STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

zur räumlichen Steuerung von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen in der Gemeinde Sylt

NOVEMBER 2026

&EP Stadtplanung

NOVEMBER 2026

NOVEMBER 2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Sylt
Fachbereich 4 Umwelt und Bauen

Andreas-Nielsen-Straße 1, 25980 Sylt
Postfach 1664, 25969 Sylt / Westerland

info@gemeinde-sylt.de
www.gemeinde-sylt.de

AUFTRAGNEHMER

E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH

Ferdinand-Beit-Straße 7 b,
20099 Hamburg

mail@ep-stadtplaner.de
www.ep-stadtplaner.de

Entwurfsstand November 2026

Kurzzusammenfassung

Die Rahmenplanung der Gemeinde Sylt führt die bestehenden übergeordneten Rahmenbedingungen mit einer räumlich differenzierten Analyse der Siedlungs- und Nutzungsstrukturen zusammen. Ziel ist es, eine langfristig tragfähige Entwicklung von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen zu ermöglichen und gleichzeitig die unterschiedlichen Charaktere und Funktionen der Ortsteile zu sichern.

Die Rahmenplanung folgt dabei einem mehrstufigen Aufbau: Ausgehend von einer gesamtgemeindlichen Betrachtung werden die einzelnen Ortsteile analysiert und in zusammenhängende Siedlungseinheiten untergliedert. Für diese werden auf Grundlage der jeweiligen Bestandsstrukturen und örtlichen Besonderheiten konkrete Ziele formuliert. Die einzelnen Zielsetzungen werden wiederum mit den übergeordneten Rahmenbedingungen sowie den Ortsteilen und der Gesamtgemeinde abgeglichen. Auf diese Weise entsteht aus den gebietsbezogenen Einzelaussagen ein aufeinander abgestimmtes Gesamtkonzept, das überwiegend bestandsorientiert ausgerichtet ist und zugleich gezielte Anpassungen ermöglichen soll.

Die Rahmenplanung ist dabei nicht als statisches Konzept zu verstehen. Vielmehr stehen die einzelnen Zielsetzungen in einem Zusammenhang, in dem Veränderungen eines Teilbereichs Auswirkungen auf andere Gebiete und die gesamtgemeindliche Entwicklung haben können. Werden im Rahmen der Umsetzung einzelne Zielsetzungen oder planungsrechtliche Möglichkeiten angepasst, sind daher stets auch die Auswirkungen auf das Gesamtkonzept und die übergeordneten Rahmenbedingungen zu prüfen.

Das vorgesehene Monitoring dient dazu, die tatsächliche Nutzungsentwicklung langfristig zu beobachten, mit den formulierten Zielen abzugleichen und mögliche Fehlentwicklungen zu identifizieren. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für eine bedarfsgerechte Nachsteuerung und gegebenenfalls Fortschreibung der Rahmenplanung, ohne den gesamtgemeindlichen Zusammenhang aus dem Blick zu verlieren.

NOVEMBER 2026

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG **7**

METHODIK **11**

RAHMENBEDINGUNGEN **21**

ANALYSE & KONZEPT **29**

Gemeinde Sylt 29

Archsum 49

Keitum 63

Munkmarsch 91

Morsum 97

Rantum 141

Tinnum 149

Westerland 165

UMSETZUNG IN DER BAULEITPLANUNG **209**

MONITORING **227**

GLOSSAR **231**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS *237*

QUELLENVERZEICHNIS *239*

ANHANG *241*

NOVEMBER 2026

NOVEMBER 2026

EINLEITUNG

EINLEITUNG

Anlass und Erfordernis der Rahmenplanung

Seit der Gründung des ersten Seebads in der Mitte des 19. Jahrhunderts sowie dem Bau des Hindenburgdamms in den 1920er-Jahren ist die strukturelle und städtebauliche Entwicklung der Insel eng mit dem Tourismus verknüpft. Die Insel verfügt über eine überregionale Bedeutung für den Tourismus und ist gleichzeitig Wohn- und Lebensort für die dauerhaft auf Sylt lebende Bevölkerung, von der ein Großteil in der Gemeinde Sylt selbst lebt.

Auf der Insel Sylt, wie auch an anderen stark durch den Tourismus geprägten Orten, zeichnet sich zunehmend ein Bild ab, bei dem beide Nutzungen (Wohnen und Tourismus) in Konkurrenz zueinander treten und dabei um denselben Immobilienbestand konkurrieren. Dies hat in vielen Fällen wirtschaftliche Hintergründe, da die Vermietung von Wohnungen zum touristischen Aufenthalt (sogenannte Ferienwohnungen) oftmals einen vielfach höheren finanziellen Anreiz darstellt als die Vermietung von Wohnungen zum Zweck des dauerhaften Wohnens (sogenannte Dauerwohnungen). Während anfänglich überwiegend die Einliegerwohnungen touristisch vermietet wurden, sind es mittlerweile an vielen Stellen ganze Häuser. Dies hat vielschichtige Auswirkungen auf die Nachbarschaften in den einzelnen Siedlungen, insbesondere wenn in letzter Konsequenz sogenannte Rollladensiedlungen entstehen, bei denen fast alle vorhandenen Wohneinheiten nur wenige Wochen im Jahr genutzt werden. Dadurch werden unter anderem bestehende soziale Infrastrukturen gefährdet. Dieser Effekt wird zusätzlich verstärkt, da auch das Wohnen selbst in Konkurrenz zueinander steht. Dabei werden Dauerwohnungen (und auch Ferienwohnungen) in temporäres Wohnen (sogenannte Nebenwohnungen) umgewandelt. Nebenwohnungen verdrängen den Dauerwohnraum zusätzlich und führen durch die hohe Kaufkraft zu steigenden Immobilien- und Mietpreisen.

Die zunehmende Umwandlung von Dauerwohnraum in Neben- und/oder Ferienwohnungen sorgt seit vielen Jahren für eine zunehmende Knappheit auf dem Sylter Wohnungsmarkt, bei dem ein erheblicher Teil des vorhandenen Wohnungsbestandes nicht mehr für das dauerhafte Wohnen zur Verfügung steht. Die Auswirkungen davon betreffen nicht nur den Wohnungsmarkt selbst, sondern beeinflussen auch die Bevölkerungsstruktur, die Verfügbarkeit von Arbeits- und Fachkräften sowie das Angebot an wohnungsbezogener Infrastruktur und das gesellschaftliche Leben in den Ortsteilen.

Gleichzeitig sind Ferienwohnungen ein wesentlicher gewachsener Bestandteil des touristischen Angebots und damit von relevanter Bedeutung für die wirtschaftliche Struktur der Insel. Ziel kann daher weder eine ausschließlich auf das Dauerwohnen noch eine ausschließlich auf den Tourismus ausgerichtete Entwicklung sein. Vielmehr besteht die planerische Aufgabe darin, die



Abb. 1: Nutzungskonflikte

NOVEMBER 2020

unterschiedlichen Nutzungsansprüche in ein langfristig tragfähiges Verhältnis zu bringen, und ihre Entwicklung bewusst zu steuern.

Eine Steuerung der Nutzungsarten erfolgt grundsätzlich über die Schaffung und Durchsetzung eines ausgewogenen planungsrechtlichen Rahmens. Hier besteht in der Gemeinde Sylt dringender Handlungsbedarf. Die tatsächlichen Nutzungsstrukturen stimmen oftmals nicht mit den vorliegenden Genehmigungen überein und sind häufig auch nicht mit den geltenden planungs- oder bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen in Einklang zu bringen. Ein konsequentes Vorgehen dagegen gab es lange Zeit nicht. Dies hat sich mittlerweile geändert. Die nun begonnene Durchsetzung der rechtlichen Rahmenbedingungen durch die Bauaufsicht könnte zu einer Nutzungsuntersagung einer Vielzahl von Ferienwohnungen führen und damit zu einem enormen Eingriff in die Ausübung der touristischen Funktion der Gemeinde sowie viele persönliche Betroffenheiten auslösen. Für die Gemeinde Sylt ergibt sich daraus die Aufgabe, eine Grundlage für die künftigen planerischen Entscheidungen zu schaffen und darin festzulegen, welche Nutzungsstruktur sie in ihren unterschiedlichen Teilräumen künftig anstrebt (Rahmenplan), um dies in einem nächsten Schritt rechtlich zu verankern und sukzessive umzusetzen (Planungsrecht).

Betrachtungsraum und Zielsetzung

Die Rahmenplanung betrachtet die bebauten Siedlungsbereiche der Gemeinde Sylt mit ihren sieben Ortsteilen Archsum, Keitum, Morsum, Munkmarsch, Rantum, Tinnum und Westerland.

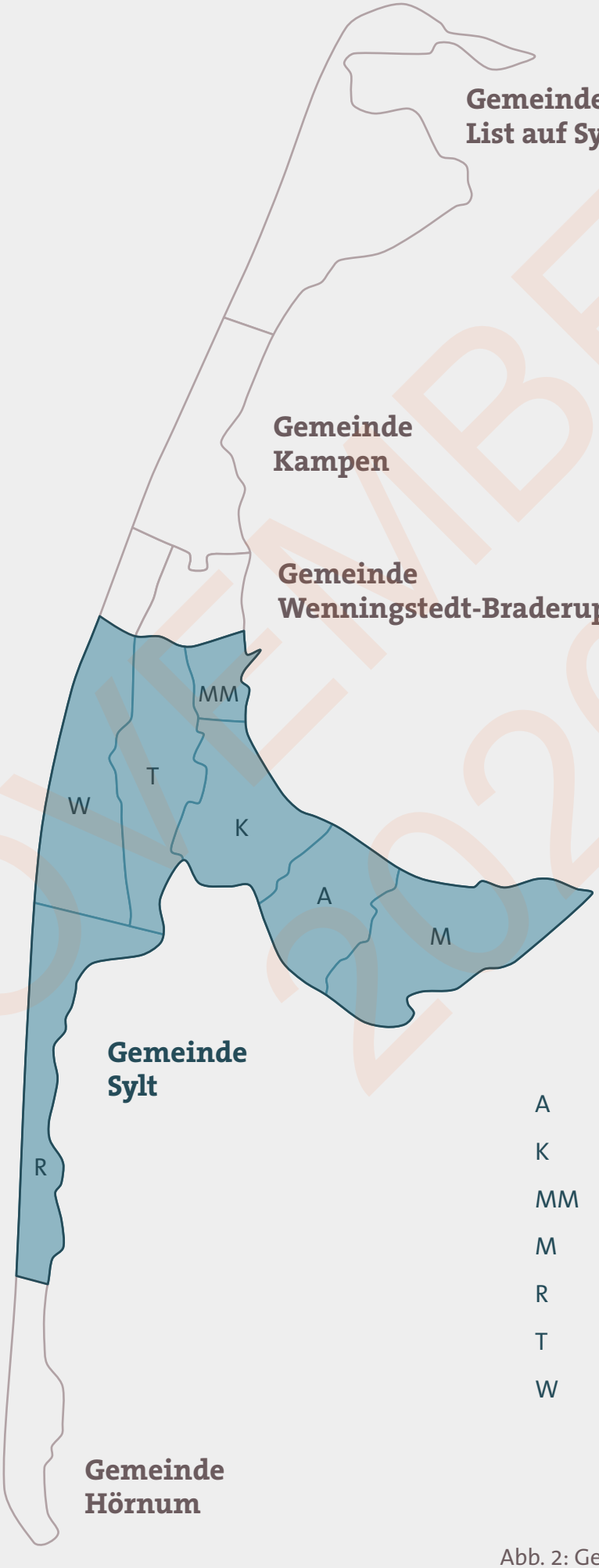
Die Zielsetzung besteht darin, für den Bestand dieses Betrachtungsraums im Zuge politischer Dialogbausteine die Leitlinien für eine langfristig tragfähige und räumlich differenzierte Entwicklung der Nutzungsstruktur zu definieren. Im Mittelpunkt steht, vorbereitend für die Bauleitplanung, die Frage, wo welches Verhältnis von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen künftig angestrebt werden soll und inwiefern die einzelnen Nutzungen jeweils zu erhalten, zu stärken, zu begrenzen oder auszuschließen sind.

Funktion des Rahmenplans

Der städtebauliche Rahmenplan baut auf existierende Rahmenbedingungen auf und bildet die Grundlage dafür, dass bereits bestehende Konzepte (Wohnraumentwicklungskonzept und Beherbergungskonzept) Umsetzung finden können (s. Kapitel Rahmenbedingungen). Die Konzepte selbst heben bereits hervor, dass es eines Rahmenplans bedarf, um die formulierten Ziele umzusetzen.

Die Rahmenplanung dient demnach als Zwischenschritt zur darauffolgenden Bebauungsplanung. Für diese soll sie einen Orientierungsrahmen bilden und aufzeigen, welche städtebaulichen Ziele für die einzelnen Gebiete verfolgt werden und wo planungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht. Die rechtliche Umsetzung bleibt den Bebauungsplanverfahren vorbehalten, welche jedoch die Inhalte der Rahmenplanung berücksichtigen müssen. Gegenüber Dritten entfaltet der Rahmenplan keine unmittelbare Rechtswirkung.

NOVEMBER 2020



A	Archsum
K	Keitum
MM	Munkmarsch
M	Morsum
R	Rantum
T	Tinnum
W	Westerland

Abb. 2: Gemeinden der Insel Sylt &
Ortsteile der Gemeinde Sylt

NOVEMBER 2026

NOVEMBER 2026

METHODIK

METHODIK

Dieses Kapitel erörtert die Methodik zur Erarbeitung des Rahmenplans und beleuchtet dabei zunächst die Akteurinnen und Akteure sowie das Vorgehen und ordnet dabei ein, inwiefern Akteursgruppen jeweils eingebunden wurden. Anschließend werden die der Rahmenplanung zugrunde liegenden Datensätze und die Verarbeitung dieser dargestellt sowie abschließend die Aussagekraft und Grenzen der Rahmenplanung skizziert.

Akteurinnen und Akteure

Über den gesamten Prozess der Ausarbeitung der Rahmenplanung hinweg wurden verschiedene Akteurinnen und Akteure eingebunden, die wiederum unterschiedliche Funktionen übernahmen. Die Einbindung erfolgte im Rahmen verschiedener Dialogbausteine, welche im Folgenden skizziert werden.

Verwaltung der Gemeinde Sylt

Die Verwaltung der Gemeinde Sylt, für diese Rahmenplanung vertreten durch den Fachbereich 4 Umwelt und Bauen, begleitete die Rahmenplanung kontinuierlich und übernahm eine zentrale Rolle bei Koordination und Steuerung des Prozesses. Sie stellte wesentliche Datengrundlagen bereit, reflektierte Arbeitsstände und das weitere Vorgehen regelmäßig mit dem beauftragten Planungsbüro und brachte ihre fachlichen Kenntnisse zu bestehenden Planungen und örtlichen Rahmenbedingungen ein. Bei richtungsweisenden Abstimmungsrunden und der Öffentlichkeitsarbeit wirkte zudem punktuell die Bürgermeisterin mit.

E&P Stadtplanung

E&P Stadtplanung übernahm, beauftragt durch die Gemeinde Sylt, die fachliche Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans sowie die Vorbereitung und Moderation der Dialogbausteine. Ebenso stand das Büro während des gesamten Prozesses im regelmäßigen Austausch mit der Verwaltung der Gemeinde Sylt über Datengrundlagen, Arbeitsstände, Entscheidungsprozesse und das weitere Vorgehen.

Kreis Nordfriesland

Der Kreisbaudirektor des Kreises Nordfriesland wurde ebenfalls einbezogen. Er nahm sowohl an Terminen zur inhaltlichen Abstimmung der Rahmenplanung zwischen der Gemeinde Sylt und E&P Stadtplanung als auch punktuell in der Lenkungsgruppe teil und brachte seine Einschätzungen aus Sicht der Kreisverwaltung in die Abstimmungen ein.

Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe setzt sich aus Fraktions- und Ortsbeiratsvorsitzenden, dem Bürgervorsteher sowie Vertretenden des Bauausschusses zusammen. Sie begleitete die Erarbeitung des Rahmenplans kontinuierlich und übernahm eine beratende und steuernde Funktion in der inhaltlichen Ausrichtung der Rahmenplanung. Mit ihr wurden wesentliche Arbeits- und Zwischenstände erörtert und hinsichtlich der weiteren Bearbeitung abgestimmt. Sie bündelte insbesondere Perspektiven der politischen Fraktionen, der Ortsbeiräte und des Bau- und Planungsausschusses und trug dazu bei, fachliche Empfehlungen mit den örtlichen und politischen Zielvorstellungen abzugleichen. Die personelle Zusammensetzung dient der gremienübergreifenden Besprechung der Inhalte zur Vorbereitung der Beratungen in den politischen Fraktionen sowie der Beratung und Beschlussfassung im Bau- und Planungsausschuss und der Gemeindevertretung.

NOVEMBER 2026

Ortsbeiräte

Die Ortsbeiräte brachten insbesondere ihre örtlichen Kenntnisse und Erfahrungen aus den jeweiligen Ortsteilen in die Rahmenplanung ein. In Workshops wurden die räumlichen Abgrenzungen, Analyseergebnisse und Handlungsempfehlungen diskutiert und durch lokale Hinweise ergänzt. Damit unterstützten die Ortsbeiräte die fachliche Bewertung und trugen dazu bei, die besonderen Strukturen und Entwicklungsziele der einzelnen Ortsteile im Rahmenplan angemessen zu berücksichtigen.

Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit umfasst insbesondere die Bewohnenden der Gemeinde Sylt. Die Präsentation von Zwischenergebnissen der Rahmenplanung diente der transparenten Vermittlung der vorgesehenen Entwicklungsrichtungen der einzelnen Teilbereiche und hatte vorrangig einen informierenden Charakter.

Bau- und Planungsausschuss

Der Bau- und Planungsausschuss ist der zuständige Fachausschuss für Bauleitplanung und städtebauliche Planungen der Gemeinde. Er fasst die Beschlussempfehlung über den Rahmenplan für die Gemeindevertretung.

In den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses wurde über den Prozess informiert und in einer Zwischenpräsentation die vorläufigen Ergebnisse der Rahmenplanung vorgestellt. Dabei wurden den Mitgliedern des Ausschusses in Ergänzung zur Lenkungsgruppe die fachlichen und politischen Zielsetzungen aus der Arbeit der Lenkungsgruppe erörtert.

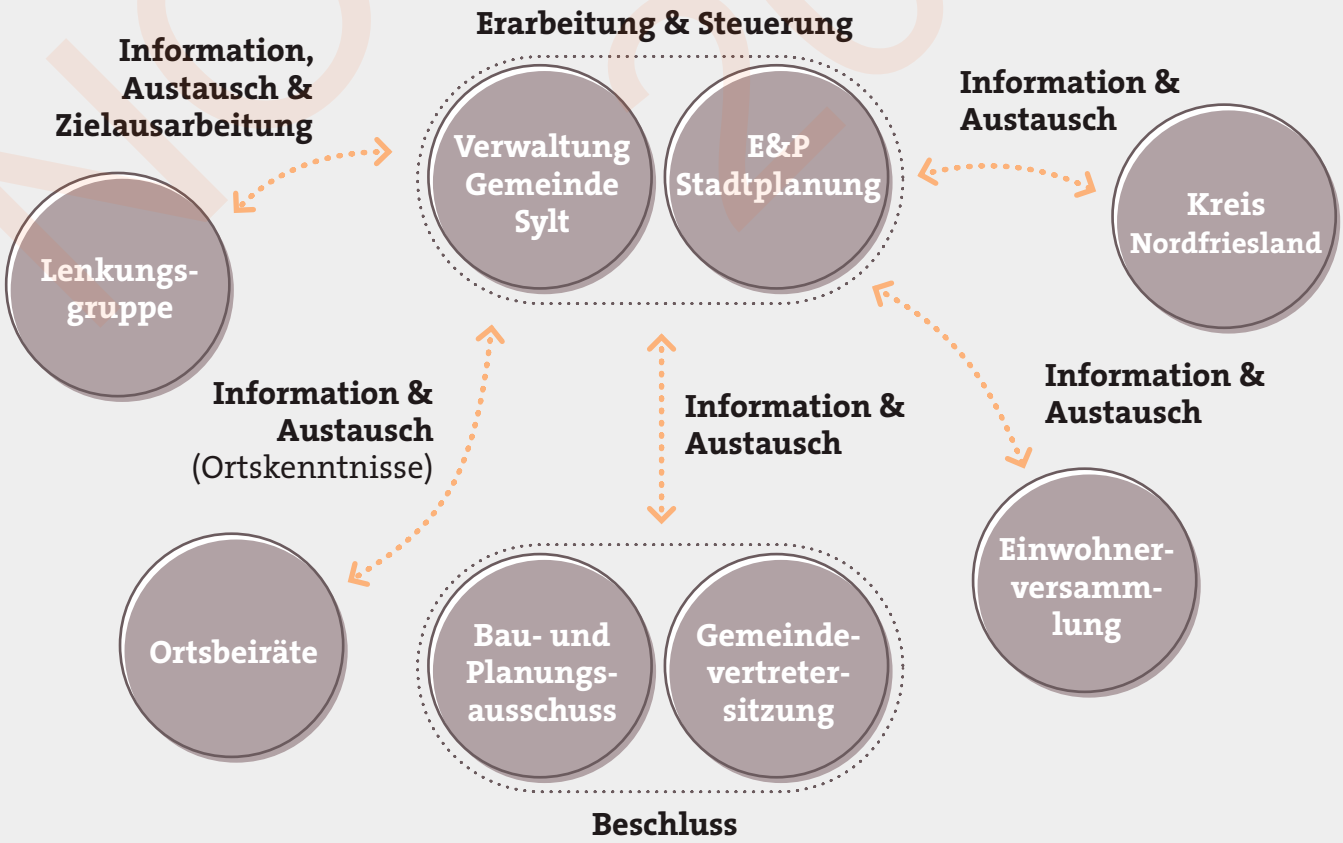


Abb. 3: Akteurinnen und Akteure

Gemeindevertretung

Die Gemeindevertretung bildet die abschließende politische Entscheidungsebene der Gemeinde. Mit ihrer Beschlussfassung erhält der Rahmenplan die Funktion eines politischen Orientierungsrahmens für die nachfolgende Bebauungsplanung.

Vorgehen

Zur Erfassung der unterschiedlichen Nutzungs- und Siedlungsstrukturen in der Gemeinde Sylt sowie der darauf aufbauenden Ableitung von räumlich differenzierten Entwicklungsperspektiven wurde ein mehrstufiges und dialogorientiertes Verfahren gewählt, welches sich in drei miteinander verbundene Arbeitsschritte gegliedert - Analyse, Zieldefinition und Entwicklung eines Handlungskonzeptes. Das genaue Vorgehen wird im Folgenden detailliert erläutert.

Start- und Analysephase

Zu Beginn des Arbeitsprozesses erfolgte eine Verständigung zwischen der Gemeinde Sylt und E&P über das methodische Vorgehen und die Dialogbausteine sowie die zur Verfügungstellung von Datensätzen durch die Gemeinde Sylt. Letztere waren wesentlicher Bestandteil der Analyse und somit auch der späteren Ausarbeitung. Ergänzt wurden die Datensätze durch eigene Erhebungen von E&P Stadtplanung. Ziel der Analyse war es, die vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen, räumlichen Besonderheiten sowie die Verteilung von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen möglichst ganzheitlich zu erfassen. Hierzu wurden folgende Aspekte analysiert und ausgewertet: Verkehrliche Infrastruktur, Typologien, Freiraum, allgemeine Nutzungen, Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen sowie weitere touristische Unterkünfte, historische Siedlungsentwicklung und bestehendes Planungsrecht.

Der erste Schritt der Analyse erfolgte auf Grundlage von digitalen Karteninformationen (Plangrundlage, GIS-Portal der Gemeinde Sylt und Google Maps) sowie der Auswertung von Schrägluftbildern der Siedlungsbereiche. In einer mehrtägigen Vor-Ort-Begehung wurden die vorläufigen Analyseergebnisse soweit möglich abgeglichen, ergänzt und angepasst.

Die Ergebnisse wurden in thematischen Analysekarten zusammengeführt und dienten dazu, räumliche Zusammenhänge unter verschiedenen Themenfeldern sichtbar zu machen. Der Fokus lag dabei auf der räumlichen Verortung und Herleitung, nicht auf quantitativen Aussagen. Eine konkrete Anzahl von dargestellten Nutzungen (wie Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen) ist aus ihnen nicht ablesbar.

Neben der Analyse der städtebaulichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden bereits vorhandene Untersuchungen, Konzepte und Planungen ausgewertet und die sich daraus ergebenden Rahmenbedingungen für die Rahmenplanung herausgearbeitet (s. Kapitel Rahmenbedingungen).

<u>Zusammenhängende Siedlungseinheiten</u>

Ziel der Analyse war es unter anderem, innerhalb der einzelnen Ortsteile zusammenhängende Siedlungseinheiten zu identifizieren, die als räumliche Grundlage für die weitere Bewertung und die Ableitung von Entwicklungsaussagen dienten. Eine ausschließliche Betrachtung auf Ebene der Ortsteile würde den teilweise sehr unterschiedlichen und kleinteiligen städtebaulichen Strukturen nicht gerecht werden. Innerhalb eines Ortsteils können beispielsweise Bebauungsstruktur, Nutzungsverteilung und funktionale Bedeutung kleinräumig voneinander abweichen.

Die Abgrenzung der Siedlungseinheiten erfolgte nicht nach einer einheitlichen Gebietsgröße,

NOVEMBER 2025

sondern orientierte sich an den jeweils vorhandenen räumlichen, funktionalen und städtebaulichen Zusammenhängen. Maßgeblich war, ob Bereiche hinsichtlich ihrer Bebauungsstruktur, ihrer Nutzungen und ihrer räumlichen Prägung hinreichend vergleichbare Merkmale aufweisen, um gemeinsam bewertet werden zu können. Dabei mussten die Gebiete nicht in allen untersuchten Aspekten vollständig homogen sein. Entscheidend war vielmehr, dass ein nachvollziehbarer räumlicher Zusammenhang besteht und eine gemeinsame planerische Entwicklungsrichtung abgeleitet werden kann.

Dementsprechend unterscheiden sich die Siedlungseinheiten teilweise deutlich in ihrer Größe. In kleineren, dörflich geprägten Ortsteilen wie zum Beispiel Archsum lassen sich einzelne, in sich vergleichsweise homogene Siedlungsbereiche häufig kleinräumig voneinander abgrenzen. In Westerland dagegen bestehen aufgrund der Größe, der unterschiedlich dichten Bebauung und der stärkeren funktionalen Verflechtungen vielfach größere räumliche Zusammenhänge. Eine zu kleinteilige Unterteilung würde hier teilweise zusammengehörige städtebauliche Strukturen künstlich voneinander trennen und die Betrachtung unnötig fragmentieren.

Die gebildeten Siedlungseinheiten sind dabei als Analyseeinheiten der Rahmenplanung zu verstehen. Ihre Abgrenzung nimmt weder die späteren Geltungsbereiche von Bebauungsplänen vorweg noch bedeutet sie, dass innerhalb eines Gebietes zukünftig überall identische Festsetzungen getroffen werden müssen. Die konkrete räumliche Abgrenzung und Feinsteuerung bleibt Aufgabe der nachfolgenden Bebauungsplanung.

Die Abgrenzung der zusammenhängenden Siedlungseinheiten erfolgte auf Grundlage der Analyseergebnisse im Zusammenspiel mit durchgeführten Dialogbausteinen. Die dabei abgestimmten Bereiche wurden anschließend nur noch in begründeten Einzelfällen angepasst, beispielsweise durch neue Bestandsdaten (wie der Verortung weiterer kommunaler Flächen) oder wenn innerhalb eines bislang noch zusammenhängenden Gebiets unterschiedliche Entwicklungsaussagen getroffen werden. Die definierten Siedlungsbereiche bilden die Grundlage der Gebietssteckbriefe (s. Kapitel Analyse und Konzept). Da es im Verlauf der Erarbeitung punktuell zu Ergänzungen und Anpassungen der Gebietszuschnitte gekommen ist, ist die Nummerierung nicht immer stringent. So fehlen beispielsweise bei Westerland mehrere Nummern. Dies ist durch die ergebnisoffene Prozessgestaltung mit mehreren Rückkopplungen bedingt.

Die Formulierung von Siedlungscharakteren erfolgte auf Grundlage des vorhandenen prägenden Bestandes sowie der Hauptfunktion des jeweiligen Gebiets. Vorrangig wurde dabei zunächst unterschieden, ob das Gebiet einen prägenden Wohnanteil aufweist (inkl. unterschiedlicher Anteile an Ferienwohnungen) oder es durch andere Nutzungen dominiert wird. So ließen sich Gebiete mit öffentlicher, sozialer und kultureller Nutzung, touristische Gebiete, Gebiete mit freizeitlicher Nutzung sowie Gebiete mit großflächigerem Gewerbe identifizieren. Touristische Gebiete wurden anschließend noch weiter ausdifferenziert, da ein Campingplatz (naturnahe-touristische Nutzung) und ein Schullandheim mit sozialen Angeboten (sozial-touristische Nutzung) einen wesentlich anderen Charakter und demnach einen anderen Umgang erfordern als eine Hotelanlage (touristische Nutzung). Ebenso wurden Gebiete, die bereits nur dem Dauerwohnen dienen und durch Eigentumsverhältnisse (kommunal oder Genossenschaft) sowie vorhandenem Erbbaurecht speziell für diese vorgesehen sind, gesondert von den anderen wohngeprägten Gebieten benannt. Die restlichen Gebiete, welche durch Wohnen (in unterschiedlichen Anteilen von Dauer- und Nebenwohnungen) sowie Ferienwohnungen geprägt sind, wurden anhand ihres Ver-

hältnisses zwischen den drei Wohnungsnutzungen klassifiziert.

Die Formulierung von Zielen, aufbauend auf den identifizierten Gebietscharakteren, stellte den nächsten zentralen Arbeitsschritt dar.

Zieldefinition

Auf Grundlage der Bestandsanalyse und der dort erfolgten Abgrenzung zusammenhängender Siedlungsbereiche wurden Ziele beziehungsweise Entwicklungsperspektiven formuliert und geschärft. Die Zieldefinition fand dabei auf Ebene der Siedlungsbereiche statt, behielt jedoch das sich daraus ergebende Gesamtbild für die einzelnen Ortsteile sowie die Gemeinde Sylt im Blick. Das heißt, dass die Folgewirkung einer Zielsetzung für ein Gebiet für die Gesamtentwicklung der Gemeinde ermittelt wurde. Diese gesamtgemeindliche Betrachtung ist ein zentraler Bestandteil der Rahmenplanung zur sachgerechten Umsetzung der Ziele der gemeindlichen Konzepte und übergeordneten Planungen in der Bauleitplanung.

Die Leitfragen, die im Rahmen der Zieldefinition gestellt wurden, bezogen sich insbesondere darauf, ob der jeweilige Gebietscharakter beibehalten werden oder durch gezielte planungsrechtliche Steuerung eine Änderung des Gebietscharakters herbeigeführt werden soll. Diese Leitfragen wurden dialogorientiert mit der Lenkungsgruppe erörtert. Durch die Bildung erster Gebietskategorien und möglicher Handlungsansätze begann die Überführung der Bestandsanalyse in räumlich differenzierte Entwicklungsziele.

Aufbauend auf ersten, gemeinsam mit der Lenkungsgruppe entwickelten Aussagen für die zukünftige Entwicklung der einzelnen Gebiete, wurden die Zieldefinitionen auf Grundlage aktualisierter Datensätze weiter präzisiert. Ebenso wurden beispielhafte Möglichkeiten zur planungsrechtlichen Umsetzung und deren mögliche Auswirkungen geprüft. Dadurch konnten die zuvor eher grundsätzlichen Entwicklungsrichtungen stärker mit den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen und den späteren Möglichkeiten der Bauleitplanung verknüpft werden. Zur Darstellung der bisherigen Ergebnisse wurden Gebietssteckbriefe entwickelt. Sie bündeln für die einzelnen Siedlungseinheiten die Bestandsanalyse und Einordnung der Siedlungs- und Nutzungsstruktur sowie die daraus abgeleiteten Entwicklungsziele.

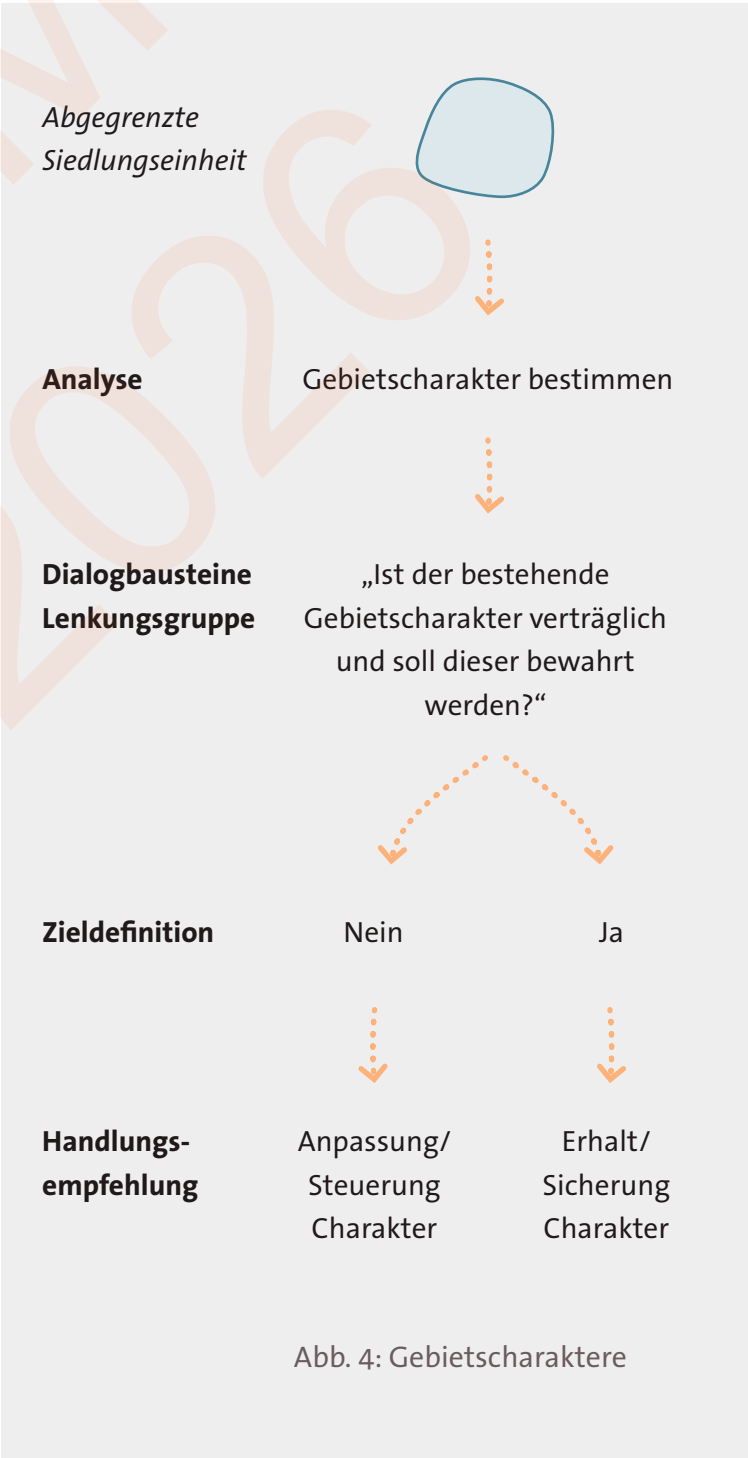


Abb. 4: Gebietscharaktere

NOVEMBER 2026

Anschließend wurden die bis dahin entwickelten Zielvorstellungen mit den örtlichen Kenntnissen der jeweiligen Ortsbeiräte abgeglichen. In einzelnen Fällen gab es abweichende Zielvorstellungen, welche dokumentiert und im Anschluss fachlich bewertet und mit der Lenkungsgruppe abgestimmt wurden.

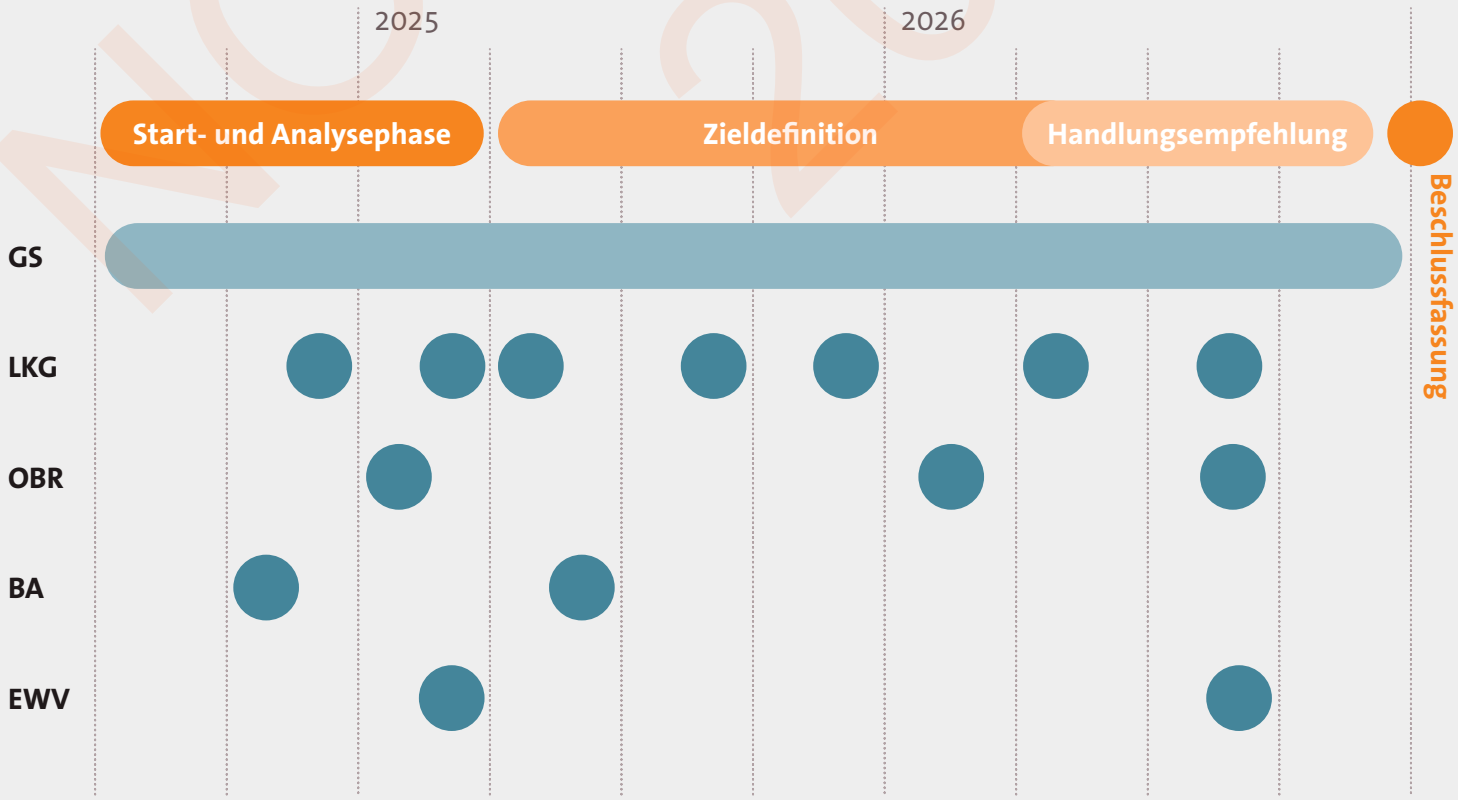
Die Zieldefinition ist damit als iterativer Prozess zu verstehen: Fachliche Analyse, Datenauswertung, örtliches Wissen und politische Zielvorstellungen wurden schrittweise miteinander abgeglichen. Auf diese Weise entwickelte sich aus der Beschreibung des vorhandenen Bestands ein räumlich differenziertes Zielbild für die zukünftige Entwicklung der einzelnen Siedlungseinheiten.

Die ausgearbeiteten Zieldefinitionen betreffen die Sicherung beziehungsweise Stärkung des Dauerwohnens, den Umgang mit Nebenwohnungen, die anteilige Verträglichkeit von Ferienwohnungen sowie die Bedeutung weiterer Nutzungen und Funktionen, etwa Nahversorgung, Gewerbe, Nachbarschaft oder Ortszentrum. Die Ziele sind in einzelnen Steckbriefen zu den Siedlungseinheiten dokumentiert und werden sowohl auf Ebene der Ortsteile als auch der Gemeinde Sylt zusammengeführt (s. Kapitel Analyse und Konzept).

Handlungskonzept

Die Erarbeitung des Handlungskonzepts war gesamtheitlich mit der Erarbeitung der Zieldefinition zu verstehen und erfolgte parallel dazu. Dabei wurde abgeglichen, wie die definierten Ziele in späteren Schritten Umsetzung finden können und wo Anpassungsbedarfe des Planrechts bestehen. Die Ergebnisse finden sich im Endbericht ab Kapitel Analyse und Konzept wieder.

Die Arbeitsschritte der Rahmenplanung waren durch wiederholte Rückkopplungen stets miteinander verbunden. Neue Datengrundlagen, örtliche Hinweise und die Diskussion der Empfehlun-



GS = Gemeinde Sylt, LKG = Lenkungsgruppe, OBR = Ortsbeiräte,
BA = Bau- und Planungsausschuss, EWV = Einwohnerversammlung

Abb. 5: Vorgehen

NOVEMBER 2026

gen in der Lenkungsgruppe und mit den Ortsbeiräten führten im Bearbeitungsverlauf zu Überprüfungen und Anpassungen.

Die vorangegangene Abbildung 5 fasst den zeitlichen Ablauf der Erarbeitung der Rahmenplanung inklusive der einzelnen Dialogbausteine zusammen.

Datensätze und -auswertung

Zur Erarbeitung der Rahmenplanung wurden zu Beginn vorhandene Daten durch die Gemeinde Sylt zur Verfügung gestellt. Im Zuge der Rahmenplanung wurden diese dann ausgewertet und teilweise angepasst. Eine Anpassung erfolgte, wenn die Gemeinde neue Datensätze zur Verfügung stellte oder (in Einzelfällen) im Rahmen der Ausarbeitung plausibel Abweichungen durch Akteurinnen und Akteure dargelegt werden konnten.

Die im Folgenden erörterte Herangehensweise zur Aufbereitung und Auswertung der Datensätze war Bestandteil der Bestandsannahme und diente einer bestmöglichen Annäherung an den realen Bestand. Sie ist nicht mit dem Nachweis gleichzusetzen, dass an den betreffenden Adressen tatsächlich die entsprechende Nutzung stattfindet oder eben auch nicht stattfindet. Da die Rahmenplanung auf einer abstrakteren Ebene als die Bauleitplanung agiert, ist dies an dieser Stelle hinzunehmen und auch nicht vermeidbar. Die Richtigkeit der Daten muss dann auf der konkreteren und verbindlicheren Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung geprüft werden (s. Kapitel Umsetzung in der Bauleitplanung).

Kartengrundlage

Grundlage der räumlichen Analyse bildete eine digitale Kartengrundlage mit allen Adressen beziehungsweise Gebäuden im Gemeindegebiet, welche von der Gemeinde Sylt zur Verfügung gestellt wurde.

Bebauungspläne

Es wurden alle rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde Sylt ausgewertet. Die Bebauungspläne sind öffentlich über das GIS der Gemeinde einsehbar und wurden hinsichtlich bestehender Regelungen zu Dauerwohnungen, Nebenwohnungen und Ferienwohnungen systematisch untersucht.

Touristische Unterkünfte

Zur Analyse und Verortung der touristischen Unterkünfte (exkl. Ferienwohnungen) wurden Tourismusdaten der Gemeinde verwendet, die auch dem Beherbergungskonzept zugrunde liegen. Durch die Vor-Ort-Begehung erfolgten punktuelle Anpassungen.

Historie

Die Gemeinde Sylt hat historische Karten zur Siedlungsentwicklung zur Verfügung gestellt, die im Rahmen der Analyse ausgewertet und zusammengefasst wurden.

Dauerwohnungen

Ausgangspunkt der Ermittlung der Anzahl Dauerwohnungen in den Siedlungsbereichen waren die gemeldeten Hauptwohnsitze. Diese erfassen zunächst die Zahl gemeldeter Personen und deren räumliche Zuordnung zu Adressen. Um daraus eine Annäherung an die Zahl der Dauerwohnungen zu gewinnen, wurden durchschnittliche Haushaltsgrößen der Ortsteile aus dem Wohnraumentwicklungskonzept herangezogen.

Die Verwendung einer durchschnittlichen Haushaltsgröße ermöglicht eine nachvollziehbar abgeleitete Annäherung, bildet aber nicht die tat-

NOVEMBER 2020

sächliche Haushaltsgröße in jedem Gebäude beziehungsweise jeder einzelnen Wohnung ab. Die Zahl der Dauerwohnungen wurde somit rechnerisch abgeleitet und nicht durch eine vollständige Zählung aller dauerhaft genutzten Wohnungen ermittelt.

Darüber hinaus liegen Angaben zur Anzahl von genehmigten Dauerwohnungen vor. Diese sind jedoch nicht ausreichend aussagekräftig, da neben explizit als „Dauerwohnung" genehmigten Wohneinheiten auch nur als „Wohnung" genehmigte Wohneinheiten als Dauerwohnung genutzt werden können. Ebenso könnten diese Wohnungen aber auch als Nebenwohnungen genutzt werden. Aus diesem Grund arbeitete die Rahmenplanung mit der Annahme der Anzahl von Dauerwohnungen auf Grundlage der Umrechnung der Meldedaten von Hauptwohnungen.

Nebenwohnungen

Zur Ermittlung der Anzahl von Nebenwohnungen wurden, wie auch bei der Ermittlung von Dauerwohnungen, zunächst die verfügbaren Meldedaten von Nebenwohnungen herangezogen. Diese ließen sich durch die Verwendung von zweitwohnungsbezogenen Daten präzisieren.

Es kann vorkommen, dass ein und dieselbe Wohnung als Neben- und Ferienwohnung genutzt wird. Das ergibt sich schon aus den unterschiedlichen Rechtskreisen (Steuerrecht, Planungsrecht, Melderecht) und mangelnden Verknüpfung von Daten und Praxis. Es ist nicht möglich, aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten umfassend und abschließend zu ermitteln, bei welchen Wohneinheiten das zutrifft. Ist dies der Fall, kann es sein, dass diese Wohnung sowohl als Neben- als auch als Ferienwohnung gezählt wurde und sich demnach zweimal auf die Zahlen auswirkt. Unter dem noch folgenden Punkt „Plausibilisierung" wird erörtert, wie potentielle Abweichungen identifiziert werden können.

Ferienwohnungen

Zur Ermittlung der Anzahl an Ferienwohnungen standen im Bearbeitungsverlauf mehrere Datenbestände zur Verfügung. Neben einem zunächst bereitgestellten, jedoch älteren, touristischen Ausgangsdatensatz wurden Daten zu genehmigten Ferienwohnungen und aktualisierte touristische Daten zur Verfügung gestellt. Die unterschiedlichen Datensätze wurden miteinander abgeglichen, um eine plausible Annahme über den vorhandenen Ferienwohnungsbestand treffen zu können. Das Vorgehen stellt eine Annäherung dar, eine genaue Bestimmung ist nicht möglich.

Im Fall von Morsum konnten durch den Ortsbeirat die Daten zu den Ferienwohnungen in einigen Fällen konkretisiert werden.

Weitere Nutzungen, Freiraum und Erschließung

Die in den Analysekarten dargestellten Daten zu weiteren Nutzungen (wie Einzelhandel, Dienstleistungen, sozialen Infrastrukturen etc.), Freiraum und Erschließung wurden eigenständig im Zuge von Auswertungen digitaler Karten sowie der Vor-Ort-Begehung erhoben.

Plausibilisierung

Die Zusammenzählung der durch dieses Vorgehen angenommenen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen ergibt die „ermittelte" Anzahl an Wohneinheiten. Wie eben ausgeführt, stellt das Vorgehen bei der Datenauswertung eine Annäherung an den tatsächlichen Bestand dar. Mögliche Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden. Jedoch wurden in einem zusätzlichen Schritt die Anzahl ermittelter Wohneinheiten mit den Daten zur Anzahl genehmigter Wohneinheiten gegenübergestellt. Dieser Abgleich diente

dazu, mögliche Abweichungen zu erkennen und die Bestandsannahmen auf ihre Plausibilität zu überprüfen. Jedoch bedeutet ein Unterschied zwischen den Zahlen nicht automatisch fehlerhafte Daten. So kann es beispielsweise sein, dass eine Ferienwohnung in Form einer zusätzlichen Wohneinheit innerhalb eines Gebäudes geschaffen wurde, ohne dass diese als zusätzliche Wohneinheit genehmigt wurde. Dennoch kann es ein Hinweis darauf sein, welche Gebiete bezüglich ihrer Daten in der späteren Bebauungsplanung mit einem besonderen Augenmerk geprüft werden müssen. Ergänzend zum Bericht gibt es eine interne Arbeitshilfe, die die erhobenen Daten detailliert aufschlüsselt und gegenüberstellt und dabei auffällige Datenabweichungen kennzeichnet.

Aussagekraft und Grenzen der Ergebnisse

Die Rahmenplanung ermöglicht eine umfassende Betrachtung der städtebaulichen Strukturen, Nutzungsverteilungen, örtlichen Funktionen und Entwicklungsziele. Ihre Stärke liegt insbesondere darin, unterschiedliche räumliche und datenbasierende Informationen zusammenzuführen und auszuwerten. Dadurch entsteht ein differenziertes Bild der jeweiligen örtlichen Ausgangssituation, das als Grundlage für die Ableitung gebietsbezogener Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen dient.

Gleichzeitig ist die Aussagekraft der verwendeten Bestandsdaten begrenzt. Insbesondere die Angaben zu Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen beruhen teilweise auf der Zusammenführung verschiedener Datensätze und auf rechnerischen Annäherungen. Trotz umfangreicher Abgleiche und Plausibilisierungen können daher Abweichungen zwischen den im Rahmenplan angenommenen und den tatsächlich vorhandenen Nutzungen bestehen.

Die Rahmenplanung ist daher nicht als abschließende Bestandsfeststellung für jedes Gebiet zu verstehen. Vielmehr schafft sie eine gesamtgemeindliche und räumlich differenzierte Planungsgrundlage, die für die nachfolgende Bauleitplanung weiter konkretisiert werden muss. Im Zuge späterer Bebauungsplanverfahren sind die Datengrundlagen für den jeweiligen Planungsraum erneut zu überprüfen und gegebenenfalls durch aktuelle oder detailliertere Informationen zu ergänzen. Sollten sich dabei erhebliche Abweichungen gegenüber den Annahmen der Rahmenplanung ergeben, sind auch die daraus abgeleiteten Bewertungen und Empfehlungen für das betreffende Gebiet zu überprüfen (s. Kapitel Umsetzung in der Bauleitplanung).

Eine weitere Grenze ergibt sich aus der Funktion des Rahmenplans selbst. Er formuliert gebietsbezogene Zielvorstellungen und Entwicklungsrichtungen, entscheidet jedoch nicht über die Zulässigkeit einzelner bestehender oder zukünftiger Nutzungen. Insbesondere trifft er keine abschließende Aussage darüber, ob eine konkrete Ferienwohnung genehmigt ist oder künftig genehmigt werden kann. Individuelle Genehmigungssituationen, private Rechtsverhältnisse sowie bauordnungsrechtliche Problemstellungen sind nicht Gegenstand der Rahmenplanung.

Die Rahmenplanung ist damit als strategische und vorbereitende Planungsebene zu verstehen. Sie zeigt auf, welche Entwicklung für die einzelnen Siedlungsbereiche angestrebt wird und welche Fragestellungen in der nachfolgenden Bauleitplanung vertieft zu prüfen sind (s. Kapitel Umsetzung in der Bauleitplanung). Die längerfristige Beobachtung der tatsächlichen Entwicklung sowie eine mögliche Fortschreibung des Rahmenplans werden in Kapitel Monitoring aufgegriffen.

NOVEMBER 2026

RAHMEN-BEDINGUNGEN

RAHMENBEDINGUNGEN

Die Rahmenplanung baut auf bestehenden kommunalen Entwicklungskonzepten und -analysen sowie übergeordneten planerischen Vorgaben auf beziehungsweise berücksichtigt diese. Zu diesen Rahmenbedingungen gehören auf kommunaler Ebene insbesondere das Wohnungsmarktkonzept, Wohnraumentwicklungskonzept, Wohnungsbedarfsanalyse und das Beherbergungskonzept. Auf überregionaler Ebene bestehen die Wohnungsmarktanalyse des Kreises Nordfriesland sowie der Landesentwicklungs- und der Regionalplan. Hinzu kommt die derzeitige Genehmigungslage der bestehenden Ferienwohnungen, welche ebenfalls Handlungsbedarf hervorruft.

Die Rahmenbedingungen beschreiben die besonderen Herausforderungen der Wohnraumversorgung und der touristischen Entwicklung und formulieren bereits wesentliche Ziele für den Umgang mit Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen. Die Aufgabe der Rahmenplanung besteht darin, diese Ziele mit den örtlichen Gegebenheiten zusammenzuführen und räumlich zu konkretisieren. Im Folgenden werden die Rahmenbedingungen vorgestellt. Die sich daraus ergebenden Vorgaben für die Rahmenplanung werden am Ende des Kapitels zusammengetragen.

Kommunale Konzepte und Analysen

Die kommunalen Konzepte und Analysen formulieren Ziele und Empfehlungen, schaffen aber selbst keine rechtsverbindlichen Regelungen. Soweit ihre Ergebnisse von der Gemeinde als städtebauliches Entwicklungskonzept oder sonstige städtebauliche Planung beschlossen wurden, sind sie nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB (Baugesetzbuch) bei der späteren Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Wohnungsmarktkonzept

Das Wohnungsmarktkonzept für die Insel Sylt wurde 2012 im Auftrag der Sylter Gemeinden fertiggestellt. Es untersucht Angebot und Nachfrage auf dem insularen Wohnungsmarkt, beschreibt die damalige Versorgungssituation und entwickelt darauf aufbauend Prognosen und Handlungsempfehlungen für das Dauerwohnen. Dabei wird ein strategischer Neubauumfang von 2.850 Dauerwohnungen für die gesamte Insel Sylt bis 2025 ermittelt. Für die Gemeinde Sylt werden folgende Zahlen genannt:

Archsum	32
Keitum	123
Morsum	183
Munkmarsch	11
Rantum	98
Tinnum	536
Westerland	1.210
Gemeinde Sylt	**2.193**

Eine zentrale Erkenntnis ist die ausgeprägte Konkurrenz zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen, die den Sylter Wohnungsmarkt ausmacht. Das Konzept identifiziert die Verdrängungseffekte, die von Nebenwohnungen und Ferienwohnungen ausgehen und die das Wohnungsangebot für die dauerhaft auf der Insel lebende Bevölkerung vermindern und die Wohnraumversorgung beeinträchtigen. Als Folgen werden unter anderem beengte Wohnverhältnisse, Schwierigkeiten bei der Haushaltsgründung und Probleme bei der Unterbringung benötigter Arbeitskräfte genannt.

Die Auswirkungen gehen zudem über den Wohnungsmarkt hinaus. Ein ausreichendes Dauerwohnungsangebot ist Voraussetzung für die Sicherung des Arbeitskräfteangebots, der örtlichen Infrastruktur und Ortskerne sowie für das gesellschaftliche Leben. Das Konzept formuliert deshalb eine grundsätzliche Priorität des Dauer-

NOVEMBER 2026

wohnens gegenüber Neben- und Ferienwohnungen. Gleichzeitig sollen die unterschiedlichen Stärken und Funktionen der Gemeinden und Ortsteile berücksichtigt werden.

Für die Rahmenplanung ergibt sich daraus, dass die Sicherung des Dauerwohnens ein ausdrücklich benanntes Entwicklungsziel ist. Wie dieses Ziel räumlich umgesetzt wird, ist jedoch unter Berücksichtigung der jeweiligen Ausgangslage zu bestimmen. Das Wohnungsmarktkonzept selbst sieht unterschiedliche Handlungsschwerpunkte für stärker touristisch und stärker durch Dauerwohnen geprägte Orte vor.

Wohnraumentwicklungskonzept

Das Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 stammt aus dem Jahr 2015 und betrachtet einen Zeithorizont bis 2025.

Das Konzept verfolgt ausdrücklich das Ziel, Dauerwohnraum zu sichern und zu erweitern. Dabei betrachtet es nicht nur den Neubau, sondern ebenso die Verdrängung vorhandener Dauerwohnungen durch Umwandlungen in Neben- und Ferienwohnungen. Es weist zudem darauf hin, dass Ferienwohnungen ebenfalls durch Nebenwohnungen, aufgrund von Umwandlungen, verdrängt werden. Die drei Nutzungsformen stehen somit in unterschiedlichen Wechselbeziehungen zueinander.

Das Konzept besteht aus zwei wesentlichen Teilen. Teil A untersucht Instrumente, mit denen bestehende Dauerwohnungen geschützt und neue Dauerwohnungen längerfristig gesichert werden können. Hierbei stehen unter anderem Bebauungspläne, Erhaltungssatzungen und Fremdenverkehrssatzungen im Fokus. In Teil B erfolgt eine räumliche Betrachtung geeigneter Entwicklungsflächen für den Wohnungsneubau. Bei einer Neuentwicklung von Flächen ist die dauerhafte Sicherung der Dauerwohnnutzung zentrale Voraussetzung. Neue Wohnungen müssen konkret und verpflichtend dem Dauerwohnen dienen.

Die beiden Strategien sind als komplementär zu verstehen. Die Inanspruchnahme von Flächen für den Neubau von Dauerwohnungen kann nicht ohne Maßnahmen zur Sicherung von Dauerwohnungen im Bestand umgesetzt werden. Eine dauerhafte Kompensation des Verlusts von Dauerwohnungen durch den Bau neuer Wohnungen stellt keine verträgliche Siedlungsentwicklung dar.

Für die Rahmenplanung ist vor allem die Verbindung der Sicherung von bestehendem Wohnraum mit der Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Bestand bedeutsam. Eine Begrenzung von Ferienwohnungen kann die Sicherung des bestehenden Wohnraums unterstützen, da somit Umwandlungen verhindert werden. Sie ersetzt aber nicht die gesonderte Auseinandersetzung damit, ob der Wohnraum künftig dauerhaft bewohnt oder alternativ als Nebenwohnung genutzt werden können soll.

Wohnungsbedarfsanalyse

Die zusätzlich vorliegende Wohnungsbedarfsanalyse aktualisiert die Abschätzung des Wohnungsbedarfs bis Ende 2030. Sie orientiert sich methodisch am Wohnungsmarktkonzept von 2012 und schreibt dieses hinsichtlich der Bedarfszahlen fort. Gegenstand ist wiederum die Versorgung der Dauerwohnbevölkerung auf der gesamten Insel Sylt.

Die Untersuchung unterscheidet zwei Entwicklungsszenarien. Szenario A schreibt die in der Bevölkerungsprognose zugrunde gelegten Entwicklungsmuster fort. Szenario B verfolgt dagegen die Annahme, die Zahl der auf der Insel lebenden Personen im erwerbsfähigen Alter zu stabilisieren. Dafür wird zusätzlicher Zuzug berücksichtigt.

NOVEMBER 2026

Der ermittelte Bedarf umfasst neben Veränderungen der Haushaltszahlen auch Ersatz- und Nachholbedarfe. Berücksichtigt werden beispielsweise Wohnungsabgänge, bestehende Untermietverhältnisse, aufgeschobene Haushaltsgründungen und eine Reserve für Umzüge und zeitweilige Nutzungsunterbrechungen. In ihren Schlussfolgerungen empfiehlt die Untersuchung für die Insel die Schaffung von rund 2.500 Dauerwohnungen bis 2030, möglichst in bezahlbaren sowie insbesondere kleinen (ca. unter 50 qm) und familiengerechten (ca. 90 bis 105 qm) Wohnungsgrößen.

Für die Rahmenplanung unterstreicht dies die Bedeutung des vorhandenen Wohnungsbestandes als (bereits genutztes) Potential in der Wohnraumversorgung. Da zusätzliche Bauflächen begrenzt verfügbar sind, kommt dem Erhalt bereits vorhandenen Dauerwohnraums sowie der möglichen Rückführung von Neben- und Ferienwohnungen zu Dauerwohnraum besonderes Gewicht zu.

Beherbergungskonzept inkl. Umsetzungsstrategie

Das Beherbergungskonzept der Gemeinde Sylt von 2021 untersucht die touristischen Unterkunftsangebote (unter anderem Ferienwohnungen), ihre räumliche Verteilung und ihre Auswirkungen auf andere Gemeindefunktionen.

Es beschreibt die Gemeinde Sylt als stark durch kleinteilige und räumlich verteilte Beherbergungsangebote geprägt. Diese sind wichtige Bestandteile des Angebots, stehen jedoch teilweise in Konkurrenz zur Wohnfunktion und können zu Belastungen des Wohnumfelds führen.

Die daraus abgeleitete Strategie setzt daher auf erhöhte Qualität statt weiterem Mengenwachstum. Bestehende Angebote und Arbeitsplätze sollen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden, ohne die Beherbergungskapazitäten insgesamt wesentlich auszuweiten. Vor allem Ferienwohnungen sollen zahlenmäßig nicht zunehmen, da eine Belastungsgrenze erreicht sei. Gleichzeitig sollen Verdrängungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt vermieden und andere wichtige Funktionen wie Versorgung, Dienstleistungen und örtliche Treffpunkte gesichert werden.

Für den Umgang mit dem Bestand verfolgt die Umsetzungsstrategie einen räumlich differenzierten Ansatz. Genehmigte und städtebaulich verträgliche Nutzungen sollen erhalten, verträgliche bislang ungenehmigte Nutzungen gegebenenfalls planerisch ermöglicht und unverträgliche Nutzungen nicht abgesichert werden. Ein einheitliches Vorgehen für das gesamte Gemeindegebiet im Sinne einer flächendeckend gleichlautenden Festsetzung wird ausdrücklich nicht angestrebt.

Für die Rahmenplanung bedeutet dies, dass der vorhandene Bestand berücksichtigt, aber nicht ungeprüft als Entwicklungsziel übernommen wird. Gleichzeitig ist die gesamtgemeindliche Wirkung der Gebietsempfehlungen zu beachten. Mögliche Zunahmen in einzelnen Bereichen müssen daher mit Reduzierungen an anderer Stelle zusammen betrachtet werden.

Überregionale Analyse

Wohnungsmarktanalyse Kreis Nordfriesland

Die Wohnungsmarktanalyse für den Kreis Nordfriesland wurde 2025 fortgeschrieben und legt einen Schwerpunkt auf Herausforderungen in stark touristisch geprägten Gebieten.

Für Sylt bestätigt die Analyse die erhebliche Konkurrenz zwischen Dauerwohnen und touristisch genutztem Wohnraum. Die Insel Sylt weist dabei eine der höchsten Dichten an touristisch genutztem Wohnraum sowie das höchste Mietpreisni-

NOVEMBER 2026

veau im Kreisgebiet auf. Die Umwandlung von Dauerwohnraum in Neben- und Ferienwohnungen verschärft die ohnehin angespannte Versorgungssituation. Die Analyse verdeutlicht damit, dass selbst eine Zunahme des Wohnungsbestandes nicht zwangsläufig zu einer Verbesserung der Wohnraumversorgung für die dauerhaft ansässige Bevölkerung führt, sofern die Art der Wohnungsnutzung nicht konkret gesteuert wird.

Die Wohnungsmarktprognose ermittelt für die gesamte Insel Sylt einen Neubaubedarf von rund 2.150 Wohnungen bis 2040. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung dieser Bedarfe durch die begrenzte Flächenverfügbarkeit und die hohen Grundstückspreise erschwert wird. Zudem konnten die Verluste von Dauerwohnraum durch Umwandlungen in der Prognose nur näherungsweise berücksichtigt werden.

Für die Rahmenplanung ergibt sich daraus insbesondere die Bedeutung einer langfristigen Sicherung des vorhandenen Dauerwohnraums. Die Wohnungsmarktanalyse empfiehlt für stark touristisch geprägte Gemeinden unter anderem die planungsrechtliche Steuerung von Ferienwohnungen, die Verhinderung weiterer Umwandlungen von Dauerwohnraum sowie die Überprüfung rechtswidriger Nutzungen.

Raumordnung

Anders als bei den kommunalen Konzepten sind die Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, an die Bauleitpläne anzupassen sind. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind entsprechend ihrer gesetzlichen Bedeutung in die Abwägung einzustellen. Nicht jede Aussage eines Raumordnungsplans besitzt daher dieselbe Bindungswirkung.

Regionalplanung

Für die Gemeinde Sylt ist derzeit der Regionalplan für den Planungsraum V aus dem Jahr 2002 maßgeblich. Der 3. Entwurf 2026 des Regionalplans für den Planungsraum I befindet sich noch im Aufstellungsverfahren. Seine Aussagen werden daher als absehbare Weiterentwicklung der regionalplanerischen Vorgaben berücksichtigt, besitzen jedoch noch nicht dieselbe Bindungswirkung wie der geltende Regionalplan.

Bereits der Regionalplan 2002 ordnet Sylt den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung zu und trägt damit der besonderen touristischen Bedeutung sowie dem hohen Nutzungs- und Siedlungsdruck auf der Insel Rechnung. Die weitere bauliche Entwicklung wird durch Baugebietsgrenzen räumlich begrenzt. Zugleich soll die touristische Entwicklung vorrangig der Verbesserung von Qualität und Struktur dienen. Eine rein quantitative Ausweitung der Bettenkapazitäten soll nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen. Der Entwurf 2026 führt diese Grundrichtung fort und ordnet Sylt nun als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ein.

Besonders deutlich sind die Vorgaben zu Nebenwohnungen. Der Regionalplan 2002 stellt für Sylt aufgrund der angespannten Wohnraumversorgung fest, dass eine Bauleitplanung zur Errichtung neuer Zweitwohnungen nicht mehr vertretbar ist. Der Entwurf 2026 bestätigt diesen Ansatz und formuliert ihn präziser als Ziel der Raumordnung: Bauleitplanungen zur Errichtung von Nebenwohnungen sollen auf Sylt weder auf neuen Bauflächen noch durch die Erweiterung bestehender Baurechte in Bestandsgebieten ermöglicht werden. Für die Überplanung bestehender Gebiete ist dabei eine wichtige Differenzierung erforderlich. Nach der Rücksprache mit der Landesplanung bedeutet der Entwurf nicht, dass vorhandene Baurechte für Nebenwohnungen generell beseitigt werden müssen. Bestehende Bau-

rechte können in begründbaren Fällen planerisch gesichert werden. Zusätzliche Baurechte für Nebenwohnungen sollen dagegen nicht geschaffen werden. Dies gilt auch im Falle einer Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung (und somit der Schaffung von mehr Wohneinheiten, sofern diese nicht anderweitig begrenzt werden). Eine gebietsübergreifende planerische Betrachtung ist jedoch möglich. Es dürfen somit Baurechte für Nebenwohnungen ausgeweitet beziehungsweise neu geschaffen werden, wenn im Gegenzug anderswo bestehende Baurechte für Nebenwohnungen zurückgenommen werden.

Auch die Sicherung des Dauerwohnens ist bereits im Regionalplan 2002 verankert. Der zukünftige Wohnungsneubau soll dem tatsächlichen Bedarf der einheimischen Bevölkerung dienen und nur dann realisiert werden, wenn eine Umnutzung zu Neben- und Ferienwohnungen oder anderen touristischen Angeboten verhindert wird. Als Sicherungsmöglichkeiten werden unter anderem gemeindliches Eigentum und Erbbaurechtsmodelle genannt. Für Bestandsgebiete fordert der Regionalplan außerdem bei Abriss, Umnutzung und Nachverdichtung die überwiegende Hauptnutzung zu wahren und Fehlentwicklungen mit den Instrumenten der Bauleitplanung und städtebaulichen Satzungen entgegenzuwirken. Neue Baurechte für Dauerwohnen sind damit dauerhaft zu sichern. Der Entwurf 2026 führt diese Zielrichtung fort und konkretisiert sie. Vorhandener Dauerwohnraum soll erhalten, weiterer Dauerwohnraum bedarfsgerecht geschaffen und eine weitere Umnutzung von Dauerwohnungen verhindert werden. Im Orientierungsrahmen für Sylt wird ausdrücklich formuliert, dass das Dauerwohnen gegenüber Nebenwohnen und touristischem Wohnen zu stärken und langfristig zu sichern ist.

Neu beziehungsweise wesentlich konkreter ist im Entwurf 2026 der Umgang mit Ferienwohnungen in den Bestandsgebieten. Die Gemeinden sollen eine sachgerechte Strategie für die vorhandenen touristischen Nutzungen, insbesondere Ferienwohnungen, entwickeln. Dafür wird ausdrücklich eine gemeindeweite Betrachtung der Nutzungsstrukturen gefordert, die späteren Bauleitplanungen zugrunde gelegt werden soll. Die Entwicklung darf nicht zulasten des Dauerwohnens gehen und soll keinen nennenswerten Zuwachs der touristischen Übernachtungskapazitäten bewirken. Der Entwurf greift damit genau die Planungsebene auf, auf der sich die vorliegende Rahmenplanung bewegt. Für Sylt wird zudem das bestehende Beherbergungskonzept ausdrücklich als geeignete Grundlage für den planerischen Umgang mit Dauerwohnen und touristischer Infrastruktur bezeichnet.

Die Regionalplanung setzt für die Rahmenplanung somit einen klaren Entwicklungsrahmen. Dauerwohnen ist zu sichern und zu stärken, zusätzliche planungsrechtliche Möglichkeiten für Nebenwohnungen sind zu vermeiden und die weitere Entwicklung touristischer Nutzungen darf nicht zulasten des Dauerwohnens oder zu einem nennenswerten zusätzlichen Kapazitätswachstum führen. Gleichzeitig bleibt die touristische Funktion Sylts ausdrücklich anerkannt.

Genehmigungslage und -fähigkeit von Ferienwohnungen

Eine weitere Rahmenbedingung, wenn auch nicht in Form eines bestehenden Konzepts oder übergeordneter regionaler Planung, ist die Genehmigungslage der bestehenden Ferienwohnungen.

In der Gemeinde Sylt besteht ein erheblicher Bestand an Ferienwohnungen, von denen viele nicht als solche genehmigt sind. In vielen Fällen wird Wohnraum zum Nutzungszweck von Ferienwohnungen umgewandelt oder geschaffen, ohne dass die dafür erforderlichen planungs- oder genehmigungsrechtlichen Anpassungen erfolgten.

Die bestehenden Bebauungspläne bilden diese gewachsenen Nutzungsstrukturen vielerorts nicht ausreichend ab oder enthalten keine eindeutigen Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen, wodurch keine bewusste Steuerung dieser Nutzung erfolgt. Letzteres gilt ebenso für Gebiete, in denen keine Bebauungspläne aufgestellt und die demnach nach § 34 BauGB zu bewerten sind. Gleichzeitig bestanden durch Rechtsprechung und Gesetzgebung Unsicherheiten in der rechtlichen Einordnung von Ferienwohnungen im Rahmen des Nutzungsspektrums der Baunutzungsverordnung. Mit der seit 2023 angekündigten und inzwischen begonnenen systematischen Überprüfung von Ferienwohnungen durch den Kreis Nordfriesland liegt die Problematik der Genehmigungslage und -fähigkeit von Ferienwohnungen verstärkt im Fokus. Ziel der Kontrollen ist die Klärung, welche der tatsächlich als Ferienwohnungen genutzten Einheiten über die erforderlichen Genehmigungen verfügen (und dabei auch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllen, die jedoch nicht Bestandteil der Rahmenplanung sind) und welche Nutzungen nicht mit dem geltenden Planungsrecht vereinbar sind. Ferienwohnungen, die weder genehmigt noch genehmigungsfähig sind, können in ihrer Nutzung untersagt werden. In Anbetracht der hohen Anzahl nicht genehmigter Ferienwohnungen in der Gemeinde Sylt könnte dadurch ein großer wirtschaftlicher Faktor wegbrechen.

Diese Rahmenbedingung verdeutlicht die Dringlichkeit der Rahmenplanung und darauffolgenden Planrechtsanpassung. Nur so kann eine bewusste Steuerung von Ferienwohnungen erfolgen.

Zusammenführung der Rahmenbedingungen

Aus den bereits bestehenden Untersuchungen, Konzepten und der Raumordnung ergeben sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Sylt mehrere Rahmenbedingungen, die im Zuge der Rahmenplanung zu beachten sind.

Dauerwohnen sichern und stärken

Wiederkehrend werden die Sicherung und Erweiterung des Dauerwohnraums in den Mittelpunkt gestellt. Es geht dabei sowohl um die Versorgung der Bevölkerung als auch um die Funktionsfähigkeit von Arbeitsmarkt, Infrastruktur und örtlichem Zusammenleben. Neuer Dauerwohnraum soll dabei nicht nur entstehen, sondern auch als solcher erhalten bleiben und Umwandlungen verhindert werden.

Nebenwohnungen eigenständig berücksichtigen

Nebenwohnungen dürfen zahlenmäßig nicht erhöht werden. In dem mittlerweile erreichten Umfang sowie den damit verbundenen Verdrängungseffekten schaden sie sowohl dem Dauerwohnraum als auch dem touristischen Angebot an Ferienwohnungen. Bereits bestehende Schwerpunkträume sind dennoch zu berücksichtigen.

Ferienwohnungen begrenzen und räumlich differenziert behandeln

Ferienwohnungen sind in ihrem zahlenmäßigen Bestand zu begrenzen und zusätzliche Kapazitäten zu verhindern. Stattdessen sollte ein qualitativer Ausbau erfolgen (dieser ist nicht Bestandteil der Rahmenplanung). Dabei soll ein differenzierter Umgang mit dem Bestand erarbeitet werden. Maßgeblich ist die städtebauliche Verträglichkeit innerhalb des jeweiligen Teilraums und im Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortsteil und

NOVEMBER 2025

der Gesamtgemeinde Sylt. Je nach Handlungsempfehlung sollen Ferienwohnungen im geeigneten Maße genehmigungsfähig sein beziehungsweise wenn sie es nicht sind, ausgeschlossen werden. Die rechtlichen Rahmenbedingungen müssen dafür an vielen Stellen angepasst werden.

Räumliche Qualitäten und weitere Funktionen erhalten

Neben der Sicherung und Stärkung des Dauerwohnens und der Steuerung von Neben- und Ferienwohnungen sind auch die weiteren Nutzungsstrukturen und räumlichen Qualitäten der Gemeinde Sylt zu erhalten.

Eine wesentliche Zielsetzung besteht darin, die Funktionsfähigkeit der einzelnen Ortsteile langfristig zu sichern. Hierzu gehört insbesondere der Erhalt der Ortskerne als Standorte von Nahversorgungen, Dienstleistungen, Gastronomie sowie als Orte der Begegnung. Ebenso sollen öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Freizeitangebote gesichert werden, da sie wesentlich zur Lebensqualität der dauerhaft auf der Insel lebenden Bevölkerung beitragen. Darüber hinaus gilt es, bestehende Gewerbestandorte in ihrer Funktion zu erhalten und vor einer Verdrängung durch konkurrierende Nutzungsansprüche zu schützen, da Alternativstandorte kaum gegeben sind.

Die Bewertung und zukünftige Entwicklung der einzelnen Siedlungsbereiche darf daher nicht allein auf das Verhältnis von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen reduziert werden. Vielmehr sind auch die jeweiligen städtebaulichen Qualitäten und örtlichen Funktionen zu berücksichtigen, um die unterschiedlichen Charaktere der Ortsteile und ihre Bedeutung langfristig zu erhalten.

NOVEMBER 2026

NOVEMBER 2026

ANALYSE & KONZEPT

ANALYSE & KONZEPT

Wie bereits im Kapitel Methodik dargelegt, erfolgt die Erstellung des Konzepts aufbauend auf der Analyse und geht sensibel mit den Bestandsstrukturen um. Daher werden beide Ebenen (Analyse und Konzept) im folgenden Kapitel zusammenhängend betrachtet.

Das Kapitel ist so aufgebaut, dass zunächst die übergeordnete Ebene der Gemeinde Sylt erörtert wird. Daran anschließend werden die einzelnen Ortsteile und dem untergeordnet die darin gebildeten Siedlungseinheiten betrachtet. Die Analyse- und Konzeptergebnisse in diesem Kapitel basieren auf Analysekarten und Steckbriefen (s. Kapitel Methodik). Die Steckbriefe sind in den folgenden Unterkapiteln dargestellt, während die Analysekarten inklusive der Erklärung zu ihrem Aufbau zur besseren Lesbarkeit des Kapitels im Anhang zu finden sind.

GEMEINDE SYLT

Im Folgenden wird zunächst die übergeordnete Ebene der gesamten Gemeinde Sylt, aufgeteilt nach Analyse und Konzept, betrachtet.

Analyse

Die Analyse zeigt, dass die Gemeinde Sylt durch sehr unterschiedliche Strukturen geprägt ist. Gleicht ein Bereich aufgrund eines Merkmales einem anderen, kann es sein, dass sie sich in einem anderen Merkmal wiederum unterscheiden. Insgesamt ist erkennbar, dass der Ortsteil Westerland, welcher bis 2009 Stadtrecht besaß, durch seine urbaneren Strukturen und vielzähligen Nutzungen in vielerlei Hinsicht im Kontrast zu den dörflicheren Ortslagen wie Archsum, Munkmarsch und Morsum steht. Weniger stark urban, aber dennoch zu unterscheiden von den dörflicheren Ortslagen ist Tinnum, welches siedlungsstrukturell mit Westerland zusammengewachsen ist und neben dem Wohnen auch wichtige gewerbliche und soziale Infrastrukturen fortsetzt.

Im Folgenden wird ein analytischer Einblick auf gesamtgemeindlicher Ebene zu den jeweiligen Untersuchungsmerkmalen gegeben.

Siedlungs- und Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur der Gemeinde reicht von dichter und typologisch vielfältiger Bebauung bis zu kleinteiligen, offenen Wohnstrukturen. Besonders Westerland weist eine große Bandbreite an unterschiedlich dichten Typologien auf. In den übrigen Ortsteilen dominieren stärker Einzel- und Doppelhäuser sowie teilweise Reihenhausstrukturen. Archsum, Morsum und Teile Keitums sind dabei insgesamt kleinteiliger und dörflicher geprägt, während Tinnum neben Wohngebieten auch größere gewerblich geprägte Bereiche aufweist. Rantum und Munkmarsch besitzen aufgrund ihrer Lage und Ausdehnung wiederum eigene Siedlungsstrukturen, die aber ebenfalls kleinteiliger ausfallen.

Die historische Entwicklung ist in den heutigen Strukturen weiterhin ablesbar. Ältere Ortskerne und Siedlungsbereiche wurden im Laufe der Zeit durch unterschiedlich große Erweiterungen ergänzt und sind teilweise zusammengewachsen. Dadurch treffen teilweise historische und kleinteilige Strukturen unmittelbar auf jüngere und stärker verdichtete Siedlungsbereiche.

Insgesamt besteht somit kein einheitlicher baulicher Charakter für die Gemeinde. Die unterschiedlichen Dichten, Typologien und historischen Entwicklungen bilden vielmehr eine wesentliche Grundlage dafür, dass die einzelnen Ortslagen und Teilbereiche differenziert bewertet werden müssen.

NOVEMBER 2020

Nutzungsstruktur und touristische Funktionen

Auch funktional zeigt sich ein heterogenes Bild. Neben dem Wohnen bestehen innerhalb der Gemeinde unter anderem Nahversorgung, aperiodischer Einzelhandel und Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche, soziale und medizinische Einrichtungen, Freizeit- und Kulturangebote, Gewerbe sowie touristische Nutzungen. Diese Funktionen sind räumlich unterschiedlich verteilt.

Die stärkste funktionale Vielfalt findet sich in Westerland. Hier bündeln sich zahlreiche Versorgungs-, Dienstleistungs-, Tourismus- und Infrastrukturfunktionen. Tinnum ergänzt diese Struktur mit weiteren Gewerbestandorten. Auch Rantum verfügt am Rantumer Hafen über ein größeres Gewerbegebiet. Daneben übernehmen beispielsweise die Ortskerne von Keitum und Morsum lokale Versorgungs- und Treffpunktfunktionen. Andere Bereiche der Gemeinde sind dagegen deutlich stärker durch das Wohnen geprägt und verfügen nur über wenige ergänzende Angebote.

Die touristische Funktion ist ebenfalls über das Gemeindegebiet verteilt. Hotels, Pensionen, Hotel garnis, Ferien- und Erholungsheime sowie weitere Beherbergungsangebote treten in mehreren Ortsteilen auf, konzentrieren sich jedoch stärker in einzelnen touristisch geprägten Lagen. Diese Lagen stehen oftmals in Verbindung mit einer hohen Freiraumqualität, wie zum Beispiel in Watt-, Dünen- und Strandlagen von Keitum und Rantum, oder einer guten zentralen Anbindung mit vielfältigem Nutzungsangebot, wie in Westerland.

Dauer-, Neben- und Ferienwohnen

Für die Rahmenplanung besonders relevant ist die Verteilung von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen, welche innerhalb der Gemeinde vielfach eng miteinander verflochten sind. Eine klare räumliche Trennung zwischen dauerhaftem und zeitweisem Wohnen sowie touristischem Aufenthalt besteht nur eingeschränkt. Vielmehr treten die Nutzungen häufig innerhalb derselben Gebiete und auch derselben Gebäude auf.

Gleichzeitig bestehen deutliche räumliche Unterschiede. In manchen Gebieten hat das Dauerwohnen ein größeres Gewicht, während in anderen Bereichen Neben- und/oder Ferienwohnungen stärker prägend sind. So zeigen große Teile Tinnums eine deutliche Wohnfunktion mit einem hohen Stellenwert des Dauerwohnens. Auch Archsum zeigt einen Wohnschwerpunkt, nur dass hierbei das Nebenwohnen im Vordergrund steht. Munkmarsch steht beispielhaft für eine Ortslage, in der temporäre Wohnungsnutzungen (Neben- und Ferienwohnungen) eine stärkere Bedeutung besitzen und nur wenige ergänzende, dem alltäglichen Wohnen dienende Funktionen vorhanden sind. Starke Bündelungen von überwiegendem bis ausschließlichem Dauerwohnen lassen sich in den meisten Fällen auf das bestehende Planungsrecht und/oder kommunale Wohnbauflächen zurückführen. Zu finden ist dies vor allem in Bereichen Westerlands und Tinnums, aber auch vereinzelt in den anderen Ortsteilen wie Morsum.

Die Verteilung von Ferienwohnungen lässt sich nicht ausschließlich auf touristische Schwerpunkte mit entsprechender ergänzender Infrastruktur zurückführen, auch wenn sie dort verstärkt auftreten können, wie in Westerland. Sie sind jedoch genauso Bestandteil kleinteiliger Wohngebiete und dörflicher Strukturen, so vor allem in Munkmarsch, Rantum und Keitum. Gleiches in Bezug auf nicht eindeutig erkennbare räumliche Schwerpunkte gilt für Nebenwohnungen. Die unterschiedlichen Standorte bilden ein breites preisliches Segment ab, bei dem sich Nebenwohnungen nicht nur in teuren, exklusiven Lagen finden lassen. Als stark nebenwohngeprä-

NOVEMBER 2020

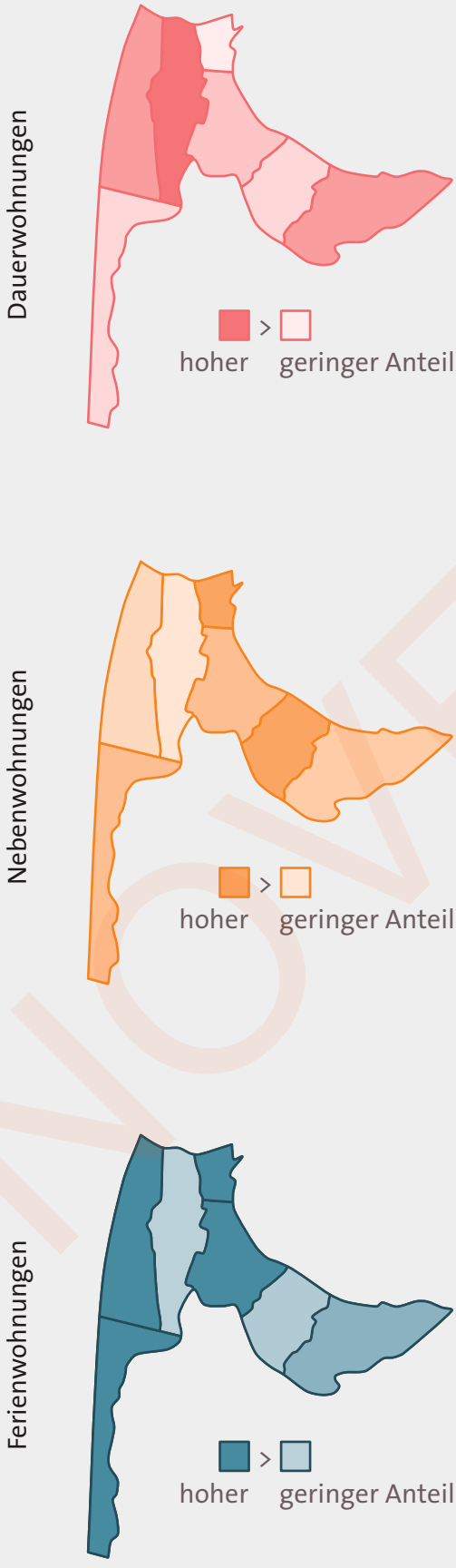


Abb. 6: Nutzungsverteilung

te Ortsteile lassen sich vor allem Munkmarsch und Archsum nennen.

Die nebenstehende Abbildung zeigt die Gewichtung und Schwerpunkträume der drei Nutzungsformen bezogen auf die einzelnen Ortsteile.

Landschaft und Freiraum

Eine wesentliche Gemeinsamkeit der Ortsteile ist ihre enge Verbindung zum Landschaftsraum. Strand, Dünen, Watt, Gewässer sowie weitere offene Landschafts- und Freiraumbereiche grenzen vielfach unmittelbar an die bebauten Ortslagen. Innerhalb der Siedlungen kommen unter anderem Sport- und Freizeitflächen hinzu.

Der Landschaftsbezug ist jedoch unterschiedlich ausgeprägt. Während Westerland einen größeren zusammenhängenden und stärker verdichteten Siedlungskörper bildet, sind Archsum, Keitum, Morsum, Munkmarsch und Rantum enger mit der umgebenden offenen Landschaft, dem Watt oder den Dünen verzahnt. Der Ortsteil Tinnum, welcher siedlungsstrukturell mit Westerland zusammengewachsen ist, stellt eine Art Übergang vom urbaneren Westerland hin zu den dörflicher geprägten Siedlungsstrukturen mit verstärktem Landschaftsbezug dar. Eine Öffnung zur Landschaft findet man hier vor allem im südlichen Siedlungsbereich.

Erschließung

Auch die Erschließungsstruktur spiegelt die unterschiedlichen Siedlungsformen und Nutzungsstrukturen der Gemeinde wider. In den stärker verdichteten und zentraleren Bereichen, insbesondere in Westerland und Teilen Tinnums, besteht ein stärker ausdifferenziertes Netz aus Haupt-, Sammel- und Anliegerstraßen sowie ergänzenden Fuß- und Radwegeverbindungen. Die kleineren und dörflich geprägten Ortslagen werden dagegen überwiegend durch ein kleintei-

NOVEMBER 2025

liges Netz von Anliegerstraßen erschlossen, das an übergeordnete Verbindungen zwischen den Ortsteilen anbindet.

Die Erschließungsstruktur gibt nicht nur Aufschluss über die verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit der einzelnen Ortsteile, sondern auch über deren Einbindung in die Gemeinde Sylt als Ganzes. Insbesondere in den zentral gelegenen und gut erreichbaren Bereichen von Westerland und Tinnum konzentrieren sich häufig unterschiedliche Nutzungen wie Nahversorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und weitere öffentliche oder soziale Angebote. In stärker wohngeprägten und weniger zentral gelegenen Bereichen dient die Erschließung dagegen vorrangig der Anbindung der dortigen Wohn- und Tourismusnutzungen. Dies lässt sich in der Gesamtbetrachtung der Gemeinde Sylt sowie auch auf Ebene der einzelnen Ortsteile erkennen.

Zusammenfassende Analyse

Insgesamt ist die Gemeinde Sylt durch ein vielfältiges und kleinräumig differenziertes Siedlungsgefüge geprägt. Gemeinsame Merkmale sind die begrenzte Flächenverfügbarkeit, die enge Verbindung zwischen Siedlung und Landschaft sowie die weit verbreitete Überlagerung von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen. Gleichzeitig unterscheiden sich die Ortsteile und ihre Teilbereiche deutlich hinsichtlich Bebauungsstruktur, funktionaler Bedeutung und touristischer Prägung.

Westerland und Tinnum weisen insgesamt stärker verdichtete und funktional vielfältige Strukturen auf. Archsum, Keitum und Morsum sind stärker durch kleinteilige und landschaftsbezogene Strukturen geprägt, besitzen jedoch ebenfalls unterschiedliche Wohn-, Ortskern- und Funktionsbereiche. Rantum und Munkmarsch werden in besonderem Maße durch das Zusammenspiel von Siedlung, Landschaft und touristischer Nutzung bestimmt.

Konzept

Das Konzept basiert auf der vorangegangenen Analyse und einem darauf aufbauenden umfangreichen Dialogprozess, in dem politische Akteurinnen und Akteure eingebunden wurden. Hierbei ist vor allem die Lenkungsgruppe zu nennen. Zusammen mit ihr wurde auf Grundlage der herausgearbeiteten bestehenden Prägung der einzelnen Gebiete erörtert, inwiefern diese Prägungen in Zielvorstellungen für die zukünftige Gebietsentwicklung überführbar sind. Dabei stand stets die Frage im Raum, ob der Bestand als verträglich erachtet wird, oder bereits Fehlentwicklungen in einem Maße stattgefunden haben, bei denen aktiv durch entsprechende Handlungsempfehlungen gegengesteuert werden soll. (Weiteres s. Kapitel Methodik) Im Rahmen der Dialogbausteine wurde deutlich, dass in den überwiegenden Fällen bestandsorientierte Zielvorstellungen als am verträglichsten befunden werden.

Für die Gemeinde Sylt ergibt sich daraus eine räumlich differenzierte, zugleich aber überwiegend bestandsorientierte Entwicklungsstrategie. Ziel ist damit keine grundlegende Neuordnung der gewachsenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen. Vielmehr sollen die heute erkennbaren Charaktere der einzelnen Bereiche grundsätzlich erhalten und dort gezielt weiterentwickelt werden, wo sich Nutzungskonflikte oder Fehlentwicklungen zeigen. Bereits durch eine klare Steuerung der einzelnen Nutzungen im Rahmen der Bebauungsplanung können ungewollte Umformungen zu Lasten des Dauerwohnens besser gestoppt werden. Der Schwerpunkt der Handlungsempfehlungen liegt demnach gemeindeweit auf der Sicherung und Stärkung des Dauerwohnens sowie auf einer stärkeren Steuerung von Neben- und Ferienwohnungen.

In welchen Teilbereichen welche übergeordneten Ziele verfolgt werden, ist in der Abbildung „übergeordnete Handlungsempfehlungen“ dargestellt. Hierbei werden 13 Gebietsempfehlungen unterschieden, welche im Folgenden erklärt und in ihrer Bedeutung für die Gemeinde Sylt eingeordnet werden. In den Gebietstypen 1 bis 7 ist eine Mischung aus Dauer-, Neben- und/oder Ferienwohnungen nicht prägend und es liegen (bis auf Gebiet 2 mit reinem Dauerwohnen) andere zu sichernde Hauptnutzungen vor. In den Gebieten 8 bis 13 liegt der Fokus auf einem verträglichen Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen. All diese Gebiete weisen Gebietscharaktere mit relevanten Wohnungsanteilen auf, welche zu unterschiedlichen Anteilen durch Ferienwohnungen ergänzt werden. Weitere Nutzungen können zusätzlich in einem das Gebiet prägenden Umfang vorkommen und fortzuführen sein.

NOVEMBER 2026

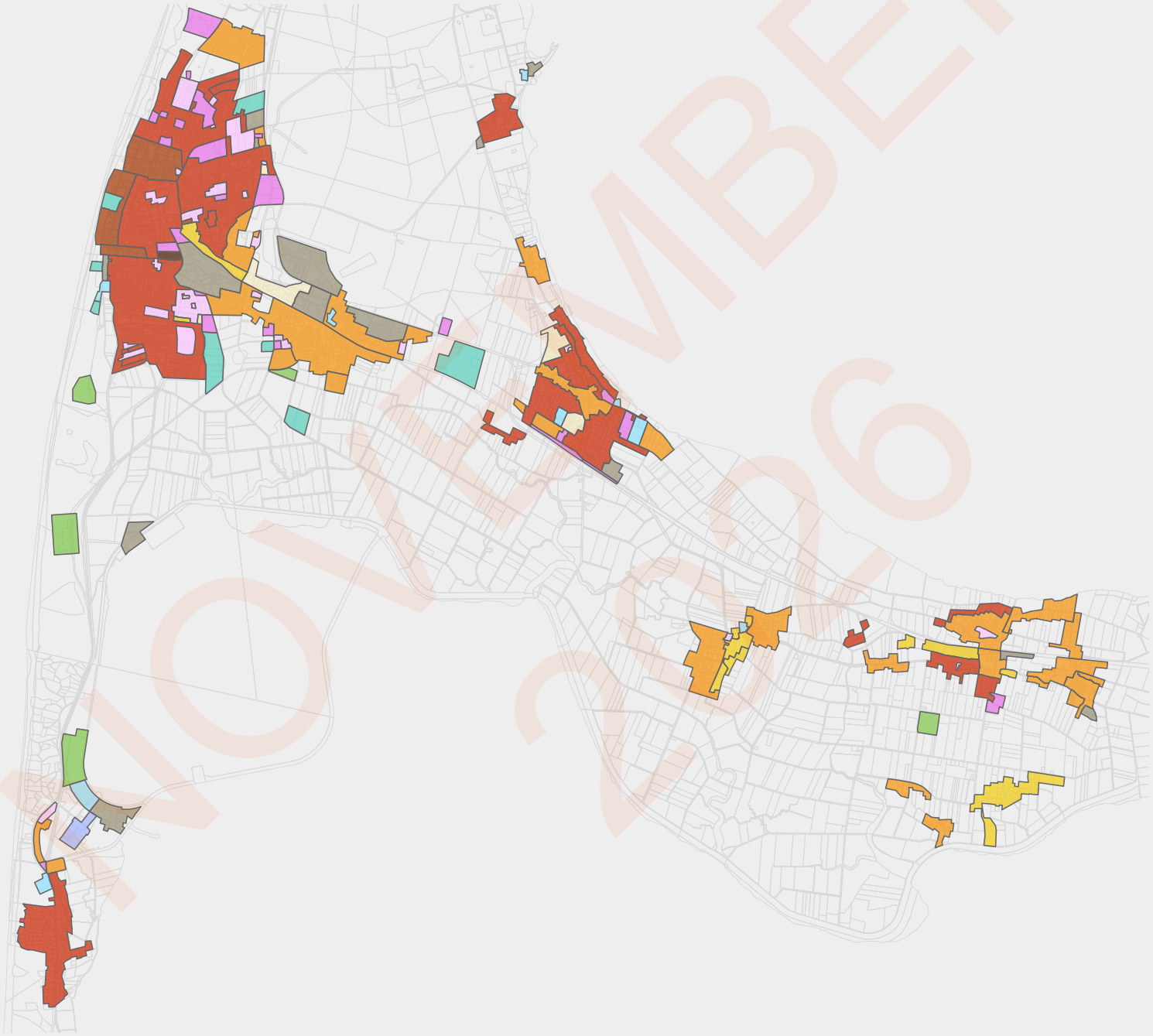


Abb. 7: übergeordnete Handlungsempfehlungen Gemeinde Sylt

1 | Öffentliche, soziale, kulturelle Nutzung

2 | Gesichertes Dauerwohnen

3 | Touristische Nutzung

4 | Sozial-touristische Nutzung

5 | Naturnahe touristische Nutzung

6 | Freizeitliche Nutzung

7 | Gewerbliche Nutzung

8 | Wohnen mit Ausschluss von Ferienwohnungen

9 | Wohnen mit deutlich untergeordneten Ferienwohnungen

10 | Wohnen mit untergeordneten Ferienwohnungen

11 | Wohnen und gleichgewichtig Ferienwohnungen

12 | Wohnen und leicht übergeordnet Ferienwohnungen

13 | Wohnen und deutlich übergeordnet Ferienwohnungen

Die Gebietsbezeichnungen der Handlungsempfehlungen beinhalten eine Einordnung dahingehend, in welchem Verhältnis Ferienwohnungen zum Wohnen stehen. Dabei wird zwischen „deutlich untergeordnet“, „untergeordnet“, „gleichgewichtig“, „leicht übergeordnet“ und „deutlich übergeordnet“ unterschieden. Da das Beherbergungskonzept (s. Kapitel Rahmenbedingungen) bereits herausgearbeitet hat, dass sich die Anzahl an Ferienwohnungen in der Gemeinde Sylt nicht erhöhen darf, wurden diese Handlungsempfehlungen mit prozentualen Prüf- beziehungsweise Verhältniswerten gleichgesetzt. Dadurch konnte im Zuge der Rahmenplanung geprüft und sichergestellt werden, dass die Handlungsempfehlungen diese Vorgabe einhalten. Sind Ferienwohnungen (deutlich) untergeordnet, dürfen sie in ihrer Anzahl das Wohnen nicht überschreiten und sich ihm auch nicht kritisch annähern. Bei „deutlich untergeordnet“ wurde ein Prüfwert von 10 % und bei „untergeordnet“ von 30 % angenommen. Eine „gleichgestellte“ Handlungsempfehlung geht von 50 % Ferienwohnungen und eine „leicht übergeordnete“ von 60 % aus. „deutlich Übergeordnet“ bezieht sich einmalig auf einen bereits genehmigten Bestand und nähert sich 80 % an.

NOVEMBER 2020

1 | Öffentliche, soziale, kulturelle Nutzung

Gebiete mit der übergeordneten Handlungsempfehlung „Öffentliche, soziale, kulturelle Nutzung“ sind bereits im Bestand durch diese Nutzungen geprägt und sollen weiterhin für diese zur Verfügung stehen. Dort befinden sich beispielsweise Schulen und Kitas, Kirchen, Feuerwehren, Pflege- und Klinikeinrichtungen oder öffentliche Infrastrukturen wie die Energieversorgung Sylt.

In diesen Gebieten sind Ferienwohnungen nicht verträglich und demnach auszuschließen. Gleiches gilt für Nebenwohnungen. Dauerwohnungen sollten das Gebiet zwar nicht (über)prägen, durch den Mangel an Dauerwohnraum kommt der Bereitstellung von betriebseigenen Dauerwohnungen zur Arbeitskräftesicherung jedoch eine wesentliche Bedeutung zu, weshalb sie zu diesem Zwecke gebietsverträglich sind.

Aufgrund seiner Bedeutung als zentraler Ort für die Sylter Bevölkerung, konzentriert sich ein großer Anteil dieser Gebiete in Westerland. Ebenso weisen die Ortsteile Keitum, Morsum, Rantum und Tinnum diese Strukturen auf, die aufgrund ihrer Relevanz für die Dauerwohnenden unbedingt zu sichern sind.

2 | Gesichertes Dauerwohnen

Gebiete mit der übergeordneten Handlungsempfehlung „Gesichertes Dauerwohnen“ sind ausschließlich für die Dauerwohnungsnutzung vorgesehen und sollen dementsprechend zukünftig gesichert werden. Hierbei handelt es sich um den Wohnungsbestand kommunaler Unternehmen und von Genossenschaften sowie Flächen mit entsprechender Erbpacht.

In diesen Gebieten sind Ferienwohnungen nicht verträglich und demnach auszuschließen. Gleiches gilt für Nebenwohnungen.

Wie auch bei den öffentlichen, sozialen und kulturellen Nutzungen nimmt Westerland als zentraler Ort in der Wohnraumversorgung eine bedeutende Rolle ein. Archsum, Keitum, Morsum, Rantum und Tinnum weisen diese Gebiete nur vereinzelt und in kleinerem Umfang auf, was unter anderem auf die kleinere Siedlungsstruktur der Gebiete zurückzuführen ist. Im Vergleich dazu weist Westerland mehr Nutzungsinseln des Dauerwohnens auf.

3 | Touristische Nutzung

Gebiete mit der übergeordneten Handlungsempfehlung „Touristische Nutzung“ sind bereits durch größere touristische Nutzungen in Form von Hotels geprägt und sollen diesen auch weiterhin zur Verfügung stehen. Wenn Ferienwohnungen dem Charakter des Beherbergungsangebotes entsprechen, sind diese dort verträglich, sollten qualitativ hochwertige Angebote beziehungsweise andere Segmente jedoch nicht überformen. Dieser Ansatz entspricht dem Beherbergungskonzept, das die Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Beherbergungsangebotes in den Vordergrund stellt und dem Erhalt bestehender Betriebe Vorrang vor einem weiteren Kapazitätsausbau gibt. Dauer- und Nebenwohnungen sind in diesen Bereichen auszuschließen. Aufgrund des Dauerwohnraummangels kommt der Bereitstellung von betriebseigenen Dauerwohnungen zur Arbeitskräftesicherung eine wesentliche Bedeutung zu, weshalb Dauerwohnungen in einem nicht (über)prägendem Umfang gebietsverträglich sind.

Bis auf Morsum sind diese Gebiete in allen Ortsteilen zu finden, wobei Keitum und Rantum größere Strukturen vorweisen. Die größten touristischen Nutzungen, die jedoch nicht als gesonderte Siedlungseinheiten definiert wurden, liegen in Westerland. Aufgrund der engen horizontalen und vertikalen Verzahnung mit den um-

NOVEMBER 2026

liegenden Nutzungen, werden sie nicht isoliert herausgestellt.

4 | Sozial-touristische Nutzung

Die übergeordnete Handlungsempfehlung „sozial-touristische Nutzung“ trifft lediglich auf ein Gebiet zu, welches sich im Norden Rantums befindet. Die Empfehlung erkennt den touristischen Charakter des Schullandheim-Geländes im Gebiet R4 an. Gleichzeitig wird aber herausgestellt, dass das Gebiet einen sozialen Schwerpunkt aufweist, dem Ferienwohnungsnutzungen nicht gerecht werden. Sie sind daher in diesem Gebiet auszuschließen. Gleiches gilt für Nebenwohnungen. Dauerwohnungen können hingegen verträglich und sinnvoll sein, sofern diese dem Betriebswohnen dienen und die Hauptnutzung nicht überformen.

5 | Naturnahe touristische Nutzung

Bei Gebieten mit der übergeordneten Handlungsempfehlung „naturnahe touristische Nutzung“ handelt es sich um Campingplätze. Bei diesen ist der überwiegend unbebaute, eng mit der Natur verzahnte Charakter zu wahren. Daher werden Ferienwohnungen, mit Ausnahme des Campingplatzes Morsum, bei welchem es sich um historisch gewachsene Strukturen handelt, als nicht verträglich bewertet und sind auszuschließen. Gleiches gilt für Nebenwohnungen. Hingegen sind einzelne, sich unterordnende Dauerwohnungen, die nur einen geringen baulichen Umfang einnehmen und dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind, als verträglich einzuordnen.

Diese Gebiete sind zwischen Westerland und Rantum, südlich von Tinnum sowie in Morsum verortet und stehen in keinem engen Zusammenhang mit Siedlungsstrukturen. Zwar grenzt das südlichste Gebiet an eine touristische Nutzung an, ist aber, wie auch die anderen Gebiete, von der Lage in der freien Landschaft geprägt.

6 | Freizeitliche Nutzung

Gebiete mit der übergeordneten Handlungsempfehlung „freizeitliche Nutzung“ sind beispielsweise Kleingartenanlagen, das Schwimmbad sowie Flächen für Spiel und Sport. Neben- und Ferienwohnungen sind hierbei als nicht verträglich zu werten und daher auszuschließen. Dauerwohnungen können hingegen verträglich sein, wenn es sich um Betriebswohnungen der jeweiligen Nutzung zur Arbeitskräftesicherung handelt. Das dauerhafte Bewohnen von Kleingartenanlagen fällt hierbei nicht darunter und wird als nicht gebietsverträglich gewertet. Insgesamt sollten Dauerwohnungen keinen Umfang einnehmen, bei dem sie die jeweilige Hauptnutzung überformen.

Gebiete mit freizeitlicher Nutzung sind in und um Westerland und Tinnum vorzufinden, wo sie aufgrund der zentralen Lage, der weiteren vielfältigen Angebote und der Häufung von Dauerwohnungen eine große Bandbreite an Bewohnenden und anderen Interessierten erreichen. Dies ist weiterhin sicherzustellen.

7 | Gewerbliche Nutzung

Gebiete mit der übergeordneten Handlungsempfehlung „gewerbliche Nutzung“ sind bereits im Bestand durch Gewerbe geprägt. Dies ist zu erhalten, da die Findung alternativer Flächen aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten der Gemeinde und potentieller Standortkonflikte mit angrenzenden Nutzungen schwer ist.

In diesen Gebieten sind Ferienwohnungen nicht verträglich und demnach auszuschließen. Gleiches gilt für Nebenwohnungen. Dauerwohnungen hingegen sind nur im untergeordneten Umfang in Form von beispielsweise Betriebsleitungswohnungen oder Wohnungen für Arbeitskräfte denkbar.

NOVEMBER 2020

Bis auf Archsum finden sich in allen Ortsteilen Gebiete mit gewerblicher Nutzung, wobei die stärkste Konzentration nördlich in Tinnum sowie im Zusammenhang mit dem Westerländer Bahnhof zu erkennen ist. Diese Standorte besitzen eine sehr gute Anbindung für den insularen Autoverkehr sowie an das Schienennetz.

8 | Wohnen mit Ausschluss von Ferienwohnungen

Gebiete mit der übergeordneten Handlungsempfehlung „Wohnen mit Ausschluss von Ferienwohnungen“ sind vor dem Hintergrund der Betrachtung von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen ausschließlich den Dauerwohnungen vorzubehalten. Ferienwohnungen sind nicht verträglich und demnach auszuschließen. Gleiches gilt für Nebenwohnungen.

Dies betrifft Gebiete in Keitum, Tinnum und Westerland und wird im Zuge der Kapitel zu den Ortsteilen konkreter ausgeführt.

9 | Wohnen mit deutlich untergeordneten Ferienwohnungen

Gebiete mit der übergeordneten Handlungsempfehlung „Wohnen mit deutlich untergeordneten Ferienwohnungen“ legen einen sehr deutlichen Fokus auf das Wohnen. Konkret auf das Dauerwohnen, da Nebenwohnungen soweit möglich zukünftig auszuschließen sind. Die Gebiete mit dieser Einordnung werden im Zuge der Kapitel zu den Ortsteilen konkreter ausgeführt.

Diese Gebiete finden sich vor allem in zentralen Lagen Archsums, Morsums und Westerlands.

10 | Wohnen mit untergeordneten Ferienwohnungen

Gebiete mit der übergeordneten Handlungsempfehlung „Wohnen mit untergeordneten Ferienwohnungen“ legen einen deutlichen Fokus auf das Wohnen. Überwiegend konkret auf das Dauerwohnen, da Nebenwohnungen in den meisten Fällen, mit Ausnahme von besonderen Lagen, soweit möglich zukünftig auszuschließen sind. Die Gebiete mit dieser Einordnung werden im Zuge der Kapitel zu den Ortsteilen konkreter ausgeführt.

Sie sind vor allem in den östlichen Ortsteilen inklusive Tinnum vertreten und stehen für kleinteiligere Ortslagen mit punktuellem Ferienwohnungsaufkommen, bei denen das Wohnen (in den aller meisten Fällen Dauerwohnen) eine zentrale Rolle spielt.

11 | Wohnen und gleichgewichtig Ferienwohnungen

Gebiete mit der übergeordneten Handlungsempfehlung „Wohnen und gleichgewichtig Ferienwohnungen“ legen gleichermaßen einen Fokus auf Wohnen und Ferienwohnungen. Bezüglich des Wohnens überwiegend konkret auf dem Dauerwohnen, da Nebenwohnungen in den meisten Fällen, mit Ausnahme von besonderen Wattlagen, soweit möglich zukünftig auszuschließen sind. Die Gebiete mit dieser Einordnung werden im Zuge der Kapitel zu den Ortsteilen konkreter ausgeführt.

Diese Handlungsempfehlung trifft auf Gebiete mit etabliertem Tourismus und dennoch deutlicher Relevanz als Wohnstandort zu. Mit Ausnahme von besonderen Lagen liegt der Fokus hinsichtlich des Wohnens auf dem Dauerwohnen. Die Schwerpunkte für diese Zielsetzung liegen dabei in Keitum, Rantum und Westerland.

12 | Wohnen und leicht übergeordnet Ferienwohnungen

Gebiete mit der übergeordneten Handlungsempfehlung „Wohnen und leicht übergeordnet Ferienwohnungen“ legen einen Fokus auf das

Wohnen mit leicht übergewichtiger Bedeutung für Ferienwohnungen. Bezüglich des Wohnens überwiegend konkret auf dem Dauerwohnen, da Nebenwohnungen soweit möglich zukünftig auszuschließen sind. Die Gebiete mit dieser Einordnung werden im Zuge der Kapitel zu den Ortsteilen konkreter ausgeführt.

Die betroffenen Gebiete sind durch eine Vielzahl an Nutzungen und Typologien geprägt, die sowohl dem Tourismus als auch der Inselbevölkerung dienen. Es sind punktuell touristische Schwerpunkte zu erkennen, wodurch dem Wohnen eine leicht untergeordnete Rolle zukommt. Die hervorzuhebende zentrale Lage mit Anschluss an den Strand unterstreicht diese Handlungsempfehlung zusätzlich.

13 | Wohnen und deutlich übergeordnet Ferienwohnungen

Die übergeordnete Handlungsempfehlung „Wohnen und deutlich übergeordnet Ferienwohnungen“ trifft lediglich auf ein Gebiet zu und legt einen Fokus auf das Wohnen mit deutlich übergewichtiger Bedeutung für Ferienwohnungen. Bezüglich des Wohnens überwiegend konkret auf dem Dauerwohnen, da Nebenwohnungen auszuschließen sind. Es handelt sich hierbei um das Gebiet W64, welches sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Westerland befindet und diese Prägung bereits im genehmigten Bestand aufweist. Das Gebiet wird im Zuge der Kapitel zu den Ortsteilen konkreter ausgeführt.

Hinweise und Fazit

Die Klassifizierung von Gebieten wie beispielsweise „öffentliche, soziale, kulturelle Nutzung“, „touristische Nutzung“ und „gewerbliche Nutzung“ bedeutet nicht, dass derartige Nutzungen nicht auch in anderen Gebieten liegen können und dort erhalten werden sollen. In den als solche klassifizierten Gebieten haben sie jedoch einen räumlichen Stellenwert, bei dem eine Unterteilung zu einem eigenen Siedlungsbereich als sinnvoll erachtet wurde.

Gebiete mit derselben übergeordneten Handlungsempfehlung sind nicht automatisch vollständig gleich zu handhaben. Die Gebiete „Wohnen mit Ausschluss von Ferienwohnungen“, „Wohnen mit deutlich untergeordneten Ferienwohnungen“, „Wohnen mit untergeordneten Ferienwohnungen“, „Wohnen und gleichgewichtig Ferienwohnungen“, „Wohnen und leicht übergeordnet Ferienwohnungen“ sowie „Wohnen und deutlich übergeordnet Ferienwohnungen“ werden in den Steckbriefen in den Unterkapiteln zu den jeweiligen Ortsteilen dargestellt und können differenzierte Empfehlungen und Zielsetzungen beinhalten.

Die Handlungsempfehlungen zur Entwicklung von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen orientieren sich an dem folgenden Schema:

Dauerwohnen sichern und stärken

Die klarste gesamtgemeindliche Zielsetzung betrifft das Dauerwohnen. Der bestehende Dauerwohnraum soll grundsätzlich gesichert und seine Stellung innerhalb der Gemeinde zukünftig gestärkt werden. Hintergrund ist nicht nur der Bedarf an Wohnraum, sondern auch die Bedeutung einer dauerhaft ansässigen Bevölkerung für funktionierende Ortslagen, soziale und kulturelle Einrichtungen, Versorgungsangebote sowie den Arbeitsmarkt. Die bisherigen Rahmenbedingungen formulieren entsprechend das Ziel, weitere Umwandlungen von Dauerwohnungen zu verhindern.

Die Stärkung des Dauerwohnens bedeutet dabei nicht, dass sämtliche bestehenden Ferien- oder Nebenwohnungen in Dauerwohnungen überführt werden sollen oder können. Vielmehr soll zunächst verhindert werden, dass vorhandener

Dauerwohnraum weiter durch andere Nutzungsformen verdrängt wird. In überwiegend wohngeprägten Bereichen soll das Dauerwohnen daher bei zukünftigen planerischen Entscheidungen besonderes Gewicht erhalten. Wo die heutige Nutzung bereits von einem Ungleichgewicht geprägt ist, kann dies auch eine Reduzierung der Ferienwohnungsnutzung erforderlich machen und die Notwendigkeit, Dauerwohnen durch Festsetzungen gegenüber dem Nebenwohnen zu stärken. Für Archsum wurde beispielsweise auf Ortsteilebene eine leichte Reduzierung des Ferienwohnungsbestandes als Entwicklungsrichtung formuliert. Solche Anpassungen dienen nicht einer grundsätzlichen Zurückdrängung des Tourismus, sondern der Stabilisierung funktionsfähiger Wohn- und Ortsstrukturen.

Neue Nebenwohnungen überwiegend ausschließen

Auch für Nebenwohnungen ergibt sich eine weitgehend einheitliche Grundrichtung. Nebenwohnungen sind zwar Bestandteil der gewachsenen Siedlungsstruktur der Gemeinde, ihre ungesteuerte Ausbreitung muss aufgrund negativer Effekte jedoch verhindert werden. Ein besonderes Erfordernis besteht in Bezug auf den Schutz des Dauerwohnens, da eine allgemeine Wohnnutzung nicht automatisch zwischen Dauer- und Nebenwohnung unterscheidet.

Die Begrenzung von Nebenwohnungen schützt zugleich andere erwünschte Nutzungsstrukturen. Gerade dort, wo Ferienwohnungen in einem städtebaulich verträglichen Umfang erhalten werden sollen, kann eine unregulierte Zunahme von Nebenwohnungen nicht nur Dauer-, sondern auch Ferienwohnungen verdrängen. Die Steuerung des Nebenwohnens ist deshalb kein isoliertes Ziel, sondern Teil einer Gesamtstrategie zur Stabilisierung der gewünschten Nutzungsverhältnisse.

Davon bestehen jedoch wenige räumlich begründete Ausnahmen. In einzelnen bereits stark durch Nebenwohnungen geprägten Watt- und Landschaftslagen, insbesondere in Teilen von Keitum, Morsum und Rantum sowie in Munkmarsch, soll mit dem vorhandenen Charakter differenzierter umgegangen werden. Diese Ausnahmen sind jedoch nicht als gesamtgemeindliches Entwicklungsziel für zusätzliche Nebenwohnungen zu verstehen. Sie reagieren vielmehr auf bereits vorhandene besondere Gebietssituationen. Der Schwerpunkt der Gesamtstrategie bleibt die Verhinderung einer Ausbreitung von Nebenwohnungen und der Schutz der bestehenden Siedlungsstruktur vor den Verdrängungseffekten durch Nebenwohnungen und ihren negativen Auswirkungen.

Ferienwohnungen steuern und zahlenmäßig begrenzen

Die bisherige Entwicklung, bei der Ferienwohnungen weiter zunehmen und insbesondere Dauerwohnnutzungen überformen können, soll nicht fortgesetzt werden. Auf gesamtgemeindlicher Ebene wird daher die Verhinderung eines zahlenmäßigen Anstiegs angestrebt. Bereits die bestehenden Rahmenbedingungen formulieren als Orientierung, weitere Überlastungen zu vermeiden und den Ferienwohnungsbestand insgesamt höchstens zu stabilisieren. Daher zeigt die Rahmenplanung in den Handlungsempfehlungen auf, wo und in welchem Umfang Ferienwohnungen als verträgliche Nutzung ermöglicht werden sollen.

Als touristische Schwerpunktlagen, in denen sich Ferienwohnungen nicht mehr dem Wohnen unterordnen, werden insbesondere bereits stark touristisch geprägte Watt-, Dünen- und Strandlagen, bestimmte zentrale und gut angebundene Mischlagen sowie kleinere, vom eigentlichen Ortskern abgesetzte Siedlungsstrukturen betrachtet. In solchen Bereichen kann ein stärkeres

Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnungen langfristig städtebaulich verträglich sein. Dabei ist jedoch immer die konkrete Funktion des jeweiligen Bereiches maßgeblich. Auch eine zentrale Lage rechtfertigt nicht automatisch einen hohen Ferienwohnungsanteil, wenn dadurch wichtige Wohn-, Versorgungs- oder Ortskernfunktionen geschwächt würden. In stärker wohngeprägten Siedlungsbereichen sollen Ferienwohnungen zum Schutz von Nachbarschaften deutlich untergeordnet bleiben oder weiter begrenzt werden.

Überwiegend bestandsorientierte Handlungsempfehlungen

Die deutliche Orientierung am Bestand ist eine bewusste planerische Entscheidung. Die Nutzungsstrukturen der Gemeinde Sylt sind über einen langen Zeitraum gewachsen und stehen in engem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Bedeutung des Tourismus, dem Wohnungsmarkt und den unterschiedlichen Funktionen der Ortsteile. Eine Rahmenplanung, die unabhängig von dieser Ausgangslage großflächig völlig neue Nutzungsverteilungen vorgeben würde, wäre weder realistisch noch ließen sich ihre Auswirkungen auf Tourismus, Wohnungsmarkt und bestehende Nutzungen auf dieser Planungsebene verlässlich abschätzen.

Bestandsorientierung bedeutet nicht, jede vorhandene Nutzung planerisch zu bestätigen. Gerade die Genehmigungslage der Ferienwohnungen kann nicht auf Ebene des Rahmenplans für den Einzelfall geklärt werden. Ebenso wenig besteht die Aufgabe darin, sämtliche möglichen Härtefälle vorwegzunehmen. Die Rahmenplanung schafft vielmehr einen belastbaren gesamtgemeindlichen Entwicklungsrahmen, anhand dessen die späteren Bauleitplanverfahren ausgerichtet werden können.

Die Bestandsorientierung verbindet daher Kontinuität mit gezielter Korrektur: Verträgliche und für den jeweiligen Gebietscharakter prägende Strukturen sollen erhalten werden. Ferienwohnungen sollen dort begrenzt oder reduziert werden, wo sie das Dauerwohnen oder andere wichtige Funktionen überformen. Besondere Funktionsräume sollen demnach vor einer zusätzlichen Ferienwohnungsnutzung geschützt werden. Gleichzeitig bleiben touristisch geprägte Schwerpunktlagen erhalten, ohne daraus ein allgemeines Wachstum touristischer Kapazitäten abzuleiten.

Die bestehende Vielfalt der Gemeinde Sylt bleibt vor dem Hintergrund der Handlungsempfehlungen grundsätzlich erhalten, wobei zukünftige Veränderungen gezielt dort erfolgen sollen, wo sie für die langfristige Funktionsfähigkeit der Ortsteile und ein ausgewogenes Verhältnis der Nutzungsformen erforderlich sind.

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden nun Analyse und Konzept auf Ebene der Ortsteile und ihren Siedlungseinheiten vorgestellt. Ein wichtiger Bestandteil sind dabei die Steckbriefe, welche die Gebiete „Wohnen mit Ausschluss von Ferienwohnungen“, „Wohnen mit deutlich untergeordneten Ferienwohnungen“, „Wohnen mit untergeordneten Ferienwohnungen“, „Wohnen und gleichgewichtig Ferienwohnungen“, „Wohnen und leicht übergeordnet Ferienwohnungen“ sowie „Wohnen und deutlich übergeordnet Ferienwohnungen“ darstellen. Wie die Steckbriefe aufgebaut und zu lesen sind, wird im Folgenden skizziert.

STECKBRIEFE

Auf Ebene der Siedlungseinheiten stellen die Steckbriefe eine Synthese aus der Bestandsanalyse und der planerischen Zielsetzung dar, ohne die konkrete planungsrechtliche Umsetzung vorwegzunehmen. Jeder Steckbrief umfasst zwei Seiten, welche in einer einheitlichen Logik aufgebaut sind. Im Folgenden wird erörtert, wie die einzelnen Abschnitte der Steckbriefe zu lesen sind:

Seite 1 | oberer Abschnitt



Abb. 8: Steckbrief Seite 1 | oberer Abschnitt

Dieser Abschnitt auf der ersten Seite ordnet die Siedlungseinheiten räumlich und städtebaulich ein. Das Schrägluftbild vermittelt einen unmittelbaren Eindruck von Bebauungsstruktur und Umgebung und die Übersichtskarte zeigt die Lage und Abgrenzung innerhalb des jeweiligen Ortsteils. Ergänzend werden Ortsteil, Lage, Gebietsgröße sowie die Anzahl der erfassten Adressen und der ermittelten Wohneinheiten angegeben.

Die allgemeine Beschreibung fasst die wesentlichen städtebaulichen Merkmale zusammen. Dazu gehören beispielsweise die Einbindung in den Ortsteil, die Nähe zum Ortskern oder zur freien Landschaft, besondere Lagequalitäten sowie die vorherrschende Bebauungsstruktur.

Unter dem Punkt Nutzungen werden die im Gebiet vorhandenen Funktionen aufgeführt. Neben Dauer-, Neben- und Ferienwohnen können dies beispielsweise Einzelhandel, Gastronomie, soziale oder medizinische Infrastruktur, Gewerbe oder landwirtschaftliche Nutzungen sein.

Die rechts dargestellten Typologien ergänzen diese funktionale Betrachtung um die vorherrschenden Bebauungsformen. Im Rahmen der Analyse konnte festgestellt werden, dass in vielen Fällen Nachverdichtungen stattgefunden haben. Das bedeutet, dass ein Gebäude nach außen aussehen kann wie ein Einfamilienhaus, sich darin jedoch drei oder mehrere Wohneinheiten befinden. Dies wurde entsprechend gekennzeichnet.

Seite 1 | unterer linker Abschnitt

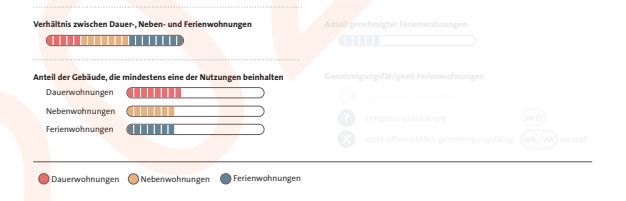


Abb. 9: Steckbrief Seite 1 | unterer linker Abschnitt

Dieser Abschnitt stellt die vorhandene Nutzungsstruktur angesichts von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen dar. Hierzu werden zwei unterschiedliche Betrachtungsweisen gegenübergestellt.

Das Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen zeigt, in welchem Mengenverhältnis diese drei Nutzungen zueinanderstehen. Es gibt damit einen Überblick darüber, welche der drei Nutzungsformen quantitativ eine stärkere oder schwächere Rolle einnimmt.

Ergänzend wird dargestellt, wie sehr die einzelnen Nutzungsformen innerhalb des Gebietes

räumlich verbreitet sind. Hierfür wird betrachtet, in wie vielen Gebäuden mindestens eine Dauer-, Neben- beziehungsweise Ferienwohnung vorkommt. Ist der Anteil hoch, bedeutet das, dass die entsprechende Nutzung flächendeckender vorzufinden ist. Ist der Anteil niedrig, konzentriert sie sich auf wenige Gebäude und kommt nur punktuell vor.

Beide Darstellungen beleuchten damit unterschiedliche Aspekte: Ein hoher Anteil einer Nutzung bedeutet nicht zwangsläufig, dass diese auch flächendeckend über das gesamte Gebiet verteilt ist. So können zum Beispiel viele Ferienwohnungen vorhanden sein, die sich jedoch auf einzelne Gebäude gebündelt konzentrieren. Umgekehrt kann eine Nutzungsform in vielen Gebäuden vorkommen, dort aber jeweils nur einen kleinen Teil der vorhandenen Wohneinheiten ausmachen und somit in ihrer Anzahl insgesamt gering ausfallen.

Seite 1 | unterer rechter Abschnitt

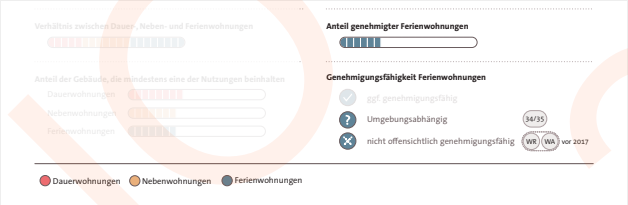


Abb. 10: Steckbrief Seite 1 | unterer rechter Abschnitt

Dieser Abschnitt vertieft die Betrachtung der Ferienwohnungen. Der Anteil genehmigter Ferienwohnungen setzt den ermittelten Ferienwohnungsbestand in Relation zu den Ferienwohnungen, die als genehmigt erfasst sind. Dadurch wird sichtbar, auf wie viele Ferienwohnungen zum einen fortgesetzte Kontrollen des Kreises, als auch zukünftige Planrechtsanpassungen Auswirkungen haben würden.

Die Genehmigungsfähigkeit von Ferienwohnungen beschreibt die planungsrechtliche Ausgangssituation des Gebietes. Die Steckbriefe unterscheiden dabei wie folgt:

- ggf. genehmigungsfähig: In diesen Bereichen können Ferienwohnungen nach dem bestehenden Planungsrecht grundsätzlich in Betracht kommen. So zum Beispiel in Sondergebieten für Wohnen und Fremdenbeherbergung. Ob eine explizite Ferienwohnung dann wirklich genehmigungsfähig ist, hängt wiederum von weiteren Faktoren ab. So zum Beispiel, inwiefern die Möglichkeit auf eine Ferienwohnung gegebenenfalls schon anderweitig im Gebäude in Anspruch genommen wird und somit festgesetzte Kontingente bereits ausgeschöpft werden. Gesondert ist zudem das Bauordnungsrecht zu beachten. Eine abschließende Aussage zur Genehmigungsfähigkeit kann demnach nur in Anbetracht des Einzelfalls getroffen werden.

- Umgebungsabhängig: Bereiche ohne Bebauungspläne, in denen sich dann die Zulässigkeit nach § 34 oder 35 BauGB richtet. Dabei erfolgt die Entscheidung der Zulässigkeit in Anbetracht der unmittelbaren Umgebung.

- nicht offensichtlich genehmigungsfähig: Hierbei handelt es sich um Bereiche, in denen eine genaue Überprüfung der Zulässigkeit erfolgen muss. Dies betrifft Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO, welche vor der Einführung des § 13a BauNVO im Jahr 2017 rechtskräftig wurden. Der planerische Wille für die Zulässigkeit von Ferienwohnungen muss im Bebauungsplan ablesbar sein.

- nicht genehmigungsfähig: Hierbei handelt es sich um Bereiche, in denen das bestehende Planungsrecht Ferienwohnungen eindeutig ausschließt. So zum Beispiel in Gemeinbedarfsflächen oder Sondergebieten für anderweitige Nutzungen wie Dauerwohnen und Verwaltung.

Da innerhalb einer Siedlungseinheit mehrere Baugebiete sowie Flächen ohne Bebauungsplan

vorliegen können, sind innerhalb eines Gebiets (dann aber auf verschiedenen Flächen) unterschiedliche potentielle Genehmigungsfähigkeiten möglich.

! **Hinweis**: Diese Einordnung ist nicht als abschließende Genehmigungsprüfung einzelner Ferienwohnungen zu verstehen. Dafür wäre eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Seite 2 | oberer Abschnitt

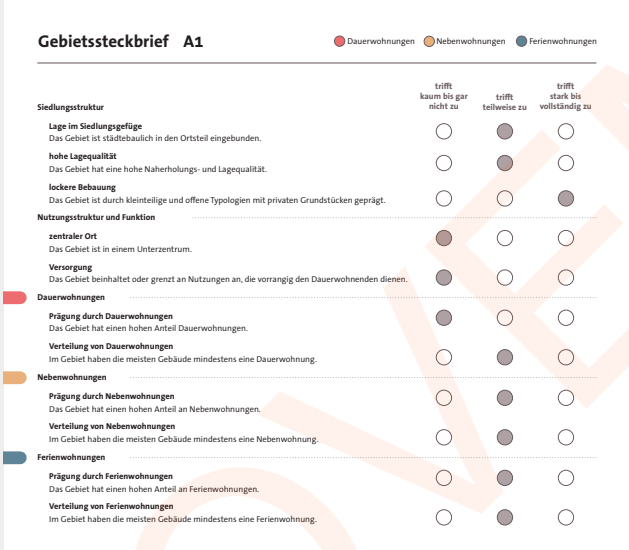


Abb. 11: Steckbrief Seite 2 | oberer Abschnitt

Dieser Abschnitt auf der zweiten Seite stellt die qualitative Einordnung der Siedlungseinheiten dar. Für alle Gebiete werden dieselben Prüfaussagen betrachtet und anhand der drei Stufen bewertet (Methodik hierzu s. Anhang). Dadurch werden unterschiedliche Siedlungseinheiten nach einer einheitlichen Systematik vergleichbar gemacht.

Im Themenfeld Siedlungsstruktur wird zunächst betrachten, ob das Gebiet städtebaulich in den Ortsteil eingebunden ist. Bei einer Splittersiedlung ist das zum Beispiel nicht der Fall. Die Lagequalität ordnet ein, in welchem Bezug das Gebiet zu qualitativem Freiraum, wie beispielsweise Dünen und Watt, steht. Ebenso wird eingeordnet, wie sehr das Gebiet durch lockere Bebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt ist. Unter Nutzungsstruktur und Funktion wird eingeordnet, welche überörtliche Bedeutung die Siedlungseinheit besitzt und ob im Gebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung Funktionen vorhanden sind, die insbesondere für die in der Gemeinde lebende Bevölkerung relevant sind.

Für Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen werden jeweils zwei Merkmale unterschieden. Die Prägung beschreibt, welche quantitative Bedeutung die jeweilige Nutzungsform im Gebiet besitzt. Die Verteilung gibt dagegen Aufschluss darüber, wie weit die jeweilige Nutzung räumlich verbreitet ist (s. Seite 1 | unterer linker Abschnitt).

Seite 2 | unterer Abschnitt



Abb. 12: Steckbrief Seite 2 | unterer Abschnitt

Der letzte Abschnitt überführt die Analyse in die angestrebte zukünftige Entwicklung. Die allgemeine Zielsetzung fasst zunächst zusammen, welchen Charakter die Siedlungseinheit künftig erhalten beziehungsweise entwickeln soll.

Anschließend werden für Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen getrennte Handlungsempfehlungen formuliert. Sie zeigen auf, ob die jeweilige Nutzung zahlenmäßig (in Bezug auf den Bestand) reduziert, ermöglicht, gesichert oder gestärkt werden soll.

Die Handlungsempfehlung zur Reduzierung bedeutet, dass der derzeitige Bestand in seiner Anzahl reduziert werden soll. Dies kann Neben- und Ferienwohnungen betreffen. Hierbei ist es

wichtig, dass weniger Baurechte geschaffen werden als im Bestand Nutzungen vorhanden sind. Durch den hohen Anteil nicht genehmigter Ferienwohnungen ist diese Nutzungsform kurzfristiger steuerbar. Bei Nebenwohnungen ist hingegen anzunehmen, dass die Genehmigung als Wohnung oder Wohngebäude diese Nutzung vielfach mit einschließt. Daher ist eine Reduzierung diesbezüglich nur mittel- bis langfristig, vor allem durch Entfall des Bestandsschutzes beziehungsweise Nutzungsaufgabe möglich.

Die Handlungsempfehlung zur Ermöglichung ergibt sich in einzelnen Gebieten bezüglich Nebenwohnungen sowie vermehrt in Gebieten, in welchen der ungefähre zahlenmäßige Bestand an Ferienwohnungen in die Genehmigungsfähigkeit gebracht werden soll. Ermöglicht steht dafür, dass diese Anzahl beziehungsweise der Anteil der Nutzung nicht zwingend herbeigeführt werden soll. Vielmehr soll die Option auf den entsprechenden Umfang zur Ausführung der Nutzung geboten werden.

Die Handlungsempfehlung zur Sicherung beinhaltet, dass der Bestand der entsprechenden Nutzung (mindestens zahlenmäßig) zu sichern ist und Reduzierungen durch entsprechende rechtliche Steuerungen zu verhindern sind. Diese Empfehlung betrifft ausschließlich Dauerwohnungen.

Die Handlungsempfehlung zur Stärkung betrifft ebenfalls nur Dauerwohnungen und geht über eine Sicherung hinaus. Hierbei sind Maßnahmen zu treffen, durch die sich der zahlenmäßige Bestand erhöht.

Die Empfehlungen stehen dabei in Wechselwirkung zueinander. Soll beispielsweise in einem Gebiet der Schwerpunkt auf dem Wohnen liegen, Ferienwohnungen zudem zahlenmäßig leicht reduziert und neue Nebenwohnungen ausgeschlossen werden, ergibt sich für die Zukunft des Gebiets eine gezielte Stärkung des Dauerwohnens. Im Zuge der Bebauungsplanung kann dann von einer Schwerpunktsetzung auf das Dauerwohnen gesprochen werden. Sollen Ferienwohnungen hingegen gleichgestellt zum Wohnen zulässig sein, erfolgt eine anteilige Schwerpunktsetzung auf das (Dauer)wohnen, da Ferienwohnungen dann ebenfalls einen anteiligen Schwerpunkt darstellen.

Ebenso wird ein ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen (Summe aus Dauer- und Nebenwohnungen) und Ferienwohnungen dargestellt. Dieses Verhältnis verdeutlicht den angestrebten Stellenwert der Ferienwohnungsnutzung innerhalb der Siedlungseinheit gegenüber dem Wohnen. Das genaue ermöglichte Verhältnis entscheidet sich im Zuge der Bebauungsplanung. Dabei kann es aufgrund von Bestandssituationen und in Wechselwirkung mit Festsetzungen zu (Dauer)wohnen zu leichten Abweichungen kommen (s. Kapitel Umsetzung in der Bauleitplanung).

Das Anpassungserfordernis des Planrechts zeigt abschließend auf einer Skala, mit welcher Dringlichkeit das derzeitige Planungsrecht angepasst werden müsste. Im Mittelpunkt der Betrachtung standen das bestehende Planrecht und die Frage, ob die einzelnen Nutzungen (Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen) ein Planungserfordernis auslösen, welches durch das bestehende Planrecht noch nicht abgedeckt wird. Ein Planungserfordernis kann sowohl bestehen, wenn eine Nutzung eingeschränkt oder ausgeschlossen, als auch wenn sie in die Genehmigungsfähigkeit gebracht, gesichert oder gestärkt werden soll. Je mehr der drei Nutzungsformen davon betroffen sind, desto höher die Anpassungspriorität. Eine verortende Übersicht der Priorisierung der einzelnen Gebiete findet sich im Anhang des Berichts. Für eine spätere Priorisierung des Vorgehens bei der Planrechtsanpassung sind jedoch weitere Aspekte zu berücksichtigen (s. Kapitel Umsetzung in der Bauleitplanung).

