

**Satzung Nr. 3 nach § 22 BauGB  
der Gemeinde Timmendorfer Strand  
über die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen  
(Fremdenverkehrssatzung)**

für ein Gebiet in Timmendorfer Strand, und zwar südlich der Kurparkstraße, westlich der Kurpromenade, beidseitig der Strandallee, mit Ausnahme der Strandallee 2, 2a, 4 und 6, und südlich und östlich der Poststraße

Aufgrund des § 22 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, und des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - Go -) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVBl. 2003, S. 57), letzte berücksichtigte Änderung: § 34a geändert (Art. 1 Ges. v. 26.03.2026, GVBl. 2026 Nr. 27), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 30.06.2026 folgende Satzung erlassen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung Nr. 3 umfasst ein Gebiet in Timmendorfer Strand, und zwar südlich der Kurparkstraße, westlich der Kurpromenade, beidseitig der Strandallee, mit Ausnahme der Strandallee 2, 2a, 4 und 6, und südlich und östlich der Poststraße.

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den im beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 1.000, der Bestandteil dieser Satzung ist, kenntlich gemachten Teil des Gemeindegebietes. Die Grenze des Geltungsbereiches wird markiert durch den inneren Rand der eingezeichneten Umgrenzungslinie.

*Die im Einzelnen von dieser Satzung erfassten Flurstücke werden in der ebenfalls als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Flurstücksübersicht (siehe Anlage: Lageplan im M 1: 1.000 zur Satzung Nr. 3) benannt.*

**§ 2 Genehmigungspflicht**

Zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen der im § 1 dieser Satzung bestimmten Grundstücke/Gebiete unterliegen der Genehmigung:

- a) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- b) die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- c) die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches 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,
- d) bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerliche Gesetzbuches, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,

- e) 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,

des öffentlichen Baurechtes.

### **§ 3 Ausnahmen**

Die Genehmigung nach § 2 Nr. e ist nicht erforderlich, wenn in der jeweiligen Wohneinheit eine Nutzung als Nebenwohnung vor dem Inkrafttreten dieser Satzung aufgenommen worden ist.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Nach § 213 Abs. 2 BauGB handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB einen dort genannten Raum als Nebenwohnung nutzt.
- (2) Gemäß § 213 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann diese Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

### **§ 5 In-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Satzungen der Gemeinde Timmendorfer Strand zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für einen Teilbereich der Ortschaft Niendorf/Ostsee vom 09.11.1990, für einen Teilbereich I in Timmendorfer Strand vom 09.11.1990 und Teilbereich II der Ortschaft Timmendorfer Strand vom 09.11.1990 treten gleichzeitig außer Kraft.

Ausgefertigt:



Timmendorfer Strand, 08/07/2016

(Sven Partheil-Böhnke)  
Bürgermeister

---

#### Anlagen:

Lageplan im M 1: 1.000 zur Satzung Nr. 3  
Begründung zur Satzung Nr. 3

## Übersichtsplan:

