

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen hat in ihrer Sitzung am 20.07.2016 die Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzung) für die Ortsteile Dierhagen-Dorf und Dändorf beschlossen. Sie trat am 03.09.2016 in Kraft.

Die Satzung ist seitdem das wichtigste Instrument zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch die Sicherung des Hauptwohnens in den beiden Ortsteilen, denn der Druck zur Umwandlung in Zweitwohnen oder Ferienwohnen ist nach wie vor sehr groß. Die nunmehrige 1. Änderung beinhaltet die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung um die Ortsteile Neuhaus, Dierhagen-Strand und Dierhagen-Ost und sichert somit die Anwendung der Satzungsinhalte im nahezu gesamten bebauten Gemeindegebiet.

Weiterhin erfolgt mit der 1. Änderung der Erhaltungssatzung eine Anpassung der Voraussetzung für die Erteilung einer Genehmigung (§ 4 der Satzung) an den aktuellen Gesetzeswortlaut des § 172 Abs. 4 BauGB und die Ergänzung einer Regelung zu Ordnungswidrigkeiten entsprechend § 213 BauGB.

Gem. § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB sind die Landesregierungen ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Von dieser Ermächtigung hat das Land M-V Gebrauch gemacht und die entsprechende Landesverordnung am 16.07.2024 beschlossen. Sie tritt mit Ablauf des 29.07.2029 außer Kraft. Weiterhin wurden die Gemeinden verpflichtet, vorhandene Milieuschutzsatzungen entsprechend zu ergänzen. Dem kommt die Gemeinde Ostseebad Dierhagen nach. Somit ist die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum genehmigungspflichtig, d. h. jegliche vertragliche Einräumung von Wohnungs- und Teileigentum als auch jegliche Form der Umwandlung und Teilung durch den Eigentümer, denn für keine der Formen kann ausgeschlossen werden, dass sie dem Zweck der Milieuschutzsatzung entgegenstehen kann.

Dierhagen, den 12.03.2025



Ch. Meißner

Bürgermeisterin