NOVEMBER 2020

ZUSAMMENFASSUNG BESTAND

Die folgenden Darstellungen betrachten zusammenfassend wesentliche Merkmale und Werte der Steckbriefe über die Zusammensetzung der Nutzungsstruktur in den Ortsteilen sowie gesamt-gemeindlich.

GEMEINDE SYLT

Größe in m² 6.547.121

Anzahl Adressen 6.535

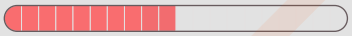
Anzahl ermittelte Wohneinheiten 19.781

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen



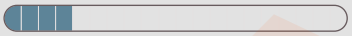
Nebenwohnungen



Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



ARCHSUM

Größe in m² 387.563

Anzahl Adressen 248

Anzahl ermittelte Wohneinheiten 376

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen



Nebenwohnungen



Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



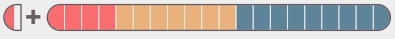
KEITUM

Größe in m² 967.556

Anzahl Adressen 764

Anzahl ermittelte Wohneinheiten 1.532

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen



Nebenwohnungen



Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



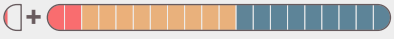
MUNKMARSCH

Größe in m² 118.505

Anzahl Adressen 104

Anzahl ermittelte Wohneinheiten 329

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen



Nebenwohnungen



Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



NOVEMBER 2025

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen + Anteil an Dauerwohnungen, der durch die Betrachtung der Gebiete mit gesicherten Dauerwohnungen hinzukommt (s. Gebiet Nr. 2)

MORSUM

Größe in m² 1.129.378

Anzahl Adressen 705

Anzahl ermittelte Wohneinheiten 1.119

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen



Nebenwohnungen



Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



RANTUM

Größe in m² 406.870

Anzahl Adressen 339

Anzahl ermittelte Wohneinheiten 984

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen



Nebenwohnungen



Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



TINNUM

Größe in m² 928.055

Anzahl Adressen 1.139

Anzahl ermittelte Wohneinheiten 1.809

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen



Nebenwohnungen



Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



WESTERLAND

Größe in m² 2.609.194

Anzahl Adressen 3.236

Anzahl ermittelte Wohneinheiten 13.632

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

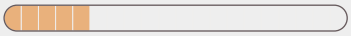


Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen



Nebenwohnungen



Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



NOVEMBER 2025

 + Anteil an Dauerwohnungen, der durch die Betrachtung der Gebiete mit gesicherten Dauerwohnungen hinzukommt (s. Gebiet Nr. 2)

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

NOVEMBER 2026

ARCHSUM

ARCHSUM

Analyse

Der Ortsteil Archsum ist insgesamt durch einen kleinteiligen, dörflichen Siedlungscharakter und eine enge Verbindung zur umgebenden offenen Landschaft geprägt. Die Ortslage setzt sich aus einem historisch gewachsenen Kern und daran anschließenden Wohngebieten zusammen, die sich insbesondere nach Nordosten und Südwesten ausbreiten. Die Bebauung wird überwiegend von teilweise verdichteten, Einzel- und Doppelhäusern geprägt und durch vereinzelte Reihenhäuser ergänzt. Sonder- und Gewerbebauten spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Der Ortskern ist räumlich kompakt. Neben den ansonsten in Archsum prägenden Hauptnutzungen Wohnen und Tourismus konzentrieren sich hier einzelne weitere Nutzungen wie Gastronomie und die Feuerwehr. In den Randbereichen gibt es ergänzend vereinzelte landwirtschaftliche Nutzungen. Insgesamt besitzt der Ortsteil damit keine ausgeprägte funktionale Mischung wie größere und zentralere Ortslagen der Gemeinde.

Der Tourismus in Archsum ist räumlich eng mit dem Wohnen verflochten. Als größerer Beherbergungsbetrieb ist lediglich ein Hotel im Bereich des Ortskerns vorzufinden. Ferienwohnungen sind dagegen über weite Teile der Ortslage verteilt und in die kleinteiligen Wohnstrukturen integriert. Bereits das Beherbergungskonzept beschrieb Archsum als traditionelles Friesendorf, in dem Angebote aus der Hotellerie nur eine geringe Rolle spielen, während Ferienwohnungen nahezu flächendeckend auftreten.

Für die vorhandene Nutzungsstruktur ist folglich die enge Überlagerung von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen charakteristisch. Die drei Nutzungsformen sind nicht räumlich voneinander getrennt, sondern treten vielfach in enger Nachbarschaft und teilweise auch innerhalb derselben Gebäude auf. Unterschiede bestehen daher weniger in klar abgrenzbaren Nutzungsbereichen als in der jeweiligen Gewichtung der Nutzungsformen. Während der Ortskern und westliche Wohnlagen stärker wohngeprägt sind (im Ortskern vor allem durch Dauerwohnen) und Ferienwohnungen dort vergleichsweise untergeordnet auftreten, ist die Mischung in anderen Teilen Archsums deutlicher ausgeprägt. Hinsichtlich des Wohnens liegt in Archsum insgesamt eine stärkere Gewichtung auf dem Neben- als auf dem Dauerwohnen.

Ein prägendes Merkmal Archsums ist darüber hinaus der unmittelbare Landschaftsbezug, bei dem die Siedlungsränder direkt an die offene, überwiegend landwirtschaftlich geprägte Landschaft angrenzen. Innerhalb des Ortsteils bildet die größere Spiel- und Sportfläche mit der westlich angrenzenden (nicht öffentlichen) Wiese einen zusammenhängenden Freiraum.

Auch die Erschließung entspricht der dörflichen Struktur. Eine zentrale Hauptstraße stellt die überörtliche Ost-West-Verbindung sicher. Von ihr abzweigend ist Archsum durch ein kleinteiliges Netz aus (teilweise stark untergeordneten bzw. beruhigten) Anliegerstraßen geprägt.

Insgesamt lässt sich Archsum als kleinteiliger, landschaftlich stark eingebundener Wohnort mit dörflichem Charakter beschreiben. Prägend sind die offene Bebauungsstruktur, der historisch gewachsene Ortskern, die unmittelbare Nähe zur freien Landschaft sowie eine über den gesamten Ort verteilte Mischung aus Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen.

NOVEMBER 2020

Konzept

Für Archsum wird insgesamt die Sicherung des kleinteiligen, dörflich geprägten und überwiegend dem Wohnen dienenden Gebietscharakters angestrebt. Die bestehende Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten werden. Auch der Ortskern soll seine Funktion als Wohn- und Treffpunktbereich mit einzelnen ergänzenden Nutzungen wahren. Die Zunahme der touristischen Nutzungen im Ortsteil ist dagegen nicht vorgesehen. Stattdessen soll eine leichte Reduzierung erfolgen.

In Anbetracht der Wohnnutzungen soll das Dauerwohnen gegenüber dem Nebenwohnen gestärkt werden. Neue Nebenwohnungen sind, soweit möglich, auszuschließen und der bestehende Anteil langfristig, bei Entfall des Bestandsschutzes, zugunsten des Dauerwohnens zu reduzieren.

Ferienwohnungen sollen in Archsum weiterhin möglich sein, sich dem Wohnen jedoch grundsätzlich unterordnen. In den überwiegend wohngeprägten Bereichen soll der vorhandene Ferienwohnungsbestand zahlenmäßig höchstens gehalten und eine weitere Zunahme verhindert werden. In den Bereichen, in denen sich Ferienwohnungen nicht mehr so eindeutig dem Wohnen unterordnen, ist dem durch die Reduzierung von Ferienwohnungen entgegenzusteuern.

Zielsetzung ist demnach die stärkere planungsrechtliche Sicherung des Wohnens und eine Begrenzung weiterer Verschiebungen zugunsten von Neben- und Ferienwohnungen.

- Gesichertes Dauerwohnen
- Touristische Nutzung
- Wohnen mit deutlich untergeordneten Ferienwohnungen
- Wohnen mit untergeordneten Ferienwohnungen

NOVEMBER 2026

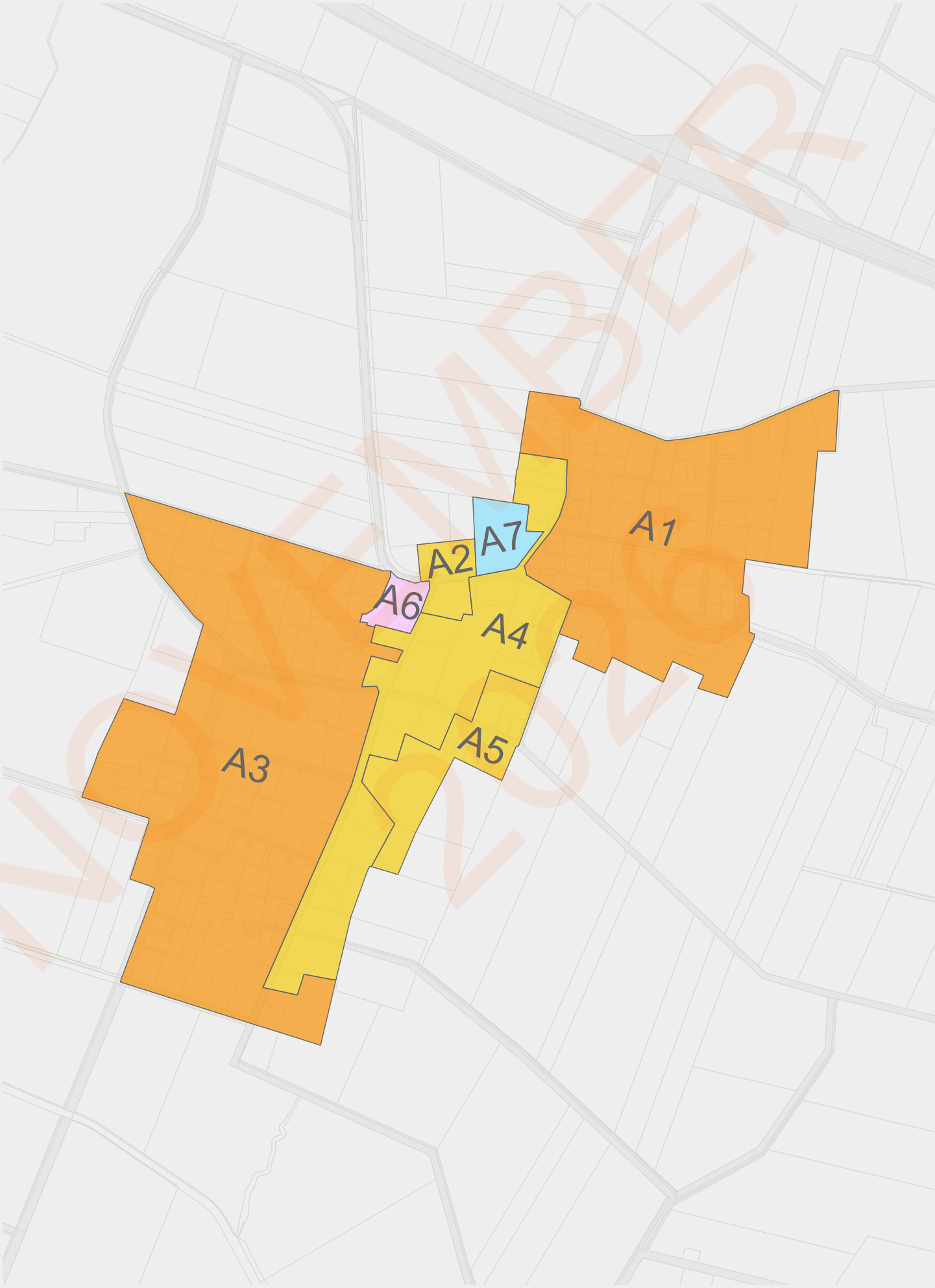


Abb. 13: übergeordnete Handlungsempfehlungen Archsum

Gebietssteckbrief A1



Ortsteil Archsum

Lage nordöstlich des Ortskerns

Größe in m² 112.092

Anzahl Adressen 85 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 144

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet stellt den nördlichen Teil Archsums dar - überwiegend nördlich der Hauptstraße und angebunden an den Ortskern. Der Bebauungscharakter entspricht einem Wohngebiet mit Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung sowie Reihenhäusern. Der innere Bereich ist durch zwei Stichstraßen erschlossen. Die bebauten Grundstücke im äußeren Erschließungsring gehen in die freie Landschaft über.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen



Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen 

Nebenwohnungen 

Ferienwohnungen 

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig

Umgebungsabhängig 34/35

nicht offensichtlich genehmigungsfähig WR WA vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief A1

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

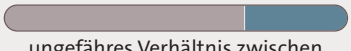
Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Stärkung des kleinteiligen, vorrangig dem Wohnen dienenden Gebiets mit einem sich unterzuordnenden Ferienwohnungsanteil. Dauerwohnungen sind zukünftig gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- stärken
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- reduzieren (zahlenmäßigen Bestand teilweise in die Genehmigungsfähigkeit bringen)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief A2



Ortsteil Archsum

Lage nördlicher Bereich des Ortskerns

Größe in m² 7.073

Anzahl Adressen 9 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 10

Allgemeine Beschreibung
Kleiner, dem Wohnen dienender Teilbereich am Ortseingang beidseitig der Hauptstraße. Der Bereich ist Teil des Ortskerns mit einer kleinteiligen, überwiegend reetgedeckten Bebauungsstruktur. Die nördlichen Grundstücke gehen in die freie Landschaft über.

Nutzungen
- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

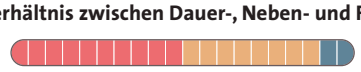


Typologien

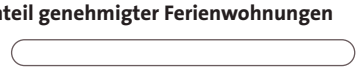


* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

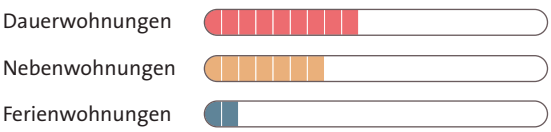
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



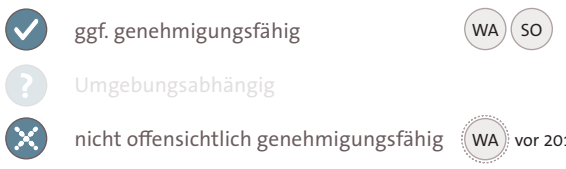
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief A2

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Erhalt des kleinteiligen, nahezu ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebiets mit vereinzelten, deutlich untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen

- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- ausnahmsweise bzw. deutlich untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief A3



Ortsteil Archsum

Lage südwestlich des Ortskerns

Größe in m² 179.797

Anzahl Adressen 112 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 156

Allgemeine Beschreibung
An den Ortskern von Archsum angebundenes Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauungsstruktur und Anschluss an die freie Landschaft.



Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- freie Berufe

Typologien

EFH / DH* RH* GWB GE/S

* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen
Nebenwohnungen
Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig
Umgebungsabhängig 34/35
nicht offensichtlich genehmigungsfähig WR WA vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

NOVEMBER 2020

Gebietssteckbrief A3

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	●	○	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Erhalt des kleinteiligen, vorrangig dem Wohnen dienenden Gebiets mit untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen

- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

! Prüfhinweis dieser Empfehlung aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnungen im Bestand

Ferienwohnungen

- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief A4



Ortsteil Archsum

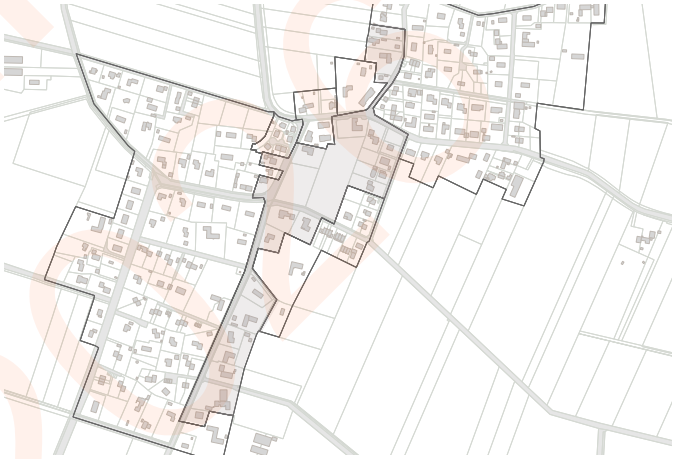
Lage Ortskern und südlicher Teilbereich

Größe in m² 66.349

Anzahl Adressen 24 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 42

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet stellt den Ortskern von Archsum dar und zieht sich als verbindende Siedlungsstruktur vom südlichen Ortsteil bis in den nördlichen Bereich. Der Bereich ist dauerwohnlich geprägt, entlang der Achse befinden sich die Dorfwiese als nachbarschaftlicher Freiraum und Treffpunkt, die Alte Schule mit Restaurant und Bäckerei sowie die Feuerwehr.



Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Gastronomie
- Landwirtschaft

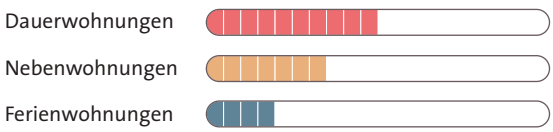
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



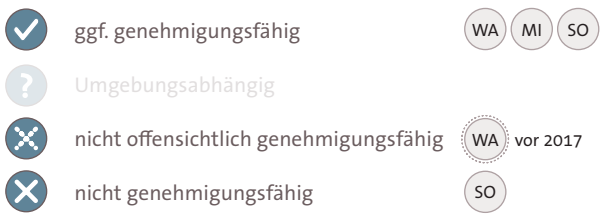
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief A4

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen Ortskerns als Wohn- und Treffpunktbereich mit vereinzelt ergänzenden Nutzungen sowie deutlich untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- ausnahmsweise bzw. deutlich untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief A5



Ortsteil Archsum

Lage östlich des Ortskerns

Größe in m² 22.252

Anzahl Adressen 18 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 23

Allgemeine Beschreibung

Kleiner, dem Wohnen dienender Teilbereich östlich des Ortskerns am Ortsrand. Die Bebauungsstruktur ist heterogen, mit einer ehemaligen Hofstruktur, Einzel- und Doppelhäusern und einer dichteren Reihenhausbebauung. Fast alle Grundstücke grenzen an die freie Landschaft an.



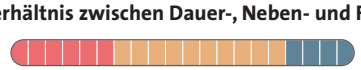
Typologien



Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

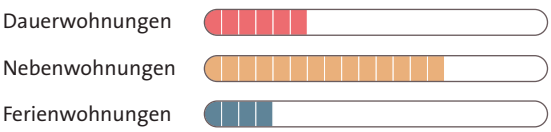
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



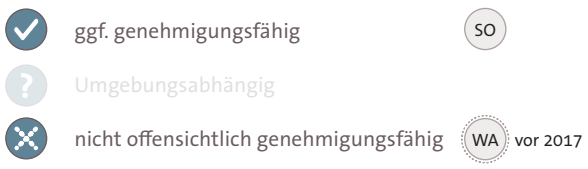
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Gebietssteckbrief A5

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	○	●
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Stärkung des kleinteiligen Wohngebiets mit Schwerpunkt Wohnen und deutlich untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- stärken
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

! Prüfhinweis dieser Empfehlung aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnungen im Bestand

Ferienwohnungen
- reduzieren (zahlenmäßigen Bestand teilweise in die Genehmigungsfähigkeit bringen)
- ausnahmsweise bzw. deutlich untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

NOVEMBER 2026

KEITUM

KEITUM

Analyse

Der Ortsteil Keitum ist durch einen historisch gewachsenen dörflichen Siedlungscharakter geprägt, weist innerhalb der Gemeinde Sylt jedoch zugleich eine vergleichsweise große funktionale und bauliche Vielfalt auf. Prägend sind überwiegend kleinteilige Einzel- und Doppelhäuser, teilweise in verdichteter Form und ergänzt durch Reihenhäuser sowie vereinzelte größere Gebäude. Besonders im historischen Ortskern sind ältere Gebäude und traditionelle Baustrukturen erhalten. Nach Nordosten reicht die Bebauung unmittelbar an das Wattenmeer heran, während die Bahngleise den Ortsteil im Süden räumlich begrenzen. Das Beherbergungskonzept beschreibt Keitum als altes Kapitänsdorf mit überwiegend eingeschossiger und häufig friesisch geprägter Bebauung.

Der Ortskern erstreckt sich insbesondere entlang des Gurtstigs und hebt sich durch seine stärkere Nutzungsmischung von den überwiegend wohngeprägten Randbereichen ab. Hier konzentrieren sich Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, kulturelle und soziale Angebote sowie touristische Infrastrukturen. Auch Nahversorgung und medizinische Angebote sind im Ortsteil vorhanden. Damit besitzt Keitum im Vergleich zu den kleineren dörflichen Ortsteilen wie Archsum und Munkmarsch eine ausgeprägtere funktionale Eigenständigkeit.

Der Tourismus ist eng mit dieser Struktur verbunden. Neben Ferienwohnungen bestehen mehrere klassische Beherbergungsangebote wie Hotels, Hotel garnis, Pensionen und Erholungs- beziehungsweise Ferienheime. Ferienwohnungen sind über weite Teile der bebauten Ortslage verteilt und sowohl in den zentralen als auch in den stärker wohngeprägten Bereichen vorhanden.

Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen sind damit innerhalb Keitums großflächig miteinander verflochten, wobei die Gewichtung räumlich differenziert ist. Während in verschiedenen südlichen und südöstlichen Wohngebieten das Wohnen (Dauer- und Nebenwohnungen mit Überhang zu Nebenwohnungen) einen stärkeren Stellenwert besitzt, sind insbesondere die Wattlagen deutlich stärker durch Neben- und Ferienwohnungen geprägt. Der Ortskern ist hingegen überwiegend durch Dauerwohnungen geprägt. Dennoch ist auch in Keitum keine eindeutige Trennung zwischen Wohnen und Tourismus möglich.

Ein prägendes Merkmal des Ortsteils ist seine Lage unmittelbar am Watt. Der nördliche und östliche Siedlungsrand folgt über weite Strecken der Wattkante und ist von hohen Landschafts- und Naherholungsqualitäten geprägt. Südlich und westlich schließen ebenfalls offene Landschaftsbereiche an. Innerhalb der Ortslage ergänzen kleinere Grün-, Spiel- und Freiräume die Siedlungsstruktur. Die enge Verbindung von historischem Ortsbild, Wattlage und Landschaft ist damit sowohl für die Wohnqualität als auch für die touristische Attraktivität Keitums von zentraler Bedeutung.

Die Haupterschließung konzentriert sich auf wenige übergeordnete Straßenverbindungen, von denen ein weit verzweigtes Netz kleinteiliger Anliegerstraßen abgeht. Am südlichen Rand des Ortsteils befindet sich der Bahnhof, wodurch Keitum auch unmittelbar an den Schienenverkehr und somit auch ans Festland angebunden ist. Insgesamt lässt sich Keitum als historisch geprägter, kleinteiliger und landschaftlich attraktiv gelegener Ortsteil mit ausgeprägter funktionaler Mischung und starker touristischer Mitnutzung beschreiben.

Konzept

NOVEMBER 2025

Für Keitum wird insgesamt die Sicherung des kleinteiligen, historisch geprägten und funktional vielfältigen Gebietscharakters angestrebt. Die vorhandene Mischung aus Wohnen, Tourismus, Versorgung, Gastronomie und weiteren ergänzenden Nutzungen soll grundsätzlich erhalten werden. Dabei ist zwischen den stärker wohngeprägten Bereichen und den Bereichen zu unterscheiden, in denen Wohnen und Tourismus bereits heute gemeinsam den Gebietscharakter bestimmen. Insbesondere der historische Ortskern soll als gemischt genutzter und belebter Bereich mit zentraler Versorgungsfunktion gestärkt werden.

Im Hinblick auf die Wohnnutzungen soll das Dauerwohnen in weiten Teilen Keitums gegenüber dem Nebenwohnen gestärkt werden. Neue Nebenwohnungen sind dort, soweit möglich, auszuschließen und der vorhandene Anteil langfristig, bei Entfall des Bestandsschutzes, zugunsten des Dauerwohnens zu reduzieren. Eine Ausnahme bilden einzelne, stark durch Nebenwohnen geprägte Lagen am Watt. Dort wird die bestehende Nutzungsstruktur als Teil des verträglichen Gebietscharakters bewertet und ein Ausschluss von Nebenwohnungen nicht angestrebt.

Auch der Umgang mit Ferienwohnungen ist räumlich zu differenzieren. In gemischt genutzten und touristisch mitgeprägten Bereichen sollen Ferienwohnungen im Wesentlichen erhalten und teilweise gleichgestellt zum Wohnen zugelassen werden. In eindeutig wohngeprägten Bereichen sowie im direkten Ortskern sollen sie sich dagegen dem Wohnen unterordnen. Wo der Ferienwohnungsanteil die angestrebte prägende Wohnfunktion bereits stärker überlagert, ist eine leichte Reduzierung vorgesehen. In einzelnen Wohnbereichen, die ursprünglich für den ausschließlichen Zweck des Dauerwohnens entstanden, sollen Ferienwohnungen zukünftig vollständig ausgeschlossen und lediglich genehmigte Bestände im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten werden.

Insgesamt besteht die Zielsetzung darin, die touristische Funktion Keitums dort zu erhalten, wo sie Bestandteil des gewachsenen Gebietscharakters ist, gleichzeitig aber die Wohnfunktion und insbesondere das Dauerwohnen in den dafür vorgesehenen Bereichen stärker zu sichern.

- Öffentliche, soziale, kulturelle Nutzung
- Gesichertes Dauerwohnen
- Touristische Nutzung
- Naturnahe touristische Nutzung
- Gewerbliche Nutzung
- Wohnen mit Ausschluss von Ferienwohnungen
- Wohnen mit untergeordneten Ferienwohnungen
- Wohnen und gleichgewichtig Ferienwohnungen

NOVEMBER 2026

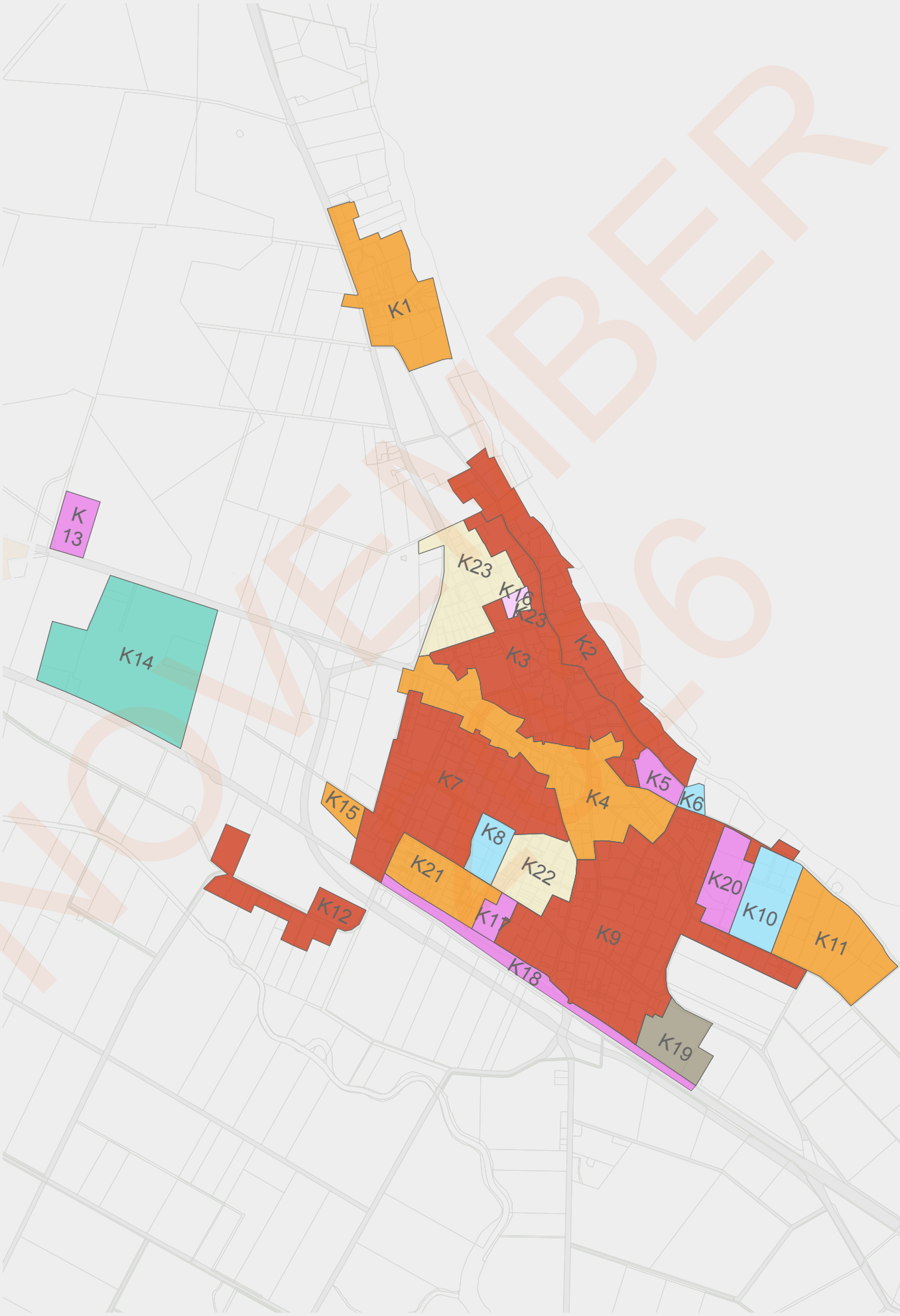


Abb. 14: übergeordnete Handlungsempfehlungen Keitum

Gebietssteckbrief K1



Ortsteil Keitum

Lage nördlich angrenzendes Siedlungsgefüge

Größe in m² 70.576

Anzahl Adressen 52 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 89

Allgemeine Beschreibung
Splittersiedlung im Norden von Keitum mit kleinteiliger Bebauungsstruktur in attraktiver Watt-Lage mit einer Mischung aus Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen.



Nutzungen
- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

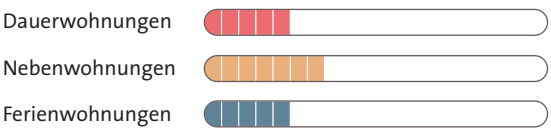
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



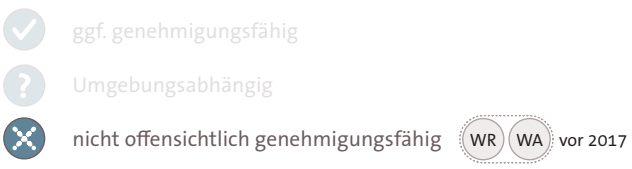
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief K1

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	●	○	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	○	●
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt der kleinteiligen Splittersiedlung in Wattlage mit vorrangiger Wohnfunktion und untergeordneten Ferienwohnungen.

Dauerwohnungen
- halten
- Schwerpunktsetzung auf Wohnen im Zuge der Bebauungsplanung, wobei Dauerwohnen nicht explizit gesichert wird

Nebenwohnungen
- halten und Entwicklung ermöglichen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ● mittel ○ hoch ○ sehr hoch

NOVEMBER 2026

Gebietssteckbrief K2



Ortsteil Keitum

Lage nördlich am Watt

Größe in m² 87.582

Anzahl Adressen 50 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 72

Allgemeine Beschreibung

Nördlicher Siedlungsrand von Keitum mit kleinteiliger Bebauungsstruktur in attraktiver Watt-Lage. Mischung aus dem Wohnen und dem Tourismus dienenden Nutzungen.



Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- kulturelle Infrastruktur
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel
- Gastronomie
- sonstiges Gewerbe

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

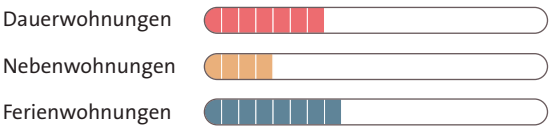
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



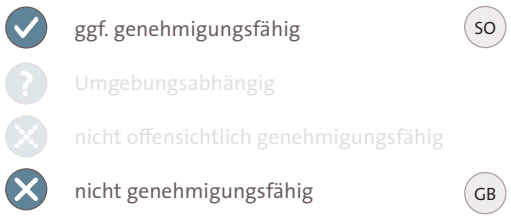
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief K2

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	○	●
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen Gebiets in Wattlage mit Wohn- und Tourismusfunktion sowie ergänzender Versorgung.

Dauerwohnungen
- halten
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Wohnen im Zuge der Bebauungsplanung, wobei Dauerwohnen nicht explizit gesichert wird

Nebenwohnungen
- halten und Entwicklung ermöglichen

Ferienwohnungen
- halten (maximal den zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- höchstens gleichgestellt zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ● mittel ○ hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief K3



Ortsteil Keitum

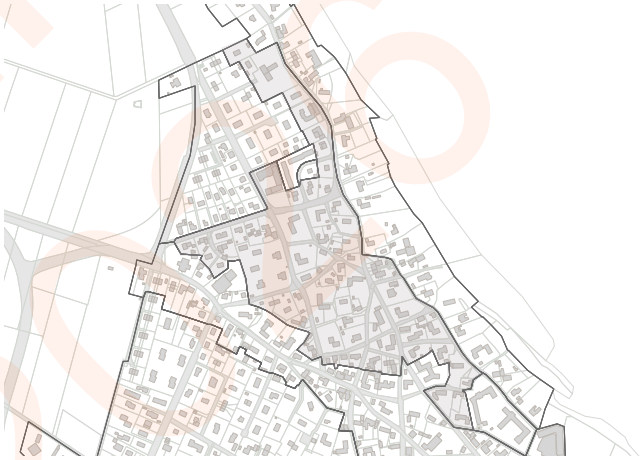
Lage nordwestlich des Ortskerns

Größe in m² 120.519

Anzahl Adressen 96 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 263

Allgemeine Beschreibung

In die Siedlungsstruktur von Keitum eingebettetes Wohngebiet mit einer Vielzahl weiterer Nutzungen und enger Verknüpfung mit dem historischen Ortskern und der Nähe zum Watt.



Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- Nahversorgung
- religiöse Einrichtung (Pastorat)
- medizinische Infrastruktur
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel
- Gastronomie
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen 

Nebenwohnungen 

Ferienwohnungen 

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig SO

Umgebungsabhängig 34/35

nicht offensichtlich genehmigungsfähig WR WA vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief K3

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen, gemischt genutzten Gebiets im historischen Ortskern mit Wohn-, Versorgungs- und Tourismusfunktion. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ● mittel ○ hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief K4



Ortsteil Keitum

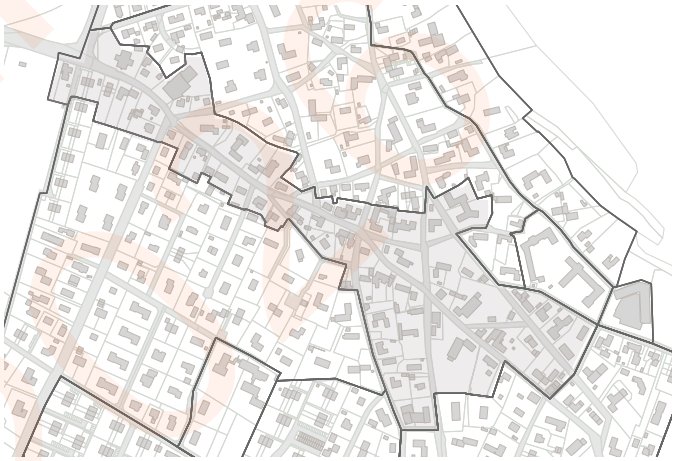
Lage Ortskern und westlicher Teilbereich

Größe in m² 104.015

Anzahl Adressen 88 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 125

Allgemeine Beschreibung

Ortskern von Keitum entlang der Hauptstraße des Ortes mit kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen, gastronomischem Angebot und touristischer Infrastruktur. Die Bebauung ist räumlich leicht verdichtet mit historischen Gebäuden und einer Mischung von Wohnen und Gewerbe.



Typologien

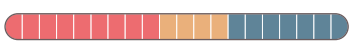


* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- kritische, kulturelle und soziale Infrastruktur (Feuerwehr)
- Sport und Freizeit
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- touristische Infrastruktur
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Gastronomie
- freie Berufe

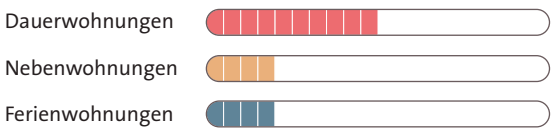
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



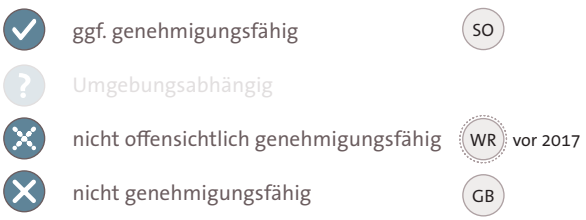
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen





Gebietssteckbrief K4

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

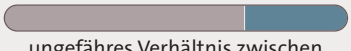
Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Stärkung und Belebung des gemischt genutzten historischen Ortskerns mit zentraler Versorgungsfunktion und sich unterzuordnenden Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- stärken
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- reduzieren (zahlenmäßigen Bestand teilweise in die Genehmigungsfähigkeit bringen)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	●	○	○

Gebietssteckbrief K7



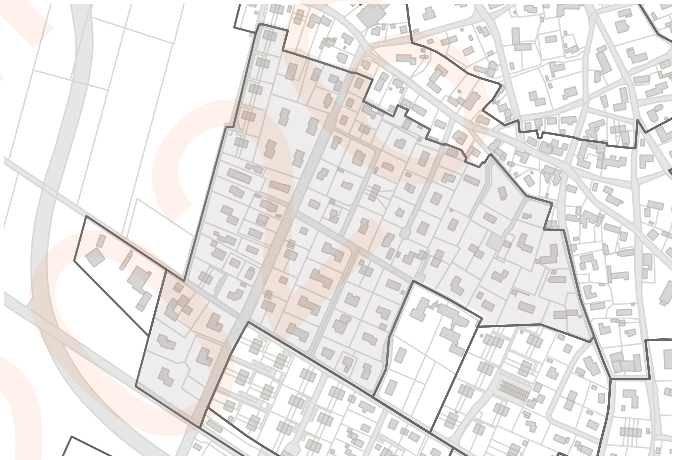
Ortsteil Keitum

Lage südwestlich des Ortskerns

Größe in m² 142.359

Anzahl Adressen 137 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 372

Allgemeine Beschreibung
Südwestlich an den Ortskern angebundenes Gebiet mit kleinteiliger Bebauungsstruktur und vorrangig temporärer häuslicher Nutzung.



Nutzungen
- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel
- freie Berufe

Typologien

EFH / DH* RH* GWB GE/S

* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen
Nebenwohnungen
Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig SO

Umgebungsabhängig

nicht offensichtlich genehmigungsfähig WR vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief K7

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	●	○	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Erhalt des sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dienenden Gebiets mit zum Wohnen gleichgewichtigen Ferienwohnungen und ergänzenden Nutzungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen

- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

! Prüfhinweis dieser Empfehlung aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnungen im Bestand

Ferienwohnungen

- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	○	○	●

Gebietssteckbrief K9



Ortsteil Keitum

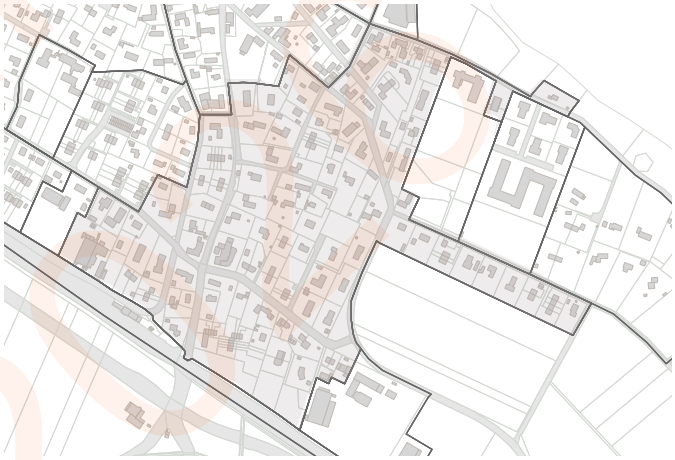
Lage südöstlich des Ortskerns

Größe in m² 211.056

Anzahl Adressen 160 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 332

Allgemeine Beschreibung

Östlich an den Ortskern angebundenes Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauungsstruktur und südlichem Anschluss an den Keitumer Bahnhof sowie die Bahngleise. Im Osten gibt es Anschluss an die freie Landschaft.



Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- medizinische Infrastruktur
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Gastronomie
- Einzelhandel und Dienstleistung
- freie Berufe
- Landwirtschaft
- sonstiges Gewerbe

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

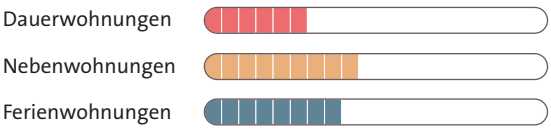
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



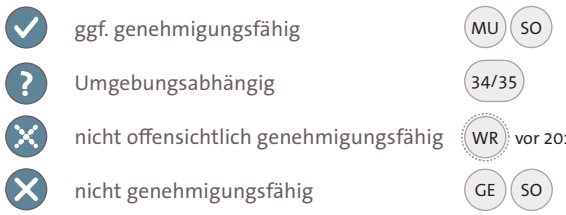
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief K9

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen, gemischt genutzten Gebiets, welches sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dient. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ● mittel ○ hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief K11



Ortsteil Keitum

Lage am östlichen Ortsrand

Größe in m² 60.120

Anzahl Adressen 15 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 17

Allgemeine Beschreibung
Nordöstlich den Ort abschließendes Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauungsstruktur auf großzügigen Grundstücken in attraktiver Watt-Lage.



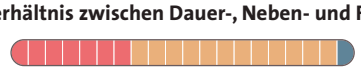
Nutzungen
- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

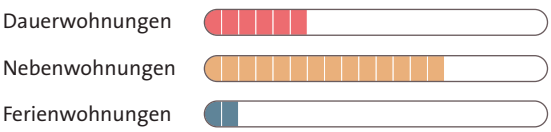
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



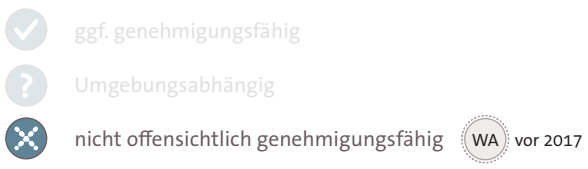
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Gebietssteckbrief K11

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	○	●
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen Wohngebiets in Wattlage mit untergeordneten Ferienwohnungen und bestehender Prägung durch Nebenwohnungen.

Dauerwohnungen
- halten
- Schwerpunktsetzung auf Wohnen im Zuge der Bebauungsplanung, wobei Dauerwohnen nicht explizit gesichert wird

Nebenwohnungen
- halten und Entwicklung ermöglichen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen) und Erhöhung in kontrolliertem Maß zulassen
- untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ● mittel ○ hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief K12



Ortsteil Keitum

Lage südöstlich gelegenes Siedlungsgefüge der bebauten Ortslage

Größe in m² 39.659

Anzahl Adressen 12 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 29



Allgemeine Beschreibung

Kleine Splittersiedlung südlich der Bahngleise und der überörtlichen Landstraße mit sowohl kleinteiliger Bebauungsstruktur mit Wohnen und Ferienwohnungen, als auch landwirtschaftlichen Hofstrukturen mit gastronomischer Nutzung und Einzelhandel.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen, Hotel Garni
- Einzelhandel
- Gastronomie

Typologien

EFH / DH* RH GWB GE/S

* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen

Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig WB

Umgebungsabhängig

nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief K12

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	●	○	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt der kleinteiligen Splittersiedlung mit Wohn- und Tourismusfunktion sowie ergänzenden Nutzungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

● sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief K15



Ortsteil Keitum

Lage westliche Randlage

Größe in m² 8.526

Anzahl Adressen 1 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 6

Allgemeine Beschreibung
Kleine, gesonderte Hofstruktur am westlichen Siedlungsrand von Keitum und direktem Anschluss zur freien Landschaft mit Dauer- und Ferienwohnungen.



Nutzungen
- Dauerwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen
Nebenwohnungen
Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig
Umgebungsabhängig 34/35
nicht offensichtlich genehmigungsfähig MD vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief K15

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	○	●
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	○	●

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Sicherung der kleinen Hofstruktur mit Schwerpunkt Dauerwohnen und untergeordneten Ferienwohnungen.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- Entstehungen verhindern
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief K21



Ortsteil Keitum

Lage südlicher Ortsrand an den Bahngleisen

Größe in m² 35.367

Anzahl Adressen 52 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 63

Allgemeine Beschreibung

Wohngebiet in südlicher Randlage von Keitum. Das Gebiet grenzt nördlich an die Bahngleise an. Der Bahnhof befindet sich in fußläufiger Nähe. Die Bebauung ist kleinteilig mit einer Anlage von einheitlichen Hausgruppen mit je drei Hausscheiben, freistehenden Einzelhäusern und einheitlichen Doppelhäusern. Die Erschließung erfolgt überwiegend über Stichstraßen.



Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen, Pension

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen



Nebenwohnungen



Ferienwohnungen



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig SO

Umgebungsabhängig 34/35

nicht offensichtlich genehmigungsfähig WR vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief K21

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	●	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	●	○	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

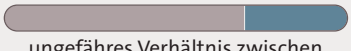
Allgemeine Zielsetzung
Stärkung des kleinteiligen Wohngebiets in Bahnhofsnähe mit einem sich unterzuordnenden Ferienwohnungsanteil. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- stärken
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

! Prüfhinweis dieser Empfehlung aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnungen im Bestand

Ferienwohnungen
- reduzieren (zahlenmäßigen Bestand teilweise in die Genehmigungsfähigkeit bringen)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	○	○	●

Gebietssteckbrief K22



Ortsteil Keitum

Lage südlich des Ortskerns

Größe in m² 34.297

Anzahl Adressen 43 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 57

Allgemeine Beschreibung

In die Siedlungsstruktur Keitums eingebettetes Wohnquartier mit nördlichem Anschluss an den Ortskern. Die Bebauungsstruktur ist kleinteilig mit einheitlichen Doppelhäusern und Hausgruppen, die durch Stichstraßen erschlossen sind sowie freistehenden Einzelhäusern.



Typologien



Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- freie Berufe

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen 

Nebenwohnungen 

Ferienwohnungen 

Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig

Umgebungsabhängig

nicht offensichtlich genehmigungsfähig WR vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief K22

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	●	○	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Anpassung des kleinteiligen Wohnquartiers zugunsten des Wohnens durch Ausschluss von Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen

- stärken
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

! Prüfhinweis dieser Empfehlung aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnungen im Bestand

Ferienwohnungen

- reduzieren (lediglich bereits genehmigten Bestand erhalten)
- ausschließen

ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	○	●	○

Gebietssteckbrief K23



Ortsteil Keitum

Lage nordwestlicher Ortsrand

Größe in m² 53.480

Anzahl Adressen 58 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 108

Allgemeine Beschreibung

Wohngebiet am nordwestlichen Siedlungsrand von Keitum mit kleinteiliger Bebauungsstruktur zwischen überörtlicher Kreisstraße und Wattgrundstücken. In der Nachbarschaft befinden sich der örtliche Nahversorger sowie soziale und medizinische Infrastruktur.



Nutzungen

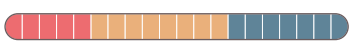
- Dauer- und Nebenwohnungen
- medizinische Infrastruktur
- religiöse Einrichtung
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

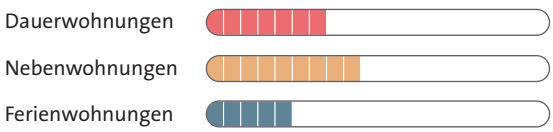
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



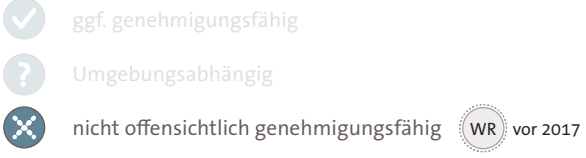
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Gebietssteckbrief K23

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Stärkung des kleinteiligen Wohngebiets durch den Ausschluss von Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- stärken
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

! Prüfhinweis dieser Empfehlung aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnungen im Bestand

Ferienwohnungen
- reduzieren (lediglich bereits genehmigten Bestand erhalten)
- ausschließen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	○	●	○

NOVEMBER 2026

MUNKMARSCH

MUNKMARSCH

Analyse

Munkmarsch ist der kleinste Ortsteil der Gemeinde und weist eine kompakte, überwiegend kleinteilige Siedlungsstruktur in unmittelbarer Nähe zum Wattenmeer auf. Die zusammenhängende Ortslage besteht aus überwiegend kleinen Wohngebäuden und besitzt insgesamt einen dörflichen Charakter. Davon räumlich abgesetzt liegen einzelne weitere Gebäude und Nutzungen. Neben einer landwirtschaftlichen Nutzung im Westen ist der Bereich des ehemaligen Fährhafens hervorzuheben. Hier finden sich vor allem Gastronomie sowie Freizeit- und Wassersportnutzungen. Die historische Bedeutung dieses Bereichs ist bis heute durch den Hafen und das Fährhaus ablesbar.

Die Nutzungsvielfalt in Munkmarsch, abgesehen vom nördlichen Bereich rund um den ehemaligen Fährhafen, ist gering. Nahversorgungen oder andere dem alltäglichen Leben dienende Infrastruktur sind nicht vorhanden. Die stärkste eigenständige touristische Funktion befindet sich im Bereich des Hafens mit dem dortigen Hotel- und Gastronomieangebot.

Munkmarsch wird deutlich durch Tourismus und Nebenwohnungen geprägt. Neben einem Hotel im Norden sind zahlreiche Ferienwohnungen in die bebaute Ortslage integriert. Dauerwohnungen sind ebenfalls vorhanden, nehmen jedoch einen deutlich geringeren Stellenwert ein als in den anderen Ortsteilen der Gemeinde.

Besonders prägend ist zudem der unmittelbare Landschaftsbezug. Die Ortslage liegt eingebettet zwischen offener Marschlandschaft mit Heide-, Wald- und Naherholungsflächen sowie dem Wattenmeer mit Hafen und der Wattkante.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die überörtliche Straßenverbindung Munkhoog, von der die kleinteiligen Anliegerstraßen abzweigen. Der Hafen ist ebenfalls über diese Verbindung erreichbar und verfügt über ein eigenes Stellplatzangebot.

Insgesamt lässt sich Munkmarsch als kleiner, landschaftlich stark eingebundener Ortsteil mit geringer alltäglicher Infrastruktur und einer ausgeprägten Prägung durch Nebenwohnungen und Tourismus beschreiben.

Konzept

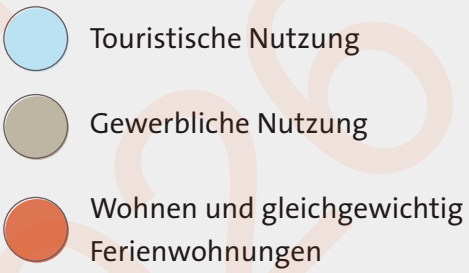
Für Munkmarsch wird insgesamt der Erhalt des kleinräumigen, durch die Wattlage geprägten Gebietscharakters angestrebt. Neben der gemischten Wohn- und Tourismusfunktion soll ebenso der touristisch-gewerbliche Hafenbereich erhalten werden.

Innerhalb der Wohnbereiche ist keine grundlegende Verschiebung der bestehenden Nutzungsstruktur vorgesehen. Dauerwohnen soll erhalten bleiben, zugleich sollen aber auch die bereits prägenden Nebenwohnungen weiterhin Bestandteil des Gebietscharakters sein. Eine generelle Reduzierung des Nebenwohnens wird nicht verfolgt.

Ferienwohnungen sollen ebenfalls in ihrem ungefähren Bestand erhalten und grundsätzlich gleichgewichtig zum Wohnen zugelassen werden. Eine wesentliche weitere Zunahme soll jedoch verhindert werden.

Die bestehende Mischung aus Wohnen und Tourismus wird damit insgesamt als verträglich bewertet.

NOVEMBER 2026



NOVEMBER 2026

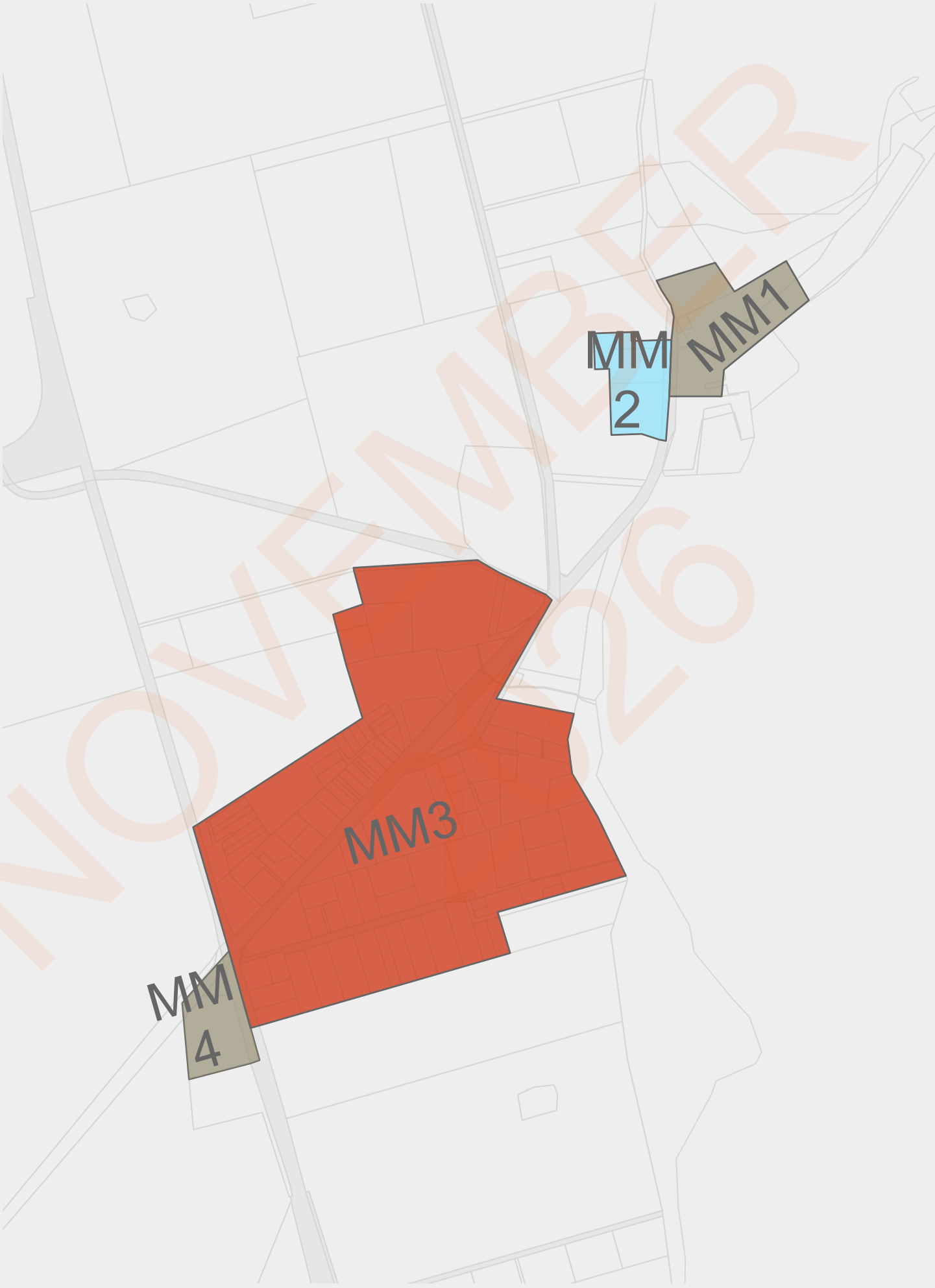


Abb. 15: übergeordnete Handlungsempfehlungen Munkmarsch

Gebietssteckbrief MM3



Ortsteil Munkmarsch

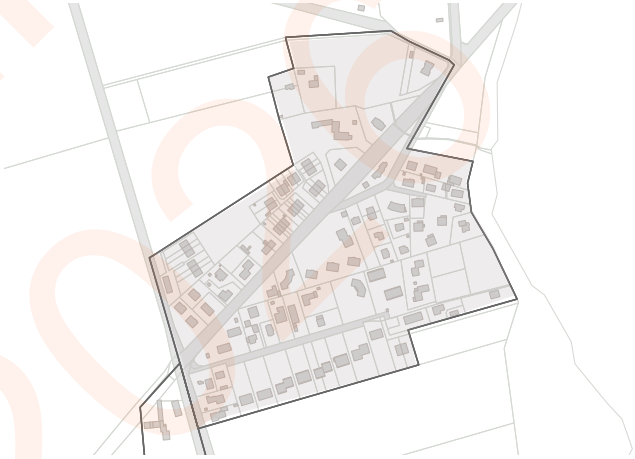
Lage bebaute Ortslage

Größe in m² 118.505

Anzahl Adressen 104 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 329

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet umfasst die zusammenhängend bebaute Ortslage des Ortsteiles Munkmarsch. Die Bebauung ist heterogen, mit unterschiedlichen Bautypen und Grundstücksgrößen. Der Ortsteil ist in die Landschaft eingebettet in Wattnähe ohne Nahversorgung oder andere dem Wohnen dienende Infrastruktur. Die Nutzung dient vorrangig der temporären häuslichen Nutzung in Form von Nebenwohnen und Ferienwohnungen.



Typologien

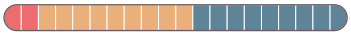


* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Gastronomie

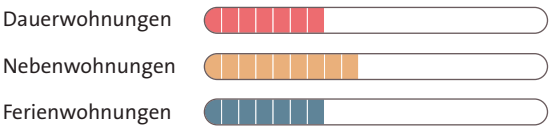
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



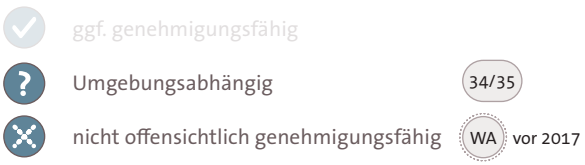
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief MM3

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	○	●
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dienenden Gebiets am Watt.

Dauerwohnungen
- halten
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Wohnen im Zuge der Bebauungsplanung, wobei Dauerwohnen nicht explizit gesichert wird

Nebenwohnungen
- halten und Entwicklung ermöglichen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

NOVEMBER 2026

MORSUM

MORSUM

Analyse

Morsum weist eine besonders weitläufige und räumlich aufgelockerte Siedlungsstruktur auf. Anders als die Ortslagen der Gemeinde mit kompakteren Siedlungskörpern besteht der Ortsteil aus mehreren, teils zusammenhängenden, teilweise aber auch voneinander abgesetzten Siedlungsbereichen, zwischen denen offene Landschafts- und Landwirtschaftsflächen liegen. Die Bebauung ist überwiegend kleinteilig und dörflich geprägt. Einzel- und Doppelhäuser dominieren, ergänzt durch Reihenhäuser, Hofstrukturen sowie vereinzelte Sonder- und Gewerbebauten. Besonders in den östlichen und südlichen Ortslagen gehen große Grundstücke und Hofstellen unmittelbar in die freie Landschaft über.

Innerhalb dieser weitläufigen Struktur übernimmt der Bereich um den Bahnhof die Funktion des zentralen Ortskerns. Hier bündeln sich wesentliche Nahversorgungen, Einzelhandel, Gastronomie, Bäckerei und Café sowie weitere Treffpunkte wie die Kirche und Freiraumangebote wie das Schachspielfeld und den Outdoor-Fitness-Park. Gleichzeitig ist auch das Dauerwohnen ein prägender Bestandteil dieses zentralen Bereichs. Insgesamt besitzt Morsum damit trotz seines dörflichen Charakters ein vergleichsweise differenziertes Nutzungsangebot. Bereits das Beherbergungskonzept hebt die vorhandenen Angebote der Daseinsvorsorge bei gleichzeitig weiterhin stark landwirtschaftlicher und dörflicher Prägung hervor.

Der Tourismus tritt überwiegend kleinteilig innerhalb der Wohnstrukturen auf. Größere touristische Unterkünfte beschränken sich auf ein Hotel garni im Ortskern, ein Landhaus im Osten am Kliff sowie einen Campingplatz in der freien Landschaft. Ferienwohnungen sind dagegen über die verschiedenen Siedlungsbereiche verteilt. Auch in den weiter vom Ortskern entfernten Hof- und Wohnlagen sind sie als ergänzende Nutzung vorhanden.

Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen treten somit in großen Teilen Morsums nebeneinander auf, wenn auch in unterschiedlichen Gewichtungen. Insbesondere in verschiedenen ländlich geprägten Rand- und Splittersiedlungen sowie im Ortskern besitzt das Dauerwohnen einen hohen Stellenwert. Andere Bereiche, vor allem die landschaftlich attraktiven Lagen am Watt, weisen eine stärkere Mischung auf. Entsprechend entsteht auch in Morsum kein klar abgegrenzter touristischer Bereich.

Die offene Landschaft ist für Morsum in besonderem Maße prägend. Zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen liegen unterschiedlich große landwirtschaftliche Flächen, während im Norden das Wattenmeer und im Osten Grünräume anschließen. Ergänzt werden diese Strukturen durch vereinzelte Spiel- und Sportflächen, die im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Siedlungsstrukturen stehen. Die räumliche Trennung einzelner Siedlungsbereiche durch die Landschaft ist somit ein wesentlicher Bestandteil der Siedlungsstruktur.

Die Erschließung folgt dieser weitläufigen Struktur. Übergeordnete Straßen verbinden die unterschiedlichen Siedlungsbereiche miteinander. Kleinteilige Anliegerstraßen schließen wiederum an diese an und ziehen sich in die Siedlungsbereiche hinein. Der Bahnhof im Ortskern schließt Morsum zudem mit dem Zug an das Festland sowie an die westlichen Ortsteile an.

Insgesamt lässt sich Morsum als weitläufiger, dörflich und landwirtschaftlich geprägter Ortsteil mit mehreren räumlichen Siedlungsbereichen, eigenständiger Grundversorgung und enger Verbindung zur freien Landschaft charakterisieren. Neben- und Ferienwohnungen sind deutlich vorhanden, bleiben jedoch in eine weiterhin ausgeprägte dörfliche Dauerwohnstruktur eingebunden.

NOVEMBER 2026

Konzept

Für Morsum wird insgesamt die Sicherung des kleinteiligen und dörflichen Gebietscharakters angestrebt. Die Wohnfunktion soll dabei ebenso erhalten werden wie die für Morsum charakteristischen landwirtschaftlichen und ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Der Ortskern am Bahnhof soll seine Funktion als gemischt genutzter Bereich mit Nahversorgung, Gastronomie und weiteren zentralen Nutzungen, auch für das Dauerwohnen, behalten.

Hinsichtlich der Wohnnutzungen soll das Dauerwohnen in weiten Teilen Morsums gegenüber dem Nebenwohnen gestärkt werden. Neue Nebenwohnungen sind, sofern möglich, auszuschließen und bestehende Nebenwohnungen langfristig, bei Entfall des Bestandsschutzes, zugunsten des Dauerwohnens zu reduzieren. Eine Ausnahme bilden einzelne stark durch Nebenwohnen geprägte Lagen am Watt. Hier kann die bestehende Nutzungsstruktur erhalten bleiben und eine weitere Entwicklung von Nebenwohnungen ermöglicht werden.

Ferienwohnungen bleiben als Bestandteil der Morsumer Nutzungsstruktur grundsätzlich möglich. In den überwiegend wohngeprägten Bereichen sollen sie sich dem Wohnen unterordnen und ihr zahlenmäßiger Bestand im Wesentlichen höchstens gehalten werden. In einzelnen Bereichen, mit einer ausgeprägteren Tourismusfunktion, können Ferienwohnungen dem Wohnen gleichgestellt bleiben, sollen sich zukünftig jedoch nicht überordnen können. Demgegenüber soll in südlichen Splittersiedlungen, in denen die Wohnfunktion wieder stärker hervorgehoben werden soll, der Ferienwohnungsbestand leicht reduziert werden.

Für Morsum soll demnach die charakteristische Mischung aus Wohnen und Tourismus nicht grundsätzlich aufgehoben, sondern räumlich differenziert gesteuert werden. Wohngeprägte Bereiche sollen stärker vor einer weiteren touristischen Überprägung geschützt werden, während bestehende gemischte und touristisch mitgeprägte Bereiche grundsätzlich erhalten bleiben können.



NOVEMBER 2026

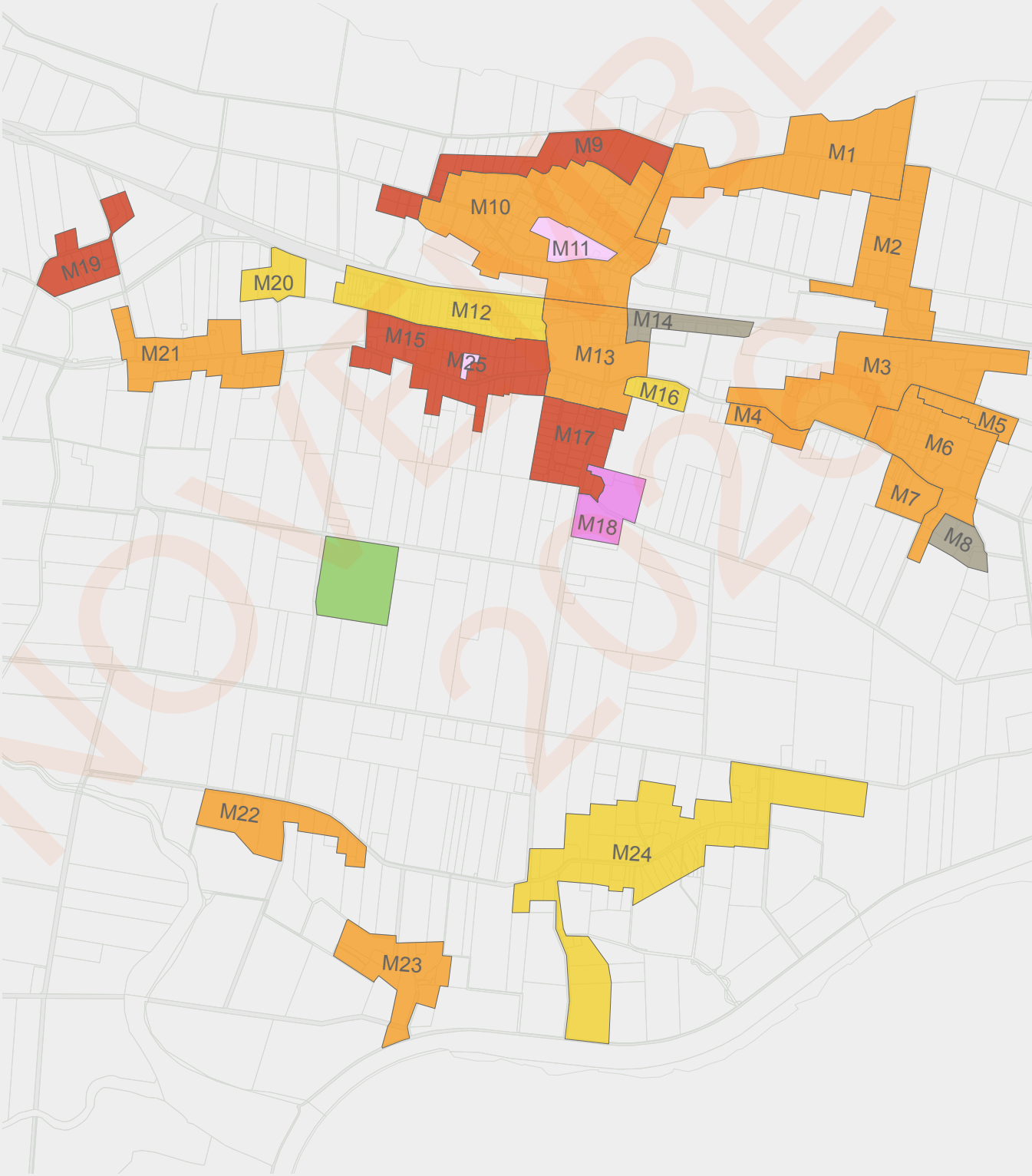


Abb. 16: übergeordnete Handlungsempfehlungen Morsum

Gebietssteckbrief M1



Ortsteil Morsum

Lage nördlich am Watt

Größe in m² 98.632

Anzahl Adressen 35 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 62

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet liegt am Ortsrand in attraktiver Watt-Lage. Es dient vorrangig der temporären häuslichen Nutzung durch Nebenwohnungen und Ferienwohnungen. Die Bebauungsstruktur ist kleinteilig mit reetgedeckten Einzel- und Doppelhäusern auf großzügigen Grundstücken. Auf wenigen Grundstücken gibt es ebenfalls reetgedeckte Reihenhäuser.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen



Typologien

EFH / DH* RH* GWB GE/S

* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen

Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

genehmigungsfähig SO

Umgebungsabhängig

nicht offensichtlich genehmigungsfähig WR WA MD vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M1

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	○	●
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	●	○	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen, vorrangig dem Wohnen dienenden Gebiets mit großzügigen Grundstücken, bei dem der Fokus überwiegend auf dem Nebenwohnen liegt. Ferienwohnungen haben sich dem Wohnen unterzuordnen.

