

cima.

München Stuttgart Forchheim
Frankfurt a.M. Köln Leipzig
Berlin Hannover **Lübeck** Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-389 680
F 0451-389 6828
www.cima.de

Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt



Entwurf Endbericht

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Sylt
Postfach 1664
25969 Sylt / OT Westerland
Web: www.gemeinde-sylt.de/

Auftragnehmer

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck

Bearbeitung:
Martin Hellriegel
Uwe Mantik

Telefon: 0451 389 68 0
E-Mail: info@cima.de
Web: www.cima.de

Hinweise

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechterspezifische Formulierungen zu verwenden. Sämtliche Personenbezeichnungen beziehen sich in gleicher Weise auf alle Geschlechter.

Stand / Erstellungszeitraum

Entwurf Endbericht / Juni bis Dezember 2021 (Erhebungszeitraum August 2021)

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	4
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
1.2 Vorgehensweise und Methodik.....	5
2 Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	10
2.1 Allgemeine Trends und Auswirkungen auf den Standort Sylt	10
2.2 Der Beherbergungsstandort Sylt.....	19
2.2.1 Beschreibung der aktuellen Rahmenbedingungen.....	23
2.2.2 Exemplarische Betrachtung von Entwicklungspfaden.....	32
2.3 Bewertung der aktuellen Situation in der Bevölkerung.....	34
2.4 Rechtliche Steuerungsmöglichkeiten	36
2.4.1 Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten	36
2.4.2 Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bezogen auf Ferienwohnungen	42
2.4.3 Aspekte des Bebauungsplanverfahren.....	43
2.4.4 Steuerung außerhalb der Bauleitplanung	44
2.4.5 Wirkung der Steuerungsinstrumente	45
2.4.6 Ergänzende Maßnahmen.....	45
3 Bestandssituation auf Teilebenen.....	47
3.1 Westerland Innenstadt (1)	48
3.2 Westerland Nord (2).....	53
3.3 Westerland Ost (3).....	58
3.4 Westerland Süd (4)	63
3.5 Rantum (5)	68
3.6 Tinnum (6).....	73
3.7 Keitum (7).....	78
3.8 Munkmarsch (8).....	83
3.9 Archsum (9).....	87
3.10 Morsum (10)	91
4 Bestandssituation in Marktsegmenten.....	95
4.1 Hotel	96
4.2 Hotel garni	98
4.3 Ferienwohnung, Ferienhaus, Appartement, Privatvermietung	100
4.4 Übrige Angebote	102
5 Beherbergungskonzept.....	104
5.1 Ziele	105
5.2 Handlungs- und Umsetzungskonzept	108

5.2.1 Inhaltlich-räumliches Steuerungskonzept	108
5.2.2 Rechtliches Steuerungskonzept	112
5.2.3 Ergänzende Maßnahmen	113
6 Fazit und Ausblick	116
7 Quellen und Literaturverzeichnis	118
8 Abbildungsverzeichnis	119
9 Tabellenverzeichnis	121

1 Einleitung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Unabhängig von den durch das Covid-19-Virus veränderten Rahmenbedingungen muss ein funktionierender Siedlungs- und Lebensraum zur Grundvoraussetzung von touristischer Entwicklung gemacht werden. Der sogenannte „Overtourism“ steht im Spannungsfeld zu den übrigen Zielen der Gemeindeentwicklung, unabhängig davon, ob er durch den Binnenmarkt oder ausländische Gäste vorangetrieben wird. Erst wenn eine hohe Lebensqualität gegeben ist, kann eine attraktive Erlebnisqualität für Gäste geschaffen werden. Die Marktentwicklungen der Vergangenheit haben diese Basis gesamtgemeindlich und teilräumlich belastet.

Die Gemeinde Sylt besitzt einen angespannten Wohnungsmarkt, der sich aufgrund der kontinuierlichen Konkurrenz zwischen den Wohnnutzungen, einem hohen Anteil von Nebenwohnsitzen und Dauervermietungen mit touristischen Nutzungen ergibt. Der hohe Anteil privater Ferienwohnungen, die lokal agglomeriert zu einer zunehmenden Verdrängung von Wohn- und Geschäftsräumen geführt haben, verstärkt dabei die angespannte Lage des Wohnungsmarktes mit all den verbundenen Konsequenzen für die Siedlungs- und Lebensraumqualität. Selbst die Absicherung wichtiger sozialer Infrastrukturen gerät zwischenzeitlich an ihre Grenzen.

Weiterhin werden sowohl der konjunkturelle Aufschwung vor Covid-19 als auch die aktuellen Stabilisierungsversuche für die Wirtschaft von einer aktiven Niedrigzinspolitik begleitet. Dies rückt Sylt, als eine der beliebtesten touristischen Destinationen Deutschlands, in den Fokus von Investoren aus dem Beherbergungssektor. In Kombination mit der sehr hohen Attraktivität der Insel führt dies zu einer Art „Gentrifizierung“ in allen Teilmärkten. Selbst kleine günstige Ferienwohnungen werden zu größeren „Luxusapartements“ umgewandelt. In der Folge wird u.a. das Angebot an bezahlbaren Alternativen in der Nebensaison zunehmend knapper und eine Verteilung von Besucherströmen erschwert.

Aus dieser Gemengelage von städtebaulichen Effekten ergibt sich ein gesteigener Bedarf an städtebaulicher Steuerung. Für eine gezielte räumliche Steuerung der Entwicklung von Nutzungen, die der touristischen Beherbergung dienen, bedarf es einer von Einzelfällen unabhängigen, übergeordneten, städtebaulich begründeten Konzeption, mit der eine einheitliche und rechtssichere Beurteilungsgrundlage für den Umgang mit derartigen Nutzungen in der Gemeinde Sylt geschaffen wird. Diese schafft sowohl innerhalb der Gemeindeverwaltung als auch bei den privaten Akteuren (Immobilieninhaber, Beherbergungsstätteninhaber, Ferienwohnungsanbieter; aber auch betroffene Bürger und Gewerbetreibende) Planungs- und Investitionssicherheit. Wichtig hierbei ist, dass sowohl die marktseitige Nachfrage als auch das städtebauliche Steuerungserfordernis beurteilt werden. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Beherbergungskonzept.

Basis für eine Konzeption der zukünftig zu erwarteten Neuverteilungen und Veränderungen der Beherbergungsangebote in der Gemeinde Sylt ist eine umfassende Analyse des Bestandes und der Rahmenbedingungen im Gemeindegebiet. Das Beherbergungskonzept empfiehlt – auf Basis der Analyse und den hieraus abgeleiteten Zielsetzungen – Standorte und Marktsegmente, an denen Beherbergungsnutzungen ausnahmsweise und gemäß einem standardisierten und transparenten Prüfraster zugelassen oder ausgeschlossen werden sollten. Das Konzept kann der Gemeinde im Anschluss dazu dienen, ihre Bauleitplanung entsprechend den Erfordernissen der Gemeindeentwicklung rechtssicher anzupassen. Ein Ausschluss von Beherbergungsnutzungen kann nur durch eine solche Überführung in die Bauleitplanung erfolgen.

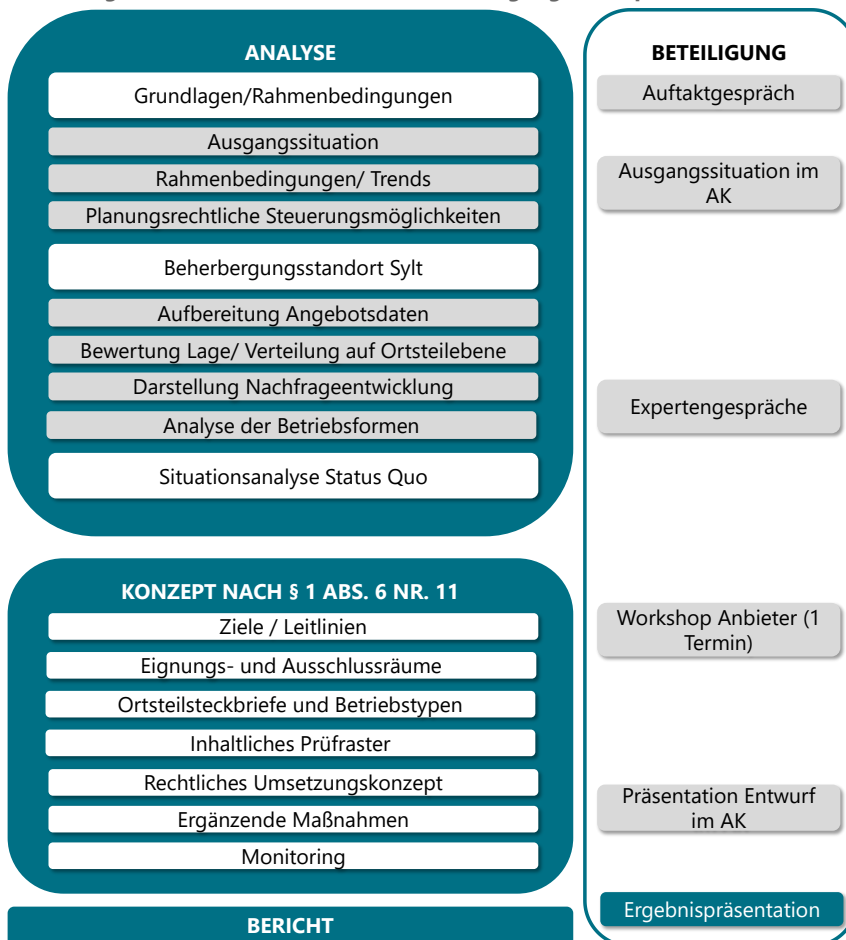
Neben einer detaillierten Analyse und einer rechtssicheren Fachkonzeption spielt die Sensibilisierung und fachliche Information der Entscheider und Akteure vor Ort eine wichtige Rolle. Sie ist daher immanenter Bestandteil des Konzeptes. Bei der Genehmigung von Nutzungen handelt es sich häufig um ein emotional diskutiertes Thema, das grundsätzlich einer sachlich aufbereiteten Basis bedarf. Es müssen städtebauliche

Gründe identifiziert werden, anhand derer die Eignung von Standorten objektiv geprüft und bewertet werden kann. Hierbei ist immer zu berücksichtigen, welche Bedeutung das Beherbergungswesen in vielfältiger Hinsicht für die Gemeinde Sylt hat. Neben direkten und indirekten Wertschöpfungseffekten sowie Arbeitsplätzen nimmt es maßgeblich Einfluss auf das Gemeindebild, die ökologischen Rahmenbedingungen, die Wahrnehmung der Attraktivität und Qualität eines Standortes oder auf das Angebot an sozialen Treffpunkten und Infrastruktur.

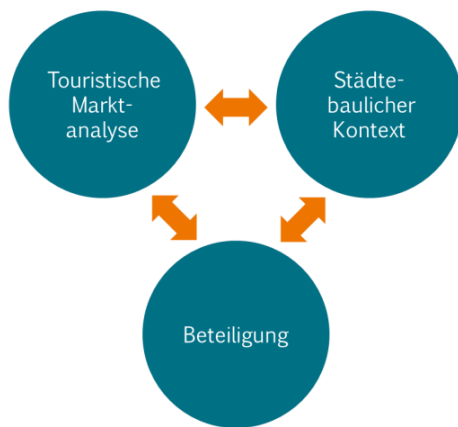
1.2 Vorgehensweise und Methodik

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht und dokumentiert sowohl den Ablauf der Konzepterstellung, die inkludierten Beteiligungsschritte, als auch den Aufbau des Beherbergungskonzeptes. Auf Basis der umfangreichen Analysen zu Rahmenbedingungen, Trends und den Bestandsaufnahmen des Beherbergungsangebotes in der Gemeinde Sylt wurden die Analysen, sowohl für die gesamtstädtische Situation als auch die detaillierte Situation in den Ortsteilen bzw. Teilbereichen, erarbeitet. Die Analyseergebnisse und das daraus abgeleitete und aufbauende Handlungskonzept wurden in einer Zwischenpräsentation dem projektbegleitenden Arbeitskreis vorgestellt; Änderungen wurden eingearbeitet.

Abbildung 1: Ablauf und Aufbau des Beherbergungskonzeptes



Quelle: cima 2021



Das Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt setzt sich aus drei zentralen Bausteinen zusammen: Neben einer umfangreichen Analyse der verschiedenen Elemente des touristischen Marktes und des städtebaulichen Kontextes auf Ebene von Teilbereichen ist die Beteiligung der verschiedenen Akteure von zentraler Bedeutung. Um die Situation vor Ort einschätzen und analysieren zu können, wurden Gespräche mit Schlüsselpersonen aus verschiedenen Themenfeldern und Ortschaften geführt (Tabelle 1). Die Gespräche mit den Akteuren wurden in Form von Einzelgesprächen durchgeführt.

Abbildung 2: Zentrale Bausteine

Quelle: cima 2021

Tabelle 1: Beteiligter Expertenkreis

Themenfeld	Expertenkreis
Vereine / Verbände und Marktteilnehmer	<ul style="list-style-type: none"> - Herr Erdmann, 1. Vorsitzender, DEHOGA Sylt - Frau Atasoy, Geschäftsbereichsleiterin, Existenzgründung und Unternehmensförderung International, IHK Flensburg - Herr Luft, Sylt Marketing GmbH - Herr Johannsen, Geschäftsführer und Eigentümer, Hotel Benen-Diken-Hof, Keitum - Herr Bourne, Geschäftsführer Haus Hanseat, Rantum - Herr Douven, Kurdirektor und Geschäftsführer ISTS
Ortsbeiratsvorsitzende	<ul style="list-style-type: none"> - Herr Ipsen, Tinum - Herr Steensbeeck, Archsum - Frau Stöven, Keitum/Munkmarsch

(Quelle: cima 2021)

Neben der Beteiligung von Akteuren und Experten vor Ort wurde der Prozess von einem Arbeitskreis begleitet. Dieser setzt sich aus Vertretern der Verwaltung sowie der Sylt Marketing GmbH zusammen. An zwei Terminen wurden in dem Arbeitskreis die Grundlagen/Zielsetzungen und die Strategie/Grundzüge des Konzeptes diskutiert.

Tabelle 2: Teilnehmer Arbeitskreis

Arbeitskreis
Herr Häckel (Bürgermeister der Gemeinde Sylt)
Herr Luft (Sylt Marketing GmbH)
Herr Bayerlein (Abteilung Ortsentwicklung)
Herr Lemke (Abteilung Ortsentwicklung)

Quelle: cima 2021

Datenerhebung/Desk Research: Die Basis für die Bestandserhebung der örtlichen Beherbergungssituation wurde aus den verfügbaren Daten der Gemeinde Sylt sowie der Sylt Marketing GmbH generiert, zusätzlich wurden vor allem private Angebote anlassbezogen online recherchiert. Dafür wurden verschiedene Online-Quellen und Anbieterportale (sylv.de, Airbnb, 9flats, wimdu, FeWo-direkt u. a.) durchsucht und die Betriebe katalogisiert. Bei der Erfassung muss beachtet werden, dass es sich um eine Momentaufnahme des Angebots handelt. Erfasst wurde die Situation zum Zeitpunkt: Juli/ August 2021 auf Basis von Geodaten der Gemeinde Sylt aus den Jahren 2018 und 2021. Weiterhin zeigen Stichproben, dass es bei den erfassten Ferienwohnungen und Privatzimmern zur aktuellen Situation vor Ort zu Abweichungen von bis zu 10% kommen kann. Diese sind auf Basis der Gesamtschau der Daten jedoch hinzunehmen (u.a. Fluktuation), um auch kleinräumig eine Einschätzung von Overtourism-Erscheinungen geben zu können.

Die Relevanz privater Zimmervermietungen wurde anhand von Sonderauswertungen der Sylt Marketing GmbH in anonymisierter Form untersucht. Die Verortung von Einzelangeboten erfolgt primär auf Basis von Geodaten der Gemeinde Sylt mit den genannten Unschärfen. Auswertungen aus privaten Anbieterportalen können nur anhand eines räumlich plausiblen Mittelpunkts in einem 200-m-Radius abgebildet werden. Hier ergeben sich gebietsscharfe Kartierungen, die die Belastung eines Quartiers abbilden – jedoch keinen Rückschluss auf einzelne Gebäude zulassen. Sie wurden zur Plausibilisierung der Ergebnisse ergänzend herangezogen.

Zur Analyse der Nachfragesituation wurde auf vorhandene statistische Sekundärdaten (u. a. Tourismusstatistik, Unternehmensregister, Daten des Statistischen Landesamtes) sowie die qualitativen Ergebnisse der Expertengespräche zurückgegriffen. Die gewonnenen Daten wurden mit eigenen Datenbanken abgeglichen und in Prognosemodellen der cima weiterverarbeitet.

Klassifizierung der Betriebe: Die Klassifizierung der Betriebsarten erfolgt auf Grundlage der Einteilung durch die DEHOGA und wurde anschließend auf Basis der Situation vor Ort modifiziert (vgl. Tabelle 2). Es ist zu beachten, dass nicht für alle Betriebsarten in der amtlichen Statistik differenzierte Daten vorliegen. Daher können in der folgenden Untersuchung im Bereich der Statistiken und Prognosen nur Aussagen zu den jeweils verfügbaren Betriebsarten in Relation zu den eigenen Erhebungen gegenübergestellt werden. Im Kapitel „Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten...“ werden die Kategorien, orientiert an den in der Regel zu erwartenden städtebaulichen Effekten, eingeteilt, um den Umgang in der Bauleitplanung zu erleichtern.

Tabelle 3: Klassifizierung der Betriebsarten

Betriebsarten	Beschreibung
All-Suite-Hotel	ein Hotel, das als Unterbringung nur Suiten anbietet
Aparthotel, Appartement-Hotel¹	ein Hotel, das Studios oder Appartements als Unterbringung anbietet
Bauernhof	ein aktiv bewirtschafteter landwirtschaftlicher Betrieb, der Zimmer zur Vermietung anbietet
Boardinghouse	eine Beherbergungsart in städtischer Umgebung; eine Unterbringung für längere Zeit ist möglich; dabei bieten diese Betriebe auch verschiedene Serviceleistungen an wie z. B. Reinigung, hotelmäßiger Zimmerservice

¹ Der Begriff Serviced Apartments ist der Oberbegriff für die Bezeichnung von Einheiten in klassischen Appartementshäusern und/oder Aparthotels/Appartementshotels. Serviced Apartments sind komplett möblierte Wohneinheiten, die immer über eine voll ausgestattete Küche oder Kitchenette verfügen und hotelähnliche Dienstleistungen bieten. Das Servicelevel variiert je nach Konzept und Betriebstyp von Limited bis Full Service.

Betriebsarten	Beschreibung
Ferienwohnung (FEWO), Ferienhaus, Appartement	eine in sich abgeschlossene Unterkunft innerhalb eines Gebäudes, die über Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung verfügt und für vorübergehenden Aufenthalt von Personen gedacht ist
Gästehaus	unterscheidet sich von einem Hotel durch ein eingeschränktes Dienstleistungsangebot; Mahlzeiten werden nur an Hausgäste ausgegeben
Gasthof	ein Gastronomiebetrieb, der Speisen und Getränke als Hauptleistung anbietet, daneben aber auch einige Zimmer vermietet
Hotel²	ein Beherbergungsbetrieb, der mit einem Mindestmaß an Einrichtungen (Rezeption, tägliche Zimmerreinigung, mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten) ausgestattet ist
Hotel garni	ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet
Hostel	ein Beherbergungsbetrieb, der sich in erster Linie an Rucksacktouristen mit meist kurzer Aufenthaltsdauer richtet und überwiegend Schlafplätze in Mehrbettzimmern anbietet; meist mit nur kleinem Frühstück
Jugendherberge	ein Beherbergungsbetrieb, in dem in erster Linie junge Menschen für eine meist kurze Aufenthaltsdauer aufgenommen werden; Speisen und Getränke werden nur an Hausgäste abgegeben
Kur-/ Rehaklinik	ein Beherbergungsbetrieb mit Krankenhauscharakter; sie steht unter ärztlicher Leitung und bietet ständige medizinische Betreuung; das Beherbergungsangebot entspricht den Bedürfnissen der Patienten wie z. B. Barrierefreiheit und Ernährungsangebot
Motel	ein Hotel, mit einem auf Kraftfahrer ausgerichteten Standort sowie nahe gelegener Parkmöglichkeit
Pension	ein Betrieb, der sich von einem Hotel durch eingeschränkte Dienstleistungen unterscheidet; Mahlzeiten werden nur an Hausgäste verabreicht
Privatunterkunft, Privatzimmer	eine Unterkunft in einem privaten Haus, die nicht erlaubnispflichtig und je nach nationalen Gesetzen maximal acht bis zehn Betten aufweisen dürfen
Scheinprivate Unterkünfte (Angebote mit gewerblichem Charakter)	eine Unterkunft in einem privaten Haus, die erlaubnispflichtig ist, jedoch nicht entsprechend gemeldet wurde und somit nur den Anschein erweckt, eine private Vermietung zu sein; die Ermittlung erfolgt über eine Datenrecherche in den gängigen Anbieterportalen und einem Abgleich mit Städtischen Daten, bzw. FTM
Campingplatz	ein Gelände, auf dem Camping, Übernachten in Zelten, Wohnwagen oder Wohnmobilen möglich ist
Schulungsheim	Übernachtungsstätte, in der Unterricht außerhalb des regulären Schul-, Bildungssystems stattfinden kann

Quelle: cima auf Grundlage der DEHOGA

Erhebung vor Ort: Auf Grundlage der vorangestellten Recherche wurde eine Erhebung vor Ort durchgeführt. Bei der Erhebung wurde in den einzelnen Ortsteilen eine GIS-basierte Kartierung der gewerblichen Betriebe durchgeführt. Dabei wurden sowohl die vorhandenen Betriebe erhoben als auch der städtebauliche Kontext des direkten Umfeldes und des Ortsteils eingeschätzt. Zur Bewertung der in der Örtlichkeit nicht zu erhebenden kleinteiligen Angebote wurden ergänzende GIS-Daten der Gemeinde Sylt herangezogen und anhand von Stichproben plausibilisiert.

² Begriffe wie Low-Budget- oder Economy Hotel sowie Design Budget Hotels sind keine anerkannten Arten von Beherbergungsbetrieben. In der Regel sind dies 1- bis 2-Sterne-Hotels der Markenhotellerie mit automatischem Check-in und eingeschränktem Serviceangebot wie bei den Motels.

Qualitativer Abgleich: Die Auswertung der erhobenen Daten zu den unterschiedlichen Teilmärkten wurde durch die Expertengespräche qualitativ abgeglichen (Auflistung Gesprächspartner siehe Tabelle 1). Hierbei erfolgte die Einstufung sowohl durch die Anbieterseite als auch durch Vertreter der Ortschaften.

Bewertung der Beherbergungssituation: In Form von teilbereichsdifferenzierten Analysen wird die jeweilige Bestandssituation in den einzelnen Teilbereichen abgebildet (siehe Steckbriefe in Kap. 3). Wo erforderlich, betrifft insbesondere den Ortsteil Westerland, werden innerhalb der Ortsteile Teilbereiche identifiziert, die eine verbesserte teilräumliche Steuerung ermöglichen sollen. Die Steckbriefe beinhalten eine Übersicht der vorhandenen Betriebe in Form einer Karte auf Ortsteilebene, die Darstellung relevanter Fakten zum jeweiligen Teilbereich sowie eine Analyse der Bestandssituation der jeweiligen Betriebstypen (siehe Tabelle 3). Es gilt, die Situation in den Teilbereichen anhand städtebaulicher Kriterien orientiert am §1 BauGB zu bewerten. Auf Grundlage von städtebaulichen Gründen wird anschließend die Situation eingeschätzt und eine Strategieempfehlung abgegeben.

Strategie und Handlungskonzept: Auf der Grundlage der Analyse der einzelnen Marktsegmente und der Bestandssituation – bezogen sowohl auf die Gesamtgemeinde als auch die einzelnen Teilbereiche – können zukünftige Ziele und Strategien aufgestellt werden. Diese münden in ein Handlungskonzept für die Gemeinde Sylt.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Als Grundlage der Untersuchung werden die Rahmenbedingungen und Trends betrachtet, die den Sylter Beherbergungsmarkt beeinflussen oder künftig beeinflussen könnten. Dabei haben allgemeine und bundesweite Trends ebenso einen Einfluss auf die heutige und zukünftige örtliche Situation des Beherbergungsmarktes in Sylt wie regionale und lokale Entwicklungen.

2.1 Allgemeine Trends und Auswirkungen auf den Standort Sylt

Covid-19-Rahmenbedingungen

Die Covid-19-Pandemie hat den Beherbergungssektor erheblich beeinflusst und macht dies noch. Ob und wie lange diese Beeinflussung anhalten wird, hängt stark von der erfolgreichen Impfkampagne und der weiterhin erforderlichen Sensibilität aller Beteiligten beim Umgang mit Lockerungen von Beschränkungen ab. Trotz Umsatzeinbußen in den Lockdown-Phasen profitiert der Standort Sylt dabei von einer enorm starken Inlandsnachfrage. Zudem haben die staatlichen Hilfen dazu beigetragen, die Auswirkungen abzufedern. Zum aktuellen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass es angebotsseitig am Standort Sylt zu umfangreichen Marktaustritten kommen wird.³ Einige weitere Entwicklungen lassen sich aus den Beobachtungen der letzten Monate zudem ableiten:

- Kleinteiligen Angebotsformaten wie Ferienwohnungen, Ferienhäuser oder auch privaten Zimmervermietungen fällt es meist leichter, die gebotenen Hygienekonzepte zu realisieren. Dies gilt auch für Campingplatzangebote und Wohnmobilstellplätze, sofern Hygiene- und Abstandsregeln eingehalten werden. Ebenso kehrt das Vertrauen der Nachfrageseite in kleinteiligere Formate schneller zurück als bei größeren Anbietern.
- Dieser Vorteil schwindet, wenn der Betreiber sich nicht am Angebotsstandort befindet und nicht die Gelegenheit hat, die Services extern zu beauftragen.
- Die zusätzlichen Services von größeren gewerblichen Anbietern (bspw. Wellness-Angebote) können unter Covid-19-Bedingungen nicht oder nur in Teilen angeboten werden, wodurch sie ihre Wirkung als Buchungskriterium gegenüber kleineren Anbietern verlieren. Dabei ist aufgrund der Hygienekonzepte zu beobachten, dass Gastronomie und Services unter begrenzten Kapazitäten zunächst für die eignen Gäste reserviert werden und erst nachrangig für weitere Kunden geöffnet werden.
- Durch die Pandemie erfolgte bei den Banken ein Neueinstufung der Risikobewertung von gastronomischen Dienstleistungen. Marktanpassungen, die einen großen Teil ihres Umsatzes auf etwaige Angebote stützen, haben es aktuell deutlich schwerer, Kredite zu erlangen als vor Covid-19.
- Die geringe Abhängigkeit des Marketings auf der Insel Sylt von Großereignissen oder Indoor-Sehenswürdigkeiten begünstigt ein relativ geringes Ausfallwagnis unter Pandemiebedingungen.
- Ein genereller Trend, Ferienwohnungen in dauerhafte Mietverhältnisse zurückzuwandeln, ist aktuell weder deutschlandweit noch auf der Insel Sylt ablesbar. Auch unter Corona-Bedingungen entstehen in der Gemeinde Sylt eher so genannte „Schläferappartements“⁴ oder weitere Nebenwohnsitze. Europaweit gibt es vereinzelte Bestrebungen (u.a. Lissabon), um durch kommunale Anmietungen für einen bestimmten Zeitraum Umwandlungen zu befördern (u.a. Reduzierung des

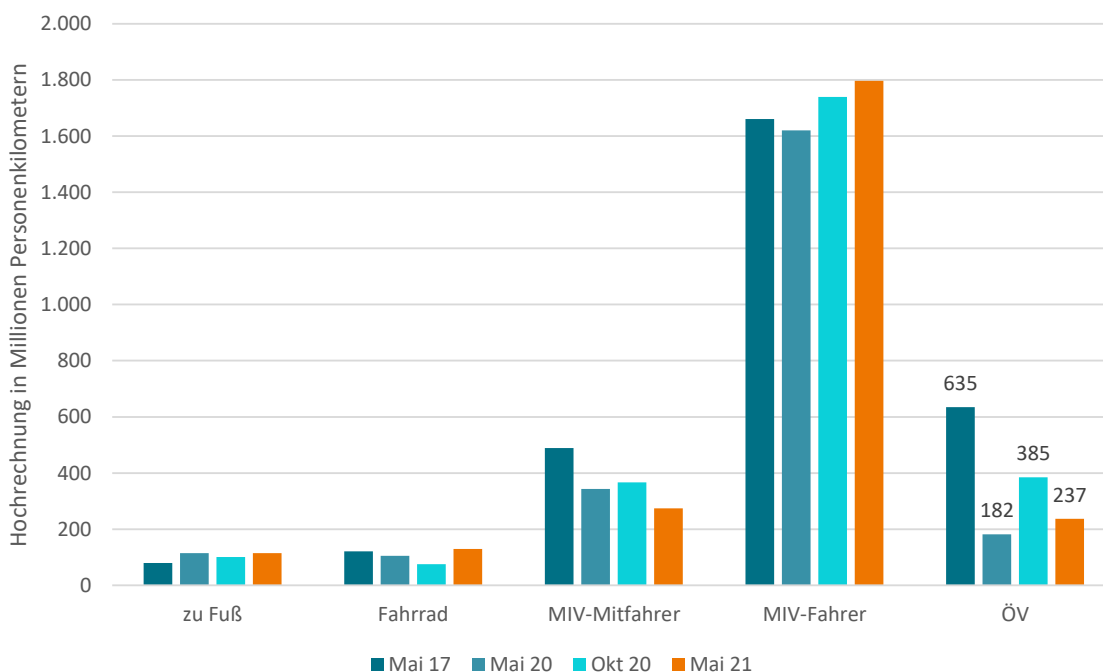
³ Hinweis: Die Betroffenheit einzelner Anbieter kann abseits dieses Durchschnittswertes jedoch nicht ausgeschlossen werden. Für die vergangenen Jahre wird über alle Marktsegmente mit einer Größenordnung von ca. 10 bis 20 % gerechnet. Exakte Zahlen werden allerdings erst in der Retrospektive sichtbar werden.

⁴ Appartements, die dem Markt aufgrund von ungeklärten oder anstehenden Erbschaften entzogen werden.

Ausfallwagnisses). Durch die hohe Inlandsnachfrage und die extreme Preisentwicklung am Standort Sylt ist diese Strategie allerdings nur bedingt übertragbar.

Eines wird in der aktuellen Marktbeobachtung deutlich: Overtourism-Entwicklungen sind, wenn auch modifiziert, sowohl unter Pandemie-Bedingungen durch einen verstärkten Inlandstourismus als auch danach für die Insel Sylt zu erwarten, so dass eine strategische Steuerung auch weiterhin erforderlich ist. In Teilen wirkt die Pandemie sogar problemverstärkend auf die übrigen Belange der Gemeindeentwicklung. So befördern die Hygiene- und Abstandsregeln die Nutzung kleinerer Anbieter, teils in starker Agglomeration, teils in ungewollten Lagen oder auch der Modal Split wird zu Ungunsten des ÖPNVs beeinflusst. So zeigen bundesweite Mobilitätsbefragungen des Institutes für angewandte Sozialwissenschaft GmbH (infas 2021) im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung und Forschung, dass insbesondere die Verkehrsleistung (Personenkilometer) bei den MIV-Mitfahrern und im ÖV durch die Wellen der Pandemie stark reduziert wurde. Hingegen ist sie im motorisierten Individualverkehr deutlich gestiegen. Beschränkungen durch 3G/2G-Regeln dürften diesen Effekt noch weiter verstärken. Abseits der Wellen konnte zwar Vertrauen in eine gemeinschaftliche Verkehrsmittelnutzung zurückgewonnen werden, jedoch zeigen die Daten, dass dies etwas Zeit und eine deutliche Veränderung der pandemischen Rahmenbedingungen braucht. Zur exakten Beurteilung des Effektes für die Insel Sylt, müssten gesonderte Erhebungen erfolgen.

Abbildung 3: Verkehrsleistung pro Tag absolut nach Verkehrsmitteln

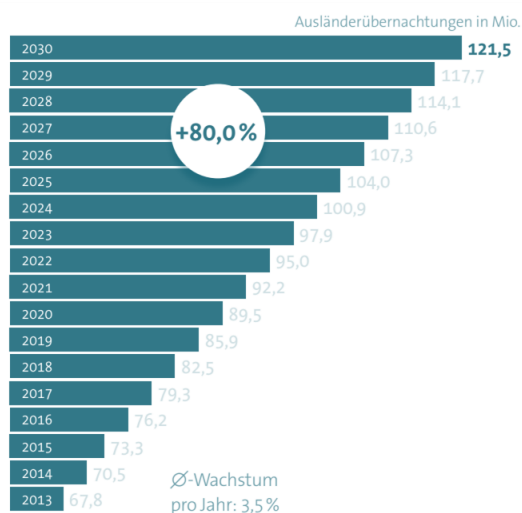


Quelle: infas Mobilitätsrept 2021: 16

Wachstumsmarkt Tourismus

Auch wenn durch die Corona-Pandemie Entwicklungen schwer absehbar sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass der touristische Markt in Deutschland auf den Wachstumspfad zurückkehren wird, groß. Es wird aber vmtl. zu einer zeitlich verzögerten Gesamtentwicklung kommen. Zudem gehen die Anbieter auf der Insel Sylt davon aus, dass auf den aktuellen Schub des Inlandstourismus, eine Phase der Beruhigung durch vermehrte Fernreisen folgen wird.

Abbildung 4: Wachstum Incoming-Tourismus Deutschland



Quelle: DZT/ Claus Sager 2014

Vor Covid-19 standen die Zeichen für den deutschen Tourismusmarkt eindeutig auf Wachstum. In der 2018 veröffentlichten Studie der Deutschen Zentrale für Tourismus e.V. (DZT) wird allein beim Incoming-Tourismus (ausländische Gäste) von einer deutschlandweiten Zunahme der Übernachtungen zwischen den Jahren 2019 und 2030 von 35,6 Mio. Übernachtungsgästen ausgegangen. Und auch der Inlandstourismus boomte: Das Statistische Bundesamt stellte für 2018 ein Wachstum bei den Übernachtungen von Inlandsgästen von fünf Prozent gegenüber dem Vorjahr fest. Dieser Effekt dürfte sich für 2020 pandemieverzehrt noch weiter verstärken.

In vielen deutschen Städten schreitet diese Entwicklung nicht konfliktfrei voran; Interessen der einheimischen Bevölkerung stehen denen der Touristen gegenüber. In besonders attraktiven Lagen verschärfen räumliche Konzentrationen der Nachfrage das Problem zusätzlich. Als eine der beliebtesten

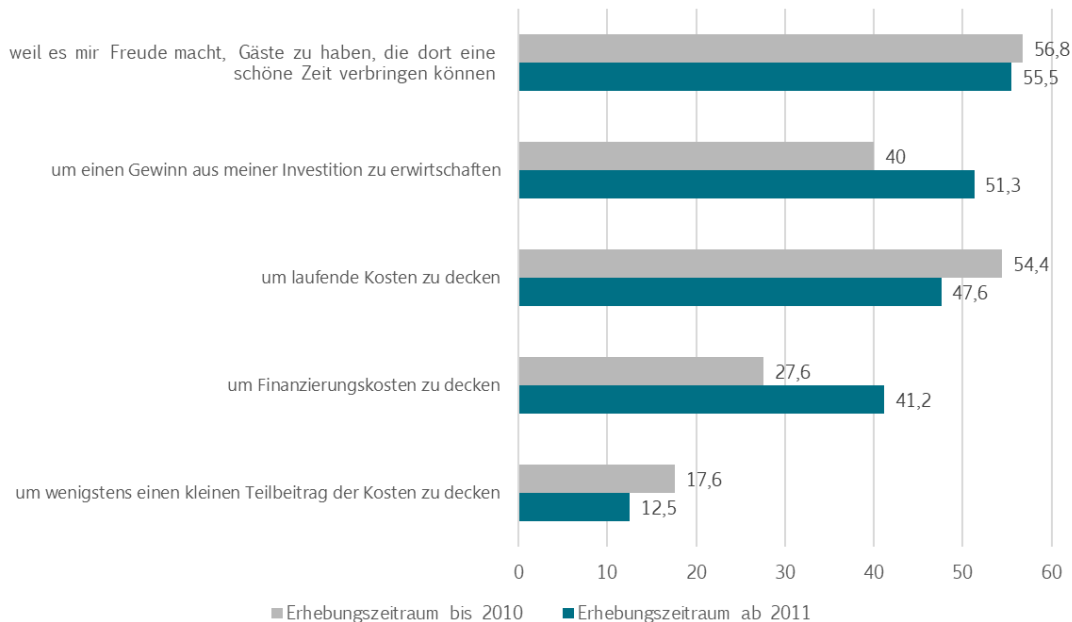
Reisedestinationen Deutschlands ist und wird die Gemeinde Sylt von den Effekten dieser Entwicklung besonders betroffen sein. Abfall, verstopfte Straßen, ungewollte Menschenansammlungen sind nur Beispiele dafür, dass auch im Jahr 2021 Länder und Kommunen nach kreativen Lösungen suchen müssen, ein verträglichen Besuchererlebnis zu bieten. Gleichzeitig gilt es, die positiven Effekte des Wirtschaftsfaktors Tourismus für den Standort nachhaltig und gemeindeverträglich zu sichern und inhaltlich weiterzuentwickeln.

Ferienwohnungen/ Ferienhäuser/ Private Zimmervermietung

In Zeiten der anhaltenden Niedrigzinsphase gewinnt das Immobilieneigentum als Geldanlage und Altersabsicherung eine immer größer werdende Rolle. Eine Studie des deutschen wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr e.V. (dwif 2017: 9) zu Kauf- und Vermietungsmotiven privater Ferienwohnungen zeigt, dass neben dem eher emotionalen Motiv „Gastfreundschaft zu spenden“ vor allem ökonomische Beweggründe die Eigentümer zu einer Vermietung bewegen (vgl. Abbildung 4). In einem Vergleich der unterschiedlichen Befragungen vor dem Jahr 2010 und den Befragungen nach dem Jahr 2011 zeigt sich, dass insbesondere die Deckung von Finanzierungskosten und das Motiv der Gewinnerzielung am stärksten an Bedeutung gewonnen haben⁵. Durch die exorbitant hohen Immobilienpreise auf der gesamten Insel gilt die für Sylt mehr als für jede andere Reisedestination in Deutschland. Die immer weiter zunehmenden Steigerungen führen allerdings dazu, dass zunehmend mehr Ferienwohnungen je Dauerwohneinheit erforderlich werden, um überhaupt noch ein funktionierendes Finanzierungsmodell realisieren zu können. Unbeantwortet bleiben hierbei zudem Fragen, nach der bezahlbaren Sicherung der Wohnfunktion im Falle der Veräußerung (in der Regel nicht durch Einheimische zu leisten) und dem Widerspruch zu den eigentlich angestrebten Flächensparzielen.

⁵ Eine Gewinnerzielung ist zudem erforderlich, um mit der Vermietung nicht in die reine Liebhaberei überzugehen.

Abbildung 5: Vermietungsmotive von Ferienimmobilien „Warum vermieten Sie in erster Linie?“



Quelle: dwif: Marktstudie private Ferienimmobilien 2017:41

Durch die Möglichkeit, die Ferienimmobilie einfach und teilweise ohne größere Kosten in verschiedenen Online-Portalen anzubieten, können diese unkompliziert am Markt platziert werden. Die Anbieter in den Portalen lassen sich in drei Gruppen einteilen:

1. Angemeldete Beherbergungsbetriebe / Zimmeranbieter, die alle erforderlichen Genehmigungen besitzen, Abgaben leisten und die Online-Portale als erweiterte Vermarktungsplattform nutzen.
2. Privatvermieter, die einen Teil ihrer Wohnung an Feriengäste untervermieten. Dabei muss aber mindestens die Hälfte der Wohnung durch den Eigentümer oder Mieter selbst genutzt werden. Zudem muss der Vermieter seine Erlaubnis erteilen. Es gelten zusätzlich die jeweiligen Regeln der jeweiligen Gemeinde bspw. kann die erlaubte Vermietungsdauer begrenzt sein oder eine Untervermietung ohne Genehmigung an Feriengäste ausgeschlossen werden.
3. Scheinprivate Vermieter, die meistens ganze Wohnungen oder Häuser, oftmals auch mehrere, regelmäßig an Feriengäste vermieten, aber nicht über die erforderlichen Genehmigungen verfügen und auch keine Abgaben leisten. Gerade in touristisch beliebten Gegenden stellt die Vermietung von Ferienzimmern oder Ferienwohnungen ein profitables Nebeneinkommen dar. Die Auswertung vorhandener Portale und die Einschätzungen der Anbieter vor Ort, lassen allerdings den Schluss zu, dass diese illegale Form der Vermietung in der Gemeinde Sylt eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Durch die überschaubare Größe der Insel, können „schwarze Schafe“ relativ schnell identifiziert werden. Gänzlich ausschließen lassen sich etwaige Angebote jedoch nicht, insbesondere dann, wenn sie nicht über öffentlich einsehbare Kanäle vermittelt werden.

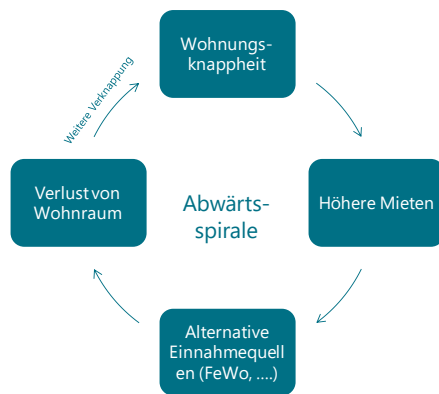


Abbildung 6: Zusammenhang Wohnungsknappheit und Beherbergung

Quelle: cima 2020

Zudem stehen Beherbergungsnutzungen insbesondere auf der Insel Sylt in direkter Konkurrenz zur Wohnnutzung. Daraus entsteht vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes ein Wirkungszusammenhang. Durch einen Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt werden die Mieten in die Höhe getrieben. Dies betrifft in der Gemeinde Sylt nahezu alle Wohnlagen. In der Konsequenz suchen Nutzer und Eigentümer verstärkt nach alternativen Einnahmequellen, um Wohnraum zu finanzieren, von denen (temporäre) Untervermietung oder Ferienwohnungen eine sehr beliebte Form sind. Weiterhin stellen Eigentümer fest, dass sie durch die Vermietung an Gäste einen noch höheren Ertrag als über die Miete erzielen können. Während die Ertragsprobleme für den Einzelnen so lösbar erscheinen, verschärft sich gesamtgemeindlich betrachtet das Problem. Durch die Entnahme von Zimmern oder ganzen Wohnungen aus dem gemeindlichen

Wohnungsmarkt wird das Wohnraumangebot weiter verknappt und die Mietpreise steigen weiter an.

Die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes (ALP 2020) kommt auf Basis von Daten des Einwohnermeldeamtes zu dem Ergebnis, dass in der Gemeinde Sylt jährlich 0,9 % des Einfamilienhausbestandes umgewandelt werden. Hierbei entfallen rd. 71 % der Umwandlungen auf Ferienwohnungen und 29 % auf die Umwandlung zu Nebenwohnsitzen. Zudem nimmt die Belegungsdichte von Bewohnern mit Hauptwohnsitz im Mehrfamilienhaussegment in den vergangenen Jahren deutlich ab (jährlich -2%). Neben Effekten des demografischen Wandels (Haushaltsverkleinerungen) könnten hierfür auch Umwandlungen verantwortlich sein.

Durch Sekundäreffekte wird das Problem noch weiter verschärft. So sorgt ein weiterer Ausbau der Beherbergungsangebote auch für einen höheren Bedarf an Arbeitskräften. Auch diese benötigen wiederum eine Unterbringung und treten als weitere Nutzungskonkurrenz, insbesondere für den ohnehin schon knappen bezahlbaren Wohnraum auf der Insel Sylt, auf.

Mit zunehmender Exklusivität tritt weiterhin das Problem der Luxusappartements zu Tage. Kleinere Appartements werden zu Gunsten größerer Einheiten zusammengelegt. Hierdurch verschwindet Wohnraum ebenso wie bezahlbare Ferienwohnungen. Die Spekulation auf derartige Entwicklungen durch so genannte „Schläferappartements“ wirkt hierbei ebenso wie die steigenden Baukosten für den Neubau problemverschärfend auf bezahlbare Angebotsstrukturen.

Preisniveau und Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt

Bereits heute muss attestiert werden, dass die Gemeinden auf der Insel Sylt zu den teuersten Wohnlagen in Deutschland zählen. Zieht man aus Gründen der Vergleichbarkeit die aktuellen Quadratmeterpreise aus deutschlandweiten Vermarktungsplattformen heran, finden sich weder in anderen Insellagen noch in den deutschen Metropolen vergleichbar hohe Quadratmeterpreise sowohl für Häuser als auch für Wohnungen. Watt- und Dünengrundstücke sowie die besonders exklusiven Lagen bspw. in Kampen übertreffen diesen Durchschnitt noch deutlich. Und trotz der aktiven Wohnbaupolitik auf der Insel ist eine Preissteigerung auch weiterhin zu verzeichnen.

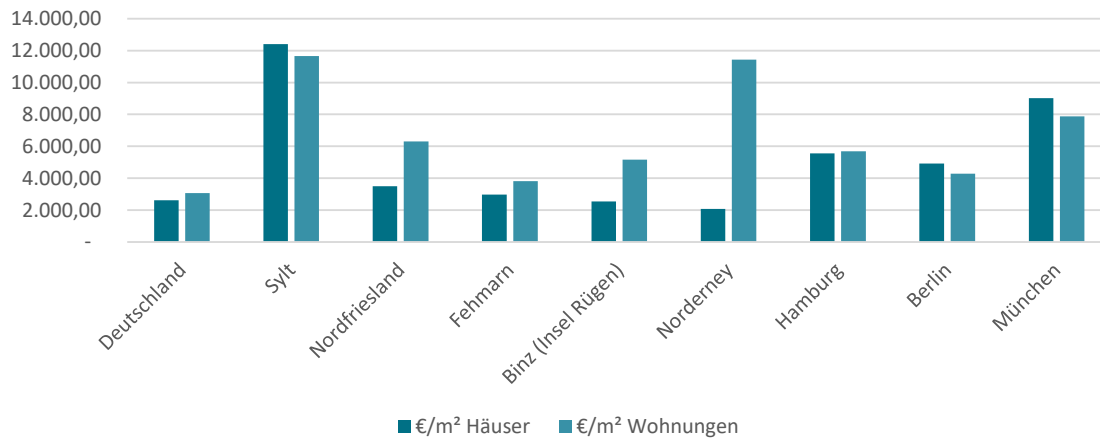


Abbildung 7: Durchschnittliche Quadratmeterpreise im Vergleich

Quelle: immowelt 2021, Darstellung cima

Hieraus resultieren eine Reihe von Folgewirkungen für den Wohnungsmarkt, das Angebot an Beherbergungsnutzungen sowie induzierten Folgeeffekten (u.a. zunehmende Pendlerbeziehungen). So ist es für „Normalverdiener“ ohne Eingriffe von außen (Erbpachtmodelle, Angebote von Wohnungsunternehmen/ Genossenschaften, Mietpreisbindungen...) kaum noch möglich, Wohnraum zu realisieren oder zu mieten. Ferienwohnungen stellen bis heute häufig, zumindest anteilig, ein gefordertes Mittel dar, um eine Finanzierung zu ermöglichen. Allerdings führen die immer weiter steigenden Preise zu einem Teufelskreis, der immer mehr Ferienwohnungen zur Finanzierung des wenigen Dauerwohnraums nach sich ziehen. In Teilen funktioniert das Modell, zumindest für einheimische „Normalverdiener“, überhaupt nicht mehr. Darüber hinaus muss die Nachhaltigkeit des Modells sehr in Frage gestellt werden. Sämtlichen ungewollten städtebaulichen Sekundäreffekte (Verkehr, Müll etc.) werden hierdurch weiterbefördert, um einen geringen Nutzen für den Dauerwohnraum zu erzielen. Die Flächenknappheit wird durch städtebaulich nicht benötigte Nutzungen weiter verstärkt, statt sie konsequent für die Bildung von Dauerwohnraum einzusetzen. Weiterhin bestehen keine Antworten auf die zeitliche Dimension des Problems. Im Falle von Erbschaften sind die Gegenwerte so hoch, dass der Anreiz des Verkaufs extrem hoch ist und bei mehreren Erben häufig zum „Zwangverkauf“ führt, da ein Auszahlen der anderen Parteien schlichtweg nicht mehr möglich ist. In der Regel handelt es sich hierbei nicht um Sylter Käufergruppen. In einer nächsten Stufe bleibt zu befürchten, dass mit jedem Weiterverkauf auch die Identifikation mit den Belangen der Gemeindeentwicklung sinkt.

Ein Entgegenwirken wird allein durch die Steuerung von Beherbergungsnutzungen kaum möglich sein, jedoch ist die konsequente Justierung des Gleichgewichts der Funktionen der Gemeindeentwicklung eine der wenigen Stellschrauben für die Gemeinde Sylt.

Kettenhotellerie

Kettenhotels können aufgrund ihrer Größe, der hoch standardisierten Abläufe und des professionellen Marketings ihre Zimmer insbesondere außerhalb der Saison zu besonders konkurrenzfähigen Preisen anbieten. Aufgrund der einheitlichen Standards finden Kettenhotels bei vielen Gästen Anklang. Saisonale Schwankungen können im Konzern anders bewältigt werden als im inhabergeführten Betrieb. Durch ein zunehmendes Angebot an Ketten mit einheitlichen Angeboten besteht die Gefahr, dass die Individualität – sowohl der verschiedenen Angebote als auch der Gemeinden und Regionen – aufgrund der ebenfalls einheitlichen Architektur eingebüßt wird. Hier besteht gerade in exklusiven Standorten wie der Insel Sylt eine besondere Erwartungshaltung seitens der Gäste an die Reisedestination.



Abbildung 8: Severin's Luxus Hotel & Spa in Keitum (betrieben durch die Atlantic Hotels Management GmbH)

Quelle: cima 2021

Ein Vorteil der hohen Konkurrenzfähigkeit dieser Betriebe besteht in den verbesserten Möglichkeiten auch Fachkräften attraktive Rahmenbedingungen zu bieten. Allerdings bleiben diese Effekte meist eng auf das eigene Unternehmen begrenzt.

Durch die allgemein anhaltende Niedrigzinssituation kommt weiterhin der Vermögensanlage in Immobilien gerade für Investoren eine besondere Rolle zu. Ein Hotel Investment verspricht nach wie vor eine hohe Rendite. Aus diesem Grund gibt es vielerorts vor allem in den großen und touristisch beliebten Standorten viele – meist unkonkrete – Bauvoranfragen für Hotelgebäude. Diese Entwicklung ist vereinzelt auch auf der Insel Sylt vor allem in den mittleren und hochpreisigen Marktsegmenten zu beobachten. Unkontrollierte Entwicklungen konnten bisher allerdings durch ein enges Zusammenspiel von Wirtschaft, Politik und Verwaltung begrenzt werden. Zudem tragen die hohen Grundstückspreise, die kaum vorhandene Verfügbarkeit, das vorhandene Branding des Standortes und auch die vorhandene Bauleitplanung dazu bei, dass das deutschlandweit zu beobachtende Phänomen der Budget Hotels auf der Insel kaum eine Rolle spielt.

Es wird eine Zukunftsaufgabe sein, Rahmenbedingungen zu sichern, in denen inhabergeführte Betriebe Teil der Angebotsstruktur sind. Sie sind Teil der Erwartungshaltung der Kunden und immanenter Bestandteil der Tourismusstrategie. Ein besonderes Problem bei den wenigen Angeboten sind zudem die existierenden städtebaulichen Rahmenbedingungen in den Ortschaften. Diese sind vielfach nicht auf größere Kunden- und Beschäftigtenverkehre ausgelegt und führen bereits heute zu zahlreichen Folgeproblemen für die jeweiligen Lagen.

Wellness- und Reha-Tourismus

Nahezu alle existierenden Studien (vgl. BMWi 2011) gehen davon aus, dass der Trend zum Gesundheitstourismus auch in kommenden Jahren ein starkes Wachstum erfahren wird. Als wesentliche Treibfedern werden folgende vier Punkte identifiziert:

1. Wertewandel – steigendes Gesundheitsbewusstsein
2. Demografischer Wandel – neue bzw. wachsende Zielgruppen
3. Wandel der Rahmenbedingungen – offene Marktstruktur (verändertes Gesundheitssystem, Verstärkung der Selbstzahler-Nachfrage)

4. Wandel der Anbieter – Innovation und Kooperation

Sylt hat eine lange Tradition als Erholungs- und Rehabilitationsstandort mit einer einzigartigen Qualität für unterschiedliche Zielgruppen. Entsprechend sind Themen der aktiven und passiven Erholung mit den Fähigkeiten Gesundheit/ Sport oder Natur/ Strand im Markenleitbild verankert. Die qualitative Weiterentwicklung gerade präventiver Maßnahmen wird eine Daueraufgabe der Anbieter vor Ort sein.

Zunehmender Anteil Serviced Apartments

Unter dem Begriff Serviced Apartments fallen die Konzepte Boardinghouse, Longstay und je nach Ausgestaltung ggf. auch Aparthotel oder auch Appartementhotel. Diese unterscheiden sich jeweils in ihrem Servicelevel, sind aber alle auf eine Mischung aus Wohnen und Hotel ausgelegt. Sie können für einige Wochen oder mehrere Monate angemietet werden und wenden sich hauptsächlich an die Zielgruppe Berufspendler, ausländische oder neue Mitarbeiter, aber auch Touristen. Sie bieten die Privatsphäre einer Wohnung und trotzdem den Service eines Hotels. Die stark differenzierte Abhängigkeit der baurechtlichen Einstufung zur ggf. temporär vorliegenden Art der Nutzung (Dauerwohnungen gegenüber wechselnden Gästen) erfordert einen erhöhten Steuerungsaufwand durch die Bauordnungsbehörden (vgl. Braun Alexander 2016).

Während die Anzahl der Angebote in Deutschland seit einiger Zeit steigt, ist das Angebotssegment in der Gemeinde Sylt nur schwach ausgeprägt. Gründe liegen u.a. im existierenden Preisniveau. Insbesondere bei der Unterbringung von Fachkräften von existierenden Betrieben werden Reaktionen von Politik, Wirtschaft und Verwaltung gefordert. Es besteht allerdings auch die vorherrschende Meinung, dass die Lösung der Fragen der Beschäftigtenunterbringung vor allem in der Schaffung von bezahlbarem Dauerwohnraum zu suchen ist. Dabei sind insbesondere auch die Anbieter in eine Umsetzungspflicht mit einzubeziehen.

Zu beachten ist, dass die vielfach gängige Praxis, Wohnraum zu entsprechenden Angeboten umzunutzen, die Verdrängungswirkungen der Beherbergungsnutzungen auf dem Wohnungsmarkt verschärft. Zudem treten auch in der Gemeinde Sylt immer mehr Hotelbesitzer als Reaktion auf die Marktentwicklung als gewerblich gemeldete Anbieter von Serviced Apartments auf, um ihr Produktportfolio zu erweitern. Auch diese Entwicklung trägt zu einem Verlust bzw. zu einer Umwandlung von Wohnraum bei.

Nebenwohnsitze

Problemverschärfend wirkt sich der zunehmende Trend zur Bildung von Nebenwohnsitzen in touristisch attraktiven Ferienstandorten aus, teilweise selbstgenutzt, teils weitervermietet. Die so bewirtschafteten Domicile stehen die überwiegende Zeit im Jahr leer und tragen zur Ausbildung einer Preisspirale auf dem Wohnungsmarkt bei. Eine merkliche Anhebung der Zweitwohnungssteuer (in einigen Gemeinden in Deutschland teils 20 % der Kaltmiete) hat zwar positive Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt, hat aber vielfach nicht die gewünschte abschreckende Wirkung. In der Gemeinde Sylt wird die Zweitwohnungssteuer aktuell anhand der Parameter Wohnbaufläche, Baujahresfaktor, Gebädefaktor, Verfügbarkeitsgrad, Lagefaktor und einem Steuersatz von 6 % berechnet. Zudem werden durch Fremdenverkehrssatzungen, Erhaltungssatzungen und Bebauungspläne, der Bildung von Zweitwohnsitzen in der Gemeinde Sylt enge Grenzen gesetzt. Dabei muss allerdings der bereits heute vorhandene Ausgangsbestand berücksichtigt werden. Nach Angaben der Gemeinde Sylt beträgt der Anteil der Nebenwohner in der Gemeinde Sylt mehr als 35 %⁶ der Bewohner am Standort.

⁶ Die Daten zu Haupt- und Nebenwohnsitzen der Gemeinde Sylt besitzen eine statistische Ungenauigkeit von +/-10%. Diese soll mit einer neuen Statistiksatzung weiter eingegrenzt werden. Dem gegenüber stehen die Belange des Datenschutzes. Der gemittelte Wert kann dennoch als Indikator für die Belastungssituation herangezogen werden, da selbst die „positivste“ Auslegung in

Hinzukommen Umgehungen der Dauerwohnsitzbestimmungen durch bspw. schwer nachvollziehbares Meldeverhalten. So werden bspw. bei einer vorgeschriebenen Nutzung durch Dauerwohnraum, pflegebedürftige oder ältere Menschen ohne Ummeldspflicht genutzt, um den Nachweis eines Dauerwohnsitz zu erbringen. Eine verschärfte ordnungsrechtliche Kontrolle und höhere Strafen wären erforderlich. Diese sind jedoch personell und rechtlich (u.a. Art. 13 Grundgesetz „Unverletzlichkeit der Wohnung“) kaum umzusetzen.

Dabei ist zu beachten, dass die rein quantitative Betrachtung der Zweckentfremdung von Wohnraum nicht zielführend ist. Vielmehr sind objektive städtebauliche Gründe und Zielsetzungen der Gemeinde heranzuziehen, dies bestätigen auch aktuelle Urteile des EuGHs. Jedoch deutet bereits das in der Gemeinde Sylt vorhandene Gesamtvolumen auf einen Wert hin, der gutachterlich als grenzwertig eingestuft werden muss. In der Schweiz wurde bspw. auf der Grundlage einer Volksinitiative „Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen“ (angenommen am 11.03.2012) der Zweitwohnungsanteil je Gemeinde auf 20% beschränkt. In der Gemeinde Sylt wird dem Wohnungsmarkt unter Berücksichtigung von weiteren Ferienwohnungen und fehlgenutztem Dauerwohnraum in Summe ein weitaus größeres Volumen entzogen, was vor dem Hintergrund weiter bestehender Wohnraumbedarfe Anlass sein sollte, die künftigen Entwicklungen stärker zu reglementieren, ggf. auch teilräumlich begrenzt. Dies kann in weniger touristisch geprägten Teilagen auch schon deutlich unterhalb eines Wertes von 20% sinnvoll sein.

Fachkräftemangel

Der deutschlandweit und branchenübergreifend bereits heute existierende Fachkräftemangel wird im Falle einer Ausweitung des Beherbergungsangebotes trotz vorhandenem Berufsschulangebot auch für den Standort Sylt noch weiter zunehmen. Die Arbeitsbedingungen im Beherbergungswesen mit Schichtdienst und einer vergleichsweise geringen Vergütung erschweren eine Positionierung gegenüber anderen Branchen. Inhabergeführte Betriebe stehen hier in einer weiteren schwierigen Wettbewerbsposition zu den Kettenbetrieben. Vielfach müssen Betriebe auf Personal aus dem Ausland zurückgreifen, was wiederum erhöhte Qualifizierungsanforderungen nach sich zieht, um das gewünschte Qualitätsniveau zu erreichen.

Neben der Insellage und den damit verbundenen Einschränkungen für Pendlerbeziehungen kommt das hohe Preisniveau bei den Unterbringungen für den Standort Sylt erschwerend hinzu. Vergünstigte Unterbringung werden bspw. als geldwerter Vorteil auf das Einkommen angerechnet, wodurch die Löhne eine entsprechende Steigerung erfahren müssen, um konkurrenzfähig zu sein. Die Pandemie hat hierbei verschärfend zu einer vermehrten Neuorientierung bei vielen Fachkräften geführt, wodurch das Fachkräfteangebot deutlich reduziert wurde.

Weiterhin wirkt der Fachkräftemangel auch sekundär vielfältig auf den Beherbergungsstandort ein. Alle vor- und nachgelagerten Dienstleistungen und Produkte sind gleichermaßen betroffen, wodurch sowohl für die Betriebe als auch für die Reisenden zu Begrenzungen der angebotenen Kapazitäten kommen kann (bspw. Handwerker, Servicepersonal etc.).

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Teilräumlich oder auch für eine gesamte Stadt oder Gemeinde kann ein Ungleichgewicht von Beherbergungsnutzungen und Zweitwohnungen gegenüber dem Dauerwohnraum zu erheblichen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur führen. Dies kann die Auslastung von Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur betreffen und setzt sich bei den Mitgliederzahlen von Vereinen und Verbänden fort. Auch angebotsseitig

Kombination mit den übrigen Beherbergungsangeboten, oberhalb von 20% des Wohnungsangebotes liegen. Darüber hinaus lassen sich auf Ebene der Baublöcke Bereiche ausmachen, die gegenüber dem sonstigen Gemeindegebiet in einer besonders hohen Intensität betroffen sind. Hier liegen die Quoten weit oberhalb des gemittelten Wertes und selbst statistische Ungenauigkeit lassen negative städtebauliche Effekte insbesondere auf den Wohnungsmarkt erwarten. Dies kann durch Interviews und die Ergebnisse der Befragung der Bevölkerung qualitativ bestätigt werden.

können teilräumliche oder angebotsseitige Konzentrationsprozesse dazu führen, dass bspw. Treffpunktfunktionen der Dorfgemeinschaft verloren gehen.

In der Gemeinde Sylt wurden in den letzten Jahren die Grundschule in Keitum und das Primarhaus in Morsum geschlossen. Hinzukommen inselweit Schließungen in List und Hörnum und eine Kindergartenschließung in Kampen. Einige Ortschaften (u.a. in Rantum) berichten bereits heute von Problemen bei der Mitglieder-generierung in Vereinen und Verbänden. In kleineren Ortschaften wie Munkmarsch ist eine Aufrechterhaltung des sozialen Miteinanders ohne die Nachbarortschaften kaum noch möglich. Dem Verlust von örtlichen Dorfgaststätten kann kaum entgegengewirkt werden. Umso wichtiger ist es, dass die vielfach noch vorhandenen gemeindlichen Versammlungsräume auch in Zukunft erhalten bleiben.

In den Ortschaften der Gemeinde Sylt sind in den vergangenen Jahren erhebliche infrastrukturelle Verschiebungen, insbesondere außerhalb von Westerland, zu beobachten. Wie in vielen Fällen lässt sich bei den negativen Entwicklungen nicht der eine ausschlaggebende Grund ausmachen, jedoch spielt das Ungleichgewicht von Beherbergungsnutzungen und Dauerwohnraum eine gewichtige Rolle; hinzu kommen u.a. auch Alterungsprozesse, Rationalisierungsmaßnahmen, Nachfolgeproblematiken, der hohe Preisdruck auf den Faktor Boden und der immer weiter wachsende Fachkräftemangel. Die besondere Schwierigkeit in der Gemeinde Sylt besteht darin, dass einmal aufgegebene Strukturen aufgrund der kaum verfügbaren und sehr teuren Entwicklungsressourcen nicht so einfach wieder hergestellt werden können. Die vorhandenen Preisstrukturen erfordern zudem einen hohen Steuerungsaufwand, um sozialen und altersstrukturellen Segregationsprozessen entgegenzuwirken.

2.2 Der Beherbergungsstandort Sylt

Neben allgemeinen deutschlandweiten Trends haben auch gemeindespezifische Rahmenbedingungen einen Einfluss auf den Beherbergungsstandort und auf dessen zukünftige Ausrichtung. Hierbei ist zu beachten, dass die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie nur begrenzt vorherzusehen sind.

Profil/ Handlungsrahmen: Exklusivität und Qualität

Das Markenleitbild der Insel Sylt aus dem Jahr 2017 (Sylt Marketing GmbH 2017) definiert die **Vision der europäischen Top-Destination, die natürlichen und exklusiven Lifestyle vereint**.

Folgende Ebenen, die sich gegenseitig beeinflussen werden als Markenleitbild definiert:

- **Mission:** Einzigartige Urlaubserlebnisse leidenschaftlich und bewusst gestalten
- **Identität:** Die friesische Urlaubsinsel mit weltoffenem Charakter
- **Werte:** Leidenschaft produziert Qualität, Tradition; Persönlichkeit schafft Nähe; Wertschätzung von Mensch und Natur
- **Fähigkeiten:** Sylter Extraportion Qualität, Vielfalt, Exklusivität, Natur / Strand, Gesundheit / Sport, Kulinarik / Gastronomie, Tradition / Brauchtum und kulturelle / sportliche Erlebnisse, innovativ und kreativ in allen Urlaubserlebnissen
- **Kommunikation:** Zentrale Botschaft: Meer, Leidenschaft, Leben. Stil und Tonalität: Selbstbewusst und klassisch sportiv, natürlich maritim, authentisch und emphatisch

Dabei spielen auf allen Ebenen die Merkmale Qualität und Exklusivität eine besondere Rolle in der Markendefinition. Vermehrte Rückmeldungen von Reisenden, die die Insel gerade in der Saison als „zu voll“ wahrnehmen, stehen dabei im Spannungsfeld zu diesem Qualitätsanspruch.

Entsprechend plädiert die Sylt Marketing GmbH in Übereinstimmung mit der großen Mehrheit der Unternehmer auf Sylt als Grundlinie dafür, **die Bettenzahl der touristischen Übernachtungskapazität auf Sylt nicht weiter zu erhöhen** (vgl. Marketingplan, Sylt Marketing GmbH 2016). Stattdessen sollen die Unterkünfte den zunehmend unterschiedlichen Kundenansprüchen angepasst werden (**„Inhaltlicher Wandel**

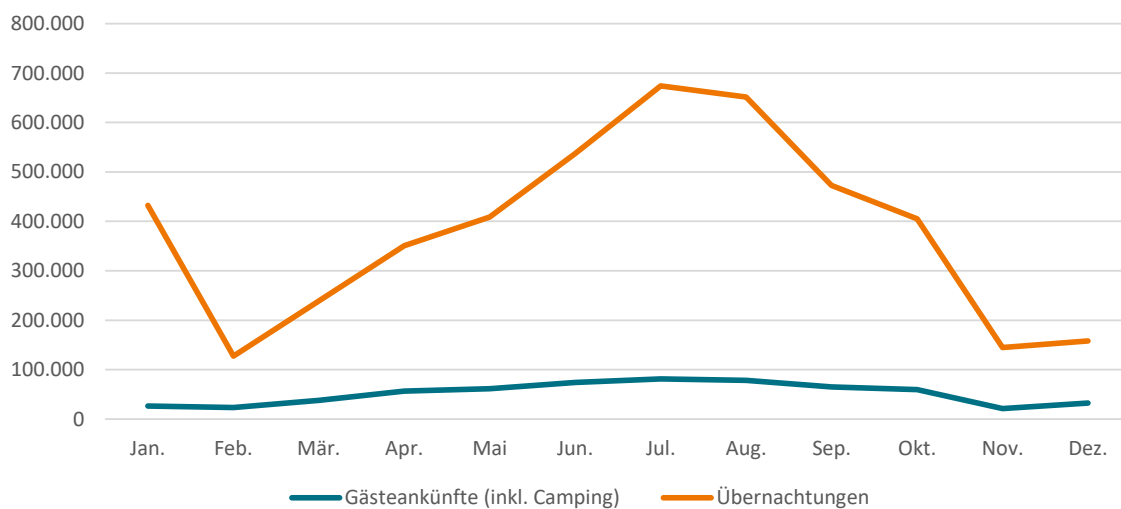
statt undifferenzierten Wachstumes“) und als Qualitätsunterkünfte ohne Niedrigpreisstrategien ganzjährig in den Vertrieb gebracht werden.

Saisonale Schwankungen

Der Beherbergungsmarkt auf der Insel Sylt unterliegt den vielerorts üblichen saisonalen Schwankungen: Vor allem in den Monaten (Feb./Mär.) und vor dem Weihnachtsgeschäft (Nov./ Anfang Dez.), werden weniger Übernachtungen und Ankünfte verzeichnet. Auslöser ist vor allem die touristisch weniger attraktive Winterjahreszeit. Maßnahmen, um diese Täler und Spitzen besser zu verteilen, sind ein möglicher Ansatzpunkt, um eine höhere Auslastung im Bestand und damit insgesamt mehr Übernachtungen und Wertschöpfung auch ohne Neubau erzielen zu können. Dabei muss allerdings auch berücksichtigt werden, dass die Zeiten außerhalb der Saison sowohl der Natur als auch den Bewohnern der Insel als Erholungsphasen fungieren. So werden bspw. private Feiern der Dauerbewohner häufig abseits der Saison organisiert, da hier eine andere Verfügbarkeit der lokalen Infrastruktur gegeben ist.

Ein großer Nachteil des Saisongeschäftes ist, dass die negativen Effekte auf die übrigen Belange der Gemeindeentwicklung zeitlich gebündelt auftreten. Insbesondere im Hochsommer und zum Jahreswechsel sind daher u.a. verkehrliche Belastungen besonders stark ausgeprägt.

Abbildung 9: Ankünfte und Übernachtungen auf der Insel Sylt im Jahresverlauf 2019



Quelle: cima 2021, Daten: Sylt Tourismus-Service 2020

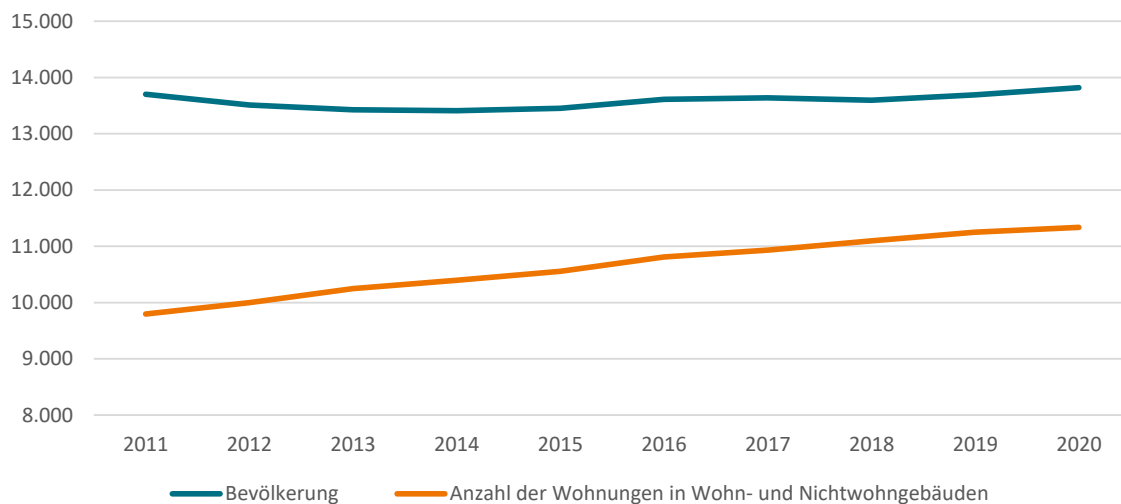
Insellage mit fünf Gemeinden

Eine zentrale Rahmenbedingung für die Erarbeitung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten ist die Lage der Gemeinde Sylt. Durch die Insellage und die begrenzte Erreichbarkeit ergibt sich ganz zentral die Exklusivität und Qualität des Standortes. Sie wirkt aber auch als limitierender Faktor, bspw. für die Anzahl der Reisenden, Pendlerbeziehungen oder die Bereitstellung von Flächen. Die Gemeinde Sylt ist hierbei eine von fünf Gemeinden auf der Insel Sylt. Maßnahmen, die in der Gemeinde Sylt oder in den anderen Gemeinden ergriffen werden, sind immer auch in einem Wirkungsgeflecht zu den Nachbargemeinden zu sehen. Die enorme Attraktivität der Top-Destination strahlt weiterhin auch auf das angrenzende Festland aus. Insbesondere die Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum schwappt auf attraktive Pendlerkommunen über und führt dazu, dass auch hier die Ausbildung von Nebenwohnsitzen zu einem zunehmenden Problem der Gemeindeentwicklung wird.

Bevölkerungsstagnation trotz hoher Bautätigkeit

Die Gemeinde Sylt verzeichnet seit dem Jahr 2011 eine eher stagnierende Bevölkerungszahl. Am 31.12.2020 lebten 13.818 mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Sylt (Statistik Nord 2021). Das entspricht gegenüber dem Jahr 2011 einen kaum spürbaren Zuwachs von 0,8 %. Im gleichen Zeitraum nahm der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden um mehr als 15 % zu (Statistik Nord 2021). Seit 2011 ist die Bautätigkeit auf der Insel Sylt im Durchschnitt 2,5-mal höher als im übrigen Kreis Nordfriesland und sogar 4,2-mal höher als im übrigen Schleswig-Holstein. Gerade unter Berücksichtigung der räumlich limitierenden Faktoren einer Insel kann in den vergangenen Jahren somit keine zu geringe Bautätigkeit als Ursache für den weiterhin existenten Angebotsmarkt auf der Insel und in der Gemeinde attestiert werden.

Abbildung 10: Entwicklung der Bevölkerungs- und Wohnungszahl in der Gemeinde Sylt



Quelle: Statistik Nord 2021

Die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes aus dem Jahr 2020 identifiziert zwei Ursachen für diese Entwicklung (ALP 2020):

- 1) Ein Teil der Neubauwohnungen steht der Dauerbevölkerung gar nicht erst zur Verfügung, sondern wird für eine kaufkräftige Zweitwohnsitzbevölkerung errichtet.
- 2) Durch Umwandlungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen und Nebenwohnungen sind kontinuierlich erhebliche Wohnungsabgänge zu verzeichnen.

Für die gesamte Insel wird ein Anteil von Zweit- und Ferienwohnungen von rd. 40 % an allen Wohneinheiten angegeben. Die Auswirkungen von Privatquartieren sind hierbei noch unberücksichtigt.

In der Prognose kommen die Gutachter in Abstimmung mit den Gemeinden zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2030 weitere 2.500 Wohneinheiten benötigt werden, insbesondere auch, um der erwerbsfähigen Bevölkerung eine Unterkunft zu bieten. Auf die Gemeinde Sylt würden hierbei allein fast 1.900 WE entfallen, das entspricht mehr 16 % des Wohnungsbestandes und einer Fortsetzung der sehr aktiven Wohnbaupolitik der vergangenen Jahre. Die Analyse der aktivierbaren Flächenpotenzials zeigt aber auch, dass ein erheblicher Teil der benötigten Wohneinheiten (rd. 1.500 WE) aktuell nicht zur Verfügung steht und voraussichtlich auch nur in Kooperation mit den Nachbargemeinden und auch dem Festland realisiert werden kann.

Durch eine deutliche Reduzierung (rund 50 %) des Umwandlungsprozesses könnte das Flächendefizit nicht voll umfänglich behoben werden. Es besteht allerdings die Möglichkeit, die Lücke mehr als zu halbieren und damit einen wichtigen Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu leisten.

Weiterhin sind die qualitativen städtebaulichen Aspekte einer Reduzierung von Umwandlung von Wohnraum von besonderer Bedeutung für die Gemeinde Sylt. Ohne eine Reduzierung oder gar Umkehr von Umwandlungsprozessen ist die Gemeinde vor dem Hintergrund der sehr knappen Ressource Fläche auf der Insel noch stärker darauf angewiesen, den dringend benötigten, bezahlbaren Dauerwohnraum räumlich gebündelt zu erstellen (bspw. durch Mietraumangebote des Kommunalen Liegenschafts-Managements). Diese Wohnsiedlungen werden in der Bevölkerung, trotz vorhandener Wohnbedürfnisse, nicht immer positiv wahrgenommen. So stehen sie bspw. in einem Spannungsfeld zum Orts- und Landschaftsbild und Segregationsprozesse werden befürchtet. Beispielhaft hierfür stehen der „Bastianplatz“ oder die „Wohnsiedlung Süd“ (Breslauer Str., Danziger Str., Königsberger Str.). Zurzeit wird die „Wohnsiedlung Ost“ (Westhedig) neu entwickelt. Die Entwicklung der „Wohnsiedlung Nord“ (ehem. StOV-Gelände, Bahnweg, Friesische Str.) steht noch aus.

Verkehrsinduzierende Wirkung von Beherbergungsnutzungen

Stärker als in vielen anderen Gemeinden sorgt die räumliche Verteilung von Beherbergungsangeboten und Zielen auf der Insel für ein erhöhtes Mobilitätsanfordernis beim Aufenthalt. Dies führt unter anderem zu einer erhöhten PKW-Belastung und einem zunehmenden Parkraumdruck gerade im Zentralort Westerland. Aber auch Ortschaften, die durch eine Art Sackgassenlage erschlossen werden (bspw. Keitum) oder durch Durchgangsverkehre tangiert sind (bspw. Archsum) spüren die Auswirkungen deutlich. Die beengten Verkehrsverhältnisse stehen hierbei in einem besonderen Spannungsfeld zu den gewollten Erholungs- und Wohnumfeldqualitäten.

Der deutschlandweit zu beobachtende Trend zu kürzeren Aufenthaltsdauern wirkt sich weiter problemverschärfend aus, da mit jeder An- und Abreisebewegung insbesondere auch PKW-Verkehr induziert wird.

Positiv zu beurteilen ist hingegen ein flächenhaftes Angebot von Beherbergungsnutzungen für die Bedarfe in den einzelnen Ortsteilen. Zu benennen sind hier insbesondere Treffpunktfunktionen gerade in Kombination mit angeschlossenen gastronomischen Nutzungen und temporäre Übernachtungsmöglichkeiten für Beschäftigte von lokalen Unternehmen. Dies setzt allerdings voraus, dass diese Funktion ausreichend vorgehalten werden können.

Neben den Beherbergungs- und Tagesgästen sind die induzierten Pendlerbewegungen durch Beschäftigte im Beherbergungswesen sowie in vor- und nachgelagerten Branchen von besonderer Bedeutung für die Ortschaften der Gemeinde. Die Analyse der Pendlerbewegungen zeigt starke Verflechtungen mit den Festlandgemeinden. Die Pendler wohnen dabei zu großen Teilen in und um Niebüll. Allein aus Niebüll pendeln täglich 1.110 Personen auf die Insel. Weitere Pendlerverflechtungen bestehen mit Risum-Lindholm (240 Personen), Klanxbüll (225 Personen) und Leck (190 Personen). Ein Vergleich der Jahre 2007 und 2017 zeigt, dass sich die Pendlerbeziehungen zum Festland deutlich verstärkt haben. Das wirkt sich vielfältig aus. Zum einen sind die Pendlervolumen gestiegen. Allein aus Niebüll um 42 Prozent. Zum anderen hat sich das Einzugsgebiet in der Fläche ausgedehnt und erstreckt sich zunehmend auch auf Gemeinden auf dem Festland ohne Bahnhofpunkt. Das Pendlereinzugsgebiet der Insel Sylt reicht heute über Bredstedt bis nach Husum (Daten: Bundesagentur für Arbeit).

2.2.1 Beschreibung der aktuellen Rahmenbedingungen

Allgemeine Hinweise zur Statistik

Auf Landes- und Gemeindeebene existieren mehrere Statistiken, die einen Einblick in die touristische Entwicklung von Standorten ermöglichen. Keine dieser Statistiken bildet zu 100 % die reale Situation oder Entwicklung ab. Die Ursachen hierfür sind vielfältig.

So erfasst bspw. die amtliche Beherbergungsstatistik nur Betriebe mit zehn und mehr Betten sowie Campingplätze ab zehn Stellplätzen. Dies führt gerade in Schleswig-Holstein, wo ein Großteil des Angebotes durch Ferienhäuser und -wohnungen bereitgestellt wird, dazu, dass allenfalls ein Teilsegment von Angebot und Nachfrage abgebildet werden kann.

Die Aussagekraft der Umsatzsteuerstatistik wird dadurch begrenzt, dass bei Unternehmen mit mehreren, räumlich voneinander getrennten Betrieben oder bei Organkreisen (Mutter- und Tochterunternehmen) das gesamte Umsatzaufkommen dem Sitz der Geschäftsleitung des Unternehmens zugerechnet wird. Zudem werden nur Steuerpflichtige, deren Lieferungen und Leistungen mehr als 17 500 Euro betragen, erfasst. Im Zeitvergleich führen unterschiedliche Erfassungsgrundlagen zu statistischen Differenzen. So wurden in der offiziellen Statistik der Sylter Gemeinden zwischen 2010 und 2012 auf Grundlage eines Gemeindebeschlusses Kinder und Jugendliche erst ab 14 Jahren erfasst, ab 2013 wieder ab 6 Jahren.

Ein ähnliches Problem betrifft die amtliche Statistik. Ende 2017 wurde in Schleswig-Holstein der Berichtskreis für die Monatsstatistik im Tourismus deutlich erweitert. So wurden bestehende Betriebe mit einem Angebot von zehn und mehr Schlafgelegenheiten, die bislang noch keine Daten an das Statistische Landesamt übermittelt haben, neu in die Erhebung einbezogen. Dies sind vor allem zentral vermittelte Ferienwohnungen und -häuser. Die Erweiterung des Berichtskreises wirkt sich auf die Aussagekraft von Zeitvergleichen aus. So stagnierte auf Bundesebene im Zeitraum von November 2017 bis April 2018 die Zahl der Beherbergungsbetriebe, während sie in Schleswig-Holstein um 7 Prozent anstieg. Die Zahl der Übernachtungen stieg im gleichen Zeitraum im Bundesschnitt um rd. 3 Prozent an, in Schleswig-Holstein jedoch um 11 Prozent.

Bereits im Jahr 2012 wurde eine EU-weit einheitliche Abschneidegrenze für die nachzuweisenden Beherbergungsbetriebe festgelegt. Die wichtigste Änderung, die sich daraus für Deutschland ergab, ist die Anhebung der Abschneidegrenze von 9 auf 10 Schlafgelegenheiten in den Beherbergungsbetrieben sowie von 3 auf 10 Stellplätze bei den Campingplätzen. Darüber hinaus wird monatlich die Auslastung der Gästezimmer bei Betrieben der Hotellerie mit 25 und mehr Gästezimmern erhoben.

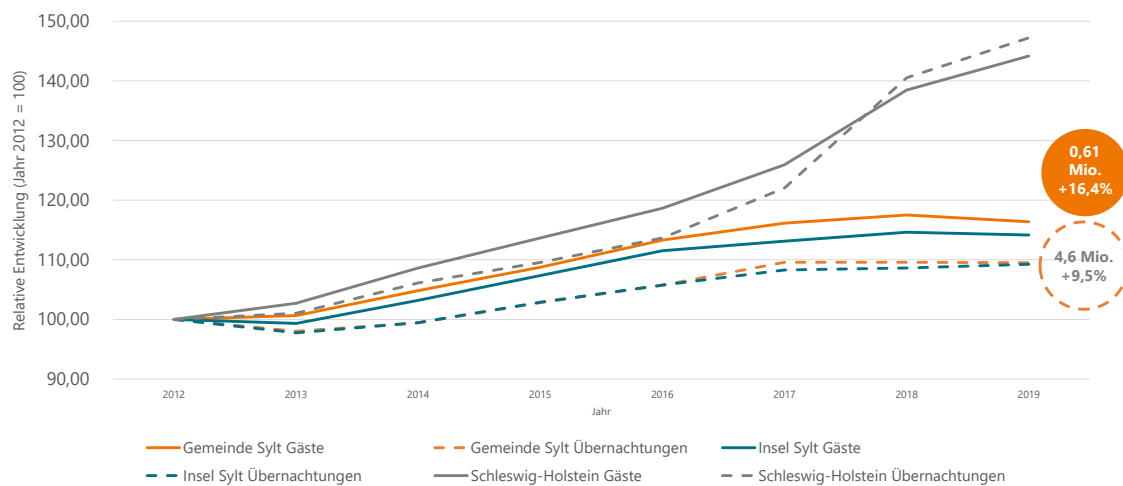
Nicht zuletzt führt die pandemische Lage zu einer Verzerrung des Nachfrageverhaltens. Es ist davon auszugehen, dass dieses sich nicht nur in der Pandemie, sondern auch auf die Folgejahre (bspw. Nachholeffekte bei Auslandsreisen) auswirken wird. Entwicklungen in den Jahren 2020 und 2021 sollte daher nur mit Vorsicht in die Beurteilung einer Gesamtentwicklung mit einbezogen werden. Zudem sind Folgeeffekte wahrscheinlich.

Die Gemeinde Sylt ist sich dieser Unwägbarkeiten bewusst und prüft aktuell die Einführung einer Statistiksatzung, um die Qualität der Datenerhebung zu verbessern. Dennoch eignen sich die vorhandenen Daten aus gutachterlicher Sicht als Indikator, um die aktuellen Rahmenbedingungen im Beherbergungswesen zu beurteilen. Dabei sollte nicht auf Einzelwerte abgestellt und die Daten in einer Gesamtschau interpretiert werden. Das städtebauliche Erfordernis der Steuerung in den Teilräumen lässt sich hierbei nicht auf Basis von einheitlichen Grenzwerten, die europaweit nicht existieren, ableiten, sondern muss aus der Situation vor Ort begründet werden. So können wenige Angebote in topografisch oder naturräumlich exponierter Lage bereits zu einer Belastungssituation führen, während sie im Siedlungskörper als unproblematisch zu erachten wären. Weiterhin sind die Belastungsschwellen in einem reinen Wohngebiet anders zu beurteilen als in einem Misch- oder Kerngebiet.

Nachfrageseite

Die Insel Sylt gehört zu den beliebtesten Reisezielen in Deutschland und der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftsfaktor für die gesamte Insel. Nach der offiziellen Statistik der Sylter Gemeinden lag die Zahl der Gästeübernachtungen auf der Insel bei rd. 7,2 Mio. im Jahr 2019. Auf die Ortschaften der Gemeinde Sylt entfielen dabei rd. 4,6 Mio. Übernachtungen. Die Zahl der Gäste lag im Jahr 2019 für die gesamte Insel bei 960.636 Gästen und für die Ortschaften der Gemeinde Sylt bei 617.998 Gästen. Das entspricht einem Anteil von rd. 64 Prozent am Gesamtvolumen. Zum Vergleich: Die in der amtlichen Statistik erfasste Zahl der Übernachtungen für die Ortschaften der Gemeinde Sylt liegt bei rd. 3,1 Mio. und damit sind hier nur rd. zwei Drittel der Übernachtungen aus der Gemeindestatistik abgebildet.

Abbildung 11: Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen im Vergleich



Quelle: Tourismus-Statistik Insel Sylt 2020 und Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021, Darstellung und Berechnung cima

Bei der Auswertung der Entwicklung in den vergangenen Jahren spielen die genannten statistischen Unwägbarkeiten eine gehobene Rolle. Seit 2012 hat sowohl die Zahl der Übernachtungen als auch die Zahl der Gäste in der Gemeinde wie auch auf der Insel Sylt insgesamt zugenommen. Mit 9,5% mehr Übernachtungen lagen die Ortschaften der Gemeinde Sylt nur minimal über dem Inseldurchschnitt (+9,26%). Die Zahl der Gäste stieg im gleichen Zeitraum um rd. 16,4% in den Ortschaften der Gemeinde und um 14,2% auf der Insel insgesamt. Bei der Entwicklung der Kurven ist sowohl für die Gesamtinsel als auch für die Gemeinde ein leichtes Abflachen seit dem Jahr 2017 zumindest bei den Gästezahlen zu erkennen. Ob es sich hierbei allerdings um einen Trend bzw. Sättigungseffekte oder eine Momentaufnahme handelt, lässt sich aktuell noch nicht beurteilen. Auffällig ist zumindest seit 2016 die Entkopplung von der Entwicklung in der Landesstatistik. Hier spielt allerdings in den Jahren 2017 und 2018 die Umstellungen in der Statistik eine große Rolle, jedoch auch danach war die Entwicklung im Landesschnitt positiver als auf der Insel.

Der deutschlandweite Trend zu geringeren Aufenthaltsdauern ist auch auf Sylt mit rd. 7,45 Aufenthaltstagen im Jahr 2019 zu beobachten (Tourismus-Statistik Insel Sylt 2020). Jedoch liegt man hier weiterhin weit über dem Landesdurchschnitt von 4,1 Tagen (Statistikamt Hamburg und Schleswig-Holstein 2020) und den Werten anderer Top-Destinationen in Deutschland. Seit 2015 ist zudem eine leichte Stabilisierung des Wertes zu erkennen, was ein Indikator für die erfolgreiche qualitätsorientierte Tourismusstrategie auf der Insel ist. Die relativ zeitaufwendige An- und Abreise wirkt sich hierbei begünstigend auf die Reisedauer aus. Dies gilt auch für Tagesgäste. In der Tourismusstatistik für die Gemeinde Sylt sind hier im Mittel der letzten 10 Jahre rd. 160.000 Tagegäste erfasst, wobei der stark schwankende Wert seit 2009 in der Tendenz etwas sinkt.

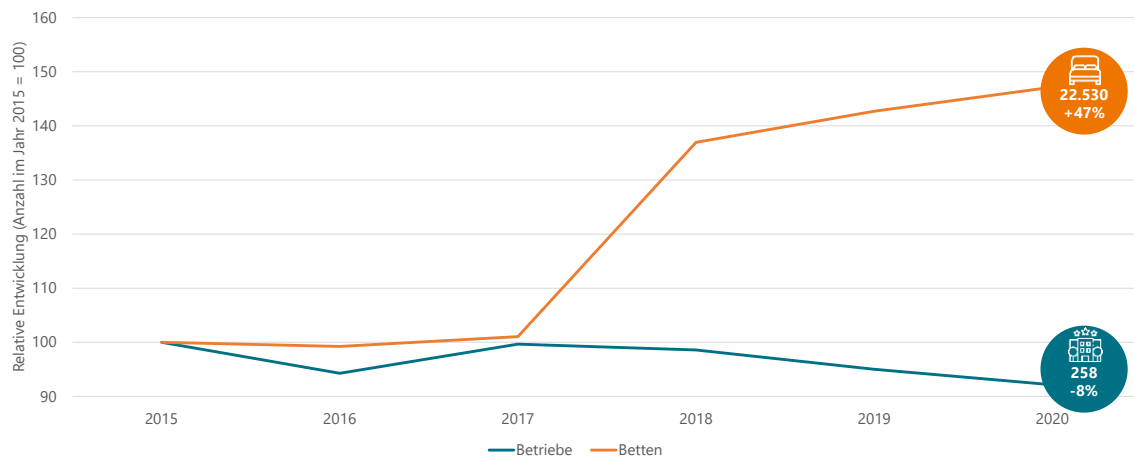
Selbst unter Berücksichtigung der Schwierigkeiten bei der statistischen Erfassung unterscheidet sich Sylt hier von anderen Top-Destinationen in Deutschland, die häufig über ein Verhältnis von 4:1 Tagesgästen zu Übernachtungen und mehr verfügen. Besuche bei Freunden und Bekannten sind in diesen Zahlen zudem nicht enthalten. Diese vermeintliche Entlastungswirkung bspw. bei den Verkehren wird allerdings durch die Insellage, die wenigen Verkehrsachsen und erforderliche Berufspendler in Teilen kompensiert.

Ein weiterer Faktor, den es hinsichtlich des Steuerungsbedarfes von Beherbergungsnutzungen zu beachten gilt, ist die Herkunftsregion der Übernachtungsgäste. Der Anteil nicht-deutscher Übernachtungsgäste bei den Gästeankünften liegt in den Ortschaften der Gemeinde Sylt – außerhalb von Covid-19 – bei lediglich 2 Prozent. Im Landesdurchschnitt liegt die Quote sechsmal so hoch (12 %, Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020). Der Großteil dieser Gäste stammt hierbei aus dem europäischen, häufig deutschsprachigen Ausland (Schweiz, Österreich) und damit meist aus vergleichbaren Kulturkreisen. Kulturelle Spannungen durch den Tourismus im Wohnumfeld spielen daher auf der Insel eine eher untergeordnete Rolle. Dies bestätigen auch die geführten Expertengespräche. Sie können in Einzelfällen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Angebotsseite

Diesem Nachfragewachstum stand in den vergangenen Jahren auch ein Angebotswachstum gegenüber, das sich aufgrund der Datenlage allerdings nur grob fassen lässt. So hat sich die Zahl der Betten in Betrieben mit 10 und mehr Betten im Zeitraum 2015 bis 2020 in den Ortschaften der Gemeinde Sylt um rd. 47 Prozent auf 22.530 erhöht. Selbst wenn man den in Teilen auf Änderungen in der Statistik zurückzuführenden Anstieg im Jahr 2017 außen vor lässt, ergibt sich auch den letzten drei Jahren ein Anstieg um 10 Prozent. Dem gegenüber steht ein Rückgang der Betriebszahlen um 8 Prozent auf 258 Betriebe mit 10 und mehr Betten im Jahr 2020. Ein größerer Trend zur Zentralisierung hin zu großformatigen Angeboten oder eine stärkere Platzierung von Kettenanbietern lässt sich hierdurch allerdings noch nicht ableiten, da vielfach auch Ferienhausangebote unterschiedlicher Anbieter in eine Hand gelegt werden. Es bleibt allerdings festzuhalten, dass trotz einer klaren Qualitätsorientierung und einer restriktiveren Bauleitplanung auch angebotsseitig in den vergangenen Jahren bei den Betrieben über 10 Betten eine Ausweitung stattgefunden hat.

Abbildung 12: Entwicklung der Zahl der Betriebe und Betten (mit 10 und mehr Betten)



Quelle: Darstellung cima 2021, Daten: Statistikamt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Einen tieferen Blick in die Entwicklung der Jahre 2016 bis 2019 ermöglicht die Bettenstatistik der Tourismusstatistik für die Gemeinde Sylt. Auch hier ist ein Anstieg, wenn auch moderater als in der Landesstatistik

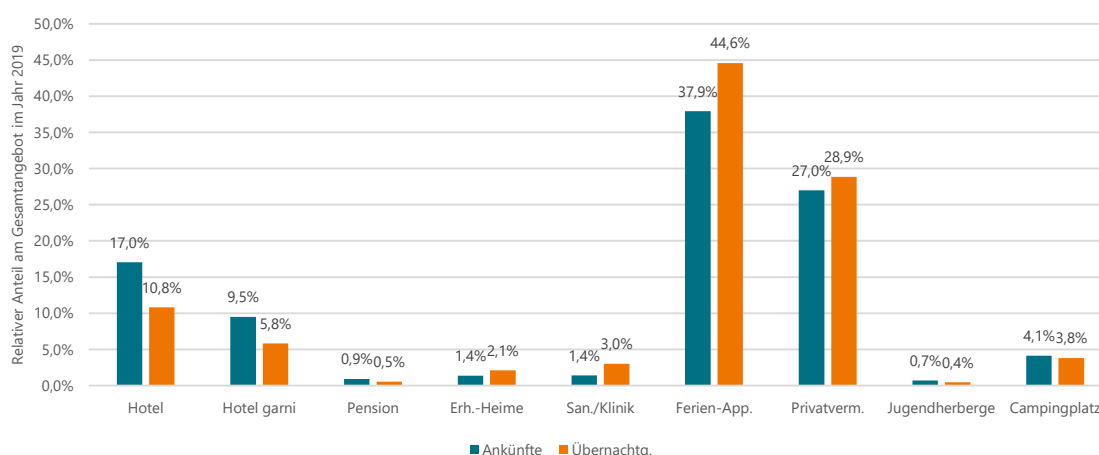
auf 43.161 Betten zu verzeichnen (+4,3%)⁷. Im Abgleich zur Landesstatistik zeigt sich auch hier die starke Bedeutung der Kleinstanbieter für die Ortschaften (+92 % Betten gegenüber der Landesstatistik und +42 % Betten ohne ausschließlich eigengenutzte Zweitwohnungen).

Betriebstypen

Runtergebrochen auf Betriebstypen wird zudem ersichtlich, dass die größten Anstiege bei den Bettenzahlen im Segment der Ferien-Appartements (+2.510 Betten) und der Hotels (+505 Betten) zu verzeichnen sind. Deutliche Rückgänge gab es hingegen bei den Privatvermietungen (-730 Betten). Ob ein Rückgang in der Situation vor Ort spürbar wird, hängt hierbei maßgeblich von der Art der Umnutzung ab. Wird eine Privatvermietung bspw. in einen Zweitwohnsitz umgewandelt, der ggf. auch weitervermietet wird, ändert sich für das städtebauliche Umfeld wenig an der Belastungssituation.

Bezogen auf die Übernachtungszahlen nehmen Hotels und Hotel garnis, mit rd. 17 Prozent aller Übernachtungen in der Tourismus-Statistik der Ortschaften der Gemeinde eine vergleichsweise geringe Rolle ein. In vielen deutschen Top-Destinationen liegt dieser Wert bei über 50 Prozent. Im Gegenzug machen Ferien-Appartements und Privatvermietungen (einschließlich ausschließlich eigengenutzter Zweitwohnungen) fast drei Viertel der Übernachtungszahlen aus. Dieser Wert übertrifft selbst ländlich geprägte Top-Destinationen im Allgäu bei weitem. Weiterhin ist das Verhältnis von Ankünften und Übernachtungen bemerkenswert. In der Regel sorgen höhere Auslastungsquoten in den Betrieben der Hotellerie dafür, dass bei den Übernachtungen höhere Anteile erzielt werden können als bei den Ankünften. Dies ist in den Ortschaften der Gemeinde Sylt nicht der Fall und spricht für eine hohe Belegungsdichte und gute Auslastungsquoten bei den kleineren Anbietern. Aus städtebaulicher Sicht erschwert die starke Marktposition der Kleinstanbieter die Ausgangssituation, da sowohl der Analyse- als auch der Steuerungs- und Kontrollaufwand gegenüber einzelnen großen Anbietern merklich steigt. Die übrigen Betriebsarten spielen mit Übernachtungszahlen von zusammengenommen unter 10 Prozent eine vergleichsweise geringe Rolle für das Beherbergungsangebot in der Gemeinde.

Abbildung 13: Relativer Anteil der Betriebsarten nach Ankünften und Übernachtungen 2019 in der Gemeinde Sylt



Quelle: Tourismus-Statistik Insel Sylt 2020, Darstellung und Berechnung cima

⁷ Hierbei ist zu beachten, dass im Jahr 2019 nach Angaben der Anbieter 11.164 dieser Angebote von Zweitwohnungsbesitzern vorgehalten werden, die ausschließlich zur Eigennutzung dienen.

Bettenauslastungsquote

Zur Beurteilung der Angebotssituation sollte auch die Bettenauslastungsquote als Indikator herangezogen werden. Eine niedrige Quote würde bspw. auf Wertschöpfungsmöglichkeiten durch eine bessere Steuerung der Auslastung im Bestand hindeuten.

In der Tourismusstatistik der Statistischen Landesämter wird als Auslastungsmaß traditionellerweise die Betten- oder Schlafgelegenheitenauslastung verwendet. Sie liefert den Gemeinden einen wichtigen, statistisch verfügbaren Indikator zur Beurteilung der Situation im Beherbergungsgewerbe aus der gesamtgemeindlichen Perspektive. Insbesondere von Branchenvertretern des Tourismus wird der Indikator kritisiert, weil üblicherweise das Zimmer und nicht das Bett die Vermietungseinheit darstellt. Die Zimmerauslastungsquote wird zur Erfüllung einer EU-Anforderung seit 2012 zwar ebenfalls statistisch erhoben, allerdings werden zur Entlastung kleinerer Betriebe hierzu nur Hotelleriebetriebe ab einer Größe von 25 Zimmern befragt (vgl. Kössler 2015). Eine Nutzung der Bettenauslastung als Indikator wird daher für die Zwecke des Beherbergungskonzeptes empfohlen, um auch den Belangen anderer Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zimmerauslastungsquote sollte jedoch ergänzend als modellierter Wert mit herangezogen werden.

Kritiker führen zudem bei der amtlichen Berechnung der Bettenauslastung an, dass diese regelmäßig zu niedrig ausfällt, da Einheiten vielfach mit vier Betten berechnet werden. Diese statistische Unwägbarkeit muss bei der Interpretation der Daten ebenfalls berücksichtigt werden.

Die durchschnittliche Bettenauslastung der statistisch erfassten Betriebe lag im Jahr 2019 – basierend auf dem Wert aus der Landesstatistik – mit rd. 41,0 Prozent nur leicht über dem deutschen Bundesdurchschnitt. Hier werden schnell die Schwächen dieser Statistik in Bezug auf Ferienhäuser und Ferienwohnungen deutlich. So muss bspw. beim Gesamtangebot in der Gemeinde beachtet werden, dass hier auch Angebote enthalten sind, die nicht ganzjährig dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Im Ergebnis können Ferienhausangebote gerade in der Haupt- und Nebensaison trotz niedriger Auslastungsquoten nahezu ausgebucht sein. Die Auslastungen im Bereich der Hotellerie lassen sich hingegen gut in die Werte der deutschen Top-Destinationen einordnen. Dabei ist zu beachten, dass in der Haupt- und Nebensaison deutlich höhere Werte erzielt werden, die unter Berücksichtigung der höheren Zimmerauslastung nur noch wenige Entwicklungspotenziale im Bestand, zumindest zu Spitzenzeiten erwarten lassen. Gespräche mit Vertretern der Anbieterseite, die hohen Übernachtungszahlen in der Tourismusstatistik und die Wahrnehmung in der Bevölkerung lassen zudem erwarten, dass auch die kleineren Angebote in den Ortschaften, zumindest in der Haupt- und Nebensaison weitaus besser ausgelastet sind als dies die Statistik widerspiegelt. Die Covid-19-Pandemie zeigt hierbei, dass der vorhandene Angebots- und Zielgruppenmix für einen robusten Wirtschaftsfaktor „Tourismus“ innerhalb der Gemeinde sorgt. Es kommt allerdings zu qualitativen Verschiebungen sowohl auf Angebots- als auch Nachfrageseite. Einen vollständigen „Lock-Down“ kann aber auch diese Robustheit nicht kompensieren.

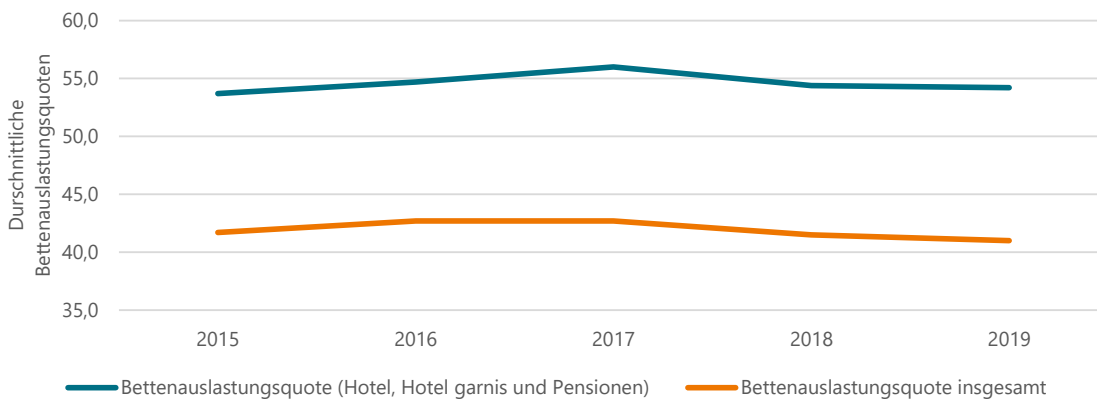
Tabelle 4: Bettenauslastungsquoten deutscher Top-Destinationen im Jahr 2019 im Vergleich

Kennzahlen	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Gemeinde Sylt (nur Hotellerie)
Bettenauslastung Ø (alle Betriebe in %)	38,5	60,1	48,6	50,8	61,1	52,4	59,9	50,3	41,0 (54,9)

Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2020)

Auch die Entwicklung der Quoten ist aufgrund der statistischen Umstellungen im Jahr 2017 nur von begrenzter Aussagekraft. Insgesamt liegt sowohl die Gesamtauslastungsquote als auch die Quote für die größeren Hotelleriebetriebe auf einem sehr konstanten Niveau. Auch hier bestätigt sich die qualitätsorientierte Entwicklungsstrategie in der Gemeinde. Beobachtet werden sollte die leichte Abwärtsbewegung in den letzten Jahren außerhalb der Pandemie. Hierbei kann es sich aufgrund des geringen Zeitraums um eine Ausnahmeentwicklung handeln. Städtebaulich kritisch zu beurteilen wäre eine Verschiebung der Auslastungsquoten zu Gunsten von Kleinstanbietern und Zweitwohnsitzen, da sich hierdurch die Diffusität und der Ordnungsaufwand der Einflüsse bei hoher Grundbelastung in den Ortsteilen weiter verstärken würde.

Abbildung 14: Entwicklung der durchschnittlichen Bettenauslastungsquote in %



Quelle: Daten: Statistisches Landesamt Hamburg und Schleswig-Holstein, Darstellung cima 2021

Eine Einordnung der Marktsituation sollte sich vor allem an den Betriebstypen aus der Hotellerie orientieren, da hier am ehesten die tatsächliche Auslastungssituation abgebildet werden kann. Eine stärkere statistische Erfassung der Auslastungsquoten für Kleinstanbieter ist zudem zu empfehlen. Solange dies nicht erfolgt, sollte stichprobenartig in den unterschiedlichen Lagen der Gemeinde, die aktuelle Situation bei Anbietern erfragt werden.

Betriebswirtschaftlich wird der Break-even-Point bei einem durchschnittlichen Hotel in der Regel in einem Spektrum zwischen 45 und 50 Prozent Bettenauslastung erreicht. Der Wert für die Zimmerauslastung liegt rd. zehn Prozentpunkte höher (vgl. Maschke 1995). Die aktuellen Branchenführer im Bereich der Kettenhotellerie erreichen diesen Punkt im Schnitt bereits bei einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von 45 Prozent. Bzgl. der aktuellen Zimmerauslastungsquote in der Gemeinde Sylt liegen keine belastbaren Zahlen vor. Da der Standort Sylt stärker von qualitätsorientierten, meist kleineren und mittleren Betrieben geprägt ist, ist davon auszugehen, dass die Zimmerauslastungsquote etwas oberhalb der durchschnittlich anzusetzenden zehn Prozentpunkte liegt. Gutachterlich wird für den Standort von einer zwischen 12 und 15 Prozentpunkten höheren Zimmerauslastungsquote im Durchschnitt⁸ ausgegangen. Dies schließt allerdings nicht aus, dass gerade kleinere Bestandsbetriebe mit geringeren Auslastungsquoten arbeiten müssen und stärker von Umsatzumverteilungen durch Neuansiedlungen, Umbauten oder Erweiterungen betroffen sein können.

Ergänzend zu der reinen Auslastungsquote sollte im gesamtgemeindlichen und insularen Kontext immer auch die Umsatzentwicklung herangezogen werden. Die Umsatzsteuerstatistik liefert der Gemeinde Sylt hier eine gute Monitoring-Grundlage, die durch Gespräche mit Schlüsselpersonen untermauert werden

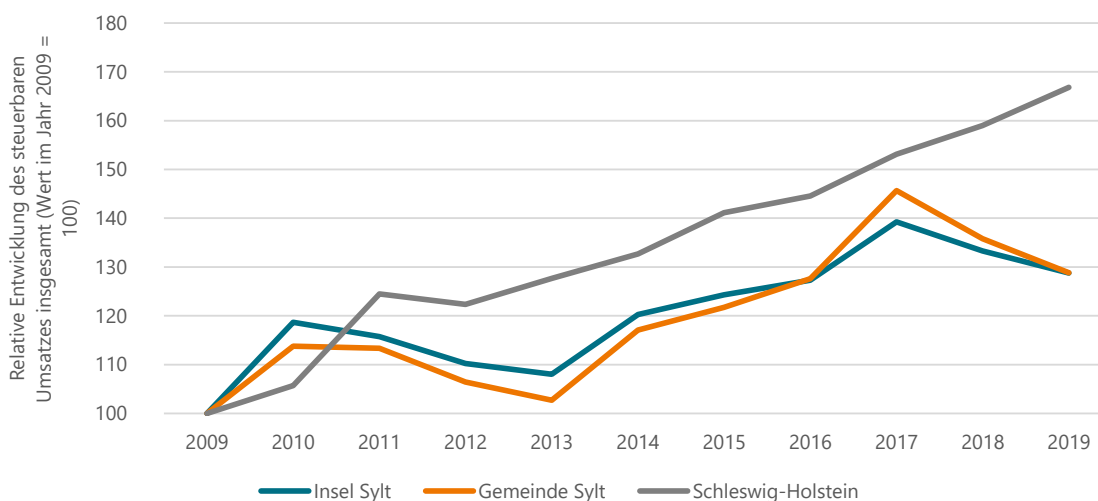
⁸ Gilt nicht für den Betriebstyp Vorsorge- und Rehabilitationskliniken, hier liegen die Bettenauslastungsquoten in der Regel deutlich oberhalb von 80 Prozent.

sollte. Wenn die Auslastungsquote nur zu Lasten geringerer Erträge gehalten werden kann, steigt die Wahrscheinlichkeit negativer städtebaulicher Effekte und die gewollte Qualitätsstrategie kann nicht durch entsprechende Investments im Bestand begleitet werden. Die schwächeren Lagen und kleineren Betriebe sind auf Mikroebene von diesen Entwicklungen schneller betroffen als die frequenzstärkeren Lagen und Betriebe, die in Konzernstrukturen eingebunden sind. Dies bedeutet aber nicht, dass keinerlei Marktanpassungen erfolgen kann. Vielmehr sollten die Standorte von Angebotsausweitungen, die Qualität der Angebote und die Geschwindigkeit der Entwicklung als wesentliche Steuerungsfaktoren herangezogen werden, um die gewollte Qualität der Betriebstypen auch für kleine, inhabergeführte Häuser und die gewünschte räumliche Verteilung zu erhalten. **Dabei sollte allerdings auch das bereits heute umfassend vorhandene Bestandsangebot berücksichtigt werden. Eine Strategie der behutsamen, qualitätsvollen Weiterentwicklung sollte daher auch in Zukunft weiter gestützt werden.**

Umsatzentwicklung

Des Weiteren sollte eine Betrachtung der Bettenauslastungsquote immer in Beziehung zur Umsatzentwicklung erfolgen. Gerade vor dem Hintergrund der gewünschten Qualitätsorientierung sollten höhere Auslastungsquoten nie zu Lasten der erforderlichen Gewinnmargen gehen, da hierdurch die Wettbewerbsfähigkeit am Standort leidet. Der bundesweit zu beobachtende Trend zur Kettenhotellerie erschwert hierbei die Rahmenbedingungen bzw. den Preisdruck für die Anbieter, selbst wenn dieser auf der Insel noch relativ schwach ausgeprägt ist.

Abbildung 15: Relative Umsatzentwicklung aller Unternehmen im Wirtschaftszweig Beherbergung seit 2009



Quelle: Daten: Umsatzsteuerstatistik, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021, Darstellung cima 2021

Die Umsatzsteuerstatistik zeigt, dass es den steuerpflichtigen Sylter Unternehmen, die im Wirtschaftsabschnitt 55 „Beherbergung“ klassifiziert sind, zwischen 2009 und 2019 gelungen ist, ihre Umsätze trotz leichter Schwankungen zu steigern. Die Entwicklung von +29 Prozent liegt hierbei allerdings unterhalb der Landesentwicklung in Schleswig-Holstein (+67 Prozent) und ist identisch zur Gesamtentwicklung auf der Insel. Im Jahr 2019 erwirtschafteten die 269 in der Umsatzsteuerstatistik erfassten Betriebe in der Gemeinde Sylt einen Gesamtumsatz von rd. 105 Mio. Euro. Das entspricht mehr als 70 Prozent des steuerbaren Umsatzes im Beherbergungswesen auf der Insel Sylt insgesamt. Auch in der Umsatzsteuerstatistik ist allerdings ein leichter Rückgang in den Jahren 2018 und 2019 zu beobachten. Dies korreliert mit den etwas schwächeren

Auslastungszahlen und sollte im Auge behalten werden. Beim Vergleich mit der Landesstatistik ist zudem zu beachten, dass die zahlreichen Kleinstanbieter der Insel auch in dieser Statistik nicht vollständig abgebildet werden. Zudem wurden im Betrachtungszeitraum auch in den Ortschaften der Gemeinde Sylt Betriebe entwickelt, die einem Organkreis (Mutter- und Tochterunternehmen) zuzuordnen sind. In diesen Fällen wird in der Umsatzsteuerstatistik das gesamte Umsatzsteueraufkommen dem Sitz der Geschäftsleitung des Unternehmens zugerechnet.

Eine Betrachtung der rein rechnerischen Umsatzentwicklung je Unternehmen unterstreicht die sehr kleinteilig strukturierte Angebotsseite. So liegt der rein rechnerische, steuerbare Durchschnittsumsatz je Steuerpflichtigen im Beherbergungswesen in der Gemeinde Sylt bei rd. 390.000 Euro. Im Landesdurchschnitt liegt dieser Wert bei über 440.000 Euro je Steuerpflichtigen. In urbaneren deutschen Top-Destinationen mit deutlich höheren Anteilen in der Hotellerie liegen die Werte doppelt- bis dreimal so hoch.

Insgesamt ist die Umsatzleistung der Sylter Unternehmen dennoch positiv zu beurteilen. Die Zahlen zeigen, dass die Entwicklung der vergangenen Jahre nicht zu Lasten des künftigen Qualitätsversprechens am Standort erfolgt ist. Diese Qualitäten gilt es auf für die Zukunft zu sichern, damit die Unternehmen genug Spielräume besitzen, um den gewünschten qualitativen Anspruch aufrecht zu erhalten und weiterzuentwickeln. **Es handelt sich um eine zentrale Rahmenbedingung für die erfolgreiche und wirtschaftsfaktorfördernde Bestandsentwicklung.**

Darüber hinaus sollten weitere qualitative Faktoren bei der Beurteilung der Umsatzentwicklung hinzugezogen werden. Hierzu gehören insbesondere:

- Im Zuge der Realisierung neuer Angebote und von Modernisierungen kommt es regelmäßig zu Umsatzverlagerungseffekten zu Gunsten der neuen Betriebe (neue Standards, moderne Technik, Reiz des Neuen...), so dass durchschnittliche Umsatzsteigerungen in der Statistik parallel zu Umsatzrückgängen für bestehende Betriebe erfolgen können.
- Durch die Covid-19-Pandemie wurden die hohen Inflationsraten aus Zeiten des konjunkturellen Aufschwungs und der Niedrigzinspolitik zeitweise abgekühlt. Für die Entwicklung nach der Pandemie ist jedoch ein gegenläufiger Trend zu beobachten. Ansteigende Inflationsraten wirken sich hierbei bremsend auf die unternehmerischen Gestaltungsspielräume im Bestand aus, befördern im Zusammenhang mit einer anhaltenden Niedrigzinspolitik allerdings auch Investitionsanfragen.

Aus gutachterlicher Sicht sollte in der Gemeinde Sylt eine durchschnittliche Bettenauslastung von 50,0 Prozent, insbesondere in den Marktsegmenten Hotel und Hotel garni, angestrebt werden. Auch diese Quote kann zu Marktanpassungen führen und ohne räumliche Steuerung teilräumliche Belastungen verschärfen. Sie unterstellt jedoch, dass auch Bestandsbetriebe ausreichend Spielräume erhalten, um sich im neuen Wettbewerbsumfeld zu positionieren, ohne dass die gewollte Qualität und Verteilung der Angebotsstruktur verloren gehen⁹.

Darüber hinaus zeigen die Auslastungsquoten der Top-Vergleichsdestinationen, dass durchschnittliche Bettenauslastungsquoten jenseits der 60 Prozent ein anzustrebendes Ziel sein sollten und dass bei der Bereitstellung von Quantitäten auch über Instrumente zur besseren räumlichen und saisonalen Verteilung der Nachfrage im Bestand nachgedacht werden muss. Hierdurch könnte aktiv der Verdrängung von anderen Nutzungen im Gemeindegebiet begegnet werden. Die auch im Vergleich

⁹ Annahme setzt vergleichbare Marktbedingungen voraus und berücksichtigt leichte konjunkturelle Einbrüche. Im Falle einer starken, anhaltenden konjunkturellen Abkühlung können auch bei Einhaltung der Mindestquote verstärkte Marktaustritte nicht ausgeschlossen werden. Dabei ist ein proportionaler Zusammenhang zwischen Annäherung an die Mindestquote und Risikoanfälligkeit anzunehmen. Die Bettenauslastungsquote kann in Kombination mit der Umsatzentwicklung immer nur ein erster Indikator für eine gesunde, gesamtgemeindliche Entwicklung darstellen. Sie sollte durch qualitative Komponenten aus Gesprächen mit Schlüsselpersonen in unterschiedlichen Ortschaften und ggf. aus anderen Gemeinden der Insel ergänzt werden.

mit anderen Destinationen etwas höher anzusiedelnde Zimmerauslastungsquote ist bei der Einstufung der Auslastungspotenziale zu beachten und erfordert einen hohen Verifizierungsaufwand.

Rolle von privaten Anbieterportalen

Das Schlagwort „Overtourism“ und der damit verbundene Konflikt zwischen Einheimischen und Besuchern, ist aktuell eines der meistdiskutierten Problemfelder bei der Entwicklung des Tourismus in vielen Destinationen weltweit. Die Insellage der Gemeinde Sylt verstärkt die Wahrnehmung dieser Effekte tlw. „brennglasartig“.

Ein großes Problem in der Wahrnehmung stellt hierbei die exponentielle Entwicklung (laut Angaben von Airbnb rd. 14.000 neue Gastgeber pro Monat, weltweit) von privaten Ferienunterkünften auf Portalen wie beispielsweise Airbnb, 9flats oder wimdu dar, die neben die klassischen Beherbergungsangebote treten und bisher nur sehr bedingt gesteuert und reglementiert werden können. Erschwert wird die Analyse der Angebotssituation durch die inzwischen zahlreichen Anbieterportale und weit verbreiteten Tools, die es den Anbietern ermöglichen, mit nur einem Formular gleich in mehreren Portalen gleichzeitig zu inserieren. So ist es inzwischen üblich, dass gemeldete Ferienhausanbieter, die früher Portale wie beispielsweise FeWo-direkt genutzt haben, inzwischen aufgrund der größeren Sichtbarkeit auch z. B. bei Airbnb inserieren. Vergleichbares gilt auch für größere gewerbliche Anbieter auch aus der Hotellerie. Diese Dopplungen wurden im Rahmen der Recherchen ermittelt, um kein verzerrtes Abbild der Realität zu vermitteln.

Im Ergebnis gilt es für die Ortschaften der Gemeinde Sylt, die Rolle der privaten Anbieterportale zu relativieren¹⁰. Der überwiegende Teil der auf Airbnb und anderen Anbieterportalen vermarkteten Wohnungen nutzt diese nur als einen zusätzlichen Vermarktungskanal und ist auch über die „regulären“ Gastgeberverzeichnisse der Insel zu finden. Auswertungen von Anbieterdaten durch die Sylt Marketing GmbH bestätigen diese Beobachtungen. Zwar können einzelne Ausreißer nicht ausgeschlossen werden, jedoch liegt die Quote der zusätzlichen Angebote im unteren einstelligen Prozentbereich. Die Kleinteiligkeit der einzelnen Ortschaften wirkt hierbei auch positiv als kontrollierendes Regulativ. Dies sollte aber nicht über das bereits vorhandene hohe Volumen an legalisierten Angeboten von Ferienwohnungen in nahezu allen Lagen der Gemeinde hinwegtäuschen (vgl. Steckbriefe).

¹⁰ Nicht Gegenstand der Untersuchung sind Übernachtungen von Freunden und Verwandten, die in jedem deutschen Haushalt mehrmals pro Jahr (im Schnitt ca. neun Übernachtungen je Haushalt) stattfinden. Diese Übernachtungen sind temporäre Momentaufnahmen, treten meist nicht zeitlich und räumlich konzentriert auf und entziehen in der Regel dem Wohnungsmarkt nicht dauerhaft Wohnraum. Sie tragen jedoch zur Wertschöpfung bei und führen zu einer Art „Hintergrundauss- und -belastung“, beispielsweise bei der Nutzung von Parkraum und gastronomischen Angeboten.

2.2.2 Exemplarische Betrachtung von Entwicklungspfaden

Allgemeine Hinweise

Die Betrachtung der Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt ebenso wie aktuelle Bauprojekte in der Gemeinde Sylt, dass trotz des Ziels, die Bettenzahl nicht weiter zu erhöhen und der Umsetzung von bau- und planungsrechtlichen Maßnahmen, dieses Ziel nur schwer erreichbar ist. Besonders schwer fällt die Steuerung im Falle von bestehendem Planungsrecht. Die nachstehenden Betrachtungen sollen den Akteuren in Politik und Verwaltung veranschaulichen, welche Wirkpfade bei der Beibehaltung der aktuellen Rahmenbedingungen wahrscheinlich sind. **Sie stellen keinen Zielkorridor für die künftige Planung dar.** Hier orientiert sich das Beherbergungskonzept unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandssituation an den Leitlinien des Marketingplans (keine weitere Erhöhung der Bettenzahl).

Um sowohl die Einflüsse der Corona-Pandemie als auch die in den letzten Jahren stärker auf qualitative Komponenten abzielende Entwicklungspolitik zu berücksichtigen, wurden ausschließlich Daten der Jahre 2016 bis 2021 berücksichtigt. Zusätzlich wurde ein Coronaszenario erstellt, das Umsatzeinbußen unter der Pandemie sowie Nachholeffekte bei Auslandsreisen für die kommenden Jahre unterstellt.

Dabei ist zu beachten, dass es abseits der Pandemie sowohl im Binnen- als auch im Incoming-Tourismus einen Wachstumstrend gab. Vor diesem Hintergrund war zwischen 2012 und 2019 trotz qualitätsorientierter Marketingstrategie und Einschränkungen durch das Planungsrecht ein Zuwachs der Übernachtungszahlen von über 9 Prozent zu verzeichnen, der auch mit einem Zuwachs der Bettenzahlen verbunden war (+4,3% zwischen 2016 und 2019 nach Tourismus-Statistik (inkl. Zweitwohnbesitzer)).

Die beiden Steuerungsszenarien bilden dieses Spannungsfeld modellhaft ab. Es ist zu erwarten, dass die gute Steuerung der größeren gewerblichen Ansiedlungen im Bereich der Hotellerie auch in Zukunft fortgesetzt werden kann und auf qualitative Aspekte reduziert wird (bspw. Weiterentwicklung zu Themenhotels). Dennoch lassen sich durch Entwicklungen im Bestand auch Bettenzuwächse nicht gänzlich ausschließen. Bei den übrigen Angeboten ist insbesondere bei den Campingplätzen sowie bei den gesundheitsbezogenen Angeboten von einem weiteren Wachstumsdruck auszugehen, der sich über den Sondernutzungsstatus dieser Formate jedoch ebenfalls gut steuern lassen und vom Volumen auch weiterhin nur einen kleinen Teil des Angebotes ausmachen wird. Hingegen wird sich der deutschlandweit zu beobachtenden Schrumpfungstrend bei Pensionen und Erholungsheimen vmtl. auch auf der Insel Sylt fortsetzen. Hier gilt es vor allem, auch Aspekte der sozialen Segregation, trotz gewünschter Exklusivität zu beobachten. Besonders schwierig gestaltet sich die Steuerung von Ferienwohnungen/ -häusern und Zweitwohnsitzen auch außerhalb der Eigennutzung. Aktuell existieren zahlreiche Bebauungspläne in der Gemeinde, die neben avisierten Dauerwohnnutzung auch die Realisierung eines untergeordneten Anteils von Ferienwohnungen ermöglichen. Zudem besteht der hohe ökonomische Umnutzungsdruck auf Bestandsobjekten. Je nachdem wie stark es politisch gelingt, diesen Entwicklungen entgegenzutreten wird sich auch die Zahl der angebotenen Betten entwickeln.

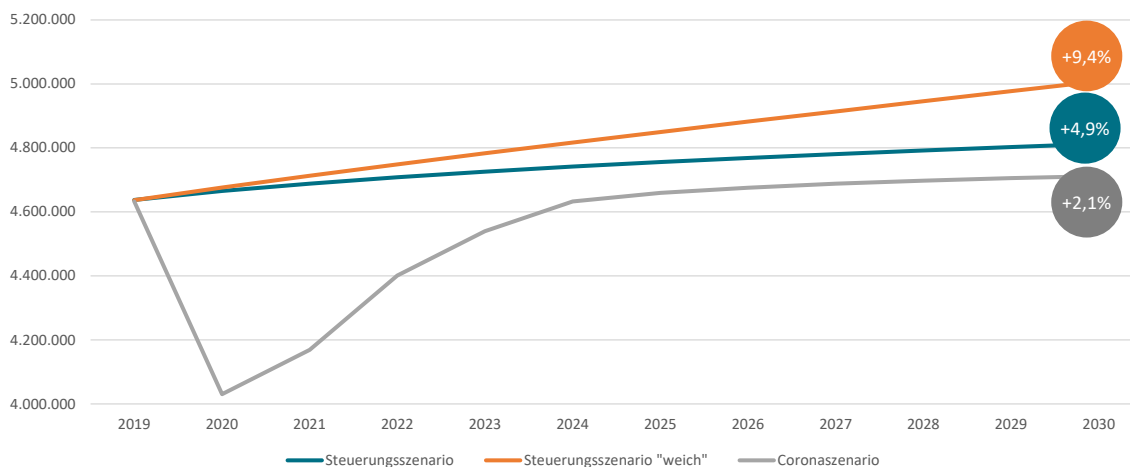
Mittels Regressionsanalyse wurden für die besonders relevanten Teilmärkte Hotel inkl. Hotel garni, Ferienwohnungen/ -häuser sowie einem Aggregat aus den übrigen Teilmärkten eine Trendfortschreibung für die Entwicklung der Übernachtungszahlen bis zum Jahr 2030 entwickelt.

Modellhafte Betrachtung

Um die Entwicklungsspielräume des Wirtschaftsfaktors Tourismus am Standort abzubilden, wurde insbesondere bei den Steuerungsszenarien differenziert in ein sehr konsequentes Durchgreifen, das auch die Änderung vorhandenen Planungsrechts zumindest in Teillagen in Betracht zieht und einer Vorgehensweise, die sich vor allem auf neue Planungsprojekte konzentriert (weiches Steuerungsszenario). Eine Wachstumsstrategie wird in Abwägung zu den übrigen Zielen der Gemeindeentwicklung und der Tourismusstrategie in keinem der Szenarien betrachtet.

Im Ergebnis werden in der Prognose trotz qualitätsorientierter Annahmen, Wachstumseffekte zu erwarten sein, die im Schnitt über alle Segmente bis zum Jahr 2030 in einem Korridor von rd. 5 % bis 9 % der Übernachtungszahlen liegen. Das Corona-Szenario wurde auf das stärker steuernde Szenario aufgesetzt und zeigt, dass durch die entstehende „Delle“ ein Rückgang der Wachstumseffekte um ca. 3 % bezogen auf das Prognosejahr 2030 möglich ist. Im weniger stark regulierten Szenario würde der Effekt auf eine entsprechend höhere Entwicklungsbasis treffen.

Abbildung 16: Modellhafte Betrachtung des Nachfragewachstums auf den Beherbergungsbestand



Quelle: cima 2021

Ein Vorteil der eher behutsamen Angebotsausweitung ist eine erhöhte Krisenresilienz. Temporäre Rückgänge der durchschnittlichen Bettenauslastungsquote können so auch in kleineren Betrieben besser kompensiert werden. Dies gelingt in der Gemeinde Sylt aktuell insbesondere auch durch den breiten Angebots- und Zielgruppenmix gut.

Auch in den vergangenen Jahren hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Marketing steuernden Einfluss genommen. Hier wird deutlich, welche Aufgabe auf die Gemeindeentwicklung in der Gemeinde Sylt zukommt, um eine qualitätsvolle Entwicklung ohne weiteres Bettenwachstum und zusätzliche belastende Effekte auf die anderen Belange der Gemeindeentwicklung zu erzielen. In jedem Fall wird das Monitoringanfordernis weiterhin hoch bleiben. Hierbei sollten grundsätzlich folgende Punkte beachtet werden:

- Die Angebotsausweitung ist immer auf Basis der Tourismus-Statistik zu beurteilen. Zu- und Abgänge an Betten sind gleichermaßen zu berücksichtigen. Die reine Konzentration auf Kapazitäten von etwaigen Neubauprojekten ist nicht hinreichend.
- Angebotsanpassungen können auch durch die Entwicklung im Bestand befördert werden. Entsprechende Rahmenbedingungen sind zu sichern. Im Gegenzug sind diese Betriebe in der Verantwortung, Angebote zur Verfügung zu stellen, die den Zielen der Tourismusstrategie entsprechen.
- Die Entwicklung in den Marktsegmenten muss beachtet werden. Insbesondere die Ausweitung des Angebotes an Vorsorge- und Rehabilitationskliniken unterliegt abweichenden Marktmechanismen und ist in seinen städtebaulichen Effekten abweichend zu beurteilen.
- Die Prognose bezieht sich auf das Zieljahr 2030 und unterstellt Wachstumspfade, die nicht innerhalb eines Jahres realisiert werden.
- Neben der reinen Quantität spielt auch die räumliche Verteilung bzw. Konzentration von Angebotsanpassungen eine Rolle für die Beurteilung. Dies betrifft besonders vorbelastete Lagen ebenso

wie Lagen, die durch induzierte Wirkungen (insbesondere Verkehrsprobleme) besonders betroffen werden.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das steigende Nachfragewachstum nicht nur durch eine Ausweitung des Beherbergungsangebotes (Bestandserweiterung und Neubau), sondern auch durch eine bessere Auslastung des vorhandenen Beherbergungsangebotes zu befriedigen. Hierbei sind allerdings die bereits heute guten Bettenauslastungsquoten und insbesondere die höher anzusetzenden Zimmerauslastungsquoten ebenso wie die begrenzten saisonalen Verlagerungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Die noch freien Auslastungspotenziale finden sich vor allem in kleinen Angebotsformaten außerhalb der Saison, die zu diesem Zeitpunkt dem Markt jedoch vielfach nicht zur Verfügung stehen. Die optimale Steuerung der Bestandsauslastung sollte dennoch ein Ziel der Gemeindeentwicklung und des Marketings sein, um das Erfordernis für Neuentwicklungen und Erweiterungen bestmöglich zu reduzieren.

Die Prognose zeigt, dass aufgrund der zu erwartenden positiven Nachfrageentwicklung auch im Falle einer starken Qualitätsorientierung, eine Ausweitung der Beherbergungskapazitäten (Bestand und/oder Neubau) langfristig wahrscheinlich ist. Die Erfordernisse an die vielfach kleinteilige Steuerung von Beherbergungsnutzungen sind dabei immens. Die induzierte Entwicklung kann in Teilen auch durch eine bessere Auslastung der bestehenden Angebote erzielt werden und sollte der gewollten Qualitätsorientierung dienen. Dies erfordert jedoch erhöhte Anstrengungen zur Koordinierung von Angebot und Nachfrage und muss im Einklang mit den Erholungsanforderungen für Mensch und Natur auf der Insel stehen. Angebotsausweitung sollten nur in strategisch sinnvollen Segmenten, qualitativ und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange der Teillagen geschehen. Eine behutsame Geschwindigkeit der Angebotsanpassung im Abgleich mit den jeweiligen konjunkturellen Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren ist dabei anzuraten.

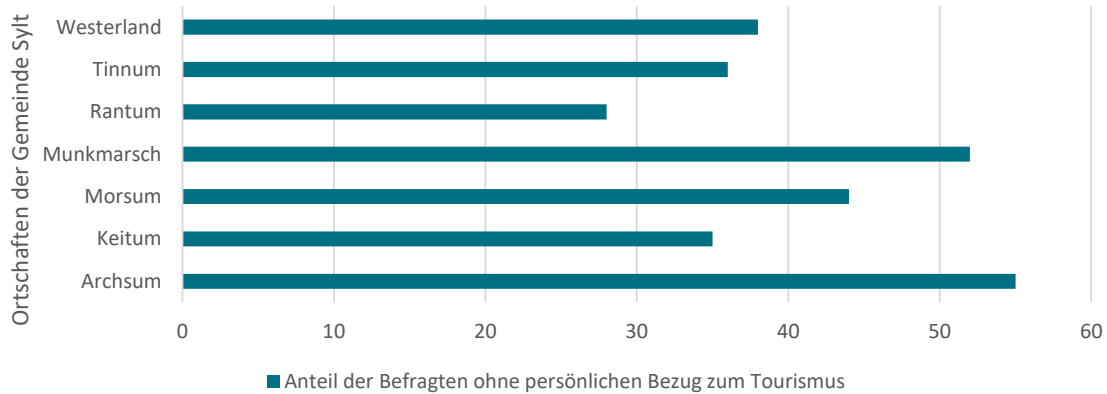
Die allgemeinen Indikatoren (insbesondere Bettenzahlen, Übernachtungszahlen, Auslastungsquoten, Umsatzsteuerstatistik) bilden den Rahmen zur Beurteilung der Beherbergungssituation in der Gemeinde Sylt. Dabei ist eine kontinuierliche Rückkopplung der Situation in den Teillagen mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung unabdingbar.

2.3 Bewertung der aktuellen Situation in der Bevölkerung

Im Auftrag der Sylt Marketing GmbH und der Raikeschwertner Tourismus GmbH wurden Ende 2020 fast 4.500 Interviews mit Einwohnern mit Erstwohnsitz in den Sylter Gemeinden durch die Agentur Meinecke & Rosengarten geführt. Die Ergebnisse wurden Anfang 2021 ausgewertet und präsentiert und lassen auch Rückschlüsse hinsichtlich der aktuellen Problemwahrnehmung in der Bevölkerung für das Beherbergungskonzept zu.

Im Ergebnis gaben nur rd. 36 % der Befragten an, keinen Bezug zum Tourismus zu haben. Hingegen arbeiten rd. 17 % der Befragten in einem Angestelltenverhältnis hauptberuflich in einem touristischen Betrieb. Weitere 15 % der Befragten gaben an, als Privatvermieter aktiv zu sein, 8 % der Befragten sind Unternehmer/-innen im Tourismus, 7 % sind in zuliefernden Unternehmen tätig und 5 % sind über einen Nebenjob der Branche zugeordnet. Hier zeigt sich sehr deutlich, die ökonomische Bedeutung des Wirtschaftsfaktors Tourismus für die Insel und die Gemeinde Sylt.

Abbildung 17: Wirtschaftlicher Bezug der Befragten in den Ortschaften der Gemeinde Sylt (n = 4.484)



Quelle: Daten Meinecke & Rosengarten 2021, Darstellung cima

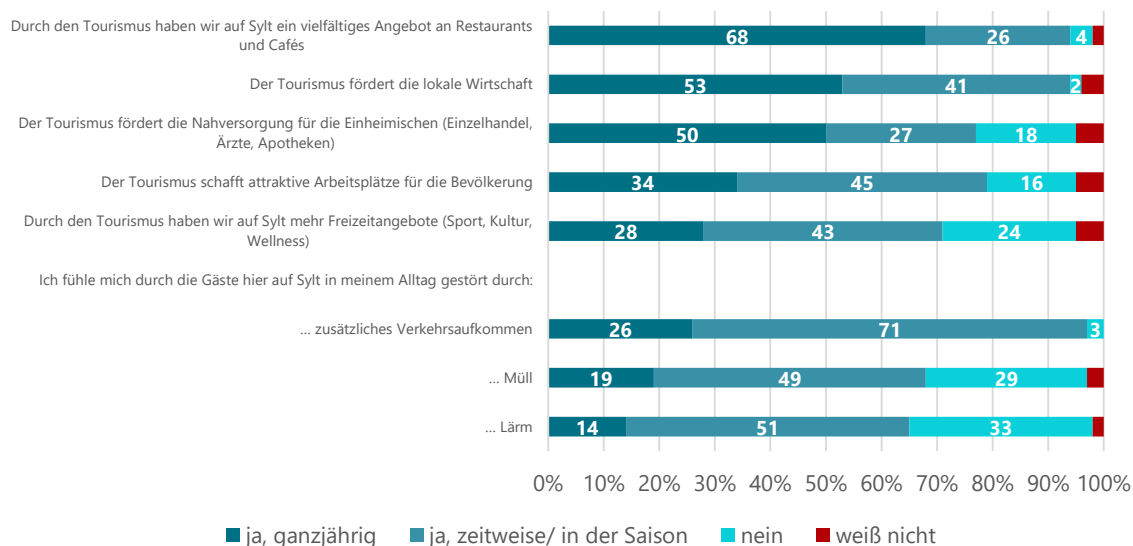
Innerhalb der Ortschaften der Gemeinde Sylt variiert der angegebene Bezug. Insbesondere in Morsum, Archsum und Munkmarsch werden niedrigere Werte erzielt. Ein besonders hoher persönlicher Bezug zum Wirtschaftsfaktor Tourismus besteht hingegen in Rantum.

Analog zur Bedeutung als Beschäftigungsfaktor gaben 31 % der Befragten an, dass ihr Haushaltseinkommen überwiegend vom Tourismus abhängt. Nur 36 % der Befragten signalisierten, dass ihr Einkommen überhaupt nicht in Abhängigkeit zum Wirtschaftsfaktor Tourismus steht.

Insgesamt stufen die Befragten ihren persönlichen „Lebensraum Sylt“ als gut bis sehr gut ein (72 % der Befragten). Dabei sind die Natur und die Landschaft sowie die persönlichen Lebensumstände (z.B. Menschen, Familie, Ruhe) die maßgeblichen Positivfaktoren. Als Störfaktoren werden vor allem Verkehrsthemen (insbesondere zu viel Verkehr), ein zu starker Fokus auf dem Tourismus sowie die Wechselwirkungen zum Wohnungsmarkt benannt. Entsprechend spielen die Reduktion des Verkehrs bzw. die Begrenzung der Anzahl der Autos (22 %), der Verzicht auf Neubau von neuen Ferienobjekten (16 %), die Drosselung der Vermietung von Ferien- und Zweitwohnungen (15 %) aber auch die Schaffung von ausreichend (12 %) und bezahlbarem (12 %) Dauerwohnraum für Einheimische eine wichtige Rolle bei den Maßnahmenvorschlägen. Zudem fordern rd. 18 % der Befragten eine Begrenzung der Touristen-/ Übernachtungszahlen.

Fast drei Viertel der Befragten haben in den vergangenen 10 Jahren einen deutlichen Zuwachs des Tourismus auf der Insel wahrgenommen. Hinsichtlich der Bautätigkeit ergibt sich ein Spiegelbild zur Belastungsempfindung auf dem Wohnungsmarkt. Rd. 80-90 % der Befragten empfinden eine zu hohe Bautätigkeit bei Ferien- und Zweitwohnungen, in der Hotellerie und auf der Insel insgesamt. Hingegen wird der Mangel an Unterkünften für Saisonkräfte und Einheimische als deutliches Defizit identifiziert, ebenso wie der zu geringe Fokus auf Bestandsimmobilien. Über 54 % der Befragten beurteilen die Auswirkungen des Tourismus für die Insel Sylt als eher negativ bis überwiegend negativ. Nur ein rd. ein Drittel der Befragten beurteilt die Effekte eher positiv bis überwiegend positiv. Innerhalb der Gemeinde Sylt wurden Werte die noch kritischer als der Inseldurchschnitt beurteilten in den weniger vom Wirtschaftsfaktor abhängigen Ortschaften Archsum und Morsum erzielt.

Abbildung 18: Einschätzung der Wirkung des Tourismus auf der Insel Sylt durch die Befragten (n = 4.484)



Quelle: Daten Meinecke & Rosengarten 2021, Darstellung cima

Dabei wird die Wirkungsweise des Tourismus bei den Befragten durchaus differenziert wahrgenommen. Insbesondere das gastronomische Angebot aber auch die lokale Wirtschaft profitieren von dem Angebot nach Auffassung der Befragten. Es werden Arbeitsplätze geschaffen. Zudem wird ein attraktives Angebot an Nahversorgungseinrichtungen und Freizeitangeboten auch für die Einheimischen ermöglicht. Als Störfaktor wird zuallererst der Verkehr benannt, es folgen zumindest zeitweise/ in der Saison die Themen Müll und Lärm.

2.4 Rechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorausgegangenen Darstellungen wird deutlich, dass eine Steuerung von Beherbergungsnutzungen in der Gemeinde Sylt eine zentrale Rahmenbedingung für die Gemeindeentwicklung darstellt, die allerdings von weiteren Maßnahmen begleitet werden muss (u.a. aktive Wohnungsbaupolitik und Ordnungsmaßnahmen). Nur so ist die qualitätsorientierte Entwicklung des Wirtschaftsfaktors auf der einen und die Vermeidung negativer städtebaulicher Effekte auf der anderen Seite zu gewährleisten. Dabei ist zu beachten, dass die Gemeinde Sylt im Vergleich zu anderen Top-Destinationen in Deutschland schon umfangreich tätig geworden ist, um diesem Steuerungserfordernis gerecht zu werden. Neben diversen Festsetzungen in Bebauungspläne gehören hierzu auch Erhaltungs- und Fremdenverkehrssatzungen. Den Steckbriefen in Kapitel 3 kann eine Übersicht für die einzelnen Teilbereiche entnommen werden.

Im nachfolgenden Kapitel werden die rechtlichen Möglichkeiten einer derartigen Steuerung näher erläutert.

2.4.1 Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Im Rahmen eines Bebauungsplans können unterschiedliche bauliche Nutzungen geregelt werden. Den rechtlichen Rahmen dafür bildet die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die jedoch ein sehr grobes Raster unterschiedlicher Nutzungen enthält. Die bereits dargelegte Differenzierung nach DEHOGA-Betriebstypen verdeutlicht hierbei die vorhandene Spannweite an Betriebstypen des Beherbergungsgewerbes mit ganz unterschiedlichen städtebaulichen Auswirkungen, die im jeweiligen Ortsteil bzw. Teilbereich differenziert zu

bewerten sind. In der Baunutzungsverordnung werden die meisten dieser Betriebstypen unter dem Begriff „Beherbergungsbetriebe“ zusammengefasst. Die Beherbergungsbetriebe fallen wiederum unter den Oberbegriff „Gewerbebetriebe“. Ein in der Baunutzungsverordnung besser differenzierter Fall sind „Ferienwohnungen“ gemäß § 13a BauNVO 2017. Andere Betriebstypen wie beispielsweise Hotels oder Pensionen sind in der Baunutzungsverordnung nicht gesondert geregelt, fallen aber unter den Begriff des Beherbergungsbetriebs. Fraglich kann das zum Beispiel bei Boardinghäusern sein – es gibt Boardinghäuser, die einer Wohnnutzung zugeordnet werden müssen, und andere Betriebsformen, die dem Beherbergungsbetrieb entsprechen. Eine Abgrenzung muss stets auf den Einzelfall bezogen erfolgen.

Da die meisten der DEHOGA-Betriebstypen zu „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ gehören, ist eine Differenzierung praktisch kaum vorhanden. Auf dieser relativ undifferenzierten Ebene kann nach Maßgabe des § 1 Abs. 5-8 BauNVO eine Steuerung im Bebauungsplan erfolgen. Dabei können Gewerbebetriebe insgesamt, bzw. speziell die „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, als allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder gänzlich unzulässig festgesetzt werden. Wenn eine feinere Differenzierung vorgenommen werden soll, d. h., wenn aus dieser großen Gruppe besondere Erscheinungsformen im Bebauungsplan gesteuert werden sollen, ist das nur nach Maßgabe des § 1 Abs. 9 BauNVO möglich. Danach kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5-8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen, zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Beispielsweise im Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieben wird von dieser Vorschrift vielfach Gebrauch gemacht, so dass es eine zunehmend differenzierte Rechtsprechung dazu gibt. Bei Beherbergungsbetrieben ist dies noch nicht so weit verbreitet, so dass man hier nicht auf eine gefestigte Rechtsprechung zu bestimmten Anlagentypen zurückgreifen kann. In der Rechtsprechung ist aber grundsätzlich geklärt, wie eine Feindifferenzierung gerechtfertigt werden kann¹¹. Eine mögliche Differenzierung wird in Tabelle 8 dargestellt. Dort wird aufgezeigt, welche „Arten“ von Anlagen gegebenenfalls Gegenstand von Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO sein könnten. Nach diesem Vorschlag gäbe es insgesamt **sieben Arten von Anlagen in der Bauleitplanung**¹²:

- Hotel
- Boardinghouse
- Ferienwohnung (mit weiterer Differenzierung)
- Pension/ Gasthaus/ Hotel garni
- Jugendherberge
- Kur- und Rehaklinik
- Schulungsheim

Erst und nur auf dieser Grundlage, kann sich gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die Frage stellen, ob gerade in Bezug auf diese Anlagentypen spezielle planerische Festsetzungen durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sind.

Tabelle 5: Definition von Betriebstypen für die Gemeinde Sylt

Lfd. Nr.	Betriebsarten- gruppe (An- lehnung an DEHOGA)	Subsumtion Nutzungsar- ten nach §§2- 9 BauNVO*	Zulässig- keit in Bauge- bieten	Mögliche „Art der Anlage“ bei einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO (jeweils FETT gedruckt) und vorgeschlagene Definition
1	All-Suite-Hotel	G	WS, GE, GI	

¹¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317-322, Rn. 22.

¹² Festsetzungen für Campingplätze, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete können im Rahmen von Sondergebieten durch den Plangeber freier erfolgen

Lfd. Nr.	Betriebsarten- gruppe (An- lehnung an DEHOGA)	Subsumtion Nutzungsar- ten nach §52- 9 BauNVO*	Zulässig- keit in Bauge- bieten	Mögliche „Art der Anlage“ bei einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO (jeweils FETT gedruckt) und vorgeschlagene Definition
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	<p>„Hotel“ - Ein Beherbergungsbetrieb, in dem neben der reinen Übernachtungsmöglichkeit weitere Dienstleistungen (Rezeption, Reinigungsservice, Handtuchservice etc.) angeboten werden und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten vorhanden ist.</p> <p>Hotels sind nach der DEHOGA-Definition solche Beherbergungsbetriebe, die über eine Rezeption, Dienstleistungen und tägliche Zimmerreinigung und zusätzliche Einrichtungen verfügen. Außerdem sollte ein Hotel laut DEHOGA über mehr als 20 Gästezimmer verfügen. Für die bodenrechtliche Bewertung kommt es auf die Art der angebotenen Dienstleistungen nur begrenzt an, entscheidender sind die Größe und das angesprochene Publikum. In der Lebenswirklichkeit existieren zahlreiche Formen von Beherbergungsbetrieben, die „unter einem Dach“, d. h. als Angebot aus einer Hand, sowohl Zimmer zur Übernachtung als auch Speiseangebote für Übernachtungs- und externe Gäste anbieten. Dabei ergibt sich im Hinblick auf mögliche Auswirkungen bei An- und Abreise der Gäste ebenso wie für die Versorgung von Teilräumen ein erheblicher Unterschied, ob ein Restaurant auch für Nicht-Übernachtungsgäste angeboten wird, oder ob sich das Angebot ausschließlich an Übernachtungsgäste richtet und damit jedenfalls nach der Anzahl der Betten nur an einen überschaubaren Personenkreis. Deshalb sollte dieses Differenzierungskriterium bei der Beurteilung eine Anwendung finden. Darüber hinaus wirkt sich die Anzahl der Betten in jedem Fall auch städtebaulich aus, kann aber schwer verallgemeinert einem bestimmten Anlagentyp zugeschrieben werden, so dass ein „Anlagentyp“ bis zu einer bestimmten Bettenzahl nach den konkreten örtlichen Verhältnissen bestimmt werden sollte.</p>
2	Aparthotel, Appartement- Hotel, Boardinghouse	G	WS, GE, GI	<p>„Boardinghouse“ - Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen, die nicht zu Erholungs-/ Urlaubszwecken die Unterkunft nutzen, gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.</p> <p>Diese Definition entspricht der Legaldefinition für Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO. Da diese aber ausdrücklich auf „Ferien“ i.S. von „Urlaubsaufenthalt“ abstellt, müssen ggf. Aufenthalte zu Berufs- oder Ausbildungszwecken gesondert erwähnt werden. Dieser Anlagentyp kann begrifflich nicht den „Ferienwohnungen“ zugeordnet werden, so dass es zu Rechtsunsicherheiten kommen könnte, wenn dieser Anlagentyp vernachlässigt wird. Wenngleich es in der Praxis gut vorstellbar ist, dass dieselbe Wohnung beiden Zwecken dienen kann.</p>
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
		W	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	Bei einem dauerhaften Aufenthalt, bei dem die Bewohner ihren Lebensmittelpunkt dorthin verlagern, ist von einer Wohnnutzung auszugehen. Dann ergibt sich die Zulässigkeit allein danach, ob eine Wohnnutzung zulässig ist.
3	Ferienwoh- nung, Apparte- ment	G	GE, GI, WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	<p>„Ferienwohnung“ - 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 (vgl. §13a Satz 1 BauNVO).</p> <p>Da die BauNVO diese Definition enthält, sollte in jedem Fall diese Betriebsart auch im Bebauungsplan als eigene Art differenziert betrachtet werden.</p>
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	<p>„Ferienwohnung als untergeordnete Nutzung“ - Definition wie Ferienwohnung, aber die Ferienwohnung hat eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Nutzung (vgl. § 13a Satz 2 BauNVO).</p> <p>Da in § 13a BauNVO differenziert wird, sollte dies auch bei Festsetzungen in einem etwaigen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Sonst</p>

Lfd. Nr.	Betriebsarten- gruppe (An- lehnung an DEHOGA)	Subsumtion Nutzungsar- ten nach §52- 9 BauNVO*	Zulässig- keit in Bauge- bieten	Mögliche „Art der Anlage“ bei einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO (jeweils FETT gedruckt) und vorgeschlagene Definition
				könnten widersprüchliche Ergebnisse entstehen, wenn beispielsweise alle Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden, aber Ferienwohnungen, die nicht als untergeordnete Nutzung auftreten, gleichwohl als Gewerbebetrieb zulässig bleiben.
4	Bauernhof	B	MD	„Ferienwohnung“ s. o., „Pensionen“ s. u.
5	Gästehaus	G	WS, GE, GI	„Pension/ Gasthaus/ Hotel garni“ - Ein in der Regel kleinerer Beherbergungsbetrieb, in dem neben der reinen Übernachtungsmöglichkeit ein eingeschränktes Angebot Dienstleistungsangebot vorgehalten wird (Rezeption, Reinigungsservice, Handtuchservice etc.). Mahlzeiten werden nur an Hausgäste verabreicht. Diese Definition versteht sich in Abgrenzung zum Anlagentyp „Hotel“, „Ferienwohnung“ oder „Boardinghouse“, erfasst werden mithin diejenigen Beherbergungsbetriebe, die keine Restauration für externe Gäste anbieten und auch nicht auf eine wohnähnliche Nutzung ausgelegt sind.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
6	Gasthof	G	WS, GE, GI	„Hotel“ s. o.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
7	Hotel	G	WS, GE, GI	„Hotel“ s. o.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
8	Hotel garni	G	WS, GE, GI	„Pension/ Gasthaus/ Hotel garni“
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
9	Jugendherberge	AS	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK, GE, GI	„Jugendherberge“ - Der Begriff kann grundsätzlich als hinreichend bestimmt angesehen werden, weil das DJH (Deutsches Jugendherbergswerk) ein bestimmtes Konzept verfolgt, dass sich von anderen Beherbergungsbetrieben absetzt.
10	Kur- / Rehaklinik	AS/AG	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK, GE, GI, SO	„Kur- und Rehaklinik“ - Bei diesen Anlagen steht nicht der Beherbergungsbetrieb, sondern die Vorsorge- und Reha-Behandlung im Vordergrund. In den meisten Fällen wird diese Nutzung nur in Sondergebieten zulässig sein.
11	Kurhotel	B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK,	„Hotel“ s. o. - Soweit es sich nicht um eine Klinik, sondern tatsächlich um einen Beherbergungsbetrieb handelt, wird man in der Regel von einem „Hotel“ ausgehen müssen. Ein bestimmter Betriebstyp, der in der Lebenswirklichkeit so vorkommt und städtebauliche Besonderheiten aufweist, kann gegebenenfalls anhand der konkreten Verhältnisse vor Ort bestimmt werden. Es kommt dann entscheidend auf eine gute Definition in der Begründung des Bebauungsplans an.
		AG	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK, GE, GI	
12	Motel	G	WS, GE, GI, SO	„Hotel“ s. o.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	

Lfd. Nr.	Betriebsarten- gruppe (An- lehnung an DEHOGA)	Subsumtion Nutzungsar- ten nach §§2- 9 BauNVO*	Zulässig- keit in Bauge- bieten	Mögliche „Art der Anlage“ bei einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO (jeweils FETT gedruckt) und vorgeschlagene Definition
13	Pension	G	WS, GE, GI	„Pension/ Gasthaus/ Hotel garni“ s. o.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
14	Privatunter- kunft / Privat- zimmer	G	WS, GE, GI	„Pension/ Gasthaus/ Hotel garni“ s. o. - Bodenrechtlich ergibt sich in der Regel durch den gewerblichen oder privaten Anbieter kein Unterschied. Ob es überhaupt sinnvoll sein könnte, hier eine weitere Differenzierung vorzunehmen, müsste wieder im Einzelfall entschieden werden.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
		W	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	Handelt es sich um eine kurzfristige Nutzung einer Privatwohnung zur Unterbringung, wird man in der Regel weiterhin von einer Nutzung im Rahmen einer „Wohnnutzung“ ausgehen, so dass sich für das Bauplanungsrecht keine andere Nutzungskategorie ergibt. Hier kann auch je nach Landes-/ Ortsrecht Zweckentfremdungsrecht betroffen sein.
15	Schulungsheim	G	WS, GE,GI	„Schulungsheim“ - Einrichtungen, die dazu dienen außerhalb der regulären Schul- und Hochschulbildung Unterricht abzuhalten. Der Begriff beschreibt einen in der Lebenswirklichkeit vorkommenden Anlagentyp, der sich von anderen Beherbergungsbetrieben schon dadurch abhebt, dass die Bewohner einem bestimmten Tagesrhythmus folgen und so die Auswirkungen mit der Wohnnutzung vergleichbar sein können. Deshalb ist eine Differenzierung nachvollziehbar und eine gesonderte Behandlung im Bebauungsplan kann im Einzelfall begründet werden.
		AS	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK, GE, GI	Im Einzelfall kann fraglich sein, ob es sich überhaupt um Beherbergungs- betriebe handelt, oder vielmehr – insbesondere abhängig von der Auf- enthaltsdauer – um „Wohnen“ im Sinne des Bauplanungsrechts, bei- spielsweise sind Studentenwohnheime keine Beherbergungsbetriebe, sondern eine Variante der Wohnnutzung.
16	Campingplatz	Campingplatz	SO	Gliederung in SO kann freier durch den Plangeber erfolgen Gilt auch für neue Formate aus dem Glamping-Bereich (Baumhaus, Hausboote, Jutehütten etc.)
17	Ferienhaus	Ferienhaus	SO	Gliederung in SO kann freier durch den Plangeber erfolgen
18	Wochenend- haus	Wochenend- haus	SO	Gliederung in SO kann freier durch den Plangeber erfolgen
<p>* AG (= Anlagen für gesundheitliche Zwecke), AS (= Anlagen für soziale Zwecke), B (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes), G (= Gewerbebetriebe), W (= Wohngebäude)</p>				

Quelle: cima 2020

§ 1 Abs. 6 BauGB beinhaltet eine nicht abgeschlossene Liste von städtebaulich relevanten Inhalten, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind. Von diesen stehen zahlreiche in positiver wie negativer Wechselwirkung zu den touristischen Entwicklungen einer Kommune und können somit als Gründe für einen Ausschluss oder eine Eignung angeführt werden. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Gründe, die hierfür insbesondere in Frage kommen können:

Tabelle 6: Städtebauliche Gründe zur Regelung von Nutzungen des Beherbergungswesens

Kriterium (§1 BauGB)	Städtebauliche Gründe
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesunde bauliche Dichte (Belichtung, Besonnung, Belüftung) ▪ Verträgliche Mischung von Wohnen und Arbeiten
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausreichend sozial ausgewogener Wohnraum unter Wachstumsbedingungen
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stabiles soziokulturelles Miteinander ▪ Sicherung der Gastronomie als Orte des sozialen Miteinanders, insbesondere in den Ortschaften
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der bevölkerungsnahen Versorgung ▪ Sicherung funktionierender Ortsteile
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt von Strukturen mit geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher Bedeutung ▪ Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungen auf den Menschen (Luft, Emissionen, Lärm) ▪ Auswirkungen auf Kulturgüter ▪ Vermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung einer durchmischten Unternehmensstruktur, in der auch kleinere und mittlere Unternehmen Platz finden ▪ Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ▪ Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und damit auch Sicherung von Gewerbestandorten
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verträgliche Abwicklung des MIV ▪ Sicherung und Stärkung eines attraktiven Personennahverkehrs ▪ Sicherung und Stärkung der Belange des nicht motorisierten Verkehrs ▪ Vermeidung und Verringerung von Verkehren
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachhaltige Sicherung der Zielsetzungen und Investitionen durch Vermeidung von Fehlentwicklungen (beispielsweise Art der Nutzungsmischung)

Quelle: cima 2021

Die städtebaulichen Gründe, ihre Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung und die planerischen Begegnungsmöglichkeiten können in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept oder einer **sonstigen städtebaulichen Planung** nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB behandelt werden. Durch Beschluss der Gemeindevertretung entsteht zunächst nur eine verwaltungsinterne Selbstbindung, deren Belange jedoch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind (Abwägungsrelevanz). **Nur durch eine Überführung in die Bauleitplanung werden die Inhalte auch nach außen hin rechtsverbindlich.** Die informellen Pläne dienen hierbei als Erarbeitungs-, Konkretisierungs- und Begründungsgrundlage für die Bauleitplanung. Im Rahmen von beispielsweise Einzelhandelskonzepten oder Vergnügungsstättenkonzepten werden diese Möglichkeiten inzwischen deutschlandweit genutzt.

Die Regelung von Beherbergungsbetrieben jeglicher Art durch Bebauungspläne muss aufgrund der erforderlichen Auseinandersetzung mit den *lokalen städtebaulichen Erfordernissen* und dem damit verbundenen

Verwaltungsaufwand vor allem *anlassbezogen* und in den besonders betroffenen Bereichen auf Basis einheitlicher städtebaulicher Bewertungskriterien erfolgen.

Wird ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB), so kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung eine **Veränderungssperre** (§ 14 BauGB) oder die **Zurückstellung von Baugebieten** (§ 15 BauGB) nutzen, um eine unerwünschte Änderung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans zu verhindern. Das verschafft auch den nötigen Spielraum für anlassbezogene Planungen, wenn bereits ein Bauantrag gestellt worden ist.

2.4.2 Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bezogen auf Ferienwohnungen

Mit der Änderung der BauNVO ab Mai 2017 sind alte Streitfragen über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen für die Zukunft geklärt. Das verschafft den Kommunen Planungssicherheit und gibt ihnen verlässliche Instrumente zur Steuerung an die Hand. Diese Regelung gilt für alle künftigen Bebauungspläne und hat auch unmittelbare Auswirkungen auf die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit im Innenbereich ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB.

Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den sensiblen Baugebietskategorien.

Tabelle 7: Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebietstypen gemäß BauNVO

Baugebietstyp	Zulässigkeit
§ 3 BauNVO Reines Wohngebiet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnahmsweise zulässig als: ▪ Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn Räume der Hauptnutzung untergeordnet
§ 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnahmsweise zulässig als: ▪ Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn Räume der Hauptnutzung untergeordnet ▪ Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Räume und Gebäude)
§ 5 BauNVO Dorfgebiet § 6 BauNVO Mischgebiet § 6a BauNVO Urbanes Gebiet § 7 BauNVO Kerngebiet	Zulässig als: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbebetrieb ▪ Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn Räume der Hauptnutzung untergeordnet

Quelle: cima 2018 auf Basis BauNVO 2017

Unklarheit besteht hinsichtlich der rückwirkenden Bedeutung des § 13a BauNVO, der nach dem Willen des Gesetzgebers als klarstellende Vorschrift erlassen wurde. Das BVerwG hat in einem Urteil vom 18.10.2017 (Az.: 4 CN 6.17) die Aussagekraft des § 13a BauNVO für alte Bebauungspläne **offengelassen**. Die „Kompetenz zur authentischen Interpretation“ wird den Gerichten zugewiesen. **Es ist somit nicht ausgeschlossen**, dass die Gerichte im Einzelfall auch anders entscheiden. Aus diesem Grund sollten Gemeinden wie die Gemeinde Sylt, in denen sich dieses Problem verstärkt stellt und die Ferienwohnungen steuern wollen (positiv oder negativ), **ihre bestehenden Bebauungspläne ändern (bzw. im unbeplanten Innenbereich neu aufstellen), um entweder die Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu sichern oder sie expressis verbis auszuschließen**. In welchen Fällen das erforderlich ist, muss die Gemeinde Sylt jeweils gesondert auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes entscheiden.

Die aktuelle bauplanungsrechtliche Steuerung in der Gemeinde Sylt erfolgt vielfach über Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauGB, um die verschiedenen Wohnnutzungsformen feinsteuern zu können. Insbesondere bei Planungen im Bestand, wo Ferienwohnungen häufig bereits eine gebietsprägende Wirkung haben, wird hierüber versucht, den noch vorhandenen Dauerwohnbestand zu sichern und Ferienwohnung in ihrem Bestand zu begrenzen. Darüber hinaus gehende Festsetzungen zu Ungunsten des Ferienwohnens werden aufgrund eines fehlenden politischen Willens und aus Sorge vor entschädigungspflichtigem Eingreifen in der Regel vermieden. Aufgrund des entstandenen Ungleichgewichtes der Funktionen und der kaum vorhandenen Entwicklungsfläche wird dringend angeraten, diese Praxis zu überprüfen und einen deutlichen planerischen Gegenimpuls durch eine konsequente Bauleitplanung zu Gunsten des Dauerwohnens auch im Bestand zu verfolgen. Die dabei zu beachtenden Aspekte des Bebauungsplanverfahrens sollten für die politische Diskussion objektiviert werden. Zudem ist zu beachten, dass bestehende Angebote Bestandsschutz genießen.

2.4.3 Aspekte des Bebauungsplanverfahrens

Jeder planerische Eingriff, der zu einer Unzulässigkeit bisher zulässiger Nutzungen führt, kann potenziell Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB nach sich ziehen. Das muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen der allgemeinen Ermittlung und Abwägung der Belange berücksichtigt werden. Der private Wunsch nach einer Nutzung als Ferienwohnung ist hierbei bei der Abwägung zu berücksichtigen. Ob sich dieser bloße Wunsch durchsetzen kann, ist nur anhand der konkreten Abwägung im Bauleitplanverfahren zu beantworten.

Ob im Einzelfall überhaupt ein Schaden entsteht, kann nicht abstrakt gesagt werden. Faktoren, die im konkreten Fall zu beurteilen sind, sind insbesondere:

- Der Zeitpunkt der Überplanung. Das Planungsschadensrecht sieht nach Ablauf von sieben Jahren seit der Zulässigkeit von Nutzungen nur in besonders gelagerten Fällen eine Entschädigung vor. Im Gegenzug erfordert eine Überplanung vor Ablauf dieser Frist deshalb umfangreichere Ermittlungen im Hinblick auf Entschädigungsansprüche. Allerdings bleibt festzustellen, dass selbst unter Berücksichtigung diverser Änderungen die meisten der vorhandenen B-Pläne in der Gemeinde Sylt, die sieben Jahresfrist längst überschritten haben.
- Die Höhe der Wertminderung. Der Planungsschaden muss eine nicht nur unwesentliche Wertminderung darstellen. Die Wertermittlung erfolgt auf Basis der ImmoWertV und wird in der Regel erst ab einem Orientierungswert von rd. zehn Prozent Planungsschaden (Opfergrenze) relevant. Im Falle der Gemeinde Sylt ist hierbei bspw. zu beachten, dass die hohen Bodenwerte sowohl Beherbergungsnutzungen als auch die Wohnnutzung betreffen.

Darüber hinaus kann die übermäßige Nutzung eines Wohngebietes durch Ferienwohnungen sogar wertmindernde Effekte haben, sodass durch die Einschränkung einer Nutzung sogar wertsteigernde Effekte unterstellt werden können. In vielen Fällen fällt daher der Planungsschaden auch aufgrund des Bestandsschutzes (Differenz zur tatsächlich ausgeübten Nutzung) weitaus **geringer** aus als angenommen.

Die Aspekte der sieben Jahresfrist, der Wesentlichkeit der Wertminderung und der Differenz zur tatsächlich ausgeübten Nutzung haben auch für die potenziellen Änderungen von Bauleitplänen in der Gemeinde Sylt ein stark minderndes Gewicht, die sollte auch allen politischen Entscheidungsträgern, ggf. anhand eines Fallbeispiels, bewusst gemacht werden.

Auch unabhängig von Entschädigungsansprüchen muss im Rahmen der Abwägung immer berücksichtigt werden, welche Auswirkungen die Aufhebung oder Beschränkung bisher zulässiger Nutzungen hat.

Bebauungspläne können im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens (§ 47 VwGO) angegriffen werden. Insbesondere Planbetroffene haben die Möglichkeit gerichtlich überprüfen zu lassen, ob der

Bebauungsplan rechtmäßig ist – auch deshalb ist **eine umfassende Analyse der konkreten Verhältnisse vor Ort geboten**.

2.4.4 Steuerung außerhalb der Bauleitplanung

Der **§ 22 BauGB** zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen ermöglicht den Kommunen Regelungen im Hinblick auf Nebenwohnungen. In den Ortschaften der Gemeinde Sylt wird hiervon vielfach schon in Form von Fremdenverkehrssatzungen Gebrauch gemacht. Gemeinden, die oder deren Teile durch den Fremdenverkehr geprägt sind, können in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmungen von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen folgendes der Genehmigung unterliegt:

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum,
- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben sowie
- die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt mehr als sechs Monate im Jahr unbewohnt sind.

Erlassene Satzungen besitzen allerdings keine Rückwirkung (Stichtag der Novelle 13.5.2017) und bieten keine planerische Steuerungswirkung beispielsweise gegenüber gewerblichen Ansiedlungsvorhaben abseits der Zweckentfremdung.

Eine weitere Möglichkeit kann für einzelne Gebiete der Erlass einer Millieuschutzsatzung nach **§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB** sein. Mit diesem Instrument kann durch Satzung die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gesichert werden. Das kann im konkreten Fall auch die Errichtung beispielsweise von Appartementshäusern verhindern, geht allerdings in seinen Wirkungen noch darüber hinaus, indem auch die konkreten Wohnverhältnisse der ansässigen Bevölkerung bewahrt werden sollen.

Auf Basis von Artikel 6 § 1 **Mietrechtverbesserungsgesetz (MRVerbG)** werden die Landesregierungen ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf. Durch die Ermächtigungen der Landesregierungen gibt es in Deutschland keine einheitlichen Regelungen zum Zweckentfremdungsverbot. Das Gesetz wird regional unterschiedlich umgesetzt und auch die Reglementierung von Fehlverhalten (Ordnungswidrigkeiten, die mit bis zu 500.000 € Bußgeldern reglementiert werden) fällt unterschiedlich aus. Selbst die Bezeichnung für die Regelungen sind regional andere: In Bayern findet man die Regelungen beispielsweise im "Zweckentfremdungsgesetz", in Nordrhein-Westfalen heißt es "Wohnungsaufsichtsgesetz" und in Hamburg wird es als "Wohnraumschutzgesetz" bezeichnet. *In Schleswig-Holstein fehlt es bisher an einer entsprechenden Rechtsverordnung*, sie wird von verschiedenen Parteien inzwischen jedoch gefordert.

Die Einführung einer derartigen Zweckentfremdungsverbotssatzung war selbst für Kommunen mit entsprechender Landesverordnung bis vor kurzem an hohe Voraussetzungen für die Einführung geknüpft und setzte voraus, dass die erforderlichen Tatbestände am Standort zweifelsfrei belegt werden können (u.a. durch Zweckentfremdung betroffene Teilmärkte und ausreichende Bautätigkeit). Zudem wird die Geltungsdauer per Gesetz auf höchstens fünf Jahre beschränkt. Als wesentliches Beurteilungskriterium ist der Wohnraummangel heranzuziehen. Diesem muss nach dem Zweckentfremdungsgesetz in erster Linie mit anderen Mitteln begegnet werden. Dazu gehören insbesondere die Mittel der Städtebaupolitik. Die Anwendung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung wird durch das Instrument des Beherbergungskonzeptes unterstützt, da die Betroffenheit von Teilmärkten und Teillagen belegt werden kann. Sollten die Voraussetzungen für eine Zweckentfremdungsverbotssatzung künftig auch in Schleswig-Holstein geschaffen werden, wird empfohlen, die Satzung inhaltlich auf das belegbare Problem der Zweckentfremdung durch Nutzung für

Fremdenbeherbergung zu beschränken. Durch die starke räumliche Streuung der Ferienwohnungen und Nebenwohnsitzen in den Ortschaften der Gemeinde Sylt ist hingegen eine räumliche Einschränkung der Satzung aktuell kaum zu empfehlen.

Mit den **neuen Urteilen des EuGHs** (Urteile vom 22. September 2020, Az. C-724/18 und C-727/18) kommt zudem weitere Bewegung in diese Rechtslage. Wohnungsvermietungen über Plattformen wie Airbnb von einer Erlaubnis der Behörden abhängig zu machen ist nach Auffassung der Richter rechtens. Über die Genehmigungspflicht solle „ein System zur Bekämpfung des Mangels an Wohnungen, die längerfristig vermietet werden, geschaffen werden, um der Verschlechterung der Bedingungen für den Zugang zu Wohnraum und der Verschärfung der Spannungen auf den Immobilienmärkten Rechnung zu tragen, was einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses darstellt“, schrieben die Richter in ihrem Urteil.

Aus diesen EuGH-Urteil ergeben sich einige grundsätzlich ableitbare Ansatzpunkte für die nationalen Gesetzgeber. Von besonderer Relevanz scheint hierbei, dass es keine Verpflichtung gibt, bestimmte Schwellenwerte für Wohnungsnot zu definieren, um Kurzzeitvermietungen zu begrenzen. Stattdessen genügt, den Behörden das Ziel und objektive Aspekte aufzuzeigen, an denen sie sich bei Verboten orientieren können. In Frankreich wurde dies wie folgt definiert: **„Regelmäßiger Kurzzeitvermietung einer möblierten Wohnung an Personen, die sich lediglich vorübergehend in der betreffenden Gemeinde aufhalten, ohne dort einen Wohnsitz zu begründen“**. Im Zusammenspiel mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten könnte das Instrument den Städten und Gemeinden weiteren Steuerungsspielraum eröffnen. **Die Definition der Kurzzeitvermietung wird auch für das Beherbergungskonzept der Gemeinde Sylt übernommen.**

2.4.5 Wirkung der Steuerungsinstrumente

Allen hier vorgestellten Steuerungselementen ist gemeinsam, dass damit die Ist-Situation in der Regel nicht verändert werden kann. Zumindest formell und materiell rechtmäßige Nutzungen genießen Bestandsschutz bzw. werden von späteren Regelungen nicht erfasst. Deshalb ist es geboten, Steuerungsinstrumente frühzeitig anzuwenden, um Missständen vorzubeugen.

2.4.6 Ergänzende Maßnahmen

Neben den genannten Instrumentarien sollten **ergänzende Maßnahmen** überprüft werden. Hierzu gehören insbesondere:

- die verschärfte Durchführung und Reglementierung von Ordnungsmaßnahmen (regelmäßige Kontrollen) bei der Zweckentfremdung von Dauerwohnraum unter Einbeziehung des Kreises Nordfriesland
- pressewirksame Kontaktaufnahme zu den Portalbetreibern mit den Zielen: Verstöße aufzudecken, Meldungen zu erhöhen und Nutzungsintensitäten zu senken
- die Umsetzung einer Statistiksatzung, die die transparente Darstellung von allen Wohnungen, die als Ferienwohnungen angeboten werden, und die Darstellung von Nebenwohnsitzen ermöglicht.

Die Gemeinde Sylt verfügt aktuell über ein begrenztes Angebot an rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten für Beherbergungsnutzungen. Von den vorhandenen Möglichkeiten macht sie bereits in allen Ortschaften, wenn auch in unterschiedlicher Intensität Gebrauch. Besonders schwierig gestaltet sich hierbei die Steuerung in Gebieten mit bestehendem Planungsrecht. Zudem finden sich tlw. auch in neueren Planungen trotz des bereits umfänglich vorhandenen Angebotes untergeordnete Ausnahmen für die Realisierung von Beherbergungsnutzungen (insbesondere Ferienwohnungen). Die Bildung von Nebenwohnsitzen sowie Kontroll- und Ordnungsdefizite bei der Belegung von Dauerwohnraum verschärfen das Problem. Eine konsequentere Umsetzung der aktuellen

Steuerungsmöglichkeiten zu Gunsten der übrigen Belange der Gemeindeentwicklung und im Sinne der qualitativen Orientierung der Marketingstrategie wird dringend empfohlen.

Um die zahlreichen übrigen städtebaulichen Belange in einen Kontext zur Entwicklung des wichtigen Wirtschaftsfaktors Tourismus zu setzen, stellen städtebauliche Entwicklungskonzepte, wie sie beispielsweise zur Steuerung des Einzelhandels und von Vergnügungsstätten schon in vielen Kommunen eingesetzt werden, eine mögliche Ergänzung dar. Diese behördenverbindlichen Konzepte entfalten ihre Rechtswirkung nach außen allerdings erst durch eine Überführung in die Bauleitplanung. Ein Eingriff in bestehendes Planungsrecht muss hierbei sorgfältig überprüft werden. Dabei ist allerdings auch zu beachten, dass ggf. befürchtete Entschädigungsansprüche, wenn überhaupt ein Planungsschaden entsteht, häufig weitaus geringer ausfallen als angenommen. Darüber hinaus stehen diese potenziellen Ansprüche auch in Opportunität zu den Kosten für die Errichtung weiterer Dauerwohnungen bei kaum noch verfügbaren Flächenpotenzialen in der Gemeinde. Das Beherbergungskonzept kann als städtebauliche Entwicklungskonzept zur Begründung des Erfordernisses in vielfacher Hinsicht den geeigneten einheitlichen Rahmen liefern.

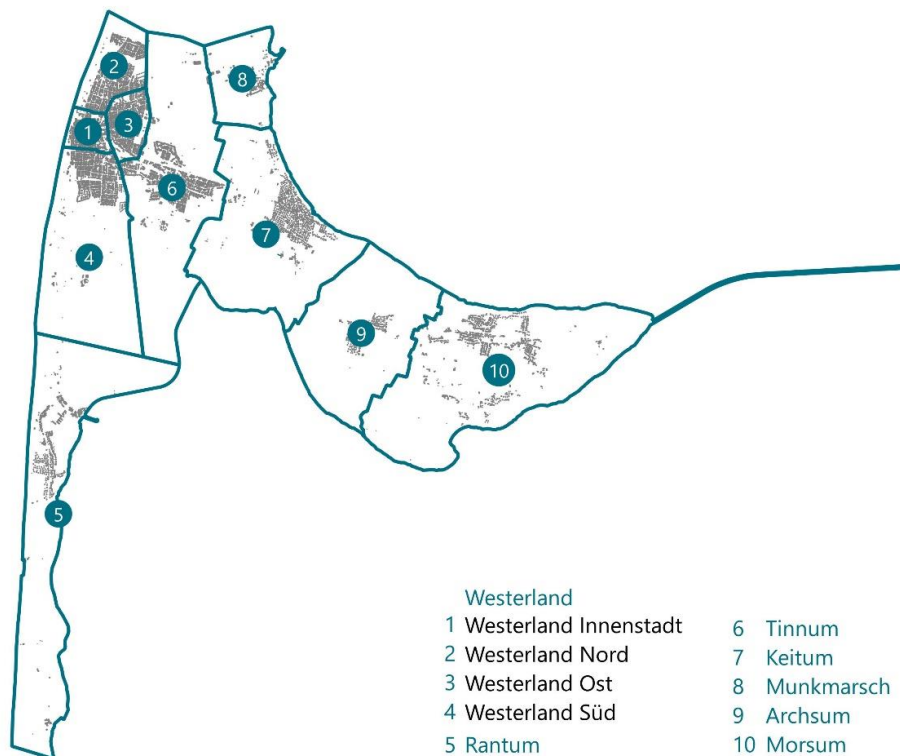
Aufbauend auf den Zielen des Beherbergungskonzeptes kann das Zweckentfremdungsrecht die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde weiter ergänzen. Eine entsprechende Rechtsverordnung auf Landesebene in Schleswig-Holstein ist jedoch Grundvoraussetzung. Dabei muss beachtet werden, inwieweit die neuen EuGH Leitplanken in nationales Recht umgesetzt werden. Wenn die Voraussetzungen für die Einführung von Zweckentfremdungsrecht durch eine entsprechende Rechtsverordnung auf Landesebene gegeben sind, wird eine ergänzende Nutzung auch für die Gemeinde Sylt empfohlen.

Aktuelle Entwicklungen in anderen Städten zeigen, dass die qualitativen Steuerungsmöglichkeiten allein durch einzelne Instrumentarien begrenzt sind und noch nicht die gewünschten Effekte erzielen. Idealerweise greifen die unterschiedlichen rechtlichen Instrumentarien ineinander.

3 Bestandssituation auf Teilebenen

Im folgenden Kapitel wird die Bestandssituation bzgl. der vorhandenen Beherbergungssituation auf Teilebenen betrachtet und dementsprechend werden auch Empfehlungen zur zukünftigen strategischen Entwicklung gegeben. Aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Situation in Westerland wurden diese Ortsteile in Abstimmung mit der Verwaltung in einzelne Teilbereiche¹³ gegliedert. Die Teilbereiche wurden eigenständig betrachtet und analysiert. Sie werden analog zu den übrigen Teilbereichen der Gemeinde Sylt behandelt und erhalten somit auch eigene Strategieempfehlungen.

Abbildung 19: Übersicht Aufteilung der Gemeinde Sylt in 10 Teilbereiche



Quelle: cima 2020

¹³ Die Abgrenzung erfolgte anhand städtebaulich-funktionaler Merkmale und nicht anhand von bestehenden geografischen Ortsteilgrenzen.

3.1 Westerland Innenstadt (1)

BESCHREIBUNG



Abbildung 20: Blick in die Fußgängerzone mit Hotelangebot

Quelle: cima 2021

Westerland Innenstadt ist der Ort mit den meisten zentralörtlichen Angeboten auf der Insel Sylt. Hier verbinden sich moderne Angebotsstrukturen aus Einzelhandel, Infrastruktur und Events mit einer langen Tradition als Seebad. Dies spiegelt sich auch in der Bausubstanz wider. Neben überwiegend zwei- bis dreigeschossigen, meist mischgenutzten Immobilien, finden sich auch Hochhausformate im Teilbereich. Ferienwohnungen/ Appartementhäuser insbesondere in der ersten und zweiten Reihe wirken hierbei deutlich auf das Orts- und Landschaftsbild ein. Entsprechend der Funktion ist die bauliche Dichte deutlich höher als in anderen Lagen der Gemeinde Sylt.

Die Innenstadt ist verkehrsberuhigt und rund um Friedrich-, Strand- und Paulstraße als Fußgängerzone ausgewiesen. Durch Einbahnregelungen, Parkleitsysteme und Parkraumbewirtschaftung sollen Besucherverkehre gebündelt und entschärft werden. Insbesondere in der Hauptsaison kommt es dennoch immer wieder zu Überlastungen des Verkehrsnetzes und lange An- und Abreisestaus. Der überwiegende Teil der Parkraumangebote befindet sich im Osten des Teilbereichs. Hier liegt auch der Bahnhof mit dem Auto-Shuttle, wodurch ein hohes Maß an Quell- und Zielverkehren entsteht. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt neben dem Linienverkehr durch ein Stadtbussystem.

Neben den großformatigen Angeboten für Ferienwohnungen ist auch der größere Anteil von Hotel und Hotel garni Betrieben ein Differenzierungsmerkmal zu den übrigen Lagen in der Gemeinde. Ein nahezu flächendeckendes Angebot an Ferienwohnungen und Privatquartieren ist trotz dieser Bündelungsangebote zu attestieren. Zudem ist der Anteil der Baublöcke mit einem sehr hohen und hohen Anteil von Einwohner mit Nebenwohnsitz hoch.

VERTEILUNG*

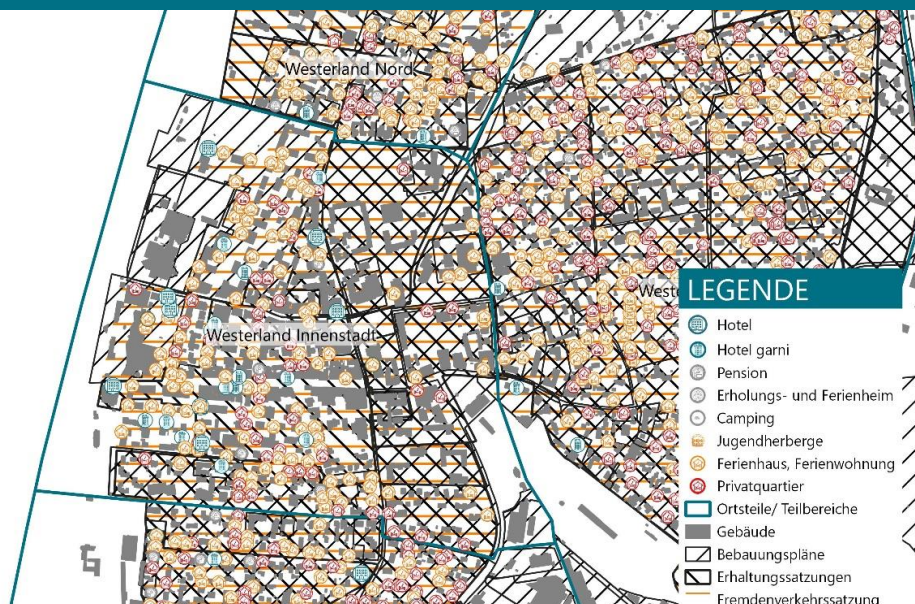


Abbildung 21: Beherbergungsangebote im Teilbereich Westerland Innenstadt

Quelle: cima 2021

* Die dargestellte Verteilung wurde anhand von Geodaten, Erhebungen vor Ort und Onlineportalen räumlich innerhalb eines 200m-Radius plausibilisiert. Hierdurch wird eine gebietsscharfe Beurteilung der städtebaulichen Belastungssituation möglich. Rückschlüsse auf Einzelobjekte sind hingegen aufgrund der vorhandenen Unschärfen nicht zulässig.

KEY FACTS


Zentrale Quell- und
Zieldestinationen

INNENSTADT
SYLTNESS CENTER
SYLTER WELLE
STRAND
KASINO
BAHNHOF
CONGRESS CENTRUM
GASTRONOMIE
GESCHÄFTE


BETTEN
Anteil am Gesamt-
angebot in der Ge-
meinde Sylt
(soweit ermittelbar)

13%

€
Richtwerte für Stan-
dard-Immobilien nach
G&B 2019

10.650€/m²
EFH

8.000€/m²
Eigentumswgh.
(Daten für Westerland
insgesamt)


STÖRGRADE

LÄRM
VERSCHMUTZUNG
VERDRÄNGUNG
WOHNEN UND GE-
WERBE
VERKEHR
GASTRONOMIE


Anteil der Baublöcke
mit hohem und sehr
hohem Anteil von
Nebenwohnsitzen

53%


Anteil der Betten in Fe-
rienzimmern, Ferien-
häusern und Privat-
quartieren am Gesamt-
angebot im Teilbereich
(soweit ermittelbar)

38%

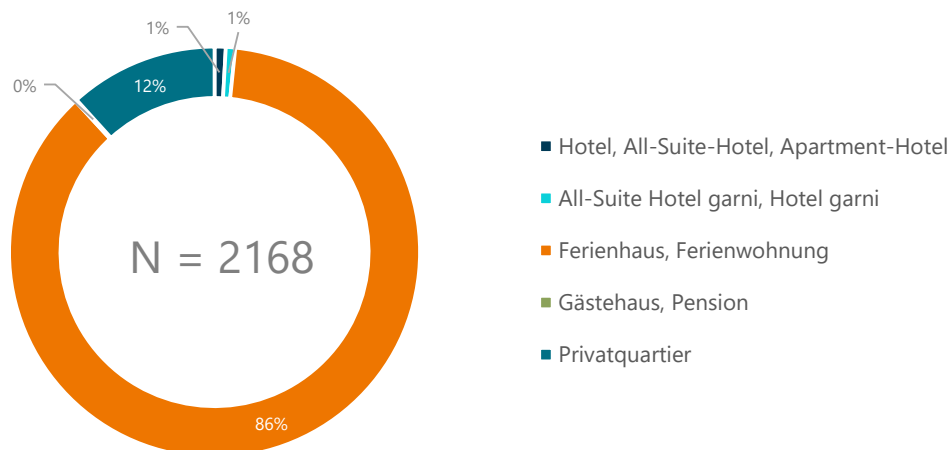


Abbildung 22: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Westerland Innenstadt

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Erweiterung Hotel: Brandenburger Str. 13
- Trift 2/2a: Läden-, Hotel, Ferien- und Dauerwohnen (Bauvorbescheid wurde zugesprochen)
- Eine Reihe von Wohnbauprojekten, die häufig auch Ferienwohnungen beinhalten, befindet sich in der Realisierung

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Westerland Nr. 16a (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, SO „Strandversorgung“ sowie SO „Flächen für den Gemeinbedarf“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 20: SO „Kur“: Hotels, Betriebe des Beherbergungswesens, Ferienwohnungen, Anlagen für den Tourismus-Service und Verwaltung, Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche und

sportliche Zwecke, Tagungsstätten, Geschäfts- und Einzelhandelsbetriebe sowie nichtstörende Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Betriebsleiter und Angestellte; ausnahmsweise: Vergnügungsstätten.

- B-Plan Westerland Nr. 22: MI nach BauNVO: Wohnungen, gewerbliche Betriebe und ein Restaurant.
- B-Plan Westerland Nr. 39 (Mehrere Änderungen): SO „Kur“: Kurmitteleinrichtungen, Freizeitbad, Sauna, Aquarium, Einrichtungen für die Kinderbetreuung, Kinderspielflächen sowie Spielgeräte.
- B-Plan Westerland Nr. 45: Festsetzung von Mindestgrößen zur Sicherung von Wohnraum und zur Einschränkung des Neubaus von Ferien- und Zweitwohnungen.
- B-Plan Westerland Nr. 69 (Mehrere Änderungen): WA, WA förderbarer Wohnungsbau, MI, SO „Betreutes Wohnen/ förderbarer Wohnungsbau“, SO „Fernmelde/ Büro/ Geschäft“, SO „Rettungswache/ stat. Pflegeeinrichtungen/ Personalwhg.“. Ausnahmen für das Beherbergungswesen im WA und Zulässigkeiten im MI
- B-Plan Westerland Nr. 103: SO „Surfschule, Strandversorgung und Vereinsnutzung“.
- B-Plan Nr. 147 (im Verfahren). SO zur Feinsteuerung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen sowie zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion.
- Veränderungssperre zu B-Plan Westerland Nr. 137: u.a. Sicherung der baulichen Dichte, Absicherung bestehender Hotelnutzungen und des Dauerwohnens, Feinsteuerung von Dauer- und Ferienwohnungen, Sicherung des Versorgungsschwerpunktes Fußgängerzone.
- Erhaltungssatzungen Westerland für die Gebiete I, V, VI, X: Erhalt der ortsgebundenen Bevölkerungsstruktur, Wahrung Orts- und Landschaftsbild (Friesenhäuser als uthlandfriesische Haustypen sowie klassizistische und gründerzeitliche Gebäude und Gebäude des Heimatschutzstils).
- Fremdenverkehrssatzung Westerland Gebiet III: Vermeidung des Entzugs von Wohnungen/ Ferienwohnungen durch die Nutzung als Zweitwohnsitz.

PRÜFRASTER WESTERLAND INNENSTADT	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe städtebauliche Dichten bei steigender Bedeutung von Grün- und Freiflächen im Rahmen des Klimaschutzes. ▪ Es bestehen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm (Außen-gastronomie), Verkehr (besonders in den Randbereichen), Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Fehlbedarf in der Gemeinde Sylt nach Prognose bis 2030 bei bis zu 1.500 Wohneinheiten. ▪ Hoher Anteil von Nebenwohnungen und erheblicher Steuerungsaufwand. Verhinderung von Umwandlungen würde Bedarf deutlich reduzieren. ▪ Kaum vorhandene Flächen- und Nachverdichtungsreserven bei Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie mangelnde Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand. ▪ Hohes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung. ▪ Hohe Lageeignung für generationengerechte Wohnungen, jedoch erhebliche Umsetzungsprobleme durch Angebotsdefizit, Preisstrukturen und Umwandlungen
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch verschiedene Beherbergungsangebote. ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die gewollte Mischung von verschiedenen Nutzungen in der Innenstadt wird durch die Umwandlung in Zweitwohnsitze und Luxusappartements bedroht. ▪ Die zentralörtliche Funktion ist zu sichern.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renditeerwartungen von Luxusangeboten wirken spekulationsfördernd.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es handelt sich um einen der bedeutenden und imageprägenden Teilbereiche der Insel und der Gemeinde Sylt. ▪ Renditeorientierte Nachverdichtungen gefährden den prägenden Baustil bestehend aus Friesenhäuser als uthlandfriesische Haustypen sowie klassizistische und gründerzeitliche Gebäude und Gebäude des Heimatschutzstils.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es handelt sich um einen stark versiegelten und dicht bebauten Bereich. Weitere Verdichtungen stehen den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. ▪ Aufgrund der Vielzahl von (Tages-) Gästen kommt es zu einer Konzentration von Lärm und Emissionen und zu negativen Auswirkungen auf den Menschen. ▪ Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Sylt. ▪ Es besteht die Gefahr, der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. ▪ Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Luxusappartements und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. ▪ Es kommt zusätzlich zu Verdrängungen von Einzelhandels- und Versorgungsfunktionen durch touristische Nutzungen. ▪ Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe, besonders in der Innenstadt. ▪ Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen kurze Wege für Touristen zu den Zielen innerhalb der Innenstadt. ▪ Trotz Verkehrsberuhigung, Leitsystem und ÖPNV-Angeboten erhebliche Verkehrsbelastungen in den Stoßzeiten. ▪ Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. ▪ Konkurrierende Parkraumnutzung trotz großflächiger Angebote am Rande der Innenstadt. ▪ Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. ▪ Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine weitere Ausweitung von Ferienwohnungen und Nebenwohnsitzes steht den Zielen der vorhandenen Erhaltungssatzung entgegen. ▪ Die Entwicklung von Nebenwohnsitzen widerspricht der vorhandenen Fremdenverkehrssetzung.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Innenstadt als Teilbereich mit größter Attraktivität und langer Tradition als touristisches Ziel sowohl für Übernachtungs- als auch Tagesgäste bei gleichzeitiger Versorgungs- und Wohnraumfunktion für die ortsansässige Bevölkerung

Die Innenstadt besitzt die größte Attraktivität und Diversität als Besuchsziel in der Gemeinde Sylt sowohl für Übernachtungsgäste als auch für Tagestouristen aus der Region. Zudem ist sie Quell- und Zieldestination für einen erheblichen Teil der touristischen Besucherverkehre.

Daraus ergibt sich eine starke touristische Fokussierung auf die Innenstadt, die sich auch im Nutzungsmix widerspiegelt. Gleichzeitig bietet die Innenstadt durch diese Mischung und die kurzen Wege eine hohe Eignung, um unterschiedlichsten Altersgruppen ein generationengerechtes Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen. Durch die zunehmende Umwandlung in Nebenwohnsitze und kaum noch bezahlbare Mieten muss allerdings attestiert werden, dass der Standort ohne öffentliche Eingriffe dieser Wohnfunktion kaum noch nachkommen kann. Dies betrifft auch die Geschäftslagen und hat aufgrund der Intensität des Prozesses Wechselwirkungen bspw. auf das Arbeitskräfteangebot oder die Auslastung der sozialen Infrastruktur. Diesem Ungleichgewicht in der Nutzungsmischung gilt es entgegenzuwirken. Ziel muss es sein, die Innenstadt im Spannungsfeld zwischen ihrer touristischen Attraktivität und den daraus folgenden positiven Effekten auch für die gesamte Gemeinde und Insel und der Funktion als attraktiver Wohn- und Lebensort für die ortsansässige Bevölkerung wieder ins Gleichgewicht zu bringen. Die begrenzte Ressource Fläche, wachsende Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Wahrung des Orts- und verstärken die Gemengelage.

Das vorhandene attraktive Angebot an Beherbergungsnutzungen in der Innenstadt gilt es zu erhalten und allenfalls qualitativ weiterzuentwickeln. Dem Erhalt der gewollten Nutzungsmischung, in der auch bezahlbare Wohnraumangebote für die ortsgebundene Bevölkerung ihren Platz finden und die Aufrechterhaltung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote gewährleistet wird, kommt in Zukunft eine höhere Bedeutung zu als in der Vergangenheit. Die bereits heute gefährdeten zentralörtlichen Funktionen sind hierbei auch im Wirkungsgeflecht zur Gesamtinsel zu sehen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung wird empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen und **weitere Beherbergungsangebote, insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen**, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum sollte die bereits begonnene **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden).

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

3.2 Westerland Nord (2)

BESCHREIBUNG



Abbildung 23: Insel-Klinik als eine von mehreren Infrastruktureinrichtungen mit Erholungsfunktionen im Ortsteil

Quelle: cima 2021

Westerland Nord ist geprägt durch ein großes Angebot an sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen, Parks und Kliniken von überörtlicher Bedeutung. Durch die direkte Strandlage (u.a. Bade-, FKK- und Hundestrand) und die Nähe zur Innenstadt entfaltet er jedoch auch eine hohe touristische Attraktivität. Dies spiegelt sich insbesondere in einem hohen Anteil von Ferienwohnungen und Privatquartieren wider, die im gesamten Teilbereich zu finden sind. Größere Angebote aus der Hotellerie sind hingegen nur vereinzelt vorhanden. Der Anteil der Baublöcke mit einem hohen Anteil von Einwohnern mit Nebenwohnsitz ist im Vergleich zur Innenstadt geringer. Belastete Lagen finden sich insbesondere in den innenstadtzugewandten Teilbereichen.

Die Bautypologie wird mit zunehmender Entfernung zum Strand und zur Innenstadt kleinteiliger. Es dominieren eingeschossige Einfamilienhaustypen in unterschiedlicher Bauweise. Mit zunehmender Nähe zum Strand und zur Innenstadt nimmt der Anteil von Mehrfamilienhaustypen zu. Als bauliche Besonderheit ist insbesondere die denkmalgeschützte ehemalige Marine-siedlung zu benennen.

Durch größere Sammelparkplätze und Parkplätze an den Infrastrukturen sollen die Verkehrsströme gebündelt werden. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt vor allem entlang der Norderstr., des Bahnwegs und des Wenningstedter Weges.

VERTEILUNG*

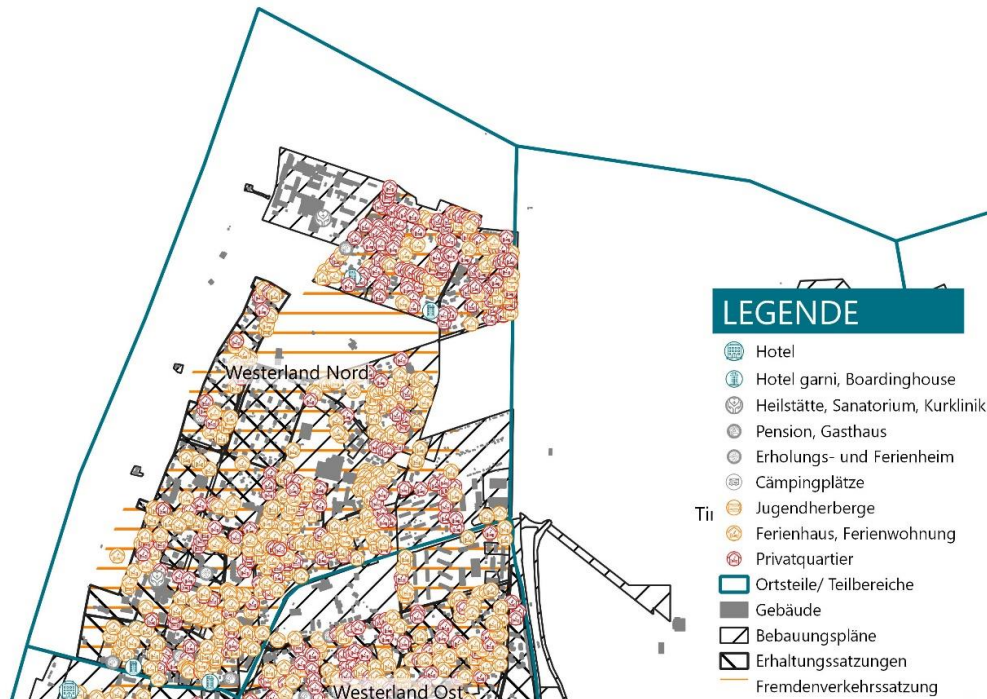


Abbildung 24: Beherbergungsangebote im Teilbereich Westerland Nord

Quelle: cima 2021

* Die dargestellte Verteilung wurde anhand von Geodaten, Erhebungen vor Ort und Onlineportalen räumlich innerhalb eines 200m-Radius plausibilisiert. Hierdurch wird eine gebietsscharfe Beurteilung der städtebaulichen Belastungssituation möglich. Rückschlüsse auf Einzelobjekte sind hingegen aufgrund der vorhandenen Unschärfen nicht zulässig.

KEY FACTS

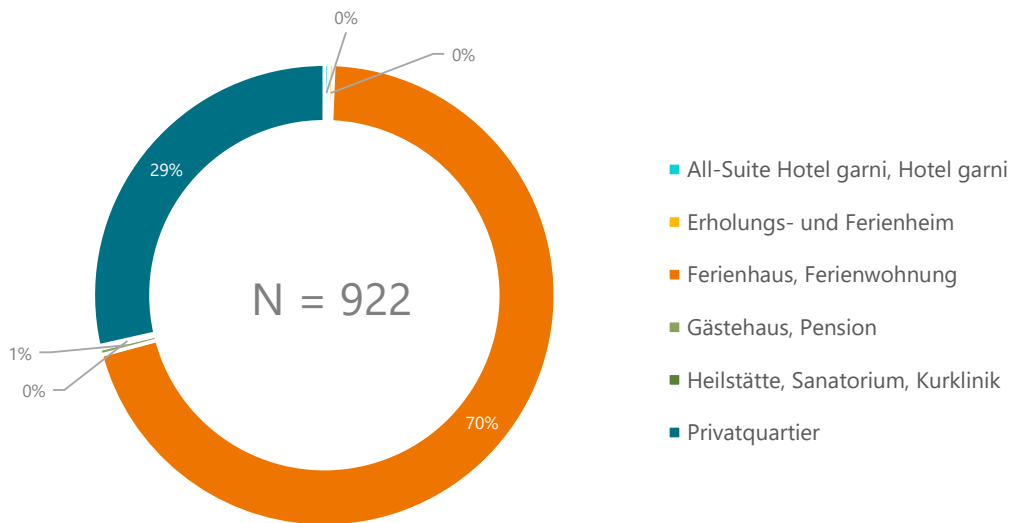
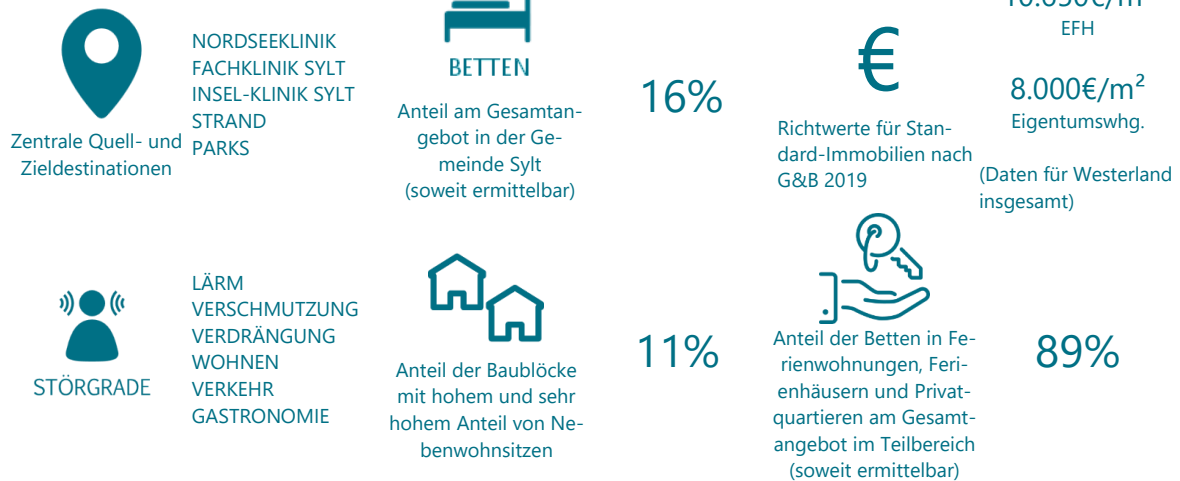


Abbildung 25: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Westerland Nord

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens bekannt. Bauanträge häufig mit einem Maximum an Ferienwohnungen. Dauerwohnungen nur in einem Umfang, den die Gemeinde über Bebauungspläne oder Erhaltungssatzung einfordern kann.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Westerland Nr. 28 (mehrere Änderungen): WA, WR (im öffentlichen Eigentum).
- B-Plan Westerland Nr. 34 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, SO „Mutter und Kind Klinik, Fachklinik sowie Altenpflegeheim“, SO „Flächen für den Gemeinbedarf“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.

