

B-Plan Nr. 483-5
Ehemaliges RAW-Gelände

Grünordnungsplan ANLAGE IV
Untersuchung der Gebäude auf dem
SWM-Gelände Faulmannstraße 8
auf das Vorkommen streng geschützter Arten



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 Vorbemerkung	4
2 Gesetzliche Grundlagen	4
3 Methodik	5
3.1 Lage des Grundstücks	5
3.2 Beschreibung der Gebäude	6
4 Fazit	26

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Blick auf das Gelände der Faulmannstraße Hausnummer 8	5

Fotoverzeichnis

	Seite
Foto 1: Blick auf das leerstehende Wohnhaus, links der Eingang	6
Foto 2: Blick in den Eingangsbereich des Hauses	7
Foto 3: Blick in einen Raum im Dachgeschoss	7
Foto 4: Blick in den Dachfirst	7
Foto 5: Blick in ein Zimmer im Obergeschoss. Das Fenster ist ebenfalls nicht voll verschlossen.	8
Foto 6: Blick in den Flur Erdgeschoss mit Treppe	8
Foto 7: Blick in das ehemalige Bad	9
Foto 8: Blick in Garage 1	10
Foto 9: Blick in Garage 2	10
Foto 10: Blick auf Garage 3	11
Foto 11: Blick unter das Dach von Garage 3	11
Foto 12: Blick auf den Fußboden in Garage 3	11
Foto 13+14+ 15: Blick auf den Schuppen	12
Foto 16+17+ 18: Blick in den Schuppen	13
Foto 19+20: Blick in den verfallenen Teil des Gebäudes	14
Foto 21+22+ 23: Blick in den Lagerschuppen	15
Foto 24: Blick auf die 2 kleinen Garagen	16
Foto 25+26: Blick auf die Werkstatt	17
Foto 27+28+ 29+30: Blick in die Räume der Werkstatt	18
Foto 31+32: Blick in den Unterstand	19

Foto 33+34+ 35: Blick auf und in die Kleingartenhäuschengruppe	20
Foto 36+37: Blick auf das Gebäude am südlichen Grundstückseingang	21
Foto 38: Blick auf die Rudimente eines Gartenhäuschens an der	21
Foto 39+40: Gartenhäuschen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze	22
Foto 41: Gartenhäuschen neben Gebäude der Bilder 39+40	22
Foto 42: Gartenhäuschen von innen	23
Foto 43: Blick auf Garage 1	24
Foto 44: Blick in Garage 2	24
Foto 45: Blick in Garage 3	24
Foto 46+47: Blick in den Carport	25

1 Vorbemerkung

Die GHA Invest GmbH plant die städtebauliche Erschließung des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks (RAW) in Alt Salbke, Magdeburg.

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 483-5 erfolgte die Anpassung des Geltungsbereiches des B-Plans. Bestandteil des neuen Geltungsbereiches wurde neben dem ehemaligen RAW-Areal unter anderem das SWM-Gelände in der Faulmannstraße 8.

Das Grundstück war der Standort eines Gaswerkes der Städtischen Werke Magdeburg, von dem noch Teile der Bauwerke im Gelände vorhanden sind. Von der damaligen Nutzung ist heute nur noch ein vor kurzem errichteter kleiner Schaltschrank im Südwesten übriggeblieben. Zur Gewährleistung der Anfahrbarkeit, besteht auf dem Grundstück von der Faulmannstraße, eine mit Splitt befestigte Fläche, die bis zur oberirdische Anlage, reicht. Das restliche Areal ist vermutlich seit etwa 20 Jahren ohne Nutzung und Unterhaltung.

Derzeit stellt sich das Gelände als aufgelassener Garten dar, der mit mehreren Gebäuden, wie Wohnhaus, Schuppen, Garagen, Kleingartenhäuschen etc. bestanden ist. Auf Grund der fehlenden Nutzung hat sich der Gehölzbestand flächendeckend über das Gelände ausgebreitet. Im Unterholz dominieren neben dem Gemeinen Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wilde Brombeere (*Rubus spec.*) und Gemeiner Efeu (*Hedera helix*).

Zur Erschließung des auf dem ehemaligen RAW-Gelände neu geplanten Stadtteiles, ist eine Anbindung aus Süden von der Faulmannstraße aus, in das Gebiet geplant. In diesem Zusammenhang erfolgt die vollständige Beseitigung des Gehölzbestandes einschließlich der Gebäude auf dem Grundstück sowie die Neuerrichtung eines Umspannwerkes durch die Städtischen Werke Magdeburg GmbH&Co.KG (SWM).

Zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte erfolgte die Inaugenscheinnahme der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude.

