

Satzung der Gemeinde Kampen über die

Erhaltung baulicher Anlagen und der

Eigenart von Gebieten - Bereich I:

Gebiet historischer Ortskern östlich der Hauptstraße

Auf Grund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie der §§ 4 und 28 Abs.1 Nr. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2007 (GVOBl. Schl.-H. S. 452), erlässt die Gemeinde Kampen nach Beschluss durch die Gemeindevertretung vom 10.11.2010 folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet, das in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte durch Blockmarkierung umrandet ist. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Für das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Kampen sind insbesondere Gebäude uthlandfriesischer Bauart, im Heimatschutz- und im Gründerzeitstil u.a. von städtebaulicher bzw. siedlungsgeschichtlicher Bedeutung.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen Errichtung, Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung der im Geltungsbereich dieser Satzung befindlichen baulichen Anlagen der Genehmigung nach § 172 BauGB i.V.m. § 173 BauGB.

Die Genehmigung hinsichtlich Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage

- a) allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
- b) oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung hinsichtlich der Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt.

Ist eine bauordnungsrechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 213 Abs.1 Nr. 4 BauGB handelt, wer entgegen der Festsetzungen dieser Satzung bauliche Anlagen ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Aufhebung

Die folgende, auf Grundlage des § 172 BauGB sowie der §§ 4 und 28 Abs.1 Nr. 2 GO erlassene Satzung der Gemeinde Kampen wird aufgehoben:
„Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen“ vom 17.03.2008 (Beschlussfassung der Gemeindevertretung).
Des Weiteren wird die „1. Änderung der Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen, Aufhebung von Geltungsbereichen“ vom 24.9.2009 (Beschlussfassung der Gemeindevertretung) aufgehoben.

§ 6 Inkrafttreten

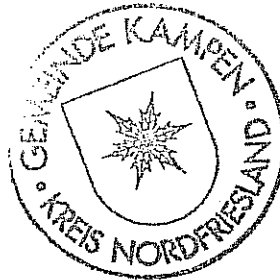
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung wird gem. § 172 Abs.1 S. 3 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs.1 der Hauptsatzung der Gemeinde Kampen (Sylt) ortsüblich durch Abdruck in der „Sylter Rundschau“ bekannt gemacht.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Kampen (Sylt), den 16.11.2010

Gemeinde Kampen (Sylt)

- Die Bürgermeisterin -



Stefanie Böhm

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

Bereich I: Gebiet historischer Ortskern östlich der Hauptstraße

1. Einleitung

Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung ist die Bewahrung der erhaltenswerten Bausubstanz sowie des charakteristischen Dorfbildes Kampens. Es gilt, die Eigenart und Einzigartigkeit des Kampener Orts- und Landschaftsbildes vor Abbrüchen und negativen baulichen Entwicklungen zu schützen.

Zur Ermittlung der Satzungsbereiche und der für die Erhaltung vorgesehenen baulichen Anlagen wurde im gesamten Kampener Gemeindegebiet eine fachliche Bauaufnahme durchgeführt. Sie bildet, zusammen mit historischen Flurkarten und Dokumenten, die Grundlage für die Aufstellung und Begründung dieser Satzung.

Die weitere Begründung gliedert sich in:

2. Geschichte der Bebauung Kampens
3. Gegenwart und weitere Aussichten
4. Bestandsaufnahme und Bewertung
5. Ziele der Erhaltungssatzung

2. Geschichte der Bebauung Kampens

16. und 17. Jahrhundert

Die Besiedelung Kampens beginnt im 16. Jahrhundert auf dem hochgelegenen Geestrücken von Sylt. Zunächst entwickelt sich der Ort als Ansiedlung von einfachen Langhäusern in Ständerbauweise, deren Hausform auf frühgeschichtlicher Bauweise basiert.

Die Reetdächer sind weit herunter gezogenen und abgewalmt, um dem Wind wenig Angriffsfläche zu bieten. Das Mauerwerk besteht aus Rotstein, über dem traufseitigen Eingangsbereich ist meist ein Spitzgiebel errichtet. Die Ausrichtung der Häuser erfolgt in Ost-Westrichtung, Wohn-, Stall- und Scheunenteil befinden sich unter einem Dach, wobei der Dachboden ausschließlich zur Heulagerung genutzt wird. Die Bewohner leben in einfachen bis ärmlichen Verhältnissen von der Landwirtschaft und dem Herings- und Schellfischfang, ab Ende des 16. Jahrhunderts auch vom Walfang.

18. und 19. Jahrhundert

Mit dem Walfang und der Handelsschifffahrt als neue Erwerbsquellen hält ein Wohlstand Einzug, der es den Kampenern ermöglicht, ihre Gebäude solider und aufwändiger zu gestalten. Zum Teil finden sich jetzt barocke Elemente an der Fassade und im Innenbereich. Die Ständerbauweise wird aufgegeben, die Traufe liegt jetzt höher. Scheunenteile werden im Winkel an die Langhäuser angebaut. Der Spitzgiebel wandelt sich zum Backengiebel, die Giebelenden werden mit Krüppelwalmen versehen. Die dahinter entstehenden belichteten Räume werden teilweise zur Unterbringung von Angestellten genutzt, ab Mitte des 19. Jahrhunderts quartieren sich auch erste Badegäste bei Privatleuten ein. Mit dem Niedergang der Seefahrt wird die Fremdenbeherbergung zum wichtigen wirtschaftlichen Standbein.

Erste Hälfte 20. Jahrhundert

Mit dem aufblühenden Fremdenverkehr entwickeln sich unterschiedliche Baustile in Kampen. Im Ortskern, in dessen Umgebung sowie in der Kurhausstraße entstehen gründerzeitlich-historisierende Bauten, die der Fremdenbeherbergung und dem Gewerbe dienen. Deren Gestaltung ist dem Zeitgeist geschuldet, der noch davon ausging, dass Kampen sich nach Westerland Vorbild zum „modernen Kurbad“ entwickeln würde.

Daneben entfaltet sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Gegenbewegung in Form des sogenannten Heimatschutzstiles, der an traditionelle Bauformen anknüpft und lokal vorkommende Materialien zur Anwendung bringt. Die Ausprägung des Heimatschutzstiles in Nordfriesland baut auf dem Friesenhaus auf und bringt regionale Formensprachen zum Einsatz.

In Kampen wird diese Bauweise von namhaften Architekten wie z.B. Walther Baedeker und O.H. Strohmeyer propagiert und umgesetzt. Die in diesem Geist entstehenden Sommerhäuser finden sich hauptsächlich in den Kampener Heidebereichen, aber auch direkt im historischen Ortskern.

3. Gegenwart und weitere Aussichten

Nach zweitem Weltkrieg und einer Bausperre in den 50er-Jahren setzt in Kampen eine rege Bautätigkeit ein. Die bisher unbebauten Heideflächen in der Umgebung des Dorfkerns und insbesondere in Richtung Norden und Osten werden parzelliert und der Bebauung zugeführt. Ebenso werden die noch freien Grundstücke in der Ortsmitte bebaut.

Das Ortsbild hat sich bis heute gewandelt vom Friesendorf, das umgeben ist von vereinzelt schlichten Sommerhäusern, hin zu einer flächendeckenden Bebauung auf eingefriedeten Grundstücken. Der Baustil orientiert sich zwar noch an der friesischen Bauart und weist Reetdächer und Backsteinfassaden auf, bei der Kubatur und der Grundrissgestaltung dominiert jedoch meist die maximale wirtschaftliche Ausnutzung. Die Optimierung der vermiet- oder verkaufbaren Flächen steht im Vordergrund.

Dementsprechend werden die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung und das zulässige Maß der Nutzung bis an die Grenzen und zum Teil darüber hinaus ausgereizt. Elemente der friesischen Baukultur werden als Versatzstücke verwendet, um den Vorstellungen der Käufer vom „Friesenhaus“ gerecht zu werden. Fassaden werden rein nach den Erfordernissen der dahinter liegenden Raumaufteilung entwickelt, Dachflächen werden mit der höchstzulässigen Anzahl von Dachgauben bebaut, Fenster und Terrassentüren erhalten Sprossenaufteilungen ohne historisches Vorbild.

Aufgrund der sehr begrenzten Anzahl der Kampener Baugrundstücke und der übermäßigen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist der Verlust ortsbildprägender und städtebaulich bedeutender Bausubstanz konkret zu befürchten und bereits Realität. Angesichts der bestehenden und zu erwartenden Grundstückspreise wird durch die Beseitigung der Altbestände und optimierte Neubauten eine maximale Wirtschaftlichkeit angestrebt. Hinzu kommen die gehobenen Ansprüche der Kampener Bauklientel. Der Charme eines historischen Friesenhauses oder eines schlichten Sommerhauses erreicht die meisten Bauherren allenfalls als Betrachter; darin zu wohnen ist jedoch nicht „standesgemäß“ oder widerspricht den heutigen Vorstellungen von Komfort.

Ohne die Aufstellung einer Erhaltungssatzung durch die Gemeinde werden die letzten Zeugen der Kampener Baugeschichte aus dem Ortsbild verschwinden. Sie werden ersetzt durch Massenware, die Individualität lediglich vortäuscht. Die Erfahrung der letzten Jahrzehnte zeigt, dass von den Investoren, Architekten und Käufern die Wahrnehmung ihrer Verantwortung für das baukulturelle Erbe oftmals nicht zu erwarten ist.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Rahmen einer fachkundigen Bestandsaufnahme wurde die erhaltenswerte Bausubstanz Kampens schriftlich und fotografisch dokumentiert. Die Auswertung dieser Bauaufnahme bildet die Grundlage für den Geltungsbereich und die Begründung der Erhaltungssatzung. Die Bewertung der Erhaltenswürdigkeit fand entsprechend den Kriterien des § 172 BauGB statt. Hausweise wurden die Orts- und Landschaftsbildprägung sowie die städtebauliche, die künstlerische und architektonische Bedeutung dokumentiert, untersucht und gewichtet. Charakteristische Merkmale und Besonderheiten, die positiv zur Ortsbildprägung und zum Wert der baulichen Anlage beitragen, wurden kartiert.

Die Klassifizierung der Gebäude als einfaches oder eingetragenes Kulturdenkmal wurde, soweit städtebaulich begründet, berücksichtigt. Anhand der Bestandsbewertung und der Entstehungszeit der jeweiligen Bebauung wurde ein Übersichtslageplan angefertigt. Er zeigt die örtliche Verteilung der noch existierenden erhaltenswerten Gebäude sowie die städtebauliche bzw. siedlungsgeschichtliche Entwicklung Kampens. Dadurch werden die Etappen der Bebauung des Ortes erkennbar. Jedem dieser Entwicklungsabschnitte können somit typische bauliche Vertreter der jeweiligen Epochen zugeordnet werden. Insbesondere daraus leitet sich der städtebauliche Wert der für die Erhaltung vorgesehenen Gebäude ab.

Bezogen auf den Ortskern, der dem Erhaltungsbereich I entspricht, ist die städtebauliche Bedeutung zudem darin begründet, dass die uthlandfriesischen Häuser die historischen Anfänge Kampens markieren. Aufgrund ihrer Ausrichtung und Stellung zueinander lässt sich noch heute der Charakter des ursprünglichen Friesendorfes ablesen. Diese Keimzelle Kampens prägt den Ort bis heute und ist Ausgangspunkt für jede weitere Bebauung, sowohl geografisch als auch stilistisch.

Sämtliche nachfolgenden Bebauungen, die Kampen etappenweise erweitern, orientieren sich an der vorgefundenen einheimischen Baukultur. Bereits 1913 wurde das erste „Ortsstatut betreffend die Bauten im Dorfe Kampen“ auf die friesische Bauart abgestimmt. Es besitzt in seinen Grundgedanken noch heute Gültigkeit.

Die Prägung des Ortsbildes im Dorfkern durch die erhaltenswerten Häuser offenbart sich dem Betrachter aus fast jedem Blickwinkel. Die erhaltenswerten Gebäude prägen das Ortsbild sowohl im Zusammenhang untereinander als auch zusammen mit Reetdachhäusern neueren Entstehungsdatums. Zu den für die Erhaltung vorgesehenen baulichen Anlagen zählen auch jene, die z.B. im gründerzeitlich-historisierenden Stil oder in Holzbauweise errichtet wurden. Sie sind wegen ihrer architektonischen Besonderheit ebenfalls erhaltenswerte Zeugnisse der städtebaulichen Anfänge Kampens. Zum Teil prägen bauliche Anlagen aber auch aufgrund ihrer exponierten Lage allein das Kampener Ortsbild.

Der Erhaltungsbereich I umfasst den historischen Ortskern und wird begrenzt durch die Flurstücke mit den erhaltenswerten Gebäuden (vgl. Anlage 1). Nach Süden und Osten ist die Bereichsgrenze aus Umgebungsschutzgründen etwas weiter gefasst. Zu den westlichen und nördlichen Rändern ist der Umgebungsschutz durch die sich anschließenden Erhaltungsbereiche II und III gewährleistet, nach Südwesten durch die Zäsur der Hauptstraße. Der Anschluss an die Erhaltungsbereiche II und III ist der Anlage 2 zu entnehmen.

5. Ziele der Erhaltungssatzung

Die noch erhaltenen Wohn- und Wirtschaftshäuser uthlandfriesischer Bauart, aber auch im Heimatschutz- und im Gründerzeitstil sind ortsbildprägend und verdeutlichen Kampens städtebauliche Entwicklung. Sie sind darüber hinaus auch von zeitgeschichtlichem Wert, identitätsstiftend für die Bewohner und ein Grundstein der touristischen Attraktivität Kampens. Zusammen genommen verleihen die zuvor beschriebenen Gebäude Kampens ein unverwechselbares Gesicht. Sämtliche neuzeitliche Bebauung begründet sich darauf. Jedes der erhaltenswerten Gebäude ist deshalb wertvoll und der Abbruch oder die Entstellung wären ein Verlust für die Kampener und die Sylter Baukultur.

Ziel der Gemeinde Kampen ist die Bewahrung der eigenen Baukultur, Abwendung von schädlichen Einflüssen auf die erhaltenswerte Bausubstanz und Schutz des für Kampen charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes. Dieses Ziel ist nur zu erreichen durch das baurechtliche Mittel der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, also durch Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes durch die Gemeinde.

Die Aufstellung und konsequente Anwendung dieser Satzung ist erforderlich zur Verhinderung von Abbrüchen, Anbauten und sonstigen baulichen Veränderungen, die die Erhaltungsziele der Gemeinde Kampen beeinträchtigen können. Auch im Falle von Neubauten im Umgebungsschutzbereich von erhaltenswerten baulichen Anlagen können störende Entwicklungen verhindert werden.

Kampen (Sylt), den 16.11.2010



Gemeinde Kampen (Sylt)
- Die Bürgermeisterin -


Stefanie Böhm

Anlage: 1 (Übersichtskarte)

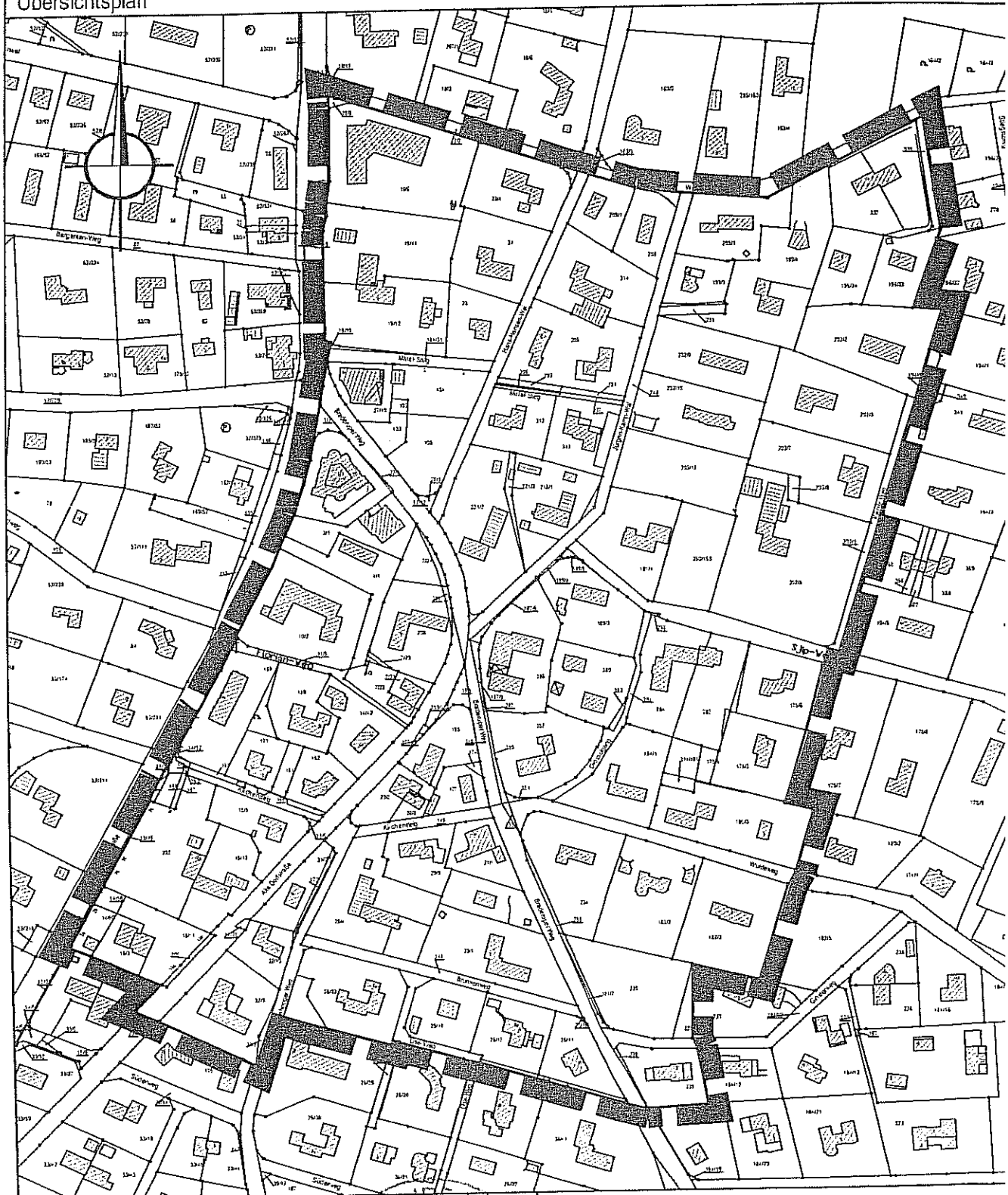
zur Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebiet

Bereich I: Gebiet historischer Ortskern östlich der Hauptstraße

nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.11.2010

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Ausgefertigt: Kampen (Sylt), den 16.11.2010

Gemeinde Kampen (Sylt)

- Die Bürgermeisterin -

StB
Stelanie Böhm



Planzeichen



Grenze des Geltungsbereichs

Anlage: 2

zur Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebiet
Bereiche I - IV

nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.11.2010

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Ausgefertigt: Kampen (Sylt), den 16.11.2010

Gemeinde Kampen (Sylt)

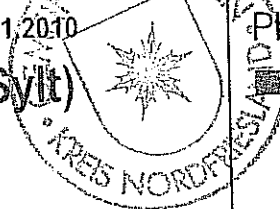
- Die Bürgermeisterin -

Stefanie Böhm

Planzeichen



Grenze des Geltungsbereichs



Satzung der Gemeinde Kampen über die

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten - Bereich II:

Gebiet westliche Ortslage westlich der Hauptstraße

Auf Grund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie der §§ 4 und 28 Abs.1 Nr. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2007 (GVOBl. Schl.-H. S. 452), erlässt die Gemeinde Kampen nach Beschluss durch die Gemeindevertretung vom 10.11.2010 folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet, das in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte durch Blockmarkierung umrandet ist. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Für das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Kampen sind insbesondere Gebäude, die im Heimatschutzstil, in friesischer oder anderer Bauart, z.B. gründerzeitlich-historisierend, errichtet wurden, von städtebaulicher bzw. siedlungsgeschichtlicher Bedeutung. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen Errichtung, Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung der im Geltungsbereich dieser Satzung befindlichen baulichen Anlagen der Genehmigung nach § 172 BauGB i.V.m. § 173 BauGB.

Die Genehmigung hinsichtlich Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage

- a) allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
- b) oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung hinsichtlich der Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt.
Ist eine bauordnungsrechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 213 Abs.1 Nr. 4 BauGB handelt, wer entgegen der Festsetzungen dieser Satzung bauliche Anlagen ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Aufhebung

Die folgende, auf Grundlage des § 172 BauGB sowie der §§ 4 und 28 Abs.1 Nr. 2 GO erlassene Satzung der Gemeinde Kampen wird aufgehoben:

„Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen“ vom 17.03.2008 (Beschlussfassung der Gemeindevertretung).

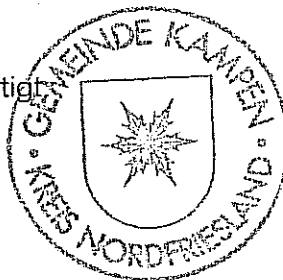
Des Weiteren wird die „1. Änderung der Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen, Aufhebung von Geltungsbereichen“ vom 24.9.2009 (Beschlussfassung der Gemeindevertretung) aufgehoben.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung wird gem. § 172 Abs.1 S. 3 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs.1 der Hauptsatzung der Gemeinde Kampen (Sylt) ortsüblich durch Abdruck in der „Sylter Rundschau“ bekannt gemacht.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt

Kampen (Sylt), den 16.11.2010



Gemeinde Kampen (Sylt)

- Die Bürgermeisterin -

Stefanie Böhm

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

Bereich II: Gebiet westliche Ortslage westlich der Hauptstraße

1. Einleitung

Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung ist die Bewahrung der erhaltenswerten Bausubstanz sowie des charakteristischen Dorfbildes Kampens. Es gilt, die Eigenart und Einzigartigkeit des Kampener Orts- und Landschaftsbildes vor Abbrüchen und negativen baulichen Entwicklungen zu schützen.

