

**Satzung Nr. 5 nach § 22 BauGB
der Gemeinde Timmendorfer Strand
über die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen
(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

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

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. 5) 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, 05/07/2026

(Sven Partheil-Böhnke)
Bürgermeister

Anlagen:

Lageplan im M 1: 1.000 zur Satzung Nr. 5
Begründung zur Satzung Nr. 5

Übersichtsplan:

