



Gemeinde Walchum Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 32

"Nördlich am Schulwald"

(OT Hasselbrock)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB

- Entwurf -
Begründung



Datum: 13.03.2020

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-408 Telefax: 04963/402-420 E-Mail: Kunz@doerpen.de

GEMEINDE Walchum (SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes.....	4
1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel	4
1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	5
1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben	6
1.5 Planung	8
1.5.1 Verkehrliche Erschließung.....	8
1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung	8
1.5.2.1 Oberflächenentwässerung.....	8
1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation	8
1.5.3 Sonstige Erschließung.....	8
1.5.4 Versorgungsleitungen.....	9
1.5.5 Immissionsschutz	9
1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen	13
1.5.7 Altlasten.....	13
1.5.8 Denkmalpflege.....	13
1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht.....	13
1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	17
1.6.1 Art der baulichen Nutzung	17
1.6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen.....	17
1.6.4 Textliche Festsetzungen.....	17
1.6.5 Ökologische Festsetzungen	19
1.6.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO.....	19
1.6.7 Hinweise	20
Teil 2 Abwägung und Verfahren	24
2.1 Verfahren.....	24
2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....	24
2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden.....	24
2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden.....	24
2.3 Abwägungsergebnis	24
2.4 Verfahrensvermerke	26
2.5 Anlagen	
Anlage A: Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G19143.1/01, Büro FIDES, Lingen vom 03.07.2019 –geruchstechnische Untersuchung-	
Anlage B: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro uvp®ionalplan, Freren vom 30.09.2019	

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Rechtswirksamer FNP (35. Änderung, 92. Änderung und 108. Änderung) mit Änderungsbereich 123.Ä FNP....	4
Abbildung 2:	Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2016).....	5
Abbildung 3:	Zusammenfassung Geruchsgutachten	10
Abbildung 4:	Anlage 1 des Geruchsgutachtens –Übersichtslageplan-.....	11
Abbildung 5:	Anlage 3 des Geruchsgutachtens -Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen-	12
Abbildung 6:	Biotoptypenkarte.....	16

Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Um die städtebauliche Entwicklung im OT Hasselbrock auch an die tatsächlichen Nutzungen und den zukünftigen Bedarf anzupassen, hat die SG Dörpen die in der 35. Änderung des Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Nutzung (123.2 Ä. FNP) erweitert und daran anschließend eine Wohnbaunutzung (123.1 Ä. FNP) dargestellt. Der Feststellungsbeschuß vom 04.02.2020 zur 123. Änderung des Flächennutzungsplans liegt vor.

Der Bedarf für die Darstellung der gemischten Nutzung begründet sich aus den Erweiterungsabsichten einer Tischlerei im dargestellten Mischgebiet (35. Ä FNP) in den bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Bei entsprechenden Bauvoranfragen des Betriebsinhabers wurde durch den LK Emsland darauf verwiesen, dass im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung des Standortes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Diese Erfordernis im Zusammenhang mit den Planungsabsichten zur Ausweisung von Wohnbauflächen, führt zur Abgrenzung des Änderungsbereiches der 123. Änderung des Flächennutzungsplans.

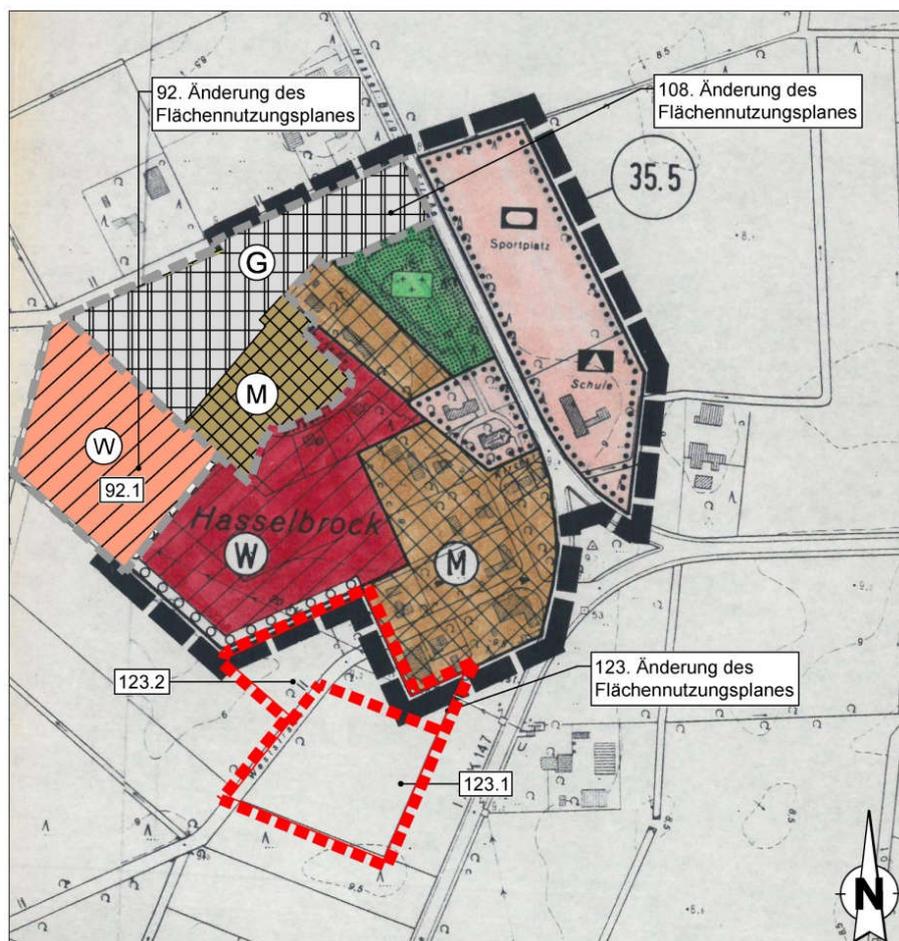


Abbildung 1: Rechtswirksamer FNP (35. Änderung, 92. Änderung und 108. Änderung) mit Änderungsbereich 123.Ä FNP

Nunmehr soll ein Teilbereich der im Abschnitt 123.2 dargestellten gemischten Bauflächen (M) teilweise in die verbindliche Bauleitplanung überführt werden. Hierbei

handelt es sich um eine vorhandene Tischlerei, die eine Betriebsumstrukturierung mit den erforderlichen baulichen Erweiterungsmaßnahmen umsetzen will.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Vorfeld der Planungen wurden seitens der Gemeinde Walchum verschiedene Szenarien zur Betriebsentwicklung mit dem Inhaber des Tischlereibetriebes diskutiert.

Hierbei wurde auch ein Standortwechsel in ein Gewerbegebiet der Gemeinde erörtert.

Nach Abwägung der wirtschaftlichen und betrieblichen Belange wurde ein Verbleib an dem derzeitigen Standort präferiert.

Nach den Angaben des Betriebsinhabers kann die Betriebsführung in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauGB, welches der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dient, realisiert werden.

Die vorliegende Bauleitplanung dient somit der Standortsicherung eines Betriebes mit den erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten. Die Bauleitplanung dient als Grundlage für das zukünftige Baugenehmigungsverfahren und stellt somit eine Rechtssicherheit bezüglich der betrieblichen Strukturierung her.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt westlich des Ortzentrums des OT Hasselbrock.

