

**Satzung  
der Gemeinde Timmendorfer Strand  
über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr  
für einen Teilbereich der Ortschaft Niendorf/Ostsee**

vom 09. November 1990  
in Kraft getreten am 07. Dezember 1990

**Satzung  
der Gemeinde Timmendorfer Strand  
über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr  
für einen Teilbereich der Ortschaft Niendorf/Ostsee**

Aufgrund des § 22 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 1 der Landesverordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom 09. Februar 1988 (GVOBl. Schl.-H. S. 61) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29. Juni 1990 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens folgende Satzung erlassen:

**§ 1  
Örtlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für ein Gebiet der Ortschaft Niendorf zwischen der Ostsee und der B 76 vom Ortsausgang in Richtung Timmendorfer Strand bis zur Gemeindegrenze Lübeck.

**§ 2  
Genehmigungsvorbehalt für die Begründung  
oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von

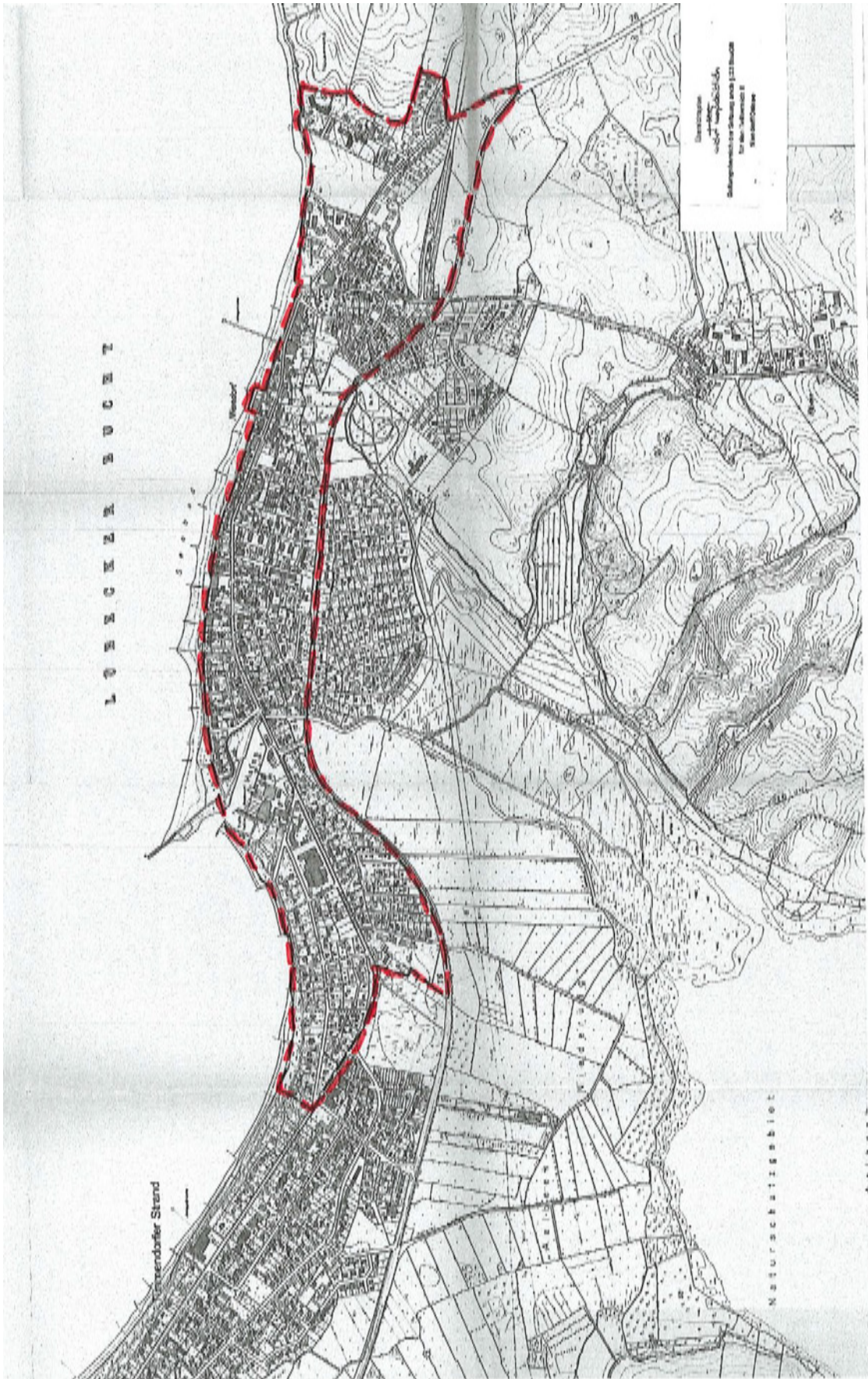
1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes),
2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes) und
3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB.

