

**Friedrich Pfeifer**

**Feldbiologe/Ökologe**

**Mühlenweg 38**

**48683 Ahaus**

Tel. 02561-1775

Email: [Friedrich.pfeifer@web.de](mailto:Friedrich.pfeifer@web.de)

**An Planungsbüro  
Schemmer – Wülfing - Otte**

**z.Hd. Herrn**

**T. Schulte**

**Alter Kasernenring 12**

**46325 Borken**

**Ahaus, den 30.07.2018**

**Betr.:** Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planverfahren der Stadt Coesfeld:  
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a "Wohnanlage Coesfelder  
Straße 70" in Lette (im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

**Hier:** Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung

## **Stellungnahme**

### **1. Vorbemerkungen (Aufgabenstellung)**

Die Stadt Coesfeld plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ in Lette.

Die Bebauungsplanung dient dem Ziel, die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage nach dem Abbruch des Gebäudekomplexes des ehemaligen Gastronomiebetriebes Böinghoff zu schaffen. Das Plangebiet liegt im alten Ortskern von Lette, an der südwestlichen Seite der Coesfelder Straße direkt nördlich der katholischen Kirche St. Johannes in Lette. Die Umgebung ist historisch bedingt geprägt durch enge Wohnbebauung einerseits und eine gewisse Offenheit vor der Kirche mit kleinen Park zur Coesfelder Straße hin. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanfläche beträgt zusammen mit einer kleinen städtischen Fläche (ca. 40 m<sup>2</sup>) ca. 1.175 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist bis auf einen schmalen Streifen zur Straße hin völlig überbaut.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes muss nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP, zunächst Stufe I) erfolgen. Im Rahmen einer derartigen Prüfung muss die Ausstattung und Struktur der Vegetation sowie der Baulichkeiten überprüft und ausgewertet werden. Zu diesem Zweck wurde eine Begehung des Gebäudekomplexes sowie der unmittelbaren Umgebung durchgeführt.

Ziel der Begehung war es, die Bedeutung der bestehenden Gebäude und der ggfls. auf dem Plangebiet existierenden Vegetation für planungsrelevante Tierarten und dem besonderen Artenschutz unterstellte Tier- und Pflanzenarten abzuschätzen und eventuelles Konfliktpotenzial in Bezug auf das Artenschutzrecht im Falle der Umsetzung der Planungen (Abbruch der Gebäude und Überbauung bestehender Freiflächen) aufzuzeigen.

Durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) wird für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachliche Auswahl so genannter planungsrelevanter Arten vorgegeben, die als Grundlage und Maßstab für den Prüfungsumfang heranzuziehen ist. Für das vorliegende Planvorhaben müssen die planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4109 (MTB Dülmen), Quadrant 1, und konkret hier lediglich die Auswahl für die Lebensraumtypen Parkanlagen und Gebäude) (LANUV NRW: Naturschutz Fachinformationssystem) Berücksichtigung finden.

## **2. Die Erfassung der Vegetation**

Die eigentliche Planungsfläche ist schätzungsweise zu 95% bebaut (Gebäude, Zuwegungen, Parkplatzflächen), die unbebauten Flächen an der Grundstücksgrenze zur Coesfelder Straße umfasse niedrigen Gehölze (vornehmlich Ziergehölze). Im nördlichen Bereich steht eine Blutbuche in einem etwas angehobenen Pflanzbeet. Diese Buche ist relativ kurzstämmig mit dichter Krone, die insgesamt einen getrimmten Eindruck macht. Sie enthält noch keine Höhlen, die für Höhlen bewohnende Tiere (Vögel, Fledertiere) von Bedeutung sein könnten. Ob der Baum angesichts des angehobenen Standortes und der Einbindung in den Boden langfristig eine gute Perspektive hat, muss bezweifelt werden.