Zur Ermittlung der Satzungsbereiche und der für die Erhaltung vorgesehenen baulichen Anlagen wurde im gesamten Kampener Gemeindegebiet eine fachliche Bauaufnahme durchgeführt. Sie bildet, zusammen mit historischen Flurkarten und Dokumenten, die Grundlage für die Aufstellung und Begründung dieser Satzung.

Die weitere Begründung gliedert sich in:

2. Geschichte der Bebauung Kampens
3. Gegenwart und weitere Aussichten
4. Bestandsaufnahme und Bewertung
5. Ziele der Erhaltungssatzung

2. Geschichte der Bebauung Kampens

16. und 17. Jahrhundert

Die Besiedelung Kampens beginnt im 16. Jahrhundert auf dem hochgelegenen Geestrücken von Sylt. Zunächst entwickelt sich der Ort als Ansiedlung von einfachen Langhäusern in Ständerbauweise, deren Hausform auf frühgeschichtlicher Bauweise basiert.

Die Reetdächer sind weit herunter gezogenen und abgewalmt, um dem Wind wenig Angriffsfläche zu bieten. Das Mauerwerk besteht aus Rotstein, über dem traufseitigen Eingangsbereich ist meist ein Spitzgiebel errichtet. Die Ausrichtung der Häuser erfolgt in Ost-Westrichtung, Wohn-, Stall- und Scheunenteil befinden sich unter einem Dach, wobei der Dachboden ausschließlich zur Heulagerung genutzt wird. Die Bewohner leben in einfachen bis ärmlichen Verhältnissen von der Landwirtschaft und dem Herings- und Schellfischfang, ab Ende des 16. Jahrhunderts auch vom Walfang.

18. und 19. Jahrhundert

Mit dem Walfang und der Handelsschifffahrt als neue Erwerbsquellen hält ein Wohlstand Einzug, der es den Kampenern ermöglicht, ihre Gebäude solider und aufwändiger zu gestalten. Zum Teil finden sich jetzt barocke Elemente an der Fassade und im Innenbereich. Die Ständerbauweise wird aufgegeben, die Traufe liegt jetzt höher. Scheunenteile werden im Winkel an die Langhäuser angebaut. Der Spitzgiebel wandelt sich zum Backengiebel, die Giebelenden werden mit Krüppelwalmen versehen. Die dahinter entstehenden belichteten Räume werden teilweise zur Unterbringung von Angestellten genutzt, ab Mitte des 19. Jahrhunderts quartieren sich auch erste Badegäste bei Privatleuten ein. Mit dem Niedergang der Seefahrt wird die Fremdenbeherbergung zum wichtigen wirtschaftlichen Standbein.

Erste Hälfte 20. Jahrhundert

Mit dem aufblühenden Fremdenverkehr entwickeln sich unterschiedliche Baustile in Kampen. Im Ortskern, in dessen Umgebung sowie in der Kurhausstraße entstehen gründerzeitlich-historisierende Bauten, die der Fremdenbeherbergung und dem Gewerbe dienen. Deren Gestaltung ist dem Zeitgeist geschuldet, der noch davon ausging, dass Kampen sich nach Westerlander Vorbild zum „modernen Kurbad“ entwickeln würde.

Daneben entfaltet sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Gegenbewegung in Form des sogenannten Heimatschutzstiles, der an traditionelle Bauformen anknüpft und lokal vorkommende Materialien zur Anwendung bringt. Die Ausprägung des Heimatschutzstiles in Nordfriesland baut auf dem Friesenhaus auf und bringt regionale Formensprachen zum Einsatz. In Anlehnung an die heimische Bauweise entstehen Backsteinbauten im Farbkord rot-weiß-grün, Fenster werden bündig und mit Sprossenaufteilung eingebaut. Die Betonung liegt in der Waagerechten und auf dem geneigten Dach. Es werden Stilformen aus dem Barock entliehen und in den 20er-Jahren auch aus dem Backsteinexpressionismus.

In Kampen ist der Heimatschutzstil geprägt durch Bauten, die sich aus dem uthland-friesischen Haustypen entwickeln, wie man ihn im Ortskern findet. Die in dieser Zeit neu entstehenden Häuser eint das Reetdach, die weißen Sprossenfenster und die in der Regel rote Backsteinfassade. Diese Bauweise wird hier von namhaften Architekten wie z.B. Walther Baedeker und O.H. Strohmeyer propagiert und umgesetzt. Die Einfügung in die Naturlandschaft, hier Heide und Dünen ist ihr erklärtes Ziel. Durch die abgewalmten Reetdächer und natürlichen Farbtöne will man sich unauffällig in die Landschaft ducken und das Landschaftsbild nicht mehr als nötig stören.

Das Kampener Publikum setzt sich in dieser Zeit aus Schriftstellern, Künstlern und Musikern zusammen. Es findet ein reger intellektueller Austausch statt. Die Privatunterkünfte in den alten Friesenhäusern werden zu eng, sodass Gehöfte als Zweithaus gekauft werden. Gleichzeitig steigt aber auch das Verlangen nach Sommerhäusern, die persönlichen Wünschen gerecht werden. Der intellektuelle Anspruch, die Individualität und das Erkennen der Naturlandschaft als schützenswertes und attraktives Gut ist der Grundstein dafür, dass die Bebauung im Sinne des Heimatschutzes stattfindet.

Der Verleger und Schriftsteller Ferdinand Avenarius leistet mit seiner Zeitschrift „Der Kunstwart“ wichtige Aufklärungsarbeit, die dem Heimatschutzstil deutschlandweit zum Durchbruch verhilft. Sein 1903 in Kampen erbautes „Haus Uhlenkamp“ ist für den Ort wegweisend für jede spätere Bebauung im neuen Stil. Er gründet zusammen mit Dr. Knud Ahlborn den Verein „Naturschutz Insel Sylt“, der später die Unterschutzstellung der Nordwestheide erreicht.

Bereits 1913 wird das erste „Ortsstatut betreffend die Bauten im Dorfe Kampen“ auf die friesische Bauart abgestimmt. Die Architekten Baedeker und Strohmeyer setzen sich später für eine restriktivere „Ortssatzung zum Schutze gegen die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ ein. Sie besitzt in ihren Grundzügen noch heute Gültigkeit.

Je nach Handschrift des Architekten und Geschmack der Bauherren entstehen in Kampen Spielarten des Heimatschutzstils:

- Häuser, die sich eng an das Vorbild Friesenhaus halten und die baulichen Merkmale größtenteils übernehmen (z.B. Wattweg 13 und 24)
- Komplett abgewalmte, niedrige Gebäude, die in der Regel als einfaches Sommerhaus dienen sollen (z.B. Kroghooger Wai 8)
- Sommerhäuser mit halboffenem oder geschlossenem Innenhof (z.B. Osterheideweg 3 (Marienhof), Wattweg 32 (Wicherthof))
- Kompakte Walmdachhäuser, die ein steil geneigtes Dach und eine hohe Traufe erhalten, um Raum im Obergeschoss zu schaffen, meist bei Pensionen (z.B. Zur Uwe Düne 6, Kroghooger Wai 2)
- Individuelle Gebäude z.B. mit runden Grundrissformen, Vorbauten, Rundgiebeln, abgeschleppten Dachteilen (z.B. Lerchenweg 5, Arnikaweg 4 und 7, Hoogenkamp 17, 19 und 25)

3. Gegenwart und weitere Aussichten

Nach zweitem Weltkrieg und einer Bausperre in den 50er-Jahren setzt in Kampen eine rege Bautätigkeit ein. Die bisher un bebauten Heideflächen in der Umgebung des Dorfkerns und insbesondere in Richtung Norden und Osten werden parzelliert und der Bebauung zugeführt. Ebenso werden die noch freien Grundstücke in der Ortsmitte bebaut.

Das Ortsbild hat sich bis heute gewandelt vom Friesendorf, das umgeben ist von vereinzelt schlichten Sommerhäusern, hin zu einer flächendeckenden Bebauung auf eingefriedeten Grundstücken. Der Baustil orientiert sich zwar noch an der friesischen Bauart und weist Reetdächer und Backsteinfassaden auf, bei der Kubatur und der Grundrissgestaltung dominiert jedoch meist die maximale wirtschaftliche Ausnutzung. Die Optimierung der vermiet- oder verkaufbaren Flächen steht im Vordergrund.

Dementsprechend werden die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung und das zulässige Maß der Nutzung bis an die Grenzen und zum Teil darüber hinaus ausgereizt. Elemente der friesischen Baukultur werden als Versatzstücke verwendet, um den Vorstellungen der Käufer vom „Friesenhaus“ gerecht zu werden. Fassaden werden rein nach den Erfordernissen der dahinter liegenden Raumaufteilung entwickelt, Dachflächen werden mit der höchstzulässigen Anzahl von Dachgauben bebaut, Fenster und Terrassentüren erhalten Sprossenaufteilungen ohne historisches Vorbild.

Aufgrund der sehr begrenzten Anzahl der Kampener Baugrundstücke und der übermäßigen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist der Verlust ortsbildprägender und städtebaulich bedeutender Bausubstanz konkret zu befürchten und bereits Realität. Angesichts der bestehenden und zu erwartenden Grundstückspreise wird durch die Beseitigung der Altbestände und optimierte Neubauten eine maximale Wirtschaftlichkeit angestrebt. Hinzu kommen die gehobenen Ansprüche der Kampener Bauklientel. Der Charme eines historischen Friesenhauses oder eines schlichten Sommerhauses erreicht die meisten Bauherren allenfalls als Betrachter; darin zu wohnen ist jedoch nicht „standesgemäß“ oder widerspricht den heutigen Vorstellungen von Komfort.

Ohne die Aufstellung einer Erhaltungssatzung durch die Gemeinde werden die letzten Zeugen der Kampener Baugeschichte aus dem Ortsbild verschwinden. Sie werden ersetzt durch Massenware, die Individualität lediglich vortäuscht. Die Erfahrung der letzten Jahrzehnte zeigt, dass von den Investoren, Architekten und Käufern die Wahrnehmung ihrer Verantwortung für das baukulturelle Erbe oftmals nicht zu erwarten ist.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Rahmen einer fachkundigen Bestandsaufnahme wurde die erhaltenswerte Bausubstanz Kampens schriftlich und fotografisch dokumentiert. Die Auswertung dieser Bauaufnahme bildet die Grundlage für den Geltungsbereich und die Begründung der Erhaltungssatzung. Die Bewertung der Erhaltenswürdigkeit fand entsprechend den Kriterien des § 172 BauGB statt. Hausweise wurden die Orts- und Landschaftsbildprägung sowie die städtebauliche, die künstlerische und architektonische Bedeutung dokumentiert, untersucht und gewichtet. Charakteristische Merkmale und Besonderheiten, die positiv zur Ortsbildprägung und zum Wert der baulichen Anlage beitragen, wurden kartiert.

Die Klassifizierung der Gebäude als einfaches oder eingetragenes Kulturdenkmal wurde, soweit städtebaulich begründet, berücksichtigt. Anhand der Bestandsbewertung und der Entstehungszeit der jeweiligen Bebauung wurde ein Übersichtslageplan angefertigt. Er zeigt die örtliche Verteilung der noch existierenden erhaltenswerten Gebäude sowie die städtebauliche bzw. siedlungsgeschichtliche Entwicklung Kampens. Dadurch werden die Etappen der Bebauung des Ortes erkennbar. Jedem dieser Entwicklungsabschnitte können somit typische bauliche Vertreter der jeweiligen Epochen zugeordnet werden. Insbesondere daraus leitet sich der städtebauliche Wert der für die Erhaltung vorgesehenen Gebäude ab.

Die gewachsene uthlandfriesische Bausubstanz des Ortskerns ist Ausgangspunkt für jede weitere Bebauung Kampens, sowohl geografisch als auch stilistisch. Nachfolgende Bauten, die Kampen etappenweise erweitern, orientieren sich größtenteils an der vorgefundenen einheimischen Baukultur.

Die städtebauliche Bedeutung der erhaltenen Bebauung ergibt sich aus der Ablesbarkeit der strukturellen Entwicklung Kampens. Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird ursprünglich geprägt durch die Topografie (Dünen und Kliff) und die Naturräume (Dünen und Heide, Watt), die das Friesendorf umgeben. Orientierte sich die Bebauung im Ortskern noch an siedlungshistorischen Vorbildern, so richtete sich die Besiedelung ab dem beginnenden 20. Jahrhundert nach den Ansprüchen der auswärtigen Bauherren. Insbesondere die erhöhten Lagen auf den Dünen und am Kliff, die eine freie Aussicht boten, wurden bevorzugt. Bereits vorhandene Feldwege wurden zur Erschließung genutzt, weitere wurden entsprechend der fortschreitenden Bebauung angelegt, so dass die städtebauliche Grundstruktur Kampens entstand. Diese ist heute noch ablesbar und wurde im Zuge der dichter werdenden Besiedelung ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts lediglich erweitert und ergänzt.

Die Prägung des Ortsbildes durch die erhaltenen Häuser offenbart sich dem Betrachter aus den vielfältigsten Blickwinkeln, nicht nur vom öffentlichen Straßenraum aus, sondern auch von der Wattseite, von Wanderwegen aus und über Durchblicke durch freie Heideflächen. Die schützenswerten Gebäude prägen das Orts- und Landschaftsbild sowohl im Zusammenhang untereinander als auch zusammen mit Reetdachhäusern neueren Entstehungsdatums. Zum Teil prägen bauliche Anlagen aber auch aufgrund ihrer exponierten Lage allein das Kampener Ortsbild.

Das bestimmende Merkmal der Ortsgestalt Kampens sind die Reetbedachungen in Verbindung mit den roten Backsteinfassaden. Darunter nehmen die für die Erhaltung vorgesehenen Gebäude eine herausragende Stellung ein, da sie von siedlungsgeschichtlichem Wert sind und aufgrund ihrer besonderen gestalterischen Merkmale in hohem Maße die Umgebung prägen. Dass die freie Sicht auf diese Bauten in den Sommermonaten durch die Bepflanzung der Grundstücke eingeschränkt wird, ist hier unbeachtlich. Zum Einen prägen allein die Reetdächer im Zusammenhang untereinander und in Verbindung mit dem Grün das Ortsbild, zum Anderen lässt die vegetationsarme Zeit umso mehr Einblicke zu. Dass dieses von öffentlichem Belang ist, lässt sich an den interessierten Besuchern und Einheimischen ablesen. Es finden z.B. Dorfführungen statt, die den geschichtlichen und kulturellen Hintergrund Kampens zum Inhalt haben.

Die Prägung der Landschaft durch die Bauweise unter Reet lässt sich insbesondere in Verbindung mit den innerörtlichen freien Heideflächen und in den Randbereichen nachvollziehen.

Der Erhaltungsbereich II erstreckt sich zwischen der Hauptstraße und dem Westerweg mit Verlängerung desselben. Im Norden reicht der Bereich bis zum Ende des Kroghoogerwai, im Süden wird er begrenzt durch den Lerchenweg inkl. der angrenzenden Flurstücke. Insgesamt wird der Erhaltungsbereich II bestimmt durch die Grundstücke mit noch vorhandener, als erhaltenswert festgestellter Bebauung. Er entspricht somit der Ausdehnung der Kampener Bebauung in diesem Areal in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts (vgl. Anlage 1). Der Anschluss an die Erhaltungsbereiche I und III ist der Anlage 2 zu entnehmen.

5. Ziele der Erhaltungssatzung

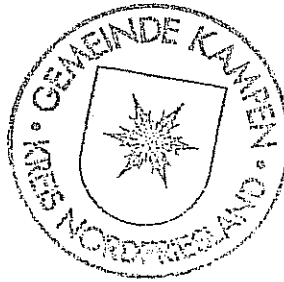
Die noch bestehenden Gebäude im Erhaltungsbereich II, die im Heimatschutzstil, in friesischer oder anderer Bauart, z.B. gründerzeitlich-historisierend, errichtet wurden, sind ortsbildprägend und verdeutlichen Kampens städtebauliche Entwicklung. Sie sind darüber hinaus auch von zeitgeschichtlichem Wert, identitätsstiftend für die Bewohner und ein Grundstein der touristischen Attraktivität Kampens.

Zusammen genommen verleihen die zuvor beschriebenen Gebäude Kampen sein unverwechselbares Gesicht. Sämtliche neuzeitliche Bebauung begründet sich darauf. Jedes der erhaltenswerten Gebäude ist deshalb wertvoll und der Abbruch oder die Entstellung wären ein Verlust für die Kampener und die Sylter Baukultur.

Ziel der Gemeinde Kampen ist die Bewahrung der eigenen Baukultur, Abwendung von schädlichen Einflüssen auf die erhaltenswerte Bausubstanz und Schutz des für Kampen charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes. Dieses Ziel ist nur zu erreichen durch das baurechtliche Mittel der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, also durch Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes durch die Gemeinde.

Die Aufstellung und konsequente Anwendung dieser Satzung ist erforderlich zur Verhinderung von Abbrüchen, Anbauten und sonstigen baulichen Veränderungen, die die Erhaltungsziele der Gemeinde Kampen beeinträchtigen können. Auch im Falle von Neubauten im Umgebungsschutzbereich von erhaltenswerten baulichen Anlagen können störende Entwicklungen verhindert werden.

Kampen (Sylt), den 16.11.2010

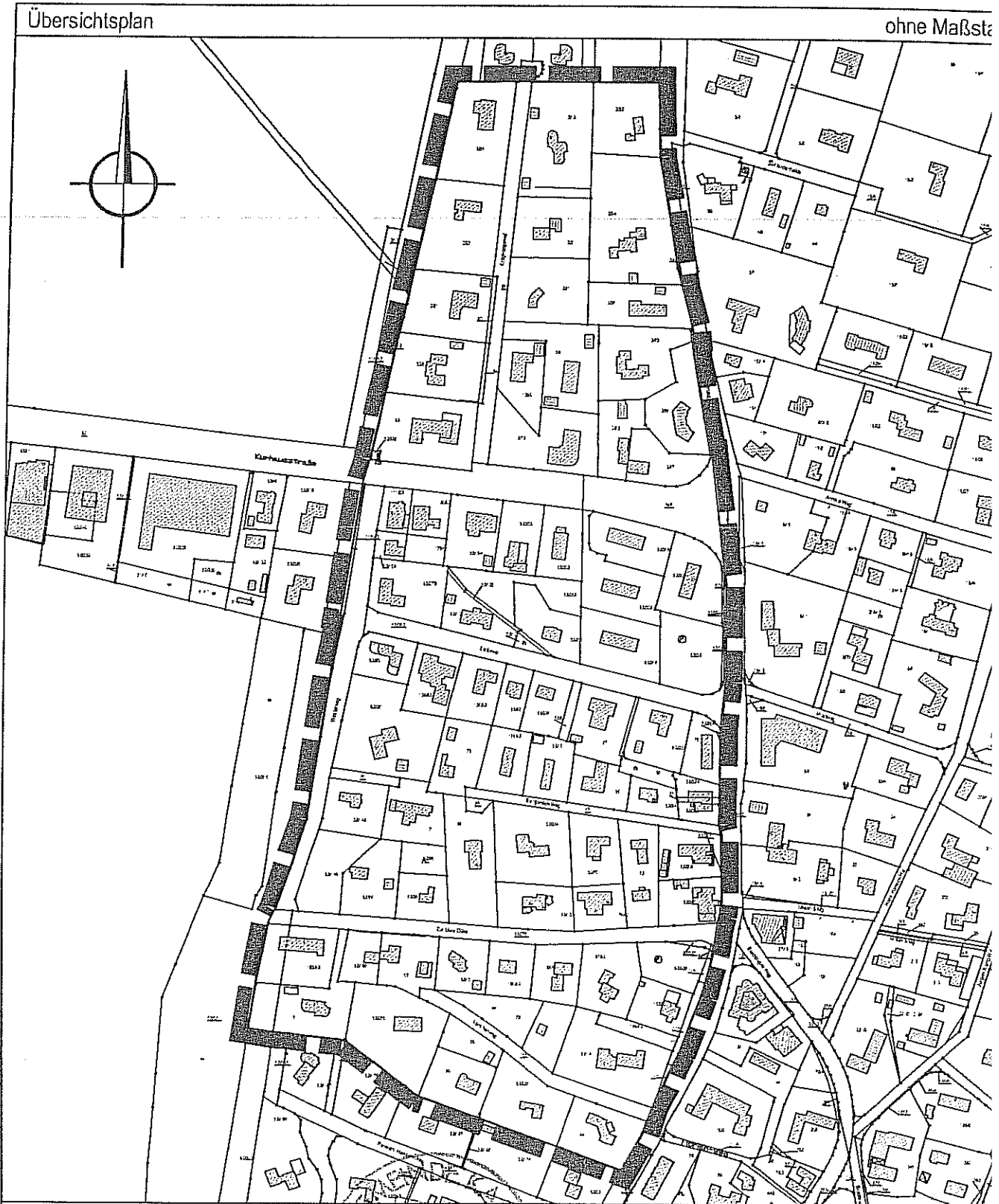


Gemeinde Kampen (Sylt)
- Die Bürgermeisterin -


Stefanie Böhm

Anlage: 1 (Übersichtskarte)

zur Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebie
Bereich II: Gebiet westliche Ortslage westlich der Hauptstraße
nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.11.2010

