

# Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen

## über den einfachen Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung südlich des Boddenweges" gemäß §30 Abs. 3 BauGB und mit örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

### für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch die Straße „Bodenweg“
- im Osten durch die offene Feldmark
- im Süden durch die offene Feldmark
- im Westen durch die Gemeindestraße „Kirchstraße“

### Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000:

Landkreis Vorpommern-Rügen  
FD Kataster und Vermessung  
Tribus Damm 1a  
18437 Stralsund

Stand der Liegenschaftskarte: 18. Juni 2018

### Präambel

Aufgrund des §10 i. V. m. §30 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 394) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-verordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) des Weiteren nach § 86 der Landesbauregelung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVÖBL. M-V Seite 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVÖBL. M-V Seite 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.41 der Gemeinde Ostseebad Dierhagen „Wohnbebauung südlich des Boddenweges“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften erlassen.

### Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 27.01.2015, die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und im Internet unter [www.dierhagen.dars-fischland.de](http://www.dierhagen.dars-fischland.de) vom 05.02.2015 bis zum 22.02.2016 erfolgt.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB mit Anzeigeschreiben vom 09.02.2016 beteiligt worden.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
3. Die Gemeindevertretersitzung ist am 25.05.2016 den Entwürfe des Bebauungsplanes Nr.41 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
5. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB mit Anzeigeschreiben vom 06.09.2016 erneut beteiligt worden.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr.41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung wurden im Zeitraum vom 04.07.2016 bis 05.09.2016 nach §3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können am 17.06.2016 an den Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite des Amts Darß-Fischland ([www.dierhagen.dars-fischland.de](http://www.dierhagen.dars-fischland.de)) ortsüblich bekannt gemacht.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
7. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr.41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung wurden im Zeitraum vom 11.03.2019 bis 18.04.2019 nach §4 Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde zusätzlich im Internet auf der Internetseite des Amts Darß-Fischland ([www.dierhagen.dars-fischland.de](http://www.dierhagen.dars-fischland.de)) ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können am 17.03.2019 bis 05.03.2019 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite [www.dierhagen.dars-fischland.de](http://www.dierhagen.dars-fischland.de) ortsüblich bekannt gemacht.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
8. Die Gemeindevertretersitzung hat am 27.11.2019 den Beschluss gefasst das Verfahren nach den Vorschriften des §13b BauGB weiterzuführen.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.02.2020 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
11. Die Gemeindevertretersitzung hat am 15.11.2023 den Beschluss gefasst das Verfahren im Regelverfahren weiterzuführen. Der Beschluss wurde im Zeitraum vom 01.02.2024 bis 15.02.2024 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite [www.dierhagen.dars-fischland.de](http://www.dierhagen.dars-fischland.de) ortsüblich bekannt gemacht.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
12. Die Gemeindevertretersitzung hat am 15.11.2023 den angepassten Entwurf des Bebauungsplanes Nr.41 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB bestimmt.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
13. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Anzeigeschreiben vom 01.02.2024 erneut beteiligt worden.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
14. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.02.2024 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
15. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr.41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurden im Zeitraum vom 01.03.2024 nach §4a Abs. 3 i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die Auslegung erfolgte zusätzlich im Internet auf der Internetseite <https://plan.geodaten-mv.de/bauportal/>. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können sowie die Webadresse wo die Unterlagen im Internet einsehbar sind, am 13.02.2024 bis 28.02.2024 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite [www.dierhagen.dars-fischland.de](http://www.dierhagen.dars-fischland.de) ortsüblich bekannt gemacht.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
16. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.07.2024 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
17. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr.41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurden im Zeitraum vom 26.07.2024 nach §4a Abs. 3 i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die Auslegung erfolgte zusätzlich im Internet auf der Internetseite <https://plan.geodaten-mv.de/bauportal/>. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können sowie die Webadresse wo die Unterlagen im Internet einsehbar sind, am 11.07.2024 bis 26.07.2024 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite [www.dierhagen.dars-fischland.de](http://www.dierhagen.dars-fischland.de) ortsüblich bekannt gemacht.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
18. Die Gemeindevertretersitzung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.05.2025 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
19. Der katasterauftragte Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 23.05.2025 wird als lichtlich dargestellt bescheinigt. Inhaltlich der lichterlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur prob erfolgte, dass die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Ressurrektionsprüfung könnte nicht abgeleitet werden.  
Stralsund, 23.06.2025  
Die Bürgermeisterin
20. Der Bebauungsplan Nr.41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretersitzung am 20.05.2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung am 20.05.2025 gefüllt.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
21. Der Bebauungsplan Nr.41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.  
Ostseebad Dierhagen, 01.07.25  
Die Bürgermeisterin
22. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.41 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer öffentlich den Dienststellen von jedermann eingelesen werden kann um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind mittels Veröffentlichung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie im Internet auf der Internetseite [www.dierhagen.dars-fischland.de](http://www.dierhagen.dars-fischland.de) am 10.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwegung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr.41 ist mit Ablauf des 24.07.2025 in Kraft getreten.  
Ostseebad Dierhagen, 25.07.25  
Die Bürgermeisterin

### Hinweis zur Baufeldberäumung

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern Rügen nach §44 Abs.1 in Verbindung mit §44 Abs.5 sowie §45 Abs.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Befreiungen betroffen sein könnten. Möglicherweise sind z.B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabituate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendige Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Sollte die Baufeldberäumung im Februar stattfinden, so ist aufgrund früh brütender Arten auf jeden Fall im Vorfeld eine entsprechende Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen. Diese ist für spätere Nachfragen auch zu dokumentieren.

### Hinweis zum Vogelschutz

Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisiko an Glasflächen sei auf die Empfehlungen zur Risikoabschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der staatlichen Vogelschutzwarten (LAG VSW 21-01 Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)) verwiesen.

### Hinweis zur Vermeidung von Kleintierfallen

Hinweise zur Vermeidung/Entschräfung von Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte können nachgeschlagen werden unter: <http://www.karch.ch/karch Amphibien/Entwässerung#Amphibienleiter>

### Zeichenerklärung

#### 1. Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung:

##### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

WR 2WO 2 Reines Wohngebäude.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

GRZ 0.3 Grundflächenzahl hier: 0.30

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinen, Baugrenzen aus der Planzeichnung nach der Planzeichenverordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

nur Einzelhäuser zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hier: Silberwurzelreihe mit Grünsaum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Bindungen für Beplantungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume erhalten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserkultur, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserkultur, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c und § 9 Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

#### 2. ohne Normencharakter:

Flurstücksbezeichnung

291 17

Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)

Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)

Überhaken (gleiches Flurstück)

zukünftig wegfallendes Gebäude

Gebäude, vorhanden mit Hausnummer

Zaun

&lt;p