2 Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Gemäß § 39 Absatz 1 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Laut § 44 Absatz 1 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

3 Methodik

Die Gebäude auf dem Areal wurden am 15.03.2024 durch 2 Personen von außen und innen in Augenschein genommen. Dabei wurde auch der Keller des Wohnhauses begangen.

Einsturzgefährdete oder unzugängliche Gebäude (verschweißtes Schloss etc.) wurden, soweit es der Bewuchs zuließ, von außen begutachtet.

4 Lage des Grundstücks

Das Gelände der Faulmannstraße 8 wird im Süden von der Faulmann- und im Westen von der Ferdinand-Schrey-Straße begrenzt. Im Osten schließt die Bebauung der Gabelsberger Straße an den untersuchten Bereich an. Im Norden bilden weitere Grundstücke mit Bebauung an der Ferdinand-Schrey-Straße die Begrenzung.

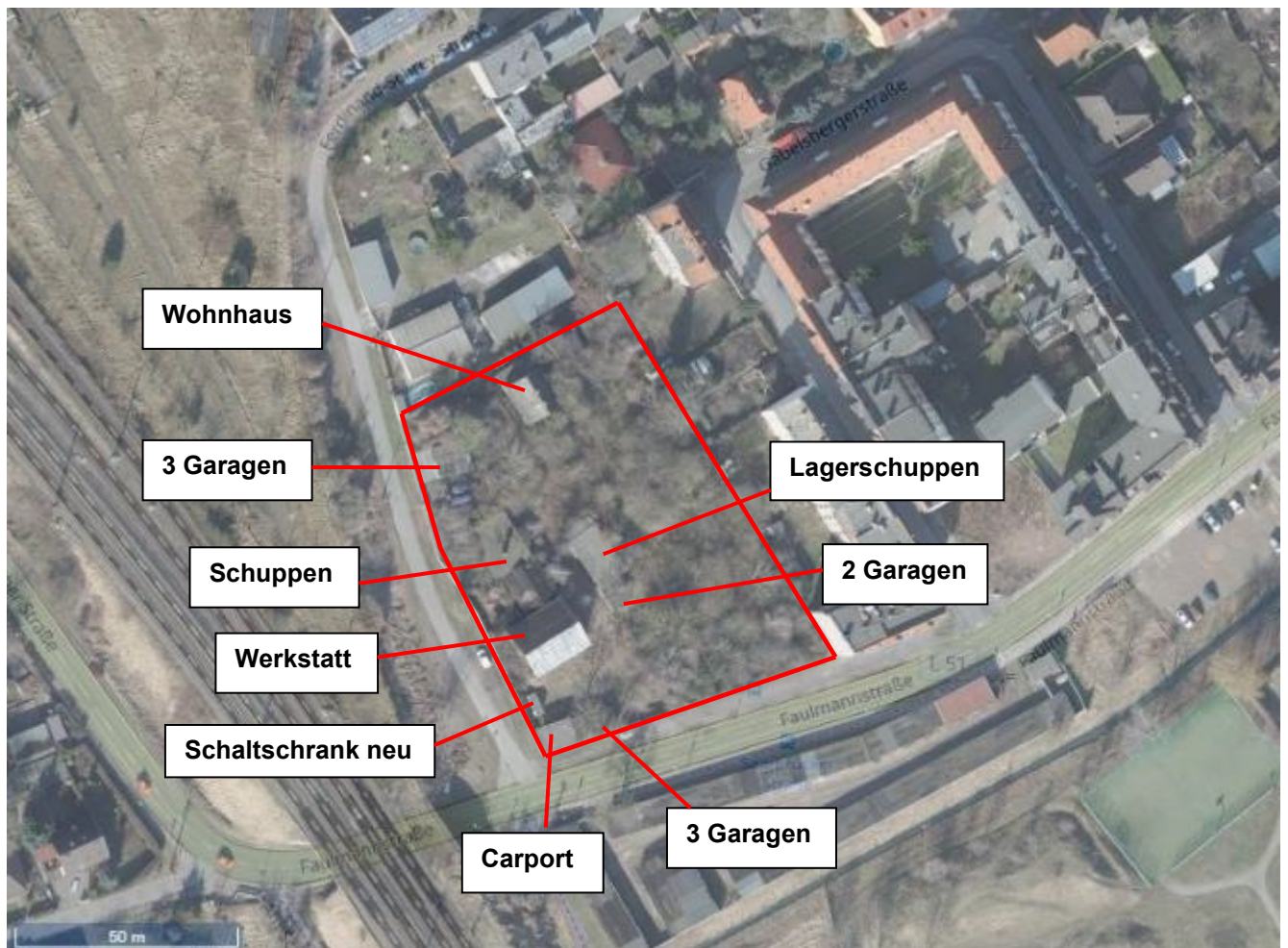


Abbildung 1: Blick auf das Gelände der Faulmannstraße 8

5 Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Es handelt sich hierbei um ein eingeschossiges Wohnhaus, bereits längere Zeit leerstehendes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, welches vollunterkellert ist. Das Dach weist Feuchteschäden und daraus resultierend Löcher auf. Im Erdgeschoss ist eine Fensterscheibe entnommen. Einige Dachfenster stehen ebenfalls offen. Der Keller wurde für die Untersuchung geöffnet und danach wieder verschlossen.