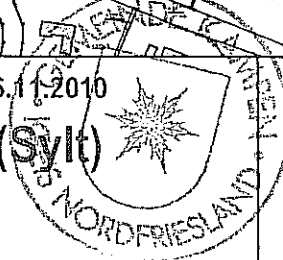


Ausgefertigt: Kampen (Sylt), den 16.11.2010

Gemeinde Kampen (Sylt)

- Die Bürgermeisterin -

Stefanie Böhm
Stefanie Böhm



Planzeichen



Grenze des Geltungsbereichs

Anlage: 2

zur Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebiete
Bereiche I - IV

nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.11.2010

Übersichtsplan

ohne Maßstab

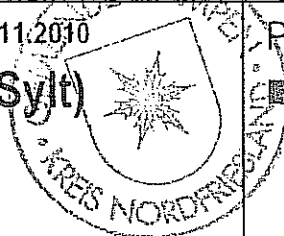


Ausgefertigt: Kampen (Sylt), den 16.11.2010

Gemeinde Kampen (Sylt)

- Die Bürgermeisterin -

Stefanie Böhm



Planzeichen



Grenze des Geltungsbereichs

Satzung der Gemeinde Kampen über die

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten - Bereich III:

Gebiet Ortsmitte

Auf Grund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie der §§ 4 und 28 Abs.1 Nr. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObI. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2007 (GVObI. Schl.-H. S. 452), erlässt die Gemeinde Kampen nach Beschluss durch die Gemeindevertretung vom 12.09.2012 folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet, das in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte durch Blockmarkierung umrandet ist. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Für das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Kampen sind insbesondere Gebäude, die im Heimatschutzstil, in friesischer oder anderer Bauart, z.B. gründerzeitlich-historisierend, errichtet wurden, von städtebaulicher bzw. siedlungsgeschichtlicher Bedeutung. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen Errichtung, Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung der im Geltungsbereich dieser Satzung befindlichen baulichen Anlagen der Genehmigung nach § 172 BauGB i.V.m. § 173 BauGB.

Die Genehmigung hinsichtlich Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage

- a) allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
- b) oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung hinsichtlich der Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt.
Ist eine bauordnungsrechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 213 Abs.1 Nr. 4 BauGB handelt, wer entgegen der Festsetzungen dieser Satzung bauliche Anlagen ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung wird gem. § 172 Abs.1 S. 3 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs.1 der Hauptsatzung der Gemeinde Kampen (Sylt) ortsüblich durch Abdruck in der „Sylter Rundschau“ bekannt gemacht.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Kampen (Sylt), den 27.09.2012



Gemeinde Kampen (Sylt)


Die Bürgermeisterin -
Stefanie Böhm

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

Bereich III: Gebiet Ortsmitte

1. Einleitung

Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung ist die Bewahrung der erhaltenswerten Bausubstanz sowie des charakteristischen Dorfbildes Kampens. Es gilt, die Eigenart und Einzigartigkeit des Kampener Orts- und Landschaftsbildes vor Abbrüchen und negativen baulichen Entwicklungen zu schützen.

Zur Ermittlung der Satzungsgebiete und der für die Erhaltung vorgesehenen baulichen Anlagen wurde im gesamten Kampener Gemeindegebiet eine fachliche Bauaufnahme durchgeführt. Sie bildet, zusammen mit historischen Flurkarten und Dokumenten, die Grundlage für die Aufstellung und Begründung dieser Satzung.

Die weitere Begründung gliedert sich in:

2. Geschichte der Bebauung Kampens
3. Gegenwart und weitere Aussichten
4. Bestandsaufnahme und Bewertung
5. Ziele der Erhaltungssatzung

2. Geschichte der Bebauung Kampens

16. und 17. Jahrhundert

Die Besiedelung Kampens beginnt im 16. Jahrhundert auf dem hochgelegenen Geestrücken von Sylt. Zunächst entwickelt sich der Ort als Ansiedlung von einfachen Langhäusern in Ständerbauweise, deren Hausform auf frühgeschichtlicher Bauweise basiert.

Die Reetdächer sind weit herunter gezogenen und abgewalmt, um dem Wind wenig Angriffsfläche zu bieten. Das Mauerwerk besteht aus Rotstein, über dem traufseitigen Eingangsbereich ist meist ein Spitzgiebel errichtet. Die Ausrichtung der Häuser erfolgt in Ost-Westrichtung, Wohn-, Stall- und Scheunenteil befinden sich unter einem Dach, wobei der Dachboden ausschließlich zur Heulagerung genutzt wird. Die Bewohner leben in einfachen bis ärmlichen Verhältnissen von der Landwirtschaft und dem Herings- und Schellfischfang, ab Ende des 16. Jahrhunderts auch vom Walfang.

18. und 19. Jahrhundert

Mit dem Walfang und der Handelsschifffahrt als neue Erwerbsquellen hält ein Wohlstand Einzug, der es den Kampenern ermöglicht, ihre Gebäude solider und aufwändiger zu gestalten. Zum Teil finden sich jetzt barocke Elemente an der Fassade und im Innenbereich. Die Ständerbauweise wird aufgegeben, die Traufe liegt jetzt höher. Scheunenteile werden im Winkel an die Langhäuser angebaut. Der Spitzgiebel wandelt sich zum Backengiebel, die Giebelenden werden mit Krüppelwalmern versehen. Die dahinter entstehenden belichteten Räume werden teilweise zur Unterbringung von Angestellten genutzt, ab Mitte des 19. Jahrhunderts quartieren sich auch erste Badegäste bei Privatleuten ein. Mit dem Niedergang der Seefahrt wird die Fremdenbeherbergung zum wichtigen wirtschaftlichen Standbein.

Erste Hälfte 20. Jahrhundert

Mit dem aufblühenden Fremdenverkehr entwickeln sich unterschiedliche Baustile in Kampen. Im Ortskern, in dessen Umgebung sowie in der Kurhausstraße entstehen gründerzeitlich-historisierende Bauten, die der Fremdenbeherbergung und dem Gewerbe dienen.

Deren Gestaltung ist dem Zeitgeist geschuldet, der noch davon ausging, dass Kampen sich nach Westerbilder Vorbild zum „modernen Kurbad“ entwickeln würde. Daneben entfaltet sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Gegenbewegung in Form des sogenannten Heimatschutzstiles, der an traditionelle Bauformen anknüpft und lokal vorkommende Materialien zur Anwendung bringt. Die Ausprägung des Heimatschutzstiles in Nordfriesland baut auf dem Friesenhaus auf und bringt regionale Formensprachen zum Einsatz. In Anlehnung an die heimische Bauweise entstehen Backsteinbauten im Farbakord rot-weiß-grün, Fenster werden bündig und mit Sprossenaufteilung eingebaut. Die Betonung liegt in der Waagerechten und auf dem geneigten Dach. Es werden Stilformen aus dem Barock entliehen und in den 20er-Jahren auch aus dem Backsteinexpressionismus.

In Kampen ist der Heimatschutzstil geprägt durch Bauten, die sich aus dem uthlandfriesischen Haustypen entwickeln, wie man ihn im Ortskern findet. Die in dieser Zeit neu entstehenden Häuser eint das Reetdach, die weißen Sprossenfenster und die in der Regel rote Backsteinfassade. Diese Bauweise wird hier von namhaften Architekten wie z.B. Walther Baedeker und O.H. Strohmeyer propagiert und umgesetzt. Die Einfügung in die Naturlandschaft, hier Heide und Dünen ist ihr erklärtes Ziel. Durch die abgewalmten Reetdächer und natürlichen Farbtöne will man sich unauffällig in die Landschaft ducken und das Landschaftsbild nicht mehr als nötig stören.

Das Kampener Publikum setzt sich in dieser Zeit aus Schriftstellern, Künstlern und Musikern zusammen. Es findet ein reger intellektueller Austausch statt. Die Privatunterkünfte in den alten Friesenhäusern werden zu eng, sodass Gehöfte als Zweithaus gekauft werden. Gleichzeitig steigt aber auch das Verlangen nach Sommerhäusern, die persönlichen Wünschen gerecht werden. Der intellektuelle Anspruch, die Individualität und das Erkennen der Naturlandschaft als schützenswertes und attraktives Gut ist der Grundstein dafür, dass die Bebauung im Sinne des Heimatschutzes stattfindet.

Der Verleger und Schriftsteller Ferdinand Avenarius leistet mit seiner Zeitschrift „Der Kunstwart“ wichtige Aufklärungsarbeit, die dem Heimatschutzstil deutschlandweit zum Durchbruch verhilft. Sein 1903 in Kampen erbautes „Haus Uhlenkamp“ ist für den Ort wegweisend für jede spätere Bebauung im neuen Stil. Er gründet zusammen mit Dr. Knud Ahlborn den Verein „Naturschutz Insel Sylt“, der später die Unterschutzstellung der Nordwestheide erreicht. Bereits 1913 wird das erste „Ortsstatut betreffend die Bauten im Dorfe Kampen“ auf die friesische Bauart abgestimmt. Die Architekten Baedeker und Strohmeyer setzen sich später für eine restriktivere „Ortssatzung zum Schutze gegen die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ ein. Sie besitzt in ihren Grundzügen noch heute Gültigkeit.

Je nach Handschrift des Architekten und Geschmack der Bauherren entstehen in Kampen regionale Spielarten des Heimatschutzstils:

- Häuser, die sich eng an das Vorbild Friesenhaus halten und die baulichen Merkmale größtenteils übernehmen (z.B. Wattweg 13)
- Komplett abgewalmte, niedrige Gebäude, die in der Regel als einfaches Sommerhaus dienen sollen (z.B. Wattweg 16)
- Kompakte Walmdachhäuser, die ein steil geneigtes Dach und eine hohe Traufe erhalten, um Raum im Obergeschoss zu schaffen, meist bei Pensionen (z.B. Wattweg 9, Ericaweg 6)
- Individuelle Gebäude z.B. mit runden Grundrissformen, Vorbauten, Rundgiebeln, abgeschleppten Dachteilen (z.B. Arnikaweg 4 und 7)

3. Gegenwart und weitere Aussichten

Nach zweitem Weltkrieg und einer Bausperre in den 50er-Jahren setzt in Kampen eine rege Bautätigkeit ein. Die bisher unbebauten Heideflächen in der Umgebung des Dorfkerns und insbesondere in Richtung Norden und Osten werden parzelliert und der Bebauung zugeführt. Ebenso werden die noch freien Grundstücke in der Ortsmitte bebaut.