- B-Plan Westerland Nr. 35: SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, SO „Fachklinik für Kinder und Jugendliche“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 42: SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im SO in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 51 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, Flächen für den Gemeinbedarf zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im SO in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 57 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, SO „Kinder- und Jugenderholungsheim“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im SO in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 62 (1. Änderung): SO „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im SO in Wohngebäuden (gestaffelte Festsetzungen) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 63 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion
- B-Plan Westerland Nr. 65 (1. Änderung): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, WA „Flächen für förderbaren Wohnungsbau“, MI zudem Festsetzungen zur Sicherung des Dauerwohnens und zur Einschränkung des Neubaus von Ferien- und Zweitwohnungen.
- B-Plan Westerland Nr. 66 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im SO in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 67: SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, WR, Flächen für den Gemeinbedarf zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion
- B-Plan Westerland Nr. 74 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, SO „Fläche für den Gemeinbedarf“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 131: SO „Dauerwohnen“.
- Erhaltungssatzungen Westerland für die Gebiete IV, VII, VIII, IX: Erhalt der ortsgebundenen Bevölkerungsstruktur, Wahrung Orts- und Landschaftsbild (Friesenhäuser als uthlandfriesische Haustypen sowie klassizistische und gründerzeitliche Gebäude und Gebäude des Heimatschutzstils).
- Fremdenverkehrssatzung Westerland Gebiet I, II: Vermeidung des Entzugs von Wohnungen/ Ferienwohnungen durch die Nutzung als Zweitwohnsitz.

PRÜFRASTER WESTERLAND NORD	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm (Außen-gastronomie), Verkehr (besonders in den Randbereichen), Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.

<p>Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Fehlbedarf in der Gemeinde Sylt nach Prognose bis 2030 bei bis zu 1.500 Wohneinheiten. ▪ Hoher Anteil von Nebenwohnungen und erheblicher Steuerungsaufwand. Verhinderung von Umwandlungen würde Bedarf deutlich reduzieren. ▪ Kaum vorhandene Flächen- und Nachverdichtungsreserven bei Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie mangelnde Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand. ▪ Hohes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung. ▪ Hohe Lageeignung für generationengerechte Wohnungen durch soziale und medizinische Infrastrukturen, jedoch erhebliche Umsetzungsprobleme durch Angebotsdefizit, Preisstrukturen und Umwandlungen
<p>Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch verschiedene Beherbergungsangebote. ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet. Dies hat Wechselwirkungen für die gesamte Insel.
<p>Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet. Dies hat Wechselwirkungen für die gesamte Insel und für die zentralörtlichen Funktionen Westerland.
<p>Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renditeorientierte Nachverdichtungen gefährden den prägenden Baustil bestehend aus Friesenhäuser als uthlandfriesische Haustypen sowie klassizistische und gründerzeitliche Gebäude und Gebäude des Heimatschutzstils.
<p>Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Verdichtungen stehen den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. ▪ Aufgrund der Vielzahl von (Tages-) Gästen kommt es zu einer Konzentration von Lärm und Emissionen und zu negativen Auswirkungen auf den Menschen. ▪ Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser.
<p>Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Sylt. ▪ Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe, besonders in der Innenstadt. ▪ Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. ▪ Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Luxusapartements und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. ▪ Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
<p>Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen kurze Wege für Touristen zu den Zielen in Westerland. ▪ Trotz Parkraumkonzept und ÖPNV-Angeboten erhebliche Verkehrsbelastungen in den Stoßzeiten. ▪ Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. ▪ Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. ▪ Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
<p>Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine weitere Ausweitung von Ferienwohnungen und Nebenwohnsitzes steht den Zielen der vorhandenen Erhaltungssatzung entgegen.

beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)

- Die Entwicklung von Nebenwohnsitzen widerspricht der vorhandenen Fremdenverkehrssetzung.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Gemischter Wohn- und Tourismusstandort mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge für die gesamte Insel und drohender Überformung durch Beherbergungsnutzungen und Zweitwohnsitze.

Westerland Nord ist ein wichtiger, innenstadtnaher Wohnstandort mit zahlreichen sozialen, medizinischen und technischen Einrichtungen, die für die gesamte Insel und darüber hinaus relevant sind. Die Vielzahl an kleinteiligen Ferienwohnungen kombiniert mit Privatquartieren und Nebenwohnungen drohen jedoch den gewünscht hohen Anteil an Dauerwohnungen zu überformen. Anpassungen des Planungsrechts zeigen die erhöhten Anstrengungen der Gemeinde, dies zu unterbinden. Neben den kleinteiligen Beherbergungsangeboten tragen insbesondere die Kliniken zu Besucherverkehren im Teilbereich bei.

Die innenstadtnahe Lage und die infrastrukturelle Ausstattung weisen dem Gebiet eine Eignung zu, um unterschiedlichsten Altersgruppen ein generationengerechtes Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen. Durch die zunehmende Umwandlung in Nebenwohnsitze und kaum noch bezahlbare Mieten muss allerdings attestiert werden, dass der Standort ohne öffentliche Eingriffe dieser Wohnfunktion kaum noch nachkommen kann. Dieser Fehlentwicklung zu Ungunsten des Dauerwohnens und des bezahlbaren Wohnraums gilt es entgegenzuwirken. Ziel muss es sein, Westerland Nord auch für die gesamte Gemeinde und Insel als attraktiver Wohn- und Lebensort für die ortsansässige Bevölkerung wieder ins Gleichgewicht zu bringen. Die begrenzte Ressource Fläche, wachsende Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes verstärken die Gemengelage. Das vorhandene Angebot an Beherbergungsnutzungen bietet bereits heute flächendeckend Angebote im Teilbereich.

Aufgrund dieses bereits vorhandenen Angebotes und der drohenden Verschärfung des Ungleichgewichtes zu Ungunsten des Dauerwohnens wird empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen und **weitere Beherbergungsangebote, insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen**, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum sollte die bereits begonnene **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden).

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

3.3 Westerland Ost (3)

BESCHREIBUNG



Abbildung 26: Mit Ferienwohnungen und Privatquartieren besetzte Einfamilienhauslage

Quelle: cima 2021

Westerland Ost ist ein gemischt genutzter Teilbereich Westerland, in dem sich auch die Inselverwaltung, der Energieversorger EVS und diverse Sportanlagen befinden. Östlich an den Teilbereich grenzt der Flughafen Sylt. Obwohl der Teilbereich selbst keine direkte Strandlage besitzt, tragen die geringe Entfernung zu den Wasserlagen, die gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmedien und die Nähe zur Innenstadt dazu bei, dass Westerland Ost nahezu vollständig mit Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnungen durchsetzt ist. Reine Dauerwohnlagen sind nicht zu finden. Der Anteil der Baublöcke mit hohem und sehr hohem Anteil von Nebenwohnsitzen ist höher als in Westerland Nord, jedoch nicht ganz so ausgeprägt wie in der Innenstadt.

Größere Angebote aus der Hotellerie sind hingegen nur vereinzelt mit Orientierung zur Innenstadt vorhanden.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Straße Zwischen den Heiligen und entlang der Hauptverkehrsachsen im Randbereich. Durch Einbahnregelungen sollen die zahlreichen Individualverkehre am Rand des Teilbereichs aus den Quartieren ferngehalten und bestehende Verkehre entschärft werden.

VERTEILUNG*

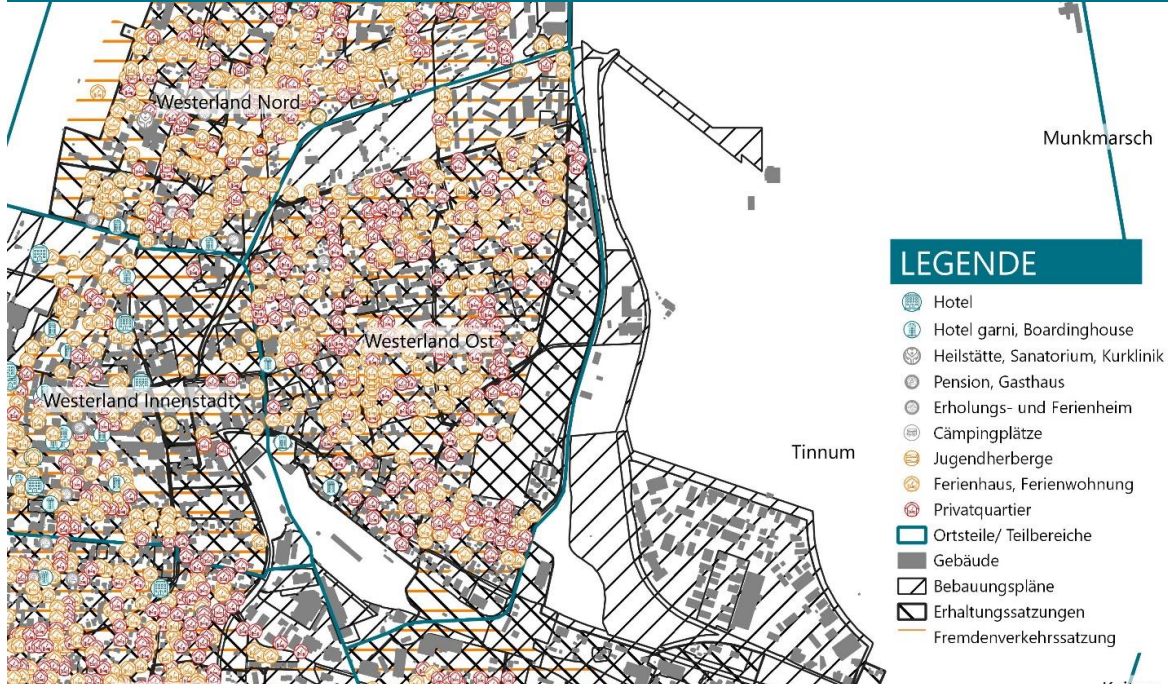


Abbildung 27: Beherbergungsangebote im Teilbereich Westerland Ost

Quelle: cima 2021

* Die dargestellte Verteilung wurde anhand von Geodaten, Erhebungen vor Ort und Onlineportalen räumlich innerhalb eines 200m-Radius plausibilisiert. Hierdurch wird eine gebietsscharfe Beurteilung der städtebaulichen Belastungssituation möglich. Rückschlüsse auf Einzelobjekte sind hingegen aufgrund der vorhandenen Unschärfen nicht zulässig.

KEY FACTS

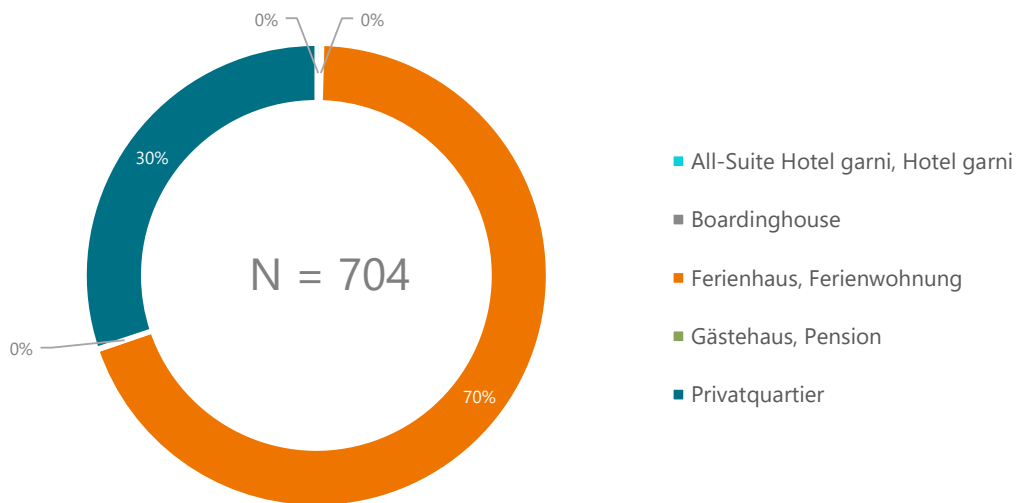
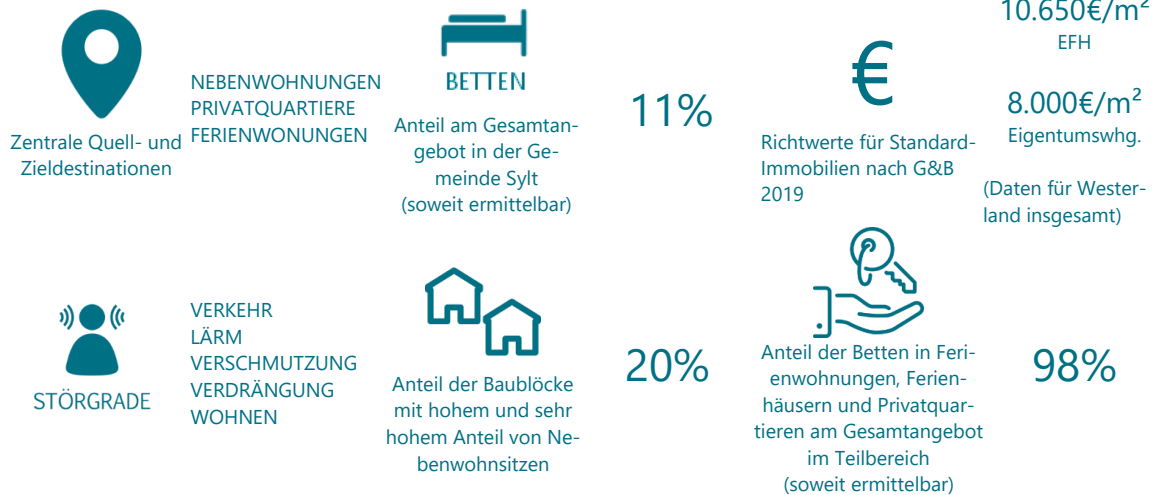


Abbildung 28: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Westerland Ost

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens bekannt. Bauanträge häufig mit einem Maximum an Ferienwohnungen. Dauerwohnungen nur in einem Umfang, den die Gemeinde über Bebauungspläne oder Erhaltungssatzung einfordern kann.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Westerland Nr. 30 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen zudem Festsetzungen im SO zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 31 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, Flächen für den Gemeinbedarf zudem Festsetzungen im SO zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in

Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.

- B-Plan Westerland Nr. 37 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, WA: Flächen für den förderbaren Wohnungsbau, Flächen für den Gemeinbedarf zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 50 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung/ Fremdenbeherbergung“, MI, Flächen für den Gemeinbedarf (u.a. Mutter-Kind-Kurheim) zudem Festsetzungen im SO zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 64 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, SO „Bund“, SO „Flächen für förderbaren Wohnungsbau“, MI zudem Festsetzungen im SO zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- Veränderungssperre zu B-Plan Westerland Nr. 129: u.a. Sicherung Weiterentwicklung EGS, Absicherung des vorhandenen Dauerwohnens, Feinsteuerung von Dauer- und Ferienwohnungen, Begrenzung der Bebauungsdichten.
- Erhaltungssatzungen Westerland für die Gebiete III: Erhalt der ortsgebundenen Bevölkerungsstruktur, Wahrung Orts- und Landschaftsbild (Friesenhäuser als uthlandfriesische Haustypen sowie klassizistische und gründerzeitliche Gebäude und Gebäude des Heimatschutzstils), Erhaltungssatzung Tinum: charakteristische Bauten mit siedlungsgeschichtlicher Bedeutung – teils friesischer Prägung
- Fremdenverkehrssatzung Westerland Gebiet IV: Vermeidung des Entzugs von Wohnungen/ Ferienwohnungen durch die Nutzung als Zweitwohnsitz

PRÜFRASTER WESTERLAND OST	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm (wechselnde Urlaubsgäste), Verkehr (besonders in den Randbereichen), Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Fehlbedarf in der Gemeinde Sylt nach Prognose bis 2030 bei bis zu 1.500 Wohneinheiten. ▪ Hoher Anteil von Nebenwohnungen und erheblicher Steuerungsauflauf. Verhinderung von Umwandlungen würde Bedarf deutlich reduzieren. ▪ Kaum vorhandene Flächen- und Nachverdichtungsreserven bei Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie mangelnde Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand. ▪ Hohes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung. ▪ Hohe Lageeignung für generationengerechte Wohnungen durch soziale Infrastrukturen und Innenstadtnähe, jedoch erhebliche Umsetzungsprobleme durch Angebotsdefizit, Preisstrukturen und Umwandlungen
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch kleinteilige Beherbergungsangebote. ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet. Dies hat Wechselwirkungen für die gesamte Insel.

Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet. Dies hat Wechselwirkungen für die gesamte Insel und für die zentralörtlichen Funktionen Westerland.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renditeorientierte Nachverdichtungen gefährden den prägenden Baustil.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Verdichtungen stehen den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. ▪ Aufgrund der Vielzahl von (Tages-) Gästen kommt es zu einer Konzentration von Lärm und Emissionen und zu negativen Auswirkungen auf den Menschen. ▪ Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Sylt. ▪ Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe, besonders in der Innenstadt. ▪ Es besteht die Gefahr, der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. ▪ Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Luxusapartements und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. ▪ Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen kurze Wege für Touristen zu den Zielen in Westerland. ▪ Trotz ÖPNV-Angeboten erhebliche Verkehrsbelastungen in den Stoßzeiten. ▪ Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. ▪ Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. ▪ Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine weitere Ausweitung von Ferienwohnungen und Nebenwohnsitzes steht den Zielen der vorhandenen Erhaltungssatzung entgegen. ▪ Die Entwicklung von Nebenwohnsitzen widerspricht der vorhandenen Fremdenverkehrsatzung.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Verdichteter Wohn- und Tourismusstandort mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge für die gesamte Insel und drohender Überformung durch Beherbergungsnutzungen und Zweitwohnsitze.

Westerland Ost ist ein wichtiger, innenstadtnaher Wohnstandort mit zahlreichen Einrichtungen, die für ein Quartier wichtig sind. Hinzukommen einige Einrichtungen von inselweiter Bedeutung (u.a. Verwaltung). Die Vielzahl an kleinteiligen Ferienwohnungen kombiniert mit Privatquartieren und Nebenwohnungen drohen jedoch den gewünscht hohen Anteil an Dauerwohnungen zu überformen. Anpassungen des Planungsrechts zeigen die erhöhten Anstrengungen der Gemeinde, dies zu unterbinden. Die Sandwichtlage zwischen Bahnhof und Flughafen erhöht die Verkehrsbelastungen insbesondere in den Randbereichen des Teilbereichs Westerland Ost. Beherbergungsverkehre im Quartier verstärken das Problem.

Die innenstadtnahe Lage und die infrastrukturelle Ausstattung weisen dem Gebiet eine Eignung zu, um unterschiedlichsten Altersgruppen ein generationengerechtes Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen. Durch die zunehmende Umwandlung in Nebenwohnsitze und kaum noch bezahlbare Mieten muss allerdings attestiert werden, dass der Standort ohne öffentliche Eingriffe dieser Wohnfunktion kaum noch nachkommen kann. Dieser Fehlentwicklung zu Ungunsten des Dauerwohnens und des bezahlbaren Wohnraums gilt es entgegenzuwirken. Ziel muss es sein, Westerland Ost als attraktiver Wohn- und Lebensort für die ortsansässige Bevölkerung wieder stärker zu positionieren. Die begrenzte Ressource Fläche, wachsende Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes verstärken die Gemengelage. Das vorhandene Angebot an Beherbergungsnutzungen bietet bereits heute flächendeckend Angebote im Teilbereich.

Aufgrund dieses bereits vorhandenen Angebotes und der drohenden Verschärfung des Ungleichgewichtes zu Ungunsten des Dauerwohnens wird empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen und **weitere Beherbergungsangebote, insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen**, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum sollte die bereits begonnene **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden).

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

3.4 Westerland Süd (4)

BESCHREIBUNG



Abbildung 29: Bauliche gemischte Lage im Süden von Westerland mit einem hohen Anteil von Beherbergungsnutzungen

Quelle: cima 2021

Westerland Süd ist ein urbanes bis suburbanes mischgenutztes Quartier mit einem hohen Anteil touristisch relevanter Nutzungen, insbesondere im Übergang zum Teilbereich Innenstadt und in strandnähe. Genau diese Anreizpunkte führen auch zu einer sehr hohen Dichte von Beherbergungsangeboten. Insbesondere Ferienwohnungen und Angebote in Privatquartieren finden sich nahezu flächendeckend im Teilbereich, aber auch mehrere Angebote aus der Hotellerie sind vorhanden.

Der Anteil der Baublöcke mit einem hohen und sehr hohen Anteil von Einwohnern mit Nebenwohnsitz ist im Vergleich zur Innenstadt nur etwas geringer. Belastete Lagen finden sich im gesamten Teilbereich, in etwas höherer Häufung in Strandnähe.

Die Bautypologie im Teilbereich ist sehr durchmischt. Ein- und Mehrfamilienhäusern wechseln sich stark ab, wobei insgesamt eine bereits hohe Verdichtung in allen Lagen zu beobachten ist.

Die größeren Sammelparkplätze befinden sich innenstadtzugewandt und in Strandnähe. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt vor allem entlang des Fischerweges bzw. der Schützenstr. sowie Lorens-de-Hahn-Str., Königsberger Str. und Tinner Str..

VERTEILUNG*

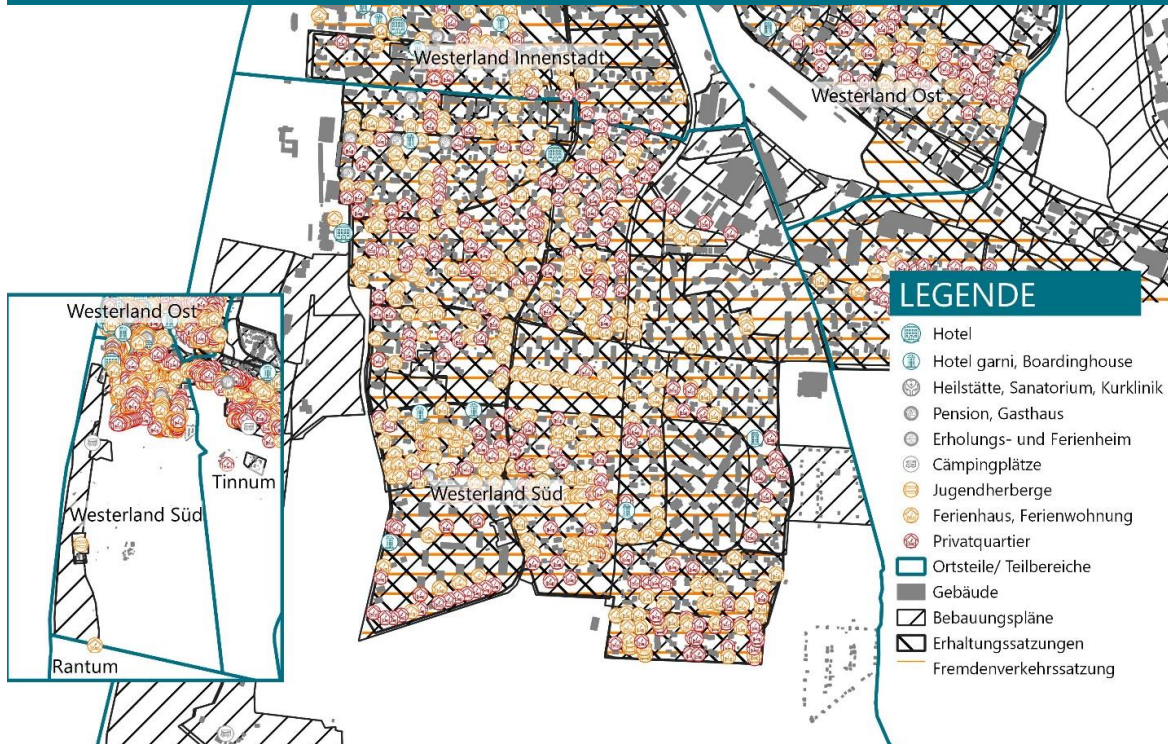


Abbildung 30: Beherbergungsangebote im Teilbereich Westerland Süd

Quelle: cima 2021

* Die dargestellte Verteilung wurde anhand von Geodaten, Erhebungen vor Ort und Onlineportalen räumlich innerhalb eines 200m-Radius plausibilisiert. Hierdurch wird eine gebietsscharfe Beurteilung der städtebaulichen Belastungssituation möglich. Rückschlüsse auf Einzelobjekte sind hingegen aufgrund der vorhandenen Unschärfen nicht zulässig.

KEY FACTS

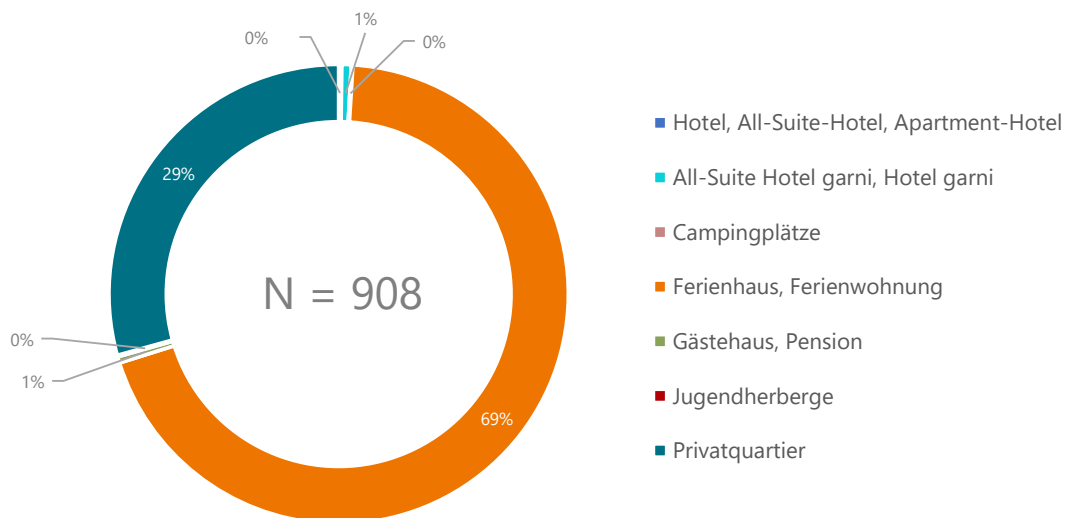
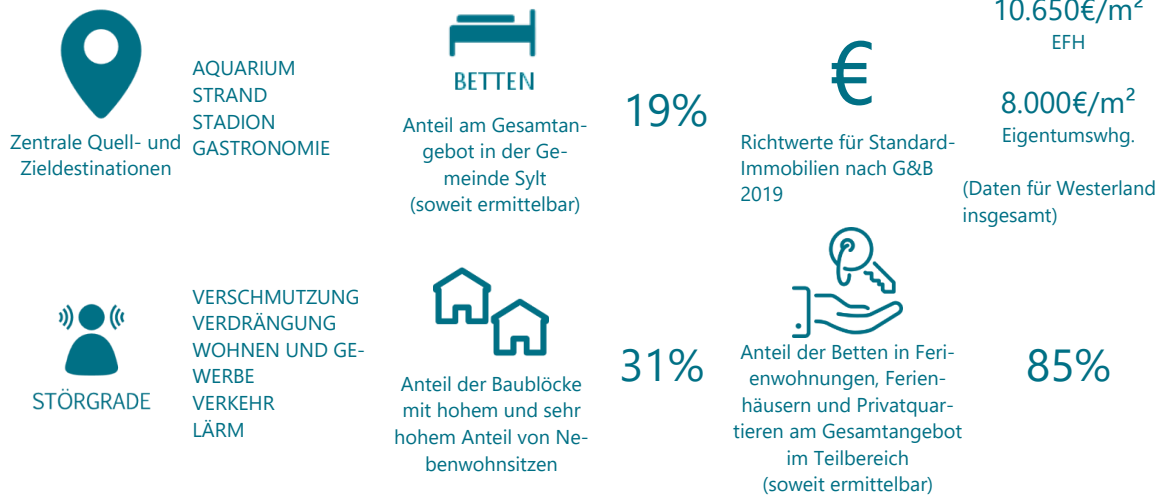


Abbildung 31: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Westerland Süd

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens bekannt. Bauanträge häufig mit einem Maximum an Ferienwohnungen. Dauerwohnungen nur in einem Umfang, den die Gemeinde über Bebauungspläne oder Erhaltungssatzung einfordern kann.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Westerland Nr. 5 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, WA: Flächen für den förderbaren Wohnungsbau zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 14 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.

- B-Plan Westerland Nr. 16a (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, SO „Strandversorgung“ sowie SO „Flächen für den Gemeinbedarf“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 16c (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 16d (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 17b (mehrere Änderungen): WR, WA zudem Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Verfahren.
- B-Plan Westerland Nr. 17c (mehrere Änderungen): Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Verfahren.
- B-Plan Westerland Nr. 17d: SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, WR zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 48 (1. Änderung im Verfahren): WR, WA zudem Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Verfahren.
- B-Plan Westerland Nr. 52: SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, WR zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 56 (1. Änderung): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 71 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ zudem Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mind. 1 Dauerwohnung mit 130m² BGF) zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Erhalt der Touristenverkehrsfunktion.
- B-Plan Westerland Nr. 121: SO „Dauerwohnen“, Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnungen.
- B-Plan Westerland Nr. 122 (im Verfahren): u.a. Sicherung des Dauerwohnens und Steuerung bauliche Dichte sowie Belange des Verkehrs.
- Erhaltungssatzungen Westerland für die Gebiete I, II: Erhalt der ortsgebundenen Bevölkerungsstruktur, Wahrung Orts- und Landschaftsbild (Friesenhäuser als uthlandfriesische Haustypen sowie klassizistische und gründerzeitliche Gebäude und Gebäude des Heimatschutzstils), Erhaltungssatzung Tinnum: charakteristische Bauten mit siedlungsgeschichtlicher Bedeutung – teils friesischer Prägung.
- Fremdenverkehrssatzung Westerland Gebiet V: Vermeidung des Entzugs von Wohnungen/ Ferienwohnungen durch die Nutzung als Zweitwohnsitz.

PRÜFRASTER WESTERLAND SÜD	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm (wechselnde Urlaubsgäste), Verkehr (besonders in den Randbereichen), Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Fehlbedarf in der Gemeinde Sylt nach Prognose bis 2030 bei bis zu 1.500 Wohneinheiten. ▪ Hoher Anteil von Nebenwohnungen und erheblicher Steuerungsaufwand. Verhinderung von Umwandlungen würde Bedarf deutlich reduzieren.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaum vorhandene Flächen- und Nachverdichtungsreserven bei Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie mangelnde Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand. ▪ Hohes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung. ▪ Hohe Lageeignung für generationengerechte Wohnungen durch soziale Infrastrukturen und Innenstadtnähe, jedoch erhebliche Umsetzungsprobleme durch Angebotsdefizit, Preisstrukturen und Umwandlungen
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch kleinteilige Beherbergungsangebote. ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet. Dies hat Wechselwirkungen für die gesamte Insel.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet. Dies hat Wechselwirkungen für die gesamte Insel und für die zentralörtlichen Funktionen Westerland.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renditeorientierte Nachverdichtungen gefährden den prägenden Baustil.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Verdichtungen stehen den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. ▪ Aufgrund der Vielzahl von (Tages-) Gästen kommt es zu einer Konzentration von Lärm und Emissionen und zu negativen Auswirkungen auf den Menschen. ▪ Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Sylt. ▪ Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe, besonders in der Innenstadt. ▪ Es besteht die Gefahr, der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. ▪ Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Luxusapartements und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. ▪ Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen kurze Wege für Touristen zu den Zielen in Westerland. ▪ Trotz ÖPNV-Angeboten erhebliche Verkehrsbelastungen in den Stoßzeiten. ▪ Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. ▪ Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. ▪ Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine weitere Ausweitung von Ferienwohnungen und Nebenwohnsitzes steht den Zielen der vorhandenen Erhaltungssatzung entgegen. ▪ Die Entwicklung von Nebenwohnsitzen widerspricht der vorhandenen Fremdenverkehrssetzung.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Urbaner Wohn- und Tourismusstandort mit drohender Überformung durch Beherbergungsnutzungen und Zweitwohnsitze.

Westerland Süd ist ein wichtiger, innenstadtnaher Wohnstandort mit zahlreichen Einrichtungen, die für ein Quartier wichtig sind. Hinzukommen einige Einrichtungen von inselweiter Bedeutung (u.a. Stadion, Aquarium). Die Vielzahl an kleinteiligen Ferienwohnungen kombiniert mit Privatquartieren und Nebenwohnungen drohen jedoch den gewünscht hohen Anteil an Dauerwohnungen zu überformen. Anpassungen des Planungsrechts zeigen die erhöhten Anstrengungen der Gemeinde, dies zu unterbinden. Die bereits vorhandene Vorbelastung ist allerdings sehr hoch.

Die innenstadtnahe Lage und die infrastrukturelle Ausstattung weisen dem Gebiet eine Eignung zu, um unterschiedlichsten Altersgruppen ein generationengerechtes Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen. Durch die zunehmende Umwandlung in Nebenwohnsitze und kaum noch bezahlbare Mieten muss allerdings attestiert werden, dass der Standort ohne öffentliche Eingriffe dieser Wohnfunktion kaum noch nachkommen kann. Dieser Fehlentwicklung zu Ungunsten des Dauerwohnens und des bezahlbaren Wohnraums gilt es entgegenzuwirken. Ziel muss es sein, Westerland Süd als attraktiver Wohn- und Lebensort für die ortsansässige Bevölkerung wieder stärker zu positionieren. Die begrenzte Ressource Fläche, wachsende Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes verstärken die Gemengelage. Das vorhandene Angebot an Beherbergungsnutzungen bietet bereits heute flächendeckend Angebote im Teilbereich.

Aufgrund dieses bereits vorhandenen Angebotes und der drohenden Verschärfung des Ungleichgewichtes zu Ungunsten des Dauerwohnens wird empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen und **weitere Beherbergungsangebote, insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen**, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum sollte die bereits begonnene **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden).

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

3.5 Rantum (5)



Abbildung 32: Teil der Rantumer Inge als Beispiel für das vielfach intakte Orts- und Landschaftsbild

Quelle: cima 2021

Durch die Lage zwischen offener Westküste und Wattenmeer bietet Rantum ideale Bedingungen für einen Nordseeurlaub, die durch das idyllische Orts- und Landschaftsbild und ergänzende Infrastrukturen abgerundet werden. Entsprechend findet sich gemessen an der Ortsteilgröße eine sehr breite Auswahl an Beherbergungsangeboten im Ortsteil. Neben Angeboten aus der Hotellerie finden sich u.a. Erholungsheime, ein Campingplatz und zahlreiche Ferienwohnungen und Privatquartiere. Der Anteil Letzterer ist ebenso wie der Anteil von Nebenwohnsitzen, insbesondere im südlichen Ortsteil und entlang der Straße „Am Sandwall“, sehr hoch.

Die prägenden Reetdachhäuser sind im Ortsbild an einigen Stellen noch deutlich wahrnehmbar (insbesondere Rantum Inge). Sie wurden in den vergangenen Jahrzehnten jedoch durch moderne „Friesenarchitektur“ ergänzt. Und obwohl Hochhaustypologien vermieden werden konnten, entsteht in einigen Teilbereichen hierdurch schon mehr ein suburbaner als ein dörflicher Charakter. Dem wirkt das schützenswerte Landschaftsbild entgegen.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Hörnummer Straße als zentrale Verkehrsachse. Neben einigen größeren Parkplätzen in den Strand- und Hafenbereichen wird der ruhende Verkehr wohnortnah in den Quartieren abgewickelt.

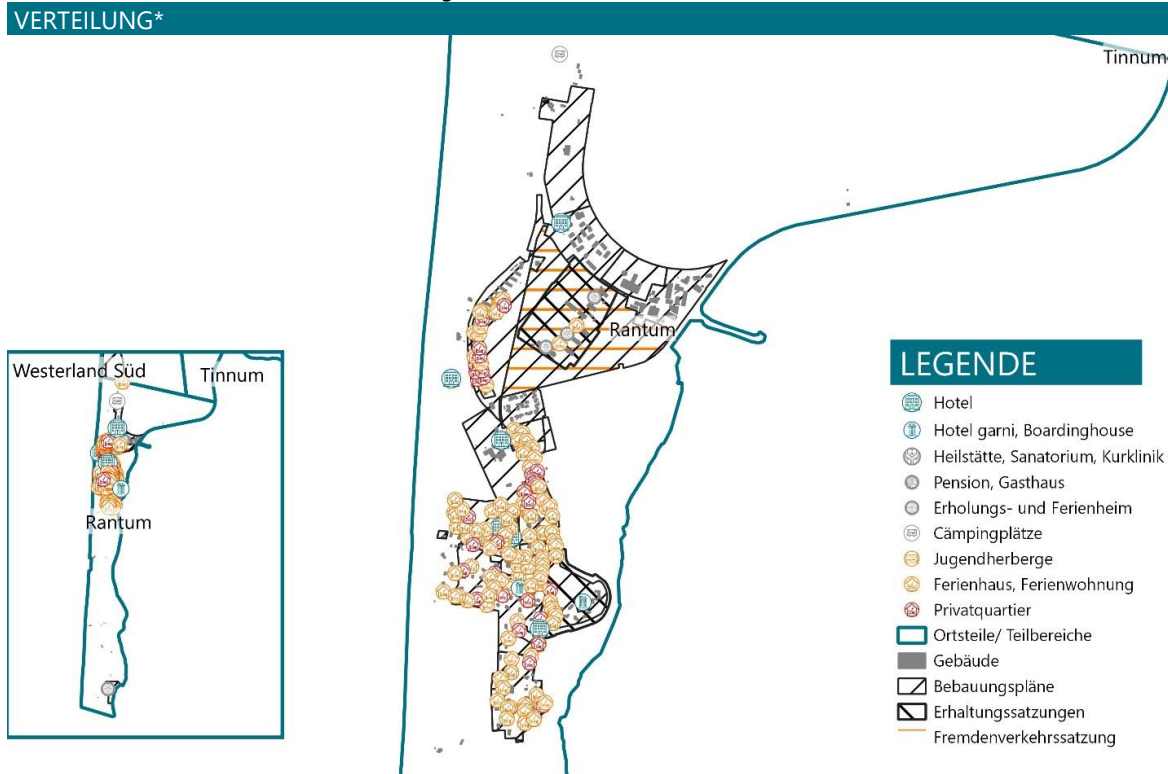








Abbildung 33: Beherbergungsangebote im Ortsteil Rantum

Quelle: cima 2021

* Die dargestellte Verteilung wurde anhand von Geodaten, Erhebungen vor Ort und Onlineportalen räumlich innerhalb eines 200m-Radius plausibilisiert. Hierdurch wird eine gebietsscharfe Beurteilung der städtebaulichen Belastungssituation möglich. Rückschlüsse auf Einzelobjekte sind hingegen aufgrund der vorhandenen Unschärfen nicht zulässig.

KEY FACTS

 Zentrale Quell- und Zieldestinationen	STRAND WATTENMEER SEGELHAFEN MEERKABARETT KURSAAL GASTRONOMIE/ SAN- SIBAR CAMPING	 BETTEN Anteil am Gesamtangebot in der Gemeinde Sylt (soweit ermittelbar)	9%	 Richtwerte für Standard-Immobilien nach G&B 2019	20.900€/m² EFH 7.800€/m² Eigentumswhg.
 STÖRGRADE	VERKEHR LÄRM VERSCHMUTZUNG VERDRÄNGUNG WOHNEN UND GEWERBE	 Anteil der Baublöcke mit hohem und sehr hohem Anteil von Nebenwohnsitzen	31%	 Anteil der Betten in Ferienwohnungen, Ferienhäusern und Privatquartieren am Gesamtangebot im Teilbereich (soweit ermittelbar)	57%

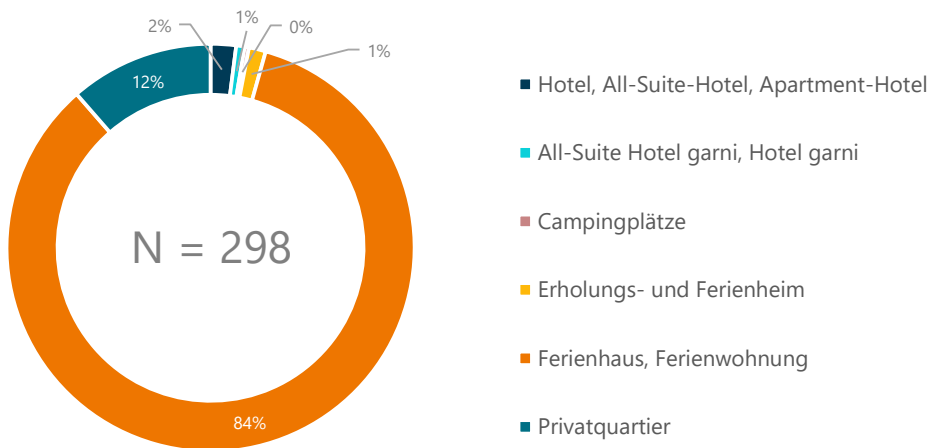


Abbildung 34: Anteile der Betriebstypen im Ortsteil Rantum

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens bekannt. Bauanträge häufig mit einem Maximum an Ferienwohnungen. Dauerwohnungen nur in einem Umfang, den die Gemeinde über Bebauungspläne oder Erhaltungssatzung einfordern kann.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Rantum Nr. 1 (mehrere Änderungen): SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, WA Soz.: 60% der Gesamtwohnfläche Wohnungen mit Mitteln aus dem sozialen Wohnungsbau zudem im SO Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und zum Mindestanteil von Dauerwohnungen. Weiterhin mehrere Änderungen aufgrund des ruhenden Verkehrs im Quartier erforderlich.
- B-Plan Rantum Nr. 3 (mehrere Änderungen): SO „Erholungsheim“, WR (kleinere Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig), WA (kleinere Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig).
- B-Plan Rantum Nr. 4 (mehrere Änderungen): SO „Hotel“, SO „Gewerblicher Fremdenverkehr“, WR (kleinere Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig), WA (kleinere Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig) zudem Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.

- B-Plan Rantum Nr. 5 (Änderung im Verfahren): WR, WA zudem Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Verfahren.
- B-Plan Rantum Nr. 6 (1. Änderung): WA (kleinere Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig) zudem Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.
- B-Plan Rantum Nr. 7: SO „Erholungseinrichtungen“, Anlagen die der Familien- und Jugenderholung dienen (Erholungsheime, Kurheime, Schullandheime...).
- B-Plan Rantum Nr. 7a: SO „Schank- und Speisewirtschaft“.
- B-Plan Rantum Nr. 8b: SO „Getränkeherstellung, Soleverarbeitung, Veranstaltungen und Kultur“.
- B-Plan Rantum Nr. 8c: SO „Hotelanlage + Therme“.
- B-Plan Rantum Nr. 9: SO „Campingplatz“.
- B-Plan Rantum Nr. 98: WA (kleinere Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig), SO „Gewerblicher Fremdenverkehr“ (u.a. Hotel, Schank- und Speisewirtschaften)
- B-Plan Rantum Nr. 106: SO „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ zudem Festsetzungen zur Anzahl von Wohnungen und zum Pflichtanteil von Dauerwohnungen.
- B-Plan Rantum Nr. 124: GE mit u.a. Ausschluss von Betrieben des Beherbergungswesens, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen.
- B-Plan Rantum Nr. 130 (im Verfahren): Planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Jugenderholungsheims.
- Erhaltungssatzungen zum B-Plan Nr. 7 und zum Gebiet Rantum XI (Erhalt des Erscheinungsbildes des Stavenhofes „Rantum Inge“) zudem Erweiterung auf Gebiet Rantum X im Verfahren.
- Fremdenverkehrssatzung Rantum: Sicherung des Gebietes für die Zwecke des Fremdenverkehrs durch Vermeidung der Umwandlung einer Einrichtung für Jugenderholung in Nebenwohnsitze.

PRÜFRASTER RANTUM	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm (wechselnde Urlaubsgäste), Verkehr (besonders in den Randbereichen), Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Fehlbedarf in der Gemeinde Sylt nach Prognose bis 2030 bei bis zu 1.500 Wohneinheiten. ▪ Hoher Anteil von Nebenwohnungen und erheblicher Steuerungsaufwand. Verhinderung von Umwandlungen würde Bedarf deutlich reduzieren. ▪ Kaum vorhandene Flächen- und Nachverdichtungsreserven bei Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie mangelnde Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand. ▪ Hohes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch kleinteilige Beherbergungsangebote. ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet. ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung droht der Verlust von Brauchtum und ehrenamtlichen Engagement.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet.

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renditeorientierte Nachverdichtungen gefährden den prägenden Baustil.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Verdichtungen stehen den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. ▪ Aufgrund der Vielzahl von (Tages-) Gästen kommt es zu einer Konzentration von Lärm und Emissionen und zu negativen Auswirkungen auf den Menschen. ▪ Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Sylt. ▪ Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. ▪ Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. ▪ Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Luxusapartements und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. ▪ Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trotz ÖPNV-Angeboten erhebliche Verkehrsbelastungen in den Stoßzeiten. ▪ Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. ▪ Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. ▪ Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine weitere Ausweitung von Ferienwohnungen und Nebenwohnsitzes steht den Zielen der vorhandenen und in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzung entgegen. ▪ Die Entwicklung von Nebenwohnsitzen widerspricht der vorhandenen Fremdenverkehrssatzung.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Malerischer Urlaubsort mit einem vielfältigen Angebot, dem durch die Ausbildung von Nebenwohnsitzen, einem hohen Entwicklungsdruck und die Verdrängung von Wohnfunktionen jedoch ein zunehmendes Ungleichgewicht und eine weitere Überformung droht.

Rantum gehört aufgrund des idyllischen Orts- und Landschaftsbildes und der Vielzahl vorhandener Angebote zu einer der beliebtesten Urlaubslagen auf der Insel. Die Vielzahl an kleinteiligen Ferienwohnungen kombiniert mit Privatquartieren und Nebenwohnungen drohen jedoch den erforderlichen Anteil an Dauerwohnungen ebenso wie gewollte Erholungsnutzungen zu überformen. Anpassungen des Planungsrechts zeigen die erhöhten Anstrengungen der Gemeinde, dies zu unterbinden. Die bereits vorhandene Vorbelastung ist allerdings sehr hoch.

Das vorhandene Angebot an Beherbergungsnutzungen im Ortsteil ist bereits heute sehr vielfältig und flächendeckend. Ziel für die Zukunft muss es sein, dieses Angebot qualitativ zu sichern und drohenden und bereits bestehenden Ungleichgewichten zu Lasten des Dauerwohnens und der Fremdenverkehrsfunktion entgegenzuwirken. Die begrenzte Ressource Fläche, wachsende Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes verstärken die Gemengelage.

Aufgrund dieses bereits vorhandenen Angebotes und der drohenden Verschärfung des Ungleichgewichtes zu Ungunsten des Dauerwohnens und der Erholungsnutzung wird empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen und **weitere Beherbergungsangebote, insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen**, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum und Erholungsnutzungen sollte die bereits begonnene **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden).

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

3.6 Tinum (6)



Abbildung 35: Enges Nebeneinander von Wohnen und Tourismus in Tinum
Quelle: cima 2021

Trotz Flughafen und dem größten Gewerbegebiet der Insel mit einigen Outlet-Angeboten weist Tinum eine eher dörfliche Struktur auf. Insbesondere der südliche Teil des Siedlungskörpers ist geprägt durch kleinteilige Einfamilienhausstrukturen, tlw. im ursprünglichen Baustil (Friesenhäuser) und noch einige vorhandene Höfe. Die Siedlungsdichte ist hier deutlich geringer als im angrenzenden Westerland, dennoch verfügt der Ortsteil über ein attraktives Angebot an Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur für die ortsansässige Bevölkerung.

Das touristische Angebot orientiert sich an diesen dörflichen Qualitäten. Wiesenfeste, Tierpark, Höfe/ Hofcafés, Bogenschießen, Hundesport, Manufakturen u.v.m.

Das Beherbergungsangebot wird geprägt durch eine Vielzahl unterschiedlicher Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Privatquartiere. Angebote aus der Hotellerie und der Campingplatz Südhörn sind eher die Ausnahme. Baublöcke mit einem hohen und sehr hohen Anteil von Nebenwohnungen finden sich im gesamten Ortsteil. Aufgrund der Lage ist die Grundlast jedoch etwas geringer einzustufen als in anderen Ortschaften. Dies lässt sich auch durch die noch guten Auslastungen in bspw. Schulen, Kita und Vereinen/ Verbänden belegen. Ein zunehmender Trend zu Verdrängung von Dauerwohnraum ist aber auch in Tinum zu verspüren.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt neben dem Linienverkehr durch ein Stadtbussystem. Der ruhende Verkehr wird wohnortnah in den Quartieren abgewickelt. Die Belastungen durch den Verkehr sind aufgrund der Lage sowohl durch den MIV als auch durch die Bahn und den Flughafen hoch.

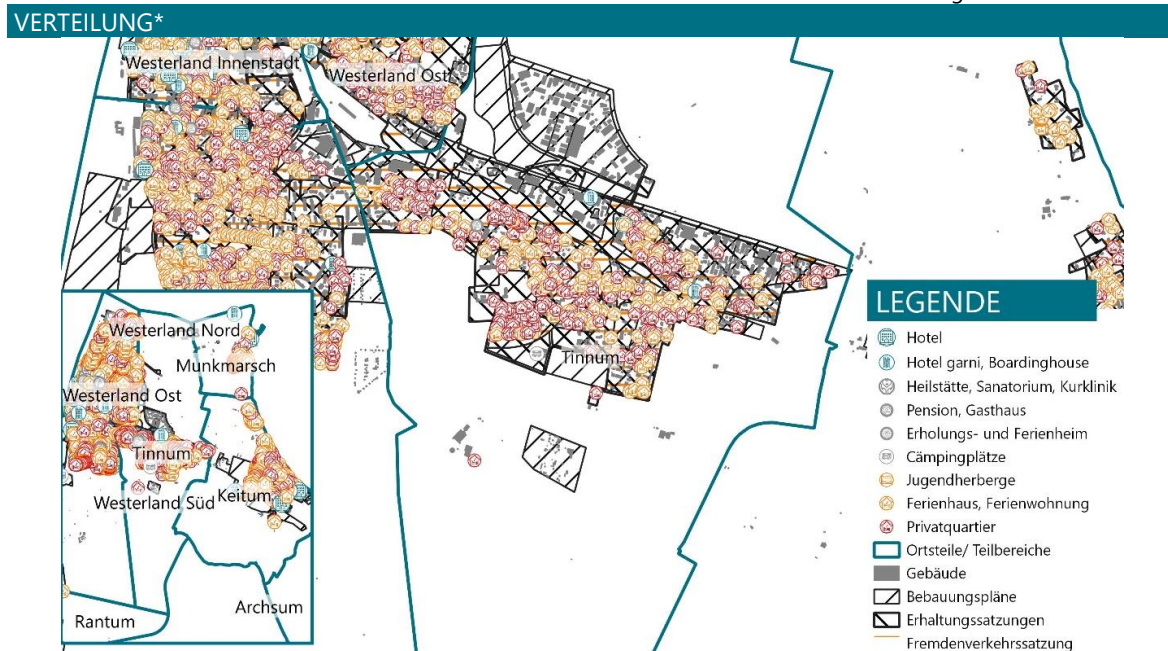


Abbildung 36: Beherbergungsangebote im Ortsteil Tinum

Quelle: cima 2021

* Die dargestellte Verteilung wurde anhand von Geodaten, Erhebungen vor Ort und Onlineportalen räumlich innerhalb eines 200m-Radius plausibilisiert. Hierdurch wird eine gebietsscharfe Beurteilung der städtebaulichen Belastungssituation möglich. Rückschlüsse auf Einzelobjekte sind hingegen aufgrund der vorhandenen Unschärfen nicht zulässig.

