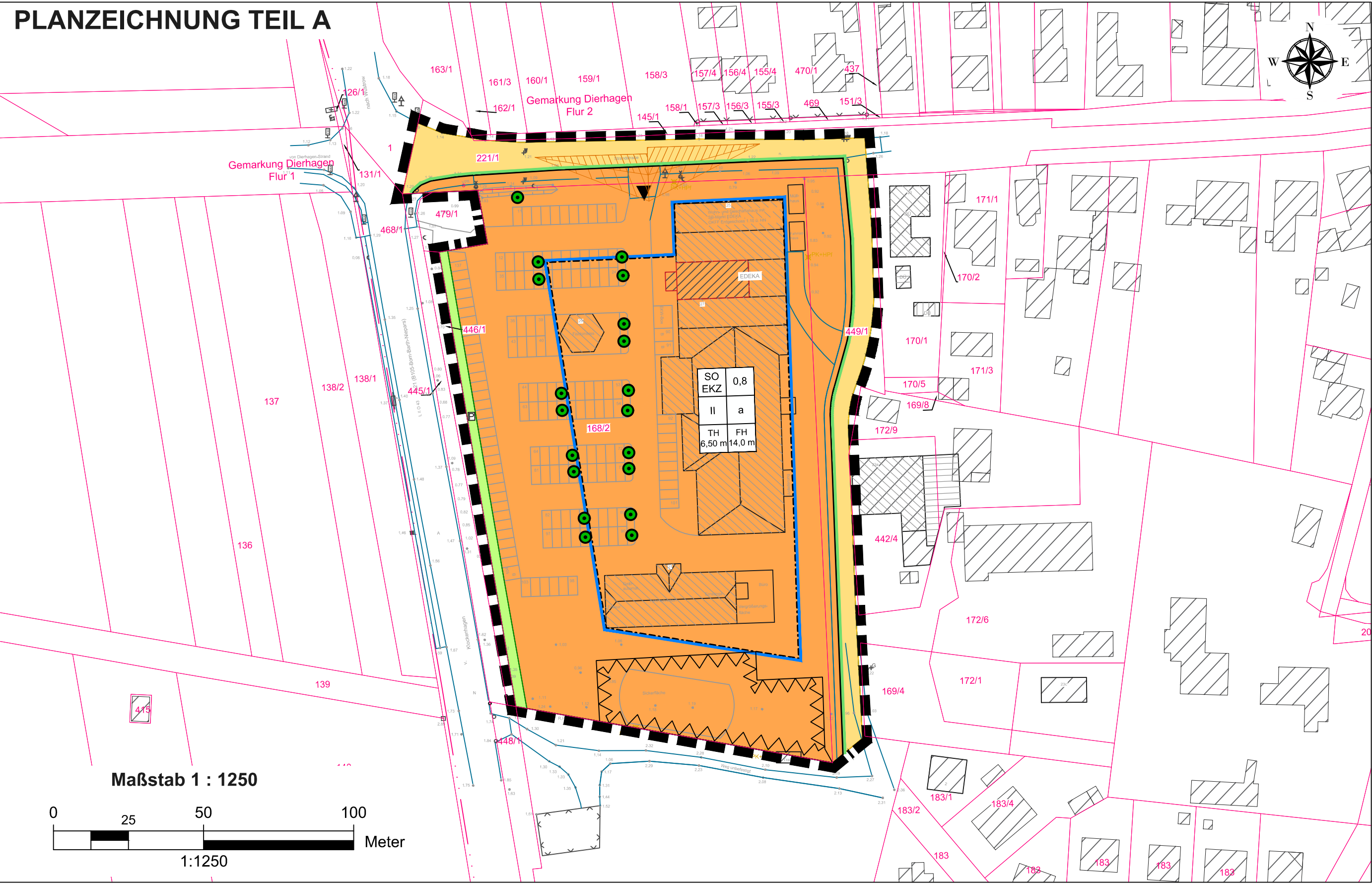


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD DIERHAGEN ÜBER DIE

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4

"GEBIET AN DER L 21 IN DIERHAGEN DORF"



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gebiet an der L 21 in Dierhagen Dorf" der Gemeinde Ostseebad Dierhagen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V 1998, Nr. 1, S. 12) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ist im Plan im Maßstab 1:1.250 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von etwa 1,6 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 168/2, 221/1 (tlw.) und 449/1 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Dierhagen.