**§ 3  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Timmendorfer Strand, 09.11.1990



**Begründung**

zur Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr

- Teilbereich Timmendorfer Strand zwischen der Ostsee und der Straße an der Waldkapelle bzw. der Poststraße von der Gemeindegrenze Scharbeutz bis zum Ortsausgang in Richtung Nien-dorf/Ostsee –

**1. Allgemeines**

Die Gemeinde Timmendorfer Strand liegt an der inneren Lübecker Bucht und ist Teil des Fremdenverkehrsordnungsraumes Lübecker Bucht, welcher sich von Lübeck-Travemünde bis Dahme erstreckt. Dieser Bereich gehört zu den meistbesuchten Erholungsgebieten des Landes.

Die nördliche Grenze der Gemeinde Timmendorfer Strand wird durch die Uferlinie der Ostsee und durch die Timme gebildet, die gleichzeitig die Grenze zur Gemeinde Scharbeutz ist. Im Osten grenzt die Stadt Lübeck (Travemünde) an und im Süden, z.T. der Uferlinie des Hemmeldorfer Sees folgend, die Gemeinde Ratekau.

Die innerhalb des Fremdenverkehrsordnungsraumes Lübecker Bucht bereits vorhandenen, teilweise hochwertigen Fremdenverkehrseinrichtungen heben nicht nur die wirtschaftliche Bedeutung, sondern begründen weitgehend den hohen Wohn- und Freizeitwert und die Attraktivität der Fremdenverkehrsgemeinden.

Timmendorfer Strand ist ein hochqualifiziertes Fremdenverkehrszentrum, das große Bedeutung als Seeheilbad und Kongresszentrum besitzt.

Die Attraktivität der Gemeinde ist jedoch nicht nur in der Bedeutung als Seeheilbad und Kongresszentrum sondern auch als Ferienort zu sehen.

**2. Bedeutung der Fremdenverkehrsfunktion**

Unter Fremdenverkehr ist die Beherbergung von ortsfremden Personen zu verstehen, die sich nur vorübergehend, in der Regel zum Zwecke der Erholung, in einer Gemeinde aufhalten. Der Daueraufenthalt von Ortsfremden, etwa Personen im Ruhestand oder die Inhaber von Zweitwohnungen, stellt demgegenüber keinen Fremdenverkehr dar.

Infolge der Tendenzen zu längerer Freizeit und längerem Urlaub, wie auch wegen des zunehmenden Bedürfnisses nach Erholung, wird die Nachfrage nach Erholungsmöglichkeiten weiter zunehmen. Einen nicht unerheblichen Anteil am Fremdenverkehrsgeschehen nimmt der sogenannte Gesundheitstourismus ein.

Für die Gemeinde Timmendorfer Strand muss mit ca. 100 Fremdenübernachtungen je Einwohner und Jahr von der Fremdenverkehrsfunktion als Hauptfunktion ausgegangen werden.

Um den Charakter der Gemeinde als Fremdenverkehrsgebiet zu wahren, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Bettenkapazitäten vorrangig einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen. Die Umwandlung von Wohngebäuden oder bestehenden Beherbergungsbetrieben in Appartementshäuser oder ähnliche Einrichtungen ist städtebaulich unerwünscht, da derartige Anlagen in Fremdenverkehrsgemeinden erfahrungsgemäß zu einem erheblichen Teil aus Zweitwohnungen bestehen. Diese Zweitwohnungen werden in der Regel nur in eingeschränktem Maße oder überhaupt nicht vermietet, so dass sie den überwiegenden Teil des Jahres unbewohnt sind. Die dadurch entstehenden „Rolladensiedlungen“ greifen zum einen negativ in das Ortsbild ein, zum anderen werden die Gemeinden mit erheblichen Folgekosten belastet, da die öffentlichen Einrichtungen, insbesondere Straßen, Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr, sowie Sport- und Freizeitanlagen nach dem maximalen Bedarf während der Saison und an Feiertagen ausgerichtet sein müssen, während diese Anlagen in der übrigen Zeit, wenn die Zweitwohnungen leer stehen, nicht ausgelastet sind.