Das Ortsbild hat sich bis heute gewandelt vom Friesendorf, das umgeben ist von vereinzelt schlichten Sommerhäusern, hin zu einer flächendeckenden Bebauung auf eingefriedeten Grundstücken. Der Baustil orientiert sich zwar noch an der friesischen Bauart und weist Reetdächer und Backsteinfassaden auf, bei der Kubatur und der Grundrissgestaltung dominiert jedoch meist die maximale wirtschaftliche Ausnutzung.

Die Optimierung der vermiet- oder verkaufbaren Flächen steht im Vordergrund. Dementsprechend werden die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung und das zulässige Maß der Nutzung bis an die Grenzen und zum Teil darüber hinaus ausgereizt. Elemente der friesischen Baukultur werden als Versatzstücke verwendet, um den Vorstellungen der Käufer vom „Friesenhaus“ gerecht zu werden. Fassaden werden rein nach den Erfordernissen der dahinter liegenden Raumaufteilung entwickelt, Dachflächen werden mit der höchstzulässigen Anzahl von Dachgauben bebaut, Fenster und Terrassentüren erhalten Sprossenaufteilungen ohne historisches Vorbild.

Aufgrund der sehr begrenzten Anzahl der Kampener Baugrundstücke und der übermäßigen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist der Verlust ortsbildprägender und städtebaulich bedeutender Bausubstanz konkret zu befürchten und bereits Realität. Angesichts der bestehenden und zu erwartenden Grundstückspreise wird durch die Beseitigung der Altbestände und optimierte Neubauten eine maximale Wirtschaftlichkeit angestrebt. Hinzu kommen die gehobenen Ansprüche der Kampener Bauklientel. Der Charme eines historischen Friesenhauses oder eines schlichten Sommerhauses erreicht die meisten Bauherren allenfalls als Betrachter; darin zu wohnen ist jedoch nicht „standesgemäß“ oder widerspricht den heutigen Vorstellungen von Komfort.

Ohne die Aufstellung einer Erhaltungssatzung durch die Gemeinde werden die letzten Zeugen der Kampener Baugeschichte aus dem Ortsbild verschwinden. Sie werden ersetzt durch Massenware, die Individualität lediglich vortäuscht. Die Erfahrung der letzten Jahrzehnte zeigt, dass von den Investoren, Architekten und Käufern die Wahrnehmung ihrer Verantwortung für das baukulturelle Erbe oftmals nicht zu erwarten ist.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Rahmen einer fachkundigen Bestandsaufnahme wurde die erhaltenswerte Bausubstanz Kampens schriftlich und fotografisch dokumentiert. Die Auswertung dieser Bauaufnahme bildet die Grundlage für den Geltungsbereich und die Begründung der Erhaltungssatzung. Die Bewertung der Erhaltenswürdigkeit fand entsprechend den Kriterien des § 172 BauGB statt. Hausweise wurden die Orts- und Landschaftsbildprägung sowie die städtebauliche, die künstlerische und architektonische Bedeutung dokumentiert, untersucht und gewichtet. Charakteristische Merkmale und Besonderheiten, die positiv zur Ortsbildprägung und zum Wert der baulichen Anlage beitragen, wurden kartiert.

Die Klassifizierung der Gebäude als einfaches oder eingetragenes Kulturdenkmal wurde, soweit städtebaulich begründet, berücksichtigt. Anhand der Bestandsbewertung und der Entstehungszeit der jeweiligen Bebauung wurde ein Übersichtslageplan angefertigt. Er zeigt die örtliche Verteilung der noch existierenden erhaltenswerten Gebäude sowie die städtebauliche bzw. siedlungsgeschichtliche Entwicklung Kampens. Dadurch werden die Etappen der Bebauung des Ortes erkennbar. Jedem dieser Entwicklungsabschnitte können somit typische bauliche Vertreter der jeweiligen Epochen zugeordnet werden. Insbesondere daraus leitet sich der städtebauliche Wert der für die Erhaltung vorgesehenen Gebäude ab.

Die gewachsene uthlandfriesische Bausubstanz des Ortskerns ist Ausgangspunkt für jede weitere Bebauung Kampens, sowohl geografisch als auch stilistisch. Nachfolgende Bauten, die Kampen etappenweise erweitern, orientieren sich größtenteils an der vorgefundenen einheimischen Baukultur.

Die städtebauliche Bedeutung der erhaltenswerten Bebauung ergibt sich aus der Ablesbarkeit der strukturellen Entwicklung Kampens. Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird ursprünglich geprägt durch die Topografie (Dünen und Kliff) und die Naturräume (Dünen und Heide, Watt), die das Friesendorf umgeben. Orientierte sich die Bebauung im Ortskern noch an siedlungshistorischen Vorbildern, so richtete sich die Besiedelung ab dem beginnenden 20. Jahrhundert nach den Ansprüchen der auswärtigen Bauherren. Insbesondere die erhöhten Lagen auf den Dünen und am Kliff, die eine freie Aussicht boten, wurden bevorzugt. Bereits vorhandene Feldwege wurden zur Erschließung genutzt, weitere wurden entsprechend der fortschreitenden Bebauung angelegt, so dass die städtebauliche Grundstruktur Kampens entstand. Diese ist heute noch ablesbar und wurde im Zuge der dichter werdenden Besiedlung ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts lediglich erweitert und ergänzt.

Die Prägung des Ortsbildes durch die erhaltenswürdigen Häuser offenbart sich dem Betrachter aus den vielfältigsten Blickwinkeln, nicht nur vom öffentlichen Straßenraum aus, sondern auch von der Wattseite, von Wanderwegen aus und über Durchblicke durch freie Heideflächen. Die schützenswerten Gebäude prägen das Orts- und Landschaftsbild sowohl im Zusammenhang untereinander als auch zusammen mit Reetdachhäusern neueren Entstehungsdatums. Zum Teil prägen bauliche Anlagen aber auch aufgrund ihrer exponierten Lage allein das Kampener Ortsbild.

Das bestimmende Merkmal der Ortsgestalt Kampens sind die Reetbedachungen in Verbindung mit den roten Backsteinfassaden. Darunter nehmen die für die Erhaltung vorgesehenen Gebäude eine herausragende Stellung ein, da sie von siedlungsgeschichtlichem Wert sind und aufgrund ihrer besonderen gestalterischen Merkmale in hohem Maße die Umgebung prägen. Ein einheitlicher „Baustil“ ist hier nicht zwingend zu suchen. Der „Heimatschutzstil“ kann als Oberbegriff verstanden werden, der die Bebauung, die als Fortführung und Weiterentwicklung der regionalen friesischen Bauart entstand, umfasst.

Die Häuser, die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts bis 1960 entstanden, verleugnen ihre Entstehungszeit nicht. Das kann man von der nachfolgenden Bebauung, insbesondere der aktuellen, nicht behaupten. Dort wurde und wird versucht, durch Rückgriffe auf „typische friesische“ Bauelemente das „Friesenhaus“ zu imitieren. Es entsteht eine gewisse Beliebigkeit. Die vorgenannten erhaltenswerten Gebäude hingegen lassen die Handschrift der jeweiligen Architekten und die Individualität der Bauherren erkennen.

Dass die freie Sicht auf diese Bauten in den Sommermonaten durch die Bepflanzung der Grundstücke eingeschränkt wird, ist hier unbeachtlich. Zum Einen prägen allein die Reetdächer im Zusammenhang untereinander und in Verbindung mit dem Grün das Ortsbild, zum Anderen lässt die vegetationsarme Zeit umso mehr Einblicke zu. Dass dieses von öffentlichem Belang ist, lässt sich an den interessierten Besuchern und Einheimischen ablesen. Es finden z.B. Dorfführungen statt, die den geschichtlichen und kulturellen Hintergrund Kampens zum Inhalt haben.

Die Prägung der Landschaft durch die Bauweise unter Reet lässt sich insbesondere in Verbindung mit den innerörtlichen freien Heideflächen und in den Randbereichen nachvollziehen.

Der Erhaltungsbereich III erstreckt sich von der Hauptstraße als westliche Begrenzung bis an den Kuckucksweg auf der östlichen Seite. Nach Norden findet eine Aufweitung bis auf Höhe Ericaweg und Rosenweg statt (vgl. Anlage 1). Insgesamt wird der Erhaltungsbereich III bestimmt durch Grundstücke mit noch vorhandener, als erhaltenswert festgestellter Bebauung. Er entspricht somit der Ausdehnung der Kampener Bebauung in diesem Areal in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Der Anschluss an die Erhaltungsbereiche I und II ist der Anlage 2 zu entnehmen.

5. Ziele der Erhaltungssatzung

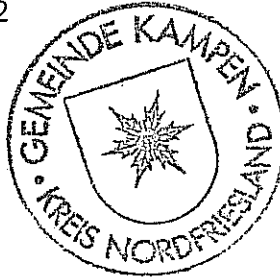
Die noch bestehenden Gebäude im Erhaltungsbereich III, die im Heimatschutzstil, in friesischer oder anderer Bauart errichtet wurden, sind ortsbildprägend und verdeutlichen Kampens städtebauliche Entwicklung. Sie sind darüber hinaus auch von zeitgeschichtlichem Wert, identitätsstiftend für die Bewohner und ein Grundstein der touristischen Attraktivität Kampens.

Zusammen genommen verleihen die zuvor beschriebenen Gebäude Kampen sein unverwechselbares Gesicht. Sämtliche neuzeitliche Bebauung begründet sich darauf. Jedes der erhaltenswerten Gebäude ist deshalb wertvoll und der Abbruch oder die Entstellung wären ein Verlust für die Kampener und die Sylter Baukultur.

Ziel der Gemeinde Kampen ist die Bewahrung der eigenen Baukultur, Abwendung von schädlichen Einflüssen auf die erhaltenswerte Bausubstanz und Schutz des für Kampen charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes. Dieses Ziel ist nur zu erreichen durch das baurechtliche Mittel der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, also durch Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes durch die Gemeinde.

Die Aufstellung und konsequente Anwendung dieser Satzung ist erforderlich zur Verhinderung von Abbrüchen, Anbauten und sonstigen baulichen Veränderungen, die die Erhaltungsziele der Gemeinde Kampen beeinträchtigen können. Auch im Falle von Neubauten im Umgebungsschutzbereich von erhaltenswerten baulichen Anlagen können störende Entwicklungen verhindert werden.