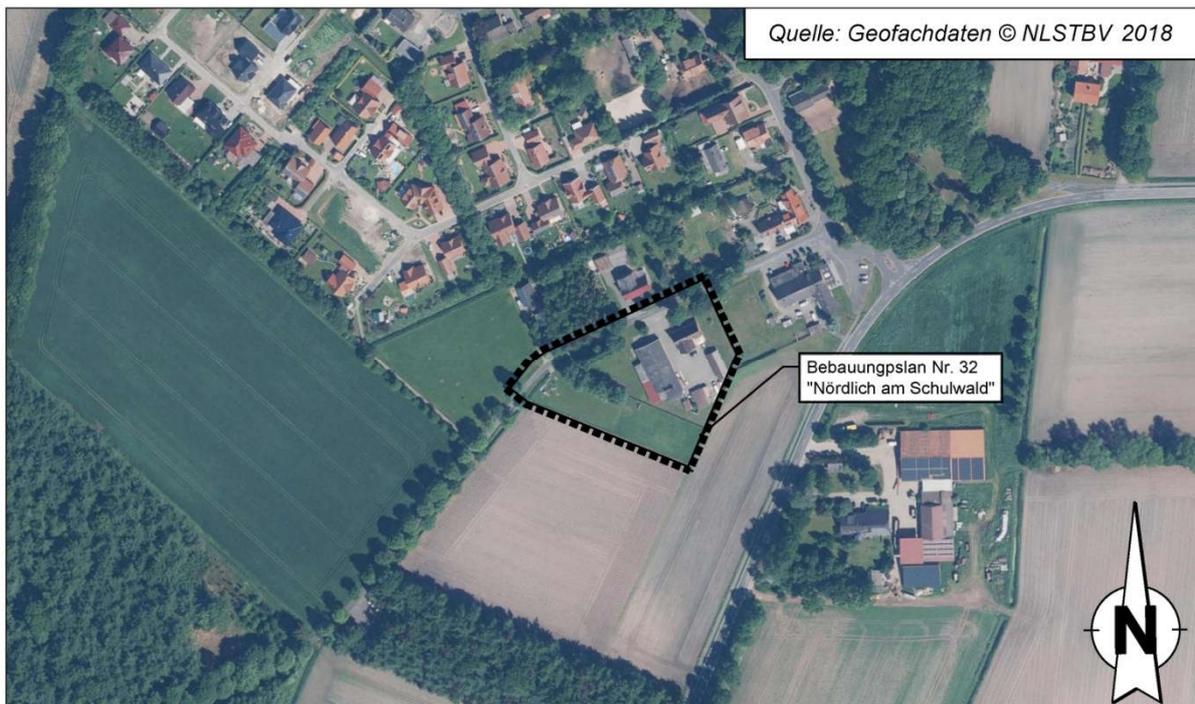


Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2016)

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,86 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für „Mischgebiete“ (MI) gemäß § 6 BauNVO
- ❖ Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- ❖ Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- ❖ Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 mit der Zweckbestimmung –Graben–

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Plangebietes sind teilweise bebaut und werden gewerblich genutzt. Im südwestlichen Abschnitt ist eine Pferdeweide zu erkennen (s. Abbildung 2).

Zur Erschließung kann die teilweise ausgebaute und an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gemeindestraße „Weststraße“ genutzt werden.

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Nutzungsstrukturen begrenzt:

- nördlich des Plangebietes
 - Wohnbebauung (Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 16) bzw. Wohnbebauung im Außenbereich gem. § 35 BauGB
 - Gemeindestraße „Weststraße“
 - Wegeseitengraben (Gewässer III. Ordnung)
- westlich des Plangebietes
 - landwirtschaftlich genutzte Flächen
 - Siedlungsgehölz
- südlich des Plangebietes
 - Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 31)
- östlich des Plangebietes
 - landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
 - Bebauung (ehemalige Gaststätte) im Außenbereich gem. § 35 BauGB
 - Kreisstraße 147 (Süd-Nord-Straße)

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Änderungsbereich ist gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) wie folgt dargestellt:

- unbeplanter Bereich ohne Nutzungs- und Zielvorgaben.

Im RROP 2010 wurde Dörpen als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion unter anderem die Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten übertragen (RROP 2.1. Ziff. 05). Dies gilt auch für Gemeinden und Gemeindeteile außerhalb der Mittel- und Grundzentren, für die eine ortsspezifische Eigenentwicklung sichergestellt sein muss. Dabei sind in besonderer Weise den Auswirkungen des demographischen Wandels durch Bevölkerungsrückgang und Alterung Rechnung zu tragen (RROP 2.2. Ziff. 07).

Die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen dienen der Sicherung der Entwicklung eines gewachsenen Ortsteils auch mit gewerblichen Einrichtungen und Betrieben. Somit steht die Entwicklung des Plangebietes im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010.

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das 1994 aufgestellte Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben, und die Novellierung ist seit dem 22. Mai 2008 wirksam. Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Im Vorfeld der Planungen wurden seitens der Gemeinde Walchum verschiedene Szenarien zur Betriebsentwicklung mit dem Inhaber des Tischlereibetriebes diskutiert.

Hierbei wurde auch ein Standortwechsel in ein Gewerbegebiet der Gemeinde erörtert.

