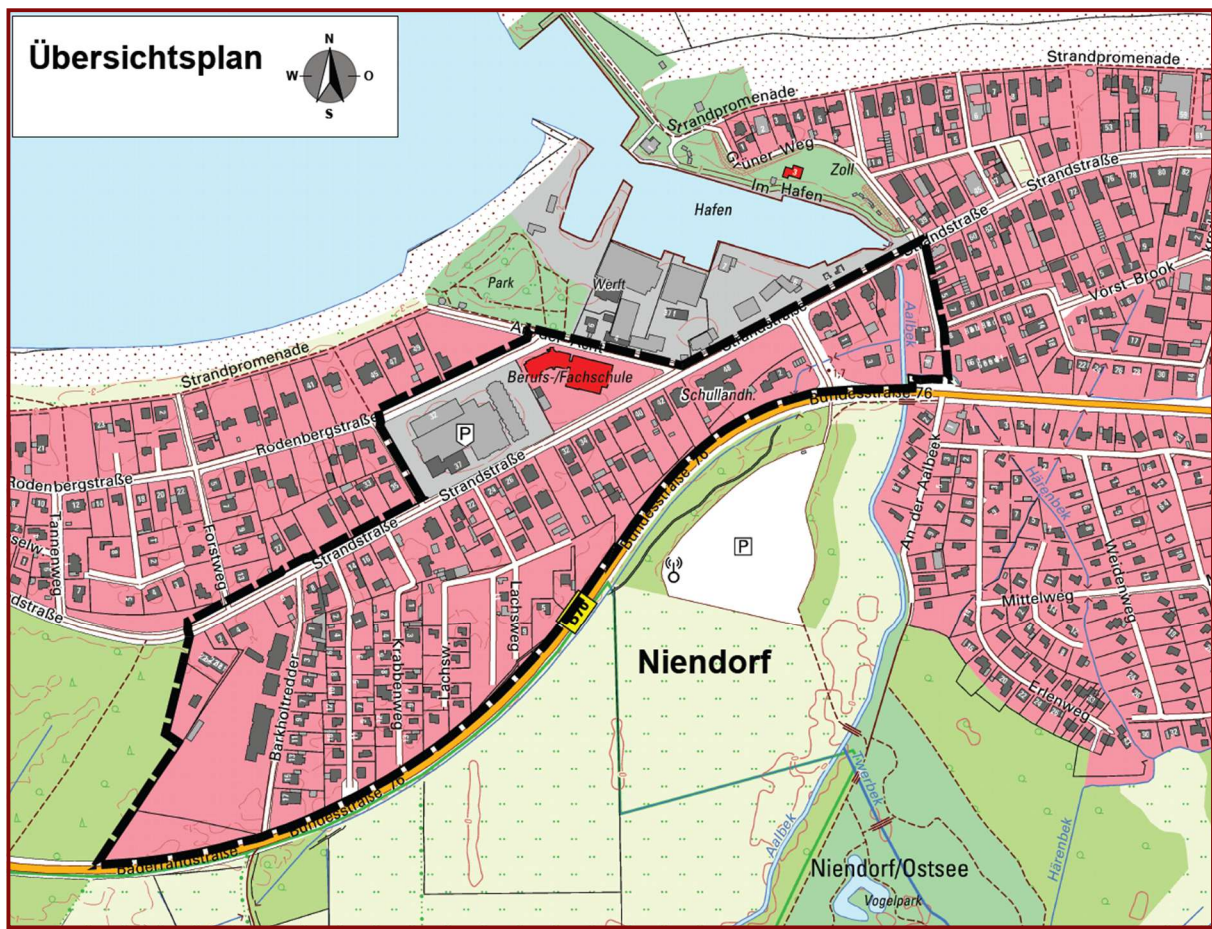




Stand: 30. April 2026

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG NR. 5

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

ÜBER DIE SICHERUNG VON GEBIETEN MIT

FREMDENVORKEHRSFUNKTIONEN

(Fremdenverkehrssatzung)

für ein Gebiet in Niendorf, und zwar südlich der Strandstraße bzw. Rodenbergstraße, westlich der Hafenstraße, nördlich der Bundesstraße B 76 und östlich des Mückenwaldes



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung	3
1.1	Überwiegende Prägung der Gemeinde durch den Fremdenverkehr	3
1.2	Rechtsproblematik	10
1.3	Planungshistorie	11
1.4	Zielsetzung der Satzung	15
1.5	Folgen der Satzung	16
1.6	Bestandssituation im Plangebiet, die eine Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB begründet	16
1.7	Abgrenzung der Gebiete, die eine Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr aufweisen	25
1.8	Versagung oder Erteilung der Genehmigung	26
2	Quellen	27
3	Verfahrensvermerk	27

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 BEGRÜNDUNG

In der bis zum 12.05.2017 geltenden Fassung des § 22 Abs. 1 BauGB konnten Gemeinden (lediglich) bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) einer Genehmigung unterliegt. Dies galt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

In der nunmehr geltenden Fassung des § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB können Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, zudem in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung der Genehmigung bedarf, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

1.1 Überwiegende Prägung der Gemeinde durch den Fremdenverkehr

Aus dem mit Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2-03.10 festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde, Punkt 4 der Begründung (*sind Auszüge aus der Broschüre "Ihr Urlaubsmittelpunkt" Kurz-Chronik Timmendorfer Strand/ Niendorf, Text von Otto Rönnpag, o. J*) entwickelte sich Niendorf seit 1855, als der Badewirt Johann Johannsen von seinem "Logierhaus", das noch heute Johannsens Kurhotel heißt, die beiden ersten Badekarren aufstellte. Das Badeleben entwickelte sich nach 1900 recht günstig. 1909 baute man die erste Dampferanlegebrücke, und seit 1913 konnten die Gäste über Lübeck und Travemünde auch mit der Eisenbahn anreisen. Diese Linie wurde allerdings 1975 eingestellt. 1920/22 erhielten die Niendorfer Fischer an der Mündung der Aalbeek den schon langen geplanten Fischereihafen. Außer den Kleinfischern, die gewissermaßen vor der Haustür fischen, haben mehrere größere Kutter, die auch in der östlichen Ostsee oder in der Nordsee zum Fang fahren, ihren Heimathafen in Niendorf. Unter den, nach dem 2. Weltkrieg in Niendorf untergekommenen, Heimatvertriebenen und Flüchtlingen waren 30 Fischerfamilien aus Ost- und Westpreußen, für die 1954 die sogenannte Fischersiedlung am Rande Niendorfs gebaut wurde. Um 1950 konnte man dann mit dem weiteren Ausbau des Ortes als Badeort beginnen, nachdem 1945 durch die britische Militärregierung die neue Gemeinde Timmendorfer Strand gegründet wurde, zu der dann auch Niendorf gehörte. 1954 wurde Niendorf als Ostseeheilbad anerkannt.

In Timmendorfer Strand setzte die eigentliche Entwicklung zum Badeort erst nach 1880 ein. Um die Jahrhundertwende wurde das Bad von etwa 700 Gästen während der Sommermonate besucht. Wie Haftkrug, Scharbeutz und Niendorf gehörte auch Timmendorfer Strand zu den "Oldenburgischen Ostseebädern", denn das Gebiet um Eutin war als Fürstentum Lübeck eine Exklave des Großherzogtums Oldenburg und blieb auch nach 1918 bis zum Jahre 1937 ein Bestandteil des Freistaates Oldenburg. Die oldenburgische Regierung richtete schon 1900 zur Förderung der Bäder den "Ostseebäderfonds" und eine gemeinsame Kurverwaltung in Timmendorfer Strand für alle vier Orte ein. Am Strand stellte man damals die ersten Strandkörbe auf. Bis dahin durfte nur von Badekarren aus in der See gebadet werden. Die anfangs bestehenden Schwierigkeiten für die An- und Abreise der Gäste wurde zunächst behoben durch den Ausbau der Straßen und durch eine Dampfschiffverbindung, für die man

1908 die erste Seebrücke einweihte. Bahnanschluss erhielt Timmendorfer Strand erst 1925 durch die sogenannte Bäderbahn zwischen Lübeck und Neustadt.

Zwischenzeitlich entstanden in Överdiek ein Golfplatz und ein Hotel. Daher hat die Bedeutung des Fremdenverkehrs in diesem Ort zugenommen. Hier ist die Umwandlung der Hauptwohnungen in Ferien- und Nebenwohnungen zurzeit sehr stark erkennbar.

Hemmelsdorf hat ebenfalls eine Bedeutung für den Fremdenverkehr. Im Verhältnis zu Timmendorfer Strand und Niendorf ist die Bedeutung jedoch untergeordnet.

Zurzeit wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Nach seiner Entwurfsbegründung zum Flächennutzungsplan mit Stand vom 25.02.2012, Punkt 5.3) setzt sich die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde wie folgt zusammen (Quelle 6: Der Kreis Eutin. Statistik des Kreises und seiner Gemeinden. Februar 1969/ Kreis OH, Amt für Kreisverwaltung, Einwohner am 27.05.70, Eutin 1972/ Statistisches Landesamt Schl.-H.: Wohnplatzverzeichnis Schl.-H.1987. Kiel 1992/Gemeinde Tdf. Strand: Bevölkerungsstand nach dem Melderegister, Stand: 31.12.2009 (HW/EW und NW), Statistikamt Nord, Juli 2007 (Zahl zum 31.12.2006)):

Bild 1: Auszug Entwurf Flächennutzungsplan vom 25.02.2021

Entwicklung der Einwohnerzahlen ⁶										
	1900	1910	1939	1950	1961	1970	1987	1997	2006	2009
Groß-Timmendorfer	174	166	172	256	214	257	289	339	-	383
Hemmelsdorf	212	177	163	234	242	344	334	583	-	591
Klein-Timmendorfer	268	544	-	669	799	-	-	-	-	-
Niendorf/Ostsee	478	659	1296	3551	2296	2693	2104	2457	-	3675
Timmendorfer Strand	-	-	1679	5180	3821	5616	5217	5361	-	7048
gesamt	1132	1546	3310	9890	7472	8910	7944	8740	9034	11697

Im Jahr 2009 gab es somit in Niendorf 3.675 Einwohner und in Timmendorfer Strand 7.048 Einwohner.

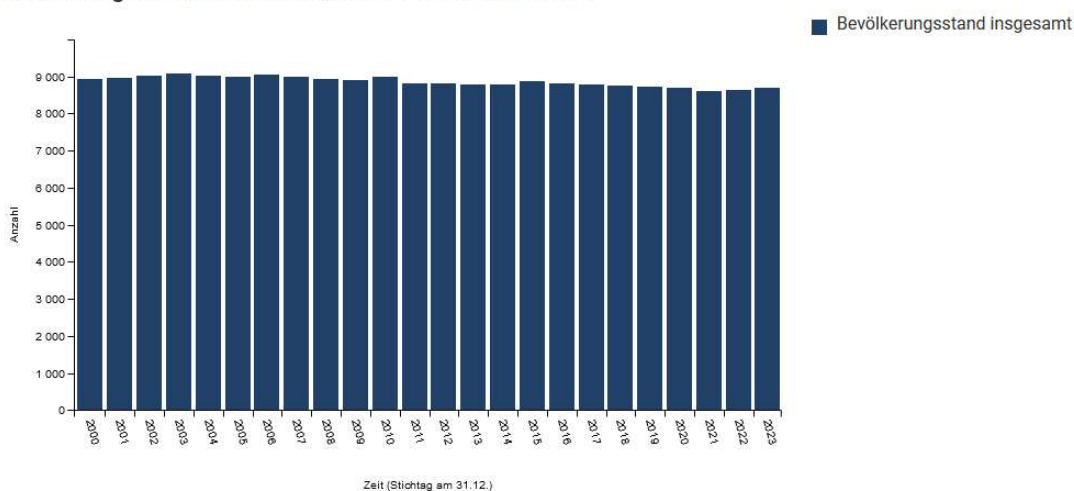
Neuere Zahlen sind der Internetseite des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, unter

https://region.statistik-nord.de/detail_timeline/13/1102/1/1/348/782/,

gefunden am 22.07.2023, zu entnehmen, die sich allerdings nicht auf die Orte verteilen. Danach stellt sich die Zeitreihe der Bevölkerungsentwicklung wie folgt dar:

Bild 2: Auszug Internetseite des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, unter https://region.statistik-nord.de/detail_timeline/13/1102/1/1/348/782/, gefunden am 01.06.2024

Bevölkerungsstand in Timmendorfer Strand am 31.12.



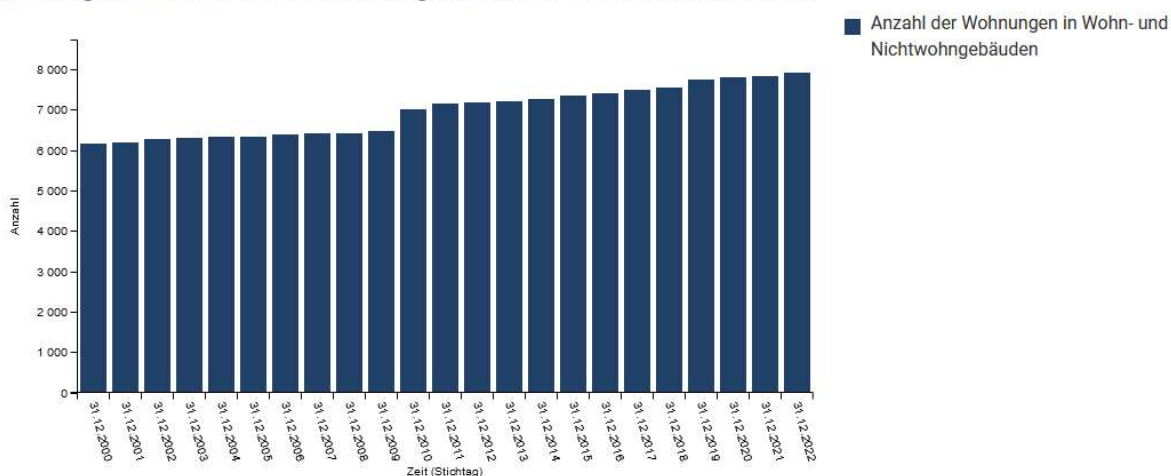
Zeit	Bevölkerungsstand insgesamt
2000	8 935
2001	8 956
2002	9 019
2003	9 073
2004	9 004
2005	8 975
2006	9 034
2007	8 991
2008	8 937
2009	8 906
2010	8 976
2011	8 819
2012	8 825
2013	8 769
2014	8 792
2015	8 864

2016	8 802
2017	8 787
2018	8 742
2019	8 712
2020	8 679
2021	8 595
2022	8 646
2023	8 690

Danach wohnen die Einwohner der Gemeinde - gemäß der Internetseite des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, unter https://region.statistik-nord.de/detail_timeline/19/1501/4/1/348/782/, gefunden am 01.06.2024, - in folgenden Wohnungen:

Bild 3: Auszug Internetseite des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, unter https://region.statistik-nord.de/detail_timeline/19/1501/4/1/348/782/, gefunden am 01.06.2024

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Timmendorfer Strand



Zeit	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
31.12.2000	6 157
31.12.2001	6 198
31.12.2002	6 277
31.12.2003	6 308
31.12.2004	6 335
31.12.2005	6 346
31.12.2006	6 383
31.12.2007	6 406
31.12.2008	6 431
31.12.2009	6 472
31.12.2010	7 023
31.12.2011	7 163
31.12.2012	7 181
31.12.2013	7 226
31.12.2014	7 272
31.12.2015	7 341
31.12.2016	7 419
31.12.2017	7 499
31.12.2018	7 546
31.12.2019	7 762
31.12.2020	7 809
31.12.2021	7 841
31.12.2022	7 935

Hieraus ist zu erkennen, dass die Zahl der Einwohner im Durchschnitt gleich bleibt. Allerdings steigt die Anzahl der Wohnungen stetig an.

Weiter setzt sich der Flächennutzungsplanentwurf in seiner Begründung mit der Fremdenverkehrsentwicklung der Gemeinde sehr umfangreich auseinander. Um die Bedeutung des Fremdenverkehrs zu verdeutlichen, erfolgt daher hier eine kurze Zusammenfassung der Entwicklung des Fremdenverkehrs:

Dem Punkt „5.4.1 Fremdenverkehr“ ist zu entnehmen, dass der Tourismus in der Gemeinde der bedeutendste Wirtschaftsfaktor ist. 900.000 Gästeübernachtungen bilden die wirtschaftliche Grundlage. Timmendorfer Strand und Niendorf sind staatlich anerkannte Ostseeheilbäder. Hier sind umfangreiche Kureinrichtungen und

Erholungsmöglichkeiten vorhanden. In der Region und in der Gemeinde bestehen für Urlauber und Kurgäste abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Gestaltung ihres Aufenthaltes.

An der Entwicklung der Übernachtungszahlen lässt sich ein Trend zu kürzeren Verweildauern ablesen. Während sich die Gästezahlen seit 1974 gleichmäßig erhöhten, wurden die Übernachtungszahlen von 1974 in den Jahren 1984 und 1994 nicht wieder erreicht (*Quelle 13: Statistische Berichte des Statistischen Landesamtes Schl.-H.: Der Fremdenverkehr in den Gemeinden Schl.-H. 1984, vom 21.08.85*

Gäste und Übernachtungen im Fremdenverkehr in Schl.-H. im Dezember 1994, vom 16.03.95
Industrie- und Handelskammer zu Lübeck: Jahreszahlen IHK zu Lübeck 1993):

Bild 4: Auszug Entwurf Flächennutzungsplan vom 25.02.2021

Kapazitätsausnutzung der Fremdenverkehrswirtschaft ¹³ (nur in Beherbergungsbetrieben mit 9 und mehr Betten)											
Bettenzahl			Ankünfte			Übernachtungen			Aufenthaltsdauer		
1984	1993	2006	1984	1994	2006	1984	1994	2006	1984	1994	2006 ¹⁴
6.621	6.905	6.523	122 tsd	158 tsd	205 tsd	793 tsd	881 tsd	907 tsd	6,5	5,6	4,4

Tabelle 07

Und:

Somit stehen zum Beispiel in dem Jahr 2009 ca. $(3.675 + 7.048 =)$ 10.723 Einwohnern in Niendorf und Timmendorfer Strand, dann ca. mit 907.000 Übernachtungen in ca. 6.523 Betten im Jahr 2006 gegenüber. Auch wenn sich die aufgeführten Zahlen zwischen den Jahren 2006 und 2009 bewegen, zeigen sie doch den Durchschnitt, bzw. die Bedeutung des Tourismus, an.

Diese touristische Entwicklung hat sich bis heute gehalten und wie folgt fortgesetzt. So wurden gemäß Aktenprüfung der Gemeinde vom 08.01.2020 folgende Übernachtungszahlen ermittelt,

Bild 5: Auszug Aktenprüfung der Gemeinde vom 08.01.2020

Jahr	Ankünfte	Übernachtungen
1999	164.725	1.110.788
2000	179.842	1.281.845
2001	190.353	1.367.554
2002	194.038	1.423.610
2003	195.312	1.394.470
2004	keine Statistik, Ostseecard über System BZA	
2005		
2006		
2007	184.147	1.070.116 Übergang aus BZA
2008	196.593	1.135.740
2009	214.158	1.174.699
2010	207.664	1.181.674
2011	228.312	1.215.499
2012	241.093	1.281.053
2013	245.253	1.293.711
2014	262.588	1.357.117
2015	285.795	1.481.592
2016	310.744	1.566.262
2017	327.871	1.602.327
2018	358.350	1.672.364

Als Übernachtung wird die Differenz der Tage zwischen Anreise und Abreise gezählt bzw. die Anzahl der Nächte, die der Gast im Beherbergungsbetrieb verbringt. Hier werden Tagesgäste nicht berücksichtigt.

Folglich lebten danach in der Gemeinde im Jahr 2018 ca. 8.742 Einwohner und es wurden zeitgleich ca. 358.350 Ankünfte und 1.672.364 Übernachtungen registriert.

Weiterhin wurde am 06.01.2020 ermittelt, dass der Anteil des Fremdenverkehrs gegenüber den anderen Wirtschaftsbereichen (im Jahr 2018) insgesamt 307.587.800 € (+3,9 %) beträgt. Dieser Anteil setzt sich wie folgt zusammen:

Übernachtungsgewerbe: 56.705.700 € (+4,3 %)

Gastronomie: 39.611.600 € (+2,7 %)

Einzelhandel: 79.904.000 € (-5,7 %)

Tourismus gesamt: 176.221.300 €

Dies bedeutet ein Verhältnis von 57,5 % touristischer Umsatz zu 42,5 % „anderer Umsatz“.

Somit ist festzustellen, dass die Gemeinde, und insbesondere die Orte Niendorf und Timmendorfer Strand, überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind.

Es wird jedoch auch sehr deutlich, dass der Fremdenverkehr die Haupteinwohner in den zwei Orten zunehmend verdrängt.

1.2 Rechtsproblematik

Der Bekanntheitsgrad der Gemeinde Timmendorfer Strand als Tourismusziel ist während der letzten Jahre international, aber auch national, nochmals gestiegen. Infolge des politisch bedingten Wegbrechens zahlreicher ausländischer Feriendestinationen hat die Nachfrage nach Ferienzielen im Inland allgemein zugenommen. Infolge dieser Entwicklungen kann auch in der Gemeinde Timmendorfer Strand während der Hauptsaison die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten für Feriengäste nicht mehr vollständig abgedeckt werden.

Hinzu kommt eine spürbar gestiegene Nachfrage nach Immobilien, insbesondere Eigentumswohnungen. Diese Nachfrage beruht nicht nur auf einem gestiegenen örtlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen, sondern ebenso auf einem historisch einmalig niedrigen Zinsniveau. Das niedrige Zinsniveau führt mangels ertragreicherer und zugleich wertbeständiger alternativer Anlagemöglichkeiten zu einer konzentrierten Nachfrage nach Immobilien an attraktiven Standorten wie Timmendorfer Strand und Niendorf und zunehmend auch in den Orten im rückwertigen Bereich der Gemeinde; insb. in Överdiek, da sich hier ein Golfplatz befindet. Vielen Anlegern geht es dabei in erster Linie um den Werterhalt ihres Kapitals, weniger darum, durch Dauervermietung oder Vermietung an Feriengäste in wechselnder Belegung Ertrag zu erzielen, zumal mit solcher Vermietung Arbeit verbunden ist. Dieses fördert die Neigung, die erworbenen Immobilien als Zweitwohnung zu nutzen.

Daher erfolgt der Kauf oft als:

- *Einzelimmobilie oder*
- *in Form von Wohnungseigentum, Teileigentum oder Bruchteilseigentum.*

Bei allen Formen können die Wohnungen wie Wohnungseigentum als in sich abgeschlossene Raumeinheiten getrennt veräußert werden und werden somit zu frei handelbaren und geldanlegenden Objekten. Die Verkaufspreise steigen somit ohne Nutzen für die Gemeinde.

Dabei entsteht Wohnraum, der für die Kommune Nachfolgelasten auslöst, ohne das Unterkunftsangebot für Feriengäste entsprechend der Nachfrage zu vergrößern.

Darüber hinaus gelten Nebenwohnungen, im Volksmund auch „Zweitwohnungen“ genannt, im Sinne der BauNVO als Wohnungen.

Somit hat eine Gemeinde nicht die Möglichkeit, nach der BauNVO die Zulässigkeit der Nebenwohnungen zu regeln oder zu kontrollieren.

Auch können als Folge über die BauNVO keine sachrechtlichen Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Nebenwohnung darstellen.

Diese Entwicklungen gefährden die Fremdenverkehrsfunktionen der Gemeinde Timmendorfer Strand. Deshalb hat die Gemeinde sich dazu entschlossen, der Nutzung von Räumen in Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben als bloße Nebenwohnung durch eine Satzung gemäß § 22 Abs.1 S. 1 BauGB zu steuern.

Des Weiteren soll nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB mit der vorliegenden Satzung auch die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 WEG, die Begründung der in den §§ 30 und 31 WEG bezeichneten Rechte sowie nach Maßgabe der Regelungen des § 22 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB die Begründung von Bruchteilseigentum gesteuert werden.

1.3 Planungshistorie

Seit der Aufnahme des § 13a in die BauNVO, der besagt:

„Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

§ 13a Ferienwohnungen

Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 5a Absatz 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 5a Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.“

und der Neuregelung in § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB des Begriffes mit der dortigen Definition einer „Nebenwohnung“ im § 22 Baugesetzbuch (BauGB), der wie folgt auszu-
legen ist:

„Baugesetzbuch *) (BauGB)

§ 22 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

(1) Die Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, können in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen Folgendes der Genehmigung unterliegt:

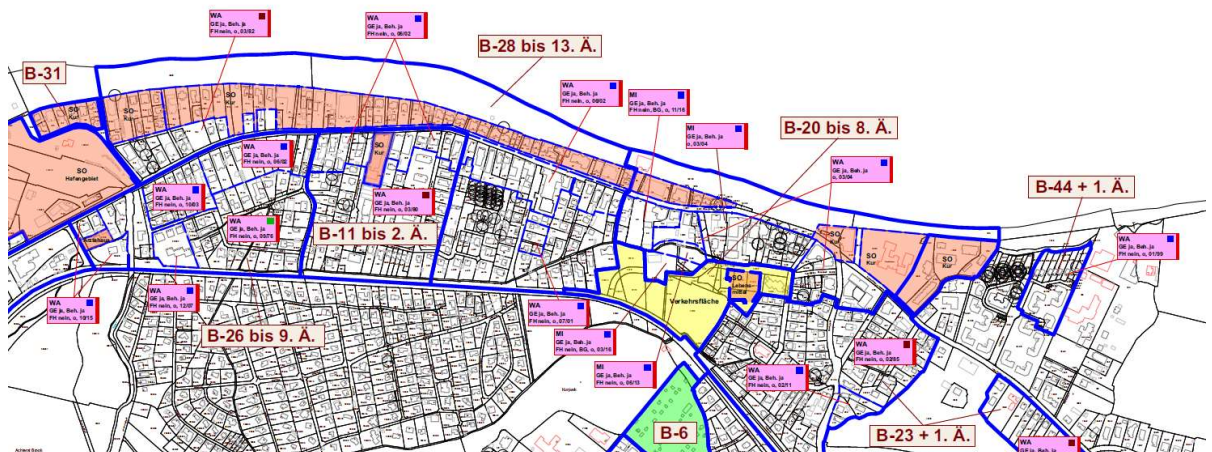
5. die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“

beschäftigt sich die Gemeinde intensiv mit der fremdenverkehrlichen Entwicklung in ihrer Gemeinde und mit den Folgen dieser „*deklaratorischen*“ Feststellung im besagten § 13a BauNVO und der Tatsache, dass Nebenwohnungen nun ein im Baurecht definierter Begriff ist und daher in den Festsetzungen nach der BauNVO verwendet werden kann.

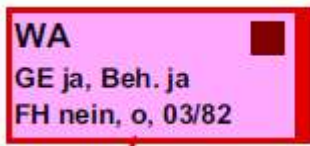
Als erster Schritt wurde eine Zusammenstellung aller geltenden Bebauungspläne erarbeitet, die zusammenstellt,

- wo welche Baugebietsarten nach der BauNVO festgesetzt sind,
- wo Ferienwohnungen offiziell zulässig sind und
- wo die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung im Widerspruch zum Bestand sind.