Erwähnenswert ist der kleine Park an der östlichen Seite der Kirche, dessen Vegetation sich aus einigen Ziergehölzen und mittelgroßen Bäumen zusammensetzt. Einige jüngere Laubbäume stehen verteilt auf dem südwestlich liegenden Kirchplatz zwischen den Straßen Alter Kirchplatz im Norden und Alter Kirchweg im Süden sowie Coesfelder Straße im Osten. Auf dem Plangebiet selbst wachsen keine größeren Gehölze. Der schmale Saum aus Ziersträuchern dürfte aufgrund der Lage entlang der Coesfelder Straße höchstens gelegentlich z.B. eine Amsel- oder Ringeltaubenbrut beherbergen, aber ansonsten für diese und vergleichbare Arten (sog. Allerweltsarten), die in NRW in großen und stabilen Populationen leben, ohne größere Bedeutung sein. Für die in der Liste der planungsrelevanten Arten genannten Tierarten reicht die Vegetation auch in Verbindung der derjenigen der Umgebung in keiner Weise aus.

## **3. Die Begehung der Gebäude**

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist der Abbruch des Bürgerhauses Böinghoff, Kirchstraße 1, vorgesehen. Bei Gebäuden aller Art muss damit gerechnet werden, dass Lebensstätten oder auch einzelne Individuen planungsrelevanter und sonstiger dem besonderen Artenschutz unterliegender Tierarten vorhanden sind. Es handelt sich dabei um Turmfalke, Eulen (Steinkauz und Schleiereule), Schwalben (Mehl- und Rauchschalbe), Mauersegler und Hausrotschwanz. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz muss daher vor dem Abbruch das betreffende Gebäude einer Artenschutzprüfung unterzogen werden, so dass das Eintreten eines Verbotstatbestandes vermieden werden kann.

Die zu prüfenden Gebäude wurden am 09.07.2018 in Begleitung von Frau Böinghoff, Lette, begangen. Alle Räumlichkeiten waren zugänglich und dank der natürlichen und künstlichen Beleuchtung überall gut einsehbar. Die Räumlichkeiten des Gastronomiebetriebes (Saalbau, Küchenräume, Kegelbahn) sowie die in der ersten Etage liegenden Wohnräume sind inzwischen nicht mehr genutzt bzw. bewohnt und bis auf wenig restliches Inventar völlig leer.

Das Ergebnis der Begehung wird im Folgenden zusammengefasst.

Der Gebäudekomplex stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1980 und setzt sich aus mehreren Teilbauwerken zusammen, die dem Gaststättenbetrieb und in der ersten Etage als Wohnung dienen. Die westliche Seite wird von zwei Wohngebäuden eingenommen, das nördliche ist deutlich größer und wie der Zwischenbau (s.u.) zweigeschossig ausgebaut und bis auf die Dachböden voll genutzt worden. Das südlichere Haus ist anderthalbgeschossig und ursprünglich ein ortstypisches Einfamilienhaus. Die beiden Häuser stehen parallel zueinander und sind durch einen Zwischenbau miteinander verbunden. Nach Osten schließt sich der mit einem Flachdach ausgestattete Saalbau und das Kegelbahngebäude an. Hier reicht der Gebäudekomplex bis nahe an die Coesfelder Straße heran.

Das erste Haus liegt an der Nordseite und ist etwa in Südwest-Nordost-Richtung orientiert, das zweite kleinere (aber wohl auch deutlich ältere) liegt an der Südseite und ist ebenfalls in Südwest-Nordost-Richtung errichtet. Diese beiden Häuser sind über den entlang der Straße Alter Kirchweg verlaufenden Zwischenbau miteinander verbunden- Die Satteldächer der beiden großen Wohnhäuser sind über das etwas niedrigere Satteldach des Zwischenbaus, das auf beiden Seiten in die beiden höheren Dächer eingeschifft ist, miteinander verbunden.