Foto 1: Blick auf das leerstehende Wohnhaus, links der Eingang



Foto 2: Blick in den Eingangsbereich des Hauses



Foto 3: Blick in einen Raum im Dachgeschoss



Foto 4: Blick in den Dachfirst



Foto 5: Blick in ein Zimmer im Obergeschoss. Das Fenster ist ebenfalls nicht voll verschlossen.



Foto 6: Blick in den Flur Erdgeschoss mit Treppe



Foto 7: Blick in das ehemalige Bad

Zusammenfassung:

Das Wohngebäude macht einen durchfeuchteten Eindruck. Die fehlende Fensterscheibe oder Fensterschlitze an einem Fenster im Obergeschoss sollten wahrscheinlich für eine Durchlüftung sorgen. Bedingt durch das undichte Dach, dringt Feuchtigkeit ungehindert in das Gebäude ein. Tapeten sowie Putz lösen sich von den Wänden.

Der Keller war verschlossen und somit für Fledermäuse nicht zugänglich. Darüber hinaus war auch das Mauerwerk im Keller stark feucht, welches einer Nutzung durch Fledermäuse entgegenwirkt.

3 Garagen

Es handelt sich um Betongaragen mit einer Wellasbestabdeckung. Die Garagentore waren mit Latten verschraubt und wurden für die Untersuchung geöffnet und anschließend wieder verschlossen.



Foto 8: Blick in Garage 1



Foto 9: Blick in Garage 2



Foto 10: Blick auf Garage 3

Foto 11: Blick unter das
Dach von Garage 3



Foto 12: Blick auf den Fußboden in
Garage 3

Zusammenfassung:

Trotz des Vorhandenseins geeigneter Strukturen für eine Nutzung durch gebäudebewohnende Fledermausarten stellen die Garagen keine potenziellen Winterquartiere dar, da davon auszugehen ist, dass die Bauwerke in den Wintermonaten zu kalt sind und durchfrieren. Darüber hinaus bestehen keine ausreichenden Zugangsmöglichkeiten in die Bauwerke. Die auf den Fußböden gefundene Streu enthielt keinen Fledermauskot auf. Es handelt sich wahrscheinlich um Material, welches durch Wind und Wasser über die Fugen in der Dacheindichtung in die Gebäude eingetragen wurde.

Schuppen



Foto 13+14+ 15: Blick auf den Schuppen





Foto 16+17+ 18: Blick in den
Schuppen





Foto 19+20: Blick in den
verfallenen Teil des Gebäudes



Zusammenfassung:

Das Gebäude weist erhebliche Feuchteschäden auf. Tapete und Putz lösen sich von den Wänden. Eine Wand ist bereits abgängig. Der mittlere Teil des Gebäudes ist bereits eingestürzt. Es wurden weder Fledermäuse noch Spuren von ihnen, die auf eine Nutzung des Gebäudes durch die Art hinwiesen, festgestellt. Nester von Gebäudebrütern waren ebenfalls nicht vorhanden.

Lagerschuppen



Foto 21+22+ 23: Blick in den
Lagerschuppen

Zusammenfassung:

An und in dem Gebäude wurden weder Nester noch Spuren von Fledermäusen festgestellt. Teile des Gebäudes waren altersbedingt nicht zugänglich.

2 kleine Garagen

An den Lagerschuppen grenzen südlich 2 kleine Garagen an. Die Schlösser waren verschweißt, so dass eine Untersuchung des Gebäudeinneren nicht möglich war. Von außen wurden keine Nester von Nischenbrütern an den Bauwerken festgestellt.



Foto 24: Blick auf die 2 kleinen Garagen

Werkstatt

Gegenüber den Lagerschuppen befindet sich eine zweigeschossige Werkstatt. Auch hier stehen die Türen offen. Die Dachfläche weist erhebliche Feuchteschäden auf und hat große Fehlstellen.



Foto 25+26: Blick auf die Werkstatt





Foto 27+28+ 29+30: Blick in die Räume
der Werkstatt

Zusammenfassung:

Auch dieses Gebäude weist eine hohe Durchfeuchtung auf Grund von Gebäudeschäden auf. Hinweise auf eine Nutzung durch gebäudebewohnende Fledermausarten wurden nicht gefunden. Vogelnester am Gebäude wurden nicht festgestellt. Auf der Fensterbank (Bild Nr. 30) wurde ein älteres Nest gefunden, vermutlich Kohlmeise (*Parus major*).