Kampen (Sylt), den 27.09.2012



Gemeinde Kampen (Sylt)

- Die Bürgermeisterin -
Stefanie Böhm

Anlage: 1 (Übersichtskarte)

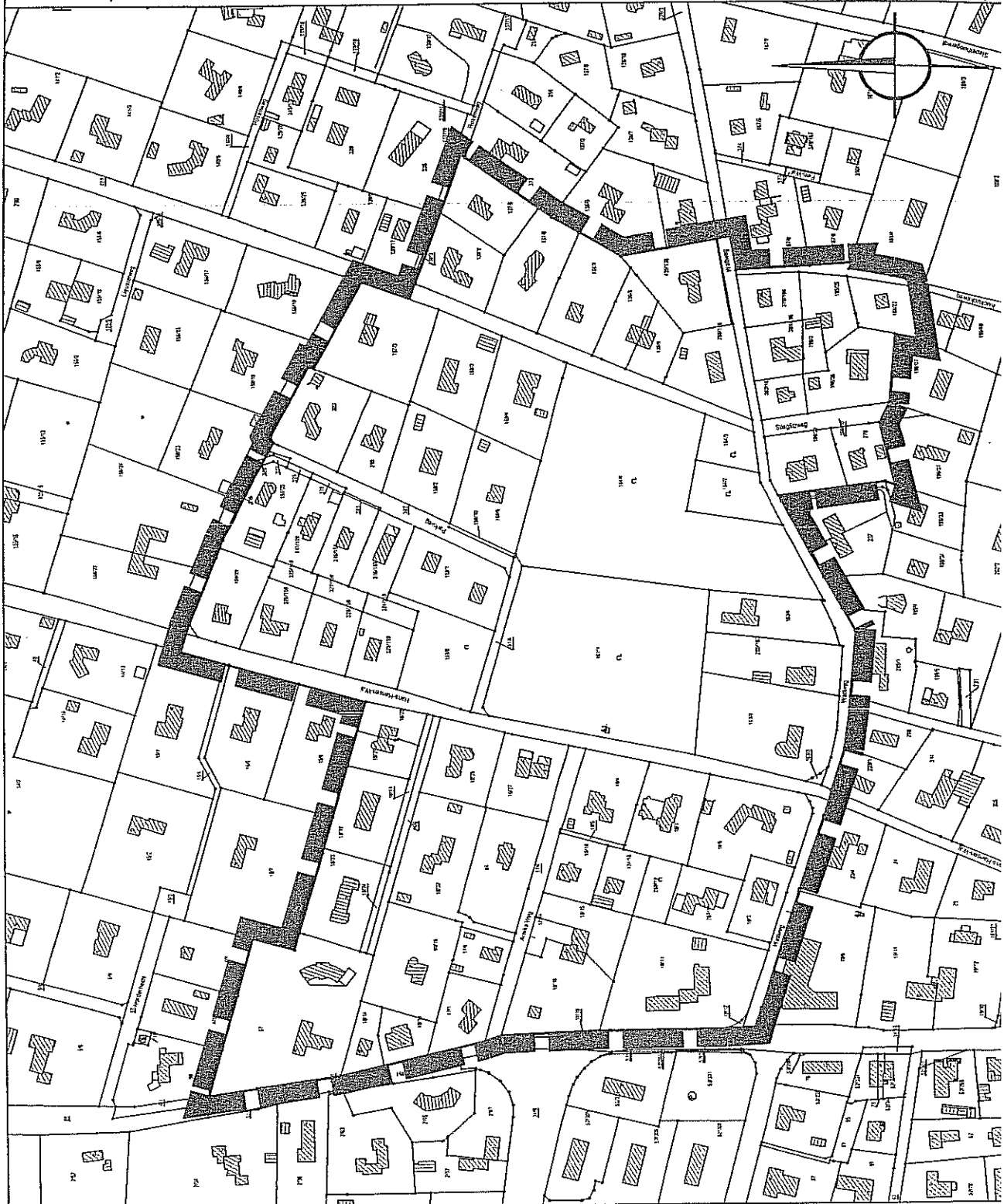
zur Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

Bereich III: Gebiet Ortsmitte

nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.09.2012

Übersichtsplan

ohne Maßstab

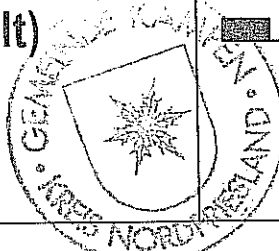


Ausgefertigt: Kampen (Sylt), den 27.09.2012

Gemeinde Kampen (Sylt)

- Die Bürgermeisterin -


Stefanie Böhm



Planzeichen



Grenze des Geltungsbereichs

Anlage: 2

zur Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebiete
Bereiche I - IV

nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.09.2012

Übersichtsplan

ohne Maßstab



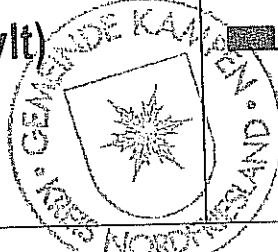
Ausgefertigt: Kampen (Sylt), den 27.09.2012

Planzeichen

Gemeinde Kampen (Sylt)

- Die Bürgermeisterin -

Stefanie Böhm
Stefanie Böhm



Grenze des Geltungsbereichs

Satzung der Gemeinde Kampen über die

Erhaltung baulicher Anlagen und der

Eigenart von Gebieten - Bereich IV:

Gebiet nördliche Ortslage

Auf Grund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie der §§ 4 und 28 Abs.1 Nr. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObI. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2007 (GVObI. Schl.-H. S. 452), erlässt die Gemeinde Kampen nach Beschluss durch die Gemeindevertretung vom 10.11.2010 folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet, das in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte durch Blockmarkierung umrandet ist. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Für das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Kampen sind insbesondere Gebäude, die im Heimatschutzstil, in friesischer oder anderer Bauart, errichtet wurden, von städtebaulicher bzw. siedlungsgeschichtlicher Bedeutung. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen Errichtung, Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung der im Geltungsbereich dieser Satzung befindlichen baulichen Anlagen der Genehmigung nach § 172 BauGB i.V.m. § 173 BauGB.

Die Genehmigung hinsichtlich Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage

- a) allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
- b) oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung hinsichtlich der Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt.

Ist eine bauordnungsrechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 213 Abs.1 Nr. 4 BauGB handelt, wer entgegen der Festsetzungen dieser Satzung bauliche Anlagen ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Aufhebung

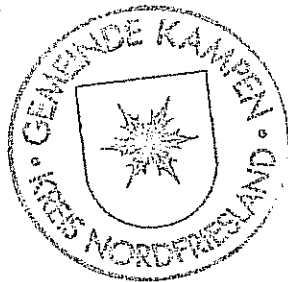
Die folgende, auf Grundlage des § 172 BauGB sowie der §§ 4 und 28 Abs.1 Nr. 2 GO erlassene Satzung der Gemeinde Kampen wird aufgehoben:
„Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen“ vom 17.03.2008 (Beschlussfassung der Gemeindevertretung).
Des Weiteren wird die „1. Änderung der Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen, Aufhebung von Geltungsbereichen“ vom 24.9.2009 (Beschlussfassung der Gemeindevertretung) aufgehoben.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung wird gem. § 172 Abs.1 S. 3 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs.1 der Hauptsatzung der Gemeinde Kampen (Sylt) ortsüblich durch Abdruck in der „Sylter Rundschau“ bekannt gemacht.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Kampen (Sylt), den 16.11.2010



Gemeinde Kampen (Sylt)

- Die Bürgermeisterin -

Stefanie Böhm

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

Bereich IV: Gebiet nördliche Ortslage

1. Einleitung

Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung ist die Bewahrung der erhaltenswerten Bausubstanz sowie des charakteristischen Dorfbildes Kampens. Es gilt, die Eigenart und Einzigartigkeit des Kampener Orts- und Landschaftsbildes vor Abbrüchen und negativen baulichen Entwicklungen zu schützen.

Zur Ermittlung der Satzungsgebiete und der für die Erhaltung vorgesehenen baulichen Anlagen wurde im gesamten Kampener Gemeindegebiet eine fachliche Bauaufnahme durchgeführt. Sie bildet, zusammen mit historischen Flurkarten und Dokumenten, die Grundlage für die Aufstellung und Begründung dieser Satzung.

Die weitere Begründung gliedert sich in:

2. Geschichte der Bebauung Kampens
3. Gegenwart und weitere Aussichten
4. Bestandsaufnahme und Bewertung
5. Ziele der Erhaltungssatzung

2. Geschichte der Bebauung Kampens

16. und 17. Jahrhundert

Die Besiedelung Kampens beginnt im 16. Jahrhundert auf dem hochgelegenen Geestrücken von Sylt. Zunächst entwickelt sich der Ort als Ansiedlung von einfachen Langhäusern in Ständerbauweise, deren Hausform auf frühgeschichtlicher Bauweise basiert.

Die Reetdächer sind weit herunter gezogenen und abgewalmt, um dem Wind wenig Angriffsfläche zu bieten. Das Mauerwerk besteht aus Rotstein, über dem traufseitigen Eingangsbereich ist meist ein Spitzgiebel errichtet. Die Ausrichtung der Häuser erfolgt in Ost-Westrichtung, Wohn-, Stall- und Scheunenteil befinden sich unter einem Dach, wobei der Dachboden ausschließlich zur Heulagerung genutzt wird. Die Bewohner leben in einfachen bis ärmlichen Verhältnissen von der Landwirtschaft und dem Herings- und Schellfischfang, ab Ende des 16. Jahrhunderts auch vom Walfang.

18. und 19. Jahrhundert

Mit dem Walfang und der Handelsschiffahrt als neue Erwerbsquellen hält ein Wohlstand Einzug, der es den Kampenern ermöglicht, ihre Gebäude solider und aufwändiger zu gestalten. Zum Teil finden sich jetzt barocke Elemente an der Fassade und im Innenbereich. Die Ständerbauweise wird aufgegeben, die Traufe liegt jetzt höher. Scheunenteile werden im Winkel an die Langhäuser angebaut. Der Spitzgiebel wandelt sich zum Backengiebel, die Giebelenden werden mit Krüppelwalmen versehen. Die dahinter entstehenden belichteten Räume werden teilweise zur Unterbringung von Angestellten genutzt, ab Mitte des 19. Jahrhunderts quartieren sich auch erste Badegäste bei Privatleuten ein. Mit dem Niedergang der Seefahrt wird die Fremdenbeherbergung zum wichtigen wirtschaftlichen Standbein.

Erste Hälfte 20. Jahrhundert

Mit dem aufblühenden Fremdenverkehr entwickeln sich unterschiedliche Baustile in Kampen. Im Ortskern, in dessen Umgebung sowie in der Kurhausstraße entstehen gründerzeitlich-historisierende Bauten, die der Fremdenbeherbergung und dem Gewerbe dienen. Deren Gestaltung ist dem Zeitgeist geschuldet, der noch davon ausging, dass Kampen sich nach Westerbilder Vorbild zum „modernen Kurbad“ entwickeln würde.

Daneben entfaltet sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Gegenbewegung in Form des sogenannten Heimatschutzstiles, der an traditionelle Bauformen anknüpft und lokal vorkommende Materialien zur Anwendung bringt. Die Ausprägung des Heimatschutzstiles in Nordfriesland baut auf dem Friesenhaus auf und bringt regionale Formensprachen zum Einsatz. In Anlehnung an die heimische Bauweise entstehen Backsteinbauten im Farbakord rot-weiß-grün, Fenster werden bündig und mit Sprossenaufteilung eingebaut. Die Betonung liegt in der Waagerechten und auf dem geneigten Dach. Es werden Stilformen aus dem Barock entliehen und in den 20er-Jahren auch aus dem Backsteinexpressionismus.