Außerdem führt die Umnutzung bestehender Beherbergungsbetriebe zu einer Verringerung der Unterbringungsmöglichkeiten für Fremde, so dass die Gemeinde ihren Charakter als Fremdenverkehrsort verlieren kann.

Der Landesraumordnungsplan und der Regionalplan für den Planungsraum II sehen aufgrund der bereits erreichten Kapazitäten jedoch in erster Linie Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und zur Saisonverlängerung vor und nicht vornehmlich eine Ausweitung der Bettenkapazitäten.

Weiterhin soll die Anzahl der privat genutzten Zweitwohnungen einen angemessenen Anteil an der Gesamtzahl der Dauerwohnungen und gewerblich genutzten Ferienwohnungen nicht überschreiten. Insbesondere in der Nähe der Kureinrichtungen soll der Anteil der Zweitwohnungen deutlich unter dem der Ferienwohnungen bzw. der zur Vermietung bestimmten Privatquartiere liegen.

### **3. Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion**

Zur Regelung der Zweitwohnungsanzahl war bisher nur die Ausweisung eines SO-Gebietes nach § 11 BauNVO möglich. In einem eng umrissenen Nutzungskatalog konnte die Einrichtung von Zweitwohnungen über die Unzulässigkeit jeglicher Kocheinrichtungen zu einzelnen Zimmern, in Verbindung mit der Vorgabe ausreichender Restaurationsräume, verhindert werden.

Durch diese starre Regelung waren innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete keinerlei Zweitwohnungen zulässig, in die für die Fremdenverkehrsfunktion jedoch ebenso wichtigen anderen Gebiete konnte bislang im Hinblick auf die Zweitwohnungsanzahl nicht regulierend eingegriffen werden.

Durch den neugeschaffenen § 22 des BauGB wird den Gemeinden ein wesentlich wirksameres Instrumentarium gegen die unerwünschte Ausweitung von Zweitwohnungen eröffnet. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist gemäß Abs. 1 des § 22 BauGB in der von der Landesregierung erlassenen Rechtsverordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen bezeichnet worden. Diese Rechtsverordnung ermöglicht den Gemeinden, durch Erlass einer Satzung gem. Abs. 2 des § 22 BauGB, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes), Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes) sowie Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) einer Genehmigung zu unterwerfen.

Durch den Erlass dieser Satzung hat die Gemeinde nun die Möglichkeit, Beeinträchtigungen der Fremdenverkehrsfunktion durch die Errichtung von Zweitwohnungen zu verhindern.

Die drei Satzungen nach § 22 BauGB umfassen ein Gebiet zwischen Ostsee und der Bäderrandstraße. Innerhalb dieses klar umrissenen Gebietes (siehe Übersichtsplan), das für das Grundbuchamt gut erkennbar ist, befindet sich ca. 90 % der Beherbergungsgebiete. Dieses ist auch der Grund dafür, dass die Satzung nicht ausgeweitet wird auf die anderen Ortschaften der Gemeinde (Hemmelsdorf, Oeverdiek, Klein Timmendorf, Groß Timmendorf), obwohl auch hier vereinzelt Hotels und Privatvermietungsobjekte vorhanden sind. Außer, dass diese Ortschaften durch die befürchteten Umwandlungen von Hotelzimmern in Eigentumswohnungen weniger gefährdet sind, steht hier auch der Erhalt des dörflichen Charakters im Vordergrund.

Abschließend ist anzumerken, dass nicht unbedingt bei jeder Begründung von Wohnungseigentum zwangsläufig eine negative Auswirkung auf die Fremdenverkehrssituation angenommen werden muss. Zur Vermeidung einer unerwünschten Nutzung als reine Zweitwohnung kann die Gemeinde außerdem die Genehmigung mit einer entsprechenden Auflage versehen oder die Übernahme einer entsprechenden Baulast verlangen.

Timmendorfer Strand, 12.11. 1990