Nach Abwägung der wirtschaftlichen und betrieblichen Belange wurde ein Verbleib an dem derzeitigen Standort präferiert.

Nach den Angaben des Betriebsinhabers kann die Betriebsführung in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauGB, welches der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dient, realisiert werden.

Zusätzlich handelt es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten/beplanten Bereiches und somit wird die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert. Ferner wird einer Zersiedelung im Gemeindegebiet entgegengewirkt und den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gem. § 8 (2) BauGB aus der mit Beschluss von 04.02.2020 gefassten 123. Änderung sowie der rechtswirksamen 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen entwickelt.

Die Entwicklung des Geltungsbereiches steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010 sowie den Zielsetzungen des Landkreises Emsland, der Samtgemeinde Dörpen und der Gemeinde Walchum.

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die teilweise ausgebauten Gemeindestraßen „Weststraße“ und „Dorfstraße“ mit Anschluss an die überörtliche Kreisstraße 147. Eine innere Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den überbaubaren Flächen soll über eine örtliche Versickerung auf den Grundstücken erfolgen.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Bezug auf Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder in das Grundwasser finden Beachtung.

Weitere Untersuchungen sind nach Auffassung der Gemeinde Walchum nicht erforderlich, da der vorhandene Betrieb bereits über eine funktionierende Oberflächenentwässerung verfügt und zusätzlich versiegelte Flächen angeschlossen werden können.

Das Oberflächenentwässerungskonzept wird in das Baugenehmigungsverfahren eingestellt.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Planbereich wird an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.

Die Ableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation. Anschließend wird das Schmutzwasser über Druckrohrleitungen zur Kläranlage Dörpen geführt.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Abfall aus dem Plangebiet wird an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße bereitgestellt

Der Geltungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom bzw. eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass die bauausführenden Firmen sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgen und die weiteren Maßnahmen abstimmen.

1.5.5 Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen

Von der K 147 (Süd-Nord-Straße) gehen Emissionen aus. Für das geplante Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm ist nicht erfolgt. Nach Einschätzung der Gemeinde Walchum steht der Verkehrslärm der K 147 der Ausweisung von gemischten Bauflächen nicht entgegen, da durch den Abstand zur Verkehrsstrasse (ca. 60m) eine über den zulässigen Orientierungswerten für ein Wohn-/Mischgebiet liegende Belastung nicht zu erwarten ist.

Zulässige Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1:

Mischgebiet (MI)	60/dB(A)/tags 50/dB(A)/nachts
------------------	----------------------------------

Landwirtschaftliche Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich emittierende landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe (z. B. die Betriebe Milsch, Bosse und Osteresch).

Zur Einstellung der Belange aus der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. vorh. landwirtschaftlicher Betriebe, hat die Gemeinde Walchum eine geruchstechnische Untersuchung durch das Büro FIDES, Lingen durchführen lassen.

Der Immissionstechnische Bericht Nr. G19143.1/01 vom 03.07.2019 liegt als Anlage A zur Begründung bei.

Der Gutachter kommt bei seinen Untersuchungen zu folgendem Ergebnis:

(Auszug aus dem Gutachten; Anlage A der Begründung)

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Samtgemeinde Dörpen plant die 123. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Eine Übersichtskarte ist in der Anlage 1 dargestellt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollte eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsmissionssituation im Plangebiet erfolgen.

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen für die Bebauungsplanfläche werden alle Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m-Radius um das Plangebiet befindlichen Betriebe.

Aus den ermittelten Emissionen der genehmigten Tierbestände der landwirtschaftlichen Betriebe LW 1 bis LW 4 (Biogasanlage) wurde die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen berechnet. Das Ergebnis ist in der Anlage 3 dargestellt.

Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im Plangebiet maximal 7 % der Jahresstunden. Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten.

Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden nicht berücksichtigt. Wie das Ergebnis zeigt, wird der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im Plangebiet nicht ausgeschöpft. Somit bleibt trotz der 123. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen Entwicklungspotential für die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe bestehen.

