



1. Änderung der Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Dierhagen vom 26.02.2025 folgende Satzung erlassen:

Präambel

Die vorhandene Bevölkerungsstruktur im Geltungsbereich dieser Satzung ist geprägt durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung mit Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt in den Orten. Die Zusammensetzung dieser Bevölkerungsstruktur ist für die Erhaltung der Wohnfunktion und der entsprechenden, insbesondere der sozialen Infrastruktureinrichtungen im Ostseebad Dierhagen zwingend erforderlich und aufgrund des gewachsenen Miteinanders wünschenswert. Aufgrund der ostseeebenen Lage gibt es eine bislang untergeordnete Infrastruktur mit Ferien- und Zweitwohnungen, welche sich kontinuierlich ausweitet. In einem bereits seit mehreren Jahren andauernden Prozess wird die einheimische Bevölkerung zunehmend verdrängt und die örtliche Bevölkerungsstruktur verändert. Angesichts der hieraus entstehenden städtebaulichen Auswirkungen wird zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen vom 26.02.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Ortsteile Dierhagen-Dorf, Dändorf, Dierhagen-Strand, Dierhagen-Ost, und Neuhaus der Gemeinde Ostseebad Dierhagen und ist in den Lageplänen, die Bestandteile dieser Satzung sind, dargestellt.

§ 2 Erhaltungsziele, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) bedarf der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, auch bei nach Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) verfahrensfreien Vorhaben und nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen als untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ostseebad Dierhagen erteilt.

§ 3
Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung
(auch für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum)

- (1) Die Genehmigung darf entsprechend § 172 Abs. 4 BauGB nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn
1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,
 2. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist, dient,
 3. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
 4. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
 5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
 6. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
 7. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen der Nummer 7 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

- (2) Im Falle des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung einer baulichen Anlage wird das Erhaltungsziel „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ beachtet, wenn bei der Schaffung oder Änderung von Wohnungen mindestens die gleiche Anzahl als Hauptwohnsitz dauergenutzter Wohnungen entstehen, wie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der baulichen Anlage vorhanden waren und das Dauerwohnen (Hauptwohnsitze) mindestens 50 % der Gesamtwohnfläche der baulichen Anlage umfasst.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert - einschließlich der Änderung der Nutzung in Ferien- oder Zweitwohnen -, handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000,00 Euro belegt werden.

§ 5
**Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB für die Begründung von
Wohnungs- oder Teileigentum**

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung darf Wohnungseigentum oder Teileigentum im Sinne von § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 34 Abs. 15 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen nach § 172 Abs. 4 BauGB begründet werden.

§ 6
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke:

Die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 26.02.2025 als Satzung beschlossen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Dierhagen, den 12.02.2025

Ch. M. V.

Bürgermeisterin