

Ministerium für Inneres, ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

**Ministerin**

Insulares Bürgernetzwerk Sylt  
Merret reicht's  
Frau Birte Wieda  
Stephanstraße 18  
25980 Westerland

18. November 2020

Mein Zeichen: 70410/2020

Sehr geehrte Damen und Herren vom insularen Bürgernetzwerk Sylt,

in Ihren Schreiben vom 6. und 13. Oktober 2020 an mich und vom 8. November an die Abteilungsleiterin der Landesplanung Frau Koll sprechen Sie sehr unterschiedliche Probleme auf der Insel Sylt an, die alle eins gemeinsam haben: sie sind überwiegend schon lange bekannt und sie sind nicht einfach zu lösen; weder von der Privatwirtschaft, den Gemeinden der Insel oder vom Land. Jedes der angesprochenen Probleme verdient eine seiner Komplexität angemessene ausführliche Behandlung. Bitte haben Sie daher Verständnis dafür, dass ich im Rahmen meines Antwortschreibens nicht jedes der von Ihnen angeschnittenen Probleme ausreichend detailliert ansprechen kann.

Die Insel Sylt mit ihrer für Schleswig-Holstein einzigartigen naturräumlichen Ausstattung ist zu Recht ein in ganz Deutschland beliebtes Ferienziel. Auch um diese Attraktivität dauerhaft zu erhalten, sind sehr umfangreiche Naturbereiche der Insel streng geschützt. Die geschützten Biotop sind vor baulicher Inanspruchnahme gesichert. Darüber hinaus wird die Siedlungsentwicklung auf der Insel durch die Regionalplanung mittels Baugebietsgrenzen gelenkt. Der gültige Regionalplan bestimmt, wo auf der Insel überhaupt noch Neubaugebiete im Außenbereich zulässig sind. Durch die Baugebietsgrenzen konnte zwar die bauliche Neuinanspruchnahme von Freiräumen auf der Insel Sylt erheblich limitiert werden, wie die Gemeinden aber ihre kommunale Planungshoheit innerhalb der bestehenden Baugebiets-



grenzen nutzen, lässt sich durch die Regionalplanung nur begrenzt beeinflussen. Die Verfassung garantiert den Gemeinden eine weitgehende Planungshoheit. Das Land kann den Gemeinden daher nur bedingt Vorgaben machen, welche Planungs- und Sicherungsinstrumente im Einzelfall anzuwenden sind.

Die Gemeinden und die Landesplanung stimmen darin überein, dass die Entwicklung von Flächen im Kommunaleigentum Vorrang beim Wohnungsbau hat. Ein bewährtes Mittel ist weiterhin der kommunale Bau von Mietwohnungen. Den Gemeinden kann allerdings nicht vorgeschrieben werden, zukünftig nur noch Wohnungsneubau durch kommunale Wohnungsbauunternehmen zu realisieren. Durch die Vergabe von Erbbaurechten haben die Gemeinden dauerhaft ein Zugriffsrecht auf die Grundstücke, auch im Verkaufsfall. Dieser Ansatz vermag auch in der Langfristperspektive hinreichend die Dauerwohnfunktion sicherzustellen, wenn die verwaltungstechnische Umsetzung des Erbbaurechtes einschließlich der darin verankerten Vollzugsregelungen zielorientiert durch die Gemeinde bzw. die Amtsverwaltung gewährleistet ist.

Der Erhalt der Dauerwohnfunktion in Neubaugebieten auf neuen und wiedergenutzten Flächen allein durch vorsorgende Regelungen in den Bebauungsplänen, auch ergänzt um eine Fremdenverkehrs- (§ 22 BauGB) oder Milieuschutzsatzung (§ 172 BauGB), hat sich in der Vergangenheit i.d.R. nicht als hinreichend erwiesen, da eine auf Dauer angelegte Überwachung der Festsetzungen durch die untere Bauaufsichtsbehörde kaum zu gewährleisten ist. Wenn im Bereich von neuen Bauflächenausweisungen die Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, sollten neue und wiedergenutzte Flächen nur entwickelt werden, wenn über das oben genannte Instrumentarium hinaus auch weitergehende insolvenzfeste, privatrechtliche Regelungen zum Einsatz kommen und die verwaltungstechnische Vollziehbarkeit sichergestellt ist.

Grundsätzlich ist auch die Übertragung der Grundstücke ins Eigentum der Gemeinde verbunden mit der Rückvergabe eines Erbbaurechtes für einzelne Grundstücke ein gangbarer Weg, um durch die langfristig wirksamen Zugriffsrechte der Gemeinde die Dauerwohnfunktion hinreichend sicherzustellen.

Soweit in Bestandsgebieten noch Wohnungsbestände mit einem hohen Anteil von Dauerwohnnutzungen vorhanden sind, sollte diese Wohnfunktion durch entsprechende bestandsorientierte Regelungen mit den zur Verfügung stehenden bauplanungsrechtlichen Instrumenten sichergestellt werden. Hier gilt es insbesondere den verwaltungstechnischen Vollzug entsprechender Regelungen in enger Abstimmung der kommunalen Verwaltung mit der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde zielorientiert zu gewährleisten. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass in bereits weitgehend transformierten Wohnquartieren, die



heute schon durch Zweitwohnsitze und Ferienwohnen dominiert sind, eine Dauerwohnnutzung nicht wieder durch Anwendung von Sicherungsinstrumenten herbeigeführt werden kann.

Die nutzbaren bauplanungs-, bauordnungs- und zivilrechtlichen Instrumente sind vorhanden und den Gemeinden und den Bauaufsichtsbehörden auch bekannt; sie müssen nur konsequent eingesetzt und ihr Vollzug nachhaltig kontrolliert werden. Der Umwandlungsprozess von Dauerwohnungen setzt sich allerdings aufgrund der Besonderheiten des hochpreisigen Immobilienmarktes der Insel Sylt und weil die Wohnungsbestände noch nicht im nötigen Umfang durch die Gemeinden geschützt werden, weiter fort. Perspektivisch wird sich der Anteil von Dauerwohnnutzungen in den Wohnungsbeständen somit weiter reduzieren, wenn von Seiten der Gemeinden nicht in ausreichendem Umfang Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Dies sollte in allen Gemeinden der Insel Sylt mit erhöhter politischen Priorität betrieben werden.

Parallel zur Sicherung der Wohnungsbestände muss aber flankierend der Wohnungsneubau insbesondere im bezahlbaren Segment deutlich ausgeweitet werden. Bis 2030 werden auf der Insel ca. 2.500 zusätzliche Wohnungen benötigt. Dies hat eine aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose ermittelt, die von einem sachverständigen Gutachter im Auftrag des Landes erarbeitet worden ist. Ein weiteres Ergebnis dieses Gutachtes ist, dass auf der Insel Sylt für diesen Umfang an benötigten Neubauwohnungen gar nicht ausreichend geeignete Flächen in den Gemeinden vorhanden sind. Wir gehen deshalb davon aus, dass auf den noch vorhandenen Entwicklungsflächen, die die Gemeinde als kurz- oder mittelfristig (bis 2030) entwickelbar eingestuft haben, bei sehr optimistischer Rechnung höchstens 1.700 Neubauwohnungen entstehen können. Diese Zahlen verdeutlichen, dass durch Wohnungsneubau der aktuelle und zukünftige Wohnungsbedarf auf der Insel nicht annähernd gedeckt werden kann. Aus Sicht des Landes ist es deshalb auch so wichtig, dass eine der letzten großen Entwicklungsflächen der Insel im städtebaulichen Bestand, die ehemalige Marineversorgungsschule in List, mit neuem Dauerwohnraum nachgenutzt wird.

Aufgrund dieses großen Wohnungsbedarfs wird geförderter Wohnraum auf der Insel Sylt auch durch das Land aktiv geschaffen. Im Rahmen des Masterplans Sylt hat das Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung gemeinsam mit dem Kommunalen Liegenschaftsmanagement der Gemeinde Sylt und weiteren Gemeinden der Insel Sylt seit 2014 eine Vielzahl von zum Teil auch geförderten Wohnungsbaumaßnahmen auf den Weg gebracht bzw. schon umgesetzt. Verbunden war dies auch mit der Überlassung von landeseigenen Grundstücken auf der Insel Sylt für die Schaffung von mehr Dauerwohnraum. Nach aktuellem Stand konnten bislang insgesamt über 380 neue Wohneinheiten fertiggestellt und bezogen werden. Davon wurden 176 Wohnungen mit Darlehen und zum Teil mit Zuschüssen der IB.SH gefördert.



Da das auf der Insel geeignete und umweltverträglich nutzbare Flächenpotenzial für den Wohnungsneubau sehr limitiert ist, muss dieses auch prioritär für die Schaffung von Dauerwohnraum von allen Gemeinden der Insel genutzt werden. Hierzu haben sich die Gemeinden mit ihren Beschlüssen zum Wohnraumentwicklungskonzept (WEK) auch verpflichtet. Durch den Abschluss eines raumordnerischen Vertrages (ROV) zwischen den Gemeinden der Insel Sylt und der Landesplanung sollte ergänzend abgesichert werden, dass die bereits im WEK enthaltenen Entwicklungsflächen auch primär für die Schaffung des dringend benötigten Dauerwohnraums von den Gemeinden entwickelt werden. Wie Sie wissen, haben leider nur die Gemeindevertretungen von Hörnum, Kampen, Wennigstedt-Braderup und List für die Unterzeichnung dieser gemeinsamen Vereinbarung gestimmt. Unabhängig von dieser bisher noch nicht zustande gekommenen Vereinbarung zur Flächensicherung für das Dauerwohnen besteht nach wie vor für alle Gemeinden der Insel die Aufgabe, einen möglichst großen Beitrag zur Erhaltung und Schaffung eines bezahlbaren Dauerwohnraumbototes zu leisten. Die Landesplanung hat sich deshalb dazu entschieden, nach Ausscheiden der Gemeinde Sylt, eine Vertragslösung mit den verbleibenden vier Gemeinden der Insel zu schließen, um zukünftig eine den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entsprechende Flächenpolitik zur Schaffung von Dauerwohnraum zu unterstützen. Grundsätzlich wird dabei die Inanspruchnahme von bereits baulich vorgeutzten Flächen und die städtebauliche Innenentwicklung Vorrang vor der Neuinanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen im Außenbereich haben.

Wir haben aber nach wie vor ein großes Interesse an einer Vereinbarung, die alle Gemeinden der Insel Sylt umfasst. Sollte der Versuch von Bürgermeister Häckel und des Kreises Nordfriesland zum Erfolg führen, eine interkommunale Abstimmung und Vereinbarung mit allen Gemeinden auf der Insel auf der Basis des WEK zu erreichen, könnte dies den Abschluss eines ROV entbehrlich machen. Wir würden uns deshalb sehr freuen, wenn das Bürgernetzwerk Sylt den dringenden Bedarf zur Schaffung von Dauerwohnraum anerkennt und diese Initiative von Bürgermeister Haeckel und Kreis Nordfriesland nach Kräften unterstützt.

Als weiteres Problem sprechen Sie in Ihrem Brief die Verkehrssituation auf der Insel Sylt an. Das Ziel Ihres Netzwerkes, die verkehrliche Situation auf der Insel im Interesse der Bürgerinnen und Bürger sowie des Tourismus zu verbessern und Verkehrsbelastungen insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr abzubauen, wird auch vom Land Schleswig-Holstein geteilt. Die Entlastung der überlasteten Eisenbahnanbindung der Insel Sylt an das Festland ist dringend erforderlich. Im Interesse der vielen Arbeitspendler, aber auch der Touristen, ist eine Verbesserung der Pünktlichkeitsbilanz der Bahn überfällig. Im Bundesverkehrswegeplan ist ein zweigleisiger Ausbau der Strecke zwischen Niebüll und Klanxbüll



bereits beschlossen. Das Autozugterminal in Westerland wird derzeit von der DB AG ausgebaut. Gespräche zwischen den vier auf Sylt aktiven Eisenbahnverkehrsunternehmen zur Vereinbarung von „Dispositionsregeln“ zur Reduzierung von Verspätungen und Zugausfällen laufen noch, haben bisher aber erst wenige Ergebnisse erbracht.

Für die nachhaltige Bewältigung des Binnenverkehrs auf der Insel wäre sicherlich ein gemeinsames Verkehrs- und Mobilitätskonzept wichtig, an dem sich alle Gemeinden der Insel Sylt orientieren. Ein in diese Richtung gehender Versuch hat allerdings nicht gefruchtet. Es konnte nicht die nötige Einigkeit zwischen den Gemeinden hergestellt werden. Eine interkommunale Verständigung über Fragen nachhaltiger Mobilität wäre für eine zukunftsfähige Entwicklung der gesamten Insel aber sehr wichtig. Dies auch im Hinblick auf die Tourismusentwicklung. Viele Urlauber überzeugt das bestehende ÖPNV-Angebot nicht; sie reisen daher mit dem Auto-Zug an und nutzen auf der Insel auch nicht den ÖPNV. Mit dem Auto ist die Flexibilität der Mobilität auf der Insel größer. Mit der Erarbeitung eines integrierten Verkehrskonzeptes für die gesamte Insel könnte ein wichtiger Beitrag zu einer nachhaltigen Verkehrswende und damit auch zu einem nachhaltigeren Tourismus eingeleitet werden. Die Initiative für solch ein Mobilitätskonzept muss allerdings von den Gemeinden ausgehen; diese kann ein Engagement des Landes nicht ersetzen.

Als letzten Punkt möchte ich noch auf das von Ihnen angesprochene Thema des hohen touristischen Gästeaufkommens auf der Insel eingehen. Hohes Besucheraufkommen in der Hauptsaison kann die Lebensqualität für Einwohner\*innen in den touristisch stark frequentierten Orten deutlich einschränken. Erreichte Belastungsgrenzen können deshalb eine Schranke für die Entwicklung neuer Großprojektideen sein. Wie sie in Ihrem Brief aber auch festgestellt haben, basiert die regionale Wirtschaft der Insel vorwiegend auf Einnahmen aus dem Tourismus. Gleichzeitig werden die Kommunen durch diese Einnahmen in die Lage versetzt, Infrastruktur vorzuhalten, die auch der Wohnbevölkerung zugutekommt bzw. ohne die Einnahmen aus dem Tourismus nicht zu finanzieren wären. Ein Rückbau touristischer Angebote kann somit keine Lösung darstellen. Vielmehr stellt sich die Frage, wie eine denkbare zukunftsfähige Entwicklung des Tourismus auf der Insel Sylt konkret aussehen könnte. Mit der Tourismusstrategie Schleswig-Holstein 2025 werden in erster Linie der Rahmen und die Qualitätsziele vorgegeben. Die Entwicklung eines nachhaltigeren Tourismus in der Urlaubsregion Sylt und Nordfriesland sowie in ganz Schleswig-Holstein ist ein wichtiges Handlungsfeld der Tourismusstrategie und auch zukünftiges Leitthema. Auch im Hinblick auf die touristische Entwicklung kann das Land allerdings keinen Strukturwandel gegen die handelnden Akteure durchsetzen. Dies geht nur gemeinsam. In diesem Sinne wird sich die Landesregierung für eine qualitätsorientierte Entwicklung des Tourismus auf der Insel Sylt stark machen und eine Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der kleinen und mittelständischen



Tourismusbetriebe weiterhin unterstützen, die ja auch auf Sylt das Herz der touristischen Landschaft bilden.

Das Land wird den Gemeinden, ihren Einwohner\*innen und den Gewerbetreibenden auf der Insel Sylt auch in Zukunft zur Seite stehen und sie bei der Suche nach Lösungen für die noch anstehenden Probleme unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sabine Sütterlin-Waack'. The signature is written in a cursive style with some stylized letters.

Dr. Sabine Sütterlin-Waack