

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

Landesplanungsbehörde

Amtsvorsteherin  
des Amtes Landschaft Sylt  
→ Bauverwaltung  
Andreas-Nielsen-Straße 1  
25980 Sylt / OT Westerland  
d.d. Landrat des Kreises Nordfriesland

mit einer Kopie  
für die Gemeinde  
List auf Sylt

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 13.02. + 30.04.2019  
Mein Zeichen: IV 625 – 504 – Dünenpark  
Meine Nachricht vom:

Jörn Uhl  
Joern.Uhl@im.landsh.de  
Telefon: +49 431 988-1849  
Telefax: +49-431-988-6-141849

09.05.2019

**nachrichtlich:**

AC Planergruppe  
Burg 7 A  
25524 Itzehoe

Landrat des Kreises Nordfriesland  
→ Fachdienst Bauen und Planen  
Marktstraße 6  
25813 Husum

Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft,  
Umwelt, Natur und Digitalisierung  
→ Abteilung Naturschutz und Forstwirtschaft ( V 534 )

**Raumplanerisches Abstimmungsverfahren / raumordnerische Abstimmung nach § 11 Abs. 4 Landesplanungsgesetz vom 27.01.2014 (LaplaG; GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 13.12.2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 773), i.V.m. Ziffer 3.7.3 Abs. 1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719);**

- **Projekt / Bebauungsplan „Dünenpark“ der Gemeinde List auf Sylt**

**Ihre Schreiben vom 13.02.2019 (Antrag auf Einleitung eines raumordnerischen Abstimmungsverfahrens) sowie 30.04.2019**

Mit Schreiben vom 13.02.2019 bittet die Gemeinde List auf Sylt um die Einleitung eines raumordnerischen Abstimmungsverfahrens für die Planung eines Feriendorfes („Ferienhausgebiet Dünenpark“) im nördlichen / nordöstlichen Teilbereich des Geländes der ehemaligen Marineversorgungsschule (MVS).

Aus Sicht der Landesplanung sind zu den eingereichten Unterlagen folgende Anmerkungen zu machen:

Hinsichtlich der geplanten Aufteilung des Areals in drei Entwicklungsgebiete sowie der beabsichtigten Nutzungen [Öffentliche bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen (Schwimm- und Mehrzweckhalle, Sportplatz sowie Feuerwehr) / Ferienhaussiedlung als gewerblicher Ferienpark / (Dauer-)Wohngebiet mit Geschosswohnungsbauten und Eigenheimen] bestehen zunächst einmal keine grundsätzlichen Bedenken.

Insbesondere ist festzustellen, dass das Projekt die Chance birgt, das ehemalige MVS-Gelände als Konversionsfläche mit einer zivilen Nutzung zu reaktivieren und den weitgehend isolierten Standort in inselartiger Lage im Kernbereich der Gemeinde List auf Sylt wieder in das Siedlungsgefüge zu integrieren. Für die einzelnen Komponenten der Planung muss aber noch geprüft werden, wie sie sich in ihrem Profil und ihrer Größenordnung in die Rahmensetzungen für die bauliche Fortentwicklung der Insel Sylt einfügen.

Aus folgenden Gründen ist es daher erforderlich, ein der Bauleitplanung vorgeschaltetes kombiniertes Zielabweichungsverfahren und raumordnerisches Abstimmungsverfahren durchzuführen:

In Ziffer 4.1 Abs. 7 Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; *Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747*) ist als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass auf der Insel Sylt wegen der erreichten hohen Konzentration der touristischen Infrastruktur (Stichwort: Belastungsgrenze) in der Regel keine neuen größeren tourismusbezogenen Bauvorhaben mehr errichtet werden sollen. Ausnahmen sind nur auf der Basis eines jeweils abgestimmten inselweiten Gesamtbedarfskonzeptes prüfbar.

Insofern ist festzuhalten, dass der Regionalplan zwar eine restriktive Vorgabe für neue touristische Bauvorhaben vorsieht, andererseits aber auch einen Ausnahmetatbestand in Betracht zieht. Voraussetzung für eine landesplanerische Beurteilung ist daher eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Projektes vor dem Hintergrund der hohen Konzentration der touristischen Infrastruktur. Im Rahmen des Verfahrens wird daher inselweit zu diskutieren sein, welche Auswirkungen des Projektes im Hinblick auf Verkehr, Ver- und Entsorgung, Naturraum etc. zu erwarten sind. Dabei sollten die Entwicklung der Bevölkerung (Erst- und Zweitwohnsitze), der Arbeitsplätze (Pendleraufkommen), der Baufertigstellungen sowie des touristischen Angebotes und der touristischen Nachfrage mit betrachtet werden.