KEY FACTS

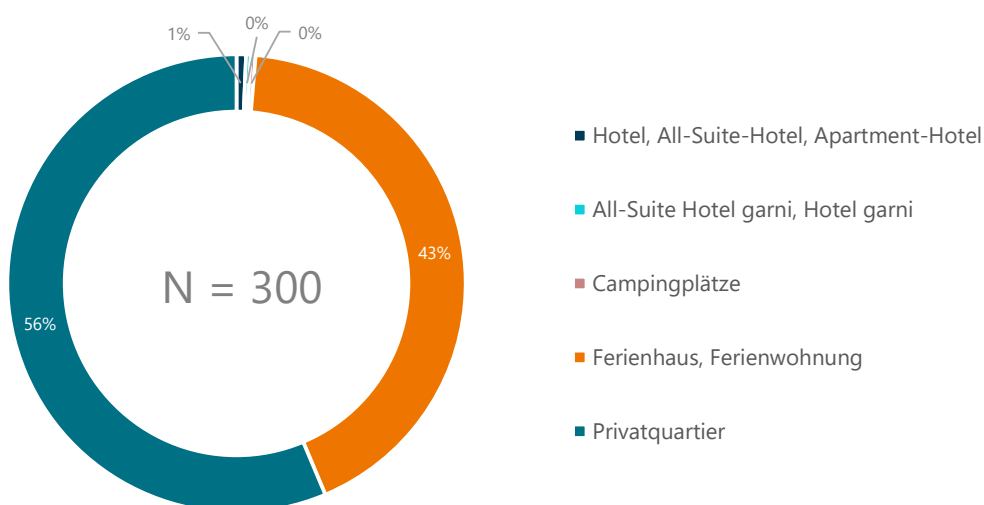
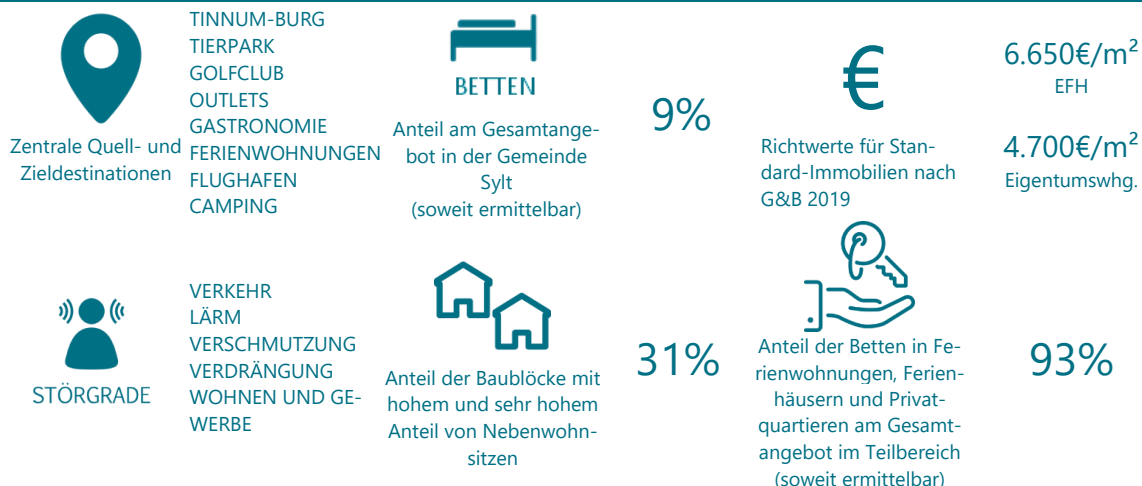


Abbildung 37: Anteile der Betriebstypen im Ortsteil Tinum

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens bekannt. Bauanträge häufig mit einem Maximum an Ferienwohnungen. Dauerwohnungen nur in einem Umfang, den die Gemeinde über Bebauungspläne oder Erhaltungssatzung einfordern kann.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Tinum Nr. 11: WR (kleine Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig)
- B-Plan Tinum Nr. 11: MI, GE (Begrenzung der Zahl der Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal).
- B-Plan Tinum Nr. 11b (1. Änderung): MI, GE (Begrenzung der Zahl der Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal und Ausschluss von Beherbergungsbetrieben), SO „Sozialzentrum mit Werkstatt und Verkauf“.
- B-Plan Tinum Nr. 11c: WA (Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig).

- B-Plan Tinum Nr. 13: MD, MI (Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes).
- B-Plan Tinum Nr. 31: SO „Campingplatz“.
- B-Plan Tinum Nr. 39: MI (Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Wohnnutzung).
- B-Plan Tinum Nr. 52 (1. Änderung): WA und MD (Kopplung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes an Geschossflächenanteil Wohnen).
- B-Plan Tinum Nr. 83 (mehrere Änderungen): SO „Lagerflächen“, MI (ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben), GE (Ausschluss von Beherbergungsbetrieben).
- B-Plan Tinum Nr. 99: SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“, WA Soz.: 60% der Gesamtwohnfläche Wohnungen mit Mitteln aus dem sozialen Wohnungsbau zudem im SO Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und zum Mindestanteil von Dauerwohnungen.
- B-Plan Tinum Nr. 133 (1. Änderung): SO „Dauerwohnen“, Flächen für den Gemeinbedarf.
- B-Plan Tinum Nr. 139 (im Verfahren): u.a. Regelungen zur gewerblichen Nutzung und zum Dauerwohnen
- B-Plan Tinum Nr. 143 (im Verfahren): u.a. Regelungen zur Sicherung des Dauerwohnens.
- Erhaltungssatzung Tinum: Erhalt der ortsansässigen Bevölkerungsstruktur, vorhandener Nachbarschaften und der Wohn- und Wirtschaftsfunktionen sowie zur Wahrung von charakteristischen Bauten mit siedlungsgeschichtlicher Bedeutung, teils friesischer Prägung
- Fremdenverkehrssatzung Tinum: Vermeidung des Entzugs von Wohnungen/ Ferienwohnungen durch die Nutzung als Zweitwohnsitz.

PRÜFRASTER TINNUM	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm (wechselnde Urlaubsgäste), Verkehr (besonders in den Randbereichen), Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Fehlbedarf in der Gemeinde Sylt nach Prognose bis 2030 bei bis zu 1.500 Wohneinheiten. ▪ Hoher Anteil von Nebenwohnungen und erheblicher Steuerungs Aufwand. Verhinderung von Umwandlungen würde Bedarf deutlich reduzieren. ▪ Kaum vorhandene Flächen- und Nachverdichtungsreserven bei Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie mangelnde Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand. ▪ Hohes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch kleinteilige Beherbergungsangebote. ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet. ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung droht der Verlust von Brauchtum und ehrenamtlichen Engagement.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renditeorientierte Nachverdichtungen gefährden den prägenden Baustil.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Verdichtungen stehen den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der Vielzahl von (Tages-) Gästen kommt es zu einer Konzentration von Lärm und Emissionen und zu negativen Auswirkungen auf den Menschen. ▪ Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Sylt. ▪ Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. ▪ Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. ▪ Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Luxusapartements und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. ▪ Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten. ▪ Die Flächenknappheit führt zu mangelnden Erweiterungsmöglichkeiten für die ortsansässigen Unternehmen.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trotz ÖPNV-Angeboten erhebliche Verkehrsbelastungen in den Stoßzeiten. ▪ Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. ▪ Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. ▪ Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine weitere Ausweitung von Ferienwohnungen und Nebenwohnsitzes steht den Zielen der vorhandenen und in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzung entgegen. ▪ Die Entwicklung von Nebenwohnsitzen widerspricht der vorhandenen Fremdenverkehrsatzung.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Ortsteil mit zwei Gesichtern. Logistisches Drehkreuz und größter Gewerbestandort und zeitlich dörflich geprägter Ortsteil mit ortsangepasster touristischer Infrastruktur sowie Einrichtungen für die ortsansässige Bevölkerung.

Trotz des größten Gewerbegebietes der Insel ist der Hauptsiedlungsbereich des Ortsteils Tinum und auch das vorhandene Infrastrukturangebot eher ländlich geprägt. In der Vergangenheit ist es hier gut gelungen, der ortsansässigen Bevölkerung Dauerwohnsitze zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig die touristischen Einkommensquellen zu bedienen. Die Vielzahl an kleinteiligen Ferienwohnungen kombiniert mit Privatquartieren und Nebenwohnungen drohen jedoch den erforderlichen Anteil an Dauerwohnungen ebenso wie gewollte Erholungsnutzungen zu überformen. Anpassungen des Planungsrechts zeigen die erhöhten Anstrengungen der Gemeinde, dies zu unterbinden. Die bereits entstandene Vorbelastung ist, auch gemessen an der Größe des Ortsteils, jedoch bereits sehr hoch.

Das vorhandene Beherbergungsangebot passt gut zu den ländlichen Strukturen (Camping, Ferienwohnungen und -häuser auch in Kombination mit Höfen, kleinere Hotellerie...) des Ortsteils. Dieses Angebot gilt es qualitativ zu sichern und drohenden und bereits bestehenden Ungleichgewichten zu Lasten des Dauerwohnens und der Fremdenverkehrsfunktion entgegenzuwirken. Die begrenzte Ressource Fläche, wachsende Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes verstärken die Gemengelage.

Aufgrund dieses bereits vorhandenen Angebotes und der drohenden Verschärfung des Ungleichgewichtes zu Ungunsten des Dauerwohnens und der Erholungsnutzung wird empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen und **weitere Beherbergungsangebote, insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen**, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum und Erholungsnutzungen sollte die bereits begonnene **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden).

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

3.7 Keitum (7)



Abbildung 38: Touristische Angebote im traditionellen Baustil

Quelle: cima 2021

Das alte Kapitänsdorf Keitum war bis Mitte des 19. Jahrhunderts der Hauptort der Insel Sylt. Diese Tradition spiegelt sich entsprechend auch in den touristischen Angeboten und im Ortsbild authentisch wider. So finden sich neben drei Museen, Veranstaltungen zum Brauchtum oder bspw. Angebote aus dem Kunsthandwerk und Spezialitätengeschäfte. In der Bautypologie finden sich überwiegend eingeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, häufig noch im friesischen Stil. Für die ortsansässige Bevölkerung und den Fremdenverkehr besteht ein umfangreiches Versorgungsangebot. Das Angebot an Beherbergungsmöglichkeiten ist breit gefächert. Neben Angeboten aus der Hotellerie finden sich vor allem Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Privatquartiere flächendeckend im Ortsteil. Auch die Zahl der Baublöcke, die durch Nebenwohnsitze belastet sind, ist hoch, jedoch kein Vergleich zu den besonders belasteten Ortschaften.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt neben dem Linienverkehr durch den Keitumer Bahnhof. Der ruhende Verkehr wird über Sammelparkplätze am Rand des Siedlungsbereichs sowie wohnortnah in den Quartieren abgewickelt. Ein großes Problem ist hierbei die nadelöhrartige Eingangssituation in den Ortsteil. Alle Verkehre, die in den Ortsteil hinein oder herausfahren, passieren diese Engstelle. Die wenigen größeren Betriebe suchen bereits heute nach innovativen Konzepten, um ihre Kunden- und Mitarbeiterverkehre (Stellplätze) raumsparend unterzubringen. Zudem existiert ein Fahrverbot für Ferienbusse und eine Stellplatzsatzung in der Ortschaft. Durch ein Verkehrskonzept sollen weitere Entlastungsmöglichkeiten untersucht werden.

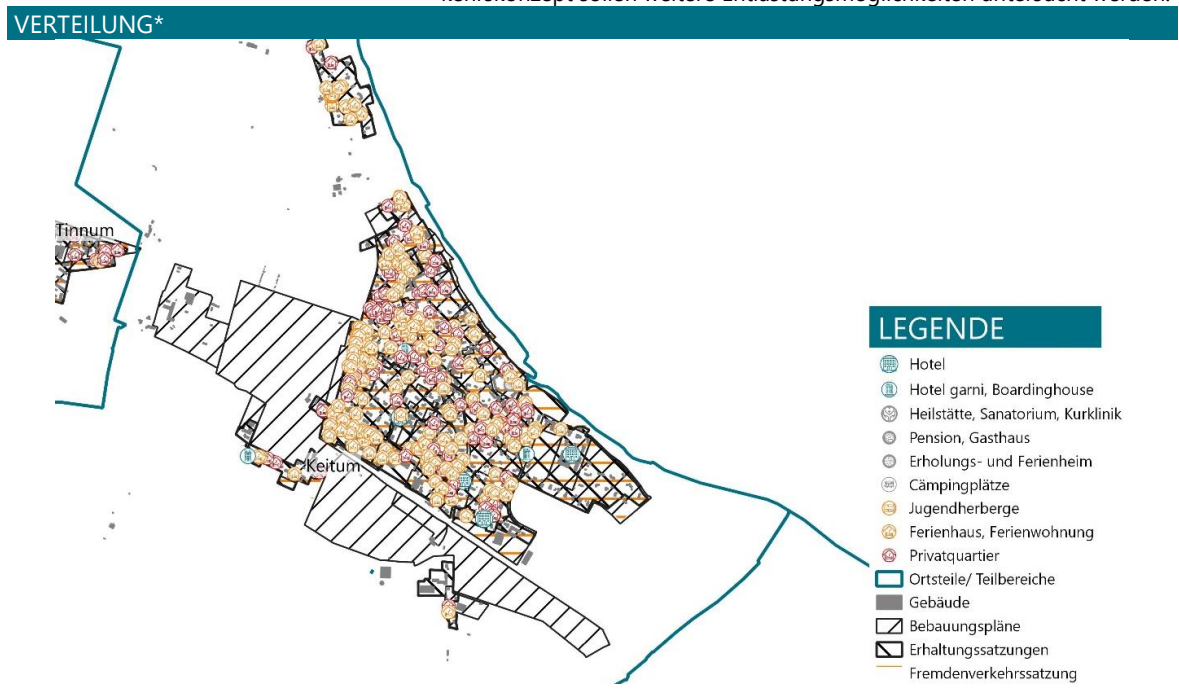








Abbildung 39: Beherbergungsangebote im Ortsteil Keitum

Quelle: cima 2021

* Die dargestellte Verteilung wurde anhand von Geodaten, Erhebungen vor Ort und Onlineportalen räumlich innerhalb eines 200m-Radius plausibilisiert. Hierdurch wird eine gebietsscharfe Beurteilung der städtebaulichen Belastungssituation möglich. Rückschlüsse auf Einzelobjekte sind hingegen aufgrund der vorhandenen Unschärfen nicht zulässig.

KEY FACTS

 Zentrale Quell- und Zieldestinationen	MUSEEN/ KULTUR KIRCHE BRAUCHTUM/ ORTS- BILD GASTRONOMIE WELLNESS STEINZEITGRÄBER	 BETTEN Anteil am Gesamtangebot in der Gemeinde Sylt (soweit ermittelbar)	11%	 Richtwerte für Standard-Immobilien nach G&B 2019	19.800€/m ² EFH 9.000€/m ² Eigentumswhg.
 STÖRGRADE	VERKEHR LÄRM VERSCHMUTZUNG VERDRÄNGUNG WOHNEN UND GEWERBE	 Anteil der Baublöcke mit hohem und sehr hohem Anteil von Nebenwohnsitzen	26%	 Anteil der Betten in Ferienwohnungen, Ferienhäusern und Privatquartieren am Gesamtangebot im Teilbereich (soweit ermittelbar)	82%

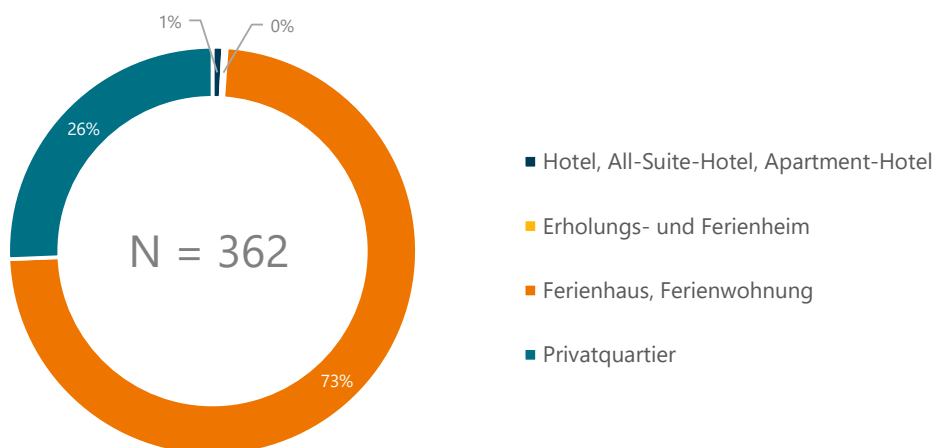


Abbildung 40: Anteile der Betriebstypen im Ortsteil Keitum

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens bekannt. Bauanträge häufig mit einem Maximum an Ferienwohnungen. Dauerwohnungen nur in einem Umfang, den die Gemeinde über Bebauungspläne oder Erhaltungssatzung einfordern kann.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Keitum Nr. 41 (2. Änderung im Verfahren): SO „Dauerwohnen“ als Ziel.
- B-Plan Keitum Nr. 41b: SO „Hotel“.
- B-Plan Keitum Nr. 43 (mehrere Änderungen): SO „Gebiete für Fremdenbeherbergung“, SO „Gebiete für Fremdenbeherbergung Hotel“, WR (Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig) zudem Festsetzungen zur Sicherung von Wohnflächenanteilen.
- B-Plan Keitum Nr. 44 (mehrere Änderungen): SO „Gebiete für Fremdenbeherbergung“, SO „Gebiete für Fremdenbeherbergung Hotel“, SO „Reiterhof“ zudem Festsetzungen zur Sicherung von Wohnflächenanteilen.
- B-Plan Keitum Nr. 44a (mehrere Änderungen): SO „Gebiete für Fremdenbeherbergung“, SO „Gebiete für Fremdenbeherbergung Hotel“, SO „Reiterhof“ zudem Festsetzungen zur Sicherung von Wohnflächenanteilen.

- B-Plan Keitum Nr. 48 (im Verfahren): WR (kleine Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig), WA, im Verfahren: Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen.
- B-Plan Keitum Nr. 55: MD (Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einem untergeordneten Flächenanteil (40% der Geschossfläche)).
- B-Plan Keitum Nr. 55a: SO „Baumschule und Pflanzenmarkt“, MD (Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes).
- B-Plan Keitum Nr. 56 (mehrere Änderungen): SO „Gebiete für den Fremdenverkehr und Wohnen“ (mit Regelungen zu den Flächenanteilen und zur Wohnungsanzahl), SO „Gebiete für Fremdenbeherbergung und Wohnen, Gastronomie und Läden“ (mit Regelungen zu den Flächenanteilen und zur Wohnungsanzahl).
- B-Plan Keitum Nr. 57 (mehrere Änderungen): SO „Gebiete für den Fremdenverkehr und Wohnen“ (mit Regelungen zu den Flächenanteilen und zur Wohnungsanzahl), SO „Gebiete für Fremdenbeherbergung und Wohnen, Gastronomie und Läden“ (mit Regelungen zu den Flächenanteilen und zur Wohnungsanzahl), SO „Gebiete für Fremdenbeherbergung Hotel“, SO „Gebiete für Fremdenbeherbergung Kurheim“, SO „Einzelhandels-einrichtungen“ (Ausnahmen für Räume für die Fremdenbeherbergung).
- B-Plan Keitum Nr. 58 (mehrere Änderungen): SO „Gebiete für den Fremdenverkehr und Wohnen“ (mit Regelungen zu den Flächenanteilen und zur Wohnungsanzahl), SO „Gebiete für Fremdenbeherbergung Hotel“.
- B-Plan Keitum Nr. 59 (mehrere Änderungen): SO „Gebiete für den Fremdenverkehr und Wohnen“ (mit Regelungen zu den Flächenanteilen und zur Wohnungsanzahl), WR (Ausnahmen für kleine Beherbergungsbetriebe), WA (Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes).
- B-Plan Keitum Nr. 60 (mehrere Änderungen): SO „Gebiete für den Fremdenverkehr und Wohnen“ (mit Regelungen zu den Flächenanteilen und zur Wohnungsanzahl), SO „Gebiete für Fremdenbeherbergung Hotel“, WR (Ausnahmen für kleine Beherbergungsbetriebe).
- B-Plan Keitum Nr. 145 (im Verfahren): Ziel: Schaffung von Dauerwohnraum.
- Erhaltungssatzung Keitum, Gebiet XI (1. Änderung): Erhalt der ortsansässigen Bevölkerungsstruktur und der Wohn- und Wirtschaftsfunktionen sowie zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes (Vielzahl von charakteristischen Friesenhäusern als uthlandfriesische Haustypen ergänzt um klassizistische, gründerzeitliche und Gebäude des Heimatschutzstils)
- Fremdenverkehrssatzung Keitum: Vermeidung des Entzugs von Wohnungen/ Ferienwohnungen durch die Nutzung als Zweitwohnsitz.

PRÜFRASTER KEITUM	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm (wechselnde Urlaubsgäste), Verkehr (besonders in den Randbereichen), Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Fehlbedarf in der Gemeinde Sylt nach Prognose bis 2030 bei bis zu 1.500 Wohneinheiten. ▪ Hoher Anteil von Nebenwohnungen und erheblicher Steuerungs Aufwand. Verhinderung von Umwandlungen würde Bedarf deutlich reduzieren. ▪ Kaum vorhandene Flächen- und Nachverdichtungsreserven bei Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie mangelnde Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand. ▪ Hohes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch kleinteilige Beherbergungsangebote. ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung droht der Verlust von Brauchtum und ehrenamtlichen Engagement.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gefährdet.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renditeorientierte Nachverdichtungen gefährden den prägenden Baustil.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Verdichtungen stehen den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. ▪ Aufgrund der Vielzahl von (Tages-) Gästen kommt es zu einer Konzentration von Lärm und Emissionen und zu negativen Auswirkungen auf den Menschen. ▪ Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Sylt. ▪ Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. ▪ Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. ▪ Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Luxusapartements und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. ▪ Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trotz ÖPNV-Angeboten erhebliche Verkehrsbelastungen in den Stoßzeiten. ▪ Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien und größere Anbieter (Kunden- und Mitarbeiterverkehre) verstärkt durch Zweckentfremdung von Parkplätzen am Bahnhof durch Berufspendler. ▪ Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. Dies wird verstärkt durch die nadelöhrartige Eingangssituation. ▪ Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine weitere Ausweitung von Ferienwohnungen und Nebenwohnsitzes steht den Zielen der vorhandenen Erhaltungssatzung entgegen. ▪ Die Entwicklung von Nebenwohnsitzen widerspricht der vorhandenen Fremdenverkehrsatzung.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Historisches Kapitänsdorf mit ortsangepasster touristischer Infrastruktur sowie Einrichtungen für die ortsansässige Bevölkerung.

Gerade in Keitum ist das historische Orts- und Landschaftsbild von herausragender städtebaulicher Bedeutung. In der Vergangenheit sind hier ortsansässige Bevölkerung und Tourismus ortsangepasst rund um dieses Potenzial gewachsen. In den letzten Jahren hat sich allerdings zunehmend ein Ungleichgewicht durch ein Übergewicht von kleinteiligen Beherbergungsnutzungen und Nebenwohnsitzen eingestellt. Die Vielzahl an kleinteiligen Ferienwohnungen/ -häusern kombiniert mit Privatquartieren und Nebenwohnungen drohen den erforderlichen Anteil an Dauerwohnungen ebenso wie gewollte Erholungsnutzungen

zu überformen. Einzelne größere Hotelansiedlungen haben die Belastungen für die Ortschaft insbesondere aus verkehrlicher Sicht weiter verschärft. Bereits vorhandene verkehrliche Maßnahmen (Sammelplätze, Stellplatzsatzung, Fahrverbote für Ferienbusse, innovative Parkraumkonzepte durch die Betreiber...) haben bisher keine Abhilfe schaffen können. Durch ein Verkehrskonzept sollen weitere Wege der Abmilderung untersucht werden. Anpassungen des Planungsrechts zeigen zudem die erhöhten Anstrengungen der Gemeinde, den Dauerwohnraum zu sichern. Die bereits entstandene Vorbelastung ist allerdings bereits hoch und in den letzten Jahren zunehmend.

Das vorhandene Angebot an Beherbergungsnutzungen im Ortsteil ist bereits heute sehr vielfältig und flächendeckend. Ziel für die Zukunft muss es sein, dieses Angebot qualitativ zu sichern und drohenden und bereits bestehenden Ungleichgewichten zu Lasten des Dauerwohnens und der Fremdenverkehrsfunktion entgegenzuwirken. Die begrenzte Ressource Fläche, wachsende Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes verstärken die Gemengelage.

Aufgrund dieses bereits vorhandenen Angebotes und der drohenden Verschärfung des Ungleichgewichtes zu Ungunsten des Dauerwohnens und der Erholungsnutzung wird empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen und **weitere Beherbergungsangebote, insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen**, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum und Erholungsnutzungen sollte die bereits begonnene **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden). Durch das geplante Verkehrskonzept sollten weitere Wege gesucht werden, die bereits entstandenen verkehrlichen Belastungen für den Ortsteil zu entschärfen.

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

3.8 Munkmarsch (8)

BESCHREIBUNG



Munkmarsch ist einer der kleinsten Orte der Insel und wird geprägt durch eine Vielzahl von kleineren Häusern im Friesenstil. Besonders prägend ist das denkmalgeschützte Munkmarscher Fährhaus, das ein gehobenes Hotel mit Gastronomie beheimatet. Ganz in der Tradition des ehemaligen Fährhafens steht das Thema „Wasser“ in Munkmarsch besonders im Mittelpunkt (Yachthafen, Wattenmeer, Wassersport...).

Diese Angebote und das attraktive Orts- und Landschaftsbild führen dazu, dass sich neben den wenigen Angeboten aus der Hotellerie zahlreiche kleinteilige Ferienwohnungen/ -häuser und Privatquartiere im Ortsteil befinden. Der Anteil der Wohnblöcke mit einem hohen Anteil von Nebenwohnsitzen ist sehr hoch.

Abbildung 41: Munkmarscher Fährhaus
Quelle: cima 2021

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über den Buslinienverkehr über die Haupterschließungsstraße „Munkhoog“. Der ruhende Verkehr wird über einen Sammelparkplatz am Segelhafen sowie wohnortnah in den Quartieren abgewickelt.

VERTEILUNG*

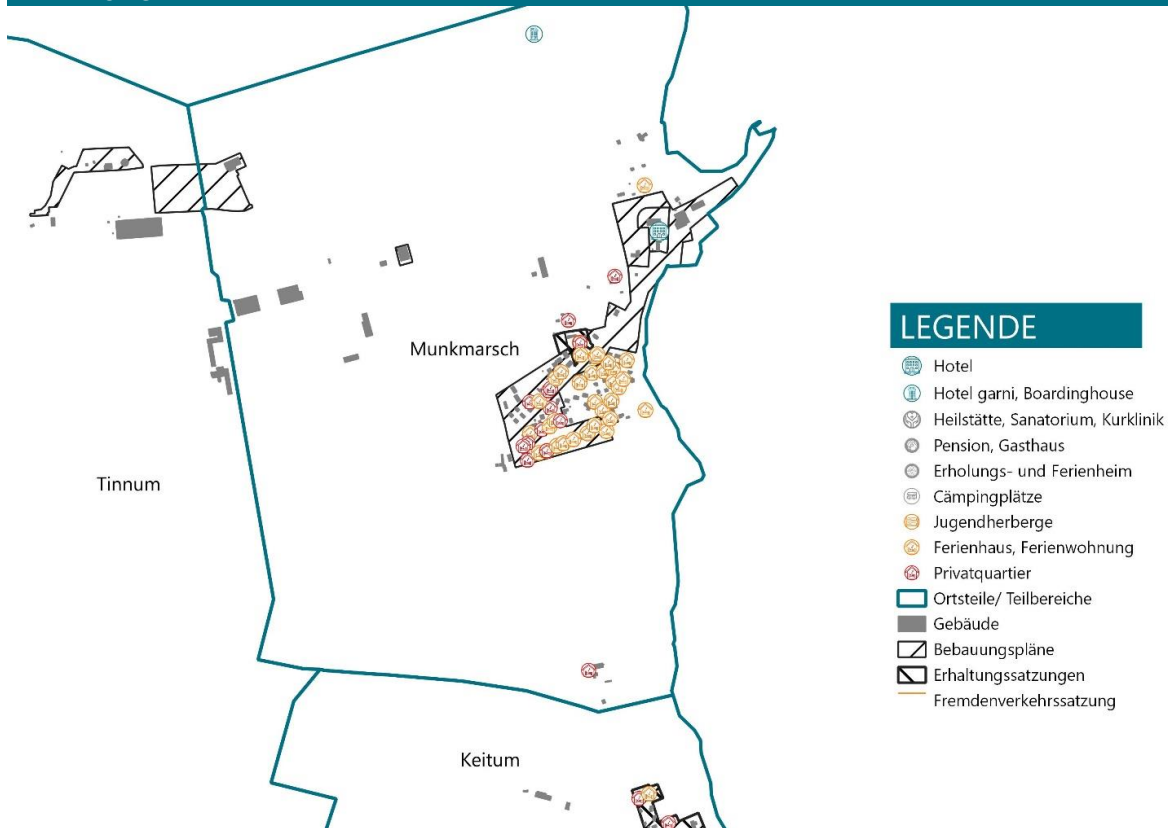


Abbildung 42: Beherbergungsangebote im Ortsteil Munkmarsch

Quelle: cima 2021

* Die dargestellte Verteilung wurde anhand von Geodaten, Erhebungen vor Ort und Onlineportalen räumlich innerhalb eines 200m-Radius plausibilisiert. Hierdurch wird eine gebietsscharfe Beurteilung der städtebaulichen Belastungssituation möglich. Rückschlüsse auf Einzelobjekte sind hingegen aufgrund der vorhandenen Unschärfen nicht zulässig.

KEY FACTS

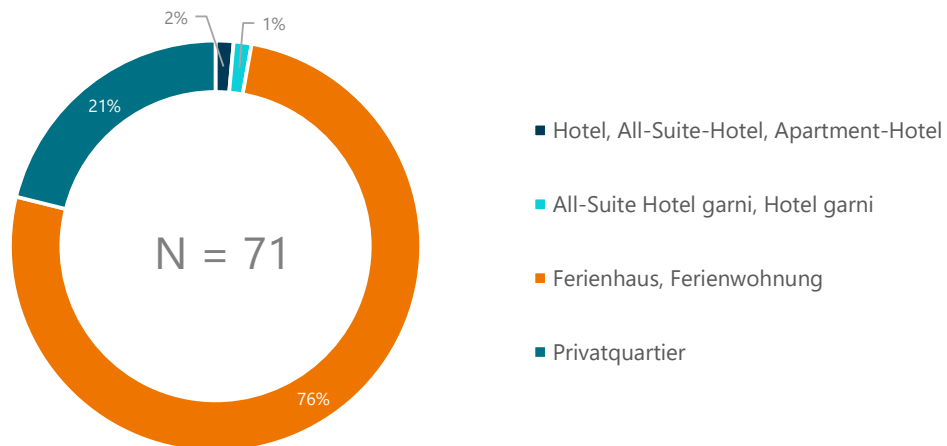
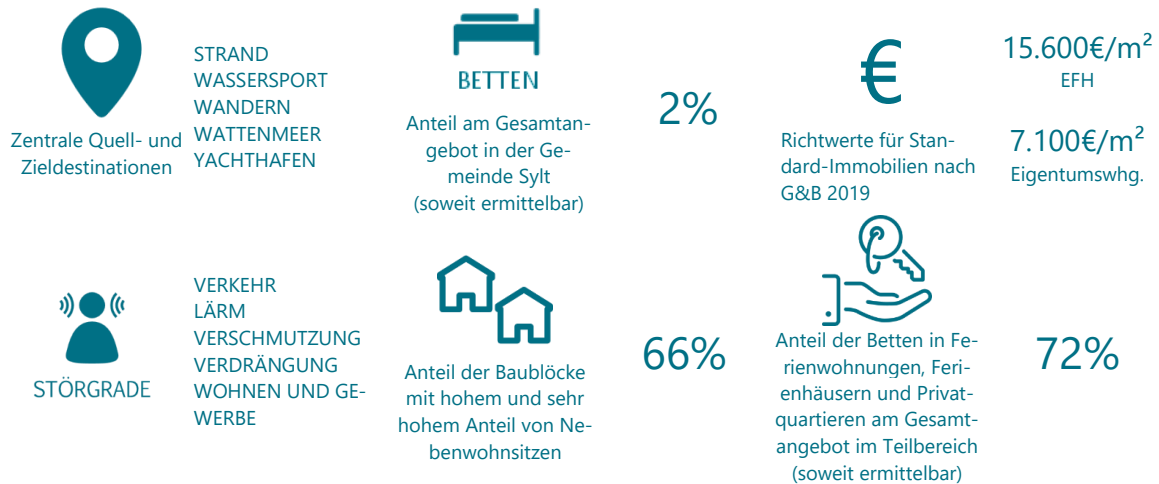


Abbildung 43: Anteile der Betriebstypen im Ortsteil Munkmarsch

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens bekannt. Bauanträge häufig mit einem Maximum an Ferienwohnungen. Dauerwohnungen nur in einem Umfang, den die Gemeinde über Bebauungspläne oder Erhaltungssatzung einfordern kann.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Munkmarsch Nr. 28 (mehrere Änderungen): SO „Sporthafen bzw. Sporthotel“, SO „Hotel“, WA.
- Erhaltungssatzung Munkmarsch, Wiesenhof: Wohnteil eines erhaltenswerten Gebäudes, das im städtebaulichen Kontext zum Fährhaus steht.

PRÜFRASTER MUNK-MARSCH	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> Es bestehen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm (wechselnde Urlaubsgäste), Verkehr (besonders in den Randbereichen), Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Fehlbedarf in der Gemeinde Sylt nach Prognose bis 2030 bei bis zu 1.500 Wohneinheiten. Hoher Anteil von Nebenwohnungen und erheblicher Steuerungsaufwand. Verhinderung von Umwandlungen würde Bedarf deutlich reduzieren. Kaum vorhandene Flächen- und Nachverdichtungsreserven bei Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie mangelnde Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand. Hohes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> Es bestehen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch kleinteilige Beherbergungsangebote. Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet. Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung droht der Verlust von Brauchtum und ehrenamtlichen Engagement.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> Renditeorientierte Nachverdichtungen gefährden den prägenden Baustil.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> Weitere Verdichtungen stehen den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. Aufgrund der Vielzahl von (Tages-) Gästen kommt es zu einer Konzentration von Lärm und Emissionen und zu negativen Auswirkungen auf den Menschen. Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Sylt. Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	<ul style="list-style-type: none"> Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Kleiner Ort mit prägender Bausubstanz und starkem Bezug zum Wassersport.

Der kleine Ort Munkmarsch besitzt aufgrund seiner kleinen, aber feinen touristischen Potenziale gerade für Wassersportler und Naturliebhaber eine gehobene Bedeutung. Das intakte Orts- und Landschaftsbild trägt verstärkend hierzu bei. Diese Attraktivität führt allerdings, insbesondere auch aufgrund der geringen Größe des Ortes dazu, dass es zunehmend zu einem Ungleichgewicht zwischen ortsansässiger Dauerbevölkerung und touristischen Nutzungen kommt. Die Vielzahl an kleinteiligen Ferienwohnungen/-häusern kombiniert mit Privatquartieren und Nebenwohnungen haben den erforderlichen Anteil an Dauerwohnungen ebenso wie gewollte Erholungsnutzungen nahezu überformt. Anpassungen des Planungsrechts sind hier im Vergleich zu anderen Ortsteilen bisher kaum erfolgt.

Das vorhandene Angebot an Beherbergungsnutzungen im Ortsteil ist bereits heute flächendeckend. Ziel für die Zukunft muss es sein, dieses Angebot allenfalls qualitativ zu sichern und drohenden und bereits bestehenden Ungleichgewichten zu Lasten des Dauerwohnens entgegenzuwirken. Die begrenzte Ressource Fläche, wachsende Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes verstärken die Gemengelage. Aufgrund der bereits entstanden Ist-Situation sollte in Abwägung mit den Belangen des Umwelt- Klimaschutzes überprüft werden, ob ein Neubauimpuls zu Gunsten des Dauerwohnens im Ortsteil durchführbar ist.

Aufgrund dieses bereits vorhandenen Angebotes und der drohenden Verschärfung des Ungleichgewichtes zu Ungunsten des Dauerwohnens und der Erholungsnutzung wird empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen und **weitere Beherbergungsangebote, insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen**, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe weiter verfestigt werden. Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum sollte die **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden).

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

3.9 Archsum (9)

BESCHREIBUNG



Archsum ist der kleinste Ort der Insel. Das traditionelle Friesendorf ist geprägt durch seinen dörflichen Charakter und die attraktive Flora und Fauna im umgebenden Landschaftsraum (u.a. Wattenmeer und Salzwiesen). Angebote aus der Hotellerie sind am Standort die Ausnahme, allerdings besteht ein nahezu flächendeckendes Angebot an Ferienwohnungen und Ferienhäusern sowie Privatquartieren. Der hohe Anteil von Baublöcken mit einem hohen bis sehr hohen Anteil von Nebenwohnsitzen ist gerade vor dem Hintergrund des hier noch gelebten Brauchtums bedenklich. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über den Buslinienverkehr an der Dorfstraße. Der ruhende Verkehr wird wohnortnah in den Quartieren abgewickelt. Die Dorfstraße dient als Verbindungsachse zwischen Westerland und Morsum. Hieraus ergeben sich zunehmende Belastungen für den Ortskern. Die Ortschaft setzt sich schon seit längerem für eine Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit (Tempo 30) ein.

Abbildung 44: Parkresidenz als Angebot abseits von Ferienwohnungen und Privatquartieren im Ortsteil

Quelle: cima 2021

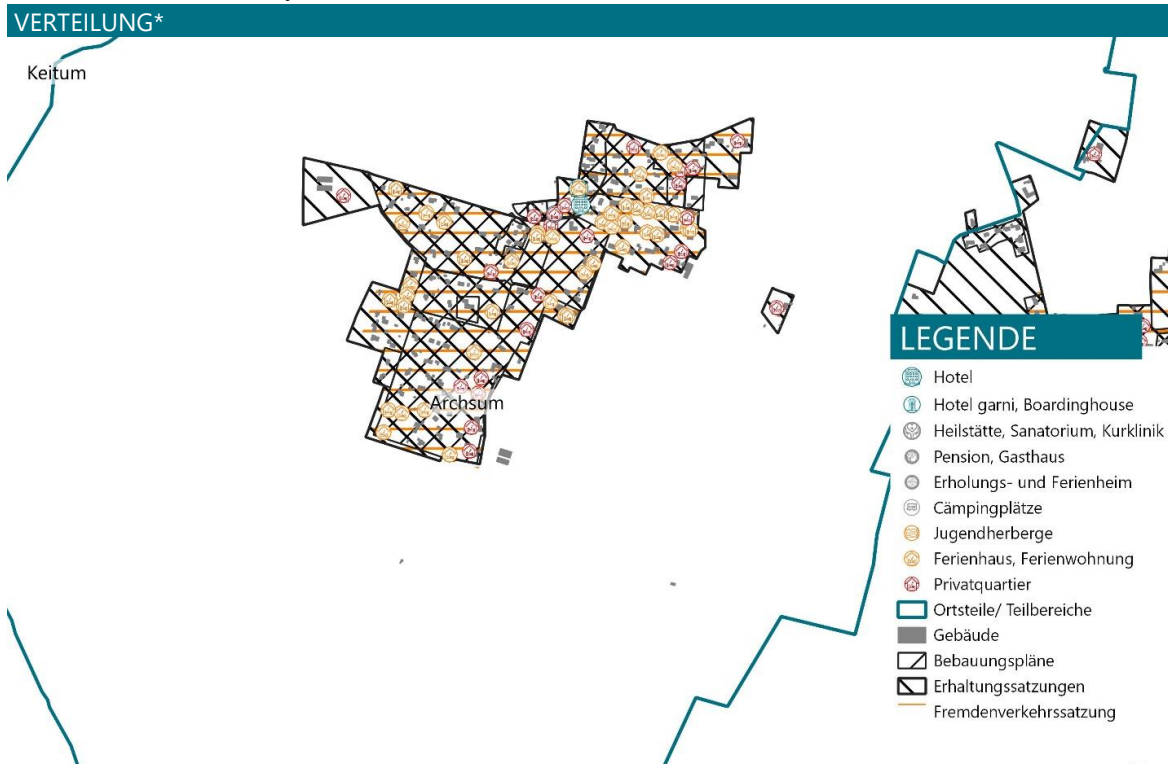


Abbildung 45: Beherbergungsangebote im Ortsteil Archsum

Quelle: cima 2021

* Die dargestellte Verteilung wurde anhand von Geodaten, Erhebungen vor Ort und Onlineportalen räumlich innerhalb eines 200m-Radius plausibilisiert. Hierdurch wird eine gebietsscharfe Beurteilung der städtebaulichen Belastungssituation möglich. Rückschlüsse auf Einzelobjekte sind hingegen aufgrund der vorhandenen Unschärfen nicht zulässig.

KEY FACTS

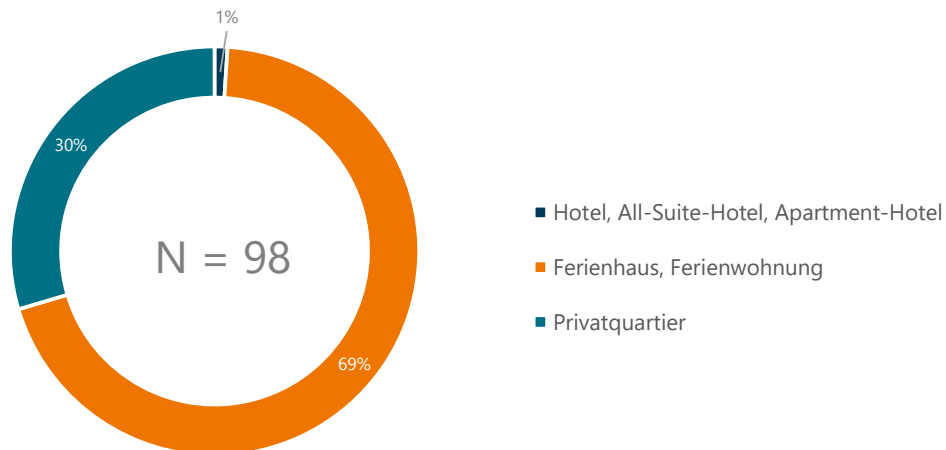
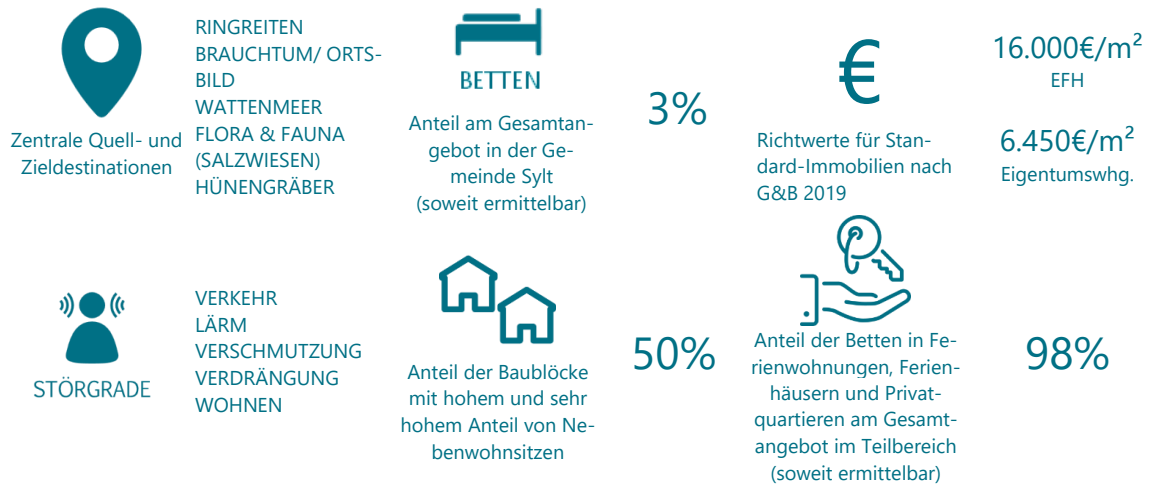


Abbildung 46: Anteile der Betriebstypen im Ortsteil Archsum

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens bekannt. Bauanträge häufig mit einem Maximum an Ferienwohnungen. Dauerwohnungen nur in einem Umfang, den die Gemeinde über Bebauungspläne oder Erhaltungssatzung einfordern kann.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Archsum Nr. 54: WR und WA (allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungswesens unter Begrenzung des Flächenanteils auf 40% der Geschossfläche)
- B-Plan Archsum Nr. 91: WA (Ausschluss von Betrieben des Beherbergungswesens)
- B-Plan Archsum Nr. 91 (1. Änderung und Erweiterung): SO „Hotel“, WR und WA zudem Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Grundstück
- B-Plan Archsum Nr. 138 (im Verfahren): Ziel ist u.a. die Schaffung von Dauerwohnraum, Festsetzungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten und Ferienwohnungen und die Begrenzung von Zweitwohnungen.

- Erhaltungssatzung Archsum: Erhalt der ortsansässigen Bevölkerungsstruktur, vorhandener Nachbarschaften und der Wohn- und Wirtschaftsfunktionen sowie zur Wahrung von charakteristischen Bauten mit siedlungsgeschichtlicher Bedeutung, teils friesischer Prägung.
- Fremdenverkehrssatzung Archsum: Vermeidung des Entzugs von Wohnungen/ Ferienwohnungen durch die Nutzung als Zweitwohnsitz.

PRÜFRASTER ARCHSUM	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm (wechselnde Urlaubsgäste), Verkehr (insbesondere Parken im nördlichen Teil der Ortschaft und Durchgangsverkehr), Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Fehlbedarf in der Gemeinde Sylt nach Prognose bis 2030 bei bis zu 1.500 Wohneinheiten. ▪ Hoher Anteil von Neben- und Ferienwohnungen und erheblicher Steuerungs- und Verwaltungsaufwand. Verhinderung von Umwandlungen würde Bedarf deutlich reduzieren. ▪ Kaum vorhandene Flächen- und Nachverdichtungsreserven bei Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie mangelnde Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand. ▪ Hohes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch kleinteilige Beherbergungsangebote. ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet. ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung droht der Verlust von Brauchtum und ehrenamtlichen Engagement.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renditeorientierte Nachverdichtungen gefährden den prägenden Baustil.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Verdichtungen stehen den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. ▪ Aufgrund der Vielzahl von (Tages-) Gästen kommt es zu einer Konzentration von Lärm und Emissionen und zu negativen Auswirkungen auf den Menschen. ▪ Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser. Hierdurch steigt auch der Pflege- und Unterhaltungsaufwand.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Sylt. ▪ Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. ▪ Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. ▪ Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien, insbesondere im nördlichen Teil der Ortschaft. ▪ Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. ▪ Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote, verstärkt durch die Lage der Ortschaft zwischen Westerland und Morsum.

Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)

- Eine weitere Ausweitung von Ferienwohnungen und Nebenwohnsitzen steht den Zielen der vorhandenen Erhaltungssatzung entgegen.
- Die Entwicklung von Nebenwohnsitzen widerspricht der vorhandenen Fremdenverkehrsatzung.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Traditionelles Friesendorf mit städtebaulich bedeutsamem Orts- und Landschaftsbild und drohender touristischer Überformung.

In Archsum ist das historische Orts- und Landschaftsbild und das gelebte Brauchtum von herausragender städtebaulicher Bedeutung. In der Vergangenheit sind hier ortsansässige Bevölkerung und Tourismus ortsangepasst rund um dieses Potenzial gewachsen. In den letzten Jahren hat sich allerdings zunehmend ein Ungleichgewicht durch ein Übergewicht von kleinteiligen Beherbergungsnutzungen und Nebenwohnsitzen eingestellt. Die Vielzahl an kleinteiligen Ferienwohnungen/ -häusern kombiniert mit Privatquartieren und Nebenwohnungen drohen den erforderlichen Anteil an Dauerwohnungen ebenso wie gewollte Erholungsnutzungen zu überformen. Anpassungen des Planungsrechts zeigen die erhöhten Anstrengungen der Gemeinde, dies zu unterbinden. Die bereits entstandene Vorbelastung ist, auch gemessen an der Größe des Ortsteils, jedoch bereits sehr hoch.

Das vorhandene Angebot an Beherbergungsnutzungen im Ortsteil ist bereits heute flächendeckend. Ziel für die Zukunft muss es sein, dieses Angebot allenfalls qualitativ zu sichern und drohenden und bereits bestehenden Ungleichgewichten zu Lasten des Dauerwohnens entgegenzuwirken. Die begrenzte Ressource Fläche, wachsende Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes verstärken die Gemengelage.

Aufgrund dieses bereits vorhandenen Angebotes und der drohenden Verschärfung des Ungleichgewichtes zu Ungunsten des Dauerwohnens wird empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebsarten (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen und **weitere Beherbergungsangebote, insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen**, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum sollte die bereits begonnene **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden**. Insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden.

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

3.10 Morsum (10)

BESCHREIBUNG



Morsum war lange Zeit der größte Ort auf der Insel Sylt und verfügt dementsprechend über eine gute Grundausstattung an Angeboten der Daseinsvorsorge. Dennoch ist er auch heute noch geprägt durch die Landwirtschaft, den umgebenden Naturraum und das gelebte Brauchtum. Die Gebäudetypologie ist stark dörflich geprägt. Das Angebot der Beherbergungsmöglichkeiten beinhaltet einzelne Angebote aus der Hotellerie und einen Campingplatz. Besonders prägend ist allerdings das flächendeckende Angebot an Ferienwohnungen und -häusern sowie Privatquartieren. Zudem besteht in zahlreichen Baublöcken ein hoher bis sehr hohen Anteil von Nebenwohnsitzen. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt neben dem Buslinienverkehr durch den Morsumer Bahnhof. Der ruhende Verkehr wird überwiegend wohnortnah in den Quartieren abgewickelt. Die Parkflächen am Bahnhof werden häufig von Berufspendlern belegt, die diese für den Weg vom Bahnhof bis zu Baustelle nutzen.

Abbildung 47: Ländlich geprägter Ortseingang von Morsum Quelle: cima 2021

VERTEILUNG*

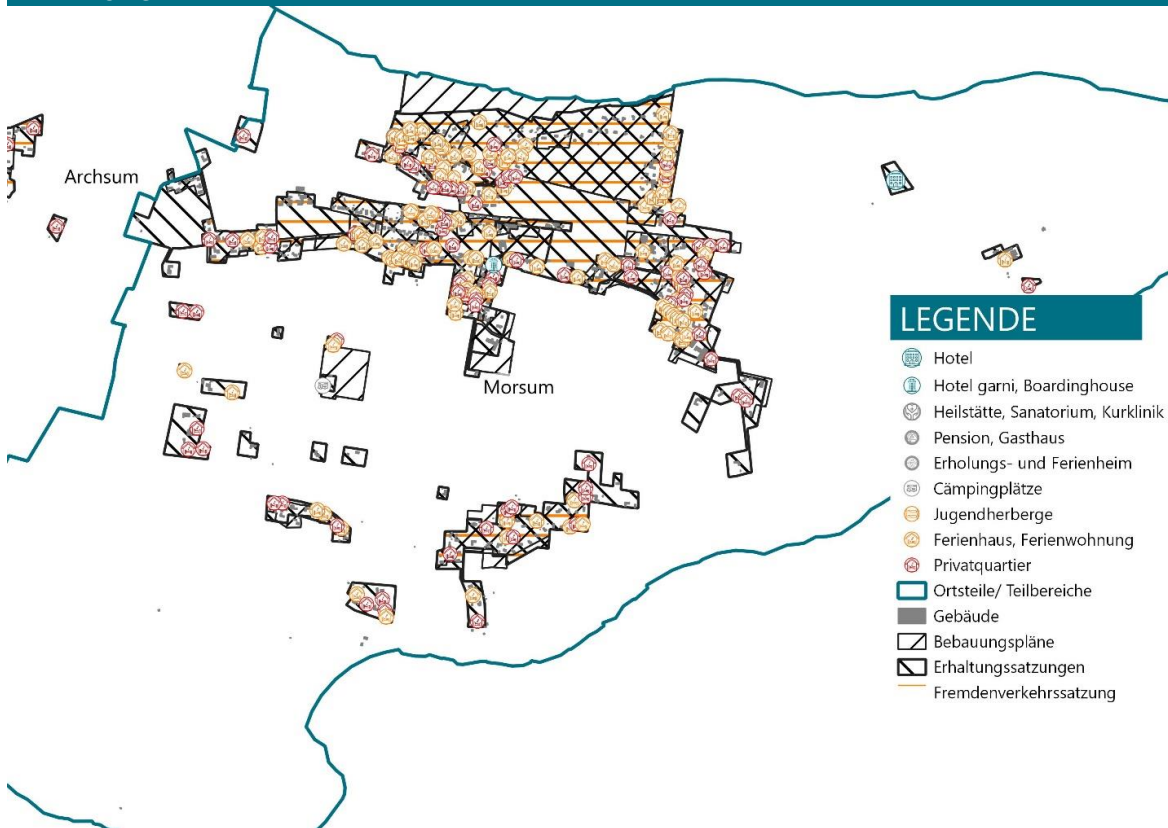


Abbildung 48: Beherbergungsangebote im Ortsteil Morsum

Quelle: cima 2021

* Die dargestellte Verteilung wurde anhand von Geodaten, Erhebungen vor Ort und Onlineportalen räumlich innerhalb eines 200m-Radius plausibilisiert. Hierdurch wird eine gebietsscharfe Beurteilung der städtebaulichen Belastungssituation möglich. Rückschlüsse auf Einzelobjekte sind hingegen aufgrund der vorhandenen Unschärfen nicht zulässig.

KEY FACTS

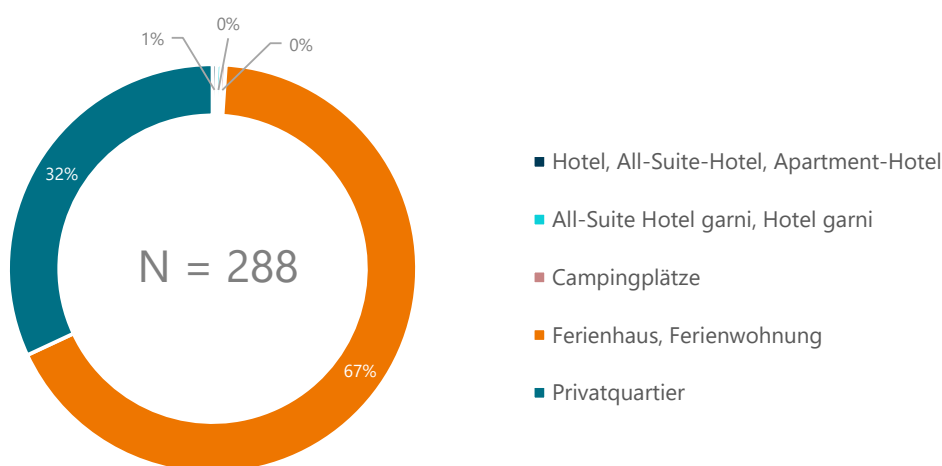
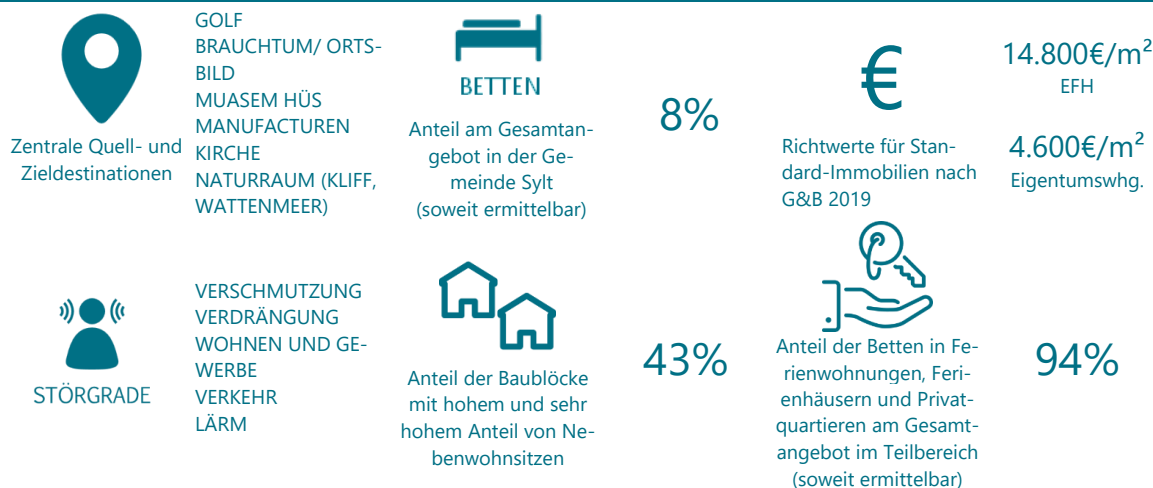


Abbildung 49: Anteile der Betriebstypen im Ortsteil Morsum

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens bekannt. Bauanträge häufig mit einem Maximum an Ferienwohnungen. Dauerwohnungen nur in einem Umfang, den die Gemeinde über Bebauungspläne oder Erhaltungssatzung einfordern kann.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Morsum Nr. 8 (mehrere Änderungen): WR, WA (Ausschluss von Beherbergungsbetrieben), MD, SO „Ferienhäuser“ zudem Begrenzung der Zahl an Wohneinheiten im WR.
- B-Plan Morsum Nr. 9 (mehrere Änderungen): WA; MD, SO „Kur“ zudem Begrenzung der Zahl an Wohneinheiten im WA.
- B-Plan Morsum Nr. 35: WA (Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes)
- B-Plan Morsum Nr. 46: WA (allgemeine Zulässigkeit der gewerblichen Vermietung)
- B-Plan Morsum Nr. 93: GE (Ausschluss von Beherbergungsbetrieben)
- B-Plan Morsum Nr. 139 (1. Änderung im Verfahren): SO „Campingplatz“
- B-Plan Morsum Nr. 141 (im Verfahren): Ziel Absicherung des geplanten Dauerwohnraums.

- B-Plan Morsum Nr. 142 (im Verfahren): Ziel Absicherung des geplanten Dauerwohnraums.
- Erhaltungssatzung Morsum: Erhalt der ortsansässigen Bevölkerungsstruktur, vorhandener Nachbarschaften und der Wohn- und Wirtschaftsfunktionen sowie zur Wahrung von charakteristischen Bauten mit siedlungsgeschichtlicher Bedeutung, teils friesischer Prägung.
- Fremdenverkehrssatzung Morsum: Vermeidung des Entzugs von Wohnungen/ Ferienwohnungen durch die Nutzung als Zweitwohnsitz.

PRÜFRASTER MORSUM	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm (wechselnde Urlaubsgäste), Verkehr (besonders in den Randbereichen), Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Fehlbedarf in der Gemeinde Sylt nach Prognose bis 2030 bei bis zu 1.500 Wohneinheiten. ▪ Hoher Anteil von Nebenwohnungen und erheblicher Steuerungsaufwand. Verhinderung von Umwandlungen würde Bedarf deutlich reduzieren. ▪ Kaum vorhandene Flächen- und Nachverdichtungsreserven bei Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie mangelnde Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand. ▪ Hohes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch kleinteilige Beherbergungsangebote. ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefährdet. ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung droht der Verlust von Brauchtum und ehrenamtlichen Engagement.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Verdrängung der ortsgebundenen Wohnbevölkerung wird die Funktionalität von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gefährdet.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renditeorientierte Nachverdichtungen gefährden den prägenden Baustil.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Verdichtungen stehen den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. ▪ Aufgrund der Vielzahl von (Tages-) Gästen kommt es zu einer Konzentration von Lärm und Emissionen und zu negativen Auswirkungen auf den Menschen. ▪ Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Sylt. ▪ Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. ▪ Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. ▪ Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Luxusappartements und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. ▪ Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.

<p>Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trotz ÖPNV-Angeboten erhebliche Verkehrsbelastungen in den Stoßzeiten. ▪ Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien und Zweckentfremdung am Bahnhof (Berufspendler). ▪ Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. ▪ Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
<p>Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine weitere Ausweitung von Ferienwohnungen und Nebenwohnsitzen steht den Zielen der vorhandenen Erhaltungssatzung entgegen. ▪ Die Entwicklung von Nebenwohnsitzen widerspricht der vorhandenen Fremdenverkehrsatzung.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Landwirtschaftlich geprägtes Dorf mit langer Tradition guter Grundversorgung in attraktiver landschaftlicher Umgebung.

Im Ortsteil Morsum ist es bis heute gelungen, die Ursprünglichkeit ein Stück weit zu bewahren, Brauchtum zu leben und Teile des historischen Orts- und Landschaftsbildes von städtebaulicher Bedeutung zu erhalten. In den letzten Jahren hat sich allerdings zunehmend ein Ungleichgewicht durch ein Übergewicht von kleinteiligen Beherbergungsnutzungen und Nebenwohnsitzen eingestellt. Die Vielzahl an kleinteiligen Ferienwohnungen/ -häusern kombiniert mit Privatquartieren und Nebenwohnungen drohen den erforderlichen Anteil an Dauerwohnungen zu überformen. Hierdurch wird sogar die Funktionalität der vorhandenen Infrastruktur gefährdet. Anpassungen des Planungsrechts zeigen die erhöhten Anstrengungen der Gemeinde, dies zu unterbinden. Die bereits entstandene Vorbelastung ist jedoch bereits sehr hoch.

Das vorhandene Angebot an Beherbergungsnutzungen im Ortsteil ist nahezu flächendeckend. Ziel für die Zukunft muss es sein, dieses Angebot allenfalls qualitativ zu sichern und drohenden und bereits bestehenden Ungleichgewichten zu Lasten des Dauerwohnens entgegenzuwirken. Die begrenzte Ressource Fläche, wachsende Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes verstärken die Gemengelage.

Aufgrund dieses bereits vorhandenen Angebotes und der drohenden Verschärfung des Ungleichgewichtes zu Ungunsten des Dauerwohnens und der Erholungsnutzung wird empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen und **weitere Beherbergungsangebote, insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen**, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum und Erholungsnutzungen sollte die bereits begonnene **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden).

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

4 Bestandssituation in Marktsegmenten

Wie bereits in Kapitel 2.2.1 beschrieben, ist der Beherbergungsmarkt in der Gemeinde Sylt stark von kleinteiligen und räumlich stark gestreuten Beherbergungsangeboten (Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Privatvermietungen) geprägt. Diese machen fast drei Viertel der Übernachtungen aus, deren städtebauliche Effekte durch die Untervermietung von Zweitwohnsitzen und die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum noch verstärkt werden.

Betriebstypen aus der Hotellerie (einschließlich Pensionen) stellen die zweite größere Säule des Angebotes nach Übernachtungen (rd. 18%) bei einem typischerweise deutlich geringeren Anteil an den Betrieben und Betten. Alle übrigen Angebote machen zusammen weniger als 10% der Übernachtungen in der Gemeinde Sylt aus und werden daher aggregiert betrachtet.

Bei einer Betrachtung der Quantität der Beherbergungsangebote und der erfassten Betten (über 43.000 Betten nach Daten der ISTS 2019) in Bezug zur Einwohnerzahl, sticht Sylt deutschlandweit heraus. Die räumliche Verteilung, besonders der Ferienwohnungsangebote, auf das gesamte Gemeindegebiet verdeutlicht zusätzlich einerseits die Attraktivität des Standortes und andererseits die damit einhergehenden städtebaulichen Folgen (Belastungen durch Verkehr, Lärm, Verdrängung der Wohnfunktion) für die Gemeinde Sylt. Vor diesem Hintergrund und der qualitativen Entwicklungsstrategie der Sylt Marketing GmbH sollte eine Weiterentwicklung grundsätzlich nur auf strategisch sinnvolle Marktsegmente ohne ein weiteres Bettenwachstum begrenzt werden.

Basierend auf der städtebaulichen Situation in den Teilbereichen, der aktuell und künftig zu erwartenden Nachfrage sowie den Ergebnissen der Beteiligung, wird nachstehend die Bestandssituation in den prägenden Teilmärkten beurteilt.

Tabelle 8: Übersicht über die Marktsegmente

Betriebstyp	Betriebe / Angebote	Betten/ Schlafgelegenheiten	Übernachtungen
Hotel	35	2.980	498.055
Hotel garni, Boardinghouse¹⁴	36	1.127	268.219
Pension	12	196	25.312
Erholungsheime	8	1.543	96.338
Sanatorium, Klinikum	2	554	138.274
Ferienwohnung, Ferienhaus, Appartement	4.595*	29.212	2.051.750
Privatvermietung	1.426*	5.202	1.328.608
Jugendherberge	1	114	20.649
Campingplatz	4	2.233	175.733

Quelle: Betriebe/ Angebote auf Basis Daten Gemeinde Sylt und eigene Erhebungen, Betten auf Basis Statistik ISTS 2019, beinhaltet nur die auf Basis der GIS-Daten der Gemeinde Sylt plausibilisierten Einträge. In den Marktsegmenten Ferienwohnungen und Privatvermietungen ist von einem tendenziell höheren Angebot auszugehen.

¹⁴ Die Zuordnung des Boardinghouses ist der ISTS Statistik nicht eindeutig zu entnehmen. Der eine vorhandene Betrieb wurde bei den Betrieben dem Segment Hotel garni zugeordnet

4.1 Hotel

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 50: Hotel Miramar in Westerland Innenstadt
Quelle: cima 2021



Abbildung 51: Hotel Haus Hanseat in Rantum
Quelle: cima 2021



Abbildung 52: Landhaus Stricker in Tinum
Quelle: cima 2021

Anzahl der Betriebe (2021)	Bettenauslastung (Durchschnitt in der Gemeinde Sylt 2019)	Klassifikation (sofern erfolgt)
35	54,9 % (Daten: Landesstatistik für Hotellerie insgesamt)	3 x 5-Sterne (davon 1 x 5 Sterne+) 3 x 4-Sterne 12 x 3-Sterne

Räumliche Verteilung

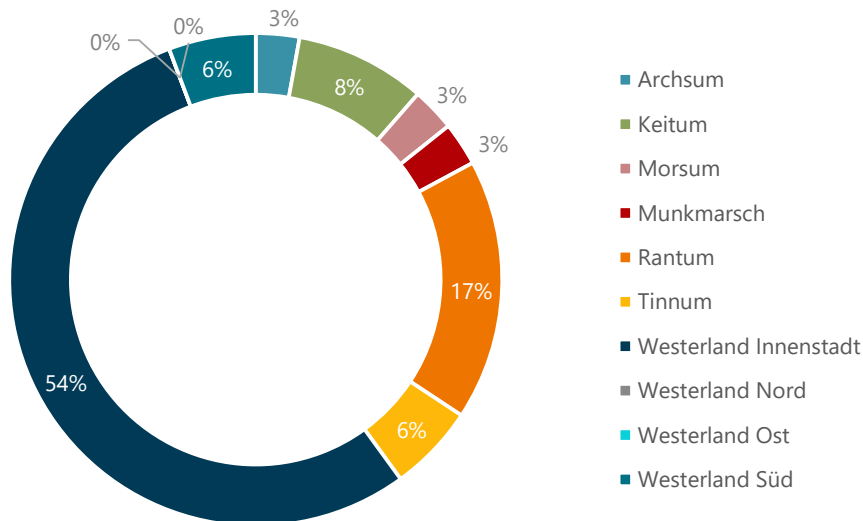


Abbildung 53: Räumliche Verteilung der Hotelbetriebe inkl. All-Suite-Hotels und Apartment-Hotels in der Gemeinde Sylt
Quelle: cima 2021

Einstufung der Bedarfslage

- Rd. 60 % der Angebote dieses Marktsegmentes befinden sich im Zentralort Westerland und hier fokussiert in der Innenstadt (über 50% des Angebotes)
- 18 Betriebe verfügen über eine ausgewiesene Klassifizierung, zwei im 5-Sterne-Segment und einer sogar im 5-Sterne-Plus-Segment. Weitere drei Betriebe sind mit einer 4-Sterne-Klassifizierung und 12 Betriebe mit einer 3-Sterne-Klassifizierung gekennzeichnet. Dies spricht für den gewollten Qualitätsanspruch und eine attraktive Spreizung der Angebotsstruktur innerhalb dieser Exklusivität, die es zu erhalten und auf der Grundlage der Marketingstrategie der Sylt Marketing GmbH weiterzuentwickeln gilt.
- Die Betriebsstruktur ist größtenteils kleinteilig und inhabergeführt. Einige Häuser besitzen eine lange Tradition als Familienbetrieb. Zuletzt wurden aber auch abseits des Zentralortes kettengeführte Formate realisiert, die jedoch den gewünschten Qualitätsanspruch beinhaltet und nicht auf eine Niedrigpreisstrategie ausgerichtet sind.
- Strategische Angebotsergänzungen ergeben sich vor allem aus den sich zunehmend ausdifferenzierende Kundenansprüchen. Themenhotels könnte hier bspw. eine sinnvolle Angebotsweiterentwicklung darstellen.
- Die durchschnittliche Auslastungsquote der Schlafgelegenheiten im Marktsegment der Hotels ist gut und liegt weit über dem Landesdurchschnitt. Innerhalb der Hauptsaison ist kaum mit signifikanten Steigerungen der Auslastung zu rechnen.
- Hotelbetriebe stellen durch die Verfügbarkeit von Gasträumen und Restaurants wichtige soziale Treffpunkte dar, die insbesondere in den Ortschaften abseits der Saison auch Treffpunktfunktionen für die Dauerbewohner bieten.
- Im Gegenzug stehen gerade abseits des Zentralortes größere Ansiedlungen in einem besonderen Spannungsfeld zu den übrigen städtebaulichen Belangen der Ortschaften. So sind Besucher- und Beschäftigtenverkehre im vorhandenen Verkehrsnetz häufig kaum abzubilden und erfordern eigene Verkehrskonzepte.

Die gute Spreizung der Angebotsstruktur in der Gemeinde mit qualitativem Anspruch sollte erhalten werden. Zudem können Nischenangebote mit besonderen ergänzenden Konzepten eine sinnvolle Weiterentwicklung des vorhandenen Bestandes darstellen. Dabei sollten im Sinne des vorbelasteten Gesamtgefüges am Standort, eine Weiterentwicklung ohne die quantitative Ausweisung neuer Betten erfolgen.

4.2 Hotel garni

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 54: Hotel Christiansen in Tinum

Quelle: cima 2021



Abbildung 55: Long Island House in Westerland Süd

Quelle: cima 2021



Abbildung 56: Suitehotel Windhuk in Westerland Innenstadt

Quelle: cima 2021

Anzahl der Betriebe (2021)

36 (inkl. Boardinghouse)

Bettenauslastung

(Durchschnitt in der Gemeinde Sylt 2019)

54,9 % (Daten: Landesstatistik für Hotellerie insgesamt)

Klassifikation (sofern erfolgt)

5 x 4-Sterne
4 x 3-Sterne

Räumliche Verteilung

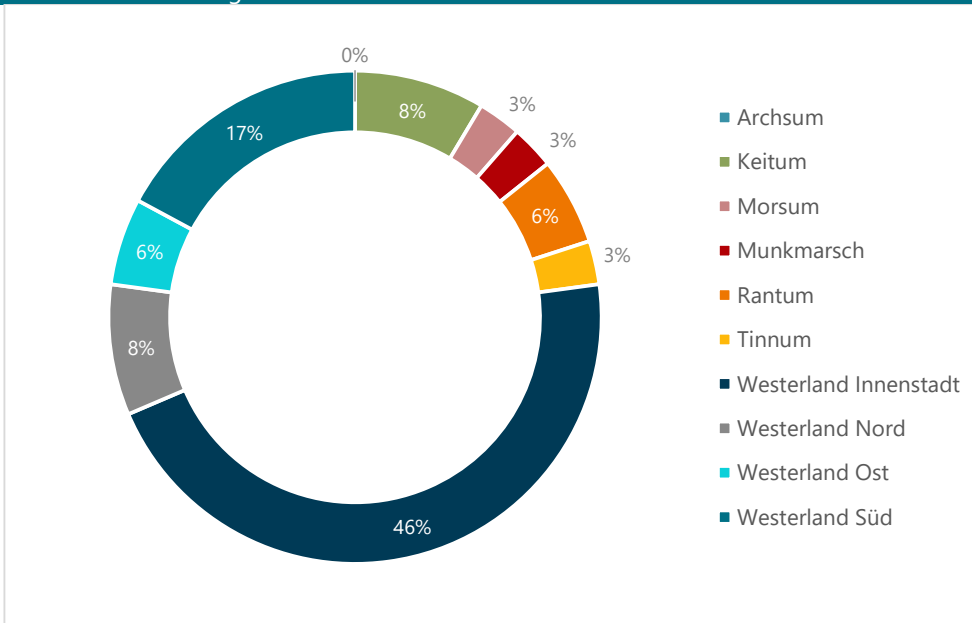


Abbildung 57: Räumliche Verteilung der Hotel garni Betriebe in der Gemeinde Sylt

Quelle: cima 2021

Einstufung der Bedarfslage

- Die Angebote des Hotel garni Segments sind noch stärker auf Westerland konzentriert als die Angebote aus der klassischen Hotellerie. Dies ist gerade in Kombination mit dem hier verstärkt vorhandenen gastronomischen Angebot eine sinnvolle Zuordnung.
- Da sich auch in fast allen Ortslagen zumindest vereinzelte Angebote befinden, besteht zumindest auch ein Sockelangebot in Streulage, das aufgrund des vielfach gehobenen Segmentes allerdings häufig nicht geeignet ist, um ergänzende Funktionen als temporäre Unterkunft für Fachkräfte zu dienen.
- Die durchschnittliche Auslastungsquote der Schlafgelegenheiten ist ähnlich gut wie in der klassischen Hotellerie, liegt jedoch meist etwas unterhalb des hier zu erzielenden Wertes. Dennoch sind aufgrund der immensen Nachfrage in der Gemeinde Sylt, insbesondere in der Hauptsaison, keine umfangreichen Steigerungen durch eine höhere Auslastungsquote zu erwarten.
- Rein budgetorientierte Angebote, die deutschlandweit vor allem in garni Segment expandieren, findet man hingegen nicht. Die Standortrahmenbedingungen lassen hier auch wenig Entwicklungsspielraum zu, der zudem im Widerspruch zur gewollten Standortpositionierung steht

Die vorhandenen, qualitativ orientierten Marktteilnehmer des Hotel garni Sektors stellen eine gute Ergänzung zu den übrigen Angeboten in der Gemeinde Sylt dar. Sie steuern mit den meist familiengeführten Betrieben einen Beitrag zur Angebotsspreizung in der Gemeinde bei. Ergänzende städtebauliche Funktionen sind durch eine Weiterentwicklung hingegen eher nicht zu erwarten. Die Deckung von Beherbergungsbedarfen für Fachkräfte sollte eher durch die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Dauerwohnraum erfolgen, da eine zweckgebundene Belegung nicht gesteuert und die Standortrahmenbedingungen die Realisierung bezahlbarer Angebote kaum zu lassen. Der Fachkräftemangel könnte allerdings seinerseits dazu führen, dass Teile der klassischen Hotellerie künftig ihr Dienstleistungs- und Gastronomieangebot auf das garni Segment begrenzen. Dies würde insbesondere abseits des Zentralortes zu einer Einschränkung der heute noch vorhandenen ergänzenden Funktionen führen. Themenspezifische, in strategisch sinnvollen Marktsegmenten sollten als Weiterentwicklung vor allem im Umfeld des Zentralortes ausnahmsweise geprüft werden.

4.3 Ferienwohnung, Ferienhaus, Appartement, Privatvermietung

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 58: Appartements in Westerland Innenstadt
Quelle: cima 2021



Abbildung 59: Ferienwohnungen in Westerland Ost
Quelle: cima 2021



Abbildung 60: Ferienwohnungen in Morsum
Quelle: cima 2021

Anzahl der Anbieter (2021)
(nur plausibilisierte GIS-Daten der Gemeinde)

Ferienwohnung, Ferienhaus, Appartement: 4.595
(davon mit 10 und mehr Betten 175 in der Landesstatistik erfasst)

Privatvermietung: 1.426

Bettenauslastung (Durchschnitt in der Gemeinde Sylt 2019)

Keine belastbaren Angaben, da die Landesstatistik nur Betriebe mit 10 und mehr Betten beinhaltet

Klassifikation (sofern erfolgt)

88 x 4 Sterne

Räumliche Verteilung

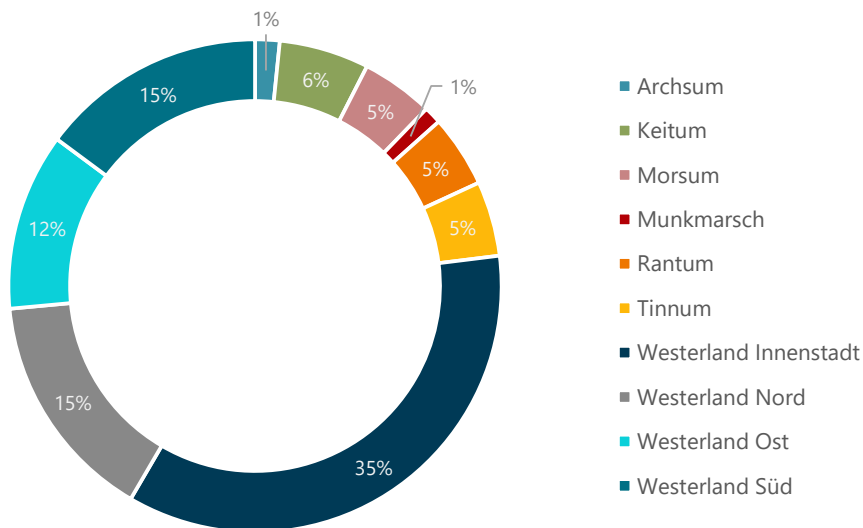


Abbildung 61: Räumliche Verteilung von Ferienwohnungen, Ferienhäusern, Appartements und Privatvermietungen in der Gemeinde Sylt
Quelle: cima 2021

Einstufung der Bedarfslage

- 80% der Betten und mindestens 73% der Übernachtungen auf der Insel erfolgen in diesem prägenden Marktsegment. Der Anteil ist so hoch wie in kaum einer anderen Top-Destination in Deutschland. Das Marktsegment ist zudem statistisch am schwierigsten zu fassen. Die städtebaulichen Wirkungen werden durch Nebenwohnsitze und die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum weiter verschärft. In Teilen kommt es zudem zu einer Umwandlung von Ferienwohnungen in Nebenwohnsitze. Die zunehmende Exklusivität führt weiterhin auch zu Zusammenlegungen von Ferienwohnungen zu so genannten Luxusapartements. Ein weiterer Teil der Ferienwohnungen wird dem Markt ebenso wie Dauerwohnraum als Spekulationsmasse entzogen.
- Auch im Marktsegment der Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Privatvermietungen findet sich der überwiegende Teil des Angebotes in Westerland. Aufgrund des umfänglichen Gesamtvolumens und der geringen Größe der Ortschaften sind die städtebaulichen Effekte der Streuung in den Ortslagen dennoch erheblich. Dies wird verstärkt durch die zunehmende Anzahl an Nebenwohnsitzen.
- Die Exklusivität der Insel wirkt sich auch auf dieses Marktsegment aus. Niedrigpreisstrategie werden in der Regel nicht verfolgt. Häufig werden die Angebote in Kombination mit Dauerwohnraum genutzt, um die Finanzierung der Immobilien überhaupt erst zu ermöglichen. Es existieren allerdings auch eine Reihe gewerblicher Anbieter. Die Beliebtheit, verstärkt durch die Effekte der Pandemie, führt zudem dazu, dass auch gewerbliche Anbieter aus der Hotellerie Ferienwohnungen bzw. Apartments als ergänzendes Angebot vorhalten. Wenn dies mit dem Entzug von Dauerwohnraum einhergeht, ist dies ebenfalls als eine ungewollte städtebauliche Entwicklung zu beurteilen.
- Das große und vielfältige Angebot an Ferienwohnungen und privaten Zimmervermietungen in allen Ortschaften steht einer, im Vergleich mit anderen touristischen Destinationen, kleinen Anzahl vermeintlich illegaler Angebote gegenüber. Diese gute Ausgangssituation gilt es beizubehalten und bei erkennbaren Fehlentwicklungen frühzeitig gegenzusteuern. Gerade die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum ist allerdings in der Gemeinde Sylt ein zunehmendes Problem, dem es zu begegnen gilt.

In der Gemeinde Sylt existiert bereits eine sehr hohe Dichte an gewerblichen und privaten kleinteiligen Beherbergungsmöglichkeiten. Gemessen an der Einwohnerzahl und im Kontext eines angespannten Wohnungsmarktes sollte von einer weiteren Ausweitung des Marktsegmentes zukünftig abgesehen werden. Allenfalls qualitative Weiterentwicklungen im Sinne der touristischen Gesamtstrategie sollten erfolgen.

4.4 Übrige Angebote

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 62: Boardinghouse in Westerland Ost

Quelle: cima 2021



Abbildung 63: Jugendherberge Dikjen Deel in Westerland Süd

Quelle: cima 2021



Abbildung 64: Campingplatz Südhörn in Tinum

Quelle: cima 2021

Die nachstehenden Angebotssegmente übernehmen spezialisierte Funktionen für den Sylter Beherbergungsmarkt, sind aber rein quantitativ gegenüber den bereits genannten Segmenten von deutlich geringerer Bedeutung.

Zeltplätze in den Dünen, Schullandheime und Jugendfreizeitstätten bieten die Chance, gerade jüngere Zielgruppen an die Qualitäten der Insel heranzuführen. Mit der Jugendherberge mit angeschlossenem Zeltplatz, den vier Campingplätzen Morsum, Tinum, Westerland und Rantum, dem ADS Gerd Lausen Haus sowie der Hamburger Jugendbegegnungs- und Bildungsstätte „Puan Klent“ verfügt die Gemeinde über ein breit gefächertes und gut verteiltes Angebot, das auf seine eigene Art die besonderen Naturerlebnisse der Insel transportiert. Allerdings bestehen auch hier immer wieder Weiterentwicklungsbedarfe und Prüferfordernisse. Bestes Beispiel ist der kleine Campingplatz in Morsum, der im Zuge der Glamping-Entwicklungen (Glamour & Camping) sein Angebot um 10 moderne Mobilheime erweitert. Die Schullandheime sind aufgrund der geringen Renditen immer wieder Gegenstand von Umnutzungsdiskussion zu Gunsten renditestarker gewerblicher Beherbergungsnutzungen. Dem gilt es, die sozialen und strategischen Funktionen derartiger Angebote gegenüberzustellen. Eine weitere quantitative Ausweitung des Angebotes sollte aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale jedoch nicht angestrebt werden.

Das Bettenangebot der Sanatorien- und Kurkliniken ist aufgrund des infrastrukturellen Bezugs nicht mit den übrigen Angeboten der Hotellerie vergleichbar. Die Bettenauslastungsquoten in diesem Marktsegment liegen abseits der Pandemie in der Gemeinde Sylt bei über 90 %. Dementsprechend werden vergleichsweise viele Übernachtungen in einem kleinen Marktsegment gestellt. Erweiterungsmöglichkeiten sollten gerade auch im Zuge des demografischen Wandels und der zunehmenden Bedeutung gesundheitswirtschaftlicher Themen im Bedarfsfall infrastrukturbezogen geprüft werden.

Die wenigen vorhandenen Pensionen, Gästehäuser und das einzige 2017 eröffnete Boardinghouse konzentrieren sich vor allem auf Westerland. Preislich und strukturell bieten sie allerdings keinen signifikant abweichenden Nutzen zu den gewerblichen und privaten Beherbergungsangeboten auf der Insel (bspw. als Unterbringungsmöglichkeit für Fachkräfte). Ein Angebotsausweitung ist auch aufgrund der kaum zu steuernden Belegungsmöglichkeiten nicht zu empfehlen.

Räumliche Verteilung

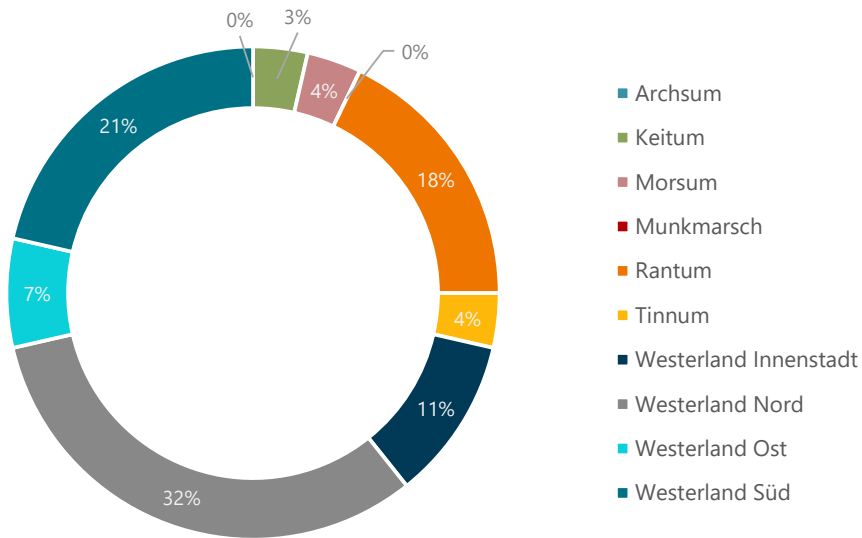


Abbildung 65: Räumliche Verteilung der übrigen Beherbergungsangebote in der Gemeinde Sylt

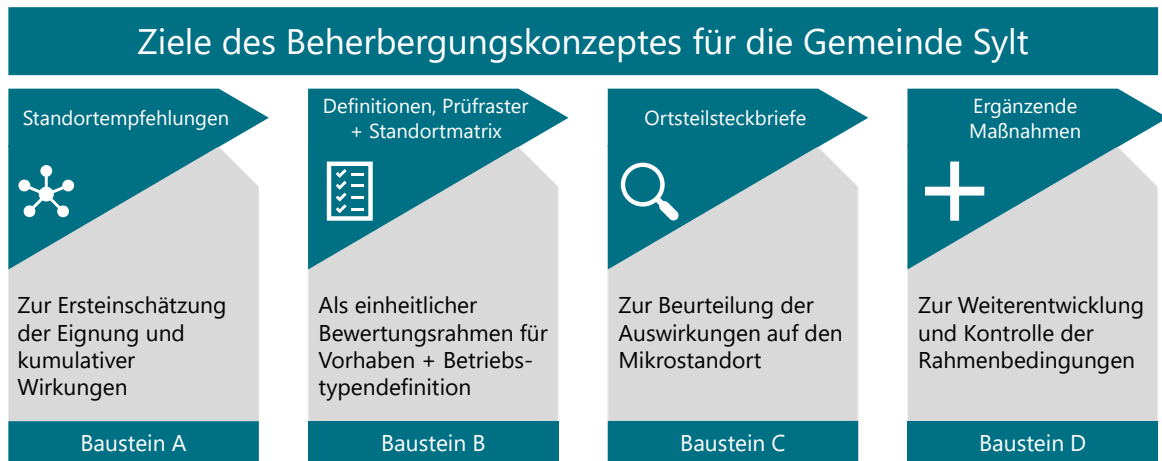
Quelle: cima 2021

5 Beherbergungskonzept

Das Beherbergungskonzept setzt sich aus mehreren konzeptionellen Elementen zusammen. Auf Basis der Ergebnisse der Analyse wurden die Ziele für das Beherbergungskonzept hergeleitet. Diese wurden in folgende konzeptionelle Bausteine überführt:

- Standortempfehlungen: Zur Ersteinschätzung der Eignung von Teillagen und kumulativer Wirkungen
- Betriebstypendefinitionen, Prüfraster und Standortmatrix: Als einheitlicher Bewertungsrahmen für Vorhaben
- Steckbriefe auf Ebene der Teilbereiche: Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Mikrostandort
- Ergänzende Maßnahmen: Zur Weiterentwicklung und Kontrolle der Rahmenbedingungen.

Abbildung 66: Übersicht der Bausteine der Beherbergungskonzeptes



Quelle: cima 2021

Im Zusammenspiel ergeben die einzelnen Bausteine das Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt. Mit Hilfe der rechtlichen Empfehlungen aus dem Konzept kann die Gemeinde eine Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung verfolgen.

Basierend auf dem Markenleitbild der Insel Sylt (vgl. Sylt Marketing GmbH 2017) und den Ergebnissen der Analyse, ergeben sich folgende Ziele für die räumliche und inhaltliche Steuerung des Beherbergungsangebotes am Standort der Gemeinde Sylt.

5.1 Ziele

Abbildung 67: Übersicht der Ziele des Beherbergungskonzeptes



Quelle: cima 2021

Ökonomische Ziele

Förderung der wertschöpfungsorientierten Qualitätssteigerung

Die Insel Sylt wird bereits heute wie keine andere touristische Destination in Deutschland mit Qualität, Exklusivität und Lifestyle verknüpft. Auch in Zukunft bleibt der Tourismus der wesentliche Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde Sylt. Allerdings sind dem quantitativen Wachstum auch mit Rücksicht auf die anderen

Belange der Gemeindeentwicklung Grenzen gesetzt. Künftig wird es daher mehr denn je darum gehen, Umsätze und Wertschöpfung über qualitative Komponenten zu erzielen.

Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung eines bedarfsgerechten Beherbergungsangebotes und der damit verbundenen Arbeitsplätze in Abwägung zu den übrigen Daseinsvorsorgefunktionen

Um die qualitativen Ziele des Markenleitbildes und des Marketingplans sowie den Erhalt der vorhandenen Beherbergungsbetriebe und der damit verbundenen Arbeitsplätze zu erreichen, ist ein bedarfsgerechtes Beherbergungsangebot in der Gemeinde Sylt zu erhalten, zu sichern und bei Bedarf weiterzuentwickeln. Hierzu gehören auch angemessene Reaktionsmöglichkeiten auf sich zunehmend ausdifferenzierende Kundenansprüche. Die Anpassung soll allerdings ohne eine Erweiterung der Bettenzahlen nach dem Prinzip „inhaltlicher Wandel statt undifferenziertem Wachstum“ erfolgen. Eine überproportionale Belastung der übrigen Daseinsvorsorgefunktionen ist bei der Weiterentwicklung von Kapazitäten gebietsbezogen zu vermeiden. Die Anpassung kann in den einzelnen Marktsegmenten in sehr unterschiedlicher Form erfolgen. Zu den aktuellen Trends gehören bspw. die Weiterentwicklung von klassischen Angeboten aus der Hotellerie zu Themen- oder Familienhotels sowie die Ausdifferenzierung der Angebotsformate im Campingbereich (bspw. Tiny houses, Baumhäuser, Jute-Hütten, Hausboote...). Entscheidend ist auch bei qualitativen Marktanpassungen, dass die Entwicklungen im Einklang mit den übrigen städtebaulichen Belangen der Gemeindeentwicklung stehen.

Erhalt der gemischten Betriebsstruktur und Vermeidung von unfairem Wettbewerb durch Zweckentfremdung

Kleinteilige Beherbergungsangebote wie Ferienwohnungen und kleine und mittlere Beherbergungsbetriebe sind fester Bestandteil der Anbieterstruktur in der Gemeinde Sylt. Sie passen zur Erwartungshaltung an eine friesische Urlaubsinsel und werden ergänzt durch ausgewählte qualitative Angebote, die von Beherbergungsangeboten für junge Menschen bis hin zum Premiumsegment reichen. Dieses Spektrum soll auch in Zukunft vorgehalten und inhaltlich weiterentwickelt werden können. Dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Betriebe wird dabei der Vorrang vor dem Ausbau neuer Kapazitäten gegeben.

Ein unfairen und dem gewollten Qualitätsanspruch widersprechender Wettbewerb beispielsweise durch Beherbergungsangebote im privaten Wohnraum oder in Nebenwohnsitzen ist zu unterbinden.

Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und von ausreichend Arbeitskräften

Eine Verdrängung von Einzelhandelsfunktionen aus der Innenstadt und den ergänzenden Nahversorgungsstandorten in den Ortschaften durch Beherbergungsnutzungen ist zu vermeiden. Dies gilt auch für andere Dienstleistungen der Daseinsvorsorge sowie ein Grundmaß an Betrieben mit Treffpunktfunktionen innerhalb der jeweiligen Ortslagen.

Durch die starke Beeinträchtigung der Wohnfunktion (Angebot und Preis) und die erschwerten Pendelbedingungen auf der Insel kommt es auch zu einer Verschärfung des deutschlandweit zu beobachtenden Fachkräftemangels in nahezu allen Branchen. Diese Effekte betreffen sowohl direkt als auch indirekt (bspw. Beschäftigte im Einzelhandel und bei den vor- und nachgelagerten Dienstleistern) die Wertschöpfungsmöglichkeiten in der Gemeinde und sind durch ein ausgewogenes Miteinander der Funktionen in der Gemeindeentwicklung zu gestalten.

Soziale Ziele

Eine verträgliche Mischung aus touristischen und übrigen Daseinsvorsorgefunktionen

Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftsfaktor der Gemeinde Sylt und ist integrativer Bestandteil des Ortsbildes. Wenn es durch gewerbliche und private Angebote jedoch zu räumlichen Konzentrationen kommt, die das planerisch gewollte Maß der Durchmischung überschreiten, kommt es zu Nutzungskonflikten mit den übrigen Daseinsvorsorgefunktionen (beispielsweise Belastungen des Wohnumfeldes durch Lärm, Müll, Verkehrsaufkommen...). Diese Konflikte gilt es gebietsbezogen rechtzeitig zu erkennen und zu

vermeiden. Dabei sind weniger starre Grenzwerte, sondern ein nutzungsverträgliches Nebeneinander der Funktionen und die Vermeidung von gehäuft auftretenden Nutzungskonflikten das planerische Ziel der Gemeindeentwicklung.

Vermeidung von Verdrängungsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

Sylt ist ein attraktiver Wohn- und Urlaubsort. Es ist eine Herausforderung für die Gemeindeentwicklung, ein in Quantität und Preisstaffelung marktgerechtes Wohnraumangebot vor dem Hintergrund immer knapper werdender Flächenangebote bereitzustellen. Ein relevanter Wohnungsleerstand abseits von Spekulation ist nicht zu beobachten und trotz aktiver Wohnbaupolitik konnten vorhandene Preisspiralen nicht durchbrochen werden. Durch die legale und teilweise illegale Zweckentfremdung von Wohnraum werden dem Wohnungsmarkt weitere Wohnungen, vielfach räumlich konzentriert, entzogen und Quantität und Preisgefüge am Wohnungsmarkt werden negativ beeinflusst. Verdrängungsprozesse, die durch gewerbliche und private Beherbergungsbetriebe auf dem Wohnungsmarkt ausgelöst werden, sind gebietsbezogen zu vermeiden. Hierbei wird insbesondere in den Wohnlagen auf zahlungswillige Touristen verzichtet, die sich in zusätzlichen hochpreisigen privaten Ferienwohnungen einmieten, um den Wohnstandort in der gewollten Nutzungsmischung mittel- und langfristig zu sichern.

Sicherung eines stabilen soziokulturellen Miteinanders

Der überwiegende Teil der Gäste auf der Insel stammt aus dem europäischen, wenn nicht sogar dem deutschsprachigen Kulturkreis. Hierdurch sind kulturelle Spannungen zwischen Einheimischen und Gästen aktuell kaum zu beobachten. Es ist der Anspruch der weltoffenen Akteure vor Ort, heute und künftig als europäische Top-Destination wahrgenommen zu werden. Jedoch differenzieren sich die Identität der Kunden ebenso wie deren Gepflogenheiten auch innerhalb Deutschlands zunehmend aus. In Kombination mit den deutschlandweit zu beobachtenden Verkürzungen von Reisezeiten und der damit einhergehenden stärkeren Fluktuation steigt auch das Potenzial an Reibungspunkten zwischen Einheimischen und Gästen (bspw. durch häufigere Ein- und Auszüge). Wenn es durch private Zimmervermietungen und der zunehmenden gewerblichen Umwandlung von Wohnraum in beispielsweise Appartements zu einer räumlichen Konzentration von Beherbergungsnutzungen im Wohnumfeld kommt, ist die Gefahr von Nachbarschaftsstreitigkeiten erhöht. Zur Sicherung eines stabilen soziokulturellen Miteinanders muss diesen Konflikten frühzeitig und gebietsbezogen vorgebeugt werden.

Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes als Orte geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung

Die wesentliche Grundlage des Sylter Tourismus stellt die Identität als friesische Urlaubsinsel dar, die es schafft Qualität, Tradition und Persönlichkeit zu produzieren, ohne dabei die Wertschätzung von Mensch und Natur aus dem Auge zu verlieren. Diese Grundlage gilt es bei allen künftigen Entwicklungen zu erhalten. Bei Entwicklungsvorhaben und Investitionen ist besonders zu überprüfen, ob diese in einem baukulturellen Widerspruch zum Orts- und Landschaftsbild am jeweiligen Standort stehen. Eine Beeinträchtigung von Orten mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung ist ebenso zu vermeiden wie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Ökologische Ziele

Förderung und Entwicklung eines nachhaltigen (umweltverträglichen) Tourismus durch Förderung von Qualität statt Quantität

Qualitätsorientierte Möglichkeiten des Naturerlebens und Nachhaltigkeit sind immanenter Teil der Markenkriterien für den Sylt-Tourismus. Sie stellen darüber hinaus einen wichtigen Mehrwert für die künftige Weiterentwicklung des Marketings dar (Nachhaltigkeit fest in der Identität verankern). Das beginnt bei der grundsätzlichen Ausrichtung der Marketingstrategie, die eine Qualitätsstrategie klar in den Fokus rückt.

Hierzu gehört die grundsätzliche Maßgabe „Qualität vor Quantität“, höhere Auslastungen von bereits vorhandenen Betriebstypen, die ökologische Sicherung des unbezahlbaren Landschaftswertes, die Verlängerung der Saison, die Stabilisierung bzw. Steigerung der Verweildauer pro Gast und die Etablierung von nachhaltigen Qualitätsstandards, die auch aus der ökonomischen Perspektive alternativlos sind. Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung dieser Qualitätsstrategie sind entsprechend zu setzen.

Vermeidung von unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung

Sowohl die gewerblichen als auch die privaten Beherbergungsangebote orientieren sich an den besonderen touristischen Lagequalitäten. Hierdurch kommt es neben einer hohen Grundbelastung zu teilräumlichen Konzentrationen. Diese Agglomerationen können neben anderen Entwicklungen (u. a. Licht und Lärm) eine erhebliche Beeinträchtigung für ein gesundes Wohnumfeld darstellen und sind daher zu vermeiden.

Vermeidung von unverhältnismäßigen Auswirkungen auf Natur- und Kulturgüter

Der sogenannte „Overtourism“ hinterlässt räumlich konzentriert Auswirkungen auf die Natur- und Kulturgüter der Gemeinde – ob durch massenhafte Abnutzung oder gar durch mangelnden Respekt gegenüber dem kulturellen/ naturräumlichen Erbe. Diesen Effekten ist mit geeigneten Steuerungsmaßnahmen zu begegnen.

Sicherung einer gemeindeverträglichen Verkehrsqualität in allen Ortschaften und deutliche Verkehrsberuhigung in vorbelasteten Lagen

Eine Besonderheit des Wirtschaftsfaktors Tourismus in der Gemeinde Sylt ist, dass alle Ortschaften direkt und indirekt von ihm partizipieren. Dennoch gibt es zahlreiche verkehrliche Wechselwirkungen zwischen den Lagen, die vor allem Beherbergungsnutzungen stellen und Lagen mit ergänzenden touristischen Infrastrukturen (bspw. im Zentralort). Die durch die Insellage stark auf die Hauptachsen sowie die Mobilitätsknoten (Bahnhöfe, Shuttle und Flughafen) zugeschnittene Verkehrsinfrastruktur in Kombination mit saisonalen Spitzen führen hierbei ebenso zu konzentrierten Belastungen von Lagen wie Agglomeration oder eine nicht abgestimmte Größe von Beherbergungsnutzungen am Mikrostandort. Mit dieser dispersen Struktur gehen Mobilitätsanforderungen einher, die durch Trends zu einer kürzeren Aufenthaltsdauer und damit auch einem erhöhten An- und Abreisverkehr noch weiter verschärft werden. Erhöhte Verkehrsaufkommen und zunehmende Parkplatzprobleme sind die Konsequenz. Eine hohe Aufenthaltsqualität ohne unverträgliche Luft- und Lärmbelastungen, insbesondere in den stark nachgefragten Bereichen der Gemeinde, ist zu sichern. Zudem wird insbesondere in den bereits heute besonders beeinträchtigten Bereichen eine deutliche Verkehrsberuhigung angestrebt (Zentralort, Ortsdurchfahrten, Sackgassenlagen wie in Keitum). Neben geeigneten Verkehrskonzepten soll hierzu u.a. auch eine geeignete Steuerung von Beherbergungsnutzungen beitragen.

