

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Timmendorfer Strand

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, gem. § 22 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), zur Aufstellung der Satzung Nr. 5 nach § 22 BauGB der Gemeinde Timmendorfer Strand über die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (Fremdenverkehrssatzung)

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 30.06.2026 in der öffentlichen Sitzung 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, wie folgt beschlossen:

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 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 (GVObI. 2003, S. 57), letzte berücksichtigte Änderung: § 34a geändert (Art. 1 Ges. v. 26.03.2026, GVObI. 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:

Siegel

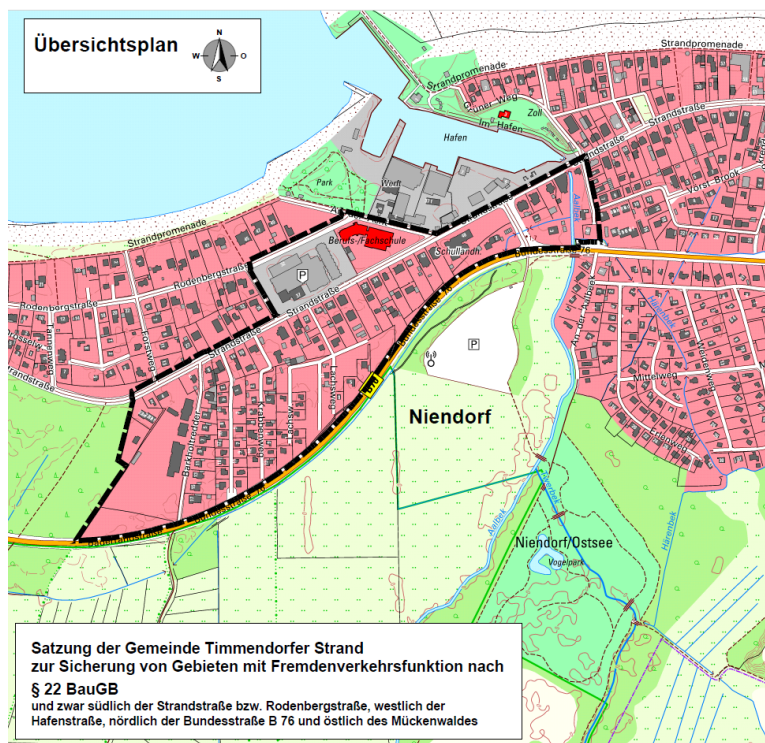
Timmendorfer Strand, 08.07.2026

gez. (Sven Partheil-Böhnke)
Bürgermeister

Anlagen:

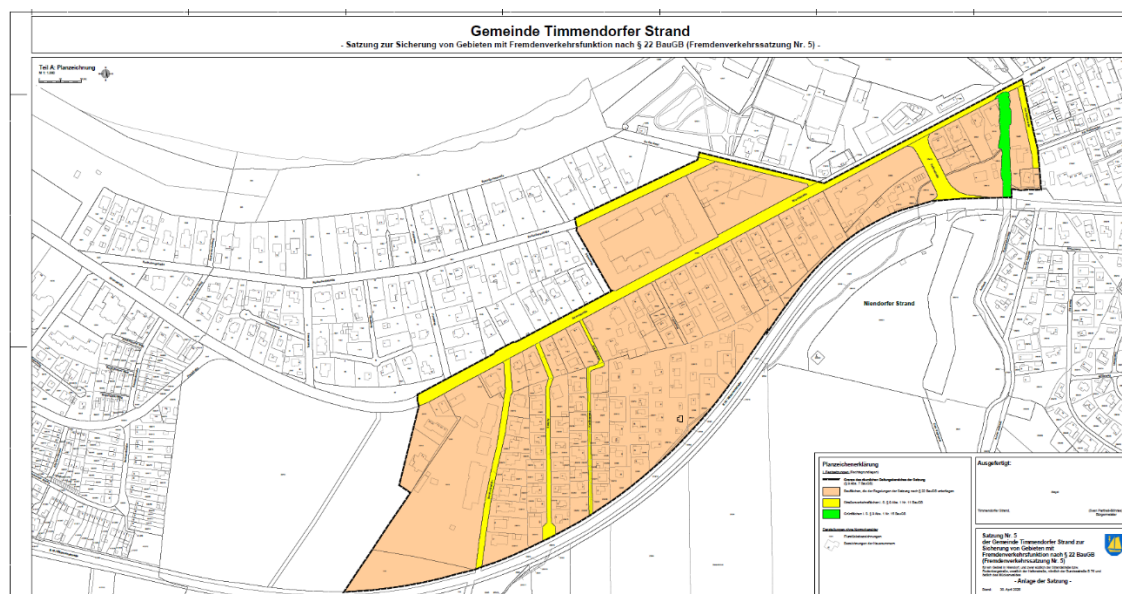
Lageplan im M 1: 1000 zur Satzung Nr. 5
Begründung zur Satzung Nr. 5

Übersichtsplan:



(Der Geltungsbereich ist mit einer schwarz gestrichelten Begrenzungslinie umrandet)

Lageplan zur Satzung Nr. 5:



**Der Beschluss wird hiermit, gem. § 22 Abs. 2 BauGB, ortsüblich bekanntgemacht.
Die Satzung tritt mit dem Tage nach dieser Bekanntmachung in Kraft.**

Der Inhalt dieser Bekanntmachung wird zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter <https://www.timmendorfer-strand.org/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen> veröffentlicht. Die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt dieser Bekanntmachung werden außerdem über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung zugänglich gemacht.

Satzungsunterlagen:

Jeder kann ab dem Tage des Inkrafttretens an in die Satzung einschließlich der jeweils dazugehörigen Planzeichnung über den örtlichen Geltungsbereich sowie der jeweiligen Begründung Einsicht nehmen. Die Satzung liegt im Rathaus der Gemeinde Timmendorfer Strand, Strandallee 42, 23669 Timmendorfer Strand, während der Öffnungszeiten aus. Die Satzungsunterlagen mit der Planzeichnung und der Begründung sind zudem auf der Homepage der Gemeinde Timmendorfer Strand unter <https://www.timmendorfer-strand.org/ortsrecht/bauwesen-umwelt-und-naturschutz-landschaftspflege> online einsehbar.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach, eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Timmendorfer Strand geltend gemacht worden sind, der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften, unter anderem über die Ausfertigung und Bekanntmachung sonstiger städtebaulicher Satzungen nach dem Baugesetzbuch, sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde, unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Timmendorfer Strand, den 08.07.2026

Gemeinde Timmendorfer Strand

Der Bürgermeister

gez. Sven Partheil-Böhnke

(Siegel)