Bild 6: Auszug des Planes „Übersicht Ferienwohnungen in Bebauungsplänen“ vom 01.11.2017



Vergrößerung der Beschriftung im Plan:



Legende - städtebauliche Defizite

keine FH	es sind keine Gebäudehöhen festgesetzt
EG	Der B-Plan schließt Wohnungen im Erdgeschoss aus. Ferienwohnungen sind dort jetzt als Gewerbebetriebe und Beherbergungsbetriebe zulässig
BG	die Baugrenze ist großzügig gesetzt, so dass bis 50 m lange gebäude - nach Flurstücks-zusammenlegungen - zulässig sind
GE	Gewerbebetriebe
Beh	Beherbergungsbetrieb

-  Baugebiet mit **wesentlichen** städtebaulichen Defiziten, weil:
- Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe und Gewerbebetriebe in WA-Gebieten zulässig, oder
 - Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe und Zweitwohnungen dominieren und die Gebäudehöhe sind nicht begrenzt und es sind Baugrenzen Gebäudelängen bis zu 50 m Länge möglich

Auf dieser Bestandsbasis wurde weiter definiert, welche Bereiche in den Ortslagen Timmendorfer Strand und Niendorf für den Tourismus welche Bedeutung haben. Dabei erfolgten Bestandsaufnahmen, wie diese, die den geltenden Bebauungsplänen gegenübergestellt wurden, um zu prüfen, ob nach dem aktuellen Recht ein städtebauliches Planungserfordernis besteht:

Bild 7: Auszug der Bestandsbetrachtung vom 12.10.2017

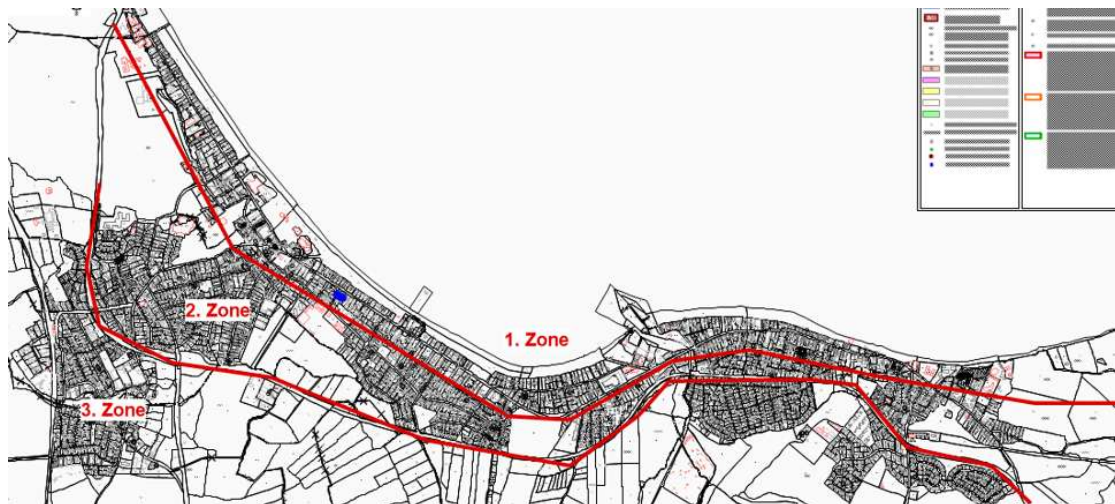


Als Ergebnis der Gesamtbetrachtung wurden die städtebaulichen Ziele für die Orte bezüglich ihrer Nutzungen anschließend wie folgt in 3 Zonen gliedert:

1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich (= 1. Zone) – also die erste Reihe zwischen Meer und beidseitig der Strandstraße und der Strandallee - dient ausschließlich dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier vorrangig Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich höherwertiger Hotels, Läden und Gastronomie.
2. Die zweite Zone schließt sich dem Bereich an und geht bis zur Bundesstraße B 76. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.
3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der Bereich westlich bzw. südlich der B 76. Hier hat die Gemeinde vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger entwickelt. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr medizinische Angebote etc., vorhalten zu können.

Entsprechend erfolgte eine Abgrenzung der Zonierungen wie folgt:

Bild 8: Zonierung vom 30.11.2017



Auf dieser Grundlage wurden alle Bebauungspläne im Einzelnen weitergehend detailliert betrachtet. Auf dieser Basis erfolgt nun der der Ausschluss von Nebenwohnungen und Ferienwohnungen in den Wohngebieten in der Zone 3, die durch die Gemeinde entwickelt worden sind und den Bewohnern der Gemeinde dienen, um hier zu unterbinden, dass sich touristische Infrastrukturen entwickeln, die sich auf Fremdenverkehrsbedürfnisse ausrichten könnten.

Die Prüfung der Wohngebiete in den Zonen 1 und 2 erfolgte nachfolgend mit dem Schwerpunkt, ob hier Ferienwohnungen vorhanden sind bzw. in welchem Verhältnis zu Wohnungen. Entsprechend wurden die Bebauungspläne geändert mit den Festsetzungen von

- Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO, in denen Ferienwohnungen allgemein zulässig und Nebenwohnungen ausgeschlossen sind,
- oder in Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ nach § 11 BauNVO mit der allgemeinen Zulassung von Ferienwohnungen bei Ausschluss der Nebenwohnungen; außer die Nebenwohnungen sind zulässigerweise entstanden.

Da die Gebiete in der Zone 1 ausschließlich und in der Zone 2 vorrangig dem Tourismus dienen, erfolgte in den Bebauungsplänen kein Ausschluss von Nutzungen, die die Fremdenverkehrsnutzung beeinträchtigen könnten.

Nachdem so die Ziele der Gemeinde schrittweise und je nach Prioritäten in den einzelnen Bebauungsplänen festgeschrieben worden sind, erfolgt nun – als 3. Schritt – die zeitgerechte Anpassung der Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB, um die fremdenverkehrlichen Ziele auch für diejenigen Bebauungspläne festzuschreiben, die nicht gemäß den neuen Vorgaben aus der geänderten BauNVO und dem BauGB von 2017 angepasst worden sind. Zugleich werden auch die bereits überplanten Baugebiete mit in die Satzung einbezogen, um hier eine einheitliche baurechtliche Gleichbehandlung aller Gebiete abzusichern.

1.4 Zielsetzung der Satzung

Das Ziel einer Satzung nach § 22 BauGB definiert das Urteil des Oberlandesgerichtes Schleswig vom 25.05.2000 (Aktenzeichen: 2 W 112/00) sehr deutlich (siehe II, Nr. 1, Satz 2 ff):

„Sinn des Genehmigungsvorbehaltes nach § 22 BauGB ist es, dem Problem der schleichenden Umstrukturierung von Fremdenverkehrsgemeinden durch eine überhandnehmende Funktion von Nebenwohnungen wirksam zu begegnen, denn die städtebauliche Funktion von Fremdenverkehrsorten sei durch die Notwendigkeit gekennzeichnet, einem wechselnden Personenkreis von Feriengästen Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten sowie vorhandene Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich auszunutzen.

Die Erfahrung habe gezeigt, dass die Bildung von Wohnungseigentum in überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gebieten, regelmäßig den Einstieg für eine Zweitwohnungsnutzung bedeute.

Dies könne zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung führen, weil diese Wohnungen der wünschenswerten wechselnden Benutzung durch Gäste entzogen und die meiste Zeit leer stehen würden.

