort vorhandene Individuen der streng geschützten Arten.

Im Hinblick auf die beginnenden Abriss- und Sanierungsarbeiten erfolgte seither eine fortlaufende Überprüfung in unregelmäßigen Zeitabständen und zu unterschiedlichen Tageszeiten sowie jeweils unmittelbar vor Beginn einzelner Abbruchabschnitte.

1.1 Methodik

Das Baufeld 12 erstreckt sich entlang der Straßenfront Alt Salbke von der sog. Großteilhalle im Süden bis zu den Gebäuderesten des Veranstaltungssaales im Norden der Gebäudeflucht. Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile, wie beispielsweise die Großteilhalle oder das Gebäude der Hauptverwaltung werden gemäß des Denkmalstatus für das RAW-Areal im Zuge der künftigen Entwicklung des Stadtteils erhalten. Andere Bauwerke, die keine Bedeutung als Denkmal haben, dürfen abgerissen werden.



Abbildung 1: Baufeld 12

Die Gebäude sind insgesamt in desolatem Zustand. Fenster und Türen sind ausnahmslos entfernt oder zerstört. Dachluken fehlen oder ganze Dachteile sind zusammengebrochen. Die Gebäude haben Nässe- und Vandalismusschäden. Nicht alle Gebäude im Baufeld 12 verfügen über Keller. So ist das Gebäude 4, welches der Ausbildung von Mitarbeitern diente, teilunterkellert. Dort waren im Keller sanitäre Einrichtungen, Waschräume und Duschen untergebracht. Das Gebäude 5.5, welches als Stoff- und Materiallager diente, ist mit einem in Klinkerbauweise hergestellten Gewölbekeller voll unterkellert.

Auch die Gebäude der Hauptverwaltung, Gebäude 5. und 6., beidseitig der Zufahrt von der Straße Alt Salbke her, sind unterkellert, wie auch das Gebäude 7.1.

Vorhaben:

B-Plan Nr. 483-5 Ehemaliges RAW-Gelände
GOP ANLAGE IV - Untersuchung von Gebäude auf streng
geschützte Arten in den Wintermonaten

Auf Grund des desolaten baulichen Zustands in Teilbereichen der Bauwerke waren einzelne Gebäudeteile nicht gefahrlos zu betreten. Allerdings handelte es sich bei den nicht zu betretenden Bereichen ausschließlich um völlig durchwetterte Abschnitte, die, soweit sie einsehbar waren, wenig oder kein Quartierpotenzial oder eine Eignung als Unterschlupf oder Winterquartier aufwiesen.

Die Bauwerke der Gebäudeflucht wurde am 11.01.2024 durch zwei Personen mit entsprechender Artenkenntnis untersucht. In den Gebäuden waren teilweise Bauteile wie Wandverkleidungen, Einbauschränke, Regalelemente oder Deckenabhängungen und Schallverkleidungen vorhanden. Elemente wie diese wurden hinterleuchtet und überprüft. Ebenso wurden geöffnete Rohrleitungen, Klüfte, Fugen, Putzablösungen oder Abstände zwischen Mauerwerk und Installationen ausgeleuchtet und untersucht. Das Augenmerk lag neben der Suche nach einzelnen Individuen auch in der Suche nach Anzeichen für die Nutzung des Bauwerkes durch Fledermäuse, wie etwa verendete Tiere, Kot, Fressrückstände oder Verfärbungen an Durchschlupföffnungen.

Nach der Untersuchung der Gebäude von innen wurden die Gebäude von außen, die teilweise gemauerten und unverputzten Fassaden, Dachüberstände, Simse, Dachrinnen und ähnliche Bauteile aus einer Hubarbeitsbühne auf das Vorhandensein geschützter Arten untersucht. Teilweise ermöglichte die Hubarbeitsbühne Einblick in nicht zugängliche, desolate Gebäudeteile.

Die Außentemperatur betrug am 11.01.2024 etwa -2 °C um die Mittagszeit. In der vorhergehenden Nacht wurden Temperaturen um die -8 °C gemessen.

1.2 Feststellungen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an und in den oberirdischen Gebäudeteilen und Stockwerken keine Fledermäuse festgestellt wurden. Wie bereits beschrieben, fehlen nahezu alle Fenster und Türen und die Innenräume sind durchlüftet, teilweise zugig und in einzelnen Gebäudeabschnitten durchnässt. Die oberirdischen Geschosse der untersuchten Gebäude waren als Winterquartier für Fledermäuse ungeeignet.

In den Kellerfluchten hingegen, wurden in Teilen der Kelleranlagen klimatischen Verhältnisse vorgefunden, die diese Räume als Tag-Quartier oder Winterquartier geeignet erscheinen ließen. Einige dieser geeigneten Kellerabschnitte, besonders solche, die über Treppen und Kellerabgänge leicht zugänglich waren, zeigten jedoch Spuren von häufigen Besuchen von Menschen. In solchen leicht zugänglichen Kellerbereichen wurden keine Tiere vorgefunden.

Der Keller des Gebäudeteils 6.2. im Zufahrtbereich nördlich der Borchard-Linde verfügt über einen Kellerabgang, der am Tag der Untersuchung stark von Pflanzen überwuchert war und

Vorhaben:

B-Plan Nr. 483-5 Ehemaliges RAW-Gelände
GOP ANLAGE IV - Untersuchung von Gebäude auf streng
geschützte Arten in den Wintermonaten

offensichtlich selten von unbefugten Besuchern des Areals betreten wurde. Im Keller sind Reste von technischen Einbauten sowie Metall- und Sicherheitstüren vorhanden. Die klimatischen Verhältnisse dort waren mild, es herrschte kein Zug und es drang wenig Tageslicht in den Keller. In einem der hinteren Kellerräume konnte eine Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) in einer Türleibung gefunden werden. Weitere Individuen wurden im Keller nicht gefunden.