Abbildung 3: Zusammenfassung Geruchsgutachten

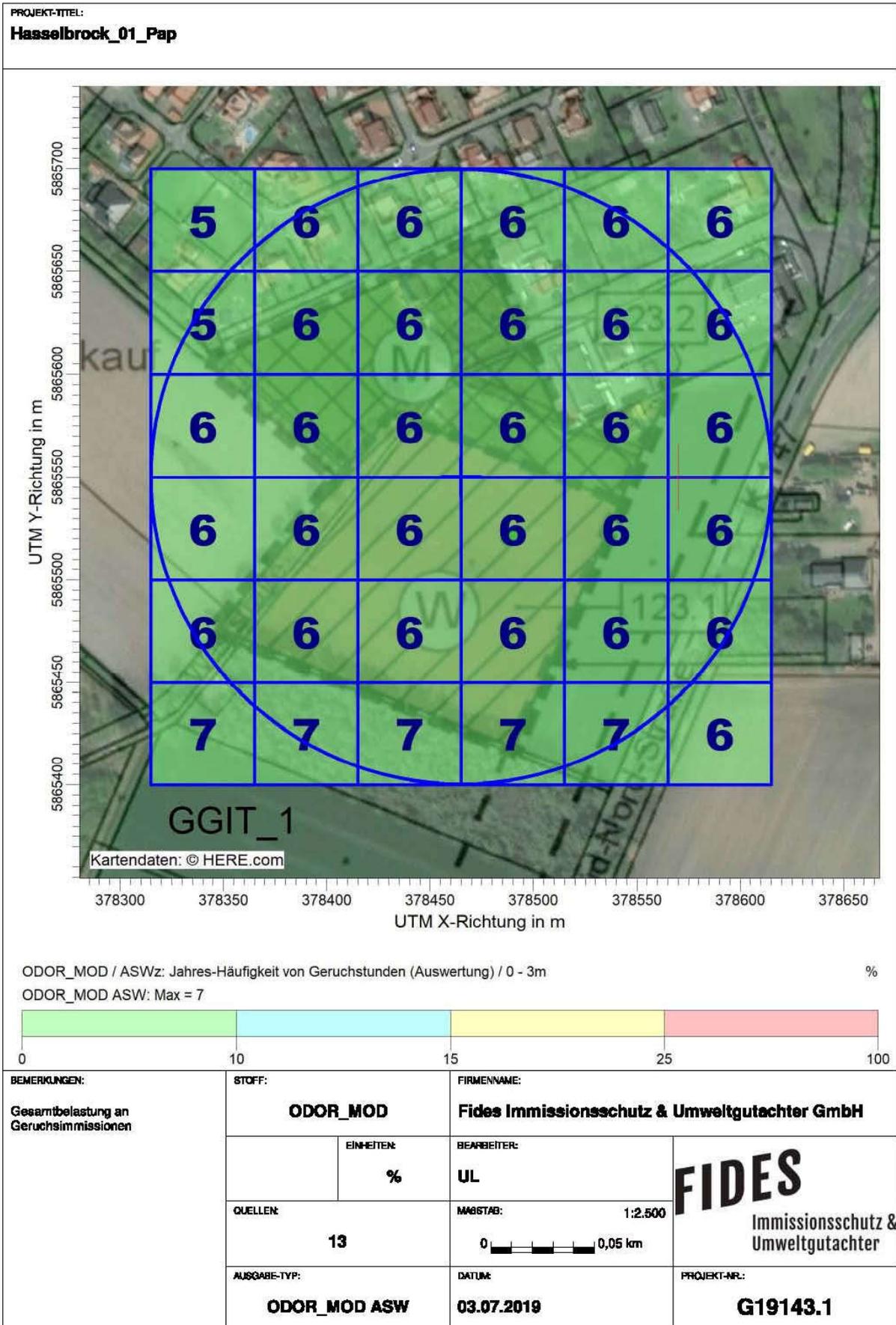


Abbildung 5: Anlage 3 des Geruchsgutachtens -Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen-

Aufgrund der Ergebnisse sind keine immissionsmindernden Maßnahmen in die Planung einzustellen.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die vorliegende Planung nicht in ihrer Entwicklung behindert.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

Siehe hierzu auch Hinweis c) Punkt 1.6.7 der Begründung.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen sind nicht erforderlich, die Flächen befinden sich im Besitz des Betriebsinhabers und werden in Abstimmung mit der Gemeinde Walchum überplant. Hierzu liegt bereits ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Umsetzung der Planungen vor.