Es sollen sachenrechtliche Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Zweitwohnung darstellen, nämlich die Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, insbesondere von Wohnungseigentum.“

Regelungsgegenstand des § 22 BauGB ist mithin allein die Untersagung bestimmter Rechtsformen des Eigentums aus Gründen der Erhaltung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen.

1.5 Folgen der Satzung

Mit der Satzung tritt folgender Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde nach § 22 BauGB für die Begründung und/oder Teilung ein, und zwar von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG),
 2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) und
 3. Dauerwohnungsrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)
- und
4. Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB bei Neuplanung und im Bestand mit grundbuchlicher Belastung nach § 1010 BGB i. S. § 22 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB und
 5. Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung.

Die Gemeinde kann diese Teilung in einer einzelfallbezogenen Prüfung ablehnen, wenn sie befürchtet, dass eine Umwandlung in Nebenwohnungen zu befürchten ist, die sich negativ auf die touristische Infrastruktur in der Gemeinde auswirken könnte.

Nebenwohnungen werden über eine separate Festsetzung nur noch ausnahmsweise zugelassen.

1.6 Bestandssituation im Plangebiet, die eine Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB begründet

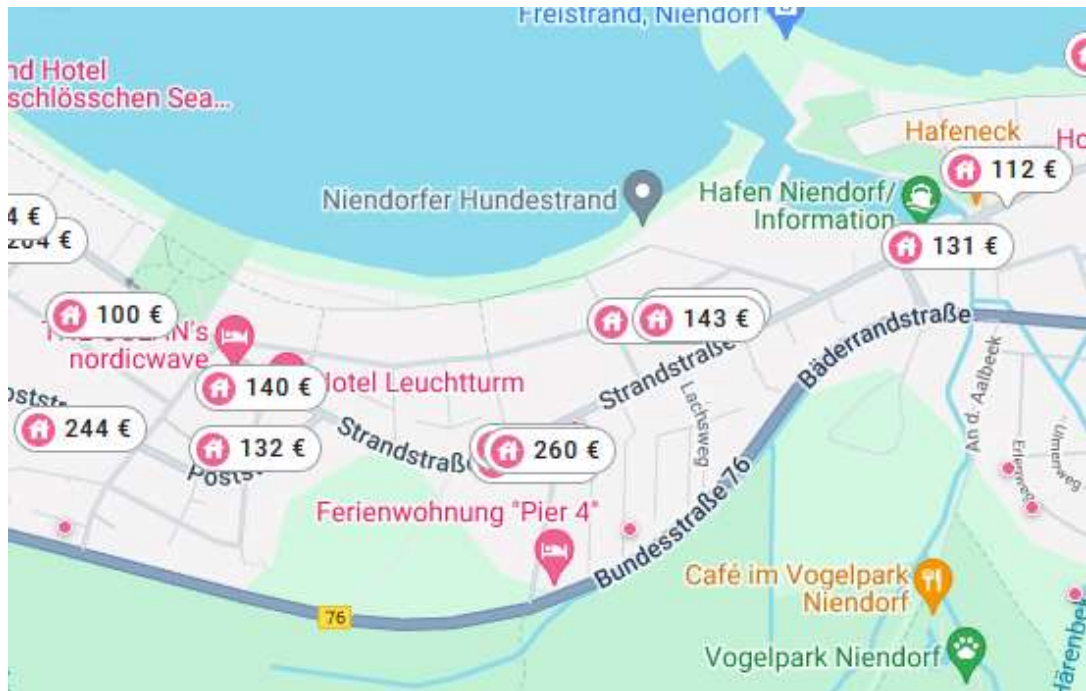
Eine Fremdenverkehrssatzung ist für Gebiete nach §§ 3 bis 7 BauNVO nach der Rechtsprechung zulässig, wenn die Gebiete eine „*fremdenverkehrliche Prägung*“ aufweisen. Entsprechend erfolgte eine Prüfung der Gemeinde auf

- a. Das Vorhandensein von Ferienwohnungen und Hotels und
- b. fremdenverkehrliche Angebote im Satzungsgebiet.

a) Vorhandensein von Ferienwohnungen und Hotels

Im Internet sind am 01.06.2024 als Beispiel folgende Ferienwohnungen zu finden:

Bild 9: gefunden am 01.06.2024 um 20 Uhr unter <https://www.google.de/travel/search?q=timmendorfer%20strand%20ferienwohnun-gen&gl=de&sssta=1&ts=CAISCAoCCAMKAaggDKgckBTtoDRVVS&qs=CAE4Bg&ap=KigKEgl2iC55qP5KQBE-UMmBSZIIQBISCTz-KMcEYAET5QyQHmCVASABoAQ&ictx=111&ved=0CAAQ5JsGahcKEwiY46GJs72GAxUAAAAAHQAAAAAQBgj>



Und etwas dichter herangezogen:



Zudem werden viele Wohnungen vor Ort beworben, deren Fotos aus gesetzlichen Gründen nicht Inhalt der Begründung sein dürfen. Feststellbar ist, dass in dem Gebiet real mehr vermietbare Ferienwohnungen vorhanden sind als Hauptwohnungen. Diese dienen der Beherbergung von Gästen für eine geringe zeitliche Begrenzung (vgl. BVerwGE, U.v. 7.7.1994 - 4 C 21/93 - BVerwGE 96, 217) und prägen somit das Gebiet wesentlich.

Über den B-Plan-Pool ist entsprechend erkennbar, dass der überwiegende Teil des Satzungsgebietes mit Bebauungsplänen überplant, ist:

Bild 10: Auszug aus <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/TimmendorferStrand/karte> vom 01.06.2024 um 20 Uhr



Zudem haben Akten- und Standortprüfungen der Verwaltung stichprobenförmig stattgefunden, die die Festsetzungen der Bebauungspläne mit den Baugenehmigungen abgeglichen haben. Danach befinden sich z. B. in der Rodenbergstraße 32/32a mit Strandstraße 37 insgesamt 216 baurechtlich genehmigte Wohnungen, von denen 141 angemeldete Nebenwohnungen sind (Stand 11.07.2022).

Bild 11: Auszug Google vom 01.06.2024

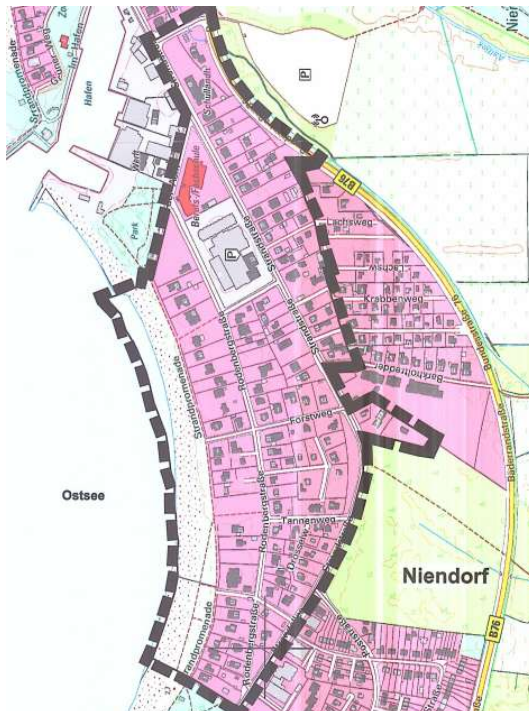


Die ermittelten Genehmigungen der Wohnungen basieren auf die geltenden Bebauungspläne.