Abbildung 2: Mopsfledermaus im Keller des Gebäudeteils 6.2

Der Keller des Gebäudeteils 7.2, ebenfalls nördlich der Borchard-Linde, verfügt über einen Kellerabgang im Inneren des Gebäudes vom Treppenhaus aus. Im Kellerabgang machte Bauschutt das Begehen der Kellertreppen schwierig und der Keller war durch von außen abgedeckte Lichtschächte sehr dunkel und moderat belüftet. Die klimatischen Verhältnisse dort erschienen ebenfalls mild, zugfrei und konstant. In einem der hinteren Kellerräume konnte eine Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) in einer Rohrdurchführung zwischen Rohrwandung und Mauerwerk gefunden werden. Auch hier wurden keine weiteren Individuen im Keller gefunden.

Vorhaben:

B-Plan Nr. 483-5 Ehemaliges RAW-Gelände
GOP ANLAGE IV - Untersuchung von Gebäude auf streng
geschützte Arten in den Wintermonaten



Abbildung 3: Fransenfledermaus im Gebäudeteil 7.2

Die Untersuchung der Außenseite des Gebäudes ergab an der Südwestecke des Stofflagers 5.5. in der Außenfassade eine Reihe potenzieller Tagesquartiere. Teilweise durch abgefallenen Putz, teilweise auch weil die Fassade in Teilbereichen unverputzt hergestellt worden war, sind dort Langlochziegel so vermauert, dass die Ziegelröhren von außen zugänglich sind und als Tagesquartier dienen können. Kotfunde in den Röhren und an der Außenfassade belegen die Nutzung durch Fledermäuse. Zudem dienen Mauerfugen und Fehlstellen im Mauerwerk offensichtlich gelegentlich als Tagunterschlupf für Fledermäuse.

Vorhaben:

B-Plan Nr. 483-5 Ehemaliges RAW-Gelände
GOP ANLAGE IV - Untersuchung von Gebäude auf streng
geschützte Arten in den Wintermonaten



Abbildung 4: Untersuchung der Außenfassade von Gebäudeteil 5.5

2 Fazit

Im Rahmen der Untersuchung wurden je ein Individuum der Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) und der Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) in zwei Kellerteilen der Gebäudeflucht vorgefunden. Die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) war 2020 nicht erfasst worden.

In etwa 200 m Entfernung von den untersuchten Gebäuden sind Fledermauspopulationen im Umfeld des Wasserturms Salbke und der dort noch vorhandenen historischen, unterirdischen technischen Bauwerke bekannt, so dass das Zu- oder Abwandern einer Art der natürlichen Dynamik von Fledermauspopulationen im Bereich des RAW entsprechen dürfte. Zweifelsohne stellt das RAW-Gelände mit seinen Freiflächen, Bauwerken und Gehölzbeständen einen strukturreichen, für Fledermäuse geeigneten Lebensraum dar. Somit ist davon auszugehen, dass noch weitere Individuen und Fledermaus-Arten auf dem Gelände des RAW in Gebäuden oder Erdschächten außerhalb des Baufeldes 12 vorhanden sind.

Vorhaben:

B-Plan Nr. 483-5 Ehemaliges RAW-Gelände
GOP ANLAGE IV - Untersuchung von Gebäude auf streng
geschützte Arten in den Wintermonaten

3 Fotodokumentation



Foto 1: Deckenvertäfelung in Gebäudeteil 5.3 mit darüber vorhandenem Hohlraum



Foto 2: Dacheinsturz auf Gebäudeteil 5.5

Vorhaben:

B-Plan Nr. 483-5 Ehemaliges RAW-Gelände
GOP ANLAGE IV - Untersuchung von Gebäude auf streng
geschützte Arten in den Wintermonaten



Foto 3: Brandschaden in Gebäudeteil 5.3

Foto 4: Nässeschaden an der
Zwischendecke
unter dem Dacheinsturz
in Gebäudeteil 5.5



Vorhaben:

B-Plan Nr. 483-5 Ehemaliges RAW-Gelände
GOP ANLAGE IV - Untersuchung von Gebäude auf streng
geschützte Arten in den Wintermonaten



Foto 5: Mopsfledermaus im Keller des Gebäudeteils 6.2.



Foto 6: Mopsfledermaus im Keller des Gebäudeteils 6.2.

Vorhaben:

B-Plan Nr. 483-5 Ehemaliges RAW-Gelände
GOP ANLAGE IV - Untersuchung von Gebäude auf streng
geschützte Arten in den Wintermonaten



Foto 7: Fundstelle der
Fransenfledermaus
im Keller des Gebäudeteils 7.2



Foto 8: Fundstelle der
Fransenfledermaus
im Keller des Gebäudeteils 7.2

Vorhaben:

B-Plan Nr. 483-5 Ehemaliges RAW-Gelände
GOP ANLAGE IV - Untersuchung von Gebäude auf streng
geschützte Arten in den Wintermonaten



Foto 9: Fransenfledermaus im Keller von Gebäude 7.1



Foto 10: Fehlstellen und Langlochziegel an der Süd-West-Ecke des Gebäudeteils 5.5

Vorhaben:

B-Plan Nr. 483-5 Ehemaliges RAW-Gelände
GOP ANLAGE IV - Untersuchung von Gebäude auf streng
geschützte Arten in den Wintermonaten



Foto 11: Kontrolle des nicht zugänglichen Dachspeichers des Gebäudeteils 6.2