Dauerwohnungen
- halten
- Schwerpunktsetzung auf Wohnen im Zuge der Bebauungsplanung, wobei Dauerwohnen nicht explizit gesichert wird

Nebenwohnungen
- halten und Entwicklung ermöglichen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief M2



Ortsteil Morsum

Lage nordöstliche Randlage

Größe in m² 59.662

Anzahl Adressen 45 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 82

Allgemeine Beschreibung

Das Wohngebiet umfasst den nördlichen Teil Kleinmorsums zwischen Bahngleisen und Watt. Die Bebauung ist kleinteilig und heterogen und die Grundstücke gehen in die freie Landschaft über. Das Gebiet ist durch Wohnen geprägt und wird durch Ferienvermietung ergänzt.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel



Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

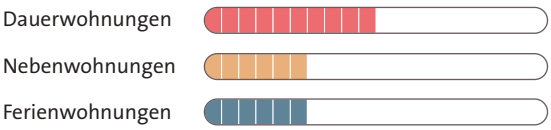
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



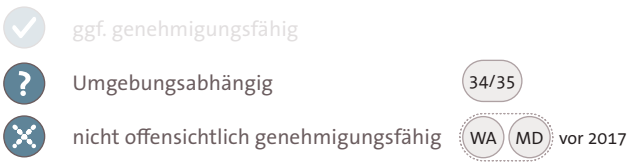
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M2

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen Gebiets in Wattlage mit ausgeprägter Nebenwohnnutzung. Ferienwohnungen haben sich dem Wohnen unterzuordnen.

Dauerwohnungen
- halten
- Schwerpunktsetzung auf Wohnen im Zuge der Bebauungsplanung, wobei Dauerwohnen nicht explizit gesichert wird

Nebenwohnungen
- halten und Entwicklung ermöglichen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief M3



Ortsteil Morsum

Lage zentrales Kleinmorsum

Größe in m² 95.368

Anzahl Adressen 33 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 41

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet umfasst den landwirtschaftlich geprägten Teil Kleinmorsums südlich der Bahngleise. Die Nutzung ist durch eine Mischung von Wohnen und Gewerbe geprägt. Dauerwohnungen prägen den Wohncharakter deutlich. Die Ferienvermietung ergänzt die Nutzungsstruktur in untergeordneter Form. Die Bebauung ist sehr heterogen.



Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- Sport und Freizeit
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel
- Landwirtschaft

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

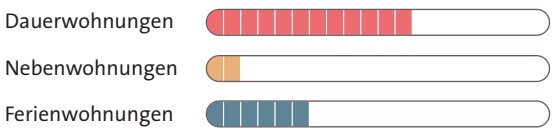
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



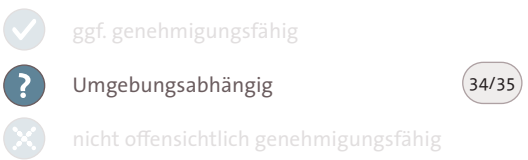
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M3

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen, vorrangig dem Dauerwohnen dienenden Gebiets mit ergänzenden Nutzungen und untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief M4



Ortsteil Morsum

Lage östlich des Ortskerns im Übergang nach Kleinmorsum

Größe in m² 11.052

Anzahl Adressen 6 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 7

Allgemeine Beschreibung
Mit Grundstücken südlich des Terpstig im Übergang zur freien Landschaft schließt das Gebiet an die Hofstrukturen Kleinmorsums an. Die Nutzung ist dauerwohnlich geprägt mit ergänzender untergeordneter Ferienvermietung.



Nutzungen
- Dauerwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen
Nebenwohnungen
Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig
Umgebungsabhängig 34/35
nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M4

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	○	●
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen, vorrangig dem Dauerwohnen dienenden Gebiets mit untergeordneten Ferienwohnungen.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- Entstehung verhindern
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief M5



Ortsteil Morsum

Lage östliches Siedlungsgefüge

Größe in m² 12.628

Anzahl Adressen 11 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 15

Allgemeine Beschreibung

Das kleinräumige Gebiet liegt am östlichen Siedlungsrand mit nur punktuellem Anschluss an die freie Landschaft. Die Bebauung ist kleinteilig mit überwiegenden Einzelhäusern. Die Wohnnutzung überwiegt und wird ergänzt durch Ferienvermietung.



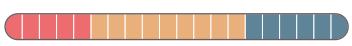
Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen

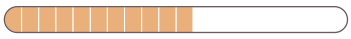


Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen



Nebenwohnungen



Ferienwohnungen



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig

Umgebungsabhängig 34/35

nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M5

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen Wohngebiets mit untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

! Prüfhinweis dieser Empfehlung aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnungen im Bestand

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief M6



Ortsteil Morsum

Lage südöstliches Siedlungsgefüge

Größe in m² 61.805

Anzahl Adressen 50 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 58



Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet umfasst das südliche Wohngebiet Kleinmorsums, das geprägt ist von Dauerwohnen mit ergänzenden untergeordneten Ferienwohnungen. Die Bebauung ist kleinteilig mit einer überwiegenden Mischung von Einzel- und Doppelhäusern.

Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel
- Landwirtschaft

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen

Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig

Umgebungsabhängig 34/35

nicht offensichtlich genehmigungsfähig WA vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M6

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen, vorrangig dem Wohnen dienenden Gebiets mit untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief M7



Ortsteil Morsum

Lage östliches Siedlungsgefüge

Größe in m² 16.674

Anzahl Adressen 30 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 25



Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet setzt sich zusammen aus einer im Zusammenhang errichteten Anlage mit sieben Gebäuden und einigen weiteren Wohngebäuden in südlicher Randlage Kleinmorsums. Im überwiegenden Teil der Gebäude befinden sich mehr als zwei Wohnungen. Die temporäre häusliche Nutzung überwiegt.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen

Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig

Umgebungsabhängig 34/35

nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M7

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	●	○	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen, vorrangig dem Wohnen dienenden Gebiets mit untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

! Prüfhinweis dieser Empfehlung aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnungen im Bestand

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief M9



Ortsteil Morsum

Lage nördliche Wattlage

Größe in m² 50.320

Anzahl Adressen 27 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 42

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet liegt am Ortsrand in attraktiver Watt-Lage. Es dient vorrangig der temporären häuslichen Nutzung durch Nebenwohnungen und Ferienwohnungen. Die Bebauungsstruktur ist kleinteilig und heterogen, jedoch mit überwiegend mehr als einer Wohnung je Gebäude. Die Grundstücke sind großzügig mit Übergang in die freie Landschaft.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen



Typologien

EFH / DH* RH* GWB GE/S

* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen

Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig

Umgebungsabhängig

nicht offensichtlich genehmigungsfähig WR WA vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M9

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	○	●
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	●	○	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt der kleinteiligen, landschaftsbezogenen Siedlung mit gleichgewichtiger Wohn- und Tourismusfunktion. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

! Prüfhinweis dieser Empfehlung aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnungen im Bestand

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief M10



Ortsteil Morsum

Lage von den Bahngleisen bis vor die erste Wattreihe

Größe in m² 139.968

Anzahl Adressen 124 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 225

Allgemeine Beschreibung

Das nördlich der Bahngleise gelegene Gebiet beginnt am Bahnübergang Gurtmuasem und umfasst das Wohngebiet bis vor die erste Wohnlage am Watt. Die Prägung durch Dauerwohnungen wird ergänzt durch Ferienwohnungen und unterschiedliche Gewerbebetriebe von freien Berufen bis zu Landwirtschaft. Die Bebauung ist kleinteilig und teilweise verdichtet mit mehr als zwei Wohnungen je Gebäude.



Typologien

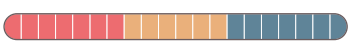


* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel
- freie Berufe
- Landwirtschaft
- sonstige Gewerbe

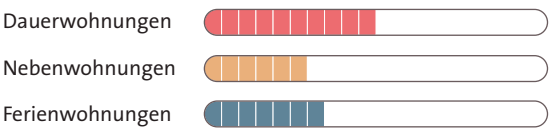
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



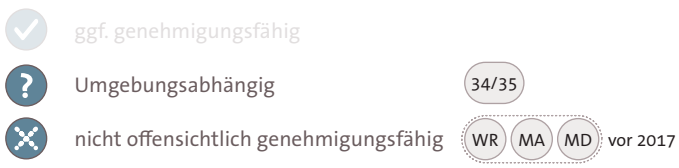
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M10

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des vorrangig dem Wohnen dienenden Gebiets mit untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief M12



Ortsteil Morsum

Lage westlich an den Ortskern angrenzend entlang der Bahngleise

Größe in m² 55.222

Anzahl Adressen 67 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 70



Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit westlich des Bahnhofes und des Ortskerns und ist überwiegend durch Dauerwohnungen geprägt. Die Bebauung ist kleinteilig gemischt mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern auf kleineren Grundstücken.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien

EFH / DH* RH* GWB GE/S

* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen

Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig

Umgebungsabhängig 34/35

nicht offensichtlich genehmigungsfähig WA MD vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M12

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen, an den Ortskern angebundenen, beinahe ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebiets mit vereinzelten, deutlich untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- ausnahmsweise bzw. deutlich untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	○	●	○

Gebietssteckbrief M13



Ortsteil Morsum

Lage Ortskern am Bahnhof

Größe in m² 58.741

Anzahl Adressen 22 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 28

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet stellt den zentralen Ortskern Morsums dar. Es beinhaltet wesentliche Nahversorgungseinrichtungen, Treffpunkte und liegt unmittelbar am Bahnhof. Die Bebauung und die Nutzungen sind heterogen, wobei ein prägender Anteil Dauerwohnungen vorhanden ist.



Nutzungen

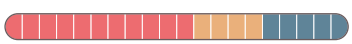
- Dauer- und Nebenwohnungen
- religiöse Einrichtung
- Nahversorgung
- technische Infrastruktur
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen, Hotel garni
- Einzelhandel
- Gastronomie

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

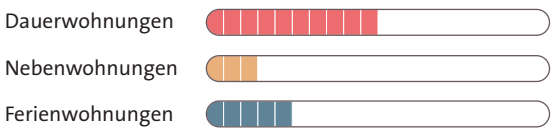
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



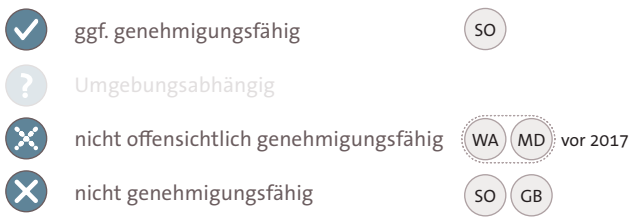
Anteil genehmigter Ferienwohnungen

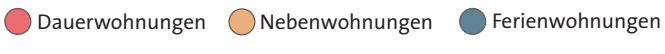


Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen





Gebietssteckbrief M13

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Sicherung des gemischt genutzten Ortskerns am Bahnhof mit Nahversorgung, Gastronomie und weiteren zentralen Funktionen sowie prägendem Wohnen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen

- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	○	○	●

Gebietssteckbrief M15



Ortsteil Morsum

Lage westlich des Ortskerns entlang Terpstig

Größe in m² 74.467

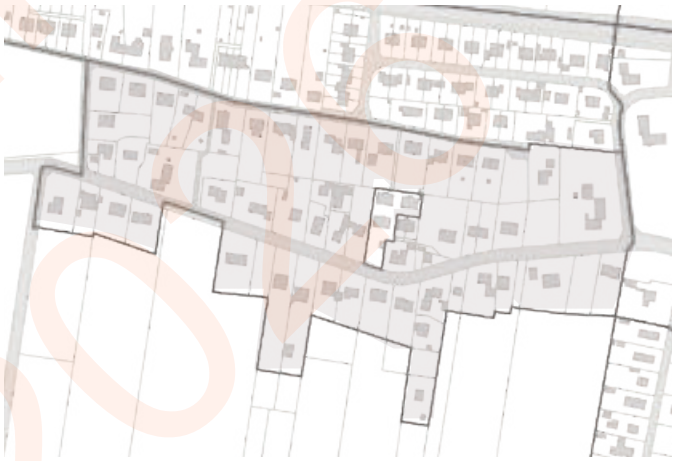
Anzahl Adressen 63 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 172

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet umfasst das Gebiet beidseitig des Terpstig als Haupterschließungsstraße Morsums. Die südliche Bebauung schließt an die freie Landschaft an, östlich beginnt der Ortskern. Das Gebiet ist von einer Mischung aus Wohnen und Ferienwohnungen geprägt. Die Bebauung ist kleinteilig mit ebenfalls einer Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit überwiegend freigehaltenen Hintergärten.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel
- freie Berufe



Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen 

Nebenwohnungen 

Ferienwohnungen 

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig

Umgebungsabhängig 34/35

nicht offensichtlich genehmigungsfähig WA MD vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M15

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen Gebiets entlang der Haupterschließung, welches sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dient. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief M16



Ortsteil Morsum

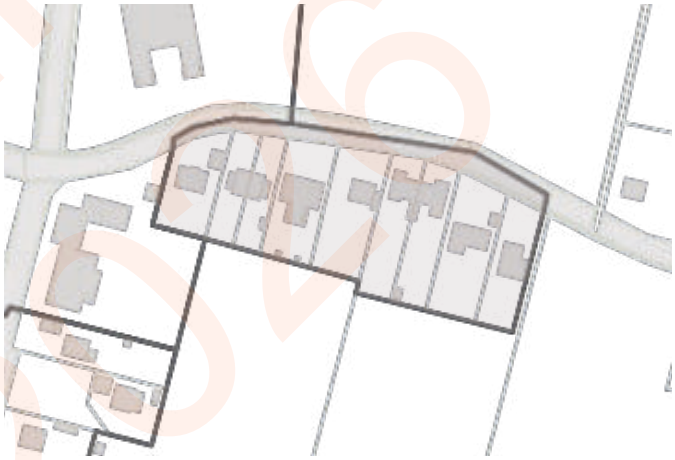
Lage südöstlich des Ortskerns

Größe in m² 9.585

Anzahl Adressen 9 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 22

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet umfasst neun Wohngebäude in östlicher Verlängerung des Ortskerns am Terpstig. Die einreihige Bebauung geht im Süden in die freie Landschaft über.



Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien

EFH / DH* RH* GWB GE/S

* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen

Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig

Umgebungsabhängig

nicht offensichtlich genehmigungsfähig WA vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M16

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt der kleinteiligen, nahezu ausschließlich dem Wohnen dienenden Ortsrandlage mit vereinzelten, deutlich untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- ausnahmsweise bzw. deutlich untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief M17



Ortsteil Morsum

Lage südlich des Ortskerns

Größe in m² 40.085

Anzahl Adressen 48 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 74

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet grenzt südlich an den Ortskern an. Die äußeren Grundstücke schließen überwiegend an die freie Landschaft an, im Süden befinden sich Kindergarten und Kirche. Die Nutzung wird von einer Mischung aus Wohnen und Ferienwohnungen geprägt. Die Bebauung ist kleinteilig mit ursprünglich Einzelhäusern, die nach und nach von Doppel- und Reihenhäusern ersetzt werden.



Nutzungen

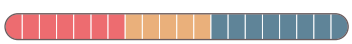
- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel
- freie Berufe

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

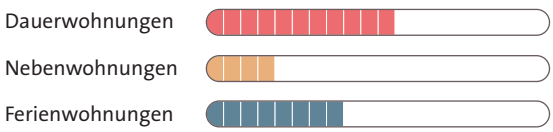
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



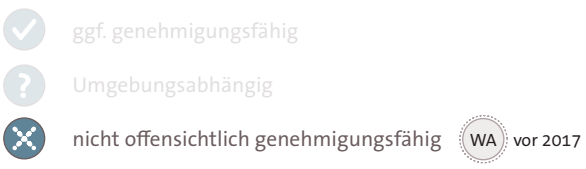
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Gebietssteckbrief M17

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen, an den Ortskern angebundenen Gebiets mit Wohn- und Tourismusfunktion. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief M19



Ortsteil Morsum

Lage zwischen den bebauten Ortslagen Archsum und Morsum

Größe in m² 26.933

Anzahl Adressen 12 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 19



Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet liegt nördlich abgerückt von der Haupterschließungsstraße als Splittersiedlung zwischen Archsum und Morsum. Die Bebauung ist kleinteilig und gemischt.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen

Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig

Umgebungsabhängig 34/35

nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M19

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	●	○	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt der kleinteiligen Splittersiedlung, die sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dient. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

! Prüfhinweis dieser Empfehlung aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnungen im Bestand

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief M20



Ortsteil Morsum

Lage westlich der bebauten Ortslage gelegenes Siedlungsgefüge

Größe in m² 16.093

Anzahl Adressen 4 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 9

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet umfasst eine Hofstruktur samt einiger weiterer Gebäude. Es liegt abgerückt von der Haupterschließungsstraße am Ortsanfang. Die Nutzung ist eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe mit deutlicher dauerwohnlicher Prägung und ergänzender Ferienvermietung.



Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel
- Landwirtschaft

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen

Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig

Umgebungsabhängig 34/35

nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M20

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	●	○	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt der kleinteiligen, beinahe ausschließlich dem Wohnen dienenden Hofstruktur mit vereinzelten, deutlich untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- ausnahmsweise bzw. deutlich untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief M21



Ortsteil Morsum

Lage am Ortseingang

Größe in m² 50.529

Anzahl Adressen 28 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 45

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet liegt beidseitig der Haupterschließungsstraße und ist der zusammenhängend bebauten Ortslage als Splittersiedlung vorgelagert. Es ist durch Wohnen geprägt mit der ergänzenden Ferienvermietung. Die Bebauung ist kleinteilig und heterogen auf überwiegend großen Grundstücken im Übergang zur freien Landschaft.



Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

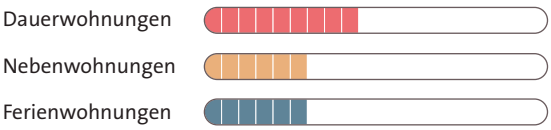
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M21

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	●	○	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

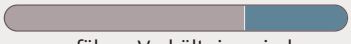
Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Stärkung des kleinteiligen, landschaftsbezogenen Wohngebiets mit Schwerpunkt Wohnen und sich unterzuordnenden Ferienwohnungsanteil. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- stärken
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- reduzieren (zahlenmäßigen Bestand teilweise in die Genehmigungsfähigkeit bringen)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief M22



Ortsteil Morsum

Lage südlich abgelegenes Siedlungsgefüge

Größe in m² 39.079

Anzahl Adressen 13 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 26

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet umfasst eine in Morsum Osterende gelegene Splittersiedlung mit Hofstrukturen und einigen weiteren Gebäuden. Die Nutzung ist dauerwohnlich geprägt mit ergänzender Ferienvermietung und Nebenwohnungen. Die Bebauung ist kleinteilig auf Grundstücken im Übergang zur freien Landschaft.



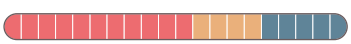
Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Landwirtschaft

Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen



Nebenwohnungen



Ferienwohnungen



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig

Umgebungsabhängig 34/35

nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M22

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	●	○	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

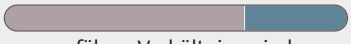
Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Stärkung der kleinteiligen, durch Wohnen und Landwirtschaft geprägten Siedlungsstruktur mit sich unterzuordnenden Ferienwohnungsanteil. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- stärken
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- reduzieren (zahlenmäßigen Bestand teilweise in die Genehmigungsfähigkeit bringen)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief M23



Ortsteil Morsum

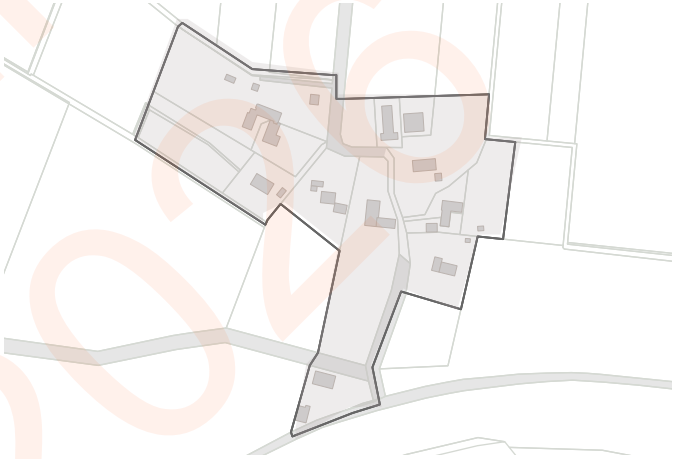
Lage südlich abgelegenes Siedlungsgefüge

Größe in m² 42.010

Anzahl Adressen 11 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 19

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet umfasst eine in Morsum Osterende gelegene Splittersiedlung mit Hofstrukturen und einigen weiteren Gebäuden. Die Nutzung ist wohnlich geprägt mit ergänzender Ferienvermietung. Die Bebauung ist heterogen.



Nutzungen

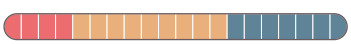
- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Landwirtschaft
- Nationalpark-Station Morsum

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

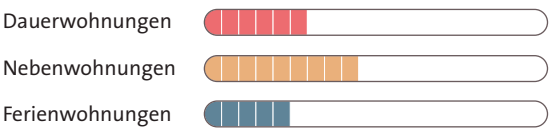
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



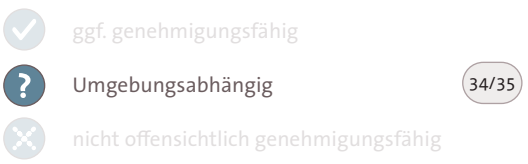
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Gebietssteckbrief M23

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	●	○	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	○	●
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

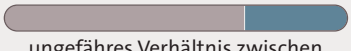
Allgemeine Zielsetzung
Stärkung der kleinteiligen, wohn- und landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstruktur mit sich unterzuordnenden Ferienwohnungsanteil. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- stärken
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

! Prüfhinweis dieser Empfehlung aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnungen im Bestand

Ferienwohnungen
- reduzieren (zahlenmäßigen Bestand teilweise in die Genehmigungsfähigkeit bringen)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	○	●	○

Gebietssteckbrief M24



Ortsteil Morsum

Lage südlich abgelegenes Siedlungsgefüge

Größe in m² 170.525

Anzahl Adressen 67 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 78

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet umfasst eine in Morsum Osterende gelegene größere Splittersiedlung mit Hofstrukturen und weiteren Gebäuden. Die Nutzung ist deutlich wohnlich geprägt mit ergänzender Ferienvermietung. Die großen Grundstücke sind bebaut mit Einzel- und Doppelhäusern im Übergang zur freien Landschaft.



Nutzungen

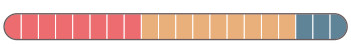
- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- soziale Infrastruktur

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

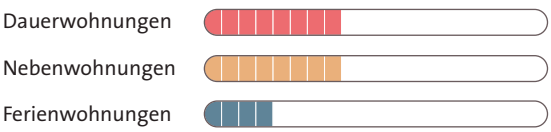
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



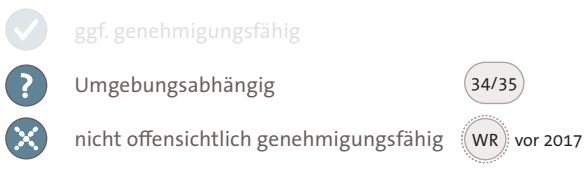
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief M24

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	●	○	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	○	●
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Stärkung der kleinteiligen, wohn- und landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstruktur mit Schwerpunkt Wohnen und sich deutlich unterordnendem Ferienwohnungsanteil. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

! Prüfhinweis dieser Empfehlung aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnungen im Bestand

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- ausnahmsweise bzw. deutlich untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

NOVEMBER 2026

RANTUM

RANTUM

Analyse

Rantum besitzt aufgrund seiner besonderen Lage eine Siedlungsstruktur, die sich von den anderen Ortsteilen abhebt. Der Ortsteil erstreckt sich langgezogen in Nord-Süd-Richtung auf einem schmalen Abschnitt der Insel und liegt unmittelbar zwischen Dünen und Weststrand auf der einen sowie dem Wattenmeer und Rantumbecken auf der anderen Seite. Entsprechend eng ist die Bebauung mit dem Landschaftsraum verknüpft.

Die Siedlungsstruktur ist überwiegend durch kleinteilig, teilweise verdichtete Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Im nördlichen Bereich gibt es darüber hinaus größere Sonderbaustrukturen, Gewerbehallen sowie Geschosswohnungsbau.

Der zentrale und südliche Teil Rantums ist überwiegend durch Wohnen und touristische Nutzungen geprägt. Im Ortskern gibt es kleinteilige Nahversorgungs- und Einzelhandelsstrukturen sowie Gastronomie, Feuerwehr und Kirche sowie eine Touristen-Information. Im Norden bestehen darüber hinaus größere touristische und freizeitbezogene Nutzungen, die sich räumlich und funktional deutlicher von den kleinteiligen Wohnbereichen unterscheiden. Insgesamt weist Rantum damit trotz seiner geringen Siedlungsgröße eine vergleichsweise breite typologische und funktionale Mischung auf.

Nebenwohnungen und Tourismus prägen Rantum in mehreren Bereichen deutlich. Neben zahlreichen Ferienwohnungen bestehen Hotels, Hotel garnis, Erholungs- und Ferienheime sowie ein Campingplatz. Die verschiedenen touristischen Angebote verteilen sich dabei nicht gleichmäßig. Größere Beherbergungs- und Freizeitangebote liegen stärker im nördlichen Teil, während Ferienwohnungen eher in den kleinteiligen Wohngebieten des Ortskerns und der südlichen Ortslage verbreitet sind. Das Beherbergungskonzept hebt entsprechend die für die Größe Rantums breite Auswahl an unterschiedlichen Beherbergungsangeboten hervor.

Insgesamt sind Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen räumlich stark miteinander verflochten, lassen sich aber auch räumlich zoniert einordnen. Im Ortskern und in Teilen der südlichen Ortslage besitzen Neben- und Ferienwohnungen einen besonders hohen Stellenwert. Gleichzeitig gibt es auch stärker wohngeprägte Bereiche, insbesondere nördlich des Ortskerns, in denen Dauerwohnen eine größere Bedeutung besitzt und Ferienwohnungen nur ergänzend vorkommen.

Die Landschaft ist in Rantum aufgrund der (erzwungenen) geringen Siedlungsbreite nahezu von jedem Grundstück aus wahrnehmbar. Westlich schließen Dünen und Strand an die Ortslage an, östlich das Wattenmeer. Hinzu kommen größere Wald-, Freizeit- und Freiflächen im nördlichen Bereich. Dieser außergewöhnlich enge Bezug zur Nordsee und Watt ist eines der wichtigsten Merkmale Rantums und zugleich eine wesentliche Grundlage seiner touristischen Attraktivität. Die offizielle Inselbeschreibung bezeichnet Rantum entsprechend als Ort zwischen Wattenmeer und Nordsee.

Die Hörnumer Straße bildet die zentrale Nord-Süd-Achse und übernimmt sowohl die überörtliche Verbindung als auch die wesentliche innere Erschließung. Von ihr zweigen kleinere Wohnstraßen in die einzelnen Siedlungsbereiche ab.

Insgesamt lässt sich Rantum als langgestreckter, stark landschafts- und tourismusgeprägter Ortsteil mit kleinteiligen Wohnstrukturen und einzelnen größeren touristischen Funktionsbereichen charakterisieren.

NOVEMBER 2020

Konzept

Für Rantum wird aufgrund der unterschiedlichen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen eine räumlich differenzierte Entwicklung angestrebt. Neben den Wohnbereichen und dem stark touristisch geprägten Ortskern sind das bestehende Dauerwohngebiet sowie die öffentlichen, sozialen und kulturellen sowie gewerblichen und touristischen Bereiche zu sichern. Zu differenzieren ist hierbei zwischen dem sozial-touristisch geprägten, dem naturnahen touristischen und dem „klassischen“ touristischen Bereich im Norden. Insbesondere der sozial-touristische Bereich unterlag in den letzten Jahren einer zunehmenden Überformung durch Ferienwohnungen, die dem sozialen Charakter dieses Gebiets widersprechen. Dem ist, sofern möglich, entgegenzuwirken.

In den stärker dauerwohngeprägten Bereichen im Norden soll das Dauerwohnen gegenüber dem Nebenwohnen gestärkt werden. Neue Nebenwohnungen sind, sofern möglich, dort auszuschließen und bestehende Nebenwohnungen, bei Nutzungsaufgabe, langfristig zugunsten des Dauerwohnens zu reduzieren. Im stärker touristisch geprägten südlichen Siedlungsbereich, in dem sich auch der historische Ortskern befindet, kann die bestehende Nebenwohnungsnutzung dagegen weiterhin Bestandteil des Gebietscharakters sein.

Auch Ferienwohnungen sind entsprechend der jeweiligen Funktion unterschiedlich zu behandeln. In den nördlichen Wohnbereichen sollen sie sich dem Wohnen unterordnen und bei einer zu starken touristischen Prägung reduziert werden. Damit wird einer in den letzten Jahren zunehmenden Entwicklung entgegengewirkt. Im touristisch geprägten Ortskern sollen Ferienwohnungen dagegen zahlenmäßig erhalten und gleichgewichtig zum Wohnen zugelassen werden.

- Öffentliche, soziale, kulturelle Nutzung
- Gesichertes Dauerwohnen
- Touristische Nutzung
- Sozial-touristische Nutzung
- Naturnahe touristische Nutzung
- Gewerbliche Nutzung
- Wohnen mit untergeordneten Ferienwohnungen
- Wohnen und gleichgewichtig Ferienwohnungen

NOVEMBER 2026

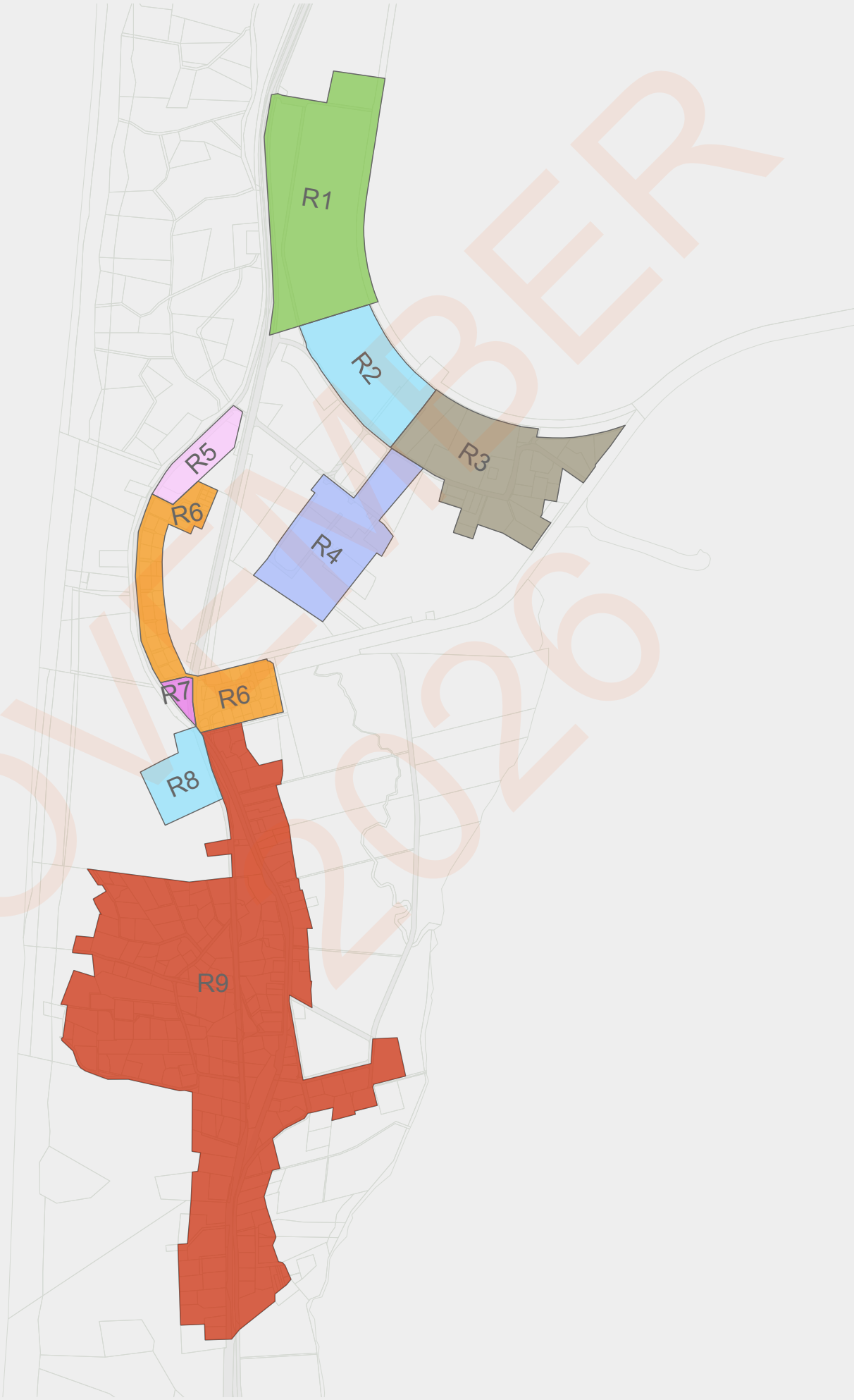


Abb. 17: übergeordnete Handlungsempfehlungen Rantum

Gebietssteckbrief R6



Ortsteil Rantum

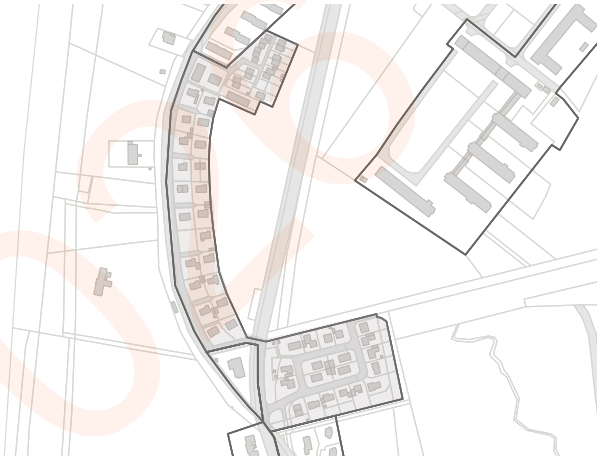
Lage nördlich des Ortskerns

Größe in m² 49.650

Anzahl Adressen 77 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 161

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet setzt sich aus kleineren Wohnquartieren im nördlichen Bereich Rantums zusammen. Die Bebauung besteht überwiegend aus Doppelhäusern, im nördlichen Quartier aus Hausgruppen. Die Erschließung erfolgt über Ring- bzw. Stichstraßen.



Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

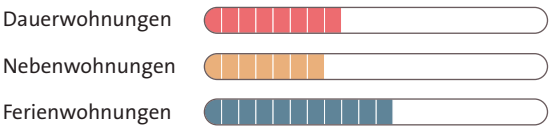
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



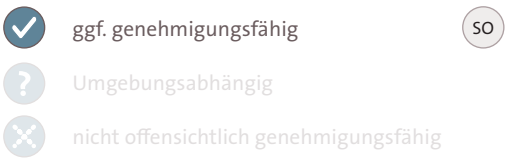
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief R6

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	○	●
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	●	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

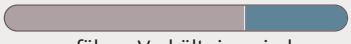
Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Stärkung des kleinteiligen Wohngebiets mit einem sich unterzuordnenden Ferienwohnungsanteil. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- stärken
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- reduzieren (zahlenmäßigen Bestand teilweise in die Genehmigungsfähigkeit bringen)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief R9

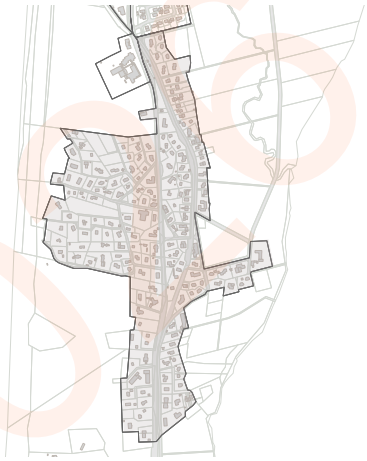


Ortsteil Rantum

Lage Ortskern

Größe in m² 357.220

Anzahl Adressen 262 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 823



Allgemeine Beschreibung

Vorrangig der temporären häuslichen Nutzung dienendes Gebiet mit kleinteiliger Bebauungsstruktur. Attraktiv eingebettet zwischen den Dünen und dem Watt. Im Bereich der Hauptstraße liegen diverse Einrichtungen und Nutzungen mit Dorfkern-Charakter, wie Restaurant und Kirche. In einer Nebenstraße befindet sich ein örtlicher Nahversorger.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- religiöse Einrichtung
- kulturelle und soziale Infrastruktur
- Nahversorgung
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen, Hotel, Hotel garni
- Einzelhandel
- Gastronomie
- touristische Infrastruktur

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

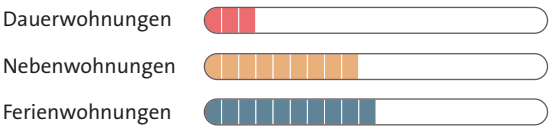
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



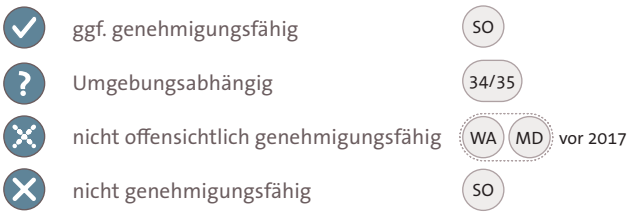
Anteil genehmigter Ferienwohnungen

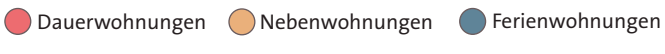


Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen





Gebietssteckbrief R9

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	○	●
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	●	○	○
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	●	○	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des stark touristisch geprägten Ortskerns zwischen Dünen und Watt mit Wohn-, Versorgungs- und Beherbergungsfunktion.

Dauerwohnungen
- halten
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Wohnen im Zuge der Bebauungsplanung, wobei Dauerwohnen nicht explizit gesichert wird

Nebenwohnungen
- halten und Entwicklung ermöglichen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

NOVEMBER 2026

TINNUM

TINNUM

Analyse

Tinnum weist innerhalb der Gemeinde Sylt eine besonders heterogene Siedlungs- und Nutzungsstruktur auf. Der Ortsteil ist im Westen mit Westerland zusammengewachsen, geht nach Süden und Osten jedoch unmittelbar in offene Landschaftsbereiche über. Während die südlichen und östlichen Wohngebiete überwiegend kleinteilig aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bestehen, treten nördlich der Bahngleise vermehrt größere Gewerbebauten auf. Damit verbindet Tinnum historische, dörflich geprägte Wohnstrukturen mit neueren, stärker funktional und gewerblich geprägten Bereichen. Das Beherbergungskonzept beschreibt diesen Gegensatz ebenfalls.

Anders als in vielen der kleineren Ortsteile konzentrieren sich die das Wohnen ergänzenden Funktionen nicht in einem einzigen kompakten Ortskern. Einzelhandel, Nahversorgung, Dienstleistungen, soziale und medizinische Einrichtungen, Sport- und Freizeitangebote sowie Gewerbe sind vielmehr auf unterschiedliche Bereiche verteilt. Besonders nördlich der Bahn und im Übergang zu Westerland bestehen größere gewerbliche, teilweise versorgungsbezogene Standorte. Dort sind sie überörtlich sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Südlich der Bahngleise dominiert dagegen deutlich die Wohnfunktion, die durch soziale, kulturelle und medizinische Angebote wie Schule und Kita sowie einzelne nicht störende Gewerbe- und Freizeitnutzungen ergänzt wird.

Touristische Nutzungen sind in Tinnum vorhanden, prägen den Ortsteil jedoch weniger stark als beispielsweise Keitum, Rantum oder Munkmarsch. Klassische Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Hotel garnis und Pensionen treten nur punktuell auf, vorrangig nördlich der Bahngleise. Ferienwohnungen sind dagegen in zahlreiche Wohnbereiche integriert und über den Ortsteil verteilt, bleiben aber gegenüber dem Wohnen insgesamt untergeordnet.

Dauerwohnen besitzt in den Wohnbereichen Tinnums einen vergleichsweise hohen Stellenwert. Auch in den gemischt genutzten nordöstlichen Bereichen ist Dauerwohnen dominierend. Neben- und Ferienwohnungen treten zwar ebenfalls über den Ortsteil verteilt auf, prägen Tinnum aber nicht in gleichem Maße wie sie es in einigen anderen Ortsteilen der Gemeinde tun.

Auch landschaftlich bildet Tinnum einen Übergangsraum. Während der westliche Bereich eng mit Westerland verbunden und dichter bebaut ist, öffnen sich nach Süden und Osten größere Freiräume mit Angeboten für Spiel und Sport, einem Campingplatz, einem Tierpark sowie landwirtschaftlichen Freiflächen.

Die Erschließung ist aufgrund der zentralen Insellage und der unterschiedlichen Funktionen vergleichsweise stark ausdifferenziert. Haupt- und Sammelstraßen verbinden Tinnum mit Westerland und den östlichen Ortsteilen. Daran schließt ein dichtes Netz von Anliegerstraßen an, welches in die Wohn- und Gewerbegebiete hineinragt. Die Bahngleise stellen innerhalb des Ortsteils zugleich eine deutliche räumliche Zäsur dar. Ein Bahnhof ist nicht vorhanden. Insgesamt lässt sich Tinnum als Übergangsraum zwischen Stadt und Land mit starkem Dauerwohnanteil, umfangreicher Versorgungs- und Gewerbefunktion sowie weiterhin vorhandenen dörflichen Siedlungsstrukturen beschreiben.

Hinweis: Die Gebiete W16, W26 und W37 beinhalten sowohl Flächen des Ortsteils Tinnum als auch von Westerland. Da sie aufgrund ihrer städtebaulichen und nutzungsbezogenen Struktur als zusammenhängende Gebiete verstanden werden, wurden sie nicht unterteilt und finden sich im Unterkapitel zu Westerland wieder.

NOVEMBER 2020

Konzept

Für Tinnum wird insgesamt die Sicherung des überwiegend dauerwohngeprägten und gleichzeitig funktional vielfältigen Gebietscharakters angestrebt. Neben diesen Wohnbereichen sind die einzeln abgegrenzten Siedlungsbereiche mit ausschließlichem Dauerwohnen sowie die öffentlichen, sozialen und kulturellen sowie gewerblichen, touristischen und freizeitlich genutzten Bereiche in ihrer jeweiligen Funktion zu erhalten. Besonders die gewerblichen und versorgungsbezogenen Bereiche übernehmen eine wichtige Funktion für die gesamte Gemeinde und dürfen nicht durch konkurrierende Wohn- oder Ferienwohnnutzungen verdrängt werden.

Innerhalb der Wohngebiete soll das Dauerwohnen gegenüber dem Nebenwohnen gestärkt werden. Neue Nebenwohnungen sind, sofern möglich, auszuschließen und der bestehende Anteil langfristig, bei Nutzungsaufgabe, zugunsten des Dauerwohnens zu reduzieren.

Ferienwohnungen sollen in den überwiegend wohngeprägten Bereichen grundsätzlich möglich bleiben, sich jedoch dem Wohnen stets unterordnen. Der vorhandene zahlenmäßige Bestand soll maximal gehalten und eine weitere Zunahme verhindert werden.

Ziel ist die Sicherung Tinnums als wichtiger Wohn-, Versorgungs- und Gewerbestandort durch die Begrenzung einer weiteren Ausbreitung von Neben- und Ferienwohnungsnutzungen.

- Öffentliche, soziale, kulturelle Nutzung
- Gesichertes Dauerwohnen
- Touristische Nutzung
- Naturnahe touristische Nutzung
- Freizeitliche Nutzung
- Gewerbliche Nutzung
- Wohnen mit Ausschluss von Ferienwohnungen
- Wohnen mit untergeordneten Ferienwohnungen

NOVEMBER 2026

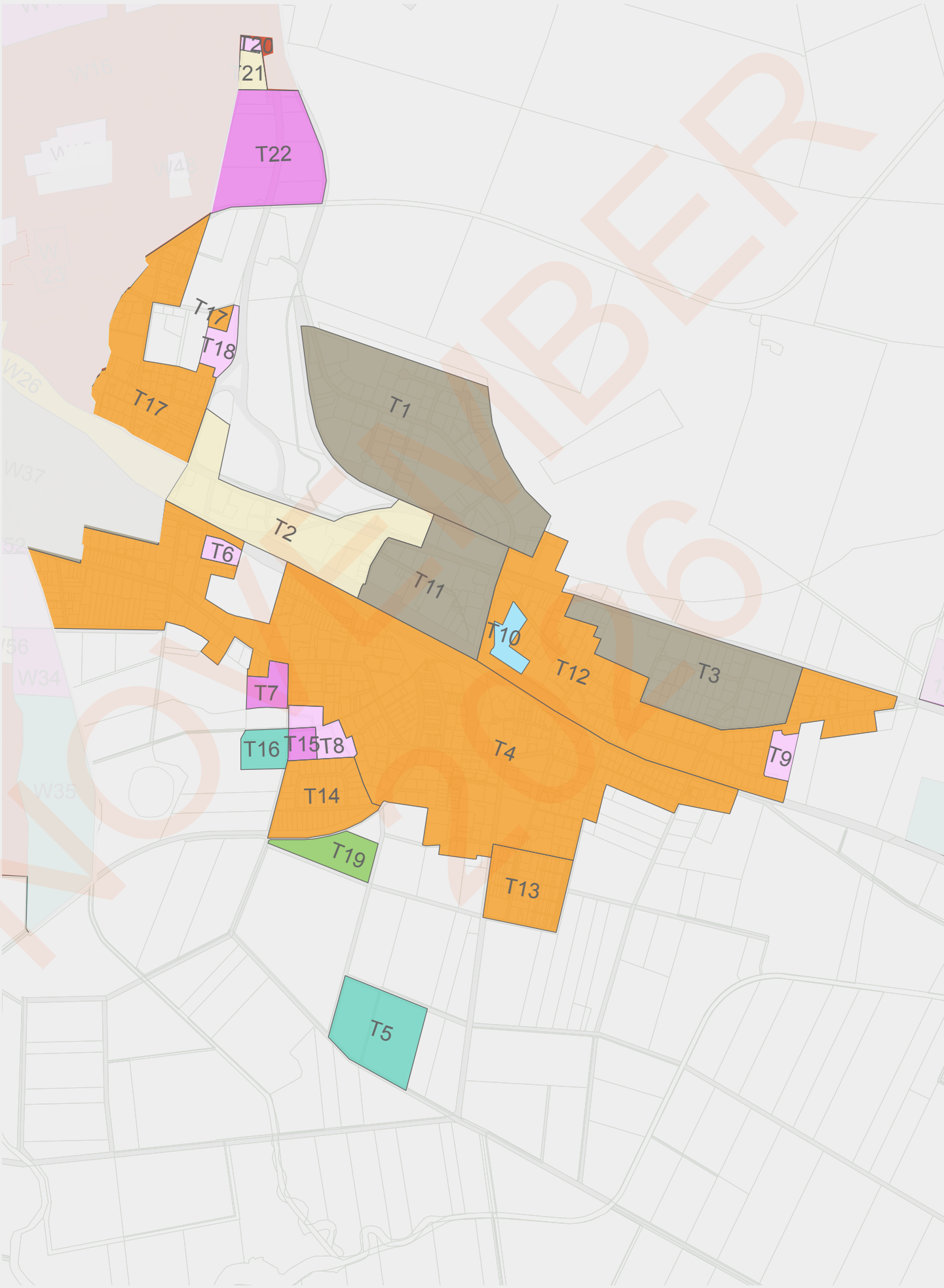


Abb. 18: übergeordnete Handlungsempfehlungen Tinnum

Gebietssteckbrief T2



Ortsteil Tinnum

Lage nordöstlich der Bahngleise, am Übergang zu Westerland

Größe in m² 94.047

Anzahl Adressen 25 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 54

Allgemeine Beschreibung

Vorrangig gewerblich geprägtes Gebiet zwischen der Kreisstraße im Norden und den Bahngleisen im Süden. Das Gebiet geht im Westen in den Ortsteil Westerland über.



Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- soziale Infrastruktur
- Nahversorgung
- Einzelhandel
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe

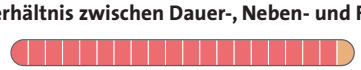
Typologien



EFH / DH* RH* GWB GE/S

* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

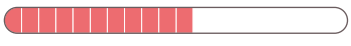


Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen



Nebenwohnungen



Ferienwohnungen



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig

Umgebungsabhängig

nicht offensichtlich genehmigungsfähig MI vor 2017

nicht genehmigungsfähig GE SO

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief T2

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	●	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Sicherung des gewerblich geprägten Nahversorgungsstandorts mit ergänzendem Dauerwohnen. Ferienwohnungen sind auszuschließen.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- Entstehung verhindern
- ausschließen

ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief T4



Ortsteil Tinnum

Lage südlich der Bahngleise

Größe in m² 475.361

Anzahl Adressen 612 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 954

Allgemeine Beschreibung

Das Wohngebiet umfasst den Großteil der südlichen Ortslage von Tinnum mit kleinteiliger 1-geschossiger Bebauung. Es überwiegen die Dauerwohnungen, untergeordnet sind Ferienwohnungen vorhanden. Die Nutzungsstruktur wird ergänzt durch nicht störende Gewerbe, Sport- und Freizeitnutzungen und soziale, kulturelle und medizinische Angebote.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- kulturelle und soziale Infrastruktur
- medizinische Infrastruktur
- Sport und Freizeit
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen, Pension
- touristische Infrastruktur
- Einzelhandel und Dienstleistung
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe
- Landwirtschaft



Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

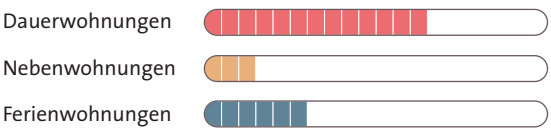
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



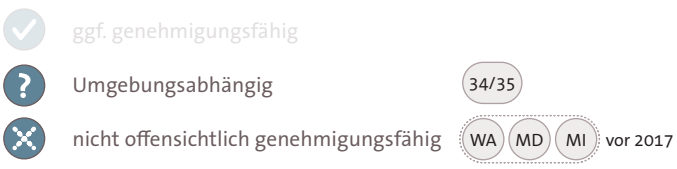
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief T4

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des vorrangig dem Dauerwohnen dienenden dörflicheren Ortskerns mit relevanten Infrastrukturen und untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief T12



Ortsteil Tinnum

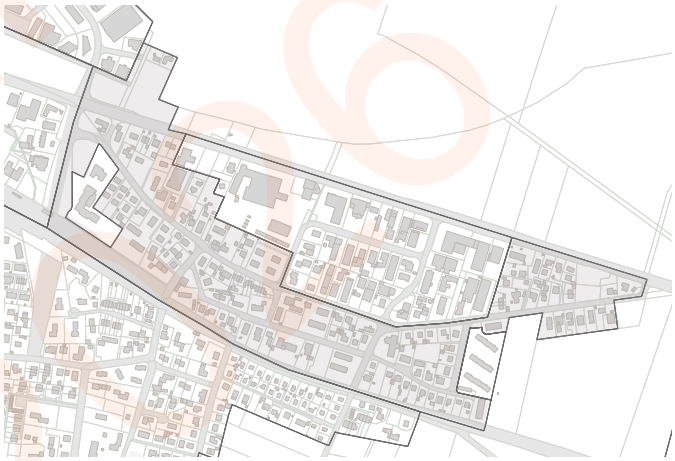
Lage zwischen Brücke und östlichem Ortsrand

Größe in m² 182.726

Anzahl Adressen 212 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 384

Allgemeine Beschreibung

Gemischt genutztes Gebiet mit überwiegend Dauerwohnen sowie Beherbergung und sonstigen nicht störenden gewerblichen Nutzungen. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zu umfassenden Versorgungsangeboten. Die Bebauung ist kleinteilig mit 1-geschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit teilweise mehreren Wohnungen je Gebäudeteil. Vereinzelt sind größere Gewerbegebäude vorhanden.



Typologien

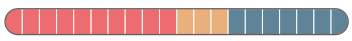


* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- kritische Infrastruktur: Freiwillige Feuerwehr
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen, Hotel garni
- Einzelhandel
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe

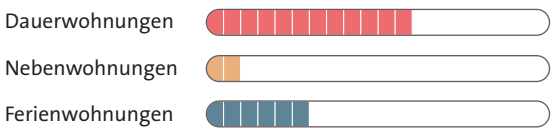
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



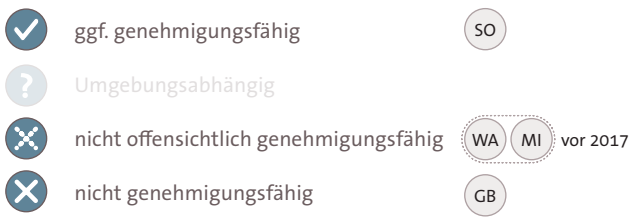
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen





Gebietssteckbrief T12

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Erhalt eines gemischt genutzten Gebiets mit starkem räumlichen Bezug zu relevanten, u. a. der Versorgung dienenden Infrastrukturen. In Bezug auf das Wohnen sind Ferienwohnungen weiterhin unterzuordnen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen

- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief T13



Ortsteil Tinnum

Lage südöstlich am Ortsrand

Größe in m² 35.976

Anzahl Adressen 79 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 86

Allgemeine Beschreibung
Am südlichen Siedlungsrand gelegenes Wohngebiet mit deutlicher Prägung durch Reihenhäuser und Anschluss an die freie Landschaft.

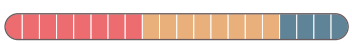


Nutzungen
- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien



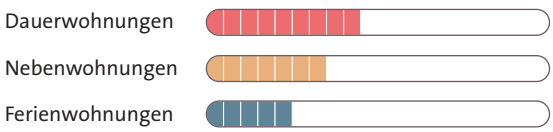
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



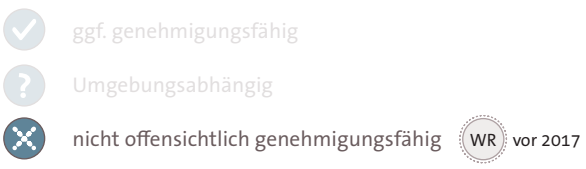
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief T13

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	●	○	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des vorrangig dem Wohnen dienenden Gebiets mit untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief T14



Ortsteil Tinnum

Lage südwestlich des Ortskerns

Größe in m² 40.704

Anzahl Adressen 53 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 85

Allgemeine Beschreibung
Wohngebiet in südlicher Randlage mit kleinteiliger Doppelhaus-Bebauungsstruktur und Anschluss an die freie Landschaft. Es besteht eine direkte räumliche Nähe zur kulturellen und sozialen Infrastruktur.



Nutzungen
- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- freie Berufe

Typologien

EFH / DH* RH* GWB GE/S

* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen
Nebenwohnungen
Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig
Umgebungsabhängig
nicht offensichtlich genehmigungsfähig WR WA vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief T14

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	○	●
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen, vorrangig dem Dauerwohnen dienenden Gebiets mit untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief T17



Ortsteil Tinnum

Lage nordwestlich mit Anschluss an Westerland

Größe in m² 93.084

Anzahl Adressen 150 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 236

Allgemeine Beschreibung

Das Wohngebiet mit untergeordneter Ferienwohnungsnutzung geht in den Ortsteil Westerland über. Das Gebiet befindet sich in räumlicher Nähe zu umfassenden Versorgungsangeboten und zur Innenstadt. Die Bebauung ist kleinteilig mit 1-geschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit teilweise mehreren Wohnungen je Gebäudeteil. Vereinzelt sind größere Gewerbegebäude vorhanden.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- medizinische Infrastruktur
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe

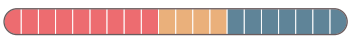


Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

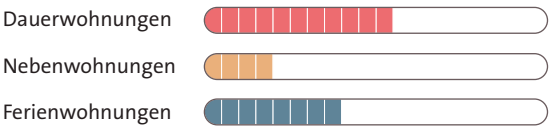
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



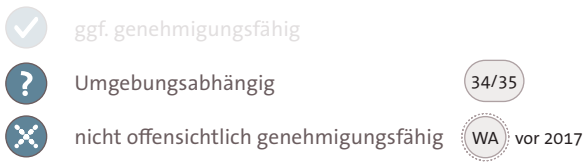
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief T17

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	●	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Erhalt des kleinteiligen, vorrangig dem Wohnen dienenden Gebiets mit ergänzenden Versorgungs-, Gewerbenutzungen sowie untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen

- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	○	●	○

Gebietssteckbrief T21



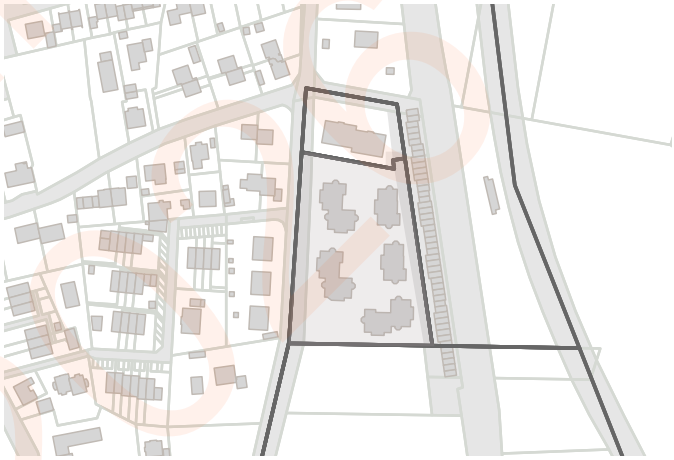
Ortsteil Tinnum

Lage östliche Randlage

Größe in m² 6.157

Anzahl Adressen 8 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 31

Allgemeine Beschreibung
Geschosswohnungsbauten mit ausschließlich Dauerwohnungen in nördlicher Randlage von Tinnum, östlich neben Westerland.



Nutzungen
- Dauerwohnungen
- freie Berufe

Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen
Nebenwohnungen
Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig
Umgebungsabhängig 34/35
nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief T21

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	●	○	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	○	●
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Sicherung des ausschließlich dem Dauerwohnen dienenden Gebiets.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- Entstehung verhindern
- ausschließen

Ferienwohnungen
- Entstehung verhindern
- ausschließen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

NOVEMBER 2026

WESTERLAND

WESTERLAND

Analyse

Westerland unterscheidet sich in seiner Siedlungs- und Nutzungsstruktur deutlich von den übrigen Ortsteilen der Gemeinde. Als größter und am stärksten urban geprägter Ortsteil weist Westerland die höchste Bebauungsdichte und die größte Vielfalt an Gebäudetypologien auf. Neben Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bestehen zahlreiche Geschosswohnungsbauten, größere zusammenhängende Gebäudekörper sowie Sonder- und Gewerbebauten. Besonders im Zentrum und in Strandnähe ist die Bebauung deutlich dichter und großmaßstäblicher, während die nördlichen, östlichen und südlichen Ortslagen auch kleinteiligere Strukturen aufweisen. Die insgesamt höhere Bebauungsdichte bedeutet, dass sich in Westerland ein hoher Anteil der in der Gemeinde vorhandenen Wohnungen und darin stattfindenden Nutzungen (vor allem Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen) konzentrieren.

Der Ortskern bildet das funktionale Zentrum, nicht nur für das Gemeindegebiet, sondern auch für die gesamte Insel. Er hat die Funktion eines zentralen Ortes inne, in dem Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Nahversorgung, medizinische sowie kulturelle und soziale Infrastruktur, Gewerbe und touristische Angebote in hoher Dichte nebeneinander auftreten. Die stärkste Bündelung liegt zwischen Bahnhof und Strand, wobei die Fußgängerbereiche eine zentrale Verbindungsachse bilden. In den angrenzenden Wohngebieten nimmt die funktionale Mischung mit zunehmender Entfernung vom Ortskern ab. Im Osten besteht zugleich ein fließender Übergang zu Tinnum, in dem Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und weitere Nutzungen ineinandergreifen.

Der Tourismus ist in Westerland besonders stark und vielfältig ausgeprägt. Hotels, Hotel garnis, Pensionen, Kurkliniken sowie Erholungs- und Ferienheime ergänzen ein großflächiges Angebot an Ferienwohnungen. Eine besondere Konzentration touristischer Nutzungen besteht im zentralen und strandnahen Bereich. Gleichzeitig sind Ferienwohnungen keineswegs auf diesen touristischen Schwerpunkt begrenzt, sondern, wie auch in allen anderen Ortsteilen, in den umliegenden Wohngebieten vorhanden. Das Beherbergungskonzept beschreibt insbesondere die Innenstadt als stark touristisch fokussierten Bereich mit hoher baulicher Dichte, vielfältigen klassischen Beherbergungsangeboten und einem nahezu flächendeckenden Ferienwohnungsangebot.

Die Verteilung von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen ist entsprechend sehr heterogen. In zentralen und strandnahen Bereichen besteht eine starke Überlagerung aller drei Nutzungsformen, wobei Ferien- und Nebenwohnungen oftmals einen hohen Stellenwert einnehmen. In den östlichen und südöstlichen Bereichen Westerlands befinden sich einige Wohnquartiere im kommunalen oder genossenschaftlichen Eigentum. Entsprechend sind diese Flächen stärker durch das Dauerwohnen geprägt.

Trotz der urbanen Prägung besitzt auch Westerland einen starken Landschaftsbezug. Entlang der gesamten westlichen Seite schließen Dünen und Strand unmittelbar an die Siedlungsstruktur an. Im Norden bildet unter anderem der Friedrichshain einen größeren Grünraum, während südlich weitere Wald-, Naherholungs-, Kleingarten- und Freiflächen an die Siedlungsstrukturen angrenzen. Hinzu kommen innerörtliche Grün-, Sport- und Freiflächen. Anders als in den dörflicheren Ortsteilen stehen Landschaft und Bebauung jedoch häufig in einem stärkeren Kontrast zueinander.

Auch die Erschließung unterscheidet sich deutlich von den übrigen Ortsteilen. Westerland besitzt ein dichtes Netz aus Haupt-, Sammel- und Anliegerstraßen sowie ausgeprägte Fuß- und

NOVEMBER 2025

Radwegeverbindungen. Im Zentrum bestehen verkehrsberuhigte Bereiche und Fußgängerzonen. Eine besondere Bedeutung kommt dem Bahnhof und dem angrenzenden Busverkehr als zentralem Verkehrsknotenpunkt der Insel zu. Bahnhof, Ortszentrum und Strand liegen dabei in enger räumlicher Beziehung zueinander.

Insgesamt lässt sich Westerland als urbanes, deutlich gemischt genutztes Zentrum der Insel mit starken touristischen, versorgungsbezogenen und zugleich wohnlichen Funktionen charakterisieren. Prägend sind die hohe bauliche und funktionale Vielfalt, die starke touristische Nutzung des Zentrums und der Strandlagen sowie die gleichzeitig vorhandenen, teilweise deutlich (dauer)wohngeprägten Wohngebiete.

Konzept

Für Westerland wird aufgrund der besonders heterogenen und urbaneren Struktur eine stärker räumlich differenzierte Entwicklung als in anderen Ortsteilen angestrebt. Der Ortskern ist als zentrales Versorgungs-, Dienstleistungs-, Freizeit-, Kultur- und Tourismuszentrum zu sichern. Hierbei sind die zahlreichen öffentlichen, sozialen und kulturellen sowie gewerblichen, freizeitlichen und dem Dauerwohnen dienenden Bereiche in ihrer bestehenden Funktion zu sichern.

Das Dauerwohnen soll innerhalb Westerlands grundsätzlich gesichert und gegenüber dem Nebenwohnen gestärkt werden. Neue Nebenwohnungen sind dabei, soweit möglich, auszuschließen und bestehende Nebenwohnungen langfristig, bei Nutzungsaufgabe, zugunsten des Dauerwohnens zu reduzieren.

Der Umgang mit Ferienwohnungen ist aufgrund der unterschiedlichen Gebietscharaktere besonders differenziert. In überwiegend wohngeprägten Bereichen, wie sie im Norden sowie vereinzelt im Osten zu finden sind, sollen sie höchstens untergeordnet beziehungsweise vereinzelt auftreten. In einzelnen, ebenfalls eher östlich gelegenen Bereichen, die ausschließlich dem (Dauer)Wohnen dienen, sind sie vollständig auszuschließen. Große (Wohn)bereiche Westerlands sind hingegen bereits gleichgewichtig mit Ferienwohnungen durchmischt und vom Tourismus geprägt. In diesen zentralen und touristisch geprägten Bereichen sollen Ferienwohnungen daher grundsätzlich erhalten und teilweise gleichgewichtig oder leicht übergeordnet zum Wohnen zugelassen werden. Hierbei spielt der Bestand eine entscheidende Rolle, da eine Erhöhung in keinem der Fälle beabsichtigt wird.

Insgesamt wird angestrebt, die verschiedenen bestehenden Funktionen dort zu sichern, wo sie den Gebietscharakter bestimmen, und gleichzeitig das Dauerwohnen und die stärker wohngeprägten Bereiche gezielt vor einer weiteren Verdrängung durch Neben- und Ferienwohnungen zu schützen und die Dauerwohnfunktion der Wohngebiete zu erhalten.