So ließ der Bebauungsplan Nr. 17 reine und allgemeine Wohngebiete nach §§ 3 und 4 BauNVO zu.

Zwischenzeitlich erfolgte z. B. die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.

Bild 12: Auszug 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17



Diese lassen Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe in den WR- und WA-Gebieten im Satzungsgebiet allgemein zu; schließen jedoch Nebenwohnungen aus.

Baurechtliche Genehmigungen liegen jedoch vorrangig für Wohnungen als Haupt- und Nebenwohnungen in einem fast gleichen Verhältnis vor. Ferienwohnungen wurden bis zum Jahr 2017 nicht genehmigt, da diese bis zur Neuaufnahme des § 13a BauNVO, als nicht zulässig in den Baugebieten nach § 3 bis 7 BauNVO beurteilt worden sind. Die dafür erforderlichen Bauanträge wurden bis heute so gut wie nie gestellt. Die Nutzungen werden somit lediglich geduldet. Um diese Rechtssituation zunächst planungsrechtlich zu begründen, erfolgten die Änderungen der vorher genannten Bebauungspläne dahingehend, dass

- die Ferienwohnungen legalisiert werden können um den Tourismus – mit einem wechselnden Besucherkreis an Feriengästen - zu sichern,
- die bestehenden Wohnungen als Hauptwohnungen gestärkt werden und
- Nebenwohnungen untersagen werden können.

Somit ist feststellbar, dass das Satzungsgebiet nach den Bauakten in den WA-Gebieten durchaus als Wohngebiet erscheint. Dadurch, dass Nebenwohnungen zulässig sind und nach § 22 BauGB *„mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind“*, dienen diese Gebiete zum heutigen Zeitpunkt immer weniger als Wohngebiete für die Bewohner der Gemeinde, aber auch nicht – nach Aktenlage - als Ferienwohnungen, die in einem gewissen Grad, je nach Baugebietsart, erforderlich sind die touristische Infrastruktur der Gemeinde auch weiterhin aufrecht halten zu können.

b) fremdenverkehrliche Angebote im Satzungsgebiet

Eine weitere Grundvoraussetzung für eine Fremdenverkehrssatzung ist das Vorhandensein eines bedarfsgerechten fremdenverkehrlichen Angebotes im Satzungsgebiet.

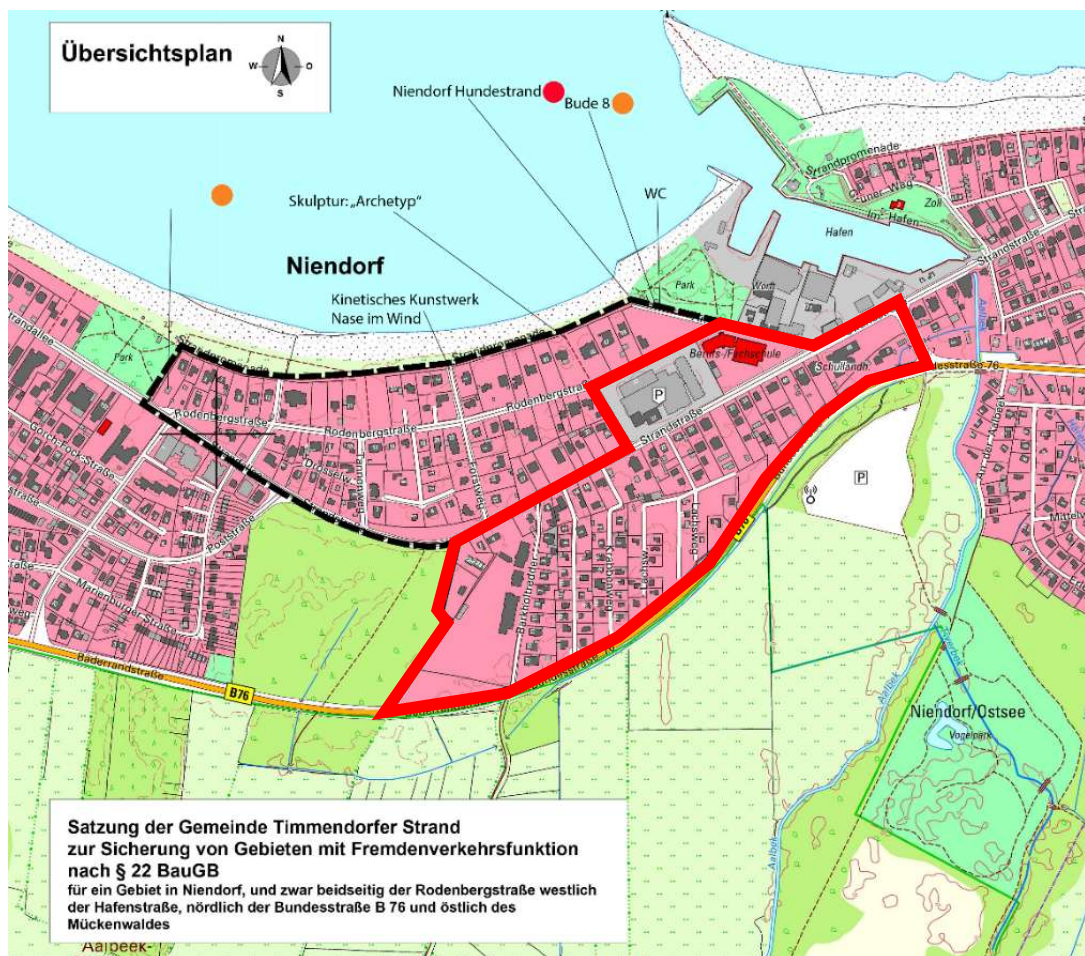
In diesem Fall ist der Fremdenverkehr in der Region auf die Naherholung an der Ostsee bzw. den rückwärtigen Erholungsraum um den südlich gelegenen „Hemmelsdorfer See“ herum orientiert. Hier kommt folglich der Urlauber her, der sich an der Ostsee direkt erholt und dabei die Gastronomie und die Kaufangebote nutzt, aber auch Sport betreibt, wie schwimmen, wandern, Rad fahren oder Golf spielen. Entsprechend sind folgende Nutzungsarten typisch für den bedarfsgerechten Tourismus in der Region:

Bild 13: Legende zur Prüfung der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 12.05.2023



Die Gemeinde hat vor Ort den Bestand an den g. Nutzungsarten im Satzungsgebiet geprüft und konnte folgendes Ergebnis feststellen:

Bild 14: Prüfung West der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 12.05.2023 für den Geltungsbereich (rot eingrahmt mit seinem Nahbereich)



Im Norden schließt die Ostsee mit einem breiten Strandbereich an den Ort an, so dass hier ein Badeurlaub möglich ist. Hier befindet sich eine Promenade mit diversen touristischen Angeboten, wie Gastronomien, eine davon direkt auf der hier vorhandenen Seebrücke, Spielbereiche, Strandkorbvermietungen und sonstige touristische Angebote, die typisch für einen Ostseeort sind.