Die in das weitere Verfahren einzustellenden Kompensationsflächen werden von dem Betriebsinhaber gestellt. Zur Sicherung der Flächen erfolgt eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Walchum in das Grundbuch.

1.5.7 Altlasten

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Gemeinde nicht bekannt.

1.5.8 Denkmalpflege

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet, die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern, sind der Gemeinde nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht

Gem. § 2a BauGB wird im geplanten Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und die bewerteten Belange des Umweltschutzes werden entsprechend in einem Umweltbericht dargestellt.

Zudem erfolgt die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 14 und § 15 BNatSchG unter Zugrundelegung eines gebräuchlichen Bilanzierungsmodells.

Flächen zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind verfügbar und werden in die weitere Planung eingestellt.

Im Vorfeld erfolgte bereits eine Begehung des Plangebietes mit Bestimmung der vorhandenen Biotoptypen. Die Biotoptypenkarte ist zur Information als Abbildung 6 zur Begründung beigelegt.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die ASP mit UVP-Bericht liegt dieser Begründung als Anlage B bei. Darin wird herausgestellt, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden. Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen vorgenommen:

Eine Berücksichtigung des § 19 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine Arten, die in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind sowie keine natürlichen Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet vorkommen. Alle weiteren Arten und Lebensräume gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG sind bereits hinreichend im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung nach § 44 BNatSchG abgeprüft worden.

- Vermeidungsmaßnahme V1a: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V1b: Aufgrund des frühen Brutbeginns der Eulenvögel erfolgen notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten nicht in der Zeit vom 1. Februar bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass bestehende Gebäude überplant und abgerissen werden. Entsprechend sind die Gebäude vor den Abrissarbeiten auf mögliche Brutvogelvorkommen zu kontrollieren. Ggf. sind die Arbeiten durch qualifiziertes Personal zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V4: Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass bestehende Gebäude überplant und abgerissen werden. Entsprechend sind die Gebäude vor den Abrissarbeiten auf mögliche Fledermausvorkommen zu kontrollieren. Ggf. sind die Arbeiten durch qualifiziertes Personal zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung des Bebauungsgebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen,

Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

In der saP und dem Umweltbericht wird herausgestellt, dass die Vorhabenplanung als umweltverträglich bewertet wird, wenn die angedachten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen konsequent durchgeführt werden.

Die in das weitere Verfahren einzustellenden Kompensationsflächen werden von dem Investor gestellt. Zur Sicherung der Flächen erfolgt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Walchum in das Grundbuch.