Plangrundlage

Ämtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2025

Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Im sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ) sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Körper- und Gesundheitspflege, Bekleidung und Schuhe, Freizeit und persönlicher Bedarf mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.960 m², davon ein Lebensmittel-Frischemarkt/Vollversorger mit bis zu 1.770 m². Alle anderen Verkaufseinrichtungen mit bis zu 250 m² Verkaufsfläche.
- Dienstleistungseinrichtungen, wie Post, Banken, Dienstleistungsannahmestellen,
- Schank und Speisewirtschaften mit einer Gastraumfläche bis zu insgesamt 150 m²,
- Tankstelle,
- Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf und ein öffentliches WC.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Freiberufliche Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

1.1.2 Gemäß der abweichenden Bauweise sind Häuser bis zu 90 m Länge zulässig. Auf den bebaubaren Grundstücksflächen können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Baugrenzen können durch Überdachung von Tankstellen überschritten werden, wenn sie über die nur innerhalb der Baugrenze zulässigen Teile der Tankstelle, wie Stützkonstruktionen und Tanksäulen, hinausragen.

1.1.3 In der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß das Dachgeschoß enthalten, wenn es als Vollgeschoss ausgebaut ist.

1.1.4 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

1.1.5 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baufeldern zulässig.

1.1.6 Als Trauthöhe im Sinne dieser Satzung gilt das Maß von NHN bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen und, wenn erforderlich, zu ersetzen.

1.2.2 Die private Grünfläche P ist als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind Gehölze, Stadtmöblierungen und eine Werbeanlage in der Höhe bis zu 6,50 m und in der Breite bis zu 3,5 m zulässig.

1.2.3 Für Gehölzpflanzungen sind die Arten aus der Gehölzlisteliste auszuwählen.

<u>Gehölzliste</u>	<u>Straucharten</u>	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Brombeere
Spitzahorn	<i>Acer plantanoides</i>	Heckenkirsche
Winterlinde	<i>Tillia cordata</i>	Hartriegel
Sommerlinde	<i>Tillia platyphyllos</i>	Hasel
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Flieder
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	Heckenrose
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Spiereistrauch
Birke	<i>Betula pendula</i>	Blutjohannisbeere
Silberweide	<i>Salix alba</i>	Holunder
		Schlehe
		Weißdorn in Arten
		<i>Robus fruticosus</i>
		<i>Lonicera xylosteum</i>
		<i>Cornus sanguinea</i>
		<i>Corylus avellana</i>
		<i>Syringa vulgaris</i>
		<i>Rosa canina</i>
		<i>Spiraea vanhouttei</i>
		<i>Ribes sanguineum</i>
		<i>Sambucus nigra</i>
		<i>Prunus spinosa</i>
		<i>Crataegus</i>

1.2.4 Carports, Außenwände von Garagen sowie fensterlose Gebädefassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

1.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

1.3.1 Für das Hauptdach der Gebäude ist eine Dachneigung von 24 Grad als Mindestmaß bis 50 Grad als Höchstmaß festgesetzt. Für Nebengebäude, Garagen sind auch Dachneigungen zwischen 10 und 24 Grad zulässig.

1.3.2 Die Dachdeckung ist in den Farbtönen rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen.

1.3.3 Die Summe der Frontlängen der Dachgauben dürfen 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.3.4 Die im Bebauungsplan angegebenen vorhandenen Geländehöhen dürfen nur um +, 0,50 m verändert werden.

1.3.5 Die Sockelhöhe darf höchstens 0,50 m über der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen

1.3.6 Die Frontlänge der Gebäude soll nicht länger als 30,0 m sein; längere Gebäude müssen durch Versprünge in der Außenwand und in der Trauthöhe und andere gestalterische Maßnahmen so gegliedert werden, dass sie sich aus Baukörpern von höchstens 30 m Baulänge zusammensetzen.