- Öffentliche, soziale, kulturelle Nutzung
- Gesichertes Dauerwohnen
- Touristische Nutzung
- Naturnahe touristische Nutzung
- Freizeitliche Nutzung
- Gewerbliche Nutzung
- Wohnen mit Ausschluss von Ferienwohnungen
- Wohnen mit deutlich untergeordneten Ferienwohnungen
- Wohnen mit untergeordneten Ferienwohnungen
- Wohnen und gleichgewichtig Ferienwohnungen
- Wohnen und leicht übergeordnet Ferienwohnungen
- Wohnen und deutlich übergeordnet Ferienwohnungen

NOVEMBER 2026

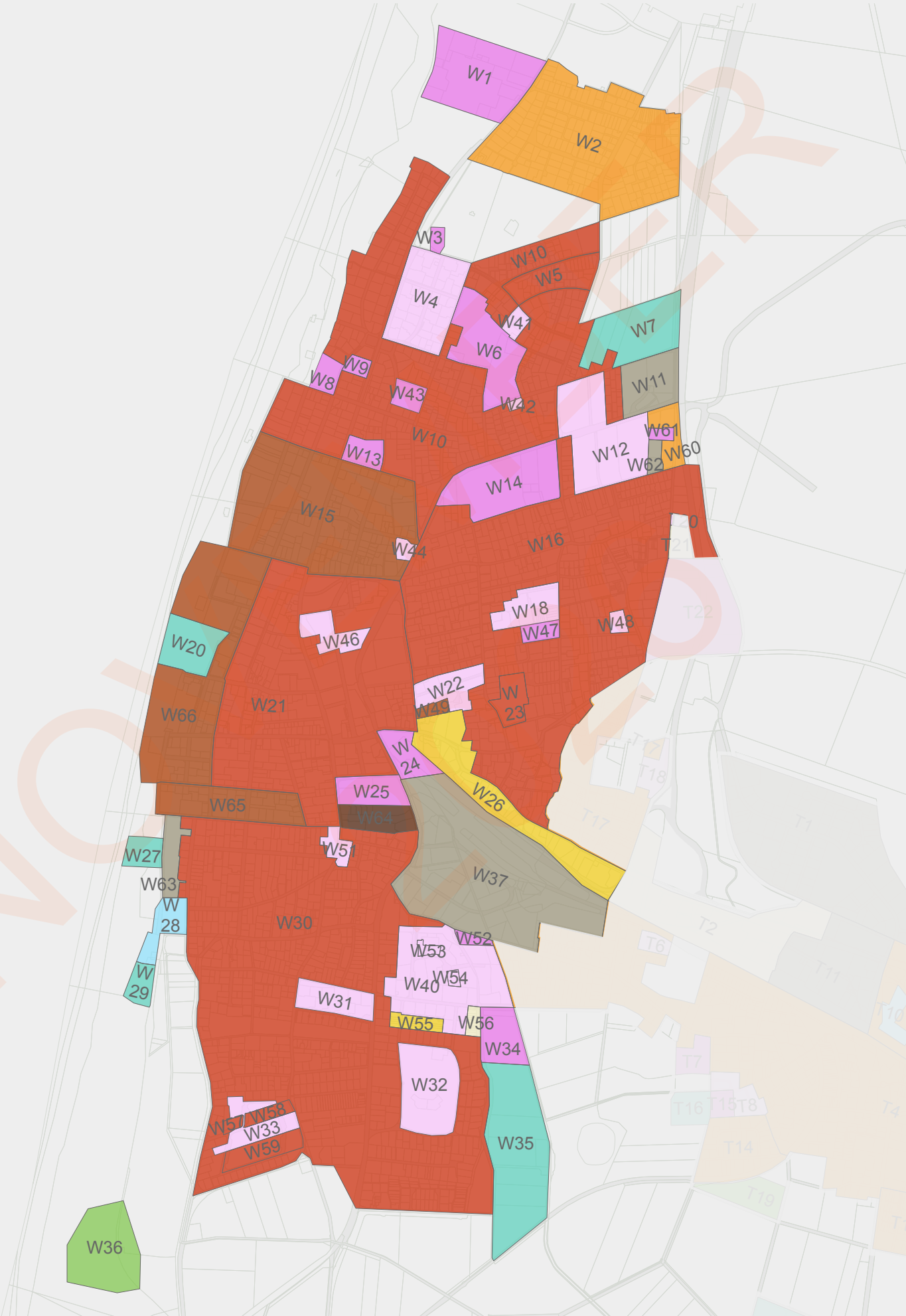


Abb. 19: übergeordnete Handlungsempfehlungen Westerland

Gebietssteckbrief W2



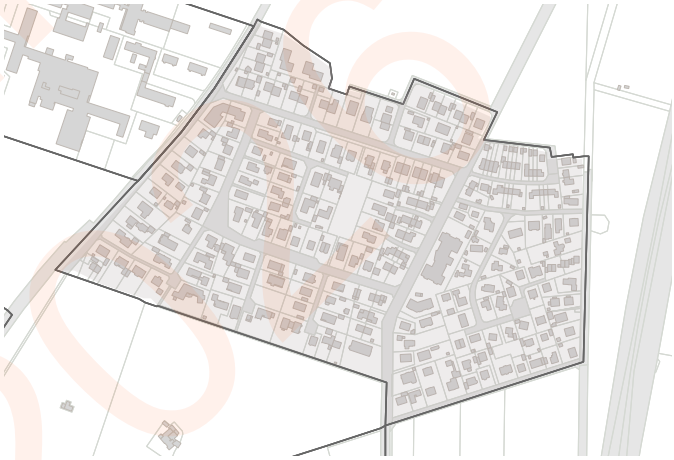
Ortsteil Westerland

Lage nördliche Randlage

Größe in m² 176.434

Anzahl Adressen 245 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 486

Allgemeine Beschreibung
Nördlich, durch den Friedrichshain vom Rest Westerland abgetrenntes Wohngebiet mit überwiegend kleinteiliger Bebauungsstruktur und Anschluss an die freie Landschaft.



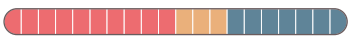
Nutzungen
- Dauer- und Nebenwohnungen
- Nahversorgung
- medizinische Infrastruktur
- Senior:innenzentrum
- technische Infrastruktur
- Freizeit
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen, Hotel garni, Pension
- Gastronomie
- sonstiges Gewerbe
- freie Berufe

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen 

Nebenwohnungen 

Ferienwohnungen 

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

- ggf. genehmigungsfähig (SO)
- Umgebungsabhängig
- nicht offensichtlich genehmigungsfähig
- nicht genehmigungsfähig (GB)

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W2

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des kleinteiligen, vorrangig dem Dauerwohnen dienenden Gebiets mit untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

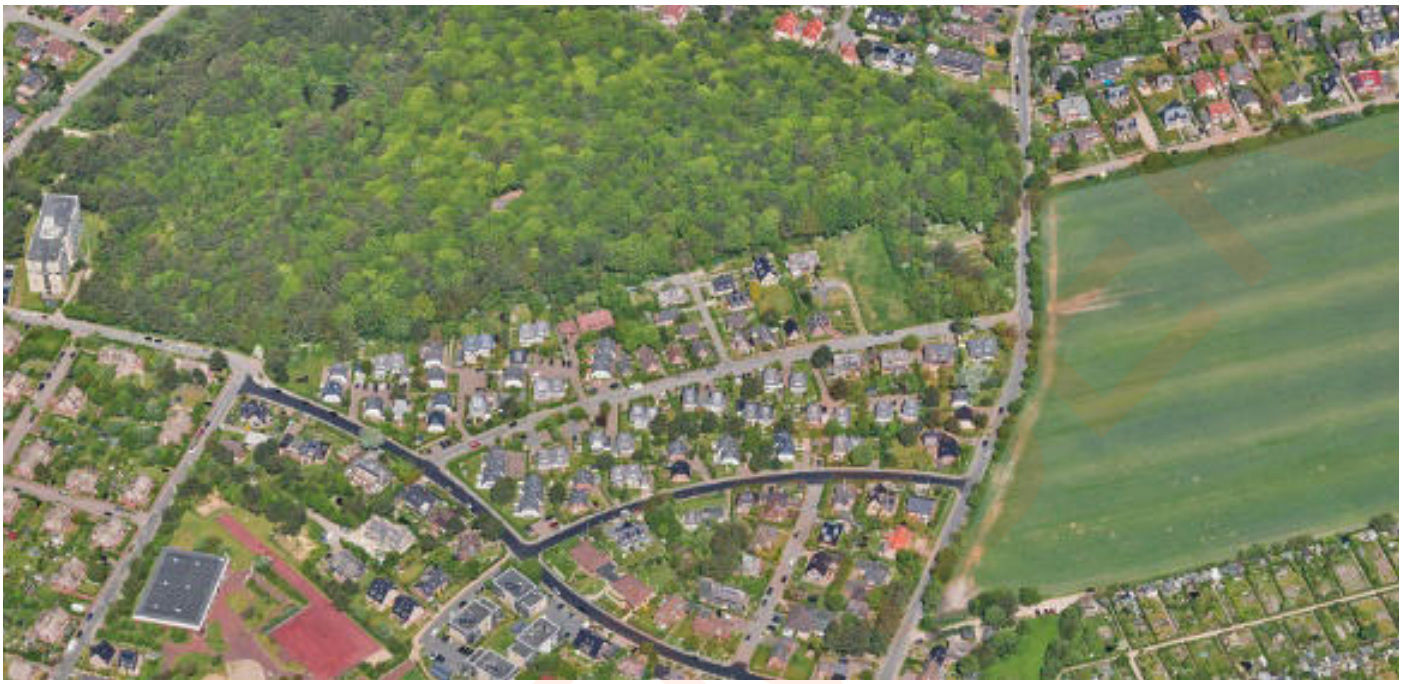
Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ● mittel ○ hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief W5



Ortsteil Westerland

Lage nördlich des Ortskerns

Größe in m² 22.673

Anzahl Adressen 44 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 86

Allgemeine Beschreibung

Im nördlichen Siedlungsbereich gelegenes, vorrangig der temporären häuslichen Nutzung dienendes Gebiet. Die Gebäude sind überwiegend als Doppelhäuser in gleicher Bauweise errichtet, was auf einen Gesamtzusammenhang schließen lässt.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen, Hotel garni

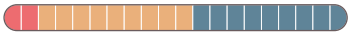


Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

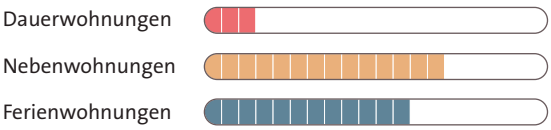
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



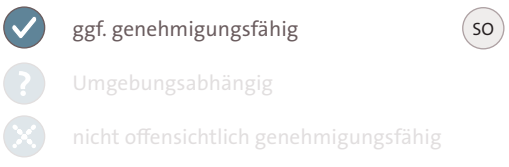
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Gebietssteckbrief W5

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	●	○	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dienenden Gebiets. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

! Prüfhinweis dieser Empfehlung aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnungen im Bestand

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ● mittel ○ hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief W10



Ortsteil Westerland

Lage nördlich des Ortskerns

Größe in m² 403.950

Anzahl Adressen 525 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 1.217

Allgemeine Beschreibung

Wohngebiet mit vorrangig kleinteiliger Bebauungsstruktur und starkem räumlichen Bezug zu kulturellen und sozialen Infrastrukturen.



Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- medizinische Infrastruktur
- Senior:innenheim
- Sport und Freizeit
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Erholungs- und Ferienheim
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Gastronomie
- freie Berufe

Typologien



EFH / DH* RH* GWB GE/S

* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen 

Nebenwohnungen 

Ferienwohnungen 

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig SO

Umgebungsabhängig

nicht offensichtlich genehmigungsfähig WA vor 2017

nicht genehmigungsfähig SO GB

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W10

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	●	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dienenden Gebiets mit relevanten, u. a. der Versorgung dienenden Infrastrukturen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ● mittel ○ hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief W15



Ortsteil Westerland

Lage nördlich des Ortskerns

Größe in m² 175.671

Anzahl Adressen 171 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 1.007

Allgemeine Beschreibung

Baulich heterogenes Gebiet im Übergang zwischen dem urbaneren Ortskern und der kleinteiligeren Wohnbebauung Westerlands. Westlich liegt unmittelbar der Weststrand. Das Gebiet ist touristisch geprägt. Mit der Geschossbebauung und Reihenhäusern neben Einzel- und Doppelhausbebauung hat das Gebiet eine höhere Dichte als die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete.



Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- medizinische Infrastruktur
- religiöse Einrichtung
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel und Dienstleistung
- freie Berufe

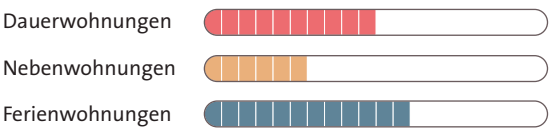
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



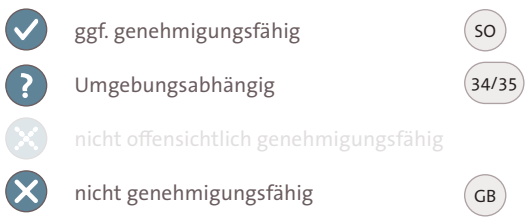
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen





Gebietssteckbrief W15

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	●	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Erhalt eines leicht urbaneren, gemischt genutzten Gebiets mit Tourismus- und Medizinschwerpunkt in zentraler Lage der Gemeinde Sylt. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen

- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen mit punktueller übergeordneter Gewichtung

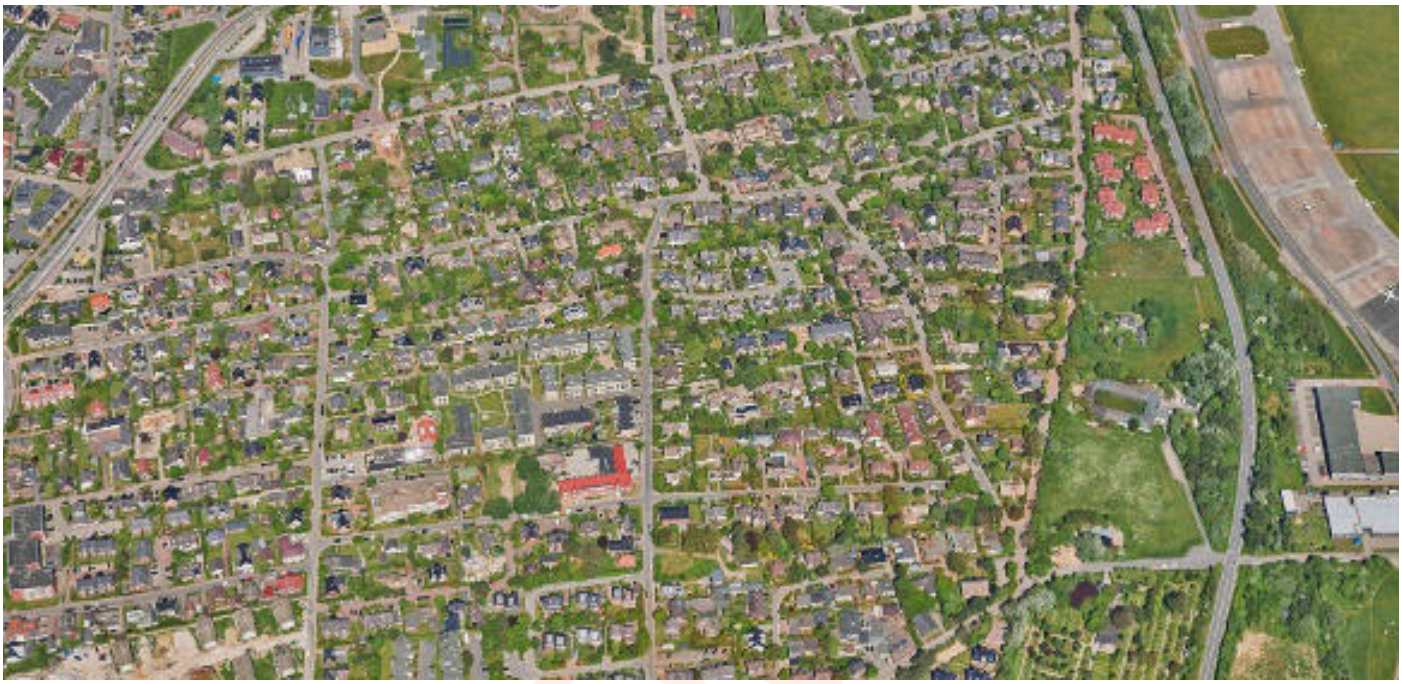


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	○	●	○

Gebietssteckbrief W16



Ortsteil Westerland und Tinnum (kleiner östlicher Teilbereich)

Lage östlich des Ortskerns

Größe in m² 497.800

Anzahl Adressen 770 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 1.524

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet umfasst den Bereich "Alt-Westerlands" im Osten des Ortsteils. Das Wohngebiet ist vorrangig kleinteilig mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut und steht in starkem räumlichen Bezug zu kulturellen und sozialen Infrastrukturen.



Typologien

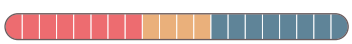


* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- kulturelle und soziale Infrastruktur (Kita, Hort)
- religiöse Einrichtungen
- medizinische Infrastruktur
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Gastronomie
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe

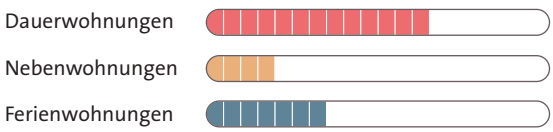
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



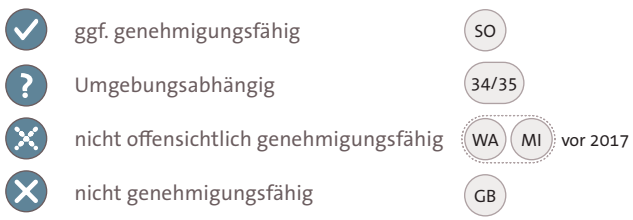
Anteil genehmigter Ferienwohnungen

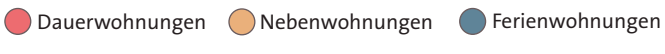


Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen





Gebietssteckbrief W16

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	●	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dienenden Gebiets mit relevanten, u. a. der Versorgung dienenden Infrastrukturen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief W21

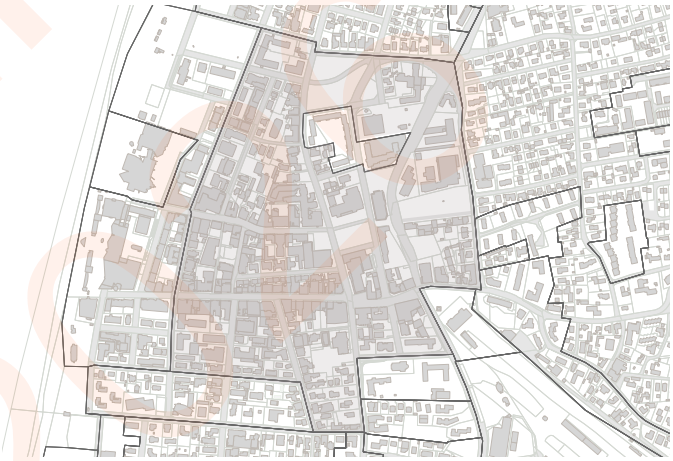


Ortsteil Westerland

Lage Ortskern

Größe in m² 325.624

Anzahl Adressen 282 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 3.296



Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet bildet den Innenstadtbereich Westerlands mit zentralen Geschäftsbereichen, Fußgängerzonen, Verwaltung und Versorgungsinfrastruktur und einer hohen Bebauungsdichte.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- kulturelle und soziale Infrastruktur (u. a. Kita)
- medizinische Infrastruktur
- kritische Infrastruktur
- religiöse Einrichtung
- Nahversorgung
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen, Hotel, Hotel garni, Pension
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Gastronomie
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

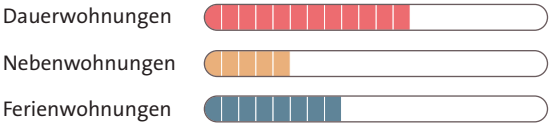
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



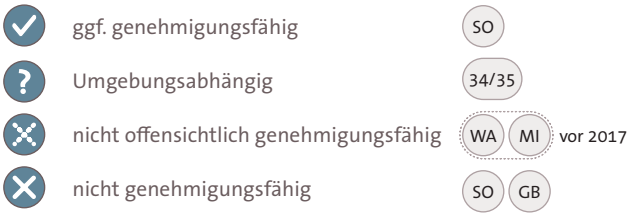
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W21

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	●	○	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Stärkung des urbanen, gemischt genutzten Zentrums zwischen Bahnhof und Bebauung am Strand mit Versorgungs- und Tourismusfunktion sowie Funktion als Lebensraum der Sylter Bevölkerung. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken. Die Umsetzungsstrategie zur aktiven Erhöhung des Wohnanteils in diesem Bereich ist aufgrund der stark heterogenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur besonders gründlich zu prüfen.

Dauerwohnungen

- stärken
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

- reduzieren (zahlenmäßigen Bestand teilweise in die Genehmigungsfähigkeit bringen)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	○	○	●

Gebietssteckbrief W23



Ortsteil Westerland

Lage östlich des Ortskerns

Größe in m² 12.479

Anzahl Adressen 26 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 112

Allgemeine Beschreibung
In die umliegende Siedlungsstruktur eingebettete Geschosswohnungsbauten.



Nutzungen
- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien

EFH / DH RH **GWB** GE/S

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen
Nebenwohnungen
Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig SO
Umgebungsabhängig
nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W23

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	●	○	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dienenden Gebiets. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

! Prüfhinweis dieser Empfehlung aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnungen im Bestand

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief W26



Ortsteil Westerland (westlich) und Tinnum (östlich)

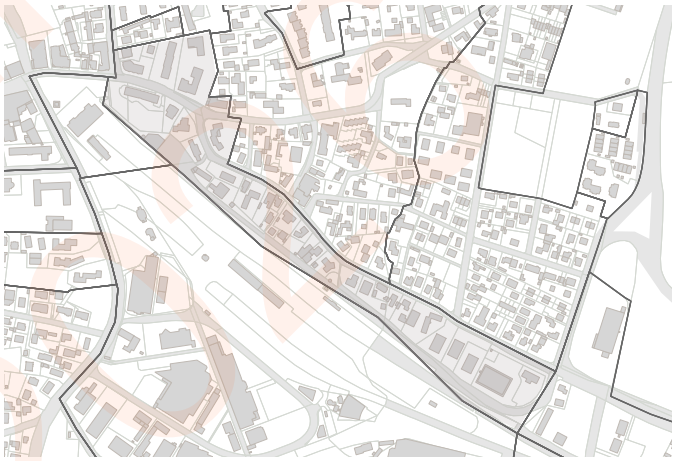
Lage südöstlich des Ortskerns

Größe in m² 65.630

Anzahl Adressen 44 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 147

Allgemeine Beschreibung

Baulich heterogenes und gemischt genutztes Gebiet mit prägendem gewerblichen Anteil zwischen Bahnhof und Bahngleisen sowie der Hauptstraße im Übergang vom Zentrum Westerlands bis nach Tinnum.



Nutzungen

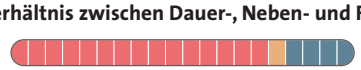
- Dauer- und Nebenwohnungen
- kritische Infrastruktur
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Gastronomie
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen 

Nebenwohnungen 

Ferienwohnungen 

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

- ggf. genehmigungsfähig — SO
- Umgebungsabhängig
- nicht offensichtlich genehmigungsfähig — WA, MI, vor 2017
- nicht genehmigungsfähig — SO, GB

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W26

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	●	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Sicherung des gemischt genutzten Übergangsbereichs zwischen Westerland und Tinnum mit Dauerwohn-, Versorgungs- und Gewerbefunktion sowie vereinzelten, deutlich untergeordneten Ferienwohnungen.

Dauerwohnungen

- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- ausnahmsweise bzw. deutlich untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	○	○	●

Gebietssteckbrief W30



Ortsteil Westerland

Lage südlich des Ortskerns

Größe in m² 689.086

Anzahl Adressen 941 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 2.292

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet umfasst die südlichen Wohngebiete Westerlands mit überwiegend kleinteiliger Bebauungsstruktur und Bezug zu kulturellen und sozialen Infrastrukturen.



Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- kulturelle und soziale Infrastruktur (Kita)
- medizinische Infrastruktur
- religiöse Einrichtung
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen, Hotel garni, Pension
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Gastronomie
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe
- Landwirtschaft

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen 

Nebenwohnungen 

Ferienwohnungen 

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

✓	ggf. genehmigungsfähig	SO
?	Umgebungsabhängig	34/35
✕	nicht offensichtlich genehmigungsfähig	WR vor 2017
✕	nicht genehmigungsfähig	SO

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W30

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	●	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Erhalt eines gemischt genutzten Gebiets mit zentraler Versorgungsinfrastruktur, welches sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dient. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen

- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief W49



Ortsteil Westerland

Lage östlich des Ortskerns

Größe in m² 3.509

Anzahl Adressen 5 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 11

Allgemeine Beschreibung
Heterogene, eingebettete Bebauungsstruktur im Übergang zwischen dem urbaneren Ortskern sowie dem östlich angrenzenden, kleinteiligeren Wohngebiet.



Nutzungen
- Dauerwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen
Nebenwohnungen
Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig SO
Umgebungsabhängig
nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W49

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	●	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Erhalt des sowohl dem Dauerwohnen als auch dem Tourismus dienenden Gebiets mit vergleichsweise leicht erhöhtem Schwerpunkt auf den Ferienwohnungen.

Dauerwohnungen

- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- Entstehung verhindern
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen mit punktueller übergeordneter Gewichtung



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	●	○	○	○

Gebietssteckbrief W55



Ortsteil Westerland

Lage südöstlich des Ortskerns

Größe in m² 6.619

Anzahl Adressen 24 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 31

Allgemeine Beschreibung
In die umliegende Siedlungsstruktur eingebettete Reihenhaussiedlung.



Nutzungen
- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen
Nebenwohnungen
Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig SO
Umgebungsabhängig
nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W55

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Erhalt des beinahe ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebiets mit vereinzelten, deutlich untergeordneten Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen

- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- ausnahmsweise bzw. deutlich untergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ● mittel ○ hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief W56



Ortsteil Westerland

Lage südöstlich des Ortskerns

Größe in m² 3.695

Anzahl Adressen 10 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 11

Allgemeine Beschreibung
Ausschließlich dem Wohnen dienende, in die umliegende Siedlungsstruktur eingebettete Reihenhaussiedlung.



Nutzungen
- Dauer- und Nebenwohnungen

Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen
Nebenwohnungen
Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig SO
Umgebungsabhängig
nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W56

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	○	●
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	○	●
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebiets ohne Ferienwohnungen und deutlicher Prägung durch Dauerwohnungen.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- Entstehung verhindern
- ausschließen

ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	●	○	○

Gebietssteckbrief W57



Ortsteil Westerland

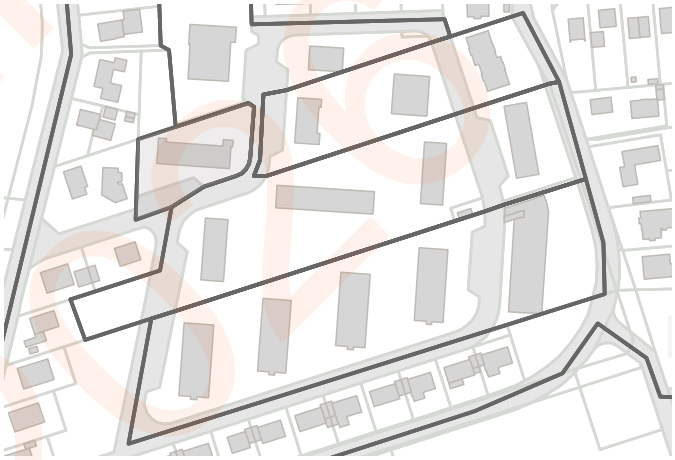
Lage südliche Randlage

Größe in m² 2.164

Anzahl Adressen 1 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 53

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet befindet sich in einem Quartier mit mehreren Geschossbauten innerhalb der kleinteiligen Bebauungsstruktur der Wohngebiete Westerlands. Im Gesamtquartier befindet sich sowohl kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbau wie auch Gebäude mit Geschosswohnungen in privatem Eigentum, so wie im vorliegenden Gebiet.



Typologien

EFH / DH RH **GWB** GE/S

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen

Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig SO

Umgebungsabhängig

nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W57

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	●	○	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	○	●
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	○	●
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	○	●

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dienenden Gebiets. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	○	●	○

Gebietssteckbrief W58



Ortsteil Westerland

Lage südliche Randlage

Größe in m² 5.741

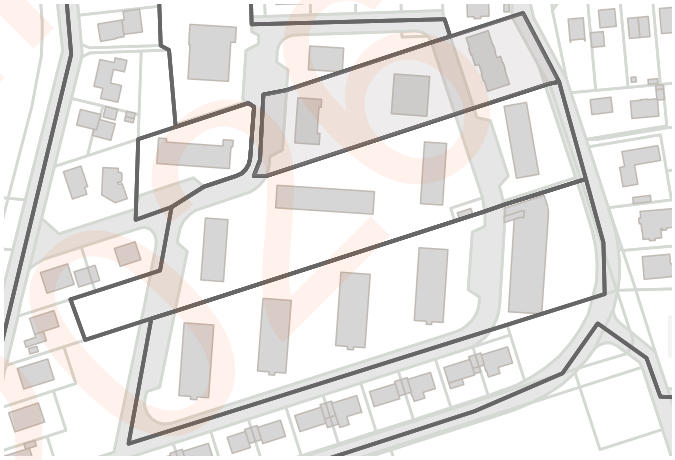
Anzahl Adressen 4 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 97

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet befindet sich in einem Quartier mit mehreren Geschossbauten innerhalb der kleinteiligen Bebauungsstruktur der Wohngebiete Westerlands. Im Gesamtquartier befindet sich sowohl kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbau wie auch Gebäude mit Geschosswohnungen in privatem Eigentum, so wie im vorliegenden Gebiet.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen



Typologien

EFH / DH RH **GWB** GE/S

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen

Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig SO

Umgebungsabhängig

nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W58

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	●	○	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	○	●
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dienenden Gebiets. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

NOVEMBER 2026

Gebietssteckbrief W59



Ortsteil Westerland

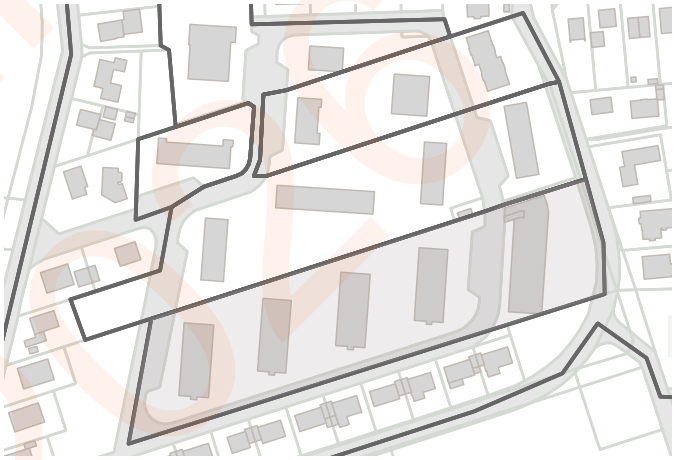
Lage südliche Randlage

Größe in m² 14.141

Anzahl Adressen 4 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 339

Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet befindet sich in einem Quartier mit mehreren Geschossbauten innerhalb der kleinteiligen Bebauungsstruktur der Wohngebiete Westerlands. Im Gesamtquartier befindet sich sowohl kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbau wie auch Gebäude mit Geschosswohnungen in privatem Eigentum, so wie im vorliegenden Gebiet.



Typologien

EFH / DH RH **GWB** GE/S

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen

Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig SO

Umgebungsabhängig

nicht offensichtlich genehmigungsfähig

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W59

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	●	○	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	○	●
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	○	●
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	○	●

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dienenden Gebiets. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ● hoch ○ sehr hoch

Gebietssteckbrief W60



Ortsteil Westerland

Lage östliche Randlage

Größe in m² 11.987

Anzahl Adressen 11 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 56

Allgemeine Beschreibung

Baulich heterogene, vorrangig dem Wohnen dienende Siedlungsstruktur in östlicher Randlage. Mit der Geschoss- und Reihenhausbebauung ist die Dichte höher als in dem südlich angrenzenden kleinteiligen Wohngebiet.



Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- freie Berufe

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen

Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig

Umgebungsabhängig

nicht offensichtlich genehmigungsfähig MI vor 2017

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W60

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	●	○
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	●	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung
Erhalt des gemischten Gebiets, welches hinsichtlich des Wohnens vorrangig dem Dauerwohnen dient und in dem Ferienwohnungen nur untergeordnet vorkommen sollen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen
- sichern
- Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen
- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen
- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- untergeordnet zum Wohnen zulassen


ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief W64



Ortsteil Westerland

Lage südlich des Ortskerns

Größe in m² 17.264

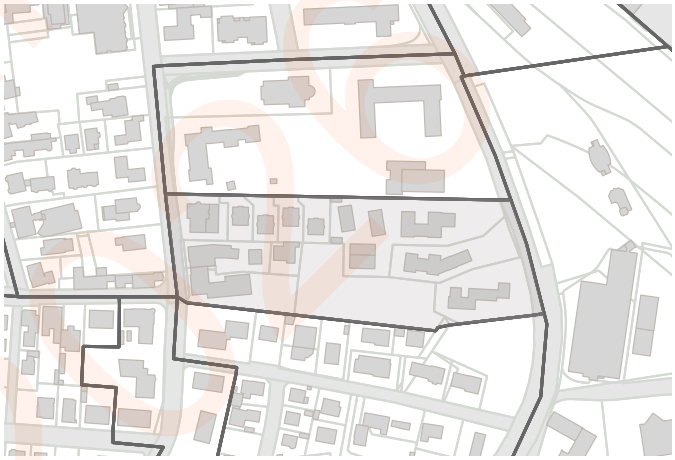
Anzahl Adressen 14 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 48

Allgemeine Beschreibung

Räumlich eingebettete Siedlungsstruktur im Übergang zwischen dem urbaneren Ortskern und der südlich angrenzenden kleinteiligeren Wohnbebauung. Das Gebiet wird bereits durch einen hohen Anteil Ferienwohnungen geprägt, welche beinahe gänzlich genehmigt sind. Damit unterscheidet es sich deutlich zu angrenzenden Gebieten.

Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- religiöse Einrichtung
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen, Hotel, Pension
- Gastronomie
- Dienstleistung
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe



Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

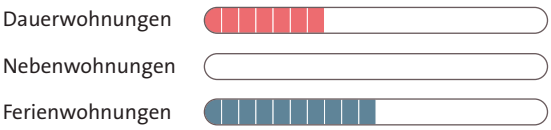
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



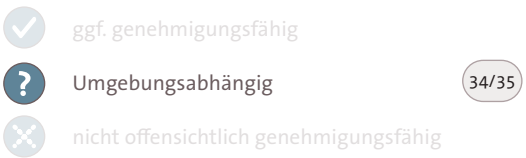
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W64

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	●	○	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	●	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	●	○
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	●	○	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Erhalt des sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dienenden Gebiets mit erhöhtem Schwerpunkt auf den Ferienwohnungen, welche sich bereits in der Genehmigungslage befinden.

Dauerwohnungen

- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- Entstehung verhindern
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

- halten (der überwiegende zahlenmäßige Bestand ist bereits genehmigt; Erhöhungen verhindern)
- übergeordnet zum Wohnen zulassen



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

○ sehr gering ○ gering ○ mittel ○ hoch ● sehr hoch

Gebietssteckbrief W65



Ortsteil Westerland

Lage südlich des Ortskerns

Größe in m² 42.015

Anzahl Adressen 47 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 321

Allgemeine Beschreibung
Räumlich eingebettete Siedlungsstruktur im Übergang zwischen dem urbaneren Ortskern und der südlich angrenzenden kleinteiligeren Wohnbebauung.



Nutzungen
- Dauer- und Nebenwohnungen
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen
- Einzelhandel
- Gastronomie

Typologien



* teilweise mit mehreren Wohnungen je Gebäudeteil

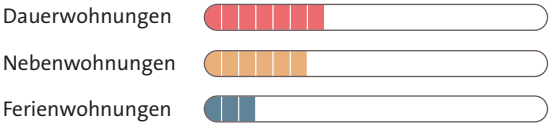
Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen



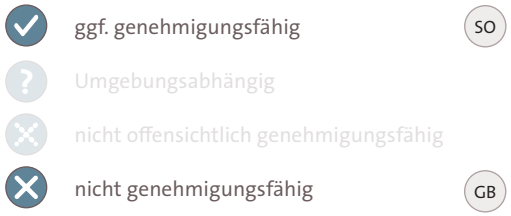
Anteil genehmigter Ferienwohnungen



Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten



Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen



Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W65

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	●	○
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	○	●	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	●	○	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Erhalt des sowohl dem Wohnen als auch dem Tourismus dienenden Gebiets mit vergleichsweise leicht erhöhtem Schwerpunkt auf den Ferienwohnungen. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen

- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen mit punktueller übergeordneter Gewichtung



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	○	●	○

Gebietssteckbrief W66



Ortsteil Westerland

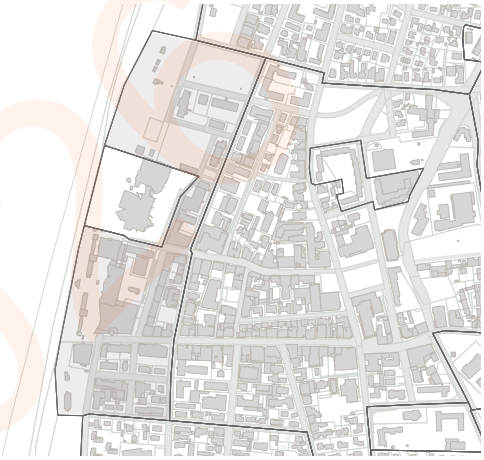
Lage westlicher Ortskern

Größe in m² 132.712

Anzahl Adressen 68 **Anzahl ermittelte Wohneinheiten** 2.462

Allgemeine Beschreibung

Zentrales, gemischt genutztes Gebiet mit heterogener Bebauungsstruktur in direktem räumlichen Bezug zum Weststrand.



Nutzungen

- Dauer- und Nebenwohnungen
- kulturelle und soziale Infrastruktur (Kita)
- medizinische Infrastruktur
- Sport und Freizeit
- touristische Unterkünfte: Ferienwohnungen, Hotel, Hotel garni
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Kongresszentrum
- sonstiges Gewerbe

Typologien

EFH / DH RH GWB GE/S

Verhältnis zwischen Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Anteil genehmigter Ferienwohnungen

Anteil der Gebäude, die mindestens eine der Nutzungen beinhalten

Dauerwohnungen

Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

Genehmigungsfähigkeit Ferienwohnungen

ggf. genehmigungsfähig SO

Umgebungsabhängig 34/35

nicht offensichtlich genehmigungsfähig

nicht genehmigungsfähig SO

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

Gebietssteckbrief W66

Dauerwohnungen Nebenwohnungen Ferienwohnungen

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Siedlungsstruktur			
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	○	○	●
hohe Lagequalität Das Gebiet hat eine hohe Naherholungs- und Lagequalität.	○	○	●
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	●	○	○
Nutzungsstruktur und Funktion			
zentraler Ort Das Gebiet ist in einem Unterzentrum.	○	○	●
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an Nutzungen an, die vorrangig den Dauerwohnenden dienen.	○	○	●
Dauerwohnungen			
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil Dauerwohnungen.	●	○	○
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Dauerwohnung.	○	●	○
Nebenwohnungen			
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Nebenwohnungen.	○	●	○
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Nebenwohnung.	○	●	○
Ferienwohnungen			
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet hat einen hohen Anteil an Ferienwohnungen.	○	○	●
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet haben die meisten Gebäude mindestens eine Ferienwohnung.	○	●	○

NOVEMBER 2026

Handlungsempfehlungen

Allgemeine Zielsetzung

Erhalt eines urbaneren, gemischt genutzten Gebiets mit Tourismus-, Freizeit- und Nahversorgungsschwerpunkt in zentralster Lage der Gemeinde Sylt mit leicht überwiegendem touristischen Schwerpunkt. Dauerwohnungen sind gegenüber den Nebenwohnungen zu stärken.

Dauerwohnungen

- sichern
- anteilige Schwerpunktsetzung auf Dauerwohnen im Zuge der Bebauungsplanung

Nebenwohnungen

- halten und langfristig reduzieren
- Ausschluss neuer Nebenwohnungen

Ferienwohnungen

- halten (ungefähren zahlenmäßigen Bestand in die Genehmigungsfähigkeit bringen und Erhöhungen verhindern)
- gleichgestellt zum Wohnen zulassen mit punktueller übergeordneter Gewichtung



ungefähres Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnungen

Anpassungserfordernis Planrecht

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
○	○	○	●	○

UMSETZUNG IN DER BAULEIT-PLANUNG

NOVEMBER 2026

UMSETZUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Der Rahmenplan formuliert Zielvorstellungen und Handlungsempfehlungen. Damit schafft er eine fachliche Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der verbindlichen Steuerung von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen zur Sicherung des insularen Lebens unter Berücksichtigung gewachsener touristischer Strukturen. Er entfaltet jedoch selbst keine unmittelbare Rechtswirkung. Die verbindliche Umsetzung der formulierten Ziele muss daher in nachfolgenden Bauleitplanverfahren erfolgen.

Der Rahmenplan beantwortet vorab die Frage, welche städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Sylt grundsätzlich angestrebt wird. Die darauffolgende Bebauungsplanung klärt, wie diese Zielsetzung für einen konkreten räumlichen Bereich rechtssicher umgesetzt werden kann. Hierfür sind mehrere aufeinander aufbauende Schritte erforderlich, welche im Folgenden dargestellt werden.

0 Abgrenzung von Rahmenplan und Bebauungsplan

Der städtebauliche Rahmenplan ist eine informelle Planung. Er führt die unterschiedlichen Nutzungsansprüche auf Ebene der Gesamtgemeinde zusammen, formuliert städtebauliche Entwicklungsziele und bildet eine Grundlage für nachfolgende Planungsentscheidungen. Er ist jedoch selbst kein Bauleitplan und entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten.

Nach einem entsprechenden Beschluss der Gemeinde sind die Ergebnisse des Rahmenplans in nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nennt die Ergebnisse beschlossener städtebaulicher Konzepte und Planungen als einen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belang. Daraus folgt jedoch keine Verpflichtung, die Empfehlungen des Rahmenplans unverändert in einen Bebauungsplan zu übernehmen. Die konkrete Planung unterliegt weiterhin der eigenständigen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, in der die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Der Rahmenplan nimmt deshalb wesentliche Entscheidungen der späteren Bebauungsplanung bewusst nicht vorweg. Er legt weder fest, welcher Bebauungsplan zu welchem Zeitpunkt aufgestellt oder geändert wird, noch bestimmt er abschließend den räumlichen Geltungsbereich, die zukünftige Baugebietsart oder den konkreten Wortlaut einzelner Festsetzungen. Auch aus den in den Gebietssteckbriefen formulierten Zielverhältnissen kann nicht unmittelbar eine bestimmte planungsrechtliche Festsetzung abgeleitet werden.

Mit der Vorbereitung eines konkreten Bebauungsplanverfahrens beginnt daher eine neue Konkretisierungsstufe. Hierzu gehören insbesondere die vertiefte Ermittlung der Ausgangslage, die Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen

1. **Festlegung des räumlichen Umfangs der zu ändernden Bebauungspläne**
2. **Priorisierung der Planverfahren**
3. **Prüfung der Ausgangslage**
4. **Umgang mit genehmigtem Bestand, bestehenden Baurechten und privaten Belangen**
5. **Festsetzungsmöglichkeiten und weitere Instrumente zur Umsetzung der Entwicklungsziele**
6. **Schrittweise Umsetzung der Rahmenplanung**

Abb. 20: Ablauf Umsetzung in der Bauleitplanung

NOVEMBER 2020

und der betroffenen Belange sowie im weiteren Verfahren die gesetzlich vorgesehenen Beteiligungs- und Abwägungsschritte.

Es ist somit eine klare Trennung der Planungsebenen hervorzuheben: Der Rahmenplan gibt die städtebauliche Entwicklungsrichtung vor, während die konkrete rechtliche Ausgestaltung dem jeweiligen Bebauungsplanverfahren vorbehalten bleibt.

1 Festlegung des räumlichen Umfangs der zu ändernden Bebauungspläne

Am Beginn der rechtsverbindlichen Umsetzung steht die Entscheidung, welche räumlichen Bereiche der Gemeinde Sylt zunächst planerisch zu bearbeiten sind. Da die Rahmenplanung das gesamte Gemeindegebiet betrachtet, die verbindliche Bauleitplanung dagegen kleinteilig in konkreten räumlichen Geltungsbereichen erfolgt, muss zunächst bestimmt werden, welche bestehenden Bebauungspläne geändert beziehungsweise ergänzt oder für welche bislang unbeplanten Bereiche neue Bebauungspläne aufgestellt werden sollen.

Die im Rahmenplan abgegrenzten Siedlungseinheiten geben hierfür eine räumliche Orientierung, sind jedoch nicht mit zukünftigen Bebauungsplangrenzen gleichzusetzen. Sie wurden für die Analyse und die Ableitung vergleichbarer städtebaulicher Zielsetzungen gebildet. Der Geltungsbereich eines späteren Bebauungsplans kann deshalb eine Siedlungseinheit vollständig umfassen, mehrere vergleichbare Teilbereiche zusammenfassen, sich an bestehenden Bebauungsplangrenzen orientieren oder eine differenziertere Abgrenzung erfordern. Bei einer vom Rahmenplangebiet abweichenden Abgrenzung sollte bei der Ausarbeitung jedoch stets im Blick behalten werden, wie sich die rechtlichen Maßnahmen auf das Gesamtgebiet auswirken und ob die Erfüllung der Zielsetzung für das Gesamtgebiet gewahrt bleibt.

Für die Vorbereitung der Umsetzung sollten zunächst insbesondere diejenigen Bereiche identifiziert werden, in denen der Rahmenplan einen Anpassungsbedarf des bestehenden Planungsrechts erkennen lässt. Anschließend sollte geprüft werden, welche Bereiche aufgrund vergleichbarer Nutzungsstrukturen, Entwicklungsziele und planungsrechtlicher Ausgangssituationen in einem zeitlichen Zusammenhang bearbeitet werden können. Hierbei kann auch untersucht werden, ob eine gebündelte Bearbeitung mehrerer Planänderungen in Form einer Sammeländerung geeignet ist. Eine gebündelte Bearbeitung setzt jedoch voraus, dass Ausgangslagen und Planungsziele der Bereiche hinreichend vergleichbar sind. Die Bündelung darf nicht dazu führen, unterschiedliche gebietsspezifische Situationen zu übergehen.

2 Priorisierung der Planverfahren

Darauf aufbauend ist eine Priorisierung der Planverfahren vorzunehmen. Neben dem im Rahmenplan dargestellten Anpassungserfordernis können hierfür insbesondere der aktuelle städtebauliche Handlungsdruck, die Gefahr weiterer Umwandlungen, die Bedeutung eines Bereiches für die Sicherung des Dauerwohnens, der mit einem Verfahren erreichbare Wirkungsgrad sowie die verfügbaren personellen und finanziellen Ressourcen herangezogen werden.

Dabei ist ausdrücklich zwischen Anpassungserfordernis und Bearbeitungspriorität zu unterscheiden. Ein hoher Anpassungsbedarf bedeutet nicht automatisch, dass ein Bereich zuerst bearbeitet werden muss. Umgekehrt können aktuelle Entwicklungen dazu führen, dass ein Bereich trotz eines zunächst geringer eingeschätzten Anpassungserfordernisses kurzfristig eine höhere Priorität erhält.

Im Ergebnis mit dem Schritt davor werden die vorrangig weiterzuverfolgenden Planverfahren und ihre angestrebten räumlichen Geltungsbereiche bestimmt. Damit entsteht ein erster Baustein für ein gemeindeweites Vorgehen zur schrittweisen Umsetzung des Rahmenplans.

3

Prüfung der Ausgangslage

Die Bestandsanalyse des Rahmenplans bildet die fachliche Grundlage für die weitere Planung. Sie kann die für einen konkreten Bebauungsplan erforderliche grundstücks- und gebäudebezogene Prüfung jedoch nicht ersetzen. Wie bereits in Kapitel Methodik dargestellt, können die verwendeten Datengrundlagen Abweichungen vom tatsächlichen Bestand enthalten. Darüber hinaus kann sich die Bebauungs- und Nutzungssituation seit der Erstellung des Rahmenplans verändert haben.

Vor der Entwicklung konkreter Festsetzungen ist daher zunächst eine Aktualisierung und Präzisierung der Ausgangslage erforderlich. Dies sollte auf Ebene der vom Geltungsbereich betroffenen Siedlungseinheiten aus der Rahmenplanung erfolgen. Nur so kann sichergestellt werden, dass im Zuge der weiteren Bebauungsplanerarbeitung die Zielsetzungen aus der Rahmenplanung auf Ebene der Siedlungseinheiten eingehalten werden. Dies ist vor allem dann relevant, wenn im Geltungsbereich differenzierte Festsetzungen, beispielsweise in Form von unterschiedlichen Baugebietstypen, getroffen werden. Im Zuge der Aktualisierung sind insbesondere die Anzahl und räumliche Verteilung von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen sowie weitere für die Gebietsstruktur wesentliche Nutzungen zu überprüfen. Wie bereits dargelegt, können differenzierte Festsetzungen innerhalb eines Bereichs erforderlich werden, wenn dieser eine relevante Heterogenität aufweist. Gebiete, die sich aufgrund ihrer Funktion, Bebauungsstruktur oder Nutzung wesentlich vom übrigen Plangebiet unterscheiden und deshalb einer gesonderten planerischen Handhabung bedürfen, sind in diesem Schritt zu identifizieren.

Ergibt die Überprüfung, dass die tatsächliche Ausgangslage erheblich von den Annahmen des Rahmenplans abweicht oder sich seit dessen Erarbeitung wesentlich verändert hat, ist auch die für das Gebiet formulierte Empfehlung zu prüfen. Nicht jede Datenkorrektur erfordert dabei eine Neubewertung. Maßgeblich ist, ob die neuen Erkenntnisse die städtebauliche Prägung oder sonstige Hintergründe der bisherigen Empfehlung wesentlich verändern. Eine Abweichung ist im Bebauungsplanverfahren nachvollziehbar zu begründen und mit der gesamtgemeindlichen Zielsetzung abzugleichen. Bei grundlegenden oder sich wiederholenden Abweichungen sollte darüber hinaus geprüft werden, ob eine Fortschreibung des Rahmenplans erforderlich ist.

Für die Überprüfung der Nutzungen sind drei Ebenen zu unterscheiden:

Die **tatsächliche Nutzung** beschreibt, wie ein Gebäude beziehungsweise eine Nutzungseinheit zum Zeitpunkt der Erhebung faktisch genutzt wird. Daraus lässt sich zunächst nicht ableiten, ob die Nutzung genehmigt oder nach dem geltenden Planungs- und Bauordnungsrecht zulässig ist.

Die **Genehmigungslage** gibt Auskunft darüber, ob die tatsächlich ausgeübte Nutzung durch eine Baugenehmigung oder genehmigte Nutzungsänderung legitimiert ist, beziehungsweise ob sich aus den Bauakten eine anderweitige planungsrechtliche Zulassung der konkreten Nutzung ergibt.

Hinsichtlich der **planungsrechtlichen Zulässigkeit** nach geltendem Recht ist insbesondere zu prüfen, welche Festsetzungen ein bestehender Bebauungsplan enthält und ob die Nutzung zulässig wäre beziehungsweise, sofern kein Bebauungs-

plan vorliegt, sich die Zulässigkeit auf die §§ 34 oder 35 BauGB stützen könnte.

Die drei Ebenen können voneinander abweichen. Eine tatsächlich ausgeübte Nutzung muss nicht zwingend genehmigt sein. Ebenso ist eine bestehende Genehmigung nicht mit den planungsrechtlichen Möglichkeiten für zukünftige Vorhaben gleichzusetzen.

Im Ergebnis dieses Prüfschrittes steht für den jeweiligen Geltungsbereich eine aktualisierte Bestands-, Genehmigungs- und Planrechtsgrundlage zur Verfügung. Diese ist den Entwicklungszielen des Rahmenplans gegenüberzustellen. Dadurch wird erkennbar, wo das geltende Planungsrecht die angestrebte Entwicklung bereits unterstützt, wo ein Anpassungsbedarf besteht und welche Bestandssituationen für die weitere Planung besonders relevant sind.

4 Umgang mit genehmigtem Bestand, bestehenden Baurechten und privaten Belangen

Auf Grundlage der aktualisierten Ausgangslage ist anschließend zu prüfen, welche bestehenden Rechtsansprüche und privaten Belange von einer Änderung des Planungsrechts betroffen wären. Dies ist für die Rahmenplanung insbesondere dort relevant, wo bestehende Neben- und/oder Ferienwohnungsnutzungen durch die Bebauungsplanung begrenzt oder bisherige Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden sollen, zumindest, sofern es sich um genehmigte Nutzungen und nicht um sogenannte Schwarznutzungen handelt. Da es nicht zu den Zielsetzungen des Rahmenplans gehört, Dauerwohnungen zukünftig einzuschränken, dürfte sich hinsichtlich dieser Nutzung kein Konflikt ergeben.

Die Auswirkungen solcher Anpassungen haben Grenzen. So ist eine rechtmäßig genehmigte und weiterhin im genehmigten Umfang ausgeübte Nutzung nicht allein deshalb unzulässig, weil sie nach dem neuen Planungsrecht für zukünftige Vorhaben nicht mehr vorgesehen ist. Sie kann regelmäßig im Rahmen ihres Bestandsschutzes fortgeführt werden. Das neue Planungsrecht kann jedoch dazu führen, dass darüberhinausgehende Erweiterungen, Modernisierungen, wesentliche Änderungen oder neue Vorhaben nicht mehr zulässig sind. Bestehende Nutzungen können damit auf ihren sogenannten einfachen beziehungsweise passiven Bestandsschutz begrenzt werden. Ebenso ist es aber auch möglich, dass durch eine Fremdkörperfestsetzung auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO ein sogenannter erweiterter Bestandsschutz ermöglicht wird, bei dem Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Nicht ausgeschöpfte planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten sind von der eben erörterten Thematik des Bestandsschutzes zu unterscheiden. Werden bislang bestehende Entwicklungsmöglichkeiten eines Grundstücks durch eine Planänderung eingeschränkt, stellt dies einen in der Abwägung zu berücksichtigenden privaten Belang dar. Gleiches gilt beispielsweise für bereits erteilte Genehmigungen oder Vorbescheide, getätigte Aufwendungen und hinreichend konkretisierte Entwicklungsabsichten. Diese Belange sind den mit der Planung verfolgten öffentlichen Belangen (der Begrenzung weiterer Umwandlungen und der Sicherung des Dauerwohnens) gegenüberzustellen. Es kann vorkommen, dass die Einschränkung bestehender Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Abwägung für die Erreichung städtebaulicher Zielsetzungen als verträglich bewertet werden.

Darüber hinaus sind mögliche entschädigungsrechtliche Folgen frühzeitig zu prüfen. Eine Einschränkung bisheriger Baurechte führt nicht automatisch zu einem Entschädigungsanspruch. Die §§ 39 ff. BauGB enthalten jedoch für be-

stimmte Fallkonstellationen entsprechende Regelungen. § 42 BauGB unterscheidet, ob eine zulässige Grundstücksnutzung innerhalb von sieben Jahren ab Eintritt ihrer Zulässigkeit oder erst danach aufgehoben oder geändert wird. Nach Ablauf dieser Frist richtet sich der Entschädigungsschutz nach zulässigen und ausgeübten Nutzungen, nicht mehr nach der reinen planungsrechtlichen Möglichkeit einer solchen Nutzung.

Mögliche Entschädigungsfolgen sind daher bereits bei der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens mitzudenken. Daraus folgt jedoch nicht, dass bestehende Nutzungsmöglichkeiten grundsätzlich unverändert erhalten werden müssen und in jeglichem Falle einer Einschränkung des Baurechtes ein automatischer Anspruch auf eine Entschädigungszahlung besteht.

Entscheidend ist, die betroffenen Rechtsansprüche und privaten Belange zu ermitteln, die Auswirkungen der vorgesehenen Planung zu bewerten und sie den städtebaulichen Zielen der Gemeinde sachgerecht gegenüberzustellen und abzuwägen.

5 Festsetzungsmöglichkeiten und weitere Instrumente zur Umsetzung der Entwicklungsziele

Im nächsten Schritt ist zu bestimmen, welche Regelungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können, um den Gebietscharakter entsprechend der definierten Ziele verbindlich zu steuern. Dabei ist zunächst die geeignete Baugebietsart zu bestimmen und anschließend Dauer-, Neben- und/oder Ferienwohnungen im gewünschten Maß feinzusteuern. In einigen Fällen kann es sich zudem anbieten, neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes weitere Instrumente anzuwenden. Die sich anbietenden Festsetzungen, ihre Wirkung sowie weitere Instrumente werden im Folgenden erörtert.

Wahl der Baugebietsart

Die Wahl der Baugebietsart ist ein wesentlicher Schritt zur Umsetzung der Entwicklungsziele. Sie kann jedoch nicht allein aus dem angestrebten Verhältnis von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen abgeleitet werden. Entscheidend ist vielmehr, welche städtebauliche Funktion und Nutzungsstruktur für den jeweiligen Bereich insgesamt angestrebt wird. Neben den drei im Rahmenplan fokussiert betrachteten Nutzungsformen sind daher auch weitere Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen, Gewerbe, Landwirtschaft zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl, wenn diese Nutzungen bereits vorhanden sind, als auch dann, wenn diese zukünftig ermöglicht werden sollen.

Bei der Wahl der Baugebietsart muss zunächst geprüft werden, ob sich das Entwicklungsziel mit einem der in der BauNVO vorgesehenen Baugebietstypen umsetzen lässt. Innerhalb dieser Baugebiete können bestimmte Nutzungen, so auch Ferienwohnungen, feingesteuert werden, beispielsweise durch Ausschluss oder nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit (s. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO). Voraussetzung ist insbesondere, dass die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes erhalten bleibt. Erst wenn die angestrebte Nutzungsstruktur auch mit einer solchen Feinsteuerung nicht sachgerecht abgebildet werden kann, kommt ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO in Betracht und dies auch nur dann, wenn sich die angestrebte Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets wesentlich von der eines der in §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebietstypen unterscheidet.

<u>Wohngeprägte Bereiche</u>

Ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO kommt insbesondere für Bereiche in Betracht, die nahezu ausschließlich dem Wohnen dienen und

NOVEMBER 2020

bei denen Ferienwohnungen maximal sehr stark in Anzahl und baulicher Dimensionierung untergeordnet zu den weiteren möglichen Nutzungen, auch innerhalb eines Gebäudes, zählen sollen. Ganze Ferienhäuser wären hierbei beispielsweise nicht zulässig. Neben Wohngebäuden ist in WRs nur ein eng begrenztes Spektrum an ergänzenden Nutzungen vorgesehen. Bestimmte Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (worunter in diesem Fall auch Ferienwohnungen zählen können) sowie soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Einrichtungen können hierbei ausnahmsweise, also deutlich dem Wohnen untergeordnet, zugelassen werden.

Ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dient ebenfalls vorwiegend dem Wohnen, ermöglicht jedoch eine größere funktionale Mischung. Neben Wohngebäuden können insbesondere der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe sowie soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen allgemein zulässig sein. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind grundsätzlich ausnahmsweise zulässig, worunter in diesem Fall auch Ferienwohnungen zählen können. Wichtig ist aber, dass sich diese, in der Gesamtbetrachtung mit weiteren das Wohnen ergänzenden Nutzungen, der Wohnfunktion unterordnen müssen und die allgemeine Zweckbestimmung als vorwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet erhalten bleibt.

Ein besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO kommt insbesondere für bereits überwiegend bebaute Bereiche in Betracht, die durch eine besondere Mischung aus Wohnen und weiteren Nutzungen, wie auch Ferienwohnungen, geprägt sind und in denen diese Nutzungsstruktur unter Erhalt und Weiterentwicklung der Wohnfunktion gesichert werden soll. Wie das allgemeine Wohngebiet dient auch das besondere Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen, ermöglicht jedoch eine größere funktionale Vielfalt. Neben Wohngebäuden sind insbesondere Läden, Gastronomie, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen allgemein zulässig, soweit sie mit der besonderen Eigenart des Gebiets und der Wohnnutzung vereinbar sind.

Soll in einem Wohngebiet beispielsweise ein Nutzungsumfang entsprechend eines WAs ermöglicht, Ferienwohnungen jedoch ausgeschlossen werden, ist dies im Rahmen der Feinsteuerung möglich. Für die Wahl der Wohngebietsart ist somit nicht ausschließlich ein bestimmter Ferienwohnungsanteil maßgeblich, sondern der nutzungsbezogene Gesamtcharakter des Gebiets.

Für besondere bestehende Strukturen können ergänzend weitere Gebietstypen geprüft werden. In dörflich geprägten Bereichen kann ein Dorfgebiet (MD) oder dörfliches Wohngebiet (MDW) nach §§ 5 und 5a BauNVO in Betracht kommen, wenn neben dem Wohnen insbesondere landwirtschaftliche Hofstellen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe den Gebietscharakter mitprägen.

<u>Gemischt geprägte Bereiche</u>

Nehmen gewerbliche, versorgungsbezogene oder andere Funktionen einen solchen Stellenwert ein, dass nicht mehr von einem vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet gesprochen werden kann, sind gemischte Baugebietstypen zu prüfen.

Ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig können unter anderem Wohngebäude, Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonsti-

ges Gewerbe sein. Ein MI kann daher für Bereiche geeignet sein, in denen Wohnen und gewerbliche beziehungsweise versorgungsbezogene Funktionen gemeinsam und ungefähr gleichgewichtig den Charakter des Gebietes bestimmen.

Das urbane Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO ermöglicht eine flexiblere Mischung aus Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und weiteren Einrichtungen. Die Nutzungen müssen dabei nicht gleichgewichtig vertreten sein, allerdings müssen sowohl das Wohnen als auch Gewerbe gebietsprägende Nutzungen sein. Das Wohnen kann dabei überwiegen.

Ein Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO ist dagegen auf zentrale Funktionen wie Handel sowie Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur ausgerichtet. Es kommt daher in der Regel insbesondere für ausgeprägte Innenstadtlagen in Betracht, die nicht nur gewerblich geprägt sind, sondern eine breitere Funktionsvielfalt abdecken. Wohnen spielt im Kerngebiet eine untergeordnete Rolle und muss, sofern gewollt, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Auch in MI, MU und MK können Ferienwohnungen grundsätzlich zulässig sein. Soll ihre Entwicklung begrenzt oder ausgeschlossen werden, kann dies über ergänzende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Gebietscharakter nicht gefährdet wird.

Sofern in einem Gebiet ausschließlich oder ganz überwiegend eine Nutzung durch Ferienhäuser oder Wochenendhäuser stattfinden soll, kann ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO festgesetzt werden.

Sonstige Sondergebiete

Kann die angestrebte Nutzungsstruktur mit den Baugebietstypen nach §§ 2 bis 10 BauNVO einschließlich der möglichen Feinsteuerung nicht sachgerecht umgesetzt werden, ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) nach § 11 BauNVO zu prüfen. Voraussetzung ist, dass sich das Gebiet hinsichtlich seiner Zweckbestimmung wesentlich von den regulären Baugebietstypen der BauNVO unterscheidet. Ein Sondergebiet darf daher nicht allein deshalb gewählt werden, weil es größere planerische Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Für die Rahmenplanung ist insbesondere relevant, dass § 11 BauNVO ausdrücklich Sondergebiete für Fremdenbeherbergung mit einer Mischung aus Fremdenbeherbergung beziehungsweise Ferienwohnungen und Dauerwohnen ermöglicht. Ein solches Sondergebiet kann insbesondere dort geeignet sein, wo (Dauer)wohnen und Ferienwohnungen gleichgewichtig den Gebietscharakter bilden, oder Ferienwohnungen sogar leicht überwiegen können. Dabei würde das Wohnen weiterhin eine wesentliche Funktion besitzen, Ferienwohnungen aber einen höheren Stellenwert einnehmen, als es mit der Zweckbestimmung eines klassischen Wohngebietes vereinbar wäre. Vergleichbare Sondergebiete bestehen in der Gemeinde Sylt bereits, zum Beispiel in Westerland und Keitum.

Zulässigkeit Ferienwohnungen

Ob und in welchem Umfang Ferienwohnungen genehmigungsfähig sind, hängt von der Baugebietsart und den getroffenen Festsetzungen ab. Hierbei ist der 2017 eingeführte § 13a BauNVO maßgebend, der Ferienwohnungen zunächst als Räume oder Gebäude definiert, die einem wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft dienen und zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Ebenso ordnet § 13a BauNVO ein, dass Ferienwohnungen den gewerblichen Nutzungen beziehungsweise unter bestimmten Voraussetzungen den Beherbergungsbetrieben zu-

geordnet werden. Letzteres kann dann der Fall sein, wenn es sich um einzelne Räume handelt, die sich gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung baulich unterordnen. Je nach Baugebietsart ist dann noch zu unterscheiden, ob Ferienwohnungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ist demnach stets im Einzelfall, auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen zu bestimmen. Abbildung 21 fasst die Systematik von § 13 a BauNVO zusammen.

Vorgehen bei der Gebietswahl

Für die spätere Bebauungsplanung ergibt sich damit folgende Prüflogik:

1. Nutzungsstruktur bestimmen:
   Welche Nutzungen prägen den Bestand?

2. Planungsziel definieren:
   Welche Nutzungsstruktur soll zukünftig den Gebietscharakter bestimmen?

3. Regelbaugebiet prüfen:
   Welcher Baugebietstyp der BauNVO entspricht dieser angestrebten Struktur am ehesten?

4. Feinsteuerung prüfen:
   Kann das Entwicklungsziel durch Ausschluss, Einschränkung oder ausnahmsweise Zulässigkeit einzelner Nutzungen innerhalb dieses Baugebietes erreicht werden?

5. Sondergebiet prüfen:
   Nur wenn die gewünschte Nutzungsstruktur mit den regulären Baugebietstypen nicht sachgerecht abgebildet werden kann, ist ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festzusetzen.

Die Baugebietsart bildet damit den planungsrechtlichen Grundrahmen. Wie innerhalb dieses Rahmens Dauer-, Neben- und/oder Ferienwohnungen konkret gesichert, gestärkt, begrenzt oder ausgeschlossen werden können, ist Gegenstand der nachfolgenden Abschnitte.

		§ 13 a BauNVO	
Baugebiet (Auswahl)		**reguläre Räume / Gebäude**	**baulich untergeordnete Räume zur Hauptnutzung**
Reines Wohngebiet	*WR*	/ 🔴	kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes 🟡
Allgemeines Wohngebiet	*WA*	nicht störende Gewerbebetriebe 🟡	Betriebe des Beherbergungsgewerbes 🟡
Besonderes Wohngebiet	*WB*	Gewerbebetriebe 🟢	Betriebe des Beherbergungsgewerbes 🟢
Dorfgebiet	*MD*	Gewerbebetriebe 🟢	Betriebe des Beherbergungsgewerbes 🟢
Dörfliches Wohngebiet	*MDW*	Gewerbebetriebe 🟢	Betriebe des Beherbergungsgewerbes 🟢
Mischgebiet	*MI*	Gewerbebetriebe 🟢	Betriebe des Beherbergungsgewerbes 🟢
Urbanes Gebiet	*MU*	Gewerbebetriebe 🟢	Betriebe des Beherbergungsgewerbes 🟢
Kerngebiet	*MK*	Gewerbebetriebe 🟢	Betriebe des Beherbergungsgewerbes 🟢
Sondergebiet zur Erholung		zulässig, wenn Gebiet für Ferienhäuser	
Sonstiges Sondergebiet		zulässig, wenn Gebiete für Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen	

🔴 nicht zulässig 🟡 ausnahmsweise zulässig 🟢 allgemein zulässig

Abb. 21: Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO

Feinsteuerung von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen

Mit der Wahl der Baugebietsart wird zunächst festgelegt, welche Nutzungen den grundlegenden Charakter eines Gebiets bestimmen sollen. Für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Rahmenplans reicht diese Ebene jedoch nicht immer aus. Insbesondere wenn Dauerwohnen gesichert oder gestärkt, neue Nebenwohnungen ausgeschlossen und Ferienwohnungen nur in einem bestimmten Umfang ermöglicht oder ebenfalls ausgeschlossen werden sollen, sind ergänzende Festsetzungen erforderlich.