In Kampen ist der Heimatschutzstil geprägt durch Bauten, die sich aus dem uthland-friesischen Haustypen entwickeln, wie man ihn im Ortskern findet. Die in dieser Zeit neu entstehenden Häuser sind das Reetdach, die weißen Sprossenfenster und die in der Regel rote Backsteinfassade. Diese Bauweise wird hier von namhaften Architekten wie z.B. Walther Baedeker und O.H. Strohmeyer propagiert und umgesetzt. Die Einfügung in die Naturlandschaft, hier Heide und Dünen ist ihr erklärtes Ziel. Durch die abgewalmten Reetdächer und natürlichen Farbtöne will man sich unauffällig in die Landschaft ducken und das Landschaftsbild nicht mehr als nötig stören.

Das Kampener Publikum setzt sich in dieser Zeit aus Schriftstellern, Künstlern und Musikern zusammen. Es findet ein reger intellektueller Austausch statt. Die Privatunterkünfte in den alten Friesenhäusern werden zu eng, sodass Gehöfte als Zweithaus gekauft werden. Gleichzeitig steigt aber auch das Verlangen nach Sommerhäusern, die persönlichen Wünschen gerecht werden. Der intellektuelle Anspruch, die Individualität und das Erkennen der Naturlandschaft als schützenswertes und attraktives Gut ist der Grundstein dafür, dass die Bebauung im Sinne des Heimatschutzes stattfindet.

Der Verleger und Schriftsteller Ferdinand Avenarius leistet mit seiner Zeitschrift „Der Kunstwart“ wichtige Aufklärungsarbeit, die dem Heimatschutzstil deutschlandweit zum Durchbruch verhilft. Sein 1903 in Kampen erbautes „Haus Uhlenkamp“ ist für den Ort wegweisend für jede spätere Bebauung im neuen Stil. Er gründet zusammen mit Dr. Knud Ahlborn den Verein „Naturschutz Insel Sylt“, der später die Unterschutzstellung der Nordwestheide erreicht.

Bereits 1913 wird das erste „Ortsstatut betreffend die Bauten im Dorfe Kampen“ auf die friesische Bauart abgestimmt. Die Architekten Baedeker und Strohmeyer setzen sich später für eine restriktivere „Ortsatzung zum Schutze gegen die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ ein. Sie besitzt in ihren Grundzügen noch heute Gültigkeit.

Je nach Handschrift des Architekten und Geschmack der Bauherren entstehen in Kampen Spielarten des Heimatschutzstils:

- Häuser, die sich eng an das Vorbild Friesenhaus halten und die baulichen Merkmale größtenteils übernehmen (z.B. Wattweg 13 und 24)
- Komplette abgewalmte, niedrige Gebäude, die in der Regel als einfaches Sommerhaus dienen sollen (z.B. Büürlön 12, Lister Straße 6)
- Sommerhäuser mit halboffenem oder geschlossenem Innenhof (z.B. Osterheideweg 3 (Marienhof), Wattweg 32 (Wicherthof))
- Kompakte Walmdachhäuser, die ein steil geneigtes Dach und eine hohe Traufe erhalten, um Raum im Obergeschoss zu schaffen, meist bei Pensionen (z.B. Hans-Hansen-Wai 33)
- Individuelle Gebäude z.B. mit runden Grundrissformen, Vorbauten, Rundgiebeln, abgeschleppten Dachteilen (z.B. Hans-Hansen-Wai 49, Norderende 1 (Klenderhof), Hoogenkamp 17, 19 und 25.)

3. Gegenwart und weitere Aussichten

Nach zweitem Weltkrieg und einer Bausperre in den 50er-Jahren setzt in Kampen eine rege Bautätigkeit ein. Die bisher unbebauten Heideflächen in der Umgebung des Dorfkerns und insbesondere in Richtung Norden und Osten werden parzelliert und der Bebauung zugeführt. Ebenso werden die noch freien Grundstücke in der Ortsmitte bebaut.

Das Ortsbild hat sich bis heute gewandelt vom Friesendorf, das umgeben ist von vereinzelt schlichten Sommerhäusern, hin zu einer flächendeckenden Bebauung auf eingefriedeten Grundstücken. Der Baustil orientiert sich zwar noch an der friesischen Bauart und weist Reetdächer und Backsteinfassaden auf, bei der Kubatur und der Grundrissgestaltung dominiert jedoch meist die maximale wirtschaftliche Ausnutzung. Die Optimierung der vermiet- oder verkaufbaren Flächen steht im Vordergrund. Dementsprechend werden die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung und das zulässige Maß der Nutzung bis an die Grenzen und zum Teil darüber hinaus ausgereizt. Elemente der friesischen Baukultur werden als Versatzstücke verwendet, um den Vorstellungen der Käufer vom „Friesenhaus“ gerecht zu werden. Fassaden werden rein nach den Erfordernissen der dahinter liegenden Raumaufteilung entwickelt, Dachflächen werden mit der höchstzulässigen Anzahl von Dachgauben bebaut, Fenster und Terrassentüren erhalten Sprossenaufteilungen ohne historisches Vorbild.

Aufgrund der sehr begrenzten Anzahl der Kampener Baugrundstücke und der übermäßigen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist der Verlust ortsbildprägender und städtebaulich bedeutender Bausubstanz konkret zu befürchten und bereits Realität. Angesichts der bestehenden und zu erwartenden Grundstückspreise wird durch die Beseitigung der Altbestände und optimierte Neubauten eine maximale Wirtschaftlichkeit angestrebt. Hinzu kommen die gehobenen Ansprüche der Kampener Bauklientel. Der Charme eines historischen Friesenhauses oder eines schlichten Sommerhauses erreicht die meisten Bauherren allenfalls als Betrachter; darin zu wohnen ist jedoch nicht „standesgemäß“ oder widerspricht den heutigen Vorstellungen von Komfort.

Ohne die Aufstellung einer Erhaltungssatzung durch die Gemeinde werden die letzten Zeugen der Kampener Baugeschichte aus dem Ortsbild verschwinden. Sie werden ersetzt durch Massenware, die Individualität lediglich vortäuscht. Die Erfahrung der letzten Jahrzehnte zeigt, dass von den Investoren, Architekten und Käufern die Wahrnehmung ihrer Verantwortung für das baukulturelle Erbe oftmals nicht zu erwarten ist.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Rahmen einer fachkundigen Bestandsaufnahme wurde die erhaltenswerte Bausubstanz Kampens schriftlich und fotografisch dokumentiert. Die Auswertung dieser Bauaufnahme bildet die Grundlage für den Geltungsbereich und die Begründung der Erhaltungssatzung. Die Bewertung der Erhaltenswürdigkeit fand entsprechend den Kriterien des § 172 BauGB statt. Hausweise wurden die Orts- und Landschaftsbildprägung sowie die städtebauliche, die künstlerische und architektonische Bedeutung dokumentiert, untersucht und gewichtet. Charakteristische Merkmale und Besonderheiten, die positiv zur Ortsbildprägung und zum Wert der baulichen Anlage beitragen, wurden kartiert.

Die Klassifizierung der Gebäude als einfaches oder eingetragenes Kulturdenkmal wurde, soweit städtebaulich begründet, berücksichtigt. Anhand der Bestandsbewertung und der Entstehungszeit der jeweiligen Bebauung wurde ein Übersichtslageplan angefertigt. Er zeigt die örtliche Verteilung der noch existierenden erhaltenswerten Gebäude sowie die städtebauliche bzw. siedlungsgeschichtliche Entwicklung Kampens. Dadurch werden die Etappen der Bebauung des Ortes erkennbar. Jedem dieser Entwicklungsabschnitte können somit typische bauliche Vertreter der jeweiligen Epochen zugeordnet werden. Insbesondere daraus leitet sich der städtebauliche Wert der für die Erhaltung vorgesehenen Gebäude ab.

Die gewachsene uthlandfriesische Bausubstanz des Ortskerns ist Ausgangspunkt für jede weitere Bebauung Kampens, sowohl geografisch als auch stilistisch. Nachfolgende Bauten, die Kampen etappenweise erweitern, orientieren sich größtenteils an der vorgefundenen einheimischen Baukultur.

Die städtebauliche Bedeutung der erhaltenswerten Bebauung ergibt sich aus der Ablesbarkeit der strukturellen Entwicklung Kampens. Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird ursprünglich geprägt durch die Topografie (Dünen und Kliff) und die Naturräume (Dünen und Heide, Watt), die das Friesendorf umgeben. Orientierte sich die Bebauung im Ortskern noch an siedlungshistorischen Vorbildern, so richtete sich die Besiedelung ab dem beginnenden 20. Jahrhundert nach den Ansprüchen der auswärtigen Bauherren. Insbesondere die erhöhten Lagen auf den Dünen und am Kliff, die eine freie Aussicht boten, wurden bevorzugt. Bereits vorhandene Feldwege wurden zur Erschließung genutzt, weitere wurden entsprechend der fortschreitenden Bebauung angelegt, so dass die städtebauliche Grundstruktur Kampens entstand. Diese ist heute noch ablesbar und wurde im Zuge der dichter werdenden Besiedelung ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts lediglich erweitert und ergänzt.

Die Prägung des Ortsbildes durch die erhaltenswürdigen Häuser offenbart sich dem Betrachter aus den vielfältigsten Blickwinkeln, nicht nur vom öffentlichen Straßenraum aus, sondern auch von der Wattseite, von Wanderwegen aus und über Durchblicke durch freie Heideflächen. Die schützenswerten Gebäude prägen das Orts- und Landschaftsbild sowohl im Zusammenhang untereinander als auch zusammen mit Reetdachhäusern neueren Entstehungsdatums. Zum Teil prägen bauliche Anlagen aber auch aufgrund ihrer exponierten Lage allein das Kampener Ortsbild.

Das bestimmende Merkmal der Ortsgestalt Kampens sind die Reetbedachungen in Verbindung mit den roten Backsteinfassaden. Darunter nehmen die für die Erhaltung vorgesehenen Gebäude eine herausragende Stellung ein, da sie von siedlungsgeschichtlichem Wert sind und aufgrund ihrer besonderen gestalterischen Merkmale in hohem Maße die Umgebung prägen. Dass die freie Sicht auf diese Bauten in den Sommermonaten durch die Bepflanzung der Grundstücke eingeschränkt wird, ist hier unbeachtlich. Zum Einen prägen allein die Reetdächer im Zusammenhang untereinander und in Verbindung mit dem Grün das Ortsbild, zum Anderen lässt die vegetationsarme Zeit umso mehr Einblicke zu. Dass dieses von öffentlichem Belang ist, lässt sich an den interessierten Besuchern und Einheimischen