1.3.7 Für die Gestaltung der Außenwände sind heller Putz und/oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zu verwenden. Für Teile der Außenwandflächen können auch Beton, Holz und Glas verwendet werden.

1.3.8 Zäune sind an den Straßenbegrenzungslinien nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. An Straßenseiten der Grundstücke sind Einfriedungen als Einfriedungen nur Hecken und oder Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig.

1.3.9 Ständige Standplätze für Abfallbehälter sind durch geeigneten Nebenanlagen (z. B. Einhausungen oder Sichtschutzwände) von der Einsicht aus den öffentlichen Flächen abzuschirmen.

1.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

1.4.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecken an Grundstückszufahrten und Einmündungen sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Anpflanzungen, Aufschüttungen oder sonstige Gegenstände unzulässig, soweit sie die Sichtbeziehungen in den öffentlichen Verkehrsraum beeinträchtigen. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Anlagen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume, sofern deren Kronenansatz mindestens 2,50 m über der Oberkante der Fahrbahn liegt und die Sichtbeziehungen nicht eingeschränkt werden.

1.5 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.5.1 Be- und Entlüftungsanlagen und Anlieferzonen sind so herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu vermeiden sind. Für das Baugebiet mit Ausnahme des ausgewiesenen Stellplatzflächen wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel L=55 dB tags und 45 dB nachts festgesetzt. Der Orientierungswert für den Beurteilungspegel im Baugebiet mit Ausnahme der ausgewiesenen Stellplatzflächen beträgt 65 dB tags und 55 dB nachts.

1.6 Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

1.6.1 Niederschlagswasser ist, soweit es die hydrogeologischen Bedingungen zulassen, auf den betreffenden Grundstücken und Verkehrsflächen zu versickern.

1.6.2 Alle Flächen sind durch durchsickerungsfähigem Aufbau (wie fugenreiches Pflaster, Sickerpflaster, Schotterdecke, Rasengitter) herzustellen; hiervon können Flächen, auf denen mit einer erhöhten Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Boden oder in das Grundwasser zu rechnen ist oder die besonderen technischen Belastungen ausgesetzt sind, ausgenommen werden.

Planzeichenerklärung

1. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189)

1. Art der baulichen Nutzung

sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung: SO EKZ, Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,8
Vollgeschosse, Höchstmaß: 2
Bauweise: a, Abweichende Bauweise
Trauthöhe in m, Höchstmaß: 6,50, absolute Höhenangabe im Bezugssystem DHHN
Firsthöhe in m, Höchstmaß: 14,00, absolute Höhenangabe im Bezugssystem DHHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

I. Darstellung ohne Normcharakter

Bemaßung in Meter

Kataster

Bestandsbebauung

Anbau / Neubau

Sichtfeld für die Annäherungssicht

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
....., den Siegel

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte an den amtlichen Bekanntmachungsstellen sowie auf der Homepage des Amtes Darß/Fischland unter www.darss-fischland.de.

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Folglich entfallen die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die vereinfachte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung am durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am an den amtlichen Bekanntmachungsstellen sowie auf der Homepage des Amtes Darß/Fischland unter www.darss-fischland.de.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen, hat in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Darß/Fischland und auf der Internetseite des Amtes Darß/Fischland (www.darss-fischland.de) sowie auf dem Bau- und Planungsportal (https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Plaene_in_Aufstellung) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am an den amtlichen Bekanntmachungsstellen bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dierhagen, den Siegel Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Dierhagen, den Siegel Der Bürgermeister

4. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gebiet an der L 21 in Dierhagen" und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

