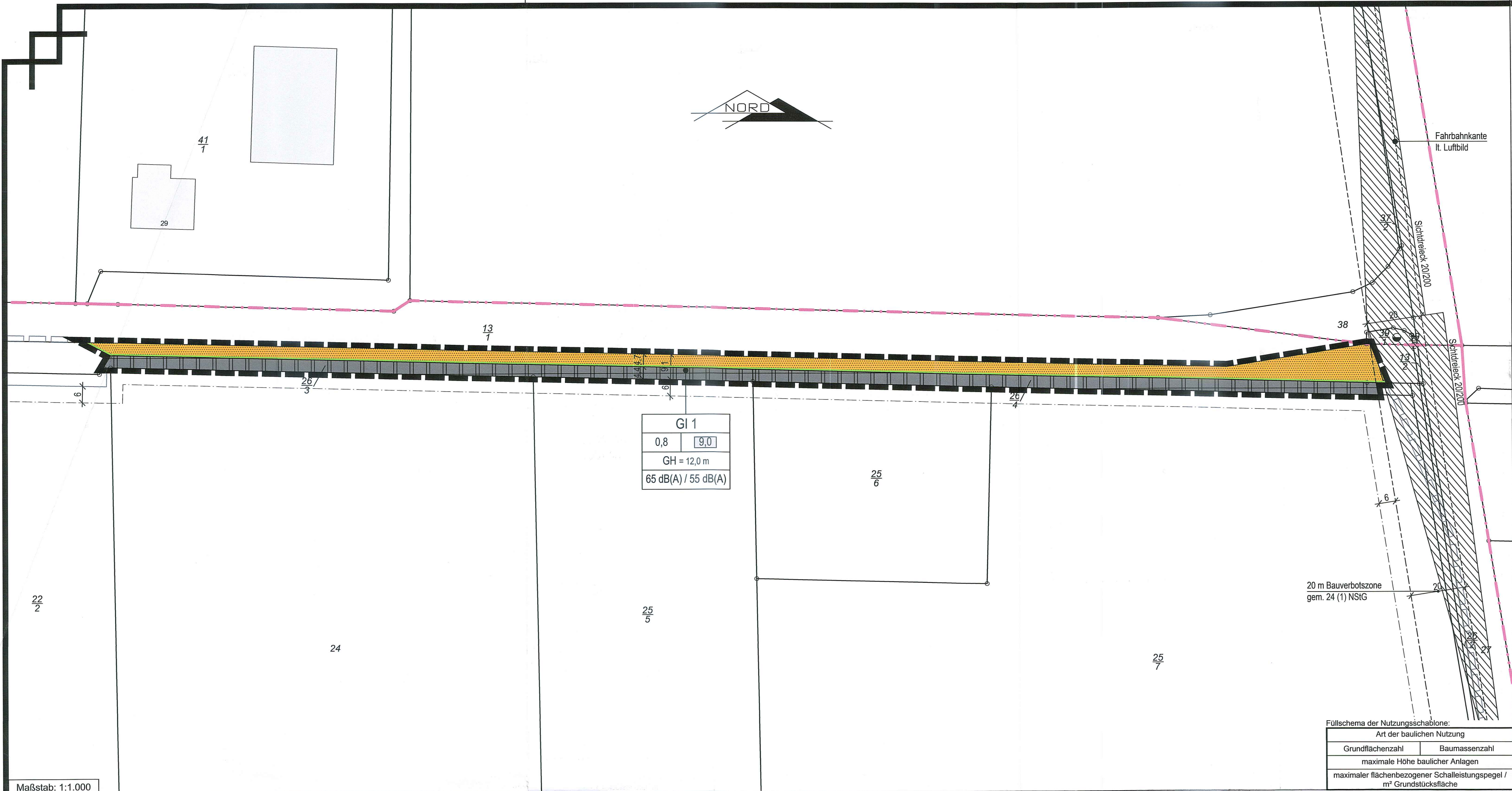




Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

THOMAS HONNIGFORT

Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement

Nording 21 · 49733 Haren (Ems)

Tel.: 05932 - 50 35 15 · Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 25.06.2026

Veröffentlichung im Internet bzw. Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 08.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 "Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1", 1. Änderung, und die Entwurfsbegründung nebst Anlage standen vom 19.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und abhen während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen. Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Dörpen, den 25.06.2026

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dörpen hat in seiner Sitzung am 25.06.2026 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 33 "Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1", 1. Änderung und die Begründung nebst Anlage als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Dörpen, den 25.06.2026

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33 "Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2026 im Amtsblatt Nr. 25.2026 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1", 1. Änderung ist damit am 31.07.2026 rechtsverbindlich geworden.

Dörpen, den 31.07.2026

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 "Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1", 1. Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. 33 "Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1", 1. Änderung, nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Dörpen, den _____

Gemeindedirektor

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Dörpen, den _____

Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

	Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

	Baumassenzahl
	Grundflächenzahl
	Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

	Emissionskontingente (maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts gemessen in dB(A)/m² (gemäß DIN 45691) z.B. 65/55 dB(A)/m²)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Sichtdreiecke (20/200)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

	Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches BP Nr. 33 "Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1"
	Baugrenze BP Nr. 33 "Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1"