Die Festsetzungen können dabei auf unterschiedlichen inhaltlichen Ebenen erfolgen: die Zulässigkeit einzelner Nutzungsformen, die Gesamtanzahl an möglichen Wohneinheiten je Wohngebäude sowie das Verhältnis von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen. Diese Ebenen können einzeln eingesetzt, bei Bedarf aber auch miteinander kombiniert werden. Ihre konkrete Ausgestaltung ist aus dem angestrebten Gebietscharakter, entsprechend dem geeigneten Baugebiet, abzuleiten.

<u>Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten</u>

Ein übergeordnetes Ziel der Rahmenplanung ist es, dass die Gesamtanzahl der Ferienwohnungen in der Gemeinde Sylt nicht weiter zunimmt. Die Notwendigkeit hierfür hat bereits das Beherbergungskonzept herausgestellt (s. Kapitel Rahmenbedingungen).

Die Anzahl der zukünftig möglichen Ferienwohnungen innerhalb eines Bebauungsplans lässt sich dabei nicht ohne Weiteres im Voraus bestimmen, da diese von verschiedenen baulichen und nutzungsbezogenen Voraussetzungen abhängt. So ist zum Beispiel entscheidend, in welchem Verhältnis Ferienwohnungen zu anderen Nutzungen aufgrund des zu wahrenden Baugebietscharakters stehen dürfen. Daher spielt für die Bestimmung einer möglichen Anzahl die Nutzungsdichte des Gebiets eine wichtige Rolle. Neben der reinen Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen kann daher auch die Begrenzung der Anzahl von Wohnungen insgesamt dazu beitragen, einer weiteren Zunahme entgegenzuwirken.

Eine Möglichkeit besteht in der Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Dieses Instrument eignet sich insbesondere für Bereiche, in denen eine weitere bauliche Verdichtung oder die Aufteilung bestehender Gebäude in zusätzliche Wohnungen begrenzt werden soll. Damit kann sowohl einer unerwünschten Nachverdichtung entgegengewirkt als auch die bestehende Siedlungs- und Bebauungsstruktur gesichert werden.

Eine beispielhafte Festsetzung könnte wie folgt lauten:

> „In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig."

Der Wohnungsbegriff im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist dabei nicht auf das Dauerwohnen beschränkt. Er umfasst grundsätzlich auch Nebenwohnungen sowie Ferienwohnungen, sofern diese als eigenständige, zur Führung eines selbstständigen Haushalts geeignete Nutzungseinheiten ausgestaltet sind. Eine zusätzliche Festsetzung, wonach Ferienwohnungen ebenfalls als Wohnungen zu zählen sind, ist daher nicht erforderlich. Eine Klarstellung dessen kann in der Begründung ergänzend sinnvoll sein.

Mit der Festsetzung kann verhindert werden, dass bestehende Gebäude in viele kleinere Wohnungen aufgeteilt werden. Die Festsetzung allein trifft jedoch zunächst keine Aussage über die Nutzungsart. Die beispielhaften zwei zulässigen Wohnungen könnten daher sowohl als Dauer-,

Neben- oder Ferienwohnung genutzt werden, soweit die jeweilige Nutzung planungs- und bauordnungsrechtlich zulässig ist. Eine entsprechende Nutzungssteuerung erfolgt in der Verbindung mit weiteren Festsetzungen (wie dem Ausschluss von Nebenwohnungen) oder über die Baugebietsart. In beispielsweise einem Allgemeinen Wohngebiet erfolgt eine solche Steuerung zumindest bereits in Bezug auf Ferienwohnungen, da diese, zur Wahrung des Charakters als Wohngebiet, den Wohnnutzungen (Dauer- und Nebenwohnen) unterzuordnen sind.

Die Begrenzung auf eine absolute Wohnungszahl bezieht sich auf das jeweilige Wohngebäude und nicht auf das gesamte Baugrundstück. Können auf einem Grundstück mehrere Wohngebäude errichtet werden, kann sich die insgesamt mögliche Anzahl an Wohnungen entsprechend erhöhen. Je nach städtebaulicher Zielsetzung kann es daher sinnvoll sein, ergänzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen zu treffen.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden über eine grundstücksflächenbezogene Verhältniszahl zu begrenzen.

Eine beispielhafte Festsetzung könnte wie folgt lauten:

„Je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig."

Eine solche Festsetzung kann insbesondere bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen hilfreich sein und im Gegensatz zur obenstehenden Festsetzung verhindern, dass durch die Errichtung mehrerer Gebäude eine übermäßig hohe Wohnungszahl entsteht. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass durch Grundstücksteilungen und -zusammenlegungen die Bedingungen verändert werden können.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen stellt insgesamt eine wichtige Möglichkeit dar, die Nutzungsintensität und Nachverdichtung in Wohngebieten zu steuern. Sie kann dadurch mittelbar auch einer weiteren Zunahme von Ferienwohnungen entgegenwirken, ist jedoch allein nicht ausreichend, um deren Anzahl gezielt zu beschränken oder ein bestimmtes Verhältnis von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen sicherzustellen. Hierfür sind, sofern sich die angestrebte Nutzungsstruktur nicht bereits aus der Wahl der Baugebietsart ergibt, ergänzende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf anderer Rechtsgrundlage erforderlich. Diese werden im Folgenden näher erläutert.

<u>Kopplung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen</u>

Für die Festsetzung von bestimmten Verhältnissen zwischen Dauer- und Ferienwohnungen kann vorwiegend die Zweckbestimmung zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO genutzt werden. Mit der beispielhaften Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung" oder „Dauerwohnen und Ferienwohnen" können Dauer- und Ferienwohnungen bewusst zu einem eigenständigen Gebietscharakter verbunden und in einem von anderen Baugebieten abweichenden Verhältnis zueinander zugelassen werden.

Mögliche Verhältnisse können wie folgt festgesetzt werden:

„Das sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Ferienwohnen" dient gleichgewichtig dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung und dem Ferienwohnen."

NOVEMBER 2026

„Das sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Ferienwohnen“ dient dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung und dem Ferienwohnen. Die Mischung muss nicht gleichgewichtig sein.“

Zur weiteren Charakterisierung des Gebietstyps können die Nutzungen in Bezug auf einzelne Gebäude weiter festgesetzt werden.

Eine mögliche Festsetzung kann beispielsweise vorsehen:

„In Gebäuden mit Wohnungen ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.“

Ergänzend könnte die Ferienwohnungsnutzung begrenzt werden:

„Je Wohngebäude ist höchstens eine Ferienwohnung zulässig.“

Durch die Kombination wird sichergestellt, dass Dauerwohnungen flächendeckend im Gebiet verortet werden, während Ferienwohnungen gleichzeitig ausdrücklich Bestandteil des Gebietscharakters sind.

Bei Sonstigen Sondergebieten sind zudem Verhältnisregelungen denkbar, beispielsweise indem je Dauerwohnung höchstens eine Ferienwohnung zugelassen wird. Der Vorteil besteht darin, dass Ferienwohnungen unmittelbar an das Vorhandensein von Dauerwohnen gekoppelt werden. Gleichzeitig wächst die zulässige Zahl der Ferienwohnungen mit der Zahl der Dauerwohnungen. Hierbei wird erneut die Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten relevant.

Eine beispielhafte Festsetzung könnte wie folgt lauten:

„Je Dauerwohnung ist innerhalb desselben Gebäudes eine Ferienwohnung zulässig.“

Ein weiterer Ansatz in einem Sonstigen Sondergebiet, losgelöst von Ferienwohnungen, kann darin bestehen, die Schaffung weiterer Dauerwohnungen attraktiver zu gestalten. Beispielsweise könnte eine grundsätzlich zulässige Wohnungszahl um eine weitere Wohnung erhöht werden, wenn diese zusätzliche Wohnung ausschließlich dem Dauerwohnen dient. Ein solches Modell kann einen planerischen Anreiz schaffen, erhöht jedoch zugleich die mögliche Nutzungsintensität. Es eignet sich daher nur für Bereiche, in denen zusätzliche Wohnungen städtebaulich verträglich sind und dies nachvollziehbar begründet werden kann.

Flächenmäßige Sicherung des Dauerwohnens

Eine reine Betrachtung der Wohnungszahl kann dazu führen, dass Dauerwohnungen zwar zahlenmäßig gesichert sind, diese sich in ihrer Größe jedoch dem Ferienwohnen unterordnen. Soll nicht nur die Zahl, sondern auch der tatsächliche Flächenanteil des Dauerwohnens gesichert werden, kann eine flächenbezogene Regelung sinnvoll sein. Dies bietet sich vor allem in den Gebieten an, in denen Ferienwohnungen mindestens gleichgestellt zum Wohnen zulässig sein sollen. Weniger sinnvoll ist sie hingegen in Gebieten, die ohnehin ausschließlich dem Dauerwohnen dienen sollen, oder in denen Ferienwohnungen nur sehr eingeschränkt zugelassen werden. Hier sind Regelungen zur Zulässigkeit der Nutzungen meist zielführender.

Für ein entsprechend zweckbestimmtes Sonstiges Sondergebiet kommt beispielsweise folgende Festsetzungsform in Betracht:

„Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind mindestens 50 % der Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschosse für Dauerwohnungen zu verwenden.“

NOVEMBER 2025

Die konkrete Prozentzahl ist aus dem jeweiligen Planungsziel und der Gebietsstruktur abzuleiten. Eine flächenbezogene Regelung hat gegenüber einer reinen Wohneinheitenanzahl den Vorteil, dass das Dauerwohnen nicht lediglich durch eine vergleichsweise kleine Wohnung formal erfüllt werden kann, ohne dass die Dauerwohnung prägende Auswirkungen hat, wenn demgegenüber mehrere Ferienwohnungen stehen. Sofern sowohl die Zahl der Dauerwohnungen, als auch die Fläche für Dauerwohnen festgesetzt werden soll, kann eine Kombination der Festsetzungsansätze sinnvoll sein.

Eine Formulierung, nach der sich die Fläche von Ferienwohnungen lediglich „dem Dauerwohnen unterordnen“ muss, ist grundsätzlich möglich, lässt jedoch einen größeren Auslegungsspielraum. Soll ein konkretes Flächenverhältnis erreicht werden, ist eine eindeutig definierte Quote regelmäßig besser umsetzbar. Wie genau diese Quote, sofern gewollt, ausgestaltet werden soll, geht nicht unmittelbar aus der Rahmenplanung hervor und ist vielmehr aus den gebietsspezifischen Gegebenheiten abzuleiten.

Sofern sich die Festsetzungen nicht auf die Brutto-Grundfläche, sondern die Geschossfläche beziehen, ist § 20 Abs. 3 BauNVO zu berücksichtigen. Die Geschossfläche wird in der Regel auf Vollgeschosse bezogen, auf Basis des § 20 Abs. 3 BauNVO kann festgesetzt werden, dass die Geschossfläche auch Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen, sowie die zu ihnen gehörenden Treppenräume (teilweise) einbeziehen kann. Dies ist insbesondere dann relevant, wenn Dach- oder Untergeschosse (Spitzböden und Keller) einen erheblichen Anteil der tatsächlich nutzbaren Fläche ausmachen. Die verwendete Bezugsfläche muss deshalb eindeutig definiert werden.

Steuerung von Nebenwohnungen

Grundsätzlich, sofern nicht anderweitig geregelt, zählt das Nebenwohnen zum Wohnen. Soll entsprechend den Handlungsempfehlungen neues Nebenwohnen verhindert werden, ist die Wohnnutzung daher weitergehend zu differenzieren und das Nebenwohnen auszuschließen. Dies kann sowohl in beispielsweise einem Allgemeinen Wohngebiet als auch in einem sonstigen Sondergebiet mit dem expliziten Zweckbestimmungsbestandteil „Dauerwohnen“ statt „Wohnen“ erfolgen.

Räumliche Differenzierung

Nicht jede Regelung muss für den gesamten Geltungsbereich eines Bebauungsplans beziehungsweise ein gesamtes Baugebiet identisch sein. Die BauNVO ermöglicht in Baugebieten auch Differenzierungen für Teilbereiche sowie für bestimmte Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen. Dies kann beispielsweise sinnvoll sein, wenn ein Straßenzug deutlich wohngeprägter ist als ein angrenzender touristischer Schwerpunkt.

Eine solche räumliche Feinsteuerung ermöglicht eine stärkere Orientierung an den tatsächlichen örtlichen Strukturen. Gleichzeitig steigt mit zunehmender Differenzierung die Komplexität des Bebauungsplans. Unterschiede zwischen benachbarten Grundstücken müssen deshalb nachvollziehbar aus städtebaulichen Unterschieden und den Entwicklungszielen hergeleitet werden. Eine parzellenscharfe Differenzierung darf nicht allein dazu dienen, vorhandene Einzelfallnutzungen nachträglich abzubilden.

Insgesamt sollte die Feinsteuerung nach dem Grundsatz erfolgen, nur so weit zu regeln, wie es zur Umsetzung des jeweiligen Entwicklungsziels erforderlich ist.

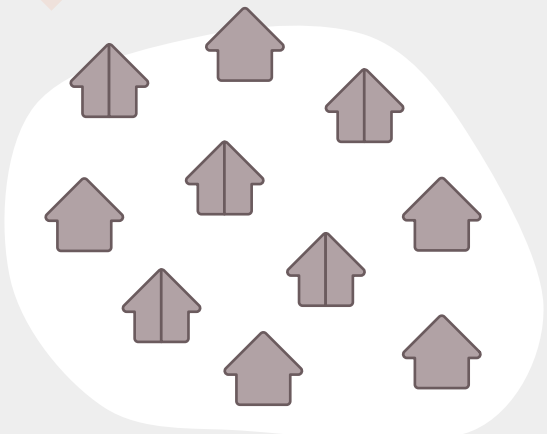
NOVEMBER 2020

Beispielhafte Anwendung der Festsetzungsmöglichkeiten

Die unterschiedliche Wirkung von verschiedenen (kombinierten) Festsetzungen wird im Folgenden anhand eines fiktiven Beispielgebiets verdeutlicht. Dieses Gebiet hat folgende Rahmenbedingungen:

- zehn Grundstücke
- auf jedem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit ein bis zwei Wohneinheiten
- die Hälfte der Einfamilienhäuser besitzt eine Einliegerwohnung, somit ergibt sich eine Gesamtanzahl von derzeit 15 Wohneinheiten

Die folgenden Varianten zeigen, wie derselbe Ausgangsbestand, abhängig vom angestrebten Gebietscharakter, unterschiedlich mit Festsetzungen belegt werden könnte. Die Beispiele sind abstrahiert und nicht abschließend und beziehen einen konkreten Bestand sowie mögliche Festsetzungen zu Bauweise und Maß der baulichen Nutzung nicht mit ein.



Beispiel 1

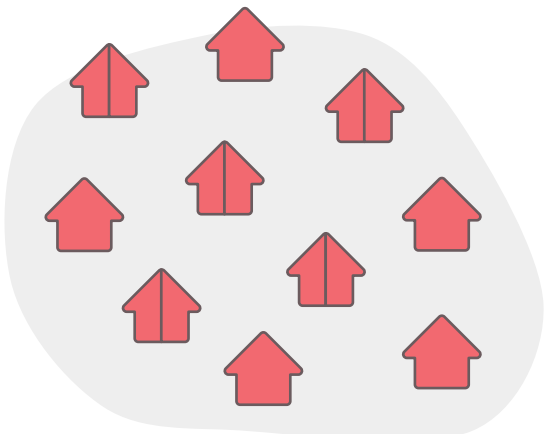
Ziel: Das Gebiet soll ausschließlich dem Dauerwohnen dienen. Neben- und Ferienwohnungen sind nicht verträglich und demnach auszuschließen.

Baugebietsart: Reines oder Allgemeines Wohngebiet (je nach sonstigen gewollten Nutzungen)

Festsetzungen: Nebenwohnungen sind nicht zulässig. Ferienwohnungen in Form von nicht störenden Gewerbebetrieben *(nur wenn WA)* und kleinen Beherbergungsbetrieben sind unzulässig.

Konsequenz je Gebäude: bis zu 2 Dauerwohnungen möglich

Begrenzung Wohneinheiten: Eine rechtsverbindliche Begrenzung der Wohneinheiten wäre für dieses Entwicklungsziel nicht zwingend erforderlich. Da jede neu entstehende Wohnung dem Dauerwohnen dienen muss, können zusätzliche Wohnungen positiv zu werten sein. Eine Begrenzung sollte nur dann stattfinden, wenn sich die Nutzungsintensität beziehungsweise Dichte des Gebiets nicht weiter erhöhen soll.



Dauerwohnungen

NOVEMBER 2026

Beispiel 2

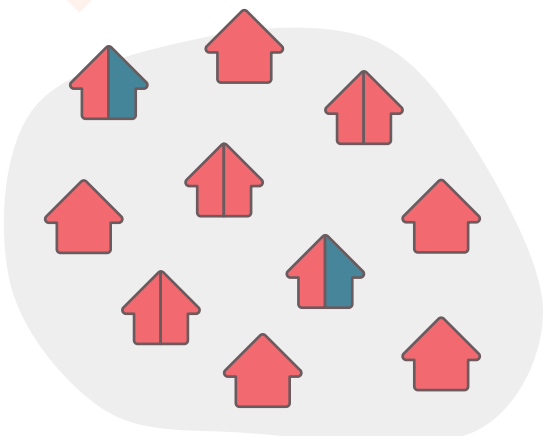
Ziel: Das Gebiet ist durch Dauerwohnen geprägt und dieses soll gesichert werden. Ferienwohnungen sollen deutlich untergeordnet bleiben.

Baugebietsart: Allgemeines Wohngebiet

Festsetzungen: Nebenwohnungen sind nicht zulässig. Eine weitere Festsetzung ist nicht notwendig, da Ferienwohnungen aufgrund der Baugebietsart ausnahmsweise zulässig sind.

Konsequenz je Gebäude: bis zu 2 Dauerwohnungen oder (ausnahmsweise) eine Dauer- und eine Ferienwohnung möglich

Begrenzung Wohneinheiten: Das Verhältnis zwischen Dauer- und Ferienwohnungen wäre durch die Festsetzungen begrenzt, nicht aber die Anzahl an möglichen Ferienwohnungen. Können durch Nachverdichtungen viele neue Wohneinheiten entstehen (und somit anteilig auch neue Ferienwohnungen) und ist dies nicht gewollt, sollte die Anzahl der Wohneinheiten durch entsprechende Festsetzung begrenzt werden.



Beispiel 3

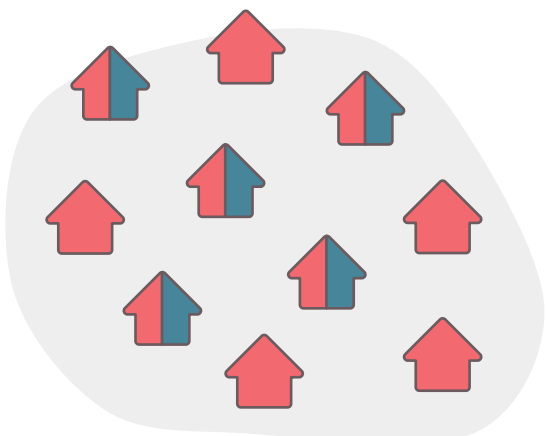
Ziel: Das Gebiet ist gleichgewichtig durch Dauerwohnen und Ferienwohnungen geprägt. Beides soll zukünftig im gleichen Verhältnis ermöglicht werden, ohne dass Gebäude ohne Dauerwohnen entstehen.

Baugebietsart: Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“

Festsetzungen: In Gebäuden mit Wohnungen ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen. Nebenwohnungen sind nicht zulässig.

Konsequenz je Gebäude: bis zu 2 Dauerwohnungen oder eine Dauer- und eine Ferienwohnung möglich

Begrenzung Wohneinheiten: Das Verhältnis zwischen Dauer- und Ferienwohnungen wäre durch die Festsetzungen begrenzt, nicht aber die Anzahl an möglichen Ferienwohnungen. Können durch Nachverdichtungen viele neue Wohneinheiten entstehen (und somit auch neue Ferienwohnungen) und ist dies nicht gewollt, sollte die Anzahl der Wohneinheiten und/oder die Anzahl der maximal möglichen Ferienwohnungen je Gebäude durch entsprechende Festsetzung begrenzt werden.



Dauerwohnungen Ferienwohnungen

NOVEMBER 2026

Weitere Instrumente

Neben der Bebauungsplanung stehen weitere Instrumente zur Verfügung, um Dauerwohnen zu sichern sowie Neben- und Ferienwohnungen zu steuern. Diese ersetzen die Bauleitplanung nicht, können sie jedoch gezielt ergänzen und unter bestimmten Voraussetzungen den erforderlichen Umfang von Planrechtsanpassungen reduzieren. Für die Gemeinde Sylt ist daher zu prüfen, in welchen Siedlungsbereichen die Anwendung ergänzender Instrumente sinnvoll ist und inwiefern diese zur Umsetzung der gebietsbezogenen Entwicklungsziele beitragen können.

Fremdenverkehrssatzungen

Ein mögliches Instrument ist die Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB. Diese ermöglicht es unter anderem, in überwiegend durch Fremdenverkehr geprägten Gebieten die Nutzung von Räumen als Nebenwohnung unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen, wenn diese insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Eine Genehmigung kann bei Vorliegen der gesetzlichen Versagungsgründe verweigert werden. Für die praktische Anwendung sind die Genehmigungsverfahren und die Kontrolle der tatsächlichen Nutzung von Bedeutung. Über die Genehmigung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde des Kreises Nordfriesland im Einvernehmen mit der Gemeinde Sylt. Zur Überprüfung der Nutzung können beispielsweise vorhandene Meldedaten herangezogen werden. Insbesondere die Feststellung der tatsächlichen Nutzung beziehungsweise der Leerstandszeiten kann jedoch mit einem erheblichen Ressourcenaufwand verbunden sein.

Die Anwendung des Genehmigungsvorbehalts könnte Auswirkungen auf das Anpassungserfordernis des bestehenden Planrechts haben. In Bereichen, in denen die Steuerung von Nebenwohnungen einen wesentlichen Teil des Planungserfordernisses ausmacht, könnte dieses durch eine wirksame Anwendung der Fremdenverkehrssatzung teilweise reduziert werden. Dies betrifft insbesondere Bereiche ohne Bebauungsplan sowie Gebiete, in denen Nebenwohnungen nach den bestehenden planungsrechtlichen Regelungen grundsätzlich zulässig sind. Voraussetzung ist allerdings, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Fremdenverkehrsfunktion des Gebiets erfüllt sind und die angestrebte Steuerungswirkung tatsächlich erreicht werden kann. Ein darüber hinausgehendes Planungserfordernis, beispielsweise zur Sicherung des Dauerwohnens oder zur Steuerung von Ferienwohnungen, bleibt hiervon unberührt.

Zweckentfremdungssatzungen

Ein weiterer Ansatz besteht in einer Zweckentfremdungssatzung auf Grundlage des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes. Sie setzt unmittelbar am bestehenden Wohnraum an und kann dessen Umwandlung in andere Nutzungen einem Genehmigungsvorbehalt unterwerfen. Als Zweckentfremdung kann insbesondere die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung sowie Leerstand gelten. Voraussetzung für den Erlass einer solchen Satzung ist unter anderem der Nachweis einer entsprechenden Wohnraummangellage und die Prüfung, ob dieser nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnet werden kann. Die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen. Für die Gemeinde Sylt könnte dieses Instrument insbesondere zur Verhinderung einer weiteren Umwandlung vorhandenen Dauerwohnraums in Ferienwohnungen beitragen. Hierzu wäre zunächst auf Grundlage der vorhandenen Wohnungsmarktuntersuchungen zu prüfen, inwiefern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind und welche räumlichen Bereiche einbezogen werden sollten. Auch hierbei sind der erforderliche Kontrollauf-

NOVEMBER 2026

wand sowie die Möglichkeiten zur Durchsetzung der Regelungen zu berücksichtigen.

Erhaltungssatzungen

Ergänzend können Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB eingesetzt werden. Dabei ist zwischen Satzungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und solchen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, sogenannte Milieuschutzsatzungen) zu unterscheiden. Beide Instrumente ermöglichen unter bestimmten Voraussetzungen einen zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt für bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen, verfolgen jedoch unterschiedliche Schutzziele.

Für die Gemeinde Sylt könnten Erhaltungssatzungen zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart insbesondere in historisch geprägten Ortslagen wie Keitum, Archsum oder Morsum von Bedeutung sein. Soziale Erhaltungssatzungen kommen dagegen vor allem für Wohngebiete infrage, in denen eine schützenswerte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung besteht und diese durch bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen gefährdet ist. Eine Milieuschutzsatzung kann dazu beitragen, Veränderungen zu begrenzen, die eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung begünstigen. Sie ist jedoch kein allgemeines Instrument zum Ausschluss von Neben- oder Ferienwohnungen.

Für die Aufstellung einer Erhaltungssatzung ist eine gebietsbezogene Untersuchung und nachvollziehbare Begründung des jeweiligen Erhaltungsziels erforderlich. Bei Satzungen zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart sind insbesondere die vorhandene Bebauungsstruktur, ihre prägenden Merkmale und deren städtebauliche Bedeutung relevant. Für soziale Erhaltungssatzungen müssen darüber hinaus die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, mögliche Veränderungs- und Verdrängungstendenzen sowie die daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen erfasst und bewertet werden. Hierfür können beispielsweise Daten zur Haushalts- und Wohnungsstruktur, zur Wohnraumnutzung sowie zur Entwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes herangezogen und durch ergänzende Erhebungen vertieft werden. Die Bestandsanalyse der Rahmenplanung kann hierfür eine erste Grundlage bilden, ersetzt jedoch keine auf das jeweilige Satzungsziel ausgerichtete Untersuchung.

Gemeindeeigene Grundstücke, Erbbaurecht und städtebauliche Verträge

Besonders weitreichende Möglichkeiten bestehen bei gemeindeeigenen Grundstücken, unter anderem durch Erbbaurechtsregelungen. Hier kann die dauerhafte Nutzung von Wohnungen als Hauptwohnung vertraglich gesichert und eine Nutzung als Neben- oder Ferienwohnung ausgeschlossen werden. Dies ist insbesondere bei neu geschaffenem Dauerwohnraum von Bedeutung, da dessen Nutzung damit langfristig über die eigentliche Bebauungsplanung hinaus abgesichert werden kann. Auch städtebauliche Verträge können bei konkreten Vorhaben unter den entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen solche Verpflichtungen ergänzen. Da hierfür jedoch gemeindeeigene Grundstücke oder geeignete konkrete Vorhaben und ein entsprechender städtebaulicher Bezug erforderlich sind, ist das Potential dieser Instrumente in bestehenden Siedlungsbereichen eher begrenzt.

Die genannten Instrumente sind nicht abschließend zu verstehen. Sie verdeutlichen jedoch, dass die Bebauungsplanung nicht das einzige Instrument zur Umsetzung der Ziele der Rahmenplanung sein muss. Für die weitere Umsetzung wird

daher empfohlen, ergänzend zur Priorisierung der Planrechtsanpassung eine Prüfung geeigneter Instrumente vorzunehmen. Dabei sollten insbesondere die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen, die zu erwartende Steuerungswirkung sowie der erforderliche Verwaltungs- und Kontrollaufwand berücksichtigt werden.

6 Schrittweise Umsetzung der Rahmenplanung

Die Umsetzung der Rahmenplanung wird ein mehrjähriger und schrittweiser Prozess sein. Aufgrund der Vielzahl betroffener Bereiche, der unterschiedlichen Ausgangssituationen und teils kleinteiligen Bereiche sowie der begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen ist eine flächendeckende und gleichzeitige Überplanung des Gemeindegebietes nicht realistisch. Sie ist aber auch nicht erforderlich, da nicht in allen Bereichen ein akuter Handlungsdruck zu erwarten ist. Bereits die Umsetzungsstrategie zum Beherbergungskonzept geht von einer sukzessiven Überführung der gesamtgemeindlichen Ziele in die Bauleitplanung aus.

Für die praktische Umsetzung sollte deshalb auf Grundlage der vorgenommenen Priorisierung ein gemeindeweites Vorgehen entwickelt werden. Dieses kann die vorrangig zu bearbeitenden Bereiche und mögliche Bündelungen von Planverfahren enthalten.

Für die zur Bearbeitung ausgewählten Bereiche werden anschließend die in diesem Kapitel beschriebenen Schritte durchlaufen: Die Ausgangslage wird aktualisiert, bestehende Rechtspositionen werden geprüft und geeignete Regelungsansätze entwickelt. Auf dieser Grundlage kann das jeweilige Bebauungsplanverfahren eingeleitet und durchgeführt werden.

Mit jedem aufgestellten oder geänderten Bebauungsplan wird ein Teil der gesamtgemeindlichen Strategie verbindlich konkretisiert. Dabei muss die Rückkopplung mit den übergeordneten Zielen des Rahmenplans erhalten bleiben. Dies ist für die Gemeinde Sylt insbesondere bei der Steuerung von Neben- und Ferienwohnungen von Bedeutung. Werden beispielsweise in einem Bereich zusätzliche Entwicklungen möglich, sind die Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Zielsetzung zur Sicherung des Dauerwohnens und zur Begrenzung einer weiteren Zunahme von Neben- und Ferienwohnungen zu berücksichtigen.

Im Rahmen späterer Bebauungsplanverfahren kann von einzelnen Empfehlungen des Rahmenplans abgewichen werden, wenn die vertiefte Prüfung eine andere Lösung städtebaulich oder rechtlich erforderlich erscheinen lässt. Eine solche Abweichung ist nachvollziehbar zu begründen und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Gesamtstrategie zu bewerten. Dadurch bleibt die Bebauungsplanung für gebietsspezifische Anforderungen offen, ohne die übergeordnete Entwicklungsrichtung des Rahmenplans aus dem Blick zu verlieren.

Zugleich sollten die Erfahrungen aus bereits durchgeführten Verfahren für nachfolgende genutzt werden. So beispielsweise durch die Klärung wiederkehrender rechtlicher Fragestellungen oder ausgearbeitete Festsetzungskataloge.

Im Ergebnis entsteht ein fortlaufender Umsetzungsprozess, in dem die Rahmenplanung schrittweise in verbindliches Planungsrecht überführt und zugleich regelmäßig mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung rückgekoppelt wird. Das Monitoring der tatsächlichen Entwicklung und die Fortschreibung der Datengrundlagen werden im folgenden Kapitel als Ausblick erörtert.

NOVEMBER 2020

NOVEMBER 2026

MONITORING

MONITORING

Mit der Aufstellung des Rahmenplans und seiner schrittweisen Umsetzung durch die Bebauungsplanung ist der Steuerungsprozess nicht abgeschlossen. Erst nach Inkrafttreten angepasster beziehungsweise neu aufgestellter Bebauungspläne zeigt sich, wie die geschaffenen planungsrechtlichen Möglichkeiten tatsächlich in Anspruch genommen werden und ob die mit der Rahmenplanung verfolgten Ziele erreicht werden. Die tatsächliche Entwicklung ist deshalb fortlaufend zu beobachten und mit den Zielsetzungen der Rahmenplanung (und somit auch anderer bestehender Rahmenbedingungen, s. Kapitel Rahmenbedingungen) abzugleichen.

Solch ein Monitoring soll frühzeitig erkennbar machen, ob sich die Nutzungsstrukturen in die gewünschte Richtung entwickeln oder ob Nachsteuerungen erforderlich werden. Dieser Ansatz entspricht auch der Umsetzungsstrategie zum Beherbergungskonzept, welche regelmäßige Monitorings und aufgrund der erst langfristig erkennbaren Wirkungen eine spätere Evaluation vorsieht.

Monitoring der Nutzungsentwicklung

Im Mittelpunkt des Monitorings sollte die Betrachtung der Entwicklung von Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen stehen. Dabei reicht es nicht aus, ausschließlich den tatsächlichen Bestand zu erfassen. Soweit möglich, sollten für bereits überplante Gebiete drei Ebenen miteinander verglichen werden: die durch das geltende Planungsrecht eröffneten Nutzungsmöglichkeiten, die genehmigten Nutzungen und die tatsächlich ausgeübten Nutzungen.

Die durch das geltende Planrecht eröffneten Nutzungsmöglichkeiten lassen sich aus den Bebauungsplänen ableiten. Relevant sind sowohl die bestehenden Pläne und Festsetzungen als auch die Veränderungen durch Planrechtsanpassungen.

Die genehmigten Nutzungen können durch die erteilten Baugenehmigungen beziehungsweise Genehmigungsbescheide erfasst werden. Im derzeitigen Bestand ist die Herausforderung, dass für einige Wohneinheiten Genehmigungen für eine allgemein gehaltene Wohnnutzung vorliegen. Hierbei wird nicht spezifiziert, ob es sich um eine Dauer- oder Nebenwohnung handeln muss. Nach der Aufstellung beziehungsweise Anpassung von Bebauungsplänen dürfte dies durch den verstärkten Ausschluss von Nebenwohnungen bei Neugenehmigungen nur noch die Ausnahme darstellen. Ebenso kann eine Konkretisierung der Daten stattfinden, wenn für bereits bestehende Nutzungen neue Genehmigungen erforderlich werden (z. B. bei Entfall des Bestandsschutzes) oder Nutzungsänderungen mit entsprechender Genehmigungspflicht erfolgen.

Es ist anzunehmen, dass das Monitoring der tatsächlich ausgeübten Nutzungen am ressourcenaufwändigsten ist. Hinweise für von der Genehmigung abweichende Nutzungsbetreibungen könnten beispielsweise aus dem Melderecht, Tourismusabgaben, Hausbesuchen (wie sie teilweise zu Geburtstagen erfolgen) sowie der Kontrolle von Klingelschildern (Hinweis auf Ferienwohnungen) hervorgehen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Überprüfung, ob eine Ferienwohnung genehmigt ist, grundsätzlich Aufgabe des Kreises Nordfriesland ist.

Durch das Monitoring kann letztlich eruiert werden, ob die geschaffenen rechtsverbindlichen Steuerungsmöglichkeiten die erwartete Wirkung entfalten.

Für Ferienwohnungen ist beispielsweise zu ermitteln, in welchem Umfang das geschaffene Planrecht für die Genehmigung von Ferienwohnungen genutzt wird und wie sich ihr zahlenmäßiger Bestand entwickelt. Ebenso relevant ist, welche Nutzung an ihre Stelle tritt. Beispielsweise stellt eine entfallende Ferienwohnung in einem Gebiet,

NOVEMBER 2026

in dem das Dauerwohnen gestärkt werden soll, nicht automatisch eine positive Entwicklung dar, wenn die Wohneinheit anschließend als Nebenwohnung genutzt wird oder bewusst leer steht.

Besondere Bedeutung kommt daher der Entwicklung des Dauerwohnens zu. Zu beobachten ist, ob neue Dauerwohnungen entstehen, vorhandene Dauerwohnungen tatsächlich als solche genutzt werden und ob eine nicht genehmigte Umnutzung in Neben- oder Ferienwohnungen dauerhaft unterbleibt. Ergänzend können geeignete wohnungsmarktbezogene Indikatoren herangezogen werden. Eine allgemeine Ent- oder Anspannung des Wohnungsmarktes kann jedoch nicht allein auf die Rahmenplanung zurückgeführt werden, da sie von zahlreichen weiteren Faktoren beeinflusst wird.

Das Monitoring setzt auf Ebene der Bebauungspläne an, bei der konkrete Datenprüfungen erfolgen sowie Festsetzungen getroffen werden. Zusätzlich bedarf es eines Blickes auf Ebene der einzelnen Siedlungsgebiete sowie der Gesamtgemeinde.

Wirkungsbewertung und Nachsteuerung

Neben der reinen Dokumentation der Veränderung der verschiedenen Nutzungen sollte das Monitoring diese Entwicklung auch einordnen beziehungsweise bewerten, um bei Bedarf nachzusteuern. Dabei ist insbesondere zu prüfen, in welchem Umfang die durch die Bebauungspläne eröffneten Möglichkeiten genutzt beziehungsweise in Anspruch genommen werden.

Werden beispielsweise deutlich weniger Ferienwohnungen in die Genehmigung gebracht als bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht und als verträglich erachtet, könnte sich die Nutzungsstruktur des Gebiets anders verändern als angestrebt. Ebenso könnten großzügiger gefasste planungsrechtliche Möglichkeiten hinsichtlich der Zulässigkeit von Neben- oder Ferienwohnungen in einem so starken Umfang ausgeschöpft werden, dass diese Nutzungen über den gewollten Umfang hinaus zunehmen und das Dauerwohnen somit ungewollt geschwächt wird. In solchen Fällen ist zu prüfen, wie nachgesteuert werden kann. Beispielsweise durch eine erneute Anpassung des Planrechts. Hierbei ist jedoch die 7-Jahres-Frist nach § 42 BauGB zu beachten, innerhalb derer eine Planrechtsanpassung größere wirtschaftliche Konsequenzen nach sich ziehen kann (s. Kapitel Umsetzung in der Bauleitplanung). Das Monitoring ist daher als langfristiger Prozess zu verstehen.

Erkenntnisse aus bereits überplanten Gebieten sollten dabei auch für nachfolgende Bebauungsplanverfahren genutzt werden. Zeigt sich beispielsweise, dass eine bestimmte Festsetzung regelmäßig eine stärkere oder geringere Wirkung entfaltet als gewollt, kann dieser Erfahrungswert bei vergleichbaren Gebieten berücksichtigt werden. Das Monitoring kontrolliert dadurch nicht nur die bereits umgesetzten Planungen, sondern kann auch die weitere Umsetzung des Rahmenplans verbessern.

Besonderer Handlungsbedarf besteht, wenn sich trotz der Umsetzung mehrerer Bebauungspläne zeigt, dass das übergeordnete Ziel der Sicherung und Stärkung des Dauerwohnens nicht erreicht wird. In diesem Fall sollte geprüft werden, ob ergänzende Instrumente (s. Kapitel Umsetzung in der Bauleitplanung) stärker eingesetzt werden müssen und ob in weiteren Planverfahren eine restriktivere Steuerung von Neben- oder Ferienwohnungen erforderlich und rechtlich möglich ist.

Dabei ist zwischen tatsächlichen Veränderungen und einer bloßen Verbesserung der Datengrundlage zu unterscheiden. Werden bei einer späteren

Erhebung beispielsweise Nutzungen anders zugeordnet oder fehlerhafte Ausgangsdaten korrigiert, darf dies nicht ohne Weiteres als tatsächliche Zu- oder Abnahme interpretiert werden. Datenkorrekturen sollten daher nachvollziehbar dokumentiert werden.

Zusammenspiel mit dem Vollzug des Kreises

Die Ziele der Rahmenplanung können nur dann erreicht werden, wenn die Anpassungen des Planungsrechts und Konsequenzen für nicht genehmigte Nutzungen zusammenwirken. Dies betrifft insbesondere bestehende Ferienwohnungen. Sowohl wenn diese auch nach Anpassung des jeweiligen Planungsrechts nicht genehmigungsfähig sind als auch wenn sie die Möglichkeit zur Genehmigung nicht nutzen. Werden durch das Planrecht Ferienwohnungen im angestrebten Umfang genehmigt, während gleichzeitig weiterhin nicht genehmigte Ferienwohnungen betrieben werden, kann der tatsächliche Ferienwohnungsbestand höher ausfallen als mit der Planung beabsichtigt. Die planungsrechtliche Steuerung würde in diesem Fall nur teilweise wirksam und könnte gegebenenfalls zu einer ungewollten zahlenmäßigen Erhöhung führen.

Daher ist eine enge Abstimmung zwischen der gemeindlichen Bauleitplanung und der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland erforderlich. Nicht genehmigte Nutzungen, die auch nach Anpassung des Planungsrechts keine Genehmigungsperspektive erhalten, sind im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeiten bauaufsichtlich zu reglementieren.

Evaluation und Fortschreibung

Die für den Rahmenplan verwendeten Datengrundlagen sollten, soweit geeignete aktuelle Daten verfügbar sind, fortgeschrieben werden. Empfehlenswert ist eine Erfassung der wesentlichen Veränderungen in den bereits überplanten Gebieten und auf Ebene der Gesamtgemeinde.

Für eine umfassendere Wirkungsbewertung ist jedoch ein längerer Betrachtungszeitraum erforderlich. Die Umsetzungsstrategie zum Beherbergungskonzept sieht eine erste vertiefte Evaluation nach fünf Jahren anhand ausgewählter Gebiete vor. Dabei sollen der tatsächliche und der genehmigte Bestand zu Beginn und zum Zeitpunkt des Monitorings verglichen und zugleich die Erfahrungen aus den ersten Jahren der Bauleitplanung in die Gesamtbewertung einbezogen werden. An dieses Vorgehen sollte auch die Evaluation der Rahmenplanung anknüpfen.

Die Ergebnisse können Auswirkungen auf die Priorisierung weiterer Bebauungsplanverfahren, die Ausgestaltung zukünftiger Festsetzungen und den Einsatz ergänzender Instrumente haben. Zeigen sich grundlegende Veränderungen der Ausgangssituation oder wiederkehrende Abweichungen von den im Rahmenplan zugrunde gelegten Annahmen, sollte darüber hinaus geprüft werden, ob eine Fortschreibung des Rahmenplans oder einzelner Bestandteile erforderlich ist.

Der Rahmenplan ist damit als fortschreibungsfähiger Steuerungsrahmen zu verstehen. Seine langfristige Wirksamkeit bemisst sich nicht daran, ob einzelne prognostizierte Nutzungszahlen exakt erreicht werden. Entscheidend ist vielmehr, ob Dauerwohnen gesichert und gestärkt, eine weitere unerwünschte Zunahme von Neben- und Ferienwohnungen begrenzt und zugleich die unterschiedlichen städtebaulichen und funktionalen Charaktere der Gebiete erhalten werden. Das Monitoring schafft die Grundlage, Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und die gesamtgemeindliche Strategie bei Bedarf weiterzuentwickeln.

NOVEMBER 2025

NOVEMBER 2026

GLOSSAR

GLOSSAR

Das Glossar erklärt zur besseren Verständlichkeit kompakt zentrale Begriffe des Endberichts.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung beschreibt, welche Nutzungen auf einer Fläche oder in einem Gebäude zulässig sind, beispielsweise Wohnen, Gewerbe oder Beherbergung. Auch konkretere Nutzungsformen wie Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen können hierüber gesteuert werden. Grundlage ist die BauNVO in Verbindung mit dem BauGB.

Baugebiet / Baugebietsart / Baugebietstyp

Baugebietsarten beziehungsweise -typen sind rechtlich definierte Kategorien mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der Art der Nutzung. Dazu gehören beispielsweise Reine und Allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete. Im Bebauungsplan können solche Gebiete festgesetzt und innerhalb des gesetzlichen Rahmens auch konkreter ausgestaltet werden. Grundlage hierfür ist die BauNVO in Verbindung mit dem BauGB.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung ist eine behördliche Erlaubnis zu einem Bauvorhaben und der erlaubten Nutzung. Sie unterliegt bestimmten Bedingungen, die vorgeben, unter welchen Voraussetzungen sie besteht. Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen benötigen eine Baugenehmigung.

Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch ist eine zentrale Grundlage des deutschen Städtebaurechts. Es regelt unter anderem die Bauleitplanung (somit auch Bebauungspläne), die Zulässigkeit von Vorhaben und verschiedene Instrumente zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung. Es bildet damit den gesetzlichen Rahmen für wesentliche planerische Entscheidungen der Gemeinden.

Bauleitplanung

Mit der Bauleitplanung bereitet und steuert eine Gemeinde die bauliche und sonstige Nutzung ihrer Grundstücke. Sie umfasst den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan. Die städtebauliche Rahmenplanung gehört nicht dazu.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die Baunutzungsverordnung ergänzt das Baugesetzbuch (BauGB). Sie regelt Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen. In diesem Rahmen können in der späteren Umsetzung der Rahmenplanung rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen werden.

Bauordnungsrecht / Landesbauordnung (LBO)

Das Bauordnungsrecht liegt in der jeweiligen Hand der Bundesländer. Es beinhaltet Vorgaben zu konkreten baulichen Vorhaben, zum Beispiel zu Brandschutz und Abstandsflächen. Darüber hinaus regelt es bauaufsichtliche Verfahren, wie das Baugenehmigungsverfahren.

Bauplanungsrecht / Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht bestimmt, ob und unter welchen (städtebaulichen) Voraussetzungen ein Vorhaben an einem Standort zulässig ist. Maßgeblich hierfür können zum Beispiel die Festsetzungen eines Bebauungsplans sein.

NOVEMBER 2025

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für einen räumlich abgegrenzten Bereich. Er kann beispielsweise die zulässigen Nutzungen und die bauliche Dichte regeln (Art und Maß der baulichen Nutzung). Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für ihn sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Bestand

Bestand beschreibt das, was zu einem bestimmten Zeitpunkt vorhanden ist. Bestände können auf verschiedenen Ebenen angegeben werden, zum Beispiel bezüglich der Menge an Ferienwohnungen, Arten von Nutzungen und Anzahl von Gebäuden. Dabei wird nicht unterschieden, ob beispielsweise eine bestimmte Nutzung genehmigt oder nicht genehmigt ist, es sei denn, es wird ausdrücklich vom genehmigten Bestand gesprochen.

Bestandsschutz

Bestandsschutz kann zum Beispiel die Fortführung einer rechtmäßig ausgeübten Nutzung sichern, auch wenn diese nach später verändertem Recht nicht mehr neu zulässig wäre. In welchem Umfang dieser Schutz bei Veränderungen rund um die Nutzung greift, kann variieren.

Daseinsvorsorge

Daseinsvorsorge bezeichnet die grundlegenden Angebote und Einrichtungen, die das alltägliche Leben ermöglichen. Dazu zählen beispielsweise Bildung, Kinderbetreuung, medizinische Versorgung, Nahversorgung, öffentliche Verkehrsangebote sowie die Ver- und Entsorgung (mit/von z. B. Wasser und Strom).

Dauerwohnung / Dauerwohnen

Der Begriff Dauerwohnung bezeichnet eine Wohnung, die dem auf Dauer angelegten Wohnen dient und den Lebensmittelpunkt der Bewohnenden bildet. In der Gemeinde Sylt sind das die Wohnungen, in denen die dauerhaft auf der Insel lebende Bevölkerung wohnt, die in der Regel dort auch ihren gemeldeten Hauptwohnsitz hat. Dauerwohnungen können allgemein als Wohnung oder explizit als Dauerwohnung genehmigt sein.

Einliegerwohnung

Eine Einliegerwohnung ist eine eigenständige, in der Regel kleinere Wohnung innerhalb eines Gebäudes, die gegenüber der Hauptwohnung räumlich und flächenmäßig untergeordnet ist.

Ferienwohnung

Eine Ferienwohnung ist eine Unterkunft, die gegen Bezahlung für einen begrenzten Zeitraum einem wechselnden Gästekreis überlassen wird und von ihrer Ausstattung zur eigenen Haushaltsführung geeignet ist. Planungsrechtlich ist eine Ferienwohnung keine Wohnung im Sinne des Wohnens, sondern fällt unter die Gewerbe- oder Beherbergungsbetriebe (s. Kapitel Umsetzung in der Bauleitplanung).

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung auf großmaßstäblicher Ebene dar. Er zeigt beispielsweise Wohnbauflächen, gewerbliche Flächen oder Grünflächen. Als vorbereitender Bauleitplan wird er durch Bebauungspläne räumlich und inhaltlich konkretisiert.

NOVEMBER 2026

Freiraum

Zu dem Begriff Freiraum gehören beispielsweise Gärten, Grünanlagen, Plätze, Strand, Dünen und andere landschaftliche Freiflächen. Freiräume können unterschiedliche Funktionen übernehmen, so dienen sie zum Beispiel dem Aufenthalt, der Erholung oder der Landwirtschaft. Nicht jeder Freiraum ist öffentlich zugänglich.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bezeichnet den räumlichen Bereich, für den ein Plan beziehungsweise eine Satzung (z. B. Bebauungsplan) gilt.

Gemeinbedarf / Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarf bezeichnet Einrichtungen und Anlagen, die Aufgaben für die Allgemeinheit erfüllen. So beispielsweise Schulen sowie soziale, gesundheitliche, kirchliche oder kulturelle Einrichtungen. Entsprechende Flächen können in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Gemeinde Sylt / Insel Sylt

Die Gemeinde Sylt umfasst die Ortsteile Archsum, Keitum, Morsum, Munkmarsch, Rantum, Tinnum und Westerland. Sie ist nicht mit der gesamten Insel Sylt gleichzusetzen, da sich diese aus mehreren Gemeinden zusammensetzt.

Genehmigungsfähigkeit

Genehmigungsfähigkeit bedeutet, dass ein Vorhaben oder eine Nutzung die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt. Sie ist nicht mit einer bereits erteilten Genehmigung gleichzusetzen.

Informelle Planung

Informelle Planungen dienen dazu, Entwicklungsziele und Strategien zu erarbeiten und abzustimmen. Ihr Inhalt und Verfahren sind nicht gesetzlich festgelegt wie bei Bauleitplänen, welche zur formellen Planung gehören. Formelle Planungen dürfen den informellen Planungen jedoch nicht ohne ausführliche Abwägung beziehungsweise Begründung widersprechen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt, in welchem Umfang beziehungsweise welcher Dichte (in Breite/Tiefe und Höhe) ein Grundstück bebaut werden darf. Dazu zählen insbesondere Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe.

Nahversorgung

Die Nahversorgung beinhaltet jene Angebote beziehungsweise Einrichtungen, die die Bevölkerung mit Gütern oder Dienstleistungen des täglichen, kurz- und mittelfristigen Bedarfs im direkten Wohnumfeld versorgt. Hierzu zählen zum Beispiel Supermärkte, Discounter, Apotheken und Bäcker.

Nebenwohnung / Nebenwohnen

Hat eine Person mehr als nur eine Wohnung, in der sie ihren Lebensmittelpunkt begründet (s. Dauerwohnung), werden alle weiteren Wohnungen Nebenwohnungen genannt. Diese werden in der Regel nur zeitweise genutzt, zum Beispiel für Wochenend- oder längere Sommeraufenthalte. Im Gegensatz zu einer Ferienwohnung gibt es hierbei in der Regel keinen wechselnden Personenkreis oder eine gewerbliche Vermietung.

NOVEMBER 2020

Typologie

Eine Gebäudetypologie ordnet Gebäude nach gemeinsamen baulichen Merkmalen ein, welche von außen wahrnehmbar sind. So unterscheiden sich beispielsweise Ein- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten.

Wohneinheit (WE)

Eine Wohneinheit bezeichnet eine einzelne Wohnung innerhalb eines Gebäudes. In einem Gebäude können mehrere Wohneinheiten liegen.

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Diese Begriffe besitzen unterschiedliche rechtliche Bedeutungen. Ziele der Raumordnung sind für Bauleitpläne verbindliche räumliche Vorgaben. Grundsätze und sonstige Erfordernisse sind in der Bauleitplanung entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Zweitwohnung / Zweitwohnen

Eine Zweitwohnung ist eine Wohnung, die zusätzlich zur Hauptwohnung von einer Person genutzt wird. Im Rahmen dieses Berichts wird stringent der Begriff Nebenwohnung / Nebenwohnen verwendet. Hierbei sind jedoch ebenso Zweitwohnungen gemeint. Beide Begrifflichkeiten haben unterschiedliche Hintergründe. Der Begriff „Zweitwohnung“ wird unter anderem in der Raumordnung sowie im kommunalen Satzungs- und Steuerrecht verwendet. „Nebenwohnung“ kommt dagegen aus dem Melderecht.

§ 34 BauGB (Unbeplanter Innenbereich)

Damit werden im Zusammenhang bebaute Ortsteile bezeichnet, für die es keinen Bebauungsplan gibt, welcher die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen klar regelt. Was genehmigungsfähig ist, muss dabei anhand der näheren Umgebung bestimmt werden. Ein Vorhaben muss sich dort grundsätzlich in die Eigenart dieser einfügen, wobei das Gebot des Einfügens für den Wohnungsbau, je nach Willen der Gemeinde, weniger strikt ist als für andere Nutzungen (§ 34 Abs. 3b BauGB).

NOVEMBER 2025

NOVEMBER 2026

NOVEMBER 2026

ABBILDUNGS-VERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abbildung 1: Nutzungskonflikte
- Abbildung 2: Gemeinden der Insel Sylt & Ortsteile der Gemeinde Sylt
- Abbildung 3: Akteurinnen und Akteure
- Abbildung 4: Gebietscharaktere
- Abbildung 5: Vorgehen
- Abbildung 6: Nutzungsverteilung
- Abbildung 7: übergeordnete Handlungsempfehlungen Gemeinde Sylt
- Abbildung 8: Steckbrief Seite 1 | oberer Abschnitt
- Abbildung 9: Steckbrief Seite 1 | unterer linker Abschnitt
- Abbildung 10: Steckbrief Seite 1 | unterer rechter Abschnitt
- Abbildung 11: Steckbrief Seite 2 | oberer Abschnitt
- Abbildung 12: Steckbrief Seite 2 | unterer Abschnitt
- Abbildung 13: übergeordnete Handlungsempfehlungen Archsum
- Abbildung 14: übergeordnete Handlungsempfehlungen Keitum
- Abbildung 15: übergeordnete Handlungsempfehlungen Munkmarsch
- Abbildung 16: übergeordnete Handlungsempfehlungen Morsum
- Abbildung 17: übergeordnete Handlungsempfehlungen Rantum
- Abbildung 18: übergeordnete Handlungsempfehlungen Tinnum
- Abbildung 19: übergeordnete Handlungsempfehlungen Westerland
- Abbildung 20: Ablauf Umsetzung in der Bauleitplanung
- Abbildung 21: Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO

Alle Abbildungen sind eigene Darstellungen.

Abbildungen Steckbriefe

- die Schrägluftbilder sind von der Gemeinde Sylt
- die Plangrundlage für die selbst erstellte Verortung ist von der Gemeinde Sylt zur Verfügung gestellt worden und basiert auf GeoBasis-DE/LVermGeo SH
- alle weiteren Abbildungen sind eigene Darstellungen

NOVEMBER 2026

NOVEMBER 2026

QUELLEN-VERZEICHNIS

QUELLENVERZEICHNIS

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226 S. 1, 55).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6).

Beherbergungskonzept
CIMA Beratung + Management GmbH (2021): Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt. Entwurf Endbericht, Erstellungszeitraum Juni bis Dezember 2021, Lübeck.

Bundesmeldegesetz (BMG)
Bundesmeldegesetz vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 222).

Entwurf Regionalplanung Planungsraum I
Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde (2026): Regionalplan für den Planungsraum I – Neuaufstellung. 3. Entwurf 2026.

Regionalplanung Planungsraum V 2002
Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde (2002): Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V – Landesteil Schleswig (Schleswig-Holstein Nord) des Landes Schleswig-Holstein. Bekanntmachung vom 11. Oktober 2002 – VIII 53 – 502.351.1.

Schleswig-Holsteinisches Wohnraumschutzgesetz (SHWoSchG)
Schleswig-Holsteinisches Wohnraumschutzgesetz (SHWoSchG) vom 21. Juni 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 458), in Kraft seit dem 5. Juli 2024.

Umsetzungsstrategie zum Beherbergungskonzept
Gemeinde Sylt – Ortsentwicklung (2023): Umsetzungsstrategie zum Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt.

Wohnraumentwicklungskonzept
Gemeinde Sylt – Inselbauamt, Abteilung Stadtplanung (2015): Insulares Entwicklungskonzept – Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025. Endfassung vom 24. August 2015.

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

Wohnungsmarktanalyse Kreis Nordfriesland

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (2025): Wohnungsmarktanalyse Kreis Nordfriesland 2025. Im Auftrag des Kreises Nordfriesland, Hamburg.

Wohnungsmarktkonzept
IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2012): Wohnungsmarktkonzept für die Insel Sylt. Im Auftrag des Inselbauamtes Sylt, stellvertretend für die Sylter Gemeinden List, Kampen, Wenningstedt-Braderup, Sylt und Hörnum, Berlin.

NOVEMBER 2026

NOVEMBER 2026

ANHANG

ANHANG

Anhang I Methodik zur Gebietsbewertung (Steckbriefe Seite 2 | oberer Abschnitt)

Anhang II Verortung Priorisierung Planrechtsanpassung (Steckbriefe Seite 2 | unterer Abschnitt)

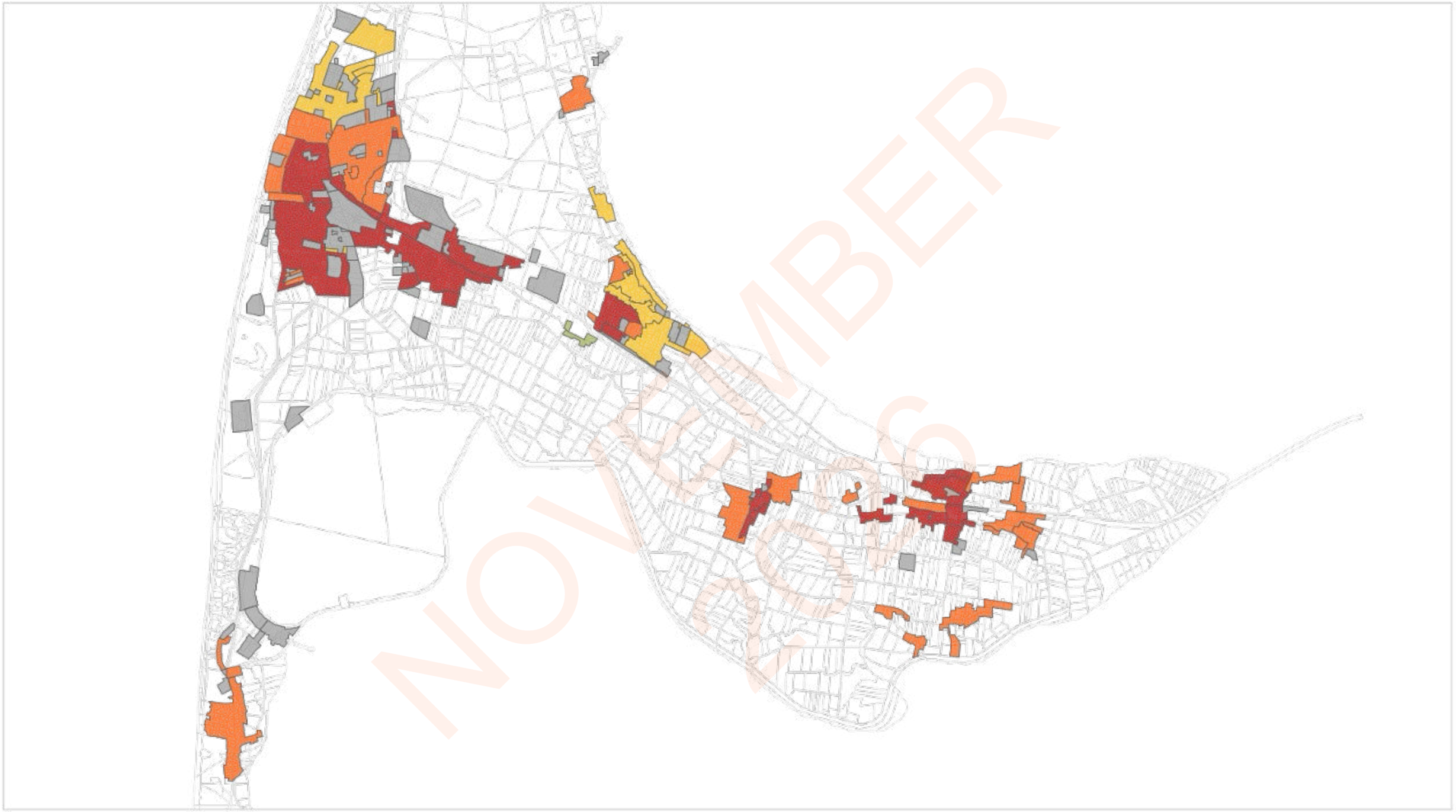
Anhang III Analysekarten

NOVEMBER 2026

Gebietssteckbrief ERKLÄRUNGEN DER EINORDNUNG | Seite 2 | oberer Abschnitt

	trifft kaum bis gar nicht zu	trifft teilweise zu	trifft stark bis vollständig zu
Lage im Siedlungsgefüge Das Gebiet ist städtebaulich in den Ortsteil eingebunden.	Das Gebiet befindet sich in keinem städtebaulichen Zusammenhang. Es steht für sich und liegt unabhängig weiterer Siedlungsstrukturen.	Das Gebiet befindet sich in Randlage in Bezug auf den Ortsteil. Es grenzt teilweise an andere Siedlungsstrukturen an.	Das Gebiet befindet sich im Ortsteil bzw. ist von weiteren städtebaulichen Strukturen eingefasst und/oder fasst diese ein.
hohe Lagequalität Das Gebiet weist hinsichtlich der Naherholung eine hohe Lagequalität auf.	Das Gebiet grenzt an keinen Freiraum an.	Das Gebiet grenzt an die freie Landschaft an.	Das Gebiet grenzt an Strand, Watt und/oder Dünenlage an.
lockere Bebauung Das Gebiet ist durch kleinteilige und offene Typologien mit privaten Grundstücken geprägt.	Im Gebiet liegen nur dichte, zusammenhängende Gebäude in Form von Geschosswohnungsbau.	Das Gebiet hat eine gemixte Prägung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten.	Im Gebiet liegen nur Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.
zentraler Ort Das Gebiet befindet sich in einem Unterzentrum.	Das Gebiet befindet sich nicht in einem Unterzentrum.	Das Gebiet befindet sich teilweise in einem Unterzentrum.	Das Gebiet befindet sich in einem Unterzentrum.
Versorgung Das Gebiet beinhaltet oder grenzt an soziale bzw. öffentliche Infrastrukturen, die den Dauerwohnenden dienen, an.	Das Gebiet hat keinen erkennbaren räumlichen Bezug zu nahversorgenden und/oder sozialen bzw. öffentlichen Infrastrukturen, die den Dauerwohnenden dienen.	Das Gebiet grenzt an nahversorgende und/oder soziale bzw. öffentliche Infrastrukturen, die den Dauerwohnenden dient, an.	Das Gebiet beinhaltet oder umschließt nahversorgende und/oder soziale bzw. öffentliche Infrastrukturen, die den Dauerwohnenden dienen. Es dient als Treffpunkt der Bewohnerschaft.
Prägung durch Dauerwohnungen Das Gebiet weist einen hohen Anteil an Dauerwohnungen auf.	Dauerwohnungen machen unter den Wohneinheiten unter 30 % aus.	Dauerwohnungen machen unter den Wohneinheiten zwischen 30 und 60 % aus.	Dauerwohnungen machen unter den Wohneinheiten über 60 % aus.
Verteilung von Dauerwohnungen Im Gebiet gibt es in den meisten Gebäuden mindestens eine Dauerwohnung.	Unter 25 % der Gebäude im Gebiet besitzen mindestens eine Dauerwohnung.	Zwischen 25 % und 75 % der Gebäude im Gebiet besitzen mindestens eine Dauerwohnung.	Über 75 % der Gebäude im Gebiet besitzen mindestens eine Dauerwohnung.
Prägung durch Nebenwohnungen Das Gebiet weist einen hohen Anteil an Nebenwohnungen auf.	Nebenwohnungen machen unter den Wohneinheiten unter 30 % aus.	Nebenwohnungen machen unter den Wohneinheiten zwischen 30 und 60 % aus.	Nebenwohnungen machen unter den Wohneinheiten über 60 % aus.
Verteilung von Nebenwohnungen Im Gebiet gibt es in den meisten Gebäuden mindestens eine Nebenwohnung.	Unter 25 % der Gebäude im Gebiet besitzen mindestens eine Nebenwohnung.	Zwischen 25 % und 75 % der Gebäude im Gebiet besitzen mindestens eine Nebenwohnung.	Über 75 % der Gebäude im Gebiet besitzen mindestens eine Nebenwohnung.
Prägung durch Ferienwohnungen Das Gebiet weist einen hohen Anteil an Ferienwohnungen auf.	Ferienwohnungen machen unter den Wohneinheiten unter 30 % aus.	Ferienwohnungen machen unter den Wohneinheiten zwischen 30 und 60 % aus.	Ferienwohnungen machen unter den Wohneinheiten über 60 % aus.
Verteilung von Ferienwohnungen Im Gebiet gibt es in den meisten Gebäuden mindestens eine Ferienwohnung.	Unter 25 % der Gebäude im Gebiet besitzen mindestens eine Ferienwohnung.	Zwischen 25 % und 75 % der Gebäude im Gebiet besitzen mindestens eine Ferienwohnung.	Über 75 % der Gebäude im Gebiet besitzen mindestens eine Ferienwohnung.

NOVEMBER 2020



Maßstab: 1:45.000

Gemeinde Sylt

Priorisierung Planrechtsanpassung

&EP

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering
- sehr gering

- Prüfung im Einzelfall (Gebiete ohne Steckbriefe)

ANHANG III

Analysekarten

Die Analysekarten fassen eine Vielzahl der untersuchten Merkmale und Daten zu den Themen Städtebau, Nutzungen, Infrastruktur, Freiraum und bestehendes Planrecht zusammen und verorten diese räumlich. Die Betrachtung dieser Aspekte war grundlegend für die analytische Annäherung an die einzelnen Ortsteile und für das Verständnis ihrer Prägungen und Funktionen. Darauf aufbauend konnten Siedlungseinheiten und Entwicklungsziele definiert werden (s. Kapitel Methodik).

Aufgrund der Größe des Betrachtungsraumes wird die Gemeinde Sylt in zehn Ausschnitte unterteilt. Somit gibt es zu jedem Analysemerkmal zehn Karten, die ein Gesamtbild über die Siedlungsstrukturen ergeben.

Im Folgenden werden die untersuchten Merkmale kurz erläutert.

Typologie

Hierbei werden die vorherrschenden Gebäudetypologien dargestellt. Unterschieden werden unter anderem Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten, zusammenhängende Gebäudekörper sowie Sonder- und Gewerbebauten. Sie dient dazu, Dichte, Körnung und bauliche Prägung eines Gebietes zu erkennen.

Nutzungen

Dargestellt werden die funktionalen Nutzungen (nicht enthalten sind touristische Unterkünfte sowie Wohnnutzungen). So werden beispielsweise Nahversorgung, Einzelhandel und Dienstleistungen, Gastronomie, soziale und medizinische Infrastruktur, Gewerbe sowie Freizeit- und touristische Angebote verortet. Dies zeigt auf, wo sich Funktionen bündeln und welche Bereiche über die Wohnfunktion hinaus eine besondere Bedeutung für Versorgung, Tourismus oder das öffentliche Leben besitzen.

Touristische Unterkünfte

Die Karte verortet klassische und größere touristische Beherbergungsangebote, darunter Hotels, Pensionen, Erholungs- und Ferienheime oder Campingplätze. Ferienwohnungen werden hierbei nicht abgebildet, da diese aufgrund ihrer Rolle im Zuge der Rahmenplanung eine gesonderte Betrachtung erhalten. Unter diesem Punkt werden räumliche Schwerpunkte der übrigen Beherbergungsstruktur sichtbar gemacht.

Freiraum

Die Betrachtung zeigt die für die Siedlungsstruktur relevanten Natur-, Landschafts- und Freiraumelemente, beispielsweise Strand, Dünen, Gewässer, Wald, Heide sowie Sport-, Grün- und sonstige Freiflächen. Sie verdeutlicht insbesondere die Übergänge zwischen bebauten Ortslagen und Landschaft sowie die Bedeutung von Freiräumen innerhalb der Siedlungen.

Erschließung

Die Erschließungskarten unterscheiden das vorhandene Straßen- und Wegenetz nach seiner Funktion, beispielsweise Haupt-, Sammel- und Anliegerstraßen sowie verkehrsberuhigte Bereiche und Fuß- und Radwege. Ergänzend werden größere Stellplatzflächen dargestellt. Die Karte dient der Einordnung der Erreichbarkeit und Erschließungsstruktur. Sie trifft keine Aussage über konkrete Verkehrsbelastungen.

NOVEMBER 2026

Historie

Hierbei wird aufgezeigt, in welchen Zeitabschnitten sich die bebauten Ortslagen räumlich entwickelt haben. Dadurch werden historische Siedlungskerne, spätere Erweiterungen und jüngere Entwicklungen nachvollziehbar. Die dargestellten Zeiträume beziehen sich auf die Siedlungsentwicklung und sind nicht als Baujahr der einzelnen Gebäude zu verstehen.

Baugebiete

Die Karte stellt die planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiete und die Geltungsbereiche der Bebauungspläne dar. Unterschieden werden unter anderem reine und allgemeine Wohngebiete, Misch- und Sondergebiete sowie Änderungen bestehender Bebauungspläne. Die zeitliche Differenzierung der allgemeinen Wohngebiete ist dabei für die spätere planungsrechtliche Einordnung zur Genehmigungsfähigkeit von Ferienwohnungen relevant.

NOVEMBER 2026

NOVEMBER 2026

ARCHSUM



Maßstab: 1:5.000

Teilausschnitt Archsum

Typologien

- Einfamilien- oder Doppelhaus
- Reihenhaus
- verdichtetes Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus
- Sonderbau / Gewerbe
- Siedlungseinheiten

&EP

Maßstab: 1:5.000

Teilausschnitt Archsum

Nutzungen

- Gastronomie
- öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe
- Landwirtschaft
- Siedlungseinheiten

Maßstab: 1:5.000

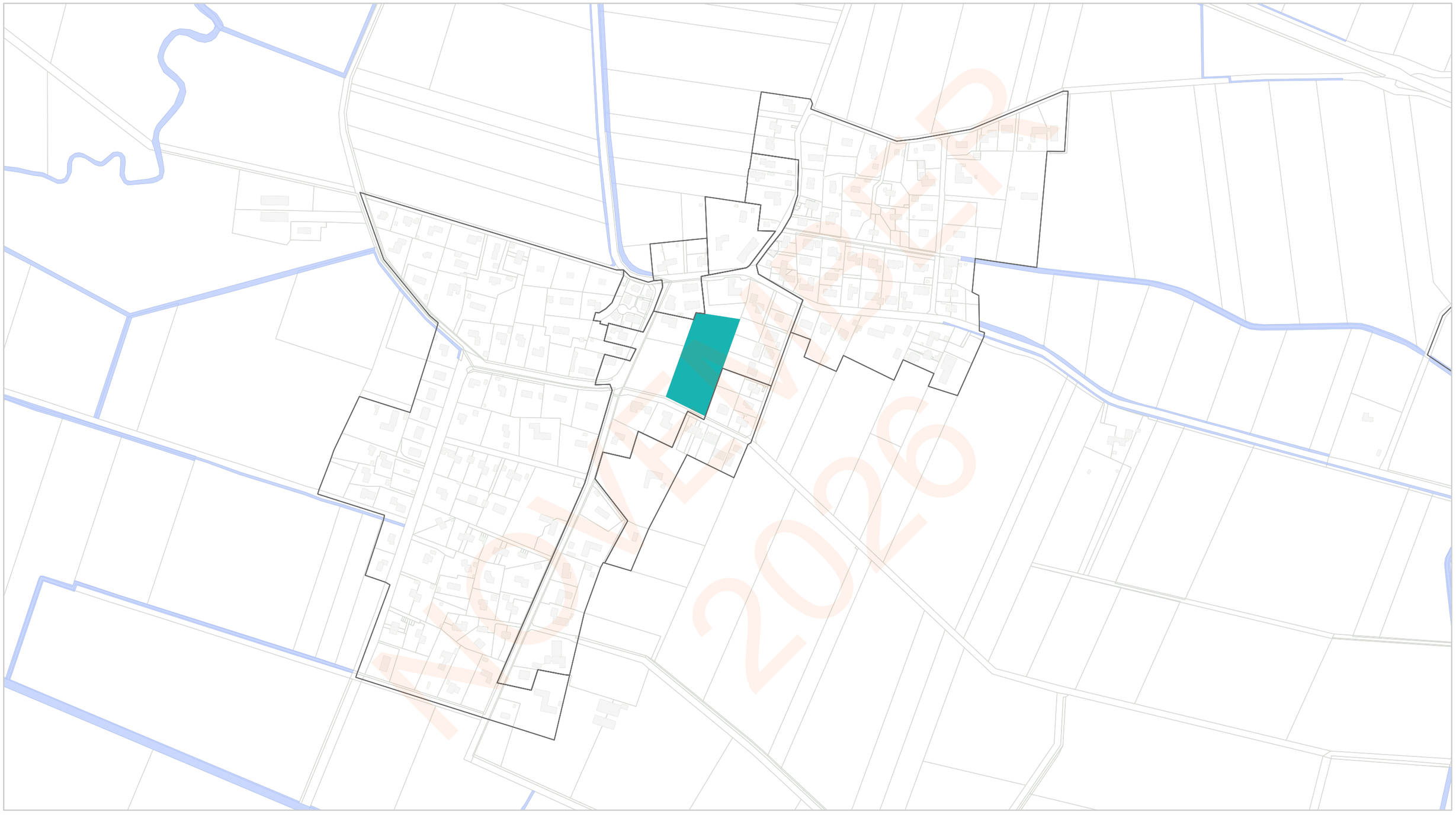
Teilausschnitt Archsum

Touristische Unterkünfte

Hotel

Siedlungseinheiten

ENTWURF 2020



Maßstab: 1:5.000

Teilausschnitt Archsum

Freiraum

Gewässer

Spiel und Sport

Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:5.000

Teilausschnitt Archsum

Erschließung

- Hauptstraße
- Anliegerstraße
- verkehrsberuhigte Anliegerstraße
- frei für Fuß- und Radverkehr
- Straße ohne Siedlungszusammenhang
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:5.000

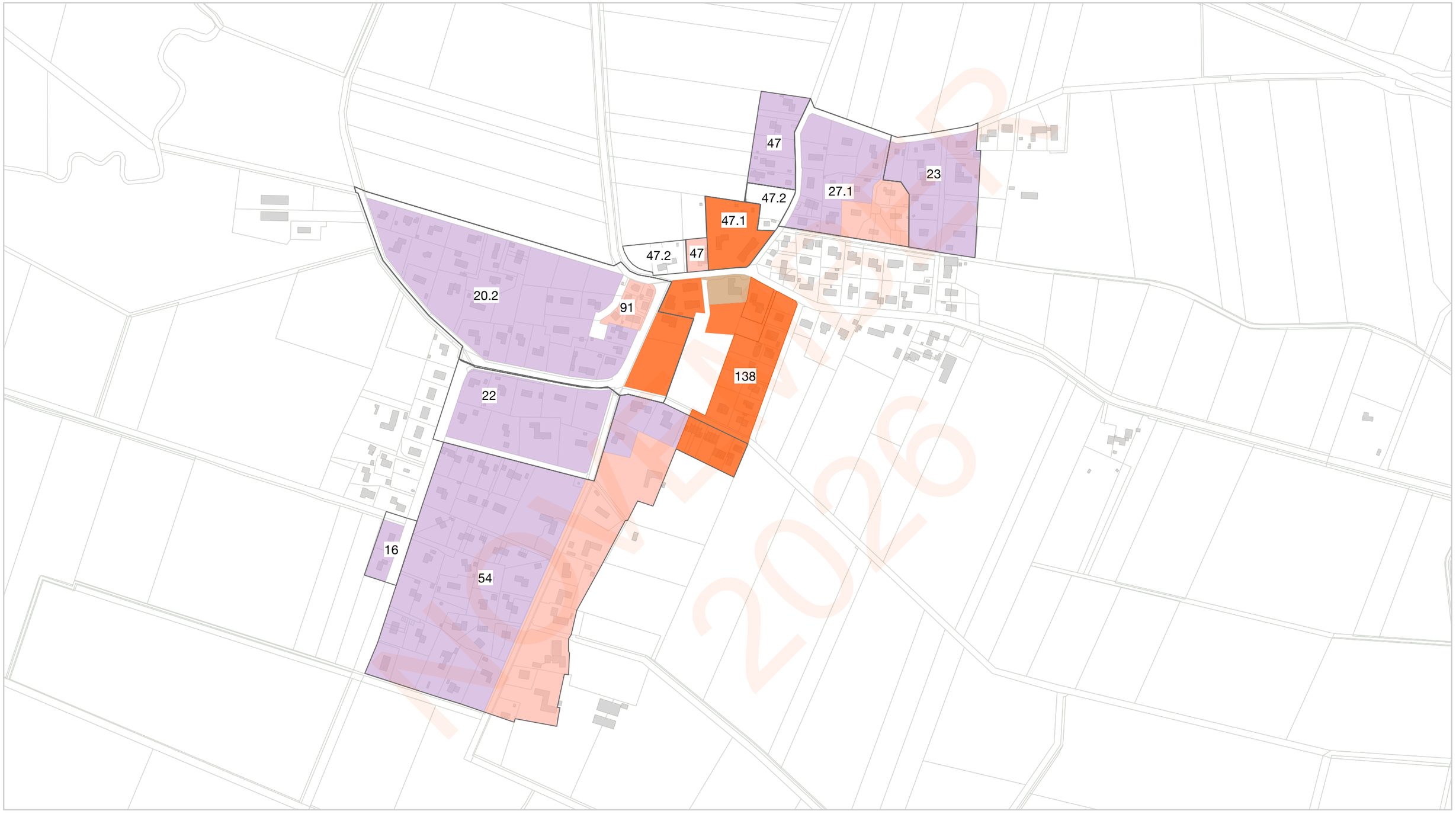
Teilausschnitt Archsum

Historie der Siedlungsentwicklung

- bis 1878
- 1906 - 1927
- 1937 - 1967
- 1968 - 2008

- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:5.000

Teilausschnitt Archsum

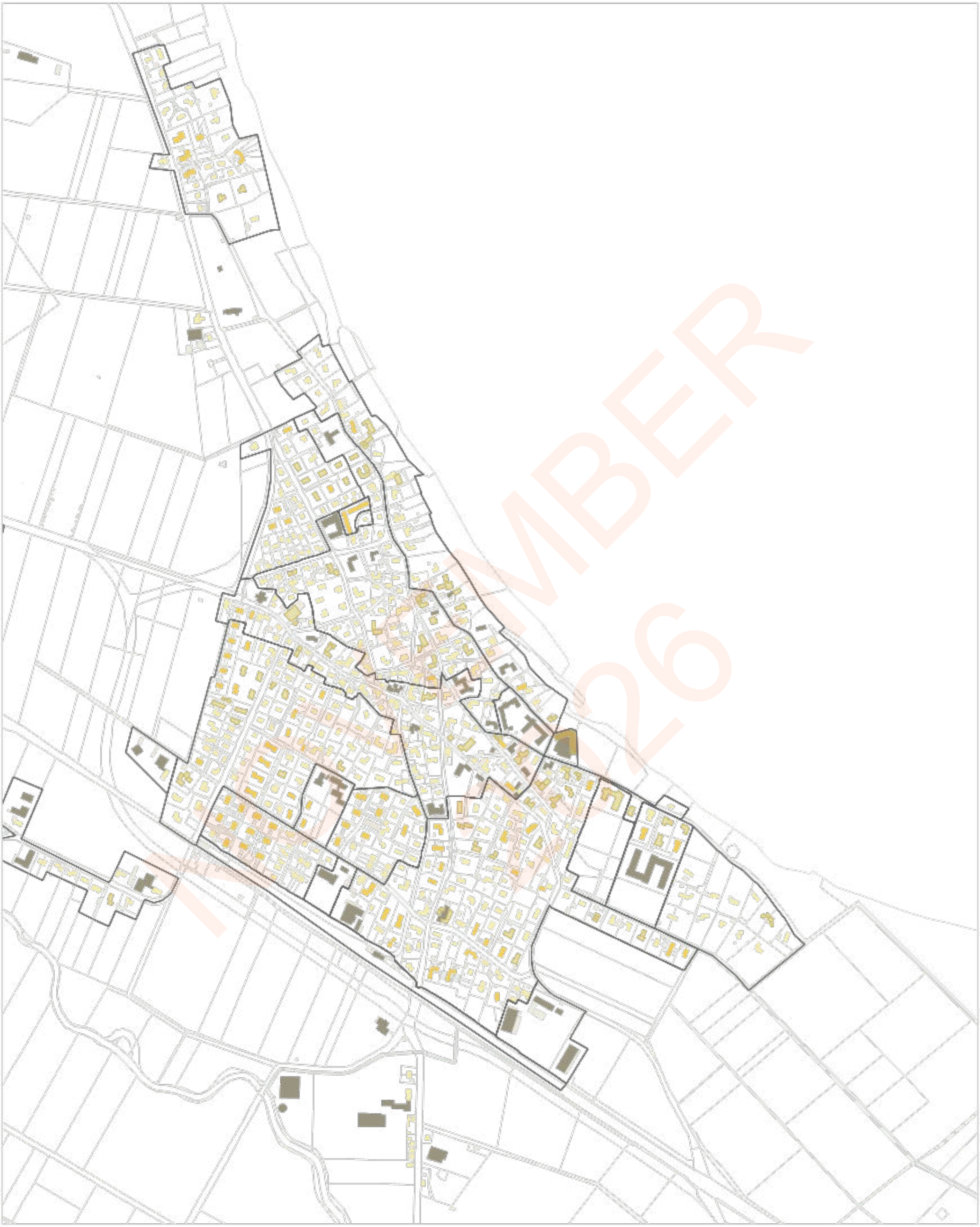
Ausgewiesene Baugebiete

- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet (vor 2017)
- Allgemeines Wohngebiet (nach 2017)
- Mischgebiet
- Sondergebiet
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereich Änderung Bebauungsplan

&EP

NOVEMBER 2026

KEITUM



Maßstab: 1:8.000

Teilausschnitt Keitum

Typologien

- Einfamilien- oder Doppelhaus
- Reihenhaus
- verdichtetes Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus
- freistehender Geschosswohnungsbau
- Sonderbau / Gewerbe
- Siedlungseinheiten

&EP

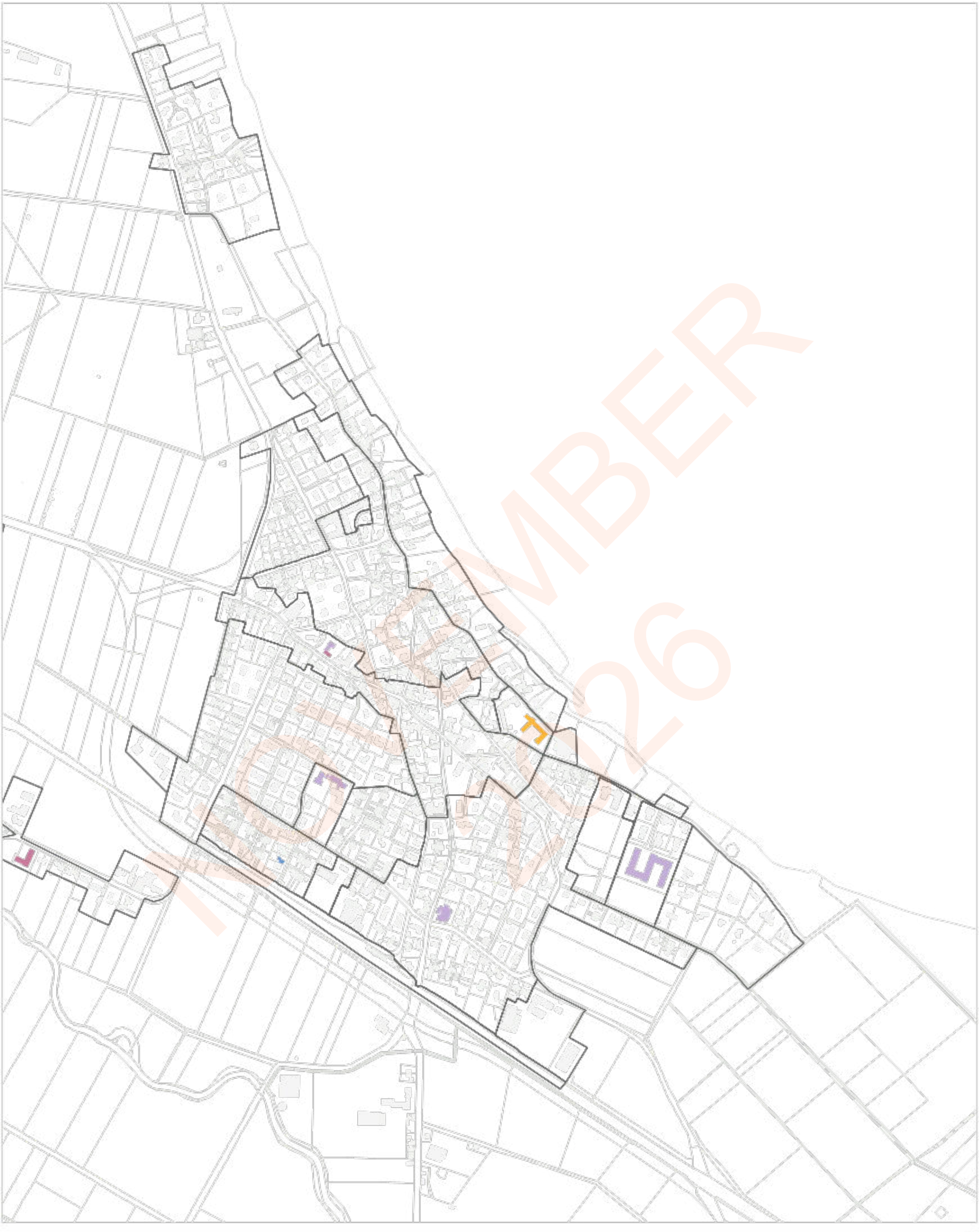
Maßstab: 1:8.000

Teilausschnitt Keitum

Nutzungen

- Nahversorgung
- Gastronomie
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Freizeit und Kultur
- touristische Infrastruktur
- medizinische Infrastruktur
- öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe
- Landwirtschaft
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:8.000

Teilausschnitt Keitum

Touristische Unterkünfte

- Hotel
- Hotel garni
- Pension
- Erholungs- und Ferienheim

- Siedlungseinheiten

&EP

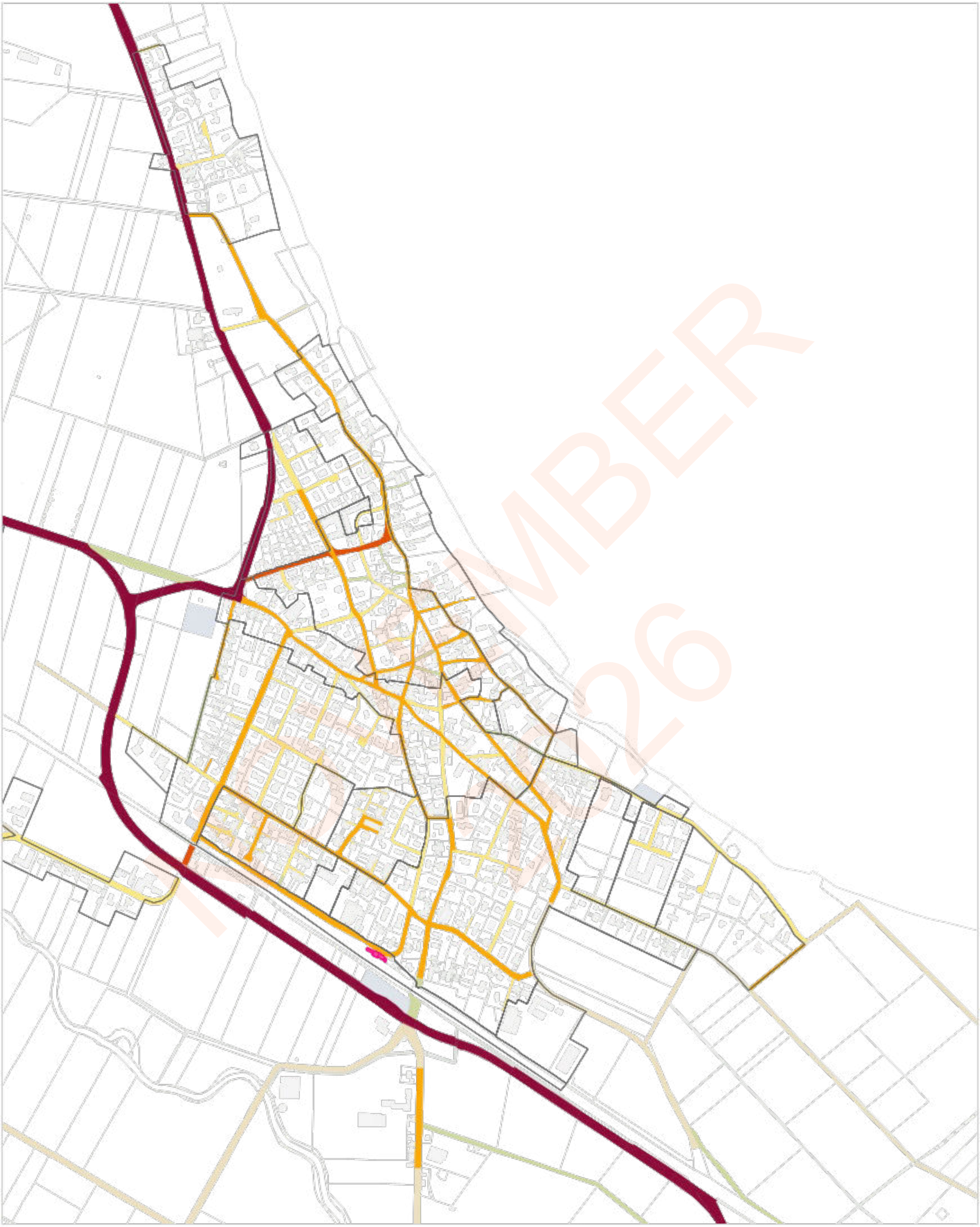
Maßstab: 1:8.000

Teilausschnitt Keitum

Freiraum

- Gewässer
- Naherholungsgebiet
- angelegter Freiraum
- Spiel und Sport
- Friedhof
- Siedlungseinheiten

&EP



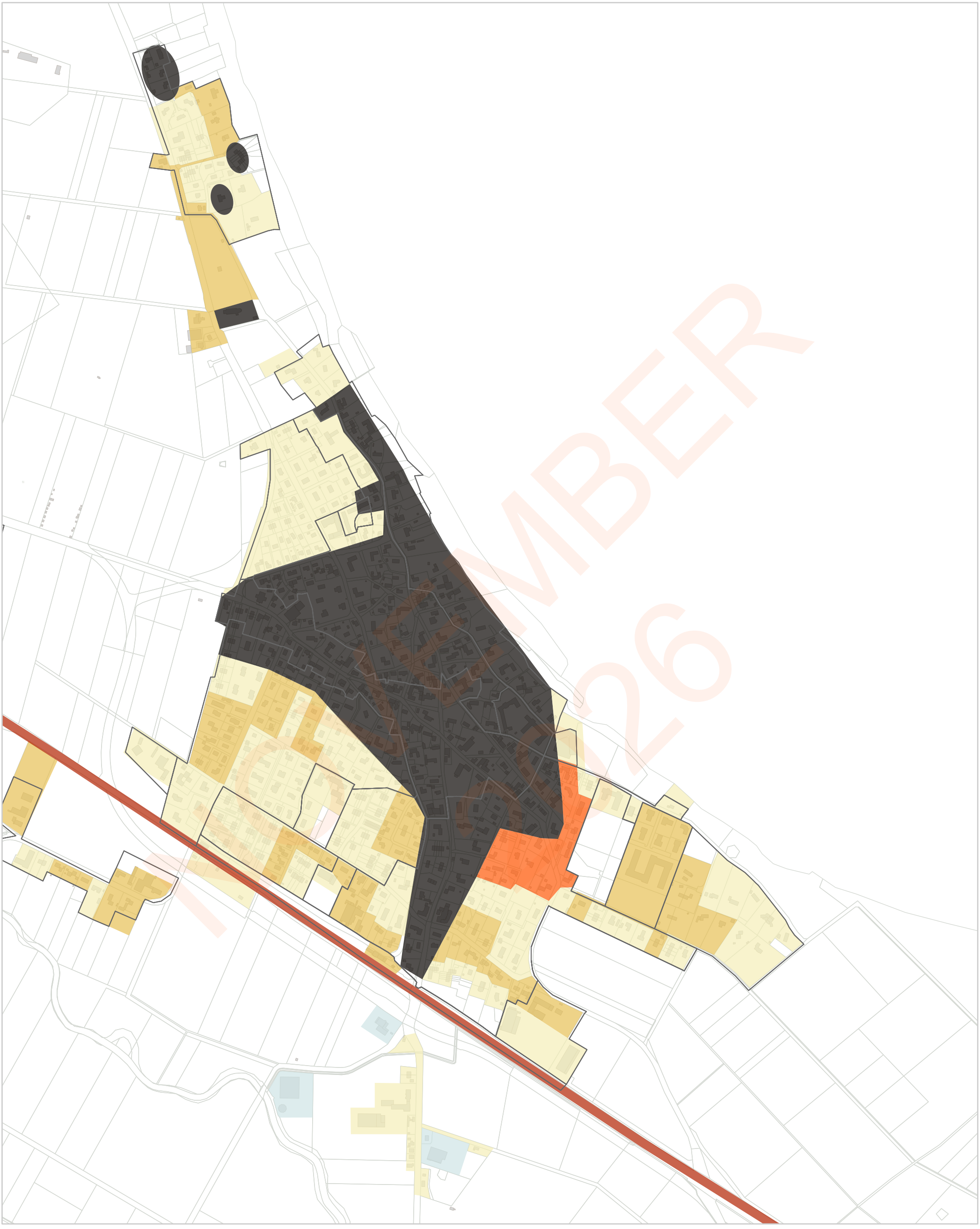
Maßstab: 1:8.000

Teilausschnitt Keitum

Erschließung

- Hauptstraße
- Sammelstraße
- Anliegerstraße
- verkehrsberuhigte Anliegerstraße
- frei für Fuß- und Radverkehr
- Straße ohne Siedlungszusammenhang
- größere Kfz-Abstellflächen
- Bahnhof
- Siedlungseinheiten

&EP

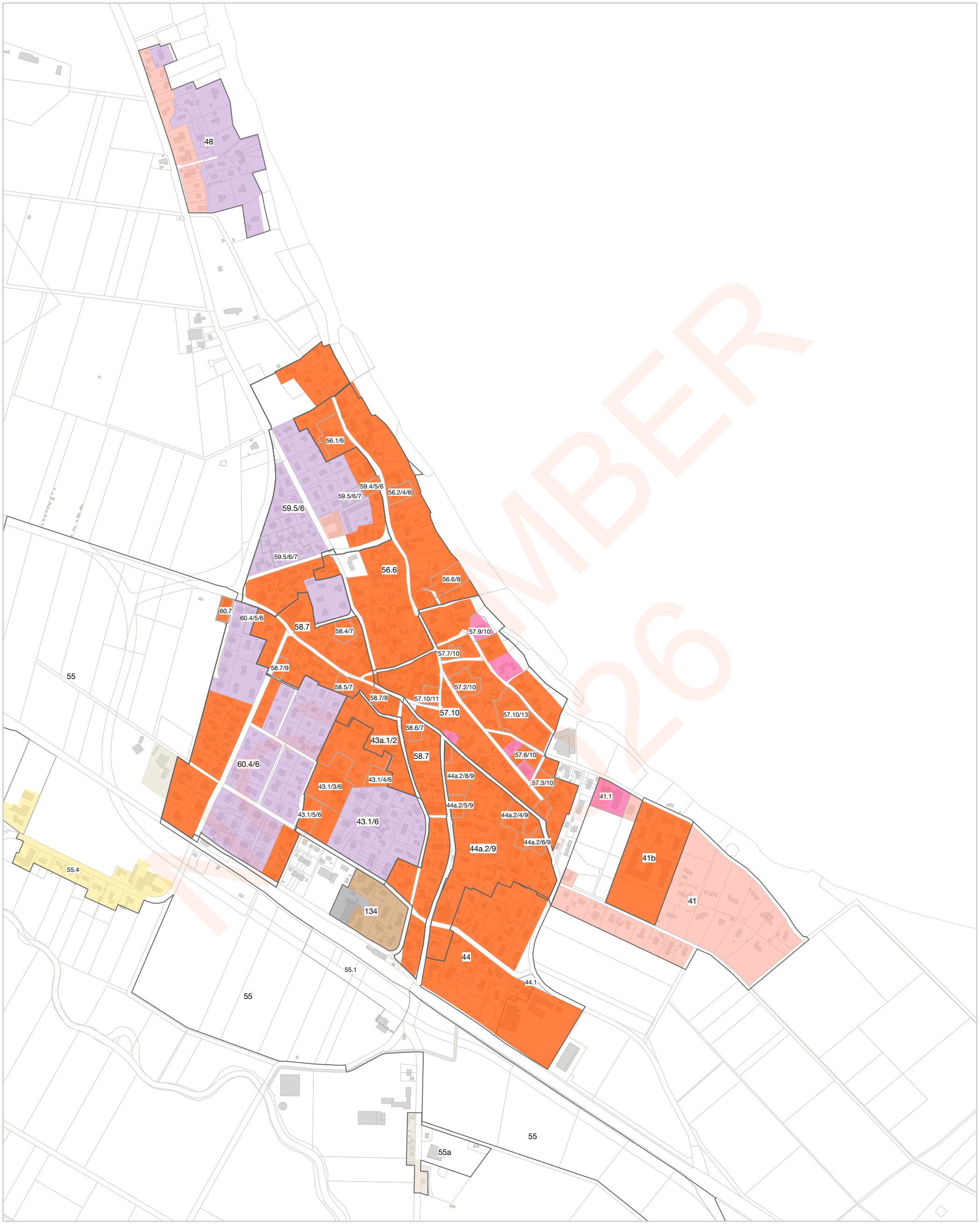


Teilausschnitt Keitum

Historie der Siedlungsentwicklung

- bis 1878
- 1906 - 1927
- 1928 - 1933
- 1937 - 1967
- 1968 - 2008
- seit 2009
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:8.000

Teilausschnitt Keitum

Ausgewiesene Baugebiete

- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet (vor 2017)
- Besonderes Wohngebiet (nach 2017)
- Dorfgebiet
- Gewerbegebiet
- Sondergebiet
- Gemeinbedarfsfläche
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereich Änderung Bebauungsplan

&EP

NOVEMBER 2026

MUNKMARSCH

NOVEMBER 2022

Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Munkmarsch

Typologien

- Einfamilien- oder Doppelhaus
- Reihenhaus
- verdichtetes Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus
- Sonderbau / Gewerbe
- Siedlungseinheiten

&EP

NOVEMBER 2022

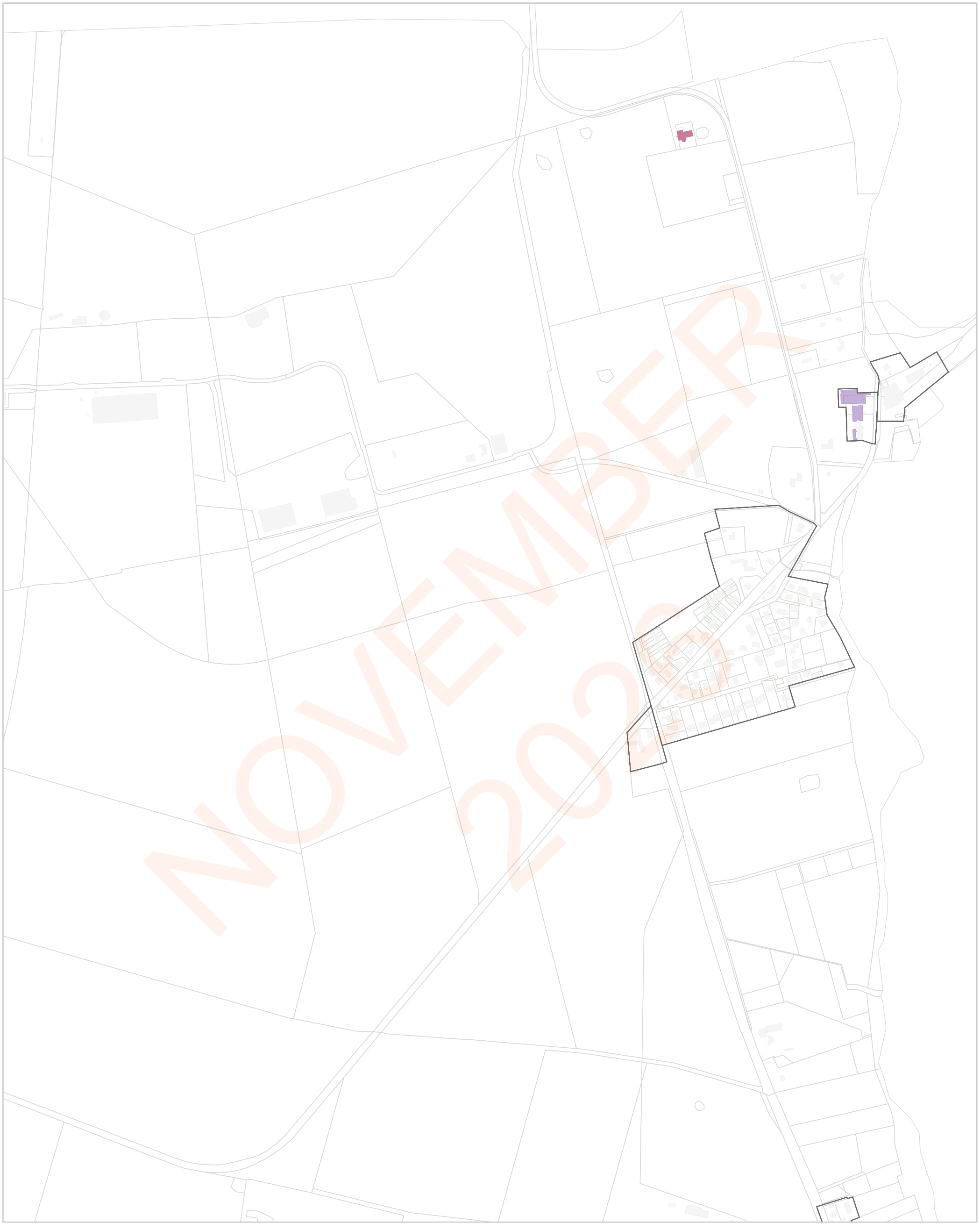
Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Munkmarsch

Nutzungen

- Gastronomie
- Freizeit und Kultur
- öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen
- technische Infrastruktur
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe
- Landwirtschaft
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Munkmarsch

Touristische Unterkünfte

Hotel

Hotel garni

Siedlungseinheiten

&EP

NOVEMBER 2022

Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Munkmarsch

Freiraum

- Gewässer
- Heide
- Naherholungsgebiet
- Wald
- Spiel und Sport
- Siedlungseinheiten

&EP

NOVEMBER 2022

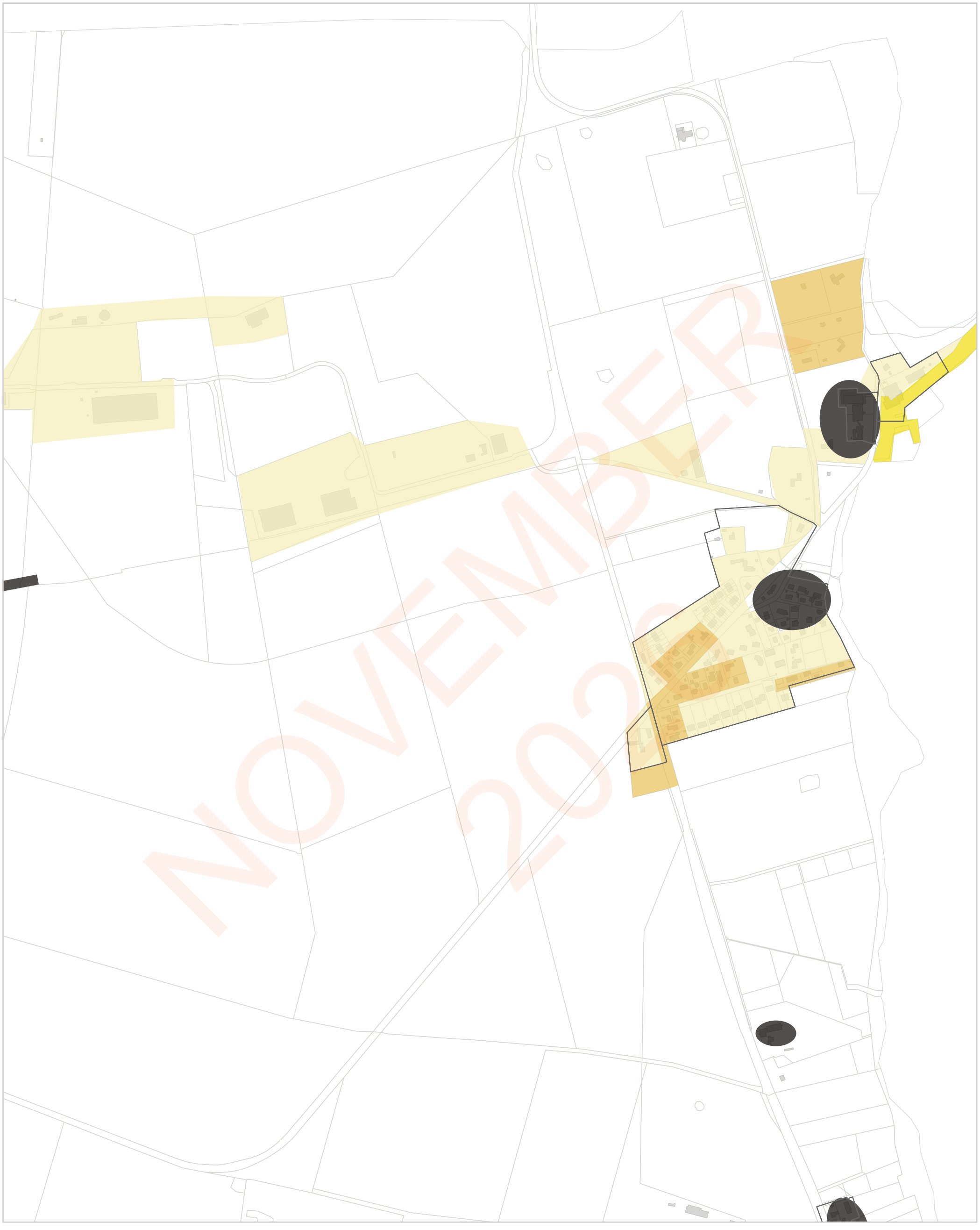
Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Munkmarsch

Erschließung

- Hauptstraße
- Anliegerstraße
- verkehrsberuhigte Anliegerstraße
- frei für Fuß- und Radverkehr
- Straße ohne Siedlungszusammenhang
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.000

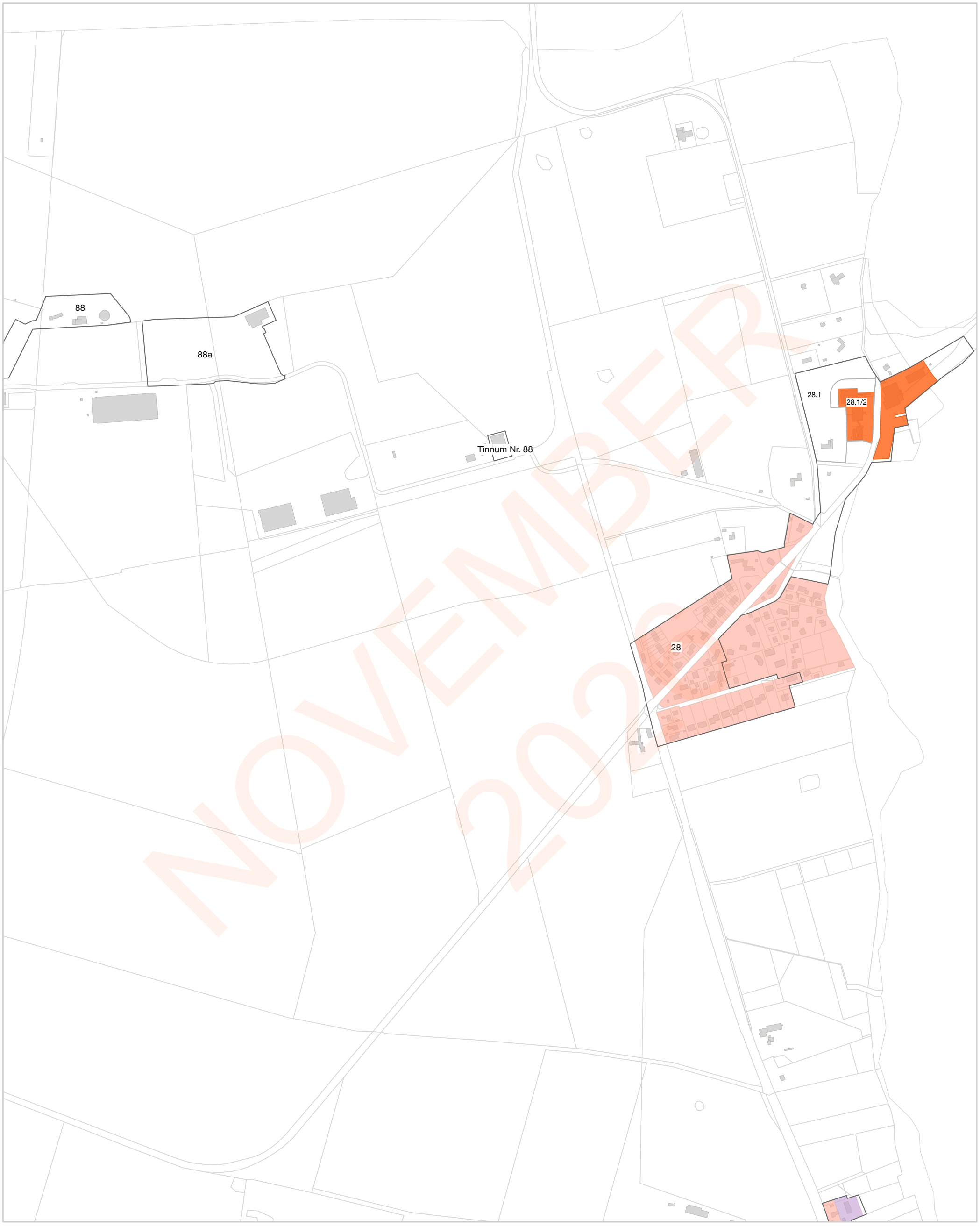
Teilausschnitt Munkmarsch

Historie der Siedlungsentwicklung

- bis 1878
- 1934 - 1936
- 1937 - 1967
- 1968 - 2008

Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Munkmarsch

Ausgewiesene Baugebiete

- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet (vor 2017)
- Sondergebiet

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereich Änderung Bebauungsplan

&EP

NOVEMBER 2026

MORSUM

NOVEMBER 2020

Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Morsum

Typologien

- Einfamilien- oder Doppelhaus
- Reihenhaus
- verdichtetes Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus
- Sonderbau / Gewerbe
- Siedlungseinheiten

&EP

NOVEMBER 2022

Maßstab: 1:6.000

Teilausschnitt Morsum (Westerwall, Osterwall, Osterende)

Typologien

- Einfamilien- oder Doppelhaus
- Reihenhaus
- verdichtetes Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus
- Sonderbau / Gewerbe
- Siedlungseinheiten

&EP



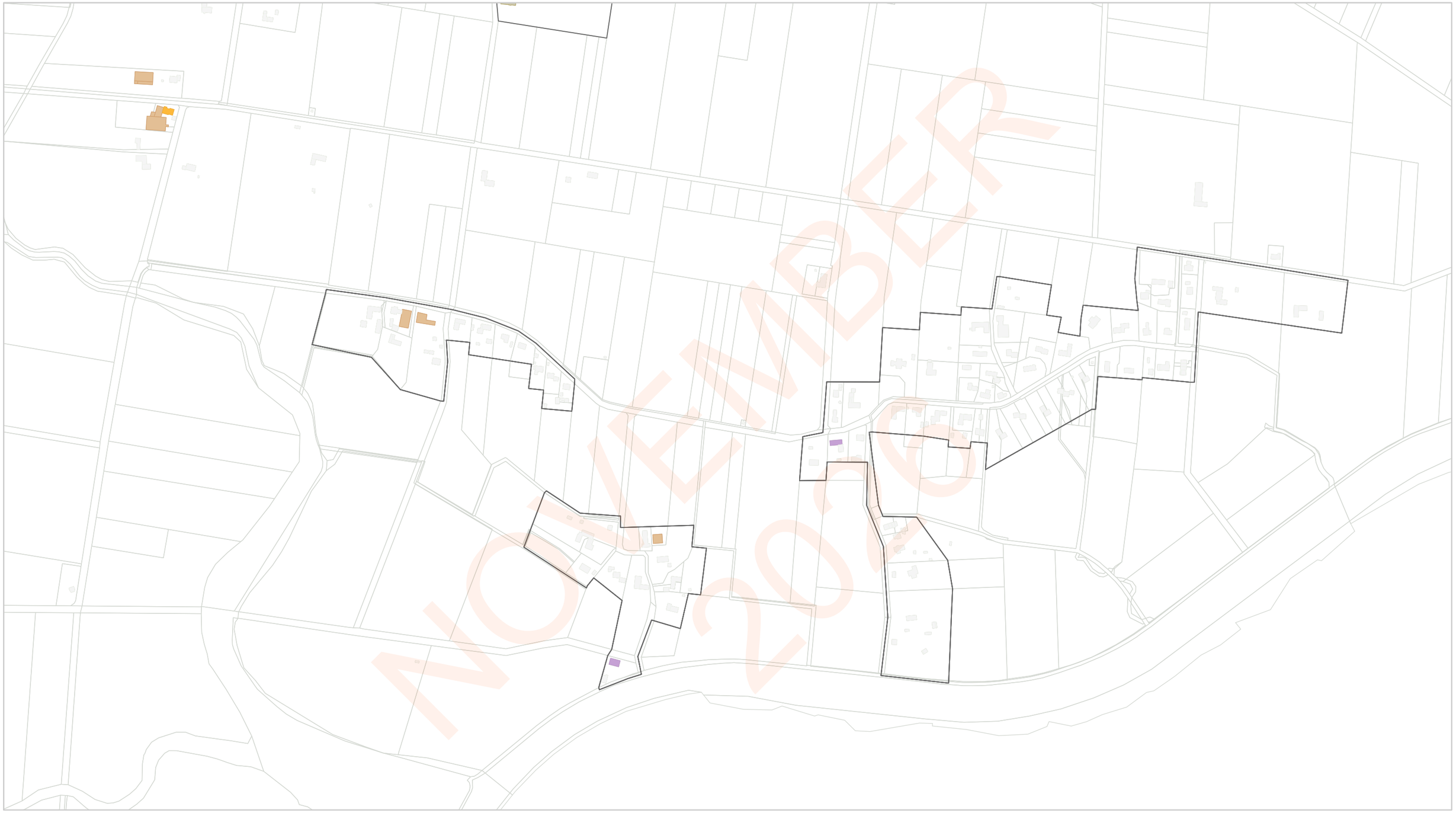
Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Morsum

Nutzungen

- Nahversorgung
- Gastronomie
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Freizeit und Kultur
- öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen
- technische Infrastruktur
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe
- Landwirtschaft
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:6.000

Teilausschnitt Morsum (Westerwall, Osterwall, Osterende)

Nutzungen

- Nahversorgung
- öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen
- Landwirtschaft
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Morsum

Touristische Unterkünfte

Hotel garni

Campingplatz

Siedlungseinheiten

&EP

NOVEMBER 2022

Maßstab: 1:6.000

Teilausschnitt Morsum (Westerwall, Osterwall, Osterende)

Touristische Unterkünfte

Campingplatz

Siedlungseinheiten

&EP

Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Morsum

Freiraum

- Gewässer
- Dünen
- Spiel und Sport

Siedlungseinheiten

&EP

NOVEMBER 2020

Maßstab: 1:6.000

Teilausschnitt Morsum (Westerwall, Osterwall, Osterende)

Freiraum

Gewässer

Siedlungseinheiten

&EP

Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Morsum

Erschließung

- Hauptstraße
- Sammelstraße
- Anliegerstraße
- verkehrsberuhigte Anliegerstraße
- frei für Fuß- und Radverkehr
- Straße ohne Siedlungszusammenhang
- Bahnhof
- Siedlungseinheiten

&EP

ENTWURF
NOVEMBER 2020

Maßstab: 1:6.000

Teilausschnitt Morsum (Westerwall, Osterwall, Osterende)

Erschließung

- Anliegerstraße
- verkehrsberuhigte Anliegerstraße
- frei für Fuß- und Radverkehr
- Straße ohne Siedlungszusammenhang

- Siedlungseinheiten

&EP

Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Morsum

Historie der Siedlungsentwicklung

- bis 1878
- 1906 - 1927
- 1928 - 1933
- 1937 - 1967
- 1968 - 2008
- seit 2009
- Siedlungseinheiten

&EP

Maßstab: 1:6.000

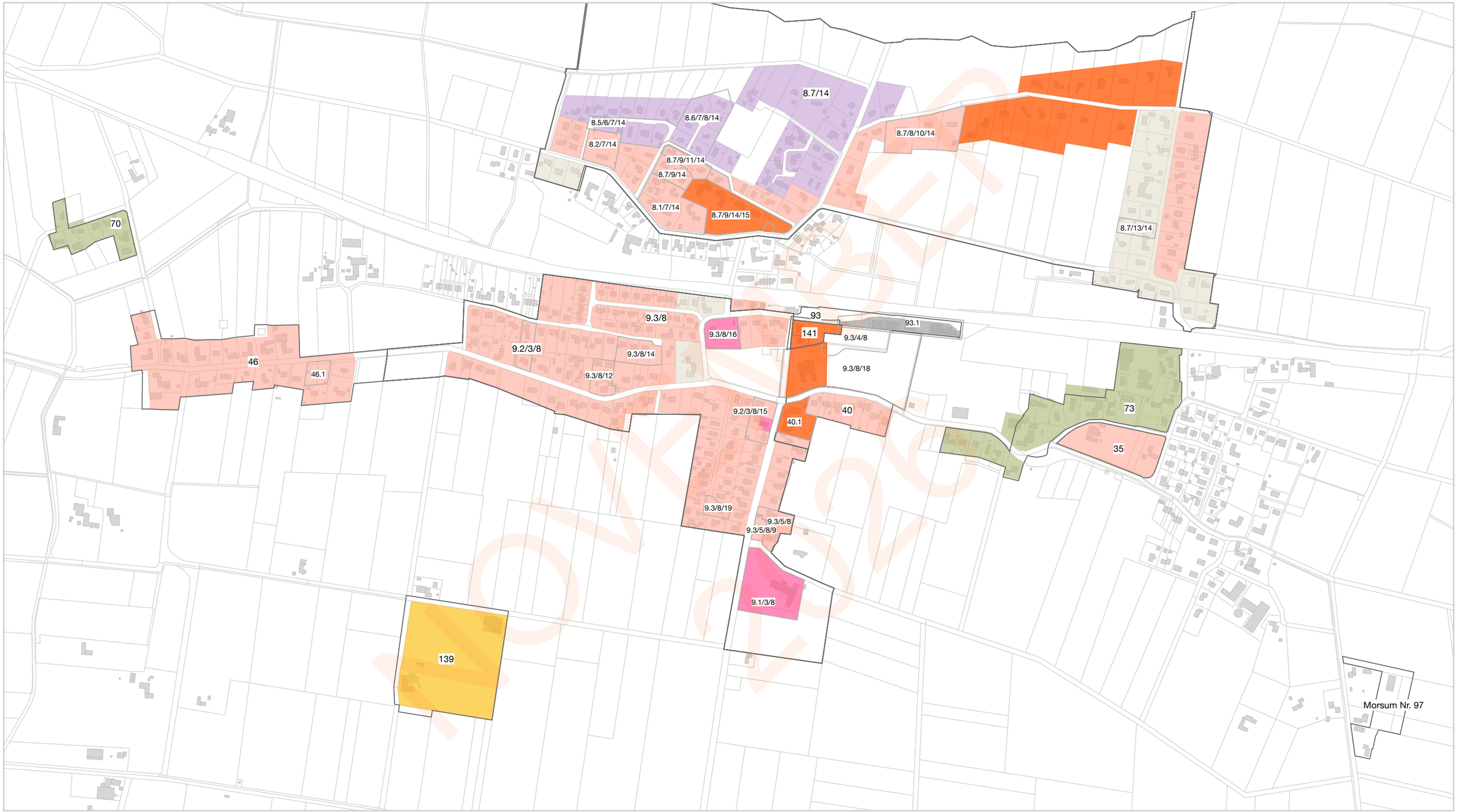
Teilausschnitt Morsum (Westerwall, Osterwall, Osterende)

Historie der Siedlungsentwicklung

- bis 1878
- 1937 - 1967
- 1968 - 1008

Siedlungseinheiten

&EP



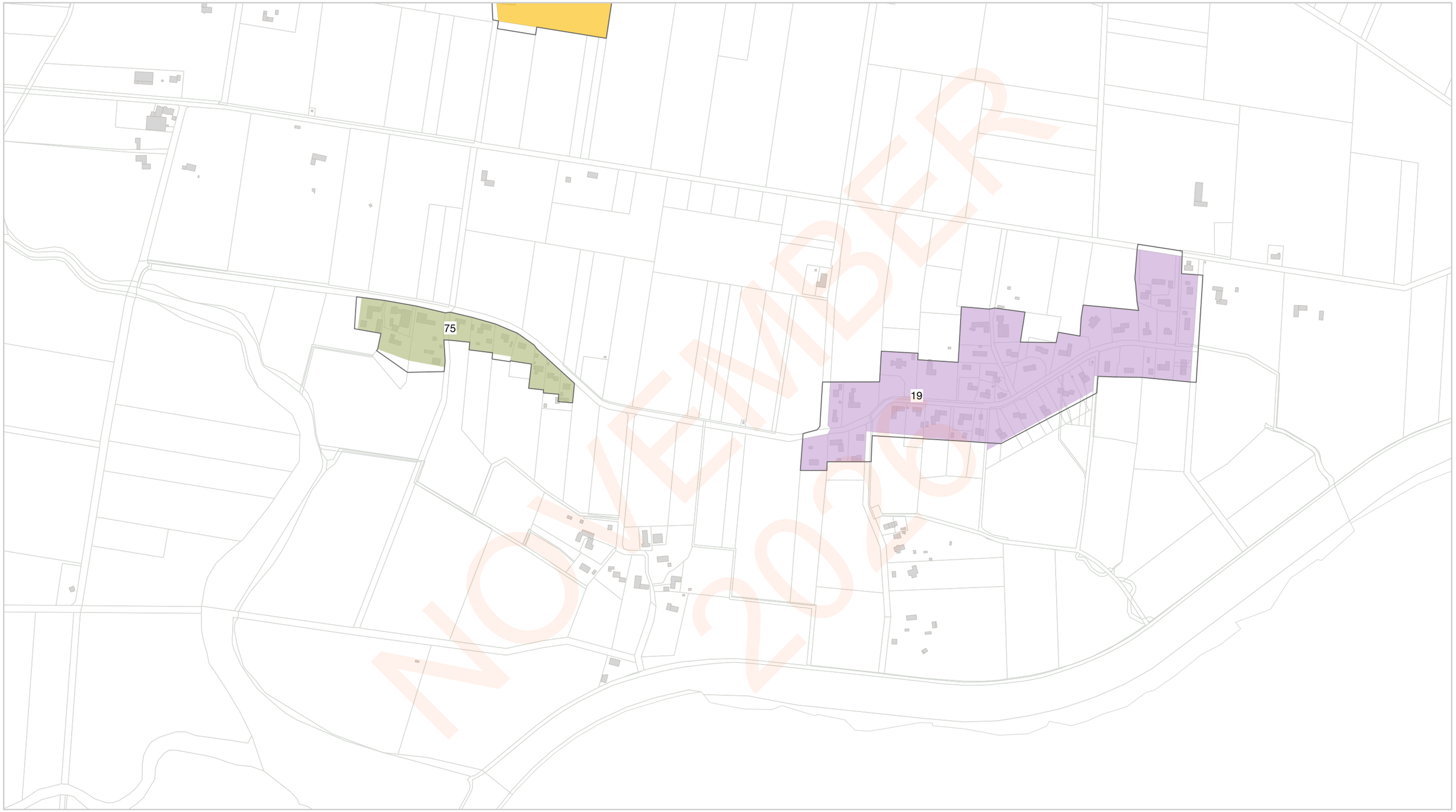
Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Morsum

Ausgewiesene Baugebiete

- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet (vor 2017)
- Dorfgebiet
- Gewerbegebiet
- Sondergebiet
- Sondergebiet (Campingplatz)
- Gemeinbedarfsfläche
- Festsetzung Grundstücksgrößen
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereich Änderung Bebauungsplan

&EP



Maßstab: 1:6.000

Teilausschnitt Morsum (Westerwall, Osterwall, Osterende)

Ausgewiesene Baugebiete

- Reines Wohngebiet
- Sondergebiet (Campingplatz)
- Festsetzung Grundstücksgrößen
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereich Änderung Bebauungsplan

&EP

NOVEMBER 2026

RANTUM



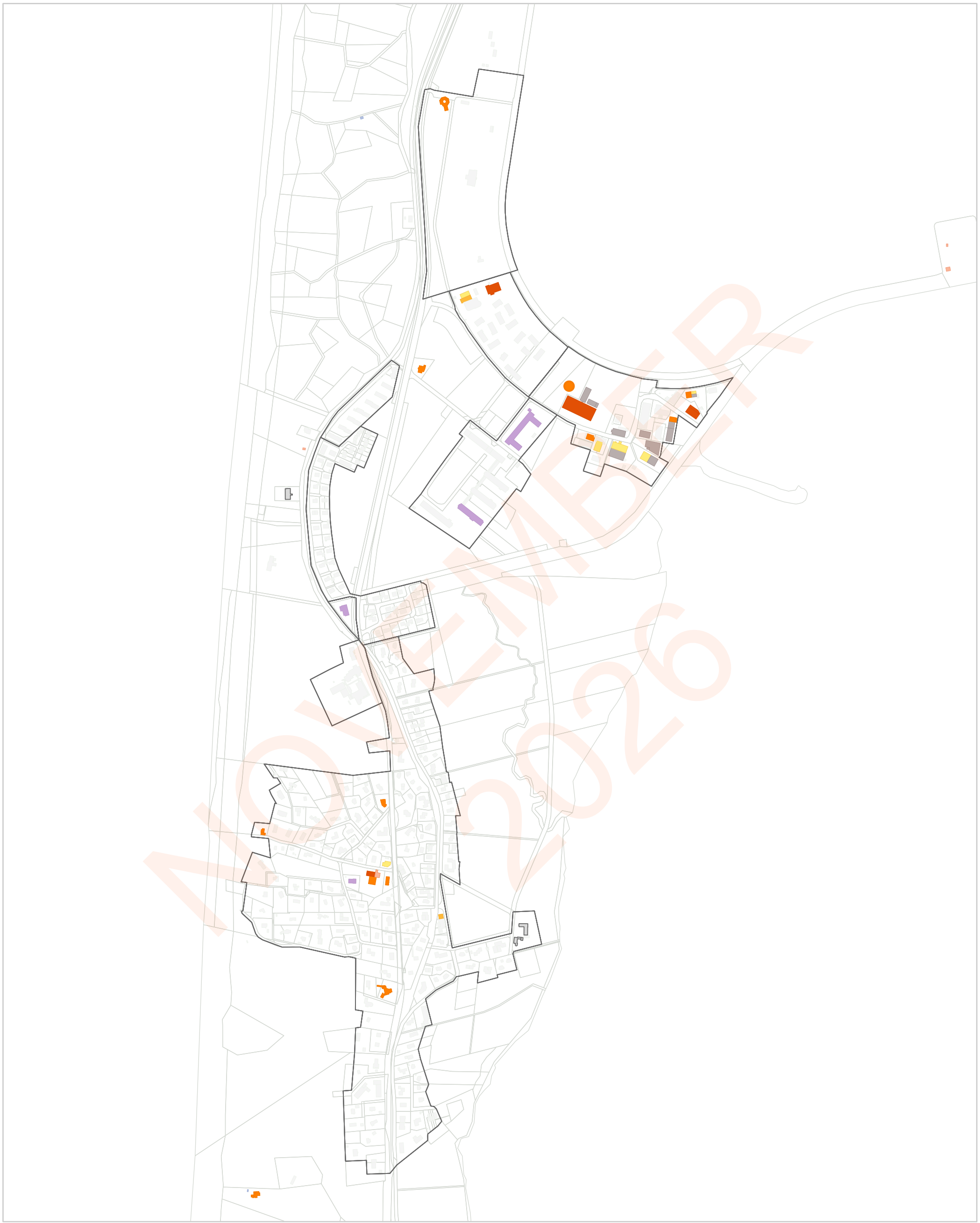
Maßstab: 1:8.500

Teilausschnitt Rantum

Typologien

- Einfamilien- oder Doppelhaus
- Reihenhaus
- verdichtetes Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus
- freistehender Geschosswohnungsbau
- Sonderbau / Gewerbe
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:8.500

Teilausschnitt Rantum

Nutzungen

- Leerstand
- Nahversorgung
- Gastronomie
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Freizeit und Kultur
- touristische Infrastruktur
- öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen
- technische Infrastruktur
- sonstiges Gewerbe
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:8.500

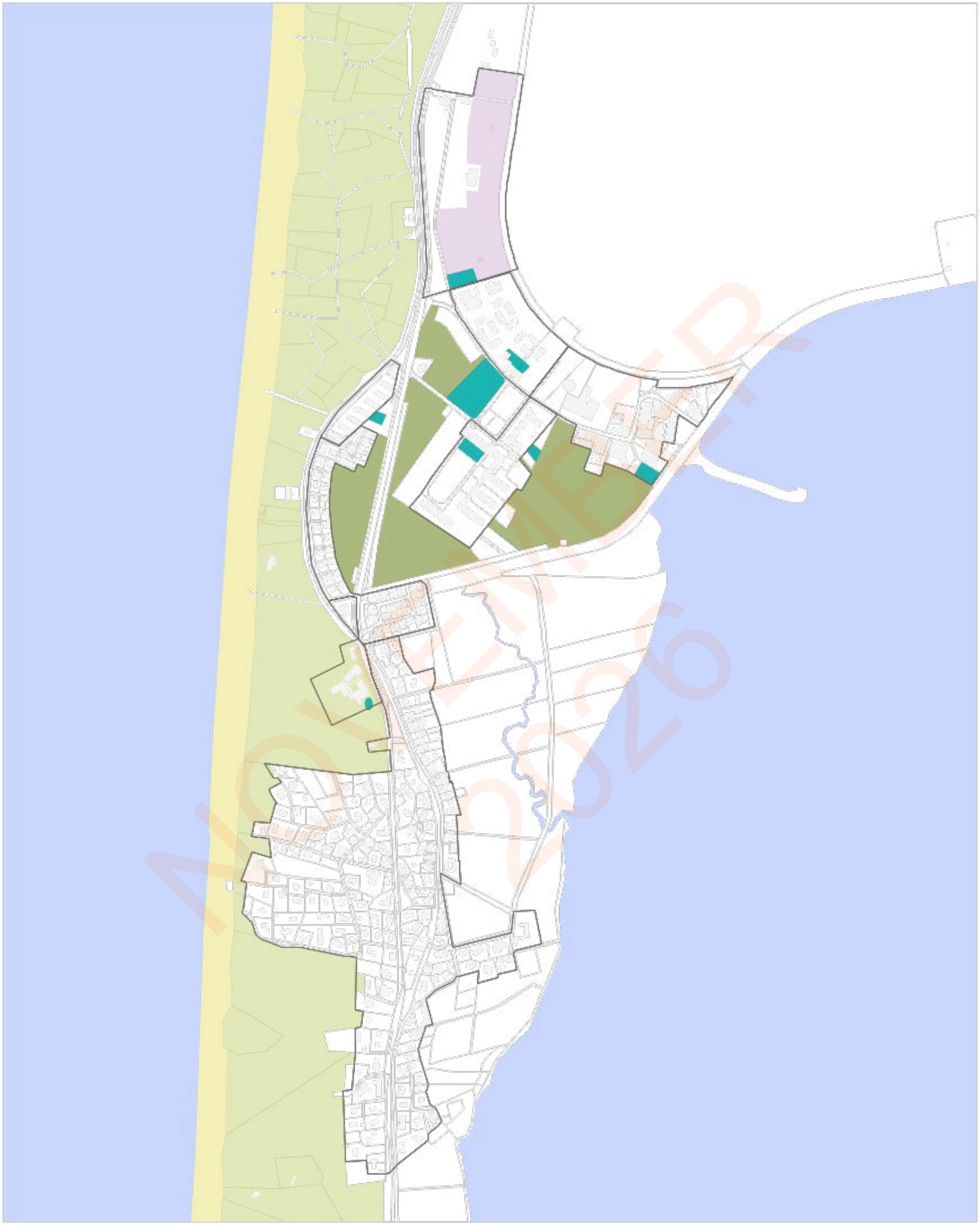
Teilausschnitt Rantum

Touristische Unterkünfte

- Hotel
- Hotel garni
- Erholungs- und Ferienheim
- Campingplatz

- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:8.500

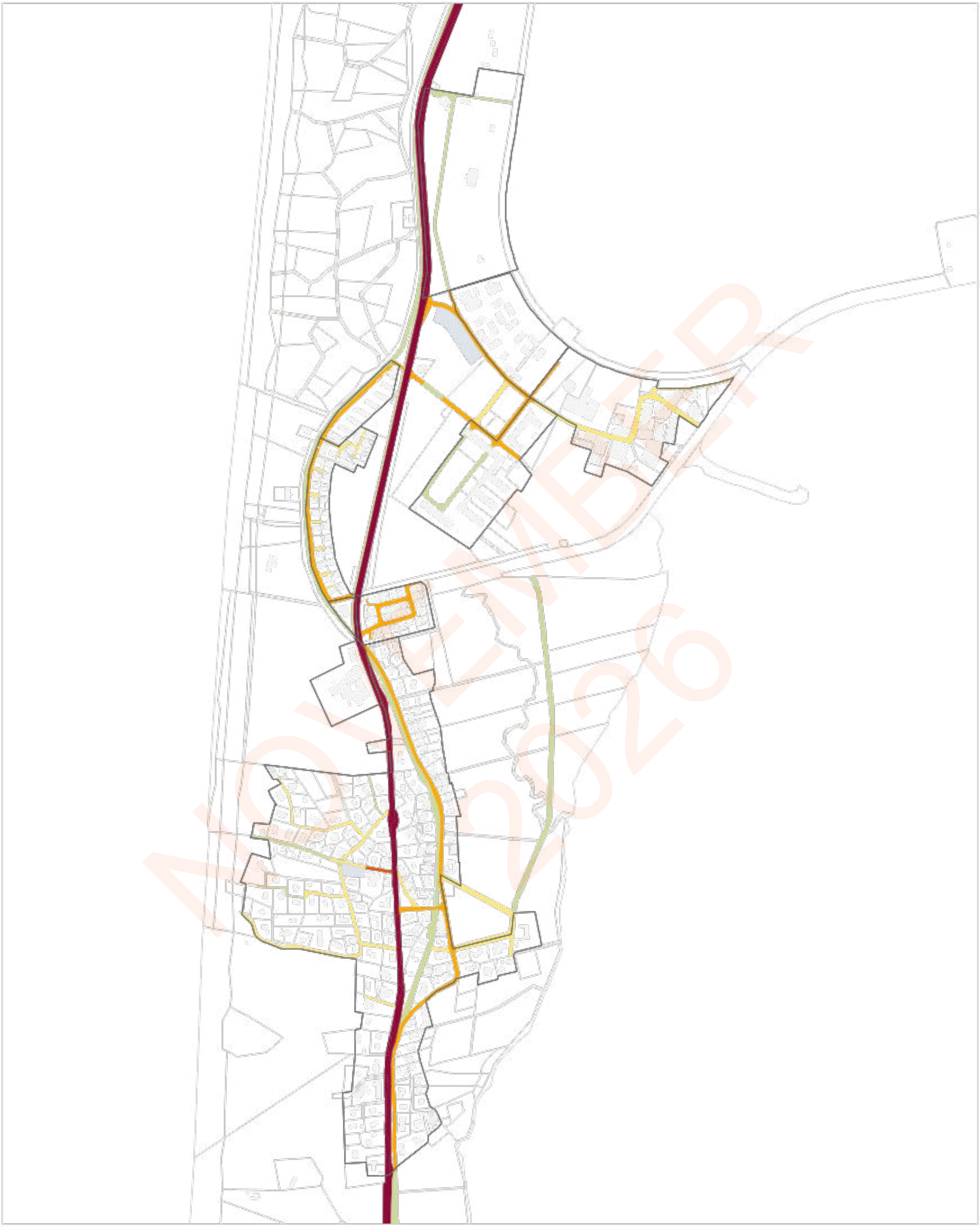
Teilausschnitt Rantum

Freiraum

- Gewässer
- Strand
- Dünen
- Wald
- kommerzieller Freiraum
- Spiel und Sport

Siedlungseinheiten

&EP



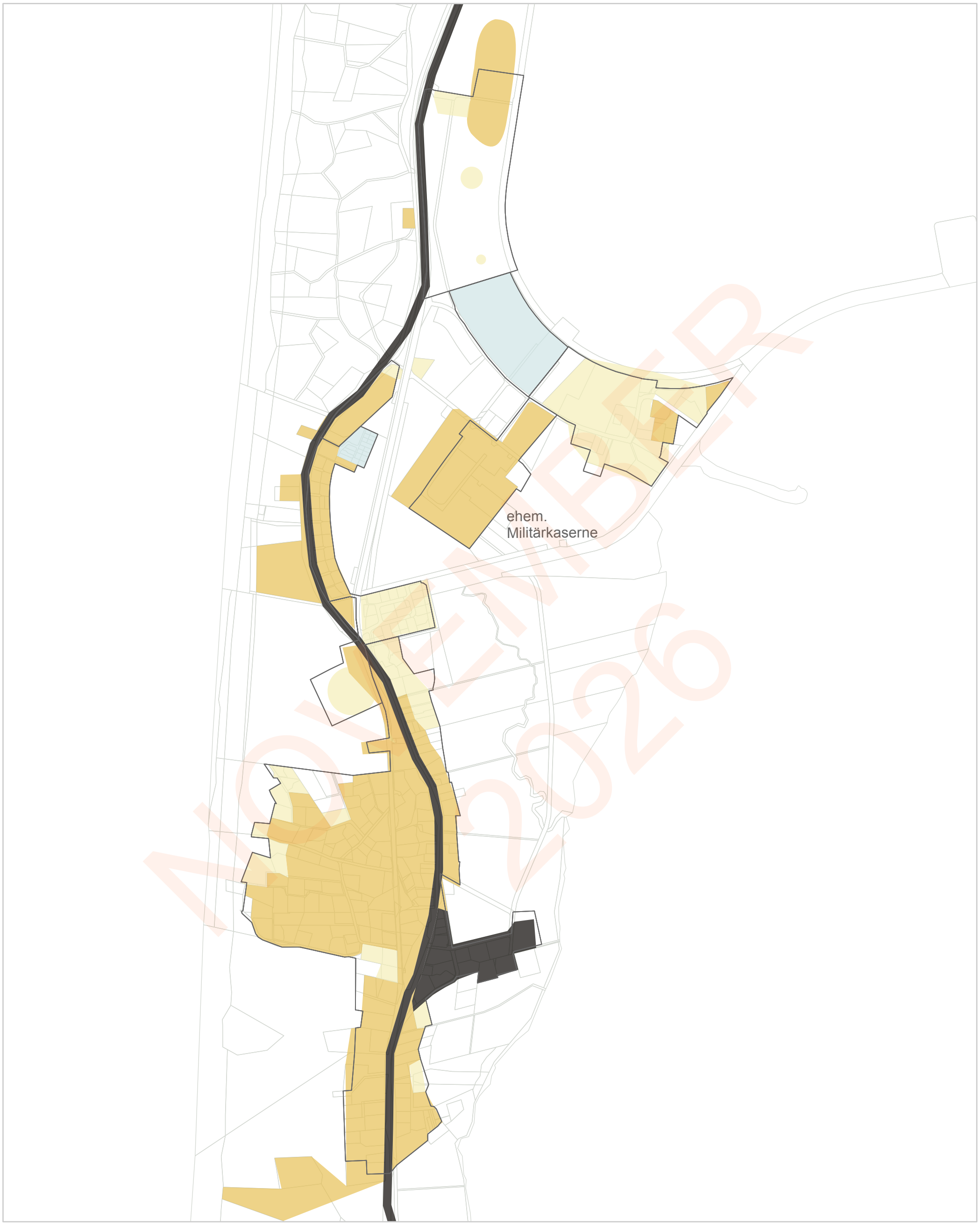
Maßstab: 1:8.500

Teilausschnitt Rantum

Erschließung

- Hauptstraße
- Sammelstraße
- Anliegerstraße
- verkehrsberuhigte Anliegerstraße
- frei für Fuß- und Radverkehr
- größere Kfz-Abstellflächen
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:8.500