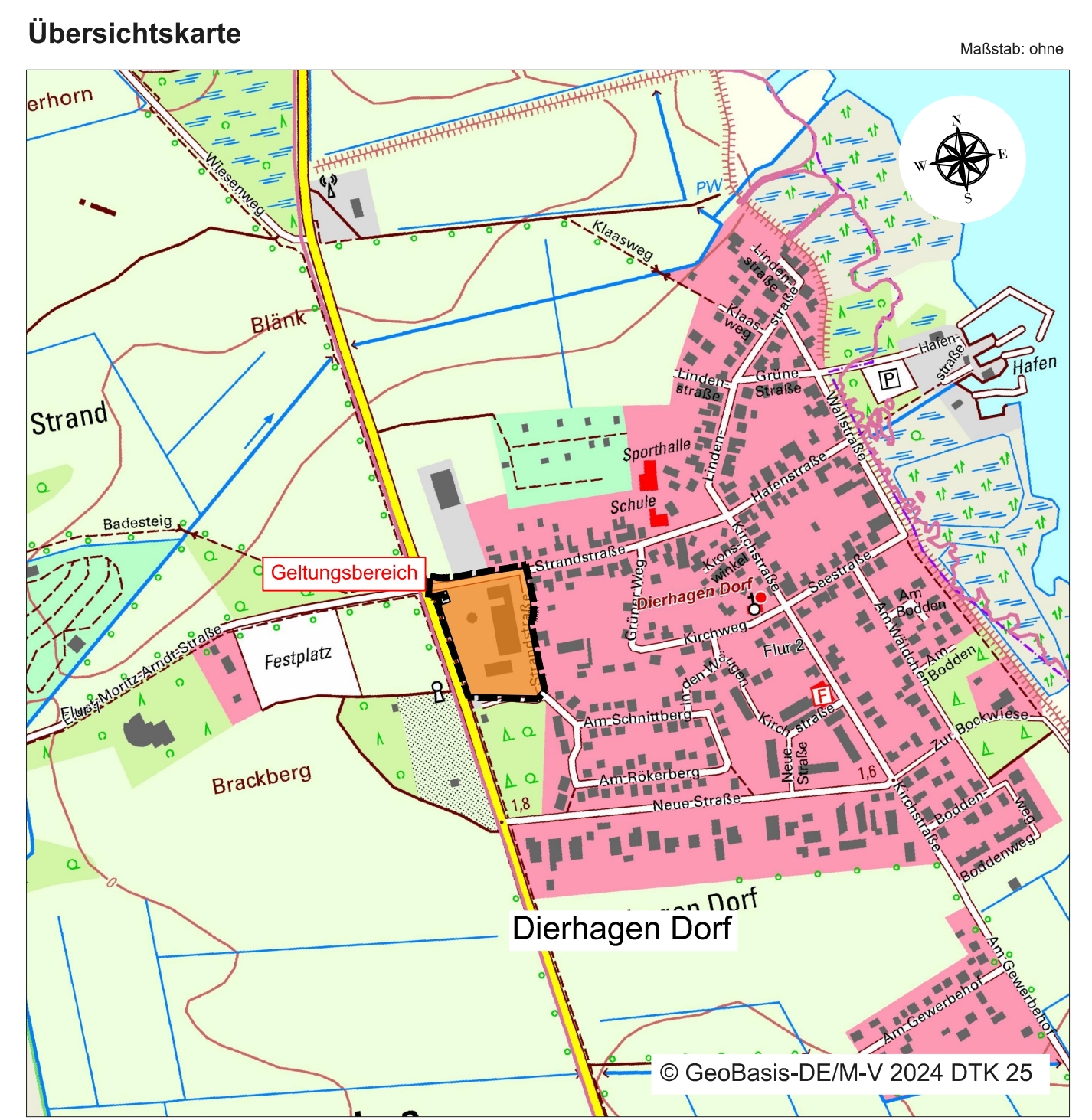
Dierhagen, den Siegel Der Bürgermeister

5. Die Satzung über den Bebauungsplan und die Stelle, bei der diese Satzung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und Auskunft über den Inhalt zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Dierhagen, den Siegel Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, ber. S.351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen** in der aktuellen Fassung



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gebiet an der L 21 in Dierhagen Dorf" der Gemeinde Ostseebad Dierhagen
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

BAUKONZEPT architekten + ingenieure	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabennummer: 301240
	Entwurf Dezember 2025	

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzep-nb.de | www.baukonzep-nb.de