Das gesamte Ensemble misst über alles etwa 32 x 28 m<sup>2</sup>. Unter der Bausubstanz liegt ein umfangreicher Keller mit zahlreichen Räumen. Die Fenster der Kellerräume sind mit klassischen Kellerfenstern ausgestattet (innen Glasfenster, außen Metallgitterfenster), die ausnahmslos intakt und geschlossen

sind. Über den Schächten der Kellerfenster liegen Lichtgitter. Die Kellerräume sind definitiv unbesiedelbar für die hier in Rede stehenden Tierarten. Das Mauerwerk ist auf allen Seiten intakt und ohne Lücken oder Spalten, so dass unabhängig davon, ob das Mauerwerk massiv oder zweischalig errichtet ist, keinerlei Einschluflmöglichkeiten für Vögel oder Fledertiere bestehen. Die zahlreichen Fenster an den verschiedenen Seiten der Gebäude sind fast durchweg mit Rollläden und den entsprechenden Rollladenkästen ausgestattet. Die Konstruktion der eingebauten Kästen ist derart ausgeführt, dass jeweils ein breiter Spalt zwischen den Rollläden und dem Mauerwerk Fledertieren ein Einschlüpfen ermöglichen kann. Ob diese Gelegenheiten allerdings tatsächlich genutzt worden sind oder werden, kann angesichts der in diesem Sommer besonderen Situation zuverlässig beurteilt werden. Sämtliche Fensterbänke wurden auf Kotreste kontrolliert. Auf keiner einzigen Fensterbank konnten Kotreste gefunden werden, die aufgrund der seit Wochen (beinahe Monaten) herrschenden Trockenheit mit Sicherheit auf den Fensterbänken nachzuweisen wären, da sie eben auf keinen Fall weggespült worden sein können. Im Übrigen befinden sich in einem Teil der Spalten deutlich sichtbare Spinnweben, die zumindest für diese Bereiche das Fehlen von Fledertieren belegen. Da mit anhaltendem Leerstand diese Hohlräume noch von Fledertieren entdeckt werden könnten, sollte im Falle des Abbruchs eine vorbeugende Kontrolle der Rollladenkästen erfolgen. Sinnvoll wäre auch eine bereits jetzt kurzfristig erfolgende Öffnung der Kästen. Die Rollladenkästen würden auf diese Weise ihre mögliche Attraktivität verlieren und eine Ansiedlung von Fledertieren verhindern.

Über eine ausziehbare Bodentreppe kann der umfangreiche Dachboden erreicht werden. Die Dachböden aller drei Satteldächer gehen ineinander über und sind nur teilweise genutzt worden. Der nördliche Dachboden diente als Lager und ist deshalb regelmäßig begangen und in gewissem Maße auch gepflegt worden. Unter der Dachdeckung, die im Übrigen völlig intakt ist, liegt eine Folie. Der Boden wurde auf einschlägige Spuren abgesucht und ist völlig ohne Spuren, die auf Fledertiere oder Vögel hinweisen könnten. Der Dachboden des Zwischenbaus wurde nur ganz ausnahmsweise genutzt, ist erheblich niedriger und die große Menge an Staub und vor allem Spinnwebresten auf dem Boden und von den Dachsparren herabhängend zeigen, dass hier keine Fledermäuse oder Vögel leben oder gelebt haben. Über eine steinerne Treppe von wenigen Stufen gelangt man auf den etwas niedriger liegenden Dachboden des älteren Gebäudes an der Südwestecke des Ensembles. Dieses Gebäude ist deutlich älter als der übrige Teil des Bürgerhauses und der Dachboden ganz offensichtlich seit Jahrzehnten überhaupt nicht mehr genutzt. Der Dachboden ist bis auf ein paar Bretter völlig leer. Das Dach ist aber ebenfalls völlig intakt und mit einer Folie ausgestattet. Die sorgfältige Suche auf dem Boden und an den Mauerwerken erbrachte keinerlei Hinweise (Kotreste, Gewölle, Vogelfedern) auf planungsrelevante Tiere. Dort, wo der Kamin (wie auch an den anderen Kaminen) konstruktionsbedingt Spalten und damit potentielle Verstecke bildet, befinden sich viele Spinnweben und dient eindeutig nicht Fledertieren als Unterschlupf. In diesem Dach befindet sich das einzige Dachhäuschen. Die Außenfassaden sind mit Schieferplatten verkleidet sind. Diese sind direkt auf die Bretterwände genagelt und bieten deshalb keine Hohlräume und Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel oder Fledertiere.

Die Dachüberstände bilden auf allen Seiten Traufenkästen, die an den Außenkanten mit Schieferplatten verkleidet sind. Die Konstruktionsweise dieser Traufen erlaubt es, von innen, also vom Dachboden her, in diese Kästen hineinzusehen und bis auf die von außen mit Schiefer verkleideten Bretter zu blicken. Auf diese Weise ist es möglich, eine Besiedlung durch Vögel (Sperlinge, Mauersegler) zu überprüfen. Gleichzeitig können so im Falle einer Besiedlung Hinweise auf Fledertiere gewonnen werden. Tatsächlich erwiesen sich alle Fächer als leer, d.h. frei von den in Frage kommenden Wirbeltieren. Es gab auch keine Hinweise auf Besiedlung in weiter zurückliegenden Jahren.

Als letztes soll erwähnt werden, dass die Firstpfannen in Mörtel gelegt und keinerlei Öffnungen zeigen. Die Ortgänge der insgesamt vier Giebel sind mit Holz und Schieferplatten sorgfältig verkleidet und augenscheinlich ohne Schäden und Spalten. Auch die vier Kamine sind ausnahmslos abgedeckt und lassen keine Dohlenbruten zu.

An dem umfangreichen Flachdach des Saalbaus und der Kegelbahn sind die Attiken an den Seiten auf Hohlräume bzw. Zugangsmöglichkeiten überprüft worden. Hier sind die Arbeiten weitgehend so sorgfältig und genau ausgeführt, dass mit einer Nutzung der Spalten hinter den Abdeckungen nicht zu rechnen ist. Unterhalb der Attiken sind (wohl aus optischen Gründen?) vier- bis fünf Reihen Schieferplatten angebracht. Von unten sieht man auf die Leisten, die von unten als Träger- und Abschlussmaterial dienen und keine Zugangsmöglichkeiten bieten.

## 5. Bedeutung für Vögel und Fledertiere

Geht man die Liste der planungsrelevanten und sonstigen geschützten **Vogelarten** für die angegebenen Lebensräume im Messtischblatt Dülmen durch, so muss das Augenmerk auf die typischen Gebäudebrüter gerichtet werden. Es handelt sich um die beiden Schwalbenarten Rauch- und Mehlschwalbe, unter den Greifvögeln um den Turmfalke und unter den Eulen ggfls. den Steinkauz. Einbezogen werden sollte der Mauersegler und der Hausrotschwanz. Keine dieser Vogelarten konnte bei der Begehung direkt oder anhand ihrer einschlägigen Spuren nachgewiesen werden. Für das Messtischblatt Dülmen werden von den **Fledermausarten** bislang lediglich die Zwergfledermaus, der Große Abendsegler und die Zweifarbfledermaus als planungsrelevante Tierarten angegeben. Die Untersuchung der Gebäude ergab keinerlei Hinweise auf tatsächliche oder potenzielle Quartiere (Sommer- oder Winterquartier, Wochenstube) bzw. die gelegentliche oder gar dauernde Anwesenheit von Fledermäusen. Spuren (Kotreste, Mumien, Federn oder Gewölle im Falle von Eulen) konnten keine aufgefunden werden. Das Gebäude wird aktuell nicht von diesen Tieren besiedelt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass mit fortschreitendem Leerstand des Gebäudeensembles die Rollladenkästen entdeckt und von Fledermäusen (etwa Zwergfledermäusen, die in der Nachbarschaft auf dem Gelände rund um die Kirche eventuell ein zumindest gelegentliches Nahrungsrevier haben) besiedelt werden könnten, wird gefordert, sobald als möglich bzw. noch vor dem Beginn der Abbrucharbeiten als erstes die Rollladenkästen zu öffnen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Die Tiere können dann ggfls. ihren Aufenthaltsort verlassen und ein anderes Quartier suchen. Andererseits hätte ein derartig offenes Versteck keine Anziehungskraft mehr für Fledertiere. Diese Regelung kann in dieser Form angewandt werden, wenn die Abbrucharbeiten in den Monaten August bis März ausgeführt werden können. Wenn die Abbrucharbeiten jedoch in die Zeit der Jungenaufzucht fallen (Anfang April bis Ende Juni), muss die Öffnung der Rollladenkästen vor Beginn der Abbrucharbeiten unter Hinzuziehung einer fachkundigen Person erfolgen, damit ggfls. in Absprache mit der UNB des Kreises Coesfeld das weitere Vorgehen abgesprochen werden kann.

## 6. Auftreten von Amphibien und/oder Reptilien

Planungsrelevante Amphibien und Reptilien treten im Untersuchungsraum aus Mangel an geeigneten Habitatstrukturen und aufgrund der isolierten Lage mit Sicherheit nicht auf.

## 7. Zusammenfassung und abschließende artenschutzrechtliche Bewertung

Zusammenfassend lautet das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ in Lette keine Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten haben wird. Die Flächen sind schon jetzt zu fast 100% versiegelt, die verbliebenen offenen bzw. mit Strauchwerk bedeckten Bodenflächen stellen keinen Lebensraum für die planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten des MTB Dülmen dar. Der Gebäudekomplex ist nach eingehender Begehung aufgrund seiner Konstruktion und des Erhaltungszustandes von den in Frage kommenden planungsrelevanten Vogel- (Schwalben, Turmfalke, Steinkauz, Mauersegler) und Fledermausarten unbewohnt. Die Häuser werden aktuell weder von den genannten Vogelarten noch Fledermäusen als Quartier genutzt und voraussichtlich auch in Zukunft nicht von diesen Tierarten besiedelt. Da eine Besiedlung der Rollladenkästen z.B. durch (einzelne) Zwergfledermäuse mit fortschreitendem Leerstand nicht auszuschließen ist, ist, da zum jetzigen Zeitpunkt keine Wochenstuben mehr existieren, die folgende Vorgehensweise vorzusehen. Im Rahmen der Entkernung (zur Vorbereitung des Abbruchs) sind als erste Maßnahme die Rollladenkästen zu öffnen, so dass eventuell vorhandene Tiere selbständig die Quartiere verlassen und an anderen Stellen Ersatzquartiere beziehen können.

Andererseits sind die geöffneten Rollladenkäste für Fledertiere dann nicht mehr attraktiv und werden nicht besiedelt. Auf diese Weise werden die Verbotstatbestände vermieden.

Wenn aber die Abbrucharbeiten im Zeitraum Anfang April bis Ende Juni erfolgen sollen, muss sichergestellt werden, dass die Rollladenkästen nicht während der Zeit des Leerstandes besiedelt worden sind und tatsächlich leer sind. Diese sind dann im Rahmen der Entkernung unter Hinzuziehung einer fachkundigen Person als erstes zu öffnen, so dass bei positivem Befund Maßnahmen mit der UNB

Kreis Coesfeld abgestimmt werden können. Außerhalb dieser Zeit ist eine rechtzeitige Öffnung zwar notwendig, die Tiere können dann aber selbständig das Quartier verlassen und ein Verbotstatbestand wird vermieden.

Im Nachweisfall sind Maßnahmen auf Basis der fachgutachterlichen Bewertung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld vorzusehen und vor dem Gebäudeabbruch umzusetzen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme und aufgrund der Gesamtsituation der Planungsfläche (Lage, Umgebung, Ausstattung) ist davon auszugehen, dass von der Umsetzung der Bebauungsplanung keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter oder weiterer geschützter Tierarten ausgehen werden. Bei der Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes wird nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden.

Besondere weitere Maßnahmen, etwa im Sinne einer Artenschutzprüfung II oder III, sind nicht erforderlich.

Ahaus, den 30.07.2018



---

Friedrich Pfeifer