1. Textliche Festsetzungen

- Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.2), 12,00 m.
- Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des "Industriestraße Ost", gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- Einschränkung:** Im Plangebiet sind nur solche Betriebe zulässig, deren Emissionen die festgesetzten Werte von 65 dB(A) / m² bei Tag und 55 dB(A) / m² bei Nacht nicht überschreiten. (flächenbezogener Schalleistungspegel / m² Grundstücksfläche)
- Niederschlagswasser:** Das Niederschlagswasser der Dachflächen der geplanten Gebäude ist zu sammeln und im Grundstücksbereich durch Verrieselung über Sickermulden, -rohre oder Schächte schadlos abzuleiten.
- Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 "Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1", 1. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 33 "Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1", rechtswirksam seit dem 15.08.1994 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

2. Hinweise

- Abfallentsorgung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

- Denkmalschutz, Archäologie:** 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
- Artenschutz:** Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- Wehrtechnische Dienststelle:** Die Baulflächen 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 im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.
- Ordnungswidrigkeiten:** Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
- Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) 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.
- Sichtdreiecke:** Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.
- Brandschutz:** Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 3200 l/min. (192 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserentnahme sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Dörpen diesen Bebauungsplan Nr. 33 "Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung nebst Anlage in der Sitzung am 25.06.2026 als Satzung beschlossen.

Dörpen, den 25.06.2026

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dörpen hat in seiner Sitzung am 29.04.2025 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1", 1. Änderung, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dörpen, den 25.06.2026

Gemeindedirektor

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1", 1. Änderung wird gem. § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Dörpen, den 25.06.2026

Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen ©2024

Planunterlage erstellt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Auftragsnummer: 240440

Gemarkung: Dörpen Flur: 33, 34

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.04.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den 25.06.2026

ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

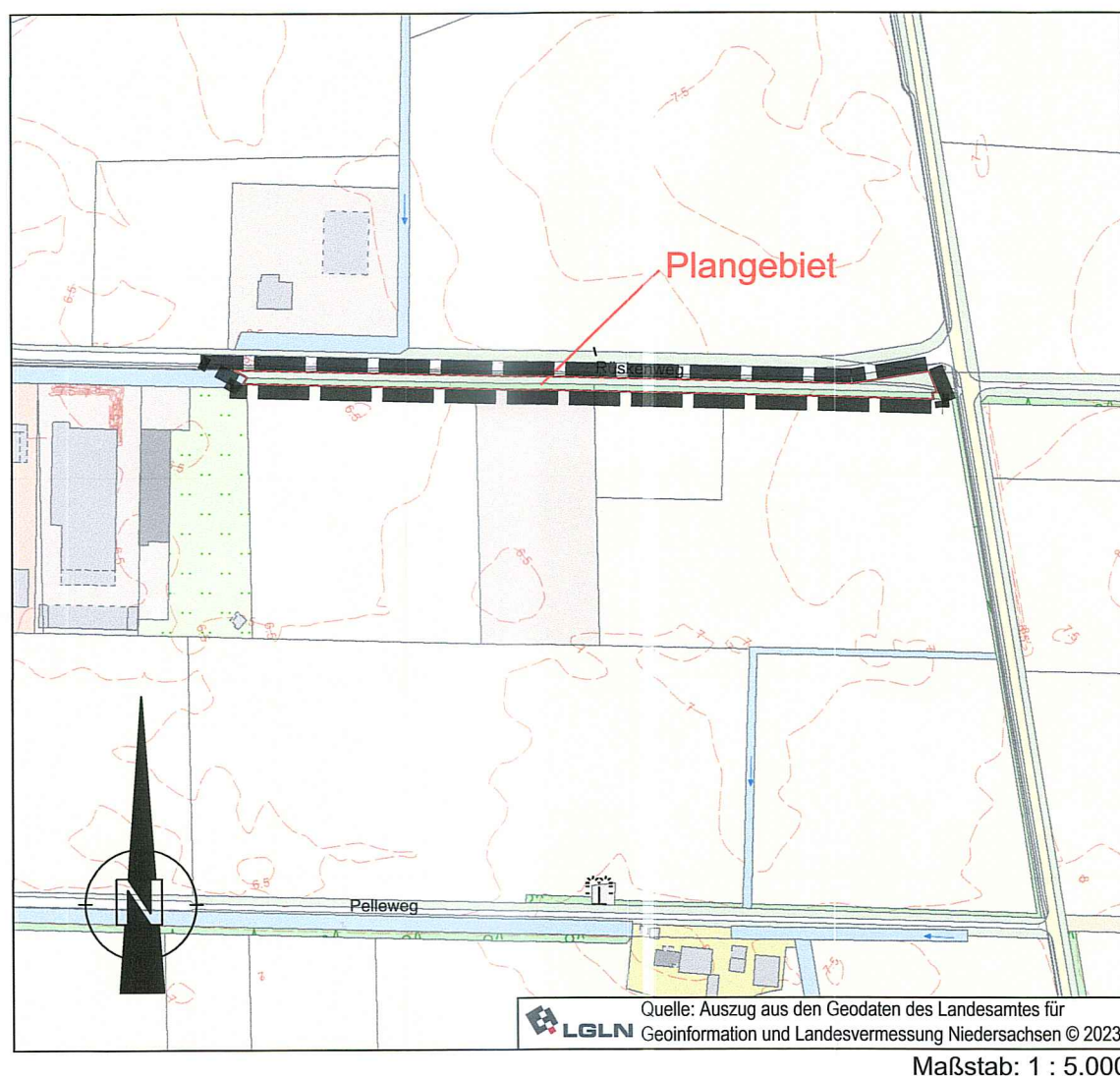
(Unterschrift)

Gemeinde Dörpen
Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 33

"Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1", 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Stand: 25.06.2026

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung
Freiraumplanung · Projektmanagement