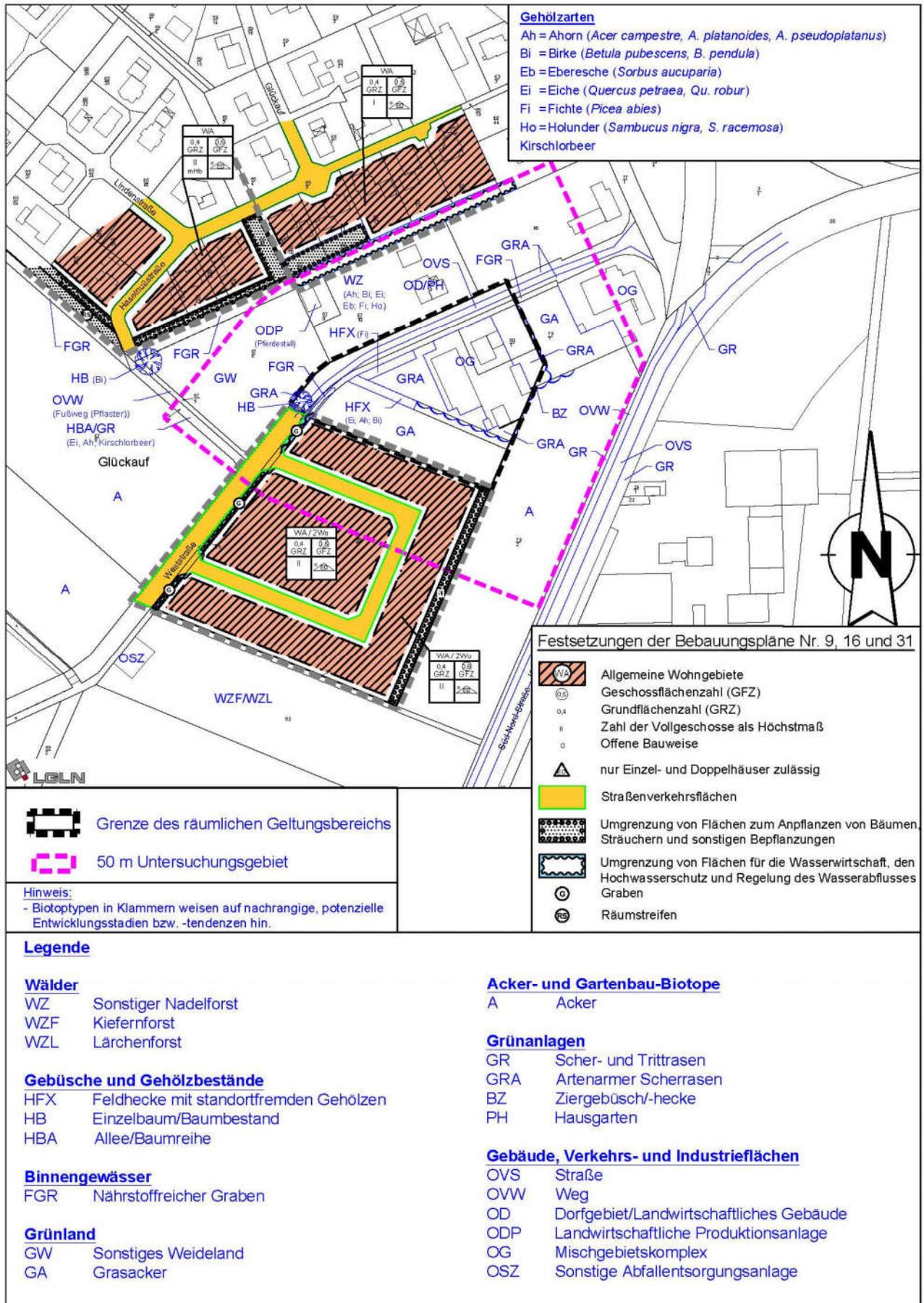


Abbildung 6: Biotypenkarte

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebietes ist in der 35. Änderung bzw. 123. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen als gemischte Baufläche „M“ dargestellt.

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Geltungsbereich folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, dieses Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde in Anlehnung an die Festsetzungen in vorhandenen Mischgebieten im OT Hasselbrock die Grundflächenzahl mit 0.6, die Geschossflächenzahl mit 0.8 und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Bebauung im "Mischgebiet" wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass dem Grundstückseigentümer ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück erhalten bleibt.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

- 1. Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe für bauliche Anlagen im Plangebiet wird auf maximal 10,00 m festgesetzt (NN-Höhe und Bezugspunkt s. Planzeichnung).

Technische Aufbauten, Maste, Antennen und Schornsteine dürfen die maximale Gebäude-/Firsthöhe um 5,0 m überschreiten.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entspricht dem von der Gemeinde entworfenen Gestaltungsrahmen.

- 2. Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 80 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung des Baugebietes dienenden Straße (NN-Höhe und Bezugspunkt s. Planzeichnung) hinausgehen.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag entgegenzuwirken.

- 3. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max.2 Wohnungen/Wohngebäude beschränkt.

Das Wohn- und Sozialgefüge der an den Geltungsbereich grenzenden Bebauung ist von selbstgenutzten Einzel- oder Doppelhäusern geprägt.

Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen würden deshalb aufgrund der höheren Nutzungsintensität als störend empfunden. Diese Festsetzung wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorhandenen Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) vermieden.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei bei Einzelhäusern und auf eine bei Doppelhäusern begrenzt. Bei Doppelhäusern gilt eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude, so dass pro Doppelhaus dann insgesamt zwei Wohnungen zulässig sind.

- 4. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

Die gem. BauNVO § 19 (Abs. 4) mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % wird ausgeschlossen.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen und somit den Forderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes nach verantwortungsvollem Umgang mit Grund und Boden nachzukommen.