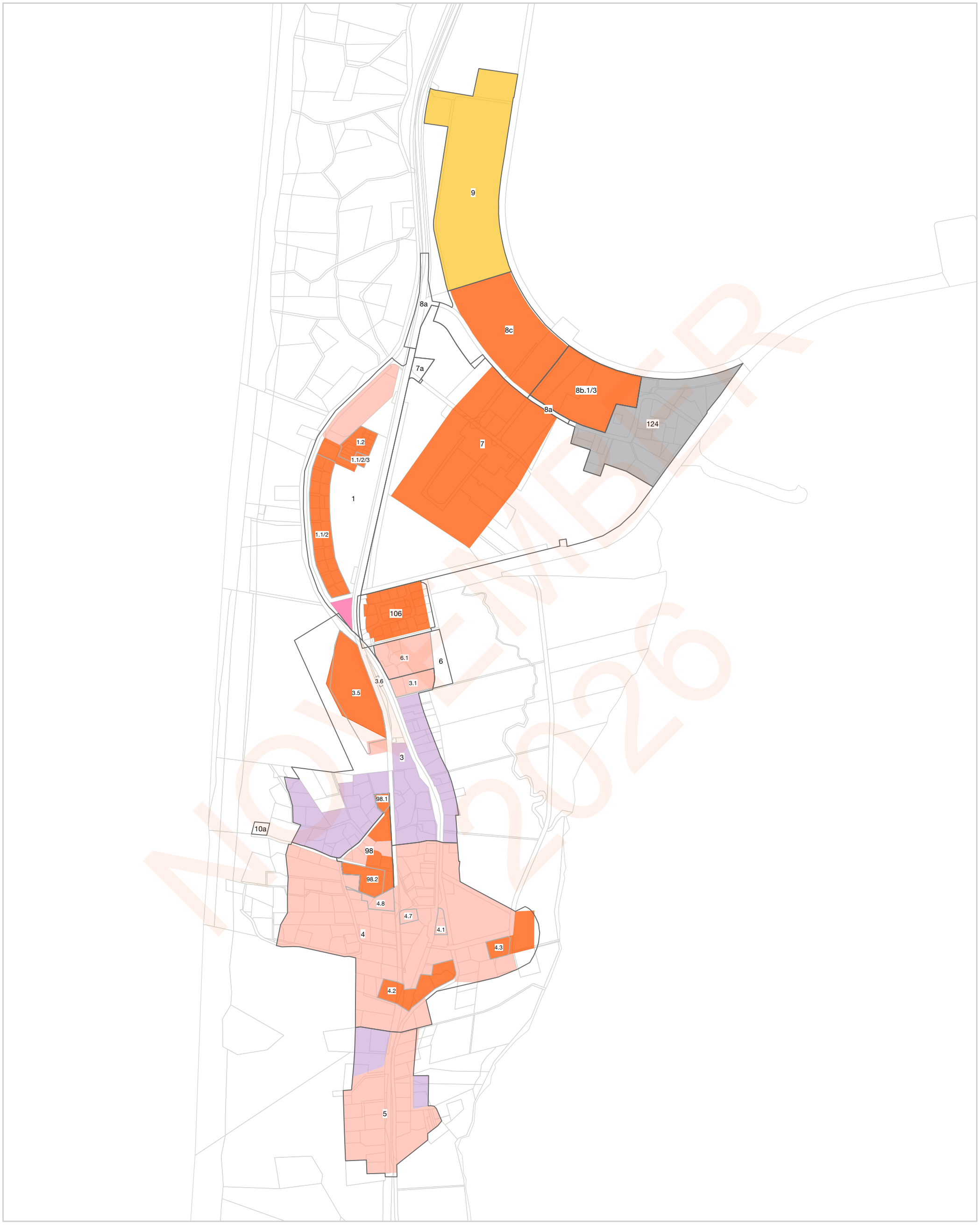
Teilausschnitt Rantum

Historie der Siedlungsentwicklung

- bis 1878
- 1937 - 1967
- 1968 - 2008
- seit 2009

- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:8.500

Teilausschnitt Rantum

Ausgewiesene Baugebiete

&EP

- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet (vor 2017)
- Gewerbegebiet
- Sondergebiet
- Sondergebiet (Campingplatz)
- Gemeinbedarfsfläche
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereich Änderung Bebauungsplan

NOVEMBER 2026

TINNUM

ENTWURF

Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Tinnum

Typologien

- Einfamilien- oder Doppelhaus
- Reihenhaus
- verdichtetes Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus
- freistehender Geschosswohnungsbau
- Sonderbau / Gewerbe
- Siedlungseinheiten

&EP

Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Tinnum

Nutzungen

- Leerstand
- Nahversorgung
- Gastronomie
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Freizeit und Kultur
- medizinische Infrastruktur
- öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen
- technische Infrastruktur
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe
- Landwirtschaft
- Siedlungseinheiten

&EP

NOVEMBER

Maßstab: 1:7.000

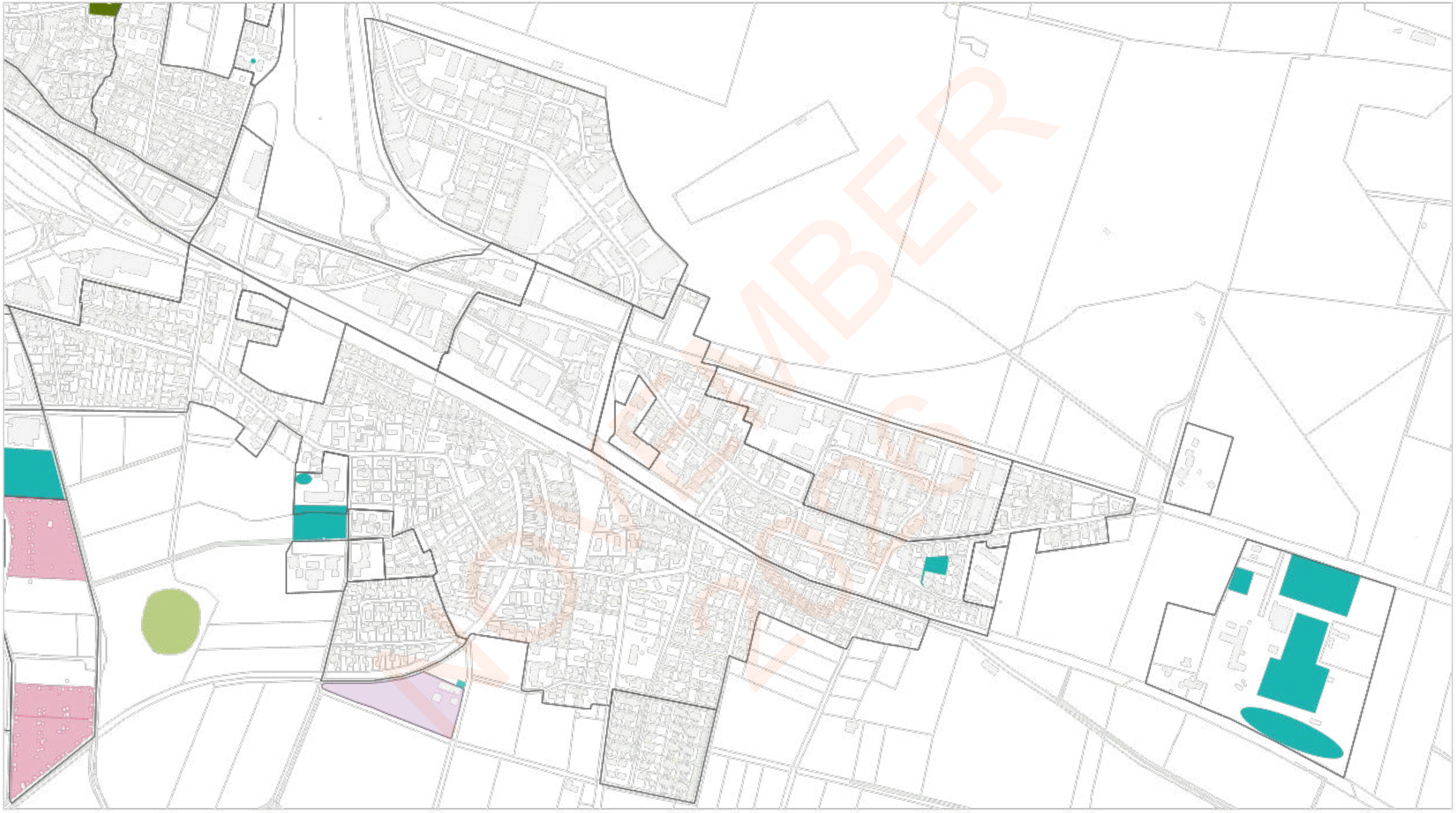
Teilausschnitt Tinnum

Touristische Unterkünfte

- Hotel
- Hotel garni
- Pension
- Campingplatz

- Siedlungseinheiten

&EP



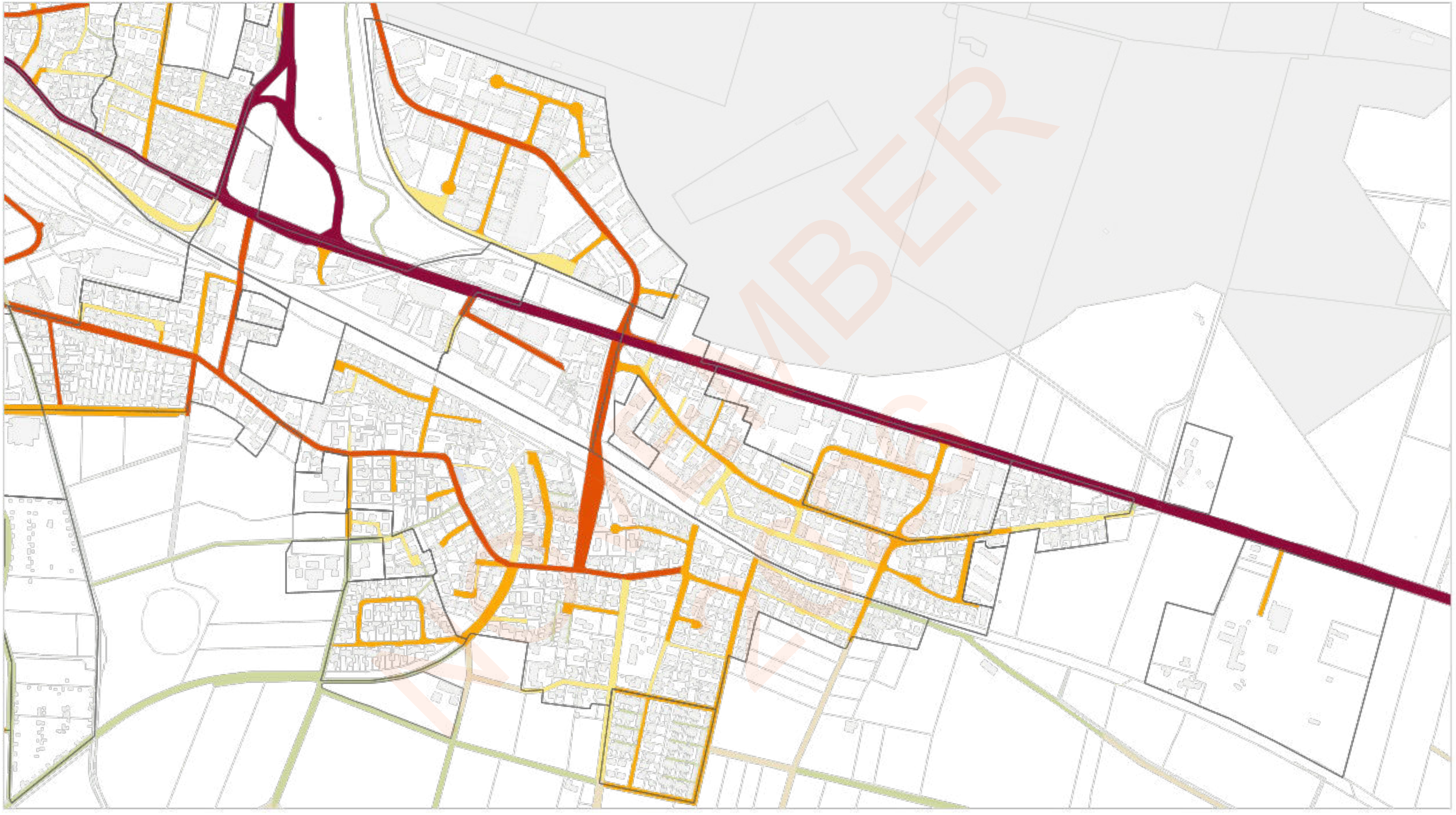
Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Tinnum

Freiraum

- Naherholungsgebiet
- Kleingartenverein
- kommerzieller Freiraum
- Spiel und Sport
- Friedhof
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Tinnum

Erschließung

- Hauptstraße
- Sammelstraße
- Anliegerstraße
- verkehrsberuhigte Anliegerstraße
- frei für Fuß- und Radverkehr
- Straße ohne Siedlungszusammenhang
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Tinnum

Historie der Siedlungsentwicklung

- bis 1878
- 1906 - 1927
- 1928 - 1933
- 1937 - 1967
- 1968 - 2008
- seit 2009
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.000

Teilausschnitt Tinnum

Ausgewiesene Baugebiete

- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet (vor 2017)
- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Sondergebiet
- Gemeinbedarfsfläche
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereich Änderung Bebauungsplan

&EP

NOVEMBER 2026

WESTERLAND



Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Nord)

Typologien

- Einfamilien- oder Doppelhaus
- Reihenhaus
- verdichtetes Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus
- freistehender Geschosswohnungsbau
- zusammenhängende Gebäudekörper
- Sonderbau / Gewerbe
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Mitte)

Typologien

- Einfamilien- oder Doppelhaus
- Reihenhaus
- verdichtetes Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus
- freistehender Geschosswohnungsbau
- zusammenhängende Gebäudekörper
- Sonderbau / Gewerbe
- Siedlungseinheiten

&EP



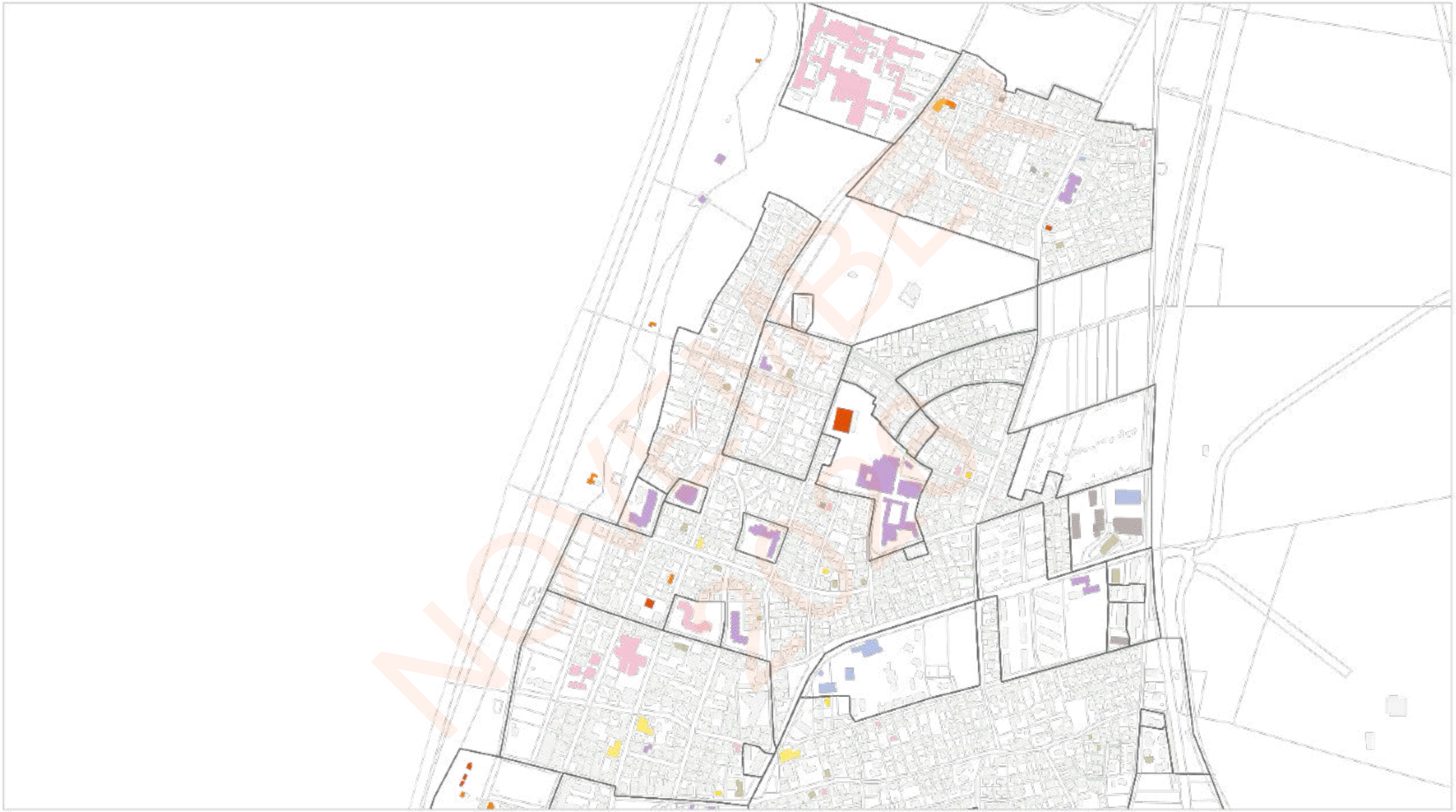
Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Süd)

Typologien

- Einfamilien- oder Doppelhaus
- Reihenhaus
- verdichtetes Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus
- freistehender Geschosswohnungsbau
- Sonderbau / Gewerbe
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Nord)

Nutzungen

- Nahversorgung
- Gastronomie
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Freizeit und Kultur
- medizinische Infrastruktur
- öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen
- technische Infrastruktur
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe
- Siedlungseinheiten

&EP

Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Mitte)

Nutzungen

- Nahversorgung
- Gastronomie
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Freizeit und Kultur
- sonstige touristische Nutzung
- medizinische Infrastruktur
- öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen
- technische Infrastruktur
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe
- Siedlungseinheiten

&EP

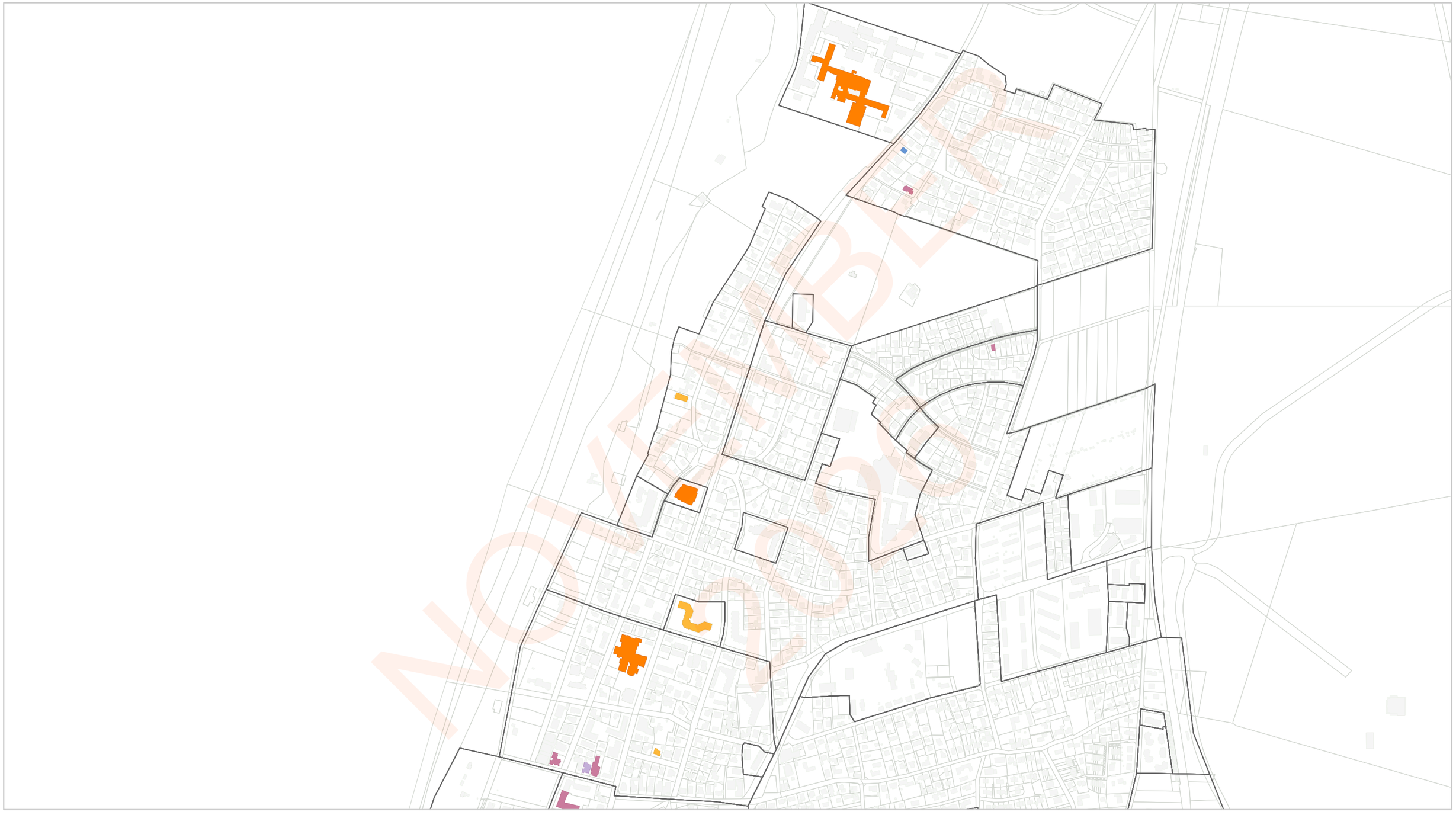
Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Süd)

Nutzungen

- Nahversorgung
- Gastronomie
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Freizeit und Kultur
- medizinische Infrastruktur
- öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen
- Leerstand
- freie Berufe
- sonstiges Gewerbe
- Landwirtschaft
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Nord)

Touristische Unterkünfte

- Hotel
- Hotel garni
- Pension
- Erholungs- und Ferienheim
- Heilstätte, Sanatorium, Kurklinik
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Mitte)

Touristische Unterkünfte

- Hotel
- Hotel garni
- Pension
- Erholungs- und Ferienheim
- Heilstätten, Sanatorien, Klinik
- Siedlungseinheiten

&EP



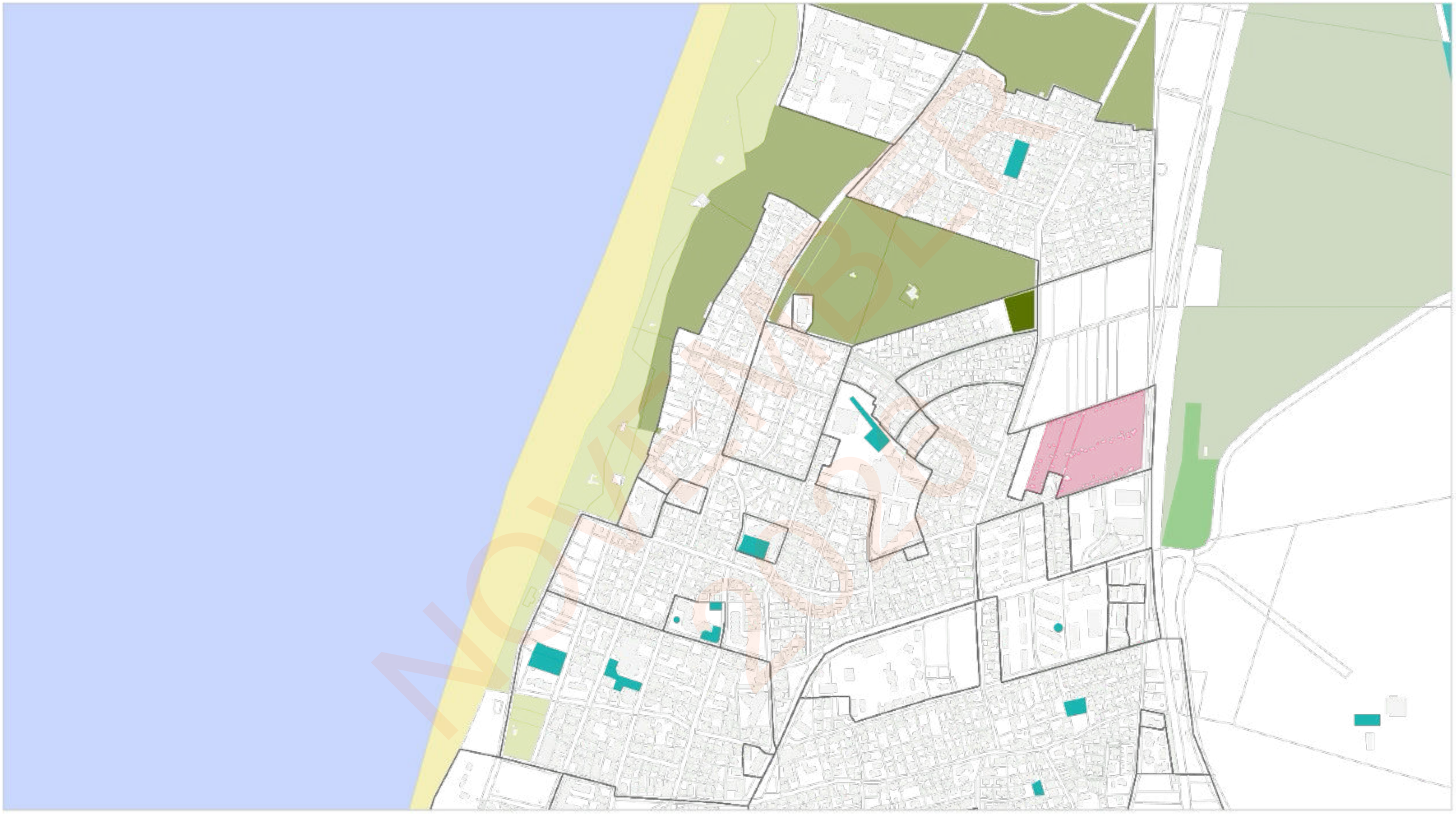
Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Süd)

Touristische Unterkünfte

- Hotel
- Hotel garni
- Pension
- Campingplatz
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.500

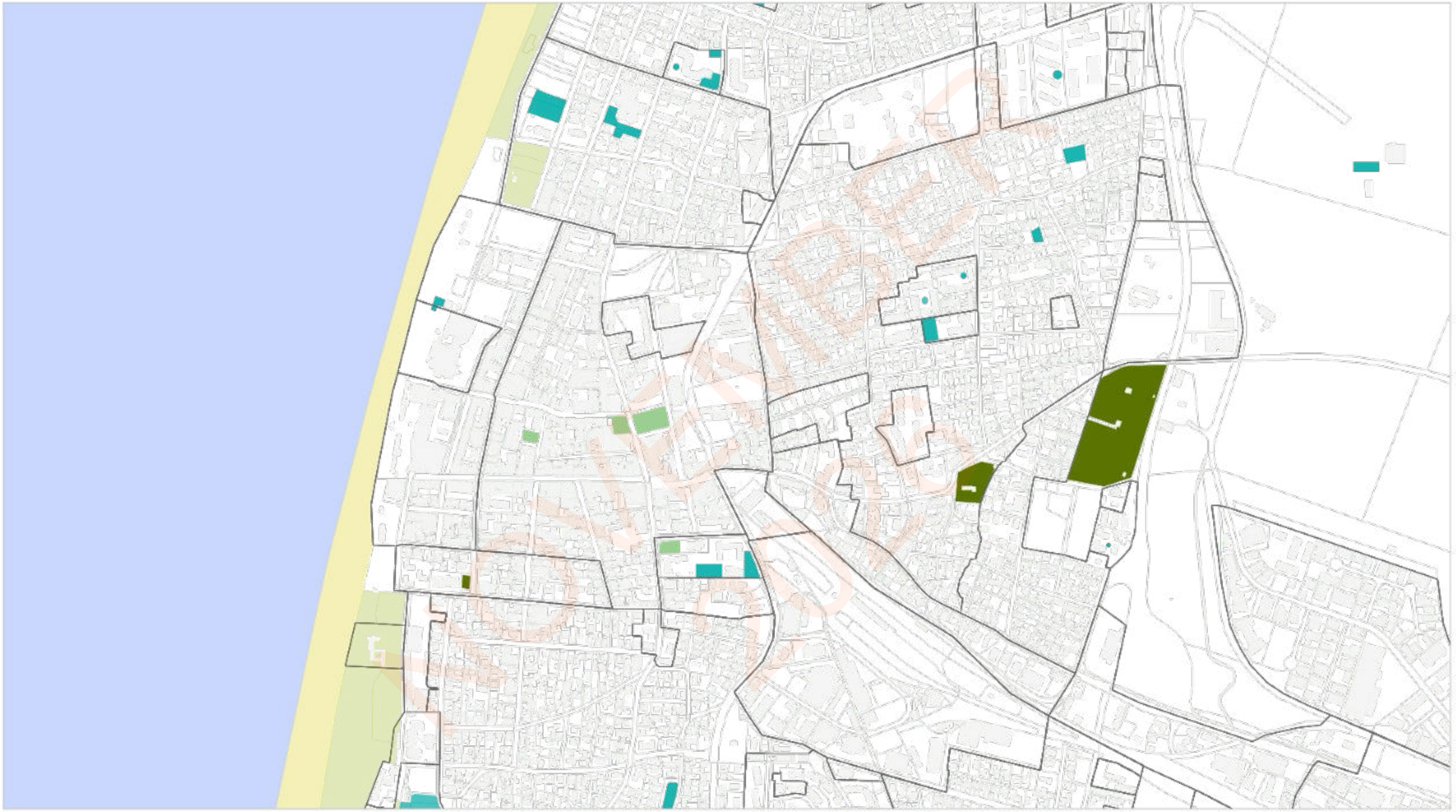
Teilausschnitt Westerland (Nord)

Freiraum

- Gewässer
- Strand
- Dünen
- Heide
- Friedhof
- Wald
- angelegter Freiraum
- Kleingartenverein
- Spiel und Sport

Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.500

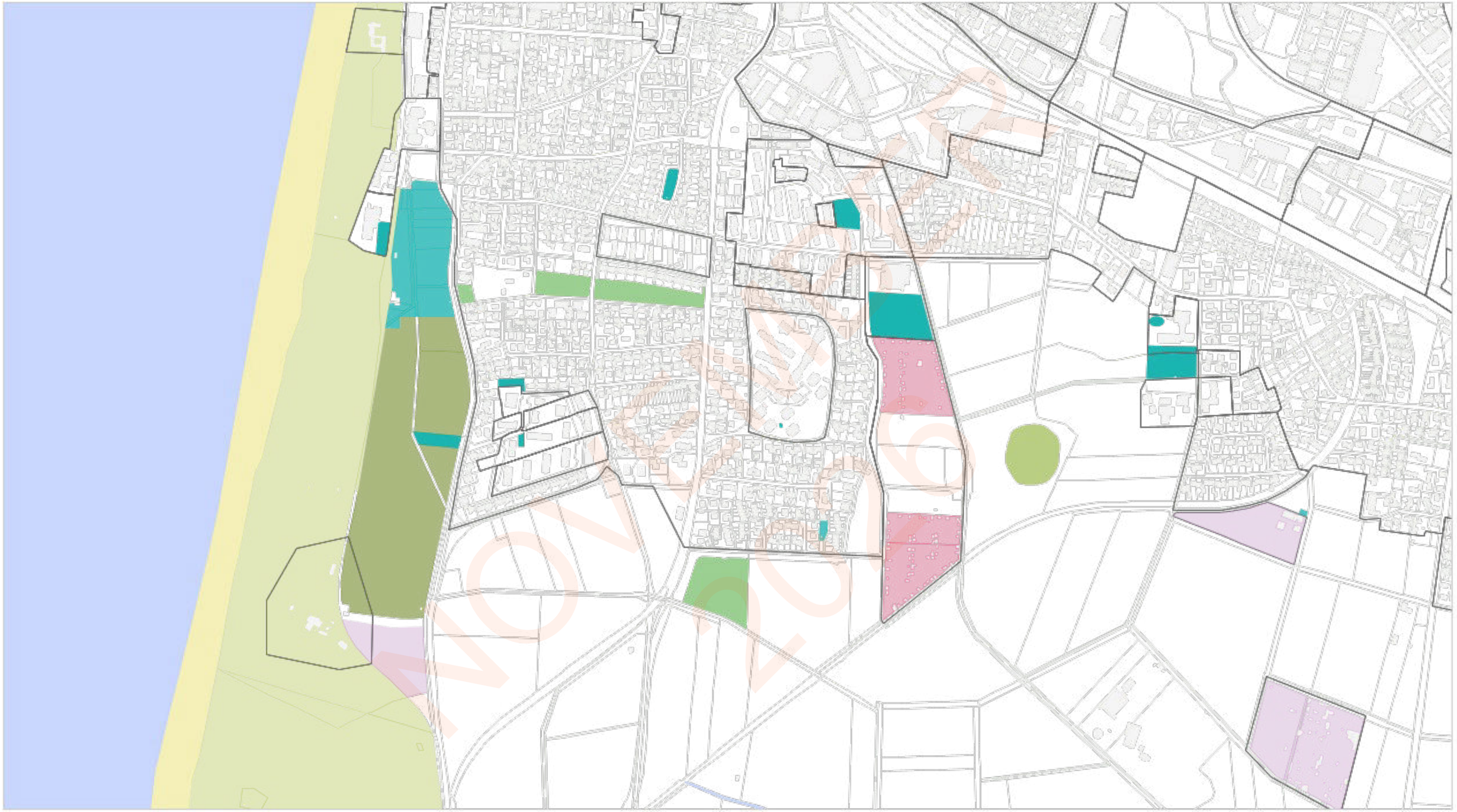
Teilausschnitt Westerland (Mitte)

Freiraum

- Gewässer
- Strand
- Dünen
- Friedhof
- angelegter Freiraum
- Spiel und Sport

Siedlungseinheiten

&EP



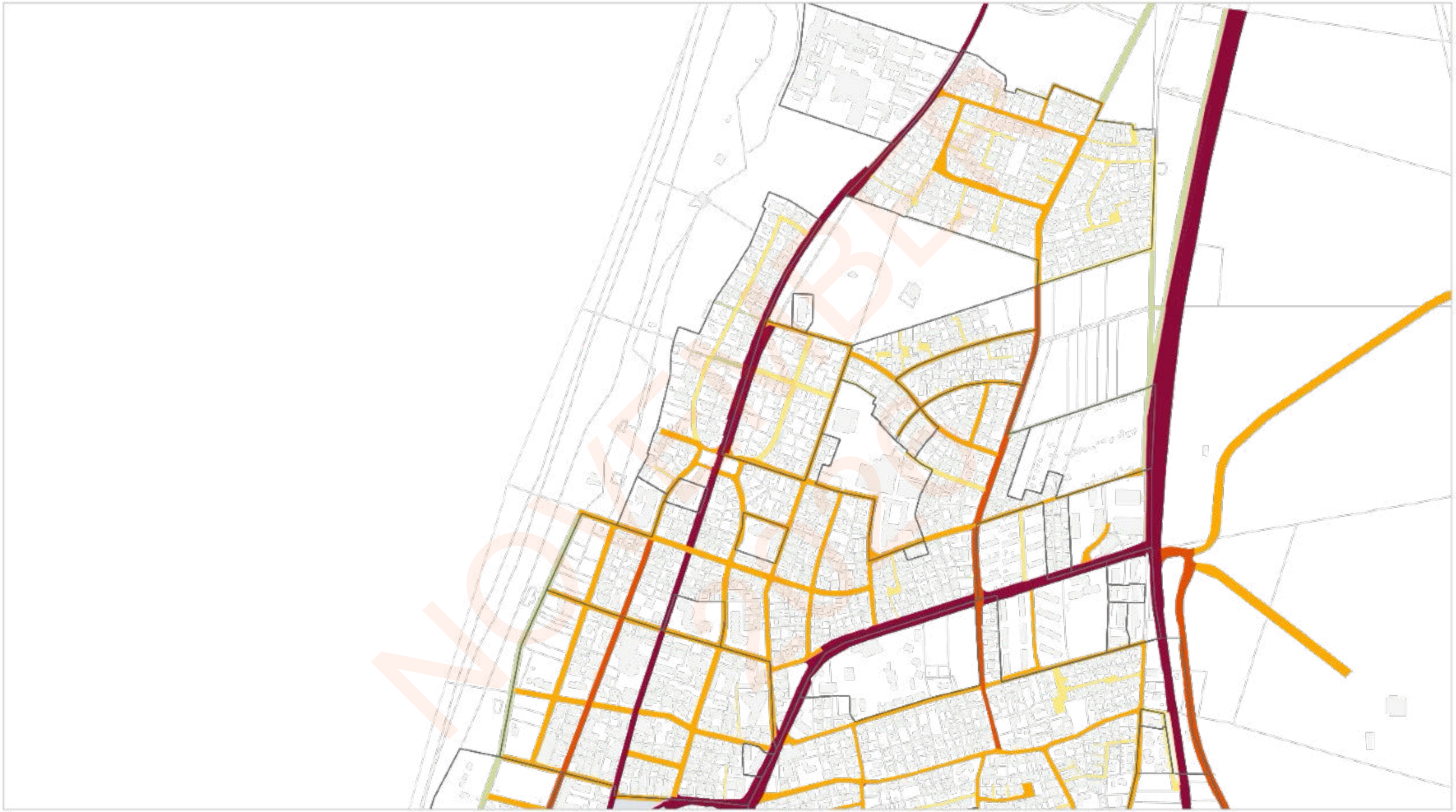
Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Süd)

Freiraum

- Gewässer
- Strand
- Dünen
- Wald
- Naherholungsgebiet
- angelegter Freiraum
- Kleingartenverein
- kommerzieller Freiraum
- Spiel und Sport
- Siedlungseinheiten

&EP



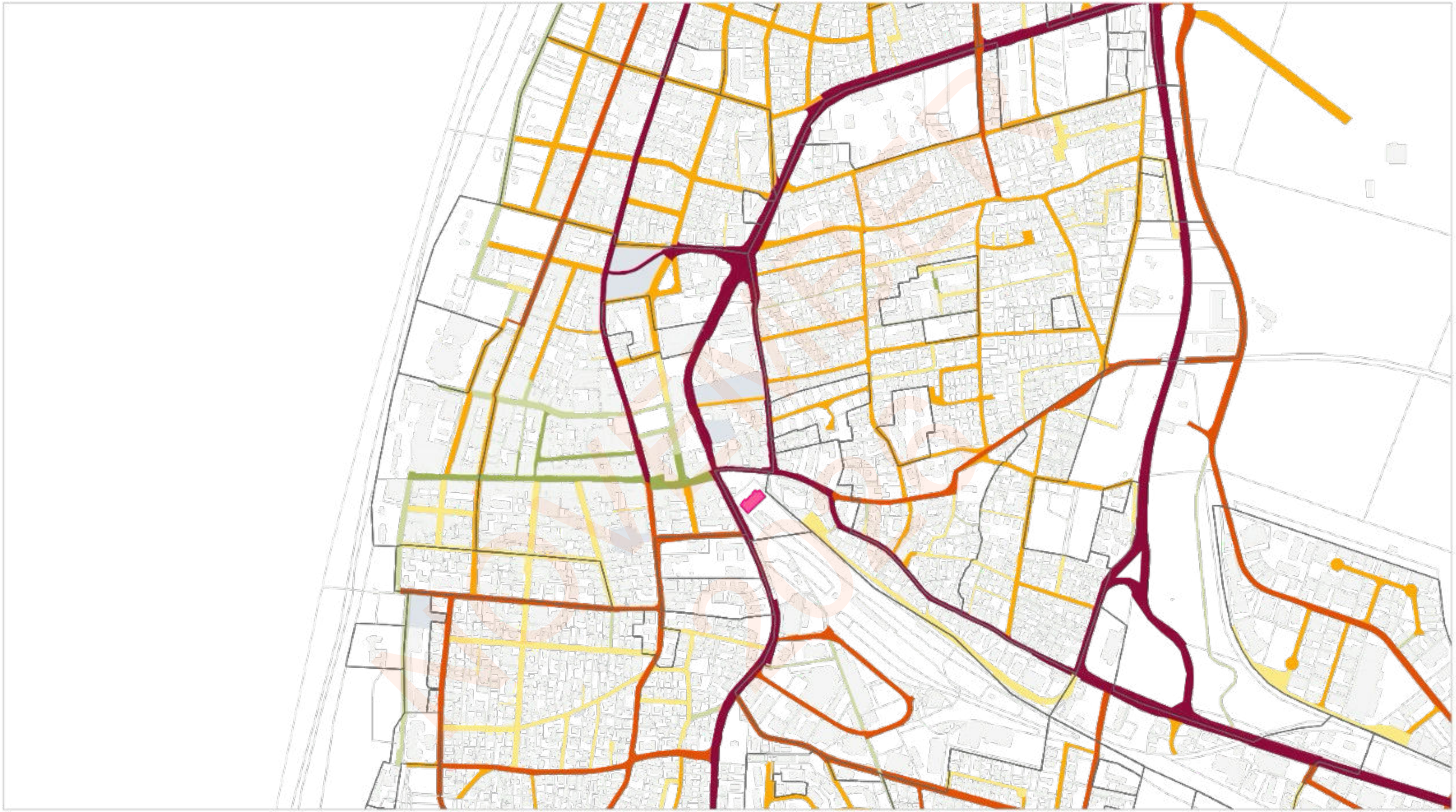
Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Nord)

Erschließung

- Hauptstraße
- Sammelstraße
- Anliegerstraße
- verkehrsberuhigte Anliegerstraße
- frei für Fuß- und Radverkehr
- größere Kfz-Abstellflächen
- Siedlungseinheiten

&EP



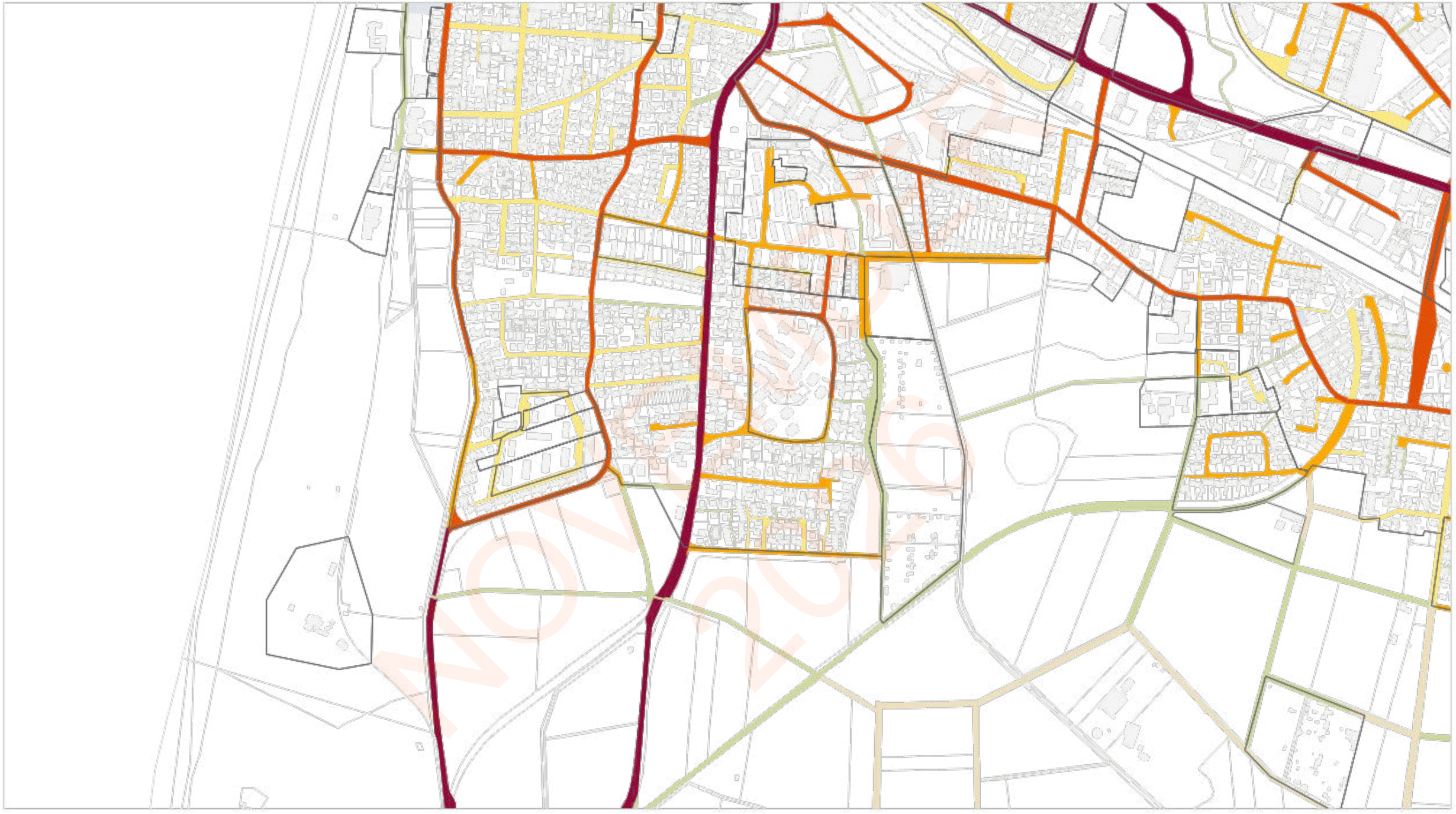
Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Mitte)

Erschließung

- Hauptstraße
- Sammelstraße
- Anliegerstraße
- verkehrsberuhigte Anliegerstraße
- frei für Fuß- und Radverkehr
- frei für Fußverkehr
- größere Kfz-Abstellflächen
- Bahnhof
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Süd)

Erschließung

- Hauptstraße
- Sammelstraße
- Anliegerstraße
- verkehrsberuhigte Anliegerstraße
- frei für Fuß- und Radverkehr
- Straße ohne Siedlungszusammenhang
- Siedlungseinheiten

&EP



Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Nord)

Historie der Siedlungsentwicklung

- bis 1878
- 1879 - 1905
- 1928 - 1933
- 1937 - 1967
- 1968 - 2008
- Siedlungseinheiten

&EP



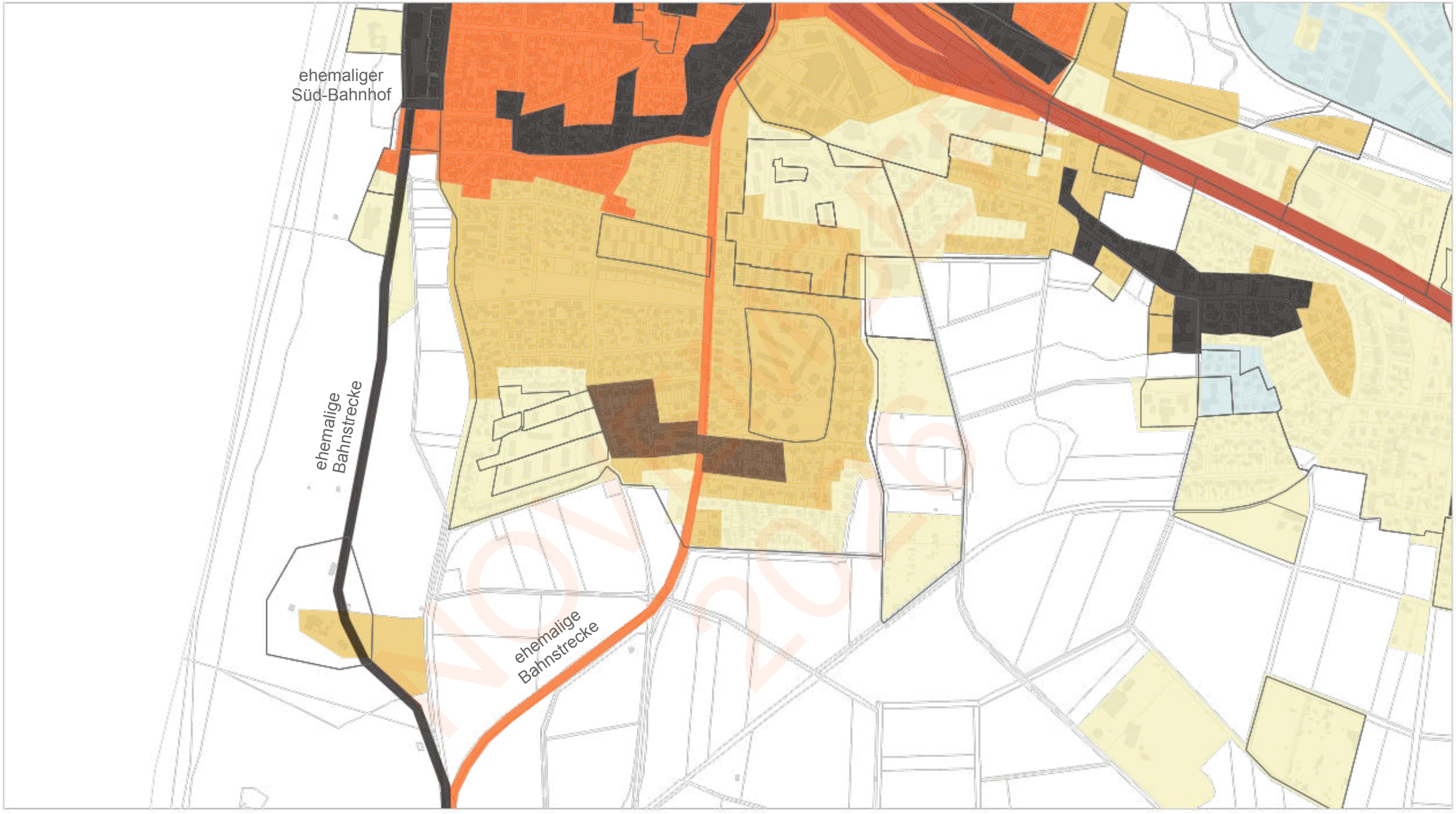
Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Mitte)

Historie der Siedlungsentwicklung

- bis 1878
- 1879 - 1905
- 1906 - 1927
- 1928 - 1933
- 1937 - 1967
- 1968 - 2008
- seit 2009
- Siedlungseinheiten

&EP



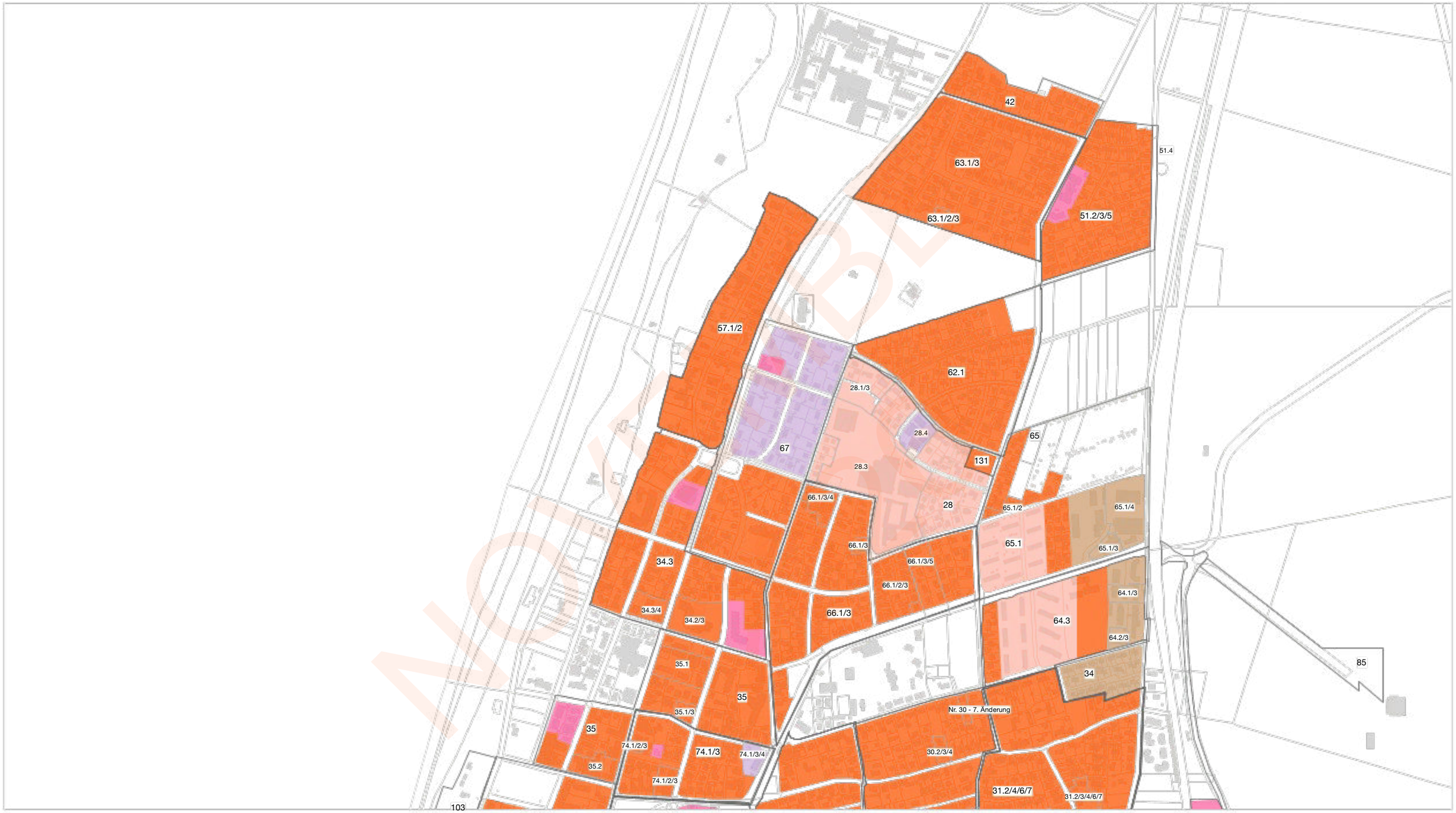
Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Süd)

Historie der Siedlungsentwicklung

- bis 1878
- 1879 - 1905
- 1906 - 1927
- 1928 - 1933
- 1937 - 1967
- 1968 - 2008
- seit 2009
- Siedlungseinheiten

&EP



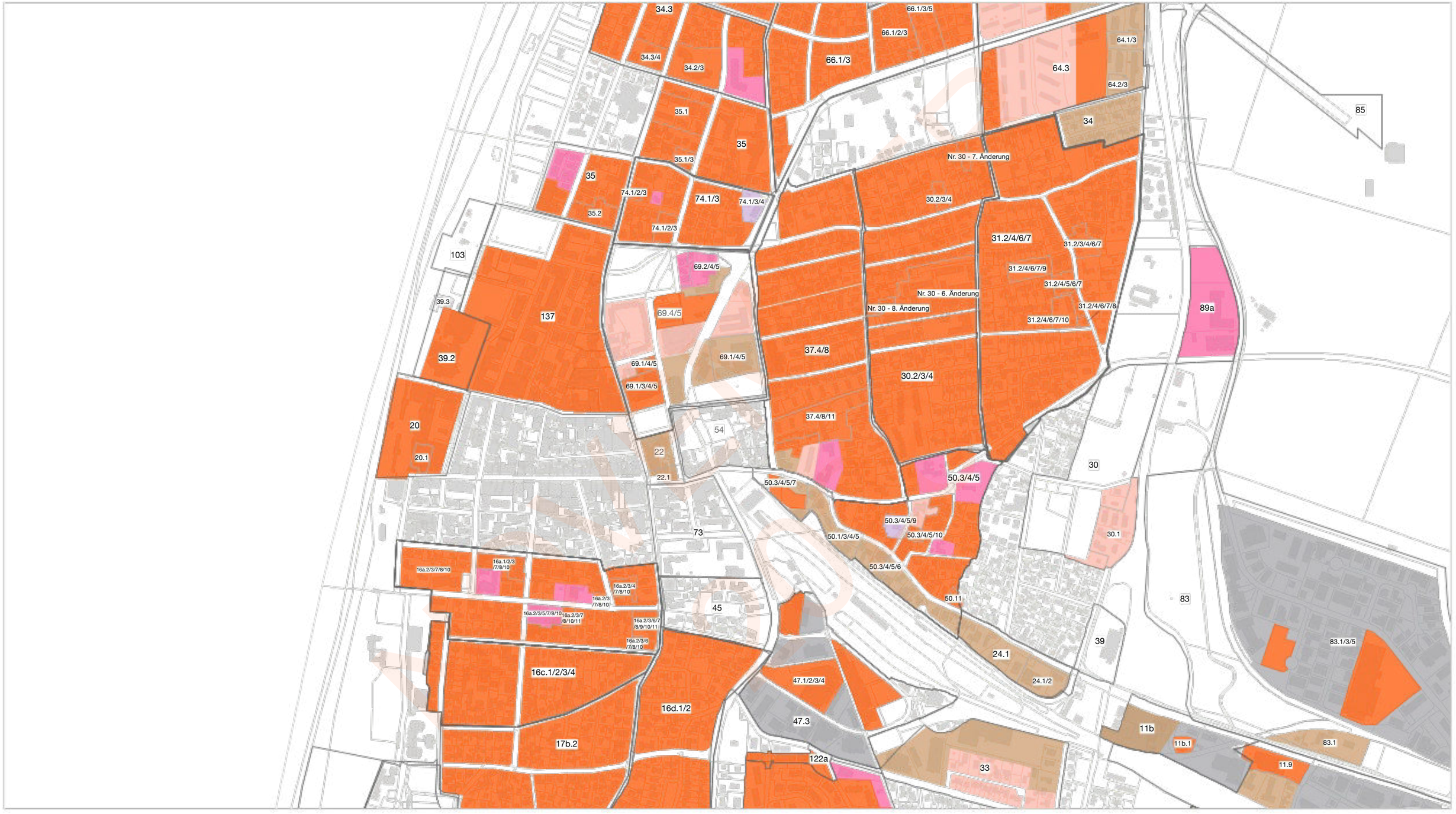
Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Nord)

Ausgewiesene Baugebiete

- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet (vor 2017)
- Mischgebiet
- Sondergebiet
- Gemeinbedarfsfläche
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereich Änderung Bebauungsplan

&EP



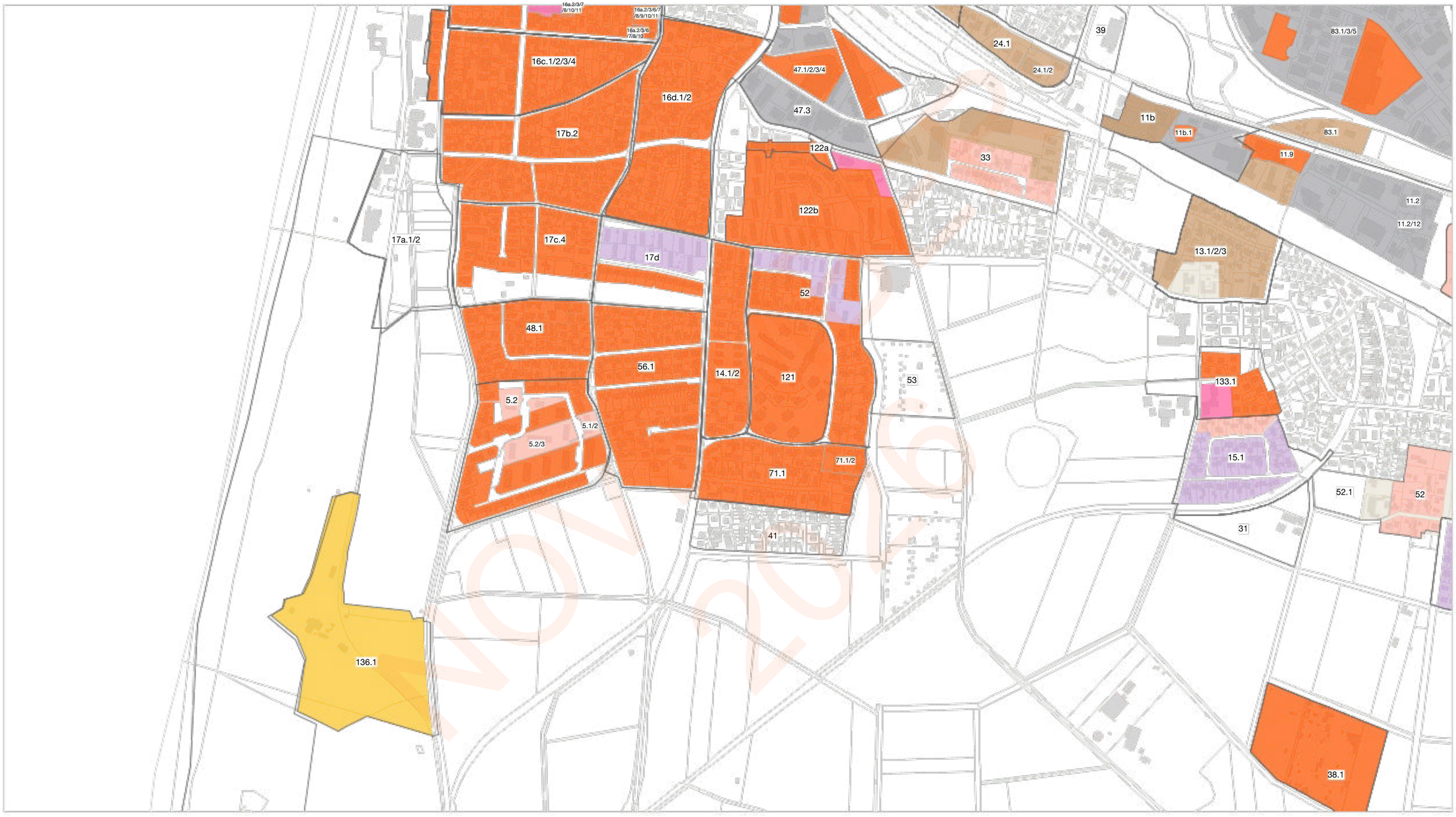
Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Mitte)

Ausgewiesene Baugebiete

- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet (vor 2017)
- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Gemeinbedarfsfläche
- Sondergebiet
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereich Änderung Bebauungsplan

&EP



Maßstab: 1:7.500

Teilausschnitt Westerland (Süd)

Ausgewiesene Baugebiete

- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet (vor 2017)
- Allgemeines Wohngebiet (nach 2017)
- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Gemeinbedarfsfläche
- Sondergebiet
- Sondergebiet (Campingplatz)
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereich Änderung Bebauungsplan

&EP

NOVEMBER 2026

NOVEMBER
2026