Damit verfügt der Bereich der Satzung über eine gewerbliche und touristische Prägung des Gebiets mit einer Infrastruktur, die eindeutig ein gewisses Gewicht für den Fremdenverkehr hat.

c) Zusammenfassung der Bestandssituation

Insgesamt ist festzustellen, dass im Bestand ein hoher Anteil an Ferien- und Nebenwohnungen besteht sowie fremdenverkehrliche Angebote bestehen, die dem Gebiet eine „fremdenverkehrliche Prägung“ verleihen.

d) Städtebauliche Zieldefinition

Hier liegt ein Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion vor. Daher ist es gemeindliches Ziel, die Ferienwohnungen und Hotels zukünftig zu legalisieren und zu fördern, da sie Basis des Hauptwirtschaftszweiges der Gemeinde sind.

Städtebauliche Veränderungen durch Gebäudeteilungen sollen hingegen unterbunden werden, wenn sie klar erkennen lassen, dass sie neue Nebenwohnungen entstehen lassen, die der gemeindlichen touristischen Infrastruktur eher schaden könnten.

Da die Infrastruktur auf den Fremdenverkehr ausgerichtet ist, sollen Ferienwohnungen mit einem stetig wechselnden Personenkreis hier weiter gefördert werden, und keine Nebenwohnungen. Entsprechend erfolgt folgende Festsetzung:

„Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:

1. *die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,*
2. *die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,*
3. *die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach*
§ 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. *bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,*
5. *die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind - im Falle der Text Ziffer 1.2 (3).“*

1.7 **Abgrenzung der Gebiete, die eine Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr aufweisen**

Diese Satzung soll im Gebiet in Niendorf, und zwar südlich der Strandstraße bzw. Rodenbergstraße, westlich der Hafenstraße, nördlich der Bundesstraße B 76 und östlich des Mückenwaldes, als Steuerungsinstrument Anwendung finden, um die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen zu sichern.

In den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden daher solche im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die zwar nicht in einem Bebauungsplan als Kurgebiete und Gebiet für die Fremdenbeherbergung ausgewiesen sind, aber nach der tatsächlichen Nutzung das Gepräge solcher ausgewiesenen Gebiete haben.

Des Weiteren werden sonstige Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind, in den Geltungsbereich einbezogen. Entscheidend hierbei ist, dass Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung in einem Umfang vorhanden sind, dass von einer Prägung des Gebiets durch solche Betriebe ausgegangen werden kann. Dies trifft auch für die in das Satzungsgebiet einbezogenen Bereiche der Gemeinde Timmendorfer Strand, in Niendorf, zu, welche als allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt (siehe dazu Punkt 1.6 der Begründung) oder faktisch vorhanden sind, da in diesen Gebieten, bis auf einzelne Grundstücke, überall in nennenswertem Umfang, also prägend, private oder gewerbliche Vermietung an Feriengäste erfolgt.

Im Satzungsgebiet befinden sich diverse

- Straßenverkehrsflächen als Straßen und kleinere Parkplätze und
- eine Grünfläche als Bachtal.

Die öffentlich gewidmeten Straßen werden in der Anlage 1 als „*Straßenverkehrsflächen i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*“ gelb markiert. Für diese Flächen ist die Satzung nach § 22 BauGB nicht anzuwenden.

Ebenso wird die großflächige, zusammenhängende Grünfläche in der Anlage 1 grün als „*Grünfläche i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*“ gekennzeichnet. Für diese Fläche ist die Satzung nach § 22 BauGB ebenso wenig relevant.

Zur Erhaltung der Lesbarkeit dieser Satzung bleiben diese Nutzungen Bestandteil der Satzung; wohlwissend, dass diese nicht für Hauptwohnungen, Ferienwohnungen und Nebenwohnungen baurechtlich genutzt werden dürfen.

Diese genannten Erkenntnisse spiegeln sich in den vorgenommenen Abgrenzungen wieder, welche als Anlage Bestandteile der Satzung wurde.

In dieser Anlage sind somit die Flächen orange als „*Bauflächen, die der Regelungen der Satzung nach § 22 BauGB*“ gekennzeichnet, für die die Satzung nach § 22 BauGB anwendbar ist.

1.8 Versagung oder Erteilung der Genehmigung

Nach § 22 Abs. 4 S. 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn

„durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird“.

a) Grundsatz

In Fällen der Nutzung einer Nebenwohnung im Geltungsbereich der Satzung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Versagung der Genehmigung gerechtfertigt ist, weil bereits die hohen Anforderungen an eine wirksame Satzung erfüllt sind. Insofern wird die Zweckbestimmung des Satzungsgebietes für den Fremdenverkehr und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelmäßig beeinträchtigt sein.

b) Härteregelung

Nach § 22 Abs. 4 S. 3 BauGB kann die Genehmigung erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

Ein drohender wirtschaftlicher Schaden, bis hin zur Insolvenz, stellt zwar eine Härte dar. Eine besondere Härte setzt aber besondere Umstände voraus; es müssten ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers vorliegen. Daran fehlt es jedoch, wenn ein Eigentümer ein Wohnhaus errichtet und später feststellt, dass eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Nebenwohnung möglich ist. Die Fehlkalkulation eines Bauherrn allein kann die Erteilung einer Genehmigung nach der Härteklausel nicht rechtfertigen.

Im Übrigen können dem Eigentümer dadurch, dass er die Wohnung nicht über insgesamt die Hälfte der Tage eines Jahres leer stehen lassen darf, grundsätzlich keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen; vielmehr schafft speziell eine Vermietung regelmäßig Einnahmen, vermeidet also gerade wirtschaftliche Nachteile.

Als besondere Härtefälle kommen daher nur extreme Ausnahmesituationen in Betracht, und diese nur für eine Zeitspanne, während der ein solch besonderer Härtefall besteht. Dies können z. B. sein:

- Unvermietbarkeit der Wohnung
- Krankheit des aktuellen Eigentümers oder Tod des früheren, welche die Nutzung vorübergehend hindern.
- Wechselnder Arbeitseinsatz als Pendler, wozu die Nebenwohnung benötigt wird, ohne sie aber die Hälfte des Jahres bewohnen zu können.

Selbst in solchen besonderen Härtefällen steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Genehmigung zu erteilen oder zu versagen.

2 QUELLEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die Satzung Nr. 5 nach § 22 BauGB der Gemeinde Timmendorfer Strand über die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (Fremdenverkehrssatzung), bestehend aus der Satzung und dem beigefügten Lageplan, am 30. Juni 2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Timmendorfer Strand, 08.07.2026

gez. (Sven Partheil-Böhnke)
Bürgermeister

Die Satzung Nr. 5 nach § 22 BauGB trat am 18.07.2026 in Kraft.