- 5. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- 5.1 Im Mischgebiet „MI“ sind zulässig:**

- **Nr. 1 Wohngebäude**
- **Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude**
- **Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe**

- 5.2 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Bordelle oder bordellartige Betriebe sind im Plangebiet unzulässig.**

Der Ausschluss bzw. die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen begründet sich aus der Tatsache, dass durch die ausgeschlossenen Einrichtungen die zulässigen Nutzungen in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die ein unvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und

der sozialen Verflechtungen ausschließen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen in anderen Bereichen des Gemeindegebietes ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.

1.6.5 Ökologische Festsetzungen

1. **Baumrodung** (§9 (1) Nr. 26 Abs. (1a) BauGB)

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 10 cm zu erhalten.

Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.

Die Baumrodung ist vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde abzustimmen und von dieser schriftlich zu bestätigen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:

pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum mit einem Mindestdurchmesser von 12 – 14 cm zu pflanzen (Hochstamm). Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Gemeinde und dem Landkreis Emsland –Untere Naturschutzbehörde– abzustimmen.

1.6.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

Durch diese Festsetzung wird der Einfluss der Bodenversiegelung auf den Grundwasserhaushalt minimiert.

2. **Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.**

3. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.**

1.6.7 Hinweise

a) **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege des LK Emsland anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde des LK Emsland vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

b) **Baugrund**

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) **Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

d) **Immissionsschutz**

Von der Kreisstraße 147 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

e) **Brandschutz**

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dersum gewährleistet.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde errichtet und unterhalten.

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm).
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

f) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

g) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

h) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

i) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

j) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)/Tiefflugkorridor

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet der Wohnbaufläche ein Jettieffluggangkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

k) Folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)) sind durchzuführen:

- Vermeidungsmaßnahme V1a: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V1b: Aufgrund des frühen Brutbeginns der Eulenvögel erfolgen notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten nicht in der Zeit vom 1. Februar bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass bestehende Gebäude überplant und abgerissen werden. Entsprechend sind die Gebäude vor den Abrissarbeiten auf mögliche Brutvogelvorkommen zu kontrollieren. Ggf. sind die Arbeiten durch qualifiziertes Personal zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V4: Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass bestehende Gebäude überplant und abgerissen werden. Entsprechend sind die Gebäude vor den Abrissarbeiten auf mögliche Fledermausvorkommen zu kontrollieren. Ggf. sind die Arbeiten durch qualifiziertes Personal zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung des Bebauungsgebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

l) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

m) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, eingesehen werden.

n) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Rat	05.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	
Auslegungsbeschluss durch den Rat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden

Im Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Gem. § 2a BauGB wird im geplanten Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und die bewerteten Belange des Umweltschutzes werden entsprechend in einem Umweltbericht dargestellt.

Zudem erfolgt die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 14 und § 15 BNatSchG unter Zugrundelegung eines gebräuchlichen Bilanzierungsmodells.

Die Gemeinde Walchum ist der Auffassung, dass durch entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ausgeglichen werden kann.

Zur Einstellung des Belangs des Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (Anlage B) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden.

Die Planungen stellen die Erweiterung/Arrondierung eines vorhandenen Tischlerreibeetriebes dar. Somit wird dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt und eine Zersiedelung der freien Landschaft wird vermieden.

Die vorliegende Planung erfolgt zur Stärkung der Ortsentwicklung, der Standortsicherung mit der Möglichkeit einer wirtschaftlichen und betrieblichen Erweiterung und Verhinderung einer Abwanderung junger Familien.

Immissionsrechtliche Belange bezüglich Verkehrslärm und Gerüchen aus der landwirtschaftlichen Nutzung, können aufgrund der Abstände zu den Emittenten vernachlässigt werden. Dies wurde durch ein Geruchsgutachten, welches als Anlage A beigelegt ist, bestätigt.

2.4 **Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Nördlich am Schulwald“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan 32 „Nördlich am Schulwald“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Walchum,

- Bürgermeister -

Die Begründung zum Bebauungsplan 32 „Nördlich am Schulwald“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes zugrunde gelegen.

Gemeinde Walchum,

- Bürgermeister -