

## **Begründung**

### **zur Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für den Teilbereich II der Ortschaft Timmendorfer Strand**

Die Gemeindevertretung hat am 29.06.1990 eine Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für einen als „Teilbereich II der Ortschaft Timmendorfer Strand“ bezeichneten Bereich der Gemeinde Timmendorfer Strand beschlossen.

Die Satzung für den Teilbereich II in Timmendorfer Strand ist am 06.12.1990 bekannt gemacht worden und sollte deshalb am 07.12.1990 in Kraft treten.

Nach heutiger Beurteilung ist es rechtlich zweifelhaft, ob der Geltungsbereich der Satzung in ausreichend bestimmter Weise bezeichnet worden ist. Deshalb ist es zweifelhaft, ob die Satzung wirksam geworden ist. Die Gemeinde macht von der sich aus § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ergebenden Möglichkeit Gebrauch, zur Behebung des Fehlers ein ergänzendes Verfahren durchzuführen. Sie macht auch von der Möglichkeit Gebrauch, den Bebauungsplan nach dieser Vorschrift rückwirkend zu dem Zeitpunkt, zu dem die Satzung von 1990 in Kraft gesetzt werden sollte, in Kraft zu setzen.

Die rückwirkend erlassene Satzung unterscheidet sich von der im Jahr 1990 beschlossenen Satzung nur durch die genauere Bezeichnung des räumlichen Geltungsbereiches und die Formulierung der Vorschrift über das Inkrafttreten.

Für die Sach- und Rechtslage bei der rückwirkenden Inkraftsetzung ist der Zeitpunkt maßgeblich, zu dem die Satzung rückwirkend in Kraft treten soll. Die Gemeindevertretung macht sich deshalb rückwirkend zum 07.12.1990 in Kraft zu setzenden Satzung die Begründung der am 29.06.1990 beschlossenen Satzung zu eigen, die nachfolgend wiedergegeben wird:

#### **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 um Süden, z.T. der Uferlinie Hemmeldorfer Sees folgend, die Gemeinde Ratekau.

Die innerhalb des Fremdenverkehrsordnungsraumes Lübecker Bucht bereits vorhandenen, teilweise hochwertigen Fremdenverkehrseinrichtungen haben 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 und 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 Fremdübernachtungen 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 Bettenkapazität vorrangig einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen. Die Umwandlung von Wohngebäuden oder bestehenden Beherbergungsbetrieben in Appartementhäuser 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 zu einem 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 Landesordnungsplan und der Regionalplan für den Planungsraum II 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 Baunutzungsverordnung (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 Baugesetzbuch (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 Fremdenverkehrsfunktion bezeichnet worden. Diese Rechtsverordnung ermöglicht den Gemeinden, durch Erlass einer Satzung gemäß Abs. 2 des § 22 BauGB, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum ( § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes), des Wohnungs- oder Teilerbaurechten (§ 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 der Ostsee und der Bäderrandstraße. Innerhalb dieses klar umrissenen Gebietes (siehe Übersichtsplan), das für das Grundbuchamt gut erkennbar ist, befinden ca. 90 % der Beherbergungsbetriebe. 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 zu versehen oder die Übernahme einer entsprechenden Baulast zu verlangen.

Mit der vorstehenden Begründung, die dem Erlass der Satzung im Jahr 1990 zugrunde lag und die die Gemeindevertretung sich zu eigen macht, beschließt die Gemeindevertretung die Inkraftsetzung der Satzung rückwirkend zum 07.12.1990.

Timmendorfer Strand, den 28.12.2017



  
Gemeinde Timmendorfer Strand  
- Die Bürgermeisterin-