Unterstand

Das Bauwerk wurde aus leichten Betonwänden mit einer Wellasbestabdeckung errichtet. Das Bauwerk hat keine Türen und ist nach Norden geöffnet.



Foto 31+32: Blick in den Unterstand

Zusammenfassung:

An und im Unterstand wurden keine Nester gefunden.

Hinweise, die auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse schließen lassen, fehlen ebenfalls.



Gartenhäuschen

Auf dem Gelände befinden sich mehrere Gartenhäuschen. Sie verteilen sich auf der Osthälfte des Grundstückes. Die Bauwerke sind offen und aus Leichtbaumaterialien gebaut und weisen unterschiedliche Schäden auf. Zumeist sind sie durchfeuchtet und einsturzgefährdet.



Foto 33+34+ 35: Blick auf und in die Kleingartenhäuschengruppe



Foto 36+37: Blick auf das Gebäude am südlichen Grundstückseingang



Foto 38: Blick auf die Rudimente eines Gartenhäuschens an der nordöstlichen Grundstücksgrenze



Foto 39+40: Gartenhäuschen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze



Foto 41: Gartenhäuschen neben Gebäude der Bilder 39+40



Foto 42: Gartenhäuschen von innen

Zusammenfassung:

Die Gebäude sind teilweise zusammengebrochen und weisen durch die undichten Dächer erhebliche Feuchteschäden im Innenbereich auf.

Nester gebäudebrütender Vogelarten konnten an und in den Gebäuden nicht festgestellt werden.

Auf Grund der Durchfeuchtung ist von einer Nutzung durch Fledermäuse als Tagesquartier ebenfalls nicht auszugehen. Kotspuren oder andere Hinweise, die auf eine Nutzung der Baulichkeiten durch Fledermäuse schließen lassen würde, fehlten ebenfalls.

Durch die Verwendung von Leichtbaustoffen und der damit einhergehenden niedrigen Temperaturen innerhalb der Gebäude in den Wintermonaten, ist auch ohne die baulichen Mängel von einer Nutzung als Winterquartier durch Fledermäuse nicht auszugehen.

3 Garagen Südseite Grundstück

An der Südseite des Grundstückes befinden sich 3 Garagen aus Betonbauteilen. Alle Garagen sind offen und weisen augenscheinlich keine baulichen Schäden auf.



Foto 43: Blick auf Garage 1



Foto 44: Blick in Garage 2



Foto 45: Blick in Garage 3

Zusammenfassung:

Nester gebäudebrütender Vogelarten konnten an und in den Gebäuden nicht festgestellt werden. Weder wurden Fledermäuse in den Bauwerken vorgefunden noch Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude durch diese entdeckt.

Carport Südseite Grundstück

Der Carport befindet sich in der südwestlichen Ecke des Grundstückes, Faulmannstraße Ecke Ferdinand-Schrey-Straße. Es handelt sich um ein Metallständerwerk mit einer Wellenbestabdeckung.



Foto 46+47: Blick in den Carport

Zusammenfassung:

An der nordwestlichen Stütze befindet sich ein Nest aus Samenständen der Waldrebe.

6 Fazit

Im Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass in keinem der untersuchten Gebäude Individuen streng geschützter Arten oder ihrer Nester, noch Hinweise auf ihr Vorkommen, wie Kotspuren und ähnliches, festgestellt wurden.

In den Bauwerken Werkstatt und Carport wurden zwei verlassene Nester, bestehend aus Moos und Haaren bzw. den Samenständen der Waldrebe (*Clematis vitalba*), aus den letzten Jahren, gefunden. Nestern von gebäudebrütenden Vogelarten, wie z.B. Rauchschwalben, wurden nicht gesichtet.

Faunistische Untersuchungen stellen nur eine Momentaufnahme dar. Die nicht zusammengefallenen Gebäude sind zum Teil für Tiere frei zugänglich und stellen potenzielle Tagesquartiere unter anderem für Fledermäuse dar. Darüber hinaus können auch gebäudewohnende Vogelarten in die Gebäude einfliegen und diese als Nistplätze nutzen.

Aus den genannten Gründen wird ein kontrollierter, stückweiser Abbruch der Gebäude möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit jedoch nicht in den Wintermonaten empfohlen. Die Abbrucharbeiten sollten von einer Ökologischen Baubegleitung begleitet werden.

Unmittelbar vor Durchführung der Abrissarbeiten sind die Gebäude erneut auf gebäudebewohnende Fledermäuse hin zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in einem Kurzbericht zusammen zu fassen und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.