5.2 Handlungs- und Umsetzungskonzept

5.2.1 Inhaltlich-räumliches Steuerungskonzept

Das räumliche Steuerungskonzept bildet die unterschiedlichen Typen von Beherbergungsnutzungen (privat und gewerblich) vor den Nutzungskategorien und Lagen in der Gemeinde Sylt ab. Es dient als Orientierungsrahmen zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von künftigen Anfragen im Gemeindegebiet. Die fallbezogene Beurteilung sollte als Abwägungsmaterial im Rahmen von Bauleitplanverfahren mit einbezogen werden. Die städtebaulichen Gründe, bezogen auf die jeweilige Ortschaft, können im Detail der Analyse und den Handlungsempfehlungen auf Ebene der Teilbereiche (Kapitel 3 Bestandssituation auf Teil-ebenen) entnommen werden.

Um neben den Auswirkungen am Mikrostandort auch negative, städtebauliche Effekte im Rahmen eines gesamtgemeindlichen Kontextes zu erfassen, sind immer auch gesamtgemeindliche Wirkmechanismen zu berücksichtigen, beispielsweise zur Vermeidung ungewollter Verlagerungseffekte vom Zentralort in die umliegenden Ortschaften (vgl. Kapitel 2.4.1). Weiterhin gilt auch bei einer Marktanpassung im Sinne des Beherbergungskonzeptes, dass die kumulative Wirkung (zeitlich und räumlich) derartiger Vorhaben auf den Gesamtmarkt und die übrigen Belange der Gemeindeentwicklung zu berücksichtigen sind.

Grundsätze

Folgende Grundsätze werden durch das Steuerungskonzept verfolgt:

- Angebotsanpassungen sind nur in Form einer qualitativen Feinststeuerung und als behutsame Reaktion in strategisch angestrebten Marktsegmenten ausnahmsweise erwünscht. **Sie sollten ohne ein weiteres Bettenwachstum in der Gemeinde erfolgen** (im Rahmen der strategischen Marktanpassung). Aus diesem Grund werden im Beherbergungskonzept **keine Eignungsräume für Neuentwicklungen** benannt. Eine **Marktanpassung sollte nur nach vorheriger Überprüfung durch das vorgeschlagene Prüfraster ausnahmsweise zulässig** sein und zum Schutz der Bodenfunktion präferiert an bestehenden Standorten umgesetzt werden. Die Kosten für eine Überprüfung sollte auf potenzielle Investoren übertragen werden und durch unabhängige Gutachten belegt werden.
- **Westerland** genießt die größte touristische Attraktivität, besitzt als Zentralort raumordnerische Versorgungsaufgaben und verkörpert in besonderer Weise den mit dem Standort Sylt verbundenen qualitativollen Tourismus auf nationalem und internationalem Niveau. Gleichzeitig sind die Lagen der Innenstadt in besonderer Weise Orte der Funktionsmischung. Ein verträgliches Nebeneinander der Funktionen ist auch unter Berücksichtigung der Belange der Gesamtgemeinde gewollt. **Gehobene Angebote** (4 bis 5-Sterne Segment) aus unterschiedlichen Bereichen der Hotellerie sowie speziell auf die Tourismusstrategie der Gemeinde Sylt **zugeschnittene Nischenkonzepte** sollten **ausnahmsweise und vorzugsweise abseits der Wohnlagen** nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters zugelassen werden. Eine weitere Ausweitung der bereits zahlreich vorhandenen, kleinteiligen Ferienwohnungen und privaten Zimmervermietungen sollte zu Gunsten des Anteils der Wohnnutzung vermieden werden. Im bestehenden Planungsrecht vorhandene Ausnahmen sollten zu Gunsten der Wohnfunktion und in Anbetracht des vorhandenen Bestandes zurückgenommen werden. Eine ausgewogene Nutzungsentwicklung trägt der steigenden Wichtigkeit zentraler Lagen als Wohnstandort im Zuge des demografischen Wandels Rechnung, dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten und begrenzt Auswirkungen auf das Ortsbild. Die bereits heute vorhandenen verkehrlichen Belastungen sind im Sinne der Gesamtstrategie der Gemeinde weiter zu reduzieren und neue Belastungen bei künftigen Umgestaltungen zu vermeiden.
- Auch in den **übrigen Ortschaften** gilt es, die schon belastete **Wohnfunktion** gegenüber den Beherbergungsnutzungen zu **stärken**. Eine über die bereits existierenden Beherbergungsnutzungen hinausgehende **Angebotsausweitung ist weitgehend auszuschließen**. **Gehobene Angebote** (4 bis 5-Sterne Segment) aus unterschiedlichen Bereichen der Hotellerie sowie speziell auf die Tourismusstrategie der Gemeinde Sylt **zugeschnittene Nischenkonzepte** sollten **nur im Einzelfall und anlassbezogen** nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters zugelassen werden. Dabei ist die Grundlinie „im Saldo keinen Bettenzuwachs zu erzielen“ zu berücksichtigen und ein funktionierendes Verkehrskonzept (Beschäftigten- und Kundenverkehre) in der Mikro- und Makrolage nachzuweisen.
- Boardinghouses, Gasthäuser, Motels und sonstige **Budget-Formate sollen nicht zur Beseitigung des Bedarfs an Unterbringungsmöglichkeiten für Fachkräfte genutzt werden**, da eine Zweckentfremdung zu Gunsten sonstiger Beherbergungsnutzungen kaum gesichert werden kann und sie zudem der gewünschten Prädikatisierung am Standort widersprechen. Im Schluß mit der Wirtschaft und Wohnungswirtschaft sollte die Versorgung insbesondere über die Bereitstellung von ausreichend Dauerwohnraum sichergestellt werden.
- Zur optimierten Nutzung der wenigen vorhandenen **Gewerbeflächen** ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben des Beherbergungswesens in Gewerbegebieten **explizit auszuschließen**.

- Die **freizeitwirtschaftliche Nutzung von nicht für Beherbergungszwecke angemeldetem, privatem Wohnraum, die Umwandlung von Dauerwohnraum in Angebote zur Kurzzeitvermietung sowie die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum** sollten zum Erhalt der Wohnfunktionen dringend **unterbunden werden**.
- Eine Ausweitung des Angebotes an Vorsorge- und Rehabilitationskliniken ist aufgrund der klar abgrenzbaren Funktionen und Zielgruppen mit ihren spezifischen Reiseverhalten **projektbezogen zu prüfen**. Aufgrund der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung bieten sich insbesondere die Standorte Westerland Innenstadt und Westerland Nord für eine einzelfallbezogene Prüfung an. Der enge, funktionale Kontext sollte bei der Überprüfung eine gehobene Rolle spielen.
- **Gemeldete, existierende Beherbergungsbetriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz**. Diese können auch bei künftigen Planungen gesichert und erhalten werden.
- Mit den Campingplätzen in Morsum, Tinum, Westerland und Rantum existiert auch für diese Reiseform ein gemessen an der Insel- und Gemeindegröße reichhaltiges Angebot. Negative städtebauliche Effekte (Verkehr, Lärm, Belastung Landschaftsraum...) gehen in Kombination mit den anderen Beherbergungsnutzungen auch von diesem Beherbergungstypus aus. Daher sollte auch hier eine weitere quantitative Angebotsausweitung ausgeschlossen und allenfalls im Umfeld der bestehenden Angebote im Einzelfall und anlassbezogen qualitative Marktanpassungen zugelassen werden (ohne weiteren quantitativen Ausbau der Schlafgelegenheiten). Dies gilt auch für neue Formate aus dem sogenannten Glamping-Bereich (Baumhaus, Hausboote, Jutehütten etc.).
- Darüber hinaus gelten die in der BauNVO geregelten Zulässigkeiten, die in Tabelle 5 für den Standort Sylt näher ausdifferenziert sind (u.a. freiere Regelung von Campingplätzen über SO-Gebiete durch den Plangeber). Im Grundsatz nimmt hierbei das Maß der Beherbergungsnutzung mit der Sensibilität des Umfeldes am Mikrostandort ab.

Abbildung 68: Standortmatrix - Überblick über die Handlungsempfehlungen in den Ortschaften

Subsumtion der Betriebsarten	Westerland				Rantum	Tinum	Keitum	Munkmarsch	Archsum	Morsum	GE, GI
	Innenstadt	Nord	Ost	Süd							
Gemeldete, existierende Betriebe genießen Bestandsschutz											
Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standorttaggregiert, keine Streulagen)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	X
Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/ Monteurwohnung)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Bauernhof, Privatunterkunft / Privatzimmer)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Pension, Gasthaus	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Gasthof	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	X
Hotel garni (nur im 4- und 5-Sterne-Angebotssegment)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	X	X	X	X	X	X	X
Jugendherberge, Hostel	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Motel	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Vorsorge- und Rehaklinik	(✓)	(✓)	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Schulungsheim	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Campingplätze (inkl. Glamping)	X	X	X	(✓)	(✓)	(✓)	X	X	X	(✓)	X
Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung (betrifft Vermietung mit gewerblichen Charakter)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

(✓) = im Einzelfall und nur zur Marktanpassung zu prüfen (Prüfraster) X = auszuschließen

Quelle: cima 2021

Prüfraster

Genehmigungsanträge für Beherbergungsstätten können anhand des nachstehenden städtebaulichen Prüfrasters analysiert und bewertet werden. Danach kann entschieden werden, ob das Vorhaben im Rahmen der Gesamtkonzeption erwünscht ist. Folgende Kriterien sollten zur Anwendung kommen:

- **Eignungsräume:** Eine genereller Eignungsraum für Beherbergungsnutzungen existiert aufgrund der vorhandenen Belastungen in der Gemeinde nicht. Marktanpassungen sind aufgrund der heutigen Bestandssituation nur in strategisch sinnvollen Marktsegmenten ausnahmsweise zu prüfen und sollten im Sinne der übrigen Belange der Gemeindeentwicklung ohne eine Erhöhung der Bettenkapazitäten vollzogen werden (bspw. durch Marktanpassung von Bestandsbetrieben). Es ist zu prüfen, ob der gewählte Standort den im Beherbergungskonzept dargelegten städtebaulichen Zielen der Gemeindeentwicklung der Gemeinde Sylt entspricht und einer Verschlechterung der städtebaulichen Situation am Standort entgegengewirkt werden kann.
- **Agglomeration von Beherbergungsangeboten insbesondere Ferienwohnungen und privaten Zimmervermietungen in Kombination mit einer großen Anzahl von Nebenwohnsitzen:** Agglomerationen von Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte zu einer Unterbindung weiterer Angebotsausweitungen führen. Neben dem Verlust von kaum vorhandenen Entwicklungsflächen werden durch die Folgewirkungen (u.a. Verkehr, Lärm) negative städtebauliche Effekte hervorgerufen.
- **Auswirkung auf ortsbildprägende Ensembles oder Gebäude sowie das prägende Landschaftsbild:** Im Falle von strategischen Marktanpassungen ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben in seinem baukulturellen Anspruch der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung des jeweiligen Vorhabenstandortes entspricht und den Belangen des Landschaftsbildes der Insel Rechnung trägt. Eine Entwertung ortsbildprägender Bausubstanz und des Landschaftsbildes ist zu vermeiden.
- **Unternehmensstruktur und Auslastungsquote:** Die Angebotsstruktur in der Gemeinde wird heute sehr stark durch das Angebot von Ferienwohnungen, privaten Zimmervermietungen und Nebenwohnsitzen geprägt. Zudem sorgen die ökonomischen Rahmenbedingungen für ein zunehmendes Investitionsinteresse bei Anbietern von Luxusappartements und hochpreisiger Kettenhotellerie. Neue Angebote sollten im Sinne des Wirtschaftsfaktors Tourismus weder zu einem undifferenzierten noch zu einem einseitigen Wachstum führen und stattdessen durch inhaltliche Konzepte zunehmend ausdifferenzierten Kundenansprüchen Rechnung tragen. Angebotsanpassungen sind daher nur in strategisch sinnvollen Marktsegmenten zu überprüfen. Auf eine sehr gute durchschnittliche Bettenauslastungsquote von über 60 % im Bereich Hotellerie (übrige 50%) sollte hingearbeitet werden, um vorhandene Ressourcen ökologisch und ökonomisch bestmöglich zu schützen. Hierzu ist zu prüfen, ob die entwickelten Angebote den ganzjährigen Vertrieb unterstützen, ohne dabei zu einer Niedrigpreisstrategie zu führen.
- **Immissionsituation und verkehrliche Anbindung:** Insbesondere in Kombination mit Wohnlagen ist zu prüfen, ob durch den Betrieb gewerblicher Unternehmen oder einer Agglomeration von Beherbergungsbetrieben, Lärmkonflikte (insbesondere in den Nachtstunden) zu erwarten sind oder Belange der Mobilität der Bevölkerung eingeschränkt werden. Durch verkehrsgünstige Lagen, ein ausreichendes Parkraumangebot und kurze Wege zu den Zielen, können Verkehre reduziert, vermieden und gemeindeverträglicher gestaltet werden. In den ohnehin schon vorbelasteten Lagen gilt es bereits heute den Verkehr zu beruhigen. Künftige Entwicklungen müssen sich diesem Ziel durch geeignete Konzepte unterordnen.
- **Funktionaler Zusammenhang zu Infrastruktureinrichtungen:** Um die ggf. erforderliche Weiterentwicklung von Infrastruktureinrichtungen insbesondere aus der Gesundheitswirtschaft (u.a. Kliniken) zu gewährleisten ist zu prüfen, ob die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben, vor allem den am Standort vorhandenen Betrieben als Standortfaktor dient oder primär Kunden aus anderen Lagen bedient werden sollen. Hierbei ist auch das ggf. bereits vorhandene Angebot zu berücksichtigen. Nur wenn ein deutlicher funktionaler Kontext in strategisch gewollten Marktsegmenten nachgewiesen werden, sollte eine Angebotsanpassung ausnahmsweise geprüft werden.

Es wird gutachterlich empfohlen, die Überprüfung der Einhaltung des Prüfrasters bei konkreten Anfragen durch eine unabhängige Stelle bei der Gemeinde Sylt oder im Auftrag der Gemeinde durch externe Berater durchführen zu lassen. In Analogie zur gängigen Praxis bei Einzelhandelsgutachten sollten die Kosten derartiger Gutachten mittels Kostenübernahmeerklärung an den Vorhabenträger weitergegeben werden.

Eignungsräume

Eignungsräume sollen Anfragen und Investitionen auf Standorte lenken, von denen marktseitig und städtebaulich erwartet wird, dass sie eine positive Entwicklung für die gesamtgemeindliche Entwicklung bedeuten.

Hierbei ist für die Gemeinde Sylt zu beachten, dass das erreichte Qualitäts- und Versorgungsniveau an Beherbergungsnutzungen innerhalb der Gemeinde aus Sicht der am Beherbergungskonzept beteiligten Akteure als sehr gut eingestuft wird und Ungleichgewichtige zu den übrigen Belangen der Gemeindeentwicklung in nahezu allen Teillagen zu finden sind.

Angebotsanpassungen sind daher nur in Form einer qualitativen Feinststeuerung und als behutsame Reaktion in strategisch angestrebten Marktsegmenten ausnahmsweise sinnvoll. Sie sollten ohne ein weiteres Bettenwachstum in der Gemeinde erfolgen (im Rahmen der strategischen Marktanpassung). Aus diesem Grund werden im Beherbergungskonzept keine Eignungsräume für Neuentwicklungen benannt. Eine Marktanpassung sollte nur nach vorheriger Überprüfung durch das vorgeschlagene Prüfraster ausnahmsweise zulässig sein.

Weiterhin ist zu beachten, dass im Falle der Zusammenlegung von mehreren kleinteiligen Angeboten zu einem Gesamtangebot, die Auswirkungen auf den kombinierten Mikrostandort ebenfalls überprüft werden müssen. Zudem kann eine zeitlich parallele Entwicklung an mehreren Standorten eine ungewollte Belastung für die bestehenden Strukturen darstellen. Für Parallelentwicklungen besteht aktuell kein Handlungsdruck, sie sollten daher vermieden werden. Kumulative Effekte mehrerer Projekte sind immer auch im gesamtgemeindlichen Wirkkontext zu beurteilen.

5.2.2 Rechtliches Steuerungskonzept

Es wird empfohlen, das Beherbergungskonzept durch die Gemeindevertretung als Grundlage für ein **städttebauliches Entwicklungskonzept** oder als **sonstige städtebauliche Planung** nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschließen zu lassen.

Hierdurch wird das Beherbergungskonzept zur Richtschnur für die weitere Ansiedlungspolitik – vor dem Hintergrund eines gemeindeweit einheitlichen Bewertungsrahmens im Rahmen der Bauleitplanung.

Als **öffentlicher Belang** wären die Vorgaben und Ziele des Beherbergungskonzeptes bei allen laufenden und zukünftigen Bauleitplanverfahren **zu berücksichtigen (abwägungsrelevant)**.

Bei allgemeinen, informellen Anfragen kann auf das Beherbergungskonzept verwiesen werden. Durch die gesetzten Rahmenbedingungen ist nach Bekanntwerden im Investorenkreis ein Rückgang der Nachfragen an ungeeigneten Standorten zu erwarten. Dies hat sich in Kommunen mit bereits beschlossenen Beherbergungskonzepten bestätigt.

Darüber hinaus bleibt das Beherbergungskonzept eine informelle städtebauliche Planung. Eine Verbindlichkeit nach außen kann nur durch eine Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Hierbei wird folgendes empfohlen:

- Wenn sich bei der **Überprüfung** von Projekten **bei künftigen Standortanfragen** Widersprüche zum Beherbergungskonzept zeigen, kann ein **Bauleitplanverfahren** zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ziele erfolgen. Das gilt gleichermaßen für die Änderung bestehender Bebauungspläne und für die erstmalige Aufstellung von Bebauungsplänen. **Hierbei** dient das **Beherbergungskonzept und die gebietsspezifische Ableitung** nach eindeutigen Kriterien (siehe u. a. **Prüfraster**, z. B. Schutz von lokalen Wohnfunktionen und Handlungsempfehlungen in den Ortschaften) als Teil der Begründung eines aufzustellenden Bebauungsplans.
- Aufgrund des bereits vorhandenen Angebotes sollten Ferienwohnungen in Wohngebieten in neuen Bebauungsplänen auch nicht in untergeordneter Form zugelassen werden. Hierdurch kann dem

Mangel an Dauerwohnraum bei gleichzeitig kaum vorhandenen Entwicklungsflächen aktiv begegnet werden.

- Eingriffe in **bestehendes Planungsrecht** (vgl. u. a. rechtliche Rahmenbedingungen – Rechtsbehelfe, aber auch Verwaltungsaufwand) sollten **dringend geprüft werden**. Im Mittelpunkt stehen hierbei insbesondere Anpassungen in Form der Rücknahme von Ausnahmen zu Gunsten von Beherbergungsnutzungen zu Gunsten von Dauerwohnraum. Den möglichen Rechtsbehelfen und dem damit verbundenen Aufwand sollten hierbei die kaum noch vorhandenen Flächenpotenziale, die Opportunitätskosten für die Schaffung von Dauerwohnraum an anderer Stelle und der vielfach erstmal nachzuweisende Planungsschaden gegenübergestellt werden. So können bspw. auch für die Dauerwohnfunktion in der Gemeinde sehr hohe Renditen erzielt werden. Fokusräume mit besonderer Priorität sind Standorte mit erheblichen Vorbelastungen (sehr hoher Anteil von Wohnblöcken mit Nebenwohnsitz- und Ferienhausquote sowie vorhandene Verkehrsprobleme) ebenso wie Standorte, die in verstärkter Weise für Entwicklungen angefragt werden. In diesen Fokusräumen sollte mit einer Überarbeitung des Planungsrechts begonnen werden. Da die Vorbelastungen in fast allen Ortslagen der Gemeinde Sylt immanent sind, ist eine flächige Anpassung jedoch dringend anzuraten, zumal Spill-Over-Effekte verstärkend wirken können. Die erforderlichen Maßnahmen sollten durch ein Monitoring begleitet werden.
- Die Überprüfung in Gebieten nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sollte auf Basis des Prüfrasters, der Ziele, der Standortmatrix und der Konkretisierung für die Ortschaften erfolgen. Sollten sich Teilbereiche als besonders gefährdet herauskristallisieren, kann eine Steuerung auch hier über ein **Bauleitplanverfahren** zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ziele erfolgen. Es existieren allerdings kaum noch unbeplante Gebiete innerhalb der Gemeinde.

Darüber hinaus erfordern **gesamtgemeindliche Wirkungsketten** ein kontinuierliches Monitoring. So kann beispielsweise ein Ausschluss von Beherbergungsnutzungen in Westerland dazu führen, dass verstärkt Flächen in angrenzenden Gemeindeteilen in verkehrsgünstigen Lagen zum Zentralort nachgefragt werden. Eine flächige Anpassung des Planungsrechts ist daher anzunehmen, auch wenn dies nur zeit-, finanz- und personalaufwendig zu realisieren sein wird.

Da Beherbergungskonzepte deutschlandweit ein noch neues Instrumentarium zur städtebaulichen Steuerung von Beherbergungsnutzungen sind, sollte die Wirkungsweise mindestens alle zwei Jahre geprüft werden. Um aktuelle Herausforderungen und Anpassungsbedarfe erfassen zu können, ist eine Fortschreibung des Konzeptes darüber hinaus mindestens alle fünf bis sieben Jahre zu empfehlen.

5.2.3 Ergänzende Maßnahmen

Neben dem Beherbergungskonzept konnten im Rahmen des Beteiligungs- und Analyseprozesses, eine Reihe von ergänzenden Maßnahmen identifiziert werden, deren Umsetzung wichtige unterstützende Effekte hätten und geprüft werden sollten. Zu benennen sind hierbei insbesondere:

- **Maßnahmen einer aktiven Städtebaupolitik:** Die Prognosen zeigen, dass der Beherbergungsmarkt, trotz der Pandemie, auch künftig weiterwachsen wird. Dies gilt auch für die Gemeinde Sylt, jedoch existieren hier durch die Insellage limitierende Faktoren für alle Nutzungen der Gemeinde. Bei kaum einem anderen Standort in Deutschland ist die Ressource Fläche so begrenzt und teuer wie auf Sylt. Darüber hinaus wird der heute schon angespannte Wohnungsmarkt auch auf absehbare Zeit weiter bestehen. Mit dem Beherbergungskonzept und ergänzenden Instrumentarien kann die Gemeinde Sylt weitere Rahmenbedingungen setzen, um ein gemeindeverträgliches Nebeneinander der Funktionen zu gewährleisten. Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Belastungen des Wohnungsmarktes und den auch künftig stark nachgefragten touristischen Funktionen, selbst bei einer deutlichen Qualitätsorientierung, müssen diese Rahmenbedingungen trotz aller Umsetzungsschwierigkeiten aber durch eine aktive Städtebaupolitik begleitet werden, um dem bereits entstanden Ungleichgewicht entgegenzuwirken. Hierzu gehört insbesondere die Versorgung mit ausreichend nachfragegerechtem und bezahlbarem Wohnraum und die Lösung von

bereits vorhandenen Mobilitätsengpässen (bspw. in Keitum) durch zukunftsweisende Verkehrskonzepte.

- **Ordnungsmaßnahmen verschärfen:** Selbst in Teilbereichen mit vorhandenen Satzungen zur Reglementierung der Beherbergungsnutzungen, werden von unterschiedlichen Akteuren, Ansätze zur Umgehung dieser Festsetzungen beobachtet. Dies geht sowohl zu Lasten der Wohnraumnutzung als auch der regulären Beherbergungsangebote und reicht von der nicht angemeldeten Untervermietung von Wohnsitzen bis hin zur fingierten Nutzung von Wohnraum als Dauerwohnraum durch die Anmeldung nicht mehr meldepflichtiger älterer Menschen. Aufgrund der geringen Größe der Ortsteile lassen sich Verdachtsmomente schnell identifizieren. Eine Kontrolle erfordert jedoch eine entsprechende personelle Ausstattung der Behörden und ist zudem rechtlich aufgrund der Unverletzlichkeit der Wohnung sehr schwer und nur zeitaufwendig umzusetzen. Dennoch sollten Kontrollen und Bußgelder, wo immer möglich, verschärft zum Einsatz kommen. Dabei sind die hohen Opportunitätskosten für die Schaffung neuer Wohnangebote in Abgleich zu bringen. Da die Ordnungsbehörden beim Kreis Nordfriesland angesiedelt sind, ist dieser frühzeitig mit ins Boot zu holen.
- **Einfordern und umsetzen von ergänzenden rechtlichen Rahmenbedingungen auf EU-, Bundes- und Landesebene:** Insbesondere im Kontext mit privaten Beherbergungsportalen und den in Teilen dort vorhandenen scheinprivaten Anbietern von Beherbergungsnutzungen haben aktuelle Rechtsprechungen des EuGHs¹⁵ die Rechte von Kommunen, in denen Wohnraum knapp und teuer ist, gestärkt. So darf beispielsweise die Kurzzeitvermietung über Portale wie Airbnb an Feriengäste verboten werden. Hier gilt es, sich auf Landesebene für ein Gesetz einzusetzen, das den Leerstand aus Spekulationsgründen einschränkt, bestehenden Wohnraum erhält, Zweckentfremdung vermeidet, touristische Vermietungen reguliert und dies bei Zuwiderhandlung mit hohen Bußgeldern ahndet. Als Vorbild könnte u.a. das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz –HmbWoSchG unter Berücksichtigung HmbGVBl vom 23. Oktober 2018 genutzt werden. Aber auch in Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Bayern, Hessen und Berlin wurden entsprechende Rahmenbedingung erlassen bzw. nochmalig verschärft. Diese und weitere Entwicklungen gilt es auch in Schleswig-Holstein zu beobachten, kontinuierlich einzufordern und die sich daraus ergebenden Handlungsoptionen umzusetzen.
- **Kontinuierlicher und enger Austausch von Gemeindeplanung, Sylt Marketing GmbH, Ortsvorstehern und Akteuren der Wirtschaft:** Durch die dynamische Entwicklung in den vergangenen und die zu erwartende Entwicklung in den kommenden Jahren wird trotz Prädikatisierung mit teilweise weitreichenden Folgen für die Gemeindeentwicklung gerechnet. Hierdurch entsteht ein erhöhter Koordinierungs- und Monitoringbedarf. Um insbesondere die Transparenz für die Belange der unterschiedlichen Akteure und die Effektivität von möglichen Maßnahmen zu erhöhen, ist der kontinuierliche Austausch der Gemeindeplanung mit der Sylt Marketing GmbH, Ortsvorstehern und Akteuren der Wirtschaft (wichtig unterschiedliche Marktsegmente und Ortschaften) zu empfehlen (bei Bedarf weitere Fachgebiete). Aktuelle Marktentwicklungen können schneller erkannt und Reaktionsmöglichkeiten verbessert werden. Die Kennzahlen des Beherbergungskonzeptes bieten in Kombination mit den Statistiken von Sylt Marketing, den Statistiken der Gemeinde und der amtlichen Statistik einen wichtigen Orientierungsrahmen zur Diskussion, der durch die angestrebte Statistiksatzung noch weiter verbessert werden kann.
- **Saisonverlängernde Maßnahmen:** Der Marketingplan identifiziert qualifizierte Angebote, im ganzjährigen Vertrieb ohne Niedrigpreisstrategie („Inhaltlicher Wandel statt undifferenzierten Wachstums“) als wichtige Rahmenbedingungen um ein Absinken der Wertschöpfung im Tourismus zu verhindern (Sylt Marketing GmbH 2016). Die Bettenauslastung ist in der Saison in der Gemeinde im Durchschnitt und im Vergleich mit anderen deutschen Top-Destinationen bereits heute gut und allenfalls leicht steigerbar. Entwicklungen ohne Bettenzuwachs sind daher vor allem abseits der Hauptsaison möglich. Dies bedeutet in der Regel einen größeren Steuerungs- und

¹⁵ EuGH: Urteil in den verbundenen Rechtssachen C-724/18 und C-727/18

Koordinierungsaufwand (beispielsweise Profilierung durch Events, quellgebietspezifischeres Marketing, Beispielung von Brückentagen...), der sich ggf. in zusätzlichen Personalstellen widerspiegelt. Darüber hinaus haben auch diese „Ruhephasen“ eine wichtige Funktion für die Einheimischen und die Natur. Dies gilt es bei der Konzeption etwaiger Maßnahmen zu bedenken.

- **Fachkräftemangel aktiv begegnen:** Der Fachkräftemangel ist bereits heute eine spürbare negative Rahmenbedingung, nicht nur für die Anbieter auf dem Beherbergungsmarkt in der Gemeinde Sylt. Durch die Insellage wird die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes und die Bezahlbarkeit der Unterkunft weiter erschwert. Zudem wird vor dem Hintergrund des deutschlandweit weiterwachsenden touristischen Marktvolumens in den kommenden Jahren – bei gleichzeitig stattfindendem demografischem Wandel – der Wettbewerb um qualifiziertes Personal noch weiter zunehmen. Hierbei gilt es, überschaubaren Verdienstmöglichkeiten und vielfach fordernden Arbeitszeiten attraktive Ausbildungs- und Karrieremöglichkeiten gegenüberzustellen und den Standort Sylt als begehrliche Arbeitgebermarke zu positionieren. Weiterhin wird der Anteil von Personal mit Sprachbarriere aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen aller Voraussicht nach zunehmen. Auch hierdurch entstehen gesteigerte Qualifizierungserfordernisse. Dabei ist zu beachten, dass viele Rahmenbedingungen kommunal nur begrenzt beeinflussbar sind. In Kooperation mit anderen Kommunen sollte daher u. a. eine Prüfung der Lockerung des Arbeitsschutzes (insbesondere flexiblere Arbeitszeiten) auf Bundesebene angeregt werden. Einzelbetrieblich wäre auf Anbieterseite zudem zu prüfen, ob attraktivere Arbeitszeitbedingungen beispielsweise durch die Einführung einer 4-Tage-Woche erzielbar sind. In Kooperation mit Sylt Marketing, der Wirtschaftsförderung Nordfriesland, der Gemeindeentwicklung und Akteuren des Wohnungsmarktes sollten mit den Unternehmen Strategien erarbeitet werden, lebenswerte und gleichzeitig bezahlbare Mietwohnungsangebote für Fach-, Saison- und Hilfskräfte zu schaffen.

6 Fazit und Ausblick

Die Analyse der Gemeinde Sylt hinsichtlich ihrer heutigen und künftigen Beherbergungsfunktionen macht sehr stark deutlich, dass es in der Gemeinde nicht mehr um ein zu befürchtendes Ungleichgewicht zwischen den touristischen und übrigen Funktionen der Gemeindeentwicklung geht, sondern vielmehr darum, **einer längst eingetretenen Fehlentwicklung mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln konsequent entgegenzutreten.**

Der qualitativ hochwertige Tourismus ist und bleibt der wichtigste Wirtschaftsfaktor für die Insel Sylt und damit auch für die Gemeinde Sylt, die einen erheblichen Teil des Angebotes zur Verfügung stellt. Die angebotenen Beherbergungsleistungen dienen nicht nur der Tourismusbranche, sondern sind auch Einnahmequelle für zahlreiche vor- und nachgelagerte Branchen. Zudem profitiert auch die Bevölkerung von den bereitgestellten Funktionen der Daseinsvorsorge (Nahversorgung, Gastronomie, Dienstleistungen, Events...). **Im Gegenzug wird deutlich, dass das eingetretene Ungleichgewicht sowohl die Bereitstellung von bezahlbarem Dauerwohnraum, als auch die Aufrechterhaltung wichtiger Basisinfrastrukturen bis hin zum Ehrenamt in den Ortsteilen stark gefährdet.**

Die Entwicklungen der vergangenen Jahre haben zudem gezeigt, dass es trotz Prädikatisierungsstrategie zunehmend zu Nutzungskonkurrenzen zwischen den touristischen Funktionen und den übrigen Belangen der Gemeindeentwicklung kommt. Die Entwicklungen finden im gesamten Gemeindegebiet in belastenden Ausprägungen statt. Dabei führt sowohl ein erhöhtes Grundangebot in den kleineren Ortschaften als auch ein Ungleichgewicht im Zentralort zu städtebaulichen Problemen. Bezahlbare Entlastungsfunktionen sind im Sinne eines Wirkungsgeflechts in keiner Lage mehr zu finden. Selbst zurückhaltende Prognosen lassen zudem sogar noch einen Anstieg der Nachfrage und damit eine Verschärfung der Nutzungskonkurrenzen erwarten. Nachholeffekte beim Auslandstourismus führen hierbei aller Voraussicht nach auch nach der Pandemie zu keinen grundsätzlich anderen Ausgangsrahmenbedingungen. **Eine konsequente städtebauliche Steuerung zur Vermeidung von weiteren Fehlentwicklungen wird daher zunehmend erforderlich und gutachterlich dringend empfohlen.**

Aufgrund der bereits heute bestehenden Belastungen, die auch in der Bevölkerung deutlich wahrgenommen werden und der auch künftig gewollten Qualität des Angebotes im Einklang mit den Belangen von Mensch und Natur besteht Einigkeit bei den Akteuren, dass die künftigen Umsätze und Wertschöpfungen auf einem inhaltlichen Wandel statt auf einem undifferenzierten Wachstum beruhen müssen. **Hierzu soll die Bettenzahl der touristischen Übernachtungskapazitäten nicht weiter gesteigert werden** und stattdessen eine behutsame Qualifizierung der Angebote an sich zunehmend ausdifferenzierende Kundenansprüche erfolgen. Im Idealfall sollten hierbei, die zahlreichen dispersen kleinteiligen Angebote zu Gunsten ortsangemessener, strategisch sinnvoller Formate zusammengefasst werden. Dies wird sicherlich Zeit in Anspruch nehmen, jedoch müssen die Weichen bereits heute gestellt werden. Zudem muss auch ein qualitativer Wandel durch geeignete städtebauliche Rahmenbedingungen, die das Beherbergungskonzept definiert, begleitet werden. So können selbst in strategisch sinnvollen Marktsegmenten Angebotsanpassungen zu Belastungen von Teillagen führen. Entsprechende Effekte von Einzelansiedlungen sind bereits heute in den Ortschaften zu beobachten. Gleiches gilt für die räumlich und zeitlich konzentrierte Entwicklung von Marktanpassungen.

Die zahlreichen Bauleitpläne aus den vergangenen Jahrzehnten zeigen weiterhin, dass auch die Feinsteuerung mit einer stärkeren Konsequenz als bisher zu verfolgen ist, um ungewollte Entwicklungen zu Lasten der Wohnfunktion für Dauerwohnende zu unterbinden. Diese Anpassung wird personell wie finanziell erhebliche Anstrengungen erfordern, die aus gutachterlicher Sicht jedoch mit aller Konsequenz in Kauf zu nehmen sind. Die vielfach genutzten Ausnahmen zu Gunsten einzelner Dauerwohnraumangebote verfehlen hierbei zunehmend ihre Wirkung. Durch die zunehmende Vermietung von privatem Wohnraum als Ferienunterkunft, den bereits heute hohen Anteil von Zweitwohnsitzen und die teilweise illegale Zweckentfremdung von Dauerwohnraum, verschärft sich das Problem weiter. Dabei sind sowohl der Zentralort als auch alle Ortschaften der Gemeinde betroffen. Der Verlust von Wohnraum in einem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt sowie eine erhöhte Anzahl von Störungen im Wohnumfeld, sind nur einige der

Konsequenzen. **Ein konsequentes Umdenken, das von einer aktiven Städtebaupolitik zu Gunsten von bezahlbarem Wohnraum, einer Entschärfung von bereits eingetretenen Verkehrsproblemen und strengeren Ordnungsmaßnahmen begleitet wird, ist gutachterlich ausdrücklich empfohlen.**

Die Voraussetzungen für die Einführung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung wären auch in den Ortschaften der Gemeinde Sylt gegeben. Das Beherbergungskonzept könnte hierzu als Begründungsgrundlage genutzt werden. Allerdings scheitert es an der fehlenden Landesverordnung in Schleswig-Holstein. Die Kontrolle der Einhaltung vorhandenen Baurechts und der bauleitplanerische Ausschluss bzw. die Begrenzung von Nutzungsmöglichkeiten in besonders belasteten Lagen, sind daher Steuerungsmöglichkeiten, die in der Gemeinde Sylt in erster Linie zur Anwendung kommen sollten. Da zwischenzeitlich in fast allen deutschen Bundesländern eine Verordnung zur Zweckentfremdung von Wohnraum existiert, sollte ergänzend auch in Schleswig-Holstein auf eine Anpassung der Rahmenbedingungen hingewirkt werden.

Aus diesen und weiteren im Konzept beschriebenen Gründen liefert das vorliegende Beherbergungskonzept eine Grundlage für ein städtebauliches Entwicklungskonzept durch die Fachämter der Gemeinde Sylt. **Durch Beschluss der Gemeinde Sylt ist das Konzept als öffentlicher Belang bei allen laufenden und künftigen Bauleitplanverfahren abwägungsrelevant zu berücksichtigen.** Es dient als Richtschnur für die weitere Ansiedlungspolitik und bietet einen gemeindeweiten einheitlichen Bewertungsrahmen für Beherbergungsstätten jeglicher Art. Nur durch eine Überführung in die Bauleitplanung entfaltet das Beherbergungskonzept auch eine verbindliche Wirkung außerhalb der Verwaltung. Da es in der Gemeinde keine Lagen gibt, die nicht bereits heute erheblich vorbelastet sind oder von einem hohen Anfragedruck betroffen sind, werden die Anpassungen auch das gesamte Gemeindegebiet betreffen müssen.

Das Beherbergungskonzept liefert mit den Zielen für die künftige Entwicklung, den städtebaulichen Begründungen auf Ortsteilebene – die in einer Standortmatrix zusammengefasst sind –, eine Empfehlung für ein Prüfraster sowie die erforderlichen Argumentationsgrundlagen, um eine Begründung in der Bauleitplanung zu erleichtern. **Aufgrund des bereits vorhandenen, sehr umfangreichen Angebotes von Betten in allen Ortslagen und bereits vorhandener Vorbelastungen wird auf eine Benennung von Eignungsräumen für Neuentwicklungen verzichtet. Es wird dringend empfohlen, Angebotsanpassungen nur in Form einer qualitativen Feinsteuerung und als behutsame Reaktion in strategisch angestrebten Marktsegmenten ausnahmsweise zuzulassen.** Sie sollten ohne ein weiteres Bettenwachstum in der Gemeinde erfolgen (im Rahmen der strategischen Marktanpassung). **Anders als in der Vergangenheit sollten zudem die Kosten für einen Nachweis der Verträglichkeit im Sinne des Beherbergungskonzeptes den potenziellen Investoren übertragen werden.**

Darüber hinaus wird erwartet, dass allein durch den Beschluss des Beherbergungskonzeptes und den regelmäßigen Verweis bei allgemeinen und informellen Anfragen, die Nachfrage an ungeeigneten Standorten zurückgehen wird. Dies bestätigen Erfahrungswerte aus Kommunen mit vergleichbaren Konzepten.

Mit dem Beschluss des Beherbergungskonzeptes erhält die Gemeinde Sylt ein neues Instrumentarium, um die sehr dynamische Entwicklung des Beherbergungssektors in der Gemeinde in geordnete und gemeindeverträgliche Bahnen zu lenken. Während in den Bereichen der Einzelhandelsentwicklung oder der Steuerung von Vergnügungsstätten städtebauliche Entwicklungskonzepte inzwischen deutschlandweit erprobt sind, ist der Einsatz dieses Instrumentes im Bereich des Beherbergungswesens noch neu. Aus diesem Grund sollte die Funktionalität in den kommenden Jahren durch ein gezieltes Monitoring überprüft und ggf. erforderliche Anpassungen durch eine (Teil-)Fortschreibung erfolgen. Um aktuelle Herausforderungen, sich ändernde Rahmenbedingungen und Anpassungsbedarfe erfassen zu können, sollte das Konzept mindestens alle fünf bis sieben Jahre fortgeschrieben werden.

7 Quellen und Literaturverzeichnis

Alle im Konzept enthaltene Karten wurden durch die cima erstellt. Die Kartengrundlage bilden die ALKIS-Daten der Gemeinde Sylt sowie Shapefiles zu Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen.

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH 2020: Abschätzung des Wohnungsbedarfs und des realisierbaren Wohnungsneubaus bis 2030 für die Gemeinden der Insel Sylt

Braun Alexander, Michael 06.02.2016: Serviced Apartment's. Hier leben die urbanen Normaden. In Welt online unter: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article151903821/Hier-leben-die-urbanen-Normaden.html> zugegriffen Dezember 2018

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) (Hg.) (2011): Innovativer Gesundheitstourismus in Deutschland. Leitfaden. Online unter: https://www.projectm.de/sites/default/files/2016-04/Leitfaden_Gesundheitstourismus.pdf zugegriffen Januar 2019)

DEHOGA Bundesverband 2018: Betriebstypen im Beherbergungsgewerbe online unter: <https://www.dehoga-bundesverband.de/zahlen-fakten/betriebsarten/> zugegriffen Dezember 2018

dwif-Consulting GmbH 2017: Marktstudie privater Ferienimmobilien 2017. Kaufkriterien, Finanzierung, Vermietung und Objekteigenschaften von privaten Ferienimmobilien. FeWo-direkt; Engel und Völkers (Hrsg.). Berlin.

DZT/ Claus Sager 2014: DZT-Prognose 2030 für das Deutschland-Incoming – Chancen für Wachstum erkennen!

Gemeinde Sylt 2021: Sylt GIS - Flächennutzungsplan und Bebauungspläne, Fremdenverkehrs- und Erhaltungssatzungen: <https://syltgis.de> (zugegriffen August 2021)

Gemeinde Sylt 2021: Daten zu Zweitwohnungen

Gemeinde Sylt 2021: Daten zu Infrastrukturschließungen

Gemeinde Sylt 2021: Daten zu aktuellen Bauvorhaben

G&B 2019: Marktbericht Wohnen 2017/2018 – Grossmann & Berger (Hrsg.). Sylt.

HypoVereinsbank 2019: Wohnimmobilien-Marktbericht Sylt 2019

Immowelt 2021: Durchschnittliche Haus- und Wohnungspreise je m²: <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/> (zugegriffen August 2021)

infas 2021: Knie, Andreas; Zehl, Franziska; Schelewsky, Marc: Mobilitätsreport 05, Ergebnisse aus Beobachtungen per repräsentativer Befragung und ergänzendem Mobilitätstracking bis Ende Juli, Ausgabe 16.08.2021, Bonn, Berlin, mit Förderung des BMBF

Insel Sylt Tourismus Service GmbH 2021: Tourismus-Statistik der Jahre 2016 bis 2019

Maschke 1995: Hotelbetriebsvergleich, Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr (dwif) an der Universität München, Sonderreihe 63, vgl. GuG-aktuell 2004, 13

Meinecke & Rosengarten 2021: Stimmungsbild der Sylter Bevölkerung - Abschlussbericht der quantitativen Studie mit Einwohnern von Sylt

Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019: Bettenauslastungen in den Top-Destinationen

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021: Daten zur Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021: Tourismusstatistik der Gemeinde Sylt nach Betriebsarten 2015-2020

Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021: Umsatzsteuerstatistik 2009-2019

Sylt Marketing GmbH 2016: Marketingplan 2017 bis 2020 der Insel Sylt

Sylt Marketing GmbH 2017: Markenleitbild der Insel Sylt

Sylt Marketing GmbH 2020: Touristische Kennzahlen Sylt 2020

Website Berlin vs. Airbnb: <http://www.airbnbvsberlin.de/> (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)
zugegriffen Dezember 2018

Quellen der Beherbergungsstättenerfassung

Bestandsdaten zu Beherbergungsstätten der Gemeinde Sylt und der Sylt Marketing GmbH

Insel Sylt Tourismus Service GmbH 2021: Gastgeberverzeichnis (Stand Sommer 2021)

HRS: <https://www.hrs.de/> zugegriffen August 2021

FeWo-direkt: <https://www.fewo-direkt.de/> zugegriffen August 2021

Airbnb: <https://www.airbnb.de/> zugegriffen August 2021

Booking.com: <https://www.booking.com> zugegriffen August 2021

9flats.com: <https://www.9flats.com/de> zugegriffen August 2021

WIMDU: <https://www.wimdu.de/> zugegriffen August 2021

hometogo: <https://www.hometogo.de/> zugegriffen August 2021

Internetrecherche zu Eintragungen der Betriebe in Google Maps und auf den Internetseiten der Betriebe

8 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ablauf und Aufbau des Beherbergungskonzeptes	5
Abbildung 2:	Zentrale Bausteine	6
Abbildung 3:	Verkehrsleistung pro Tag absolut nach Verkehrsmitteln	11
Abbildung 4:	Wachstum Incoming-Tourismus Deutschland	12
Abbildung 5:	Vermietungsmotive von Ferienimmobilien „Warum vermieten Sie in erster Linie?“	13
Abbildung 6:	Zusammenhang Wohnungsknappheit und Beherbergung	14
Abbildung 7:	Durchschnittliche Quadratmeterpreise im Vergleich	15
Abbildung 8:	Severin´s Luxus Hotel & Spa in Keitum (betrieben durch die Atlantic Hotels Management GmbH)	16
Abbildung 9:	Ankünfte und Übernachtungen auf der Insel Sylt im Jahresverlauf 2019	20
Abbildung 10:	Entwicklung der Bevölkerungs- und Wohnungszahl in der Gemeinde Sylt	21
Abbildung 11:	Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen im Vergleich	24
Abbildung 12:	Entwicklung der Zahl der Betriebe und Betten (mit 10 und mehr Betten)	25
Abbildung 13:	Relativer Anteil der Betriebsarten nach Ankünften und Übernachtungen 2019 in der Gemeinde Sylt	26
Abbildung 14:	Entwicklung der durchschnittlichen Bettenauslastungsquote in %	28
Abbildung 15:	Relative Umsatzentwicklung aller Unternehmen im Wirtschaftszweig Beherbergung seit 2009	29
Abbildung 16:	Modellhafte Betrachtung des Nachfragewachstums auf den Beherbergungsbestand	33
Abbildung 17:	Wirtschaftlicher Bezug der Befragten in den Ortschaften der Gemeinde Sylt (n = 4.484)	35

Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt

Abbildung 18:	Einschätzung der Wirkung des Tourismus auf der Insel Sylt durch die Befragten (n = 4.484)	36
Abbildung 19:	Übersicht Aufteilung der Gemeinde Sylt in 10 Teilbereiche	47
Abbildung 20:	Blick in die Fußgängerzone mit Hotelangebot	48
Abbildung 21:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Westerland Innenstadt	48
Abbildung 22:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Westerland Innenstadt	49
Abbildung 23:	Insel-Klinik als eine von mehreren Infrastruktureinrichtungen mit Erholungsfunktionen im Ortsteil	53
Abbildung 24:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Westerland Nord	53
Abbildung 25:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Westerland Nord	54
Abbildung 26:	Mit Ferienwohnungen und Privatquartieren besetzte Einfamilienhauslage	58
Abbildung 27:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Westerland Ost	58
Abbildung 28:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Westerland Ost	59
Abbildung 29:	Bauliche gemischte Lage im Süden von Westerland mit einem hohen Anteil von Beherbergungsnutzungen	63
Abbildung 30:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Westerland Süd	63
Abbildung 31:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Westerland Süd	64
Abbildung 32:	Teil der Rantumer Inge als Beispiel für das vielfach intakte Orts- und Landschaftsbild	68
Abbildung 33:	Beherbergungsangebote im Ortsteil Rantum	68
Abbildung 34:	Anteile der Betriebstypen im Ortsteil Rantum	69
Abbildung 35:	Enges Nebeneinander von Wohnen und Tourismus in Tinnum	73
Abbildung 36:	Beherbergungsangebote im Ortsteil Tinnum	73
Abbildung 37:	Anteile der Betriebstypen im Ortsteil Tinnum	74
Abbildung 38:	Touristische Angebote im traditionellen Baustil	78
Abbildung 39:	Beherbergungsangebote im Ortsteil Keitum	78
Abbildung 40:	Anteile der Betriebstypen im Ortsteil Keitum	79
Abbildung 41:	Munkmarscher Fährhaus	83
Abbildung 42:	Beherbergungsangebote im Ortsteil Munkmarsch	83
Abbildung 43:	Anteile der Betriebstypen im Ortsteil Munkmarsch	84
Abbildung 44:	Parkresidenz als Angebot abseits von Ferienwohnungen und Privatquartieren im Ortsteil	87
Abbildung 45:	Beherbergungsangebote im Ortsteil Archsum	87
Abbildung 46:	Anteile der Betriebstypen im Ortsteil Archsum	88
Abbildung 47:	Ländlich geprägter Ortseingang von Morsum Quelle: cima 2021	91
Abbildung 48:	Beherbergungsangebote im Ortsteil Morsum	91
Abbildung 49:	Anteile der Betriebstypen im Ortsteil Morsum	92
Abbildung 50:	Hotel Miramar in Westerland Innenstadt	96
Abbildung 51:	Hotel Haus Hanseat in Rantum	96
Abbildung 52:	Landhaus Stricker in Tinnum	96
Abbildung 53:	Räumliche Verteilung der Hotelbetriebe inkl. All-Suite-Hotels und Appartement-Hotels in der Gemeinde Sylt	96
Abbildung 54:	Hotel Christiansen in Tinnum	98
Abbildung 55:	Long Island House in Westerland Süd	98
Abbildung 56:	Suitehotel Windhuk in Westerland Innenstadt	98
Abbildung 57:	Räumliche Verteilung der Hotel garni Betriebe in der Gemeinde Sylt	98
Abbildung 58:	Appartements in Westerland Innenstadt	100
Abbildung 59:	Ferienwohnungen in Westerland Ost	100
Abbildung 60:	Ferienwohnungen in Morsum	100

Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt

Abbildung 61:	Räumliche Verteilung von Ferienwohnungen, Ferienhäusern, Appartements und Privatvermietungen in der Gemeinde Sylt	100
Abbildung 62:	Boardinghouse in Westerland Ost	102
Abbildung 63:	Jugendherberge Dikjen Deel in Westerland Süd	102
Abbildung 64:	Campingplatz Südhörn in Tinum	102
Abbildung 65:	Räumliche Verteilung der übrigen Beherbergungsangebote in der Gemeinde Sylt	103
Abbildung 66:	Übersicht der Bausteine der Beherbergungskonzeptes	104
Abbildung 67:	Übersicht der Ziele des Beherbergungskonzeptes	105
Abbildung 68:	Standortmatrix - Überblick über die Handlungsempfehlungen in den Ortschaften	110

9 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Beteiligter Expertenkreis	6
Tabelle 2:	Teilnehmer Arbeitskreis	6
Tabelle 3:	Klassifizierung der Betriebsarten	7
Tabelle 4:	Bettenauslastungsquoten deutscher Top-Destinationen im Jahr 2019 im Vergleich	27
Tabelle 5:	Definition von Betriebstypen für die Gemeinde Sylt	37
Tabelle 6:	Städtebauliche Gründe zur Regelung von Nutzungen des Beherbergungswesens	41
Tabelle 7:	Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebietstypen gemäß BauNVO	42
Tabelle 8:	Übersicht über die Marktsegmente	95