Angesichts der Lastgrenzen sollte auch bilanziert werden, inwieweit durch den neuen touristischen Nutzungsansatz die Bettenverluste in ‚Altunterkünften‘ in den vergangenen Jahren nur kompensiert werden und vorrangig eine qualitative Aufwertung durch ein neues touristisches Profil-Element entwickelt werden kann. In den vergangenen Jahren ist durch den Neubau von Hotelprojekten (insbesondere Arosa-Hotel, Easy-Living-Hotel an der Hafestraße) ein nicht geringer Zuwachs an neuen Bettenkapazitäten umgesetzt worden, weitere Vorhaben (Lanserhof im Bau; neue Projekte an der Hafestraße sind bereits geplant) kommen absehbar noch hinzu. Insoweit fehlt aber noch eine Gesamtbilanzierung, die den Zuwachs entsprechend bewertet. Die in der vorliegenden Unterlage zitierte NIT-Studie betrachtet das Thema Lastgrenzen nur begrenzt.

Bevor die förmliche Einleitung des Verfahrens erfolgen kann, müssen zu den genannten Punkten zunächst weitere Ausführungen erarbeitet werden.

Des Weiteren sind die Vorgaben des LEP für touristische Infrastruktur (Ziffer 3.7.3) zu beachten. Danach ist zusätzlich zur öffentlich-rechtlichen Bindung im Rahmen eines Nutzungs- und Betreiberkonzeptes sicherzustellen, dass die touristisch-gewerbliche Nutzung

der auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienenden Ferienwohneinheiten auch dauerhaft gewährleistet ist. Dies ist vor dem Hintergrund der spezifischen Wohnungsmarktsituation auf der Insel Sylt (Umwandlung von Ferien- und auch Dauerwohnungen in Zweitwohnungen) von großer Bedeutung. Daher ist aufgrund der Rahmenbedingungen besonderer Wert auf die Sicherungsinstrumente zu legen.

Vor diesem Hintergrund werden die diesbezüglichen Ausführungen in der vorliegenden Unterlage zunächst zur Kenntnis genommen. Im Grundsatz wird seitens der Landesplanung bereits der Projektansatz kritisch gesehen, dass die Veräußerung von Ferienwohneinheiten in Einzeleigentum möglich sein soll. Ein in einer Hand verbleibendes Projekt lässt sich in seiner touristisch-gewerblichen Ausrichtung leichter steuern, wohingegen eine Eigentümergemeinschaft nur begrenzt ein plausibles Betreiberkonzept sicherstellen können, wenn nicht verbindlich ein Betreiber mit entsprechend umfassenden Zugriffsrechten auf die Gesamtanlage (Serviceangebote, Vermarktung etc.) aufgezeigt und in dem Projektansatz verankert wird.

Folglich kommt es in ganz erheblichem Maße darauf an, dass die Erwerber / Einzeleigentümer verbindlich und langfristig in das Betreiberkonzept eingebunden sind. Außerdem muss sichergestellt sein, dass eine Verknüpfung von Eigentümergemeinschaft und Betreiber erfolgt; für die Eigentümergemeinschaft muss eine Dachorganisation bestehen.

Sofern die Gemeinde nicht in der Lage sein sollte, im Rahmen des vorgeschalteten Verfahrens die Sicherungsdetails darzulegen, wird dieser Punkt offen bleiben bzw. als raumordnerische Maßgabe für das Bauleitplanverfahren formuliert werden. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass für eine abschließende landesplanerische Beurteilung das Sicherungskonzept vorliegen muss mit folgenden Inhalten:

- Betreiber
- Beschreibung des Vorhabens → Ziel: touristisch-gewerbliche Nutzung (Wie viele Einheiten? Erstellung durch wen? Vermarktung durch wen? Betrieb und Unterhaltung durch wen? Verkauf an Dritte geplant? Gemeinschaftsanlagen? weitere touristische Anlagen?)
- Aussagen zur Qualität der Ferienwohnanlage (touristisches Profil der Anlage, Standard der Häuser oder Wohnungen, Art und Umfang der Gemeinschaftseinrichtungen, ggf. Pläne der Haustypen, ggf. Beschreibung des Angebots und des Betriebes der sonstigen touristischen Angebote, Verknüpfung mit vorhandenen touristischen Infrastrukturen)
- Darlegung der Elemente der rechtlichen und sonstigen Sicherung der touristisch-gewerblichen Nutzung (Durchführungsvertrag / städtebaulicher Vertrag, dingliche Absicherung / Grunddienstbarkeiten, Geschäftsbesorgungsvertrag etc.)
- Beteiligte (Gemeinde, Betreiber, Einzeleigentümer) im Rahmen der anzuwendenden Vertragsbeziehungen (Durchführungsvertrag – Kaufvertrag – Geschäftsbesorgungsvertrag)
- Selbstbindung und rechtliche Verpflichtung im Durchführungsvertrag; bei Verkauf der Ferienwohneinheiten: Betonung der öffentlich-rechtlichen Nutzungsbindung / Weitergabe der Selbstverpflichtung mittels Kaufvertrag / Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zur professionellen gewerblichen Vermarktung
- Bindungsfristen

Ich empfehle dennoch, diese Aspekte schon für das vorgeschaltete Verfahren zu konkretisieren und detaillierter darzulegen.

Im Hinblick auf die Ausführungen in der vorliegenden Unterlage, wonach der wohnbauliche Teil des Projekts nicht in das Verfahren einbezogen werden müsse, weil diese Entwicklung durch das 2011 durchgeführte Zielabweichungsverfahren zum „Nordsee-Campus-Sylt“ bereits abgesichert sei, verweise ich zunächst auf den seinerzeit mit Schreiben vom 02.09.2011 vorgelegten Verfahrensabschluss. Bei genauerer Betrachtung ist festzustellen, dass ein Großteil der damaligen Projekt-Eckpunkte und Rahmenbedingungen aufgrund zwischenzeitlicher Entwicklungen als obsolet bzw. als nicht mehr zutreffend einzuschätzen ist. Dem entsprechend kann der damalige Verfahrensabschluss aus hiesiger Sicht auch nicht mehr als Grundlage für landes- und regionalplanerische Beurteilungen von Entwicklungsplanungen herangezogen werden.

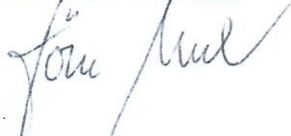
Vielmehr ist vor dem Hintergrund der sehr stringenten raumordnerischen Festlegungen zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung auf der Insel Sylt sowie der langwierigen Abstimmungsprozesse der vergangenen Jahre jetzt auf die im Zuge des Insularen Wohnungsmarkt- und Wohnraumentwicklungskonzepts (WMK / WEK) gewonnenen Erkenntnisse und die bisherigen Ergebnisse als Basis für die Prüfung von Wohnbauentwicklungsplanungen der Inselgemeinden abzustellen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Größenordnung wohnbaulicher Entwicklungen, den Abgleich mit den Bedarfen der Bedarfsträger sowie das Aufzeigen eines nachhaltigen Sicherungskonzepts.

Im vorliegenden Fall übersteigt die Zahl der projektierten Wohneinheiten die prognostizierten Zahlen des WMK. Hier muss seitens der Gemeinde deutlich gemacht werden können, wie sich ein Zusatzbedarf, z.B. durch neue Arbeitsplatzangebote (z.B. in den Hotelprojekten oder der Gastronomie) rechtfertigen kann, um eine Abweichung vom WMK zu begründen. Außerdem muss dargelegt werden, inwieweit das beabsichtigte Bauprogramm mit den Bedarfen der Bedarfsträger (bezahlbarer Wohnraum, spezifische Wohnungsgrößen und Bauformen etc.) kompatibel ist und welche Instrumente zur Sicherung des Dauerwohnraums hier zur Anwendung kommen.

In diesem Zusammenhang kommt einem Monitoring, wie es vom Inselbauamt bereits im Zuge von Entwicklungsplanungen anderer Inselgemeinden erstellt wurde, eine besondere Bedeutung zu.

Insoweit stelle ich fest, dass zu gegebener Zeit auch für den wohnbaulichen Teil des Gesamtprojekts „Dünenpark“ vertiefende Darlegungen einschließlich eines Monitorings vorzulegen sind, bevor eine raumordnerische Befassung und Prüfung überhaupt wird erfolgen können.

Freundliche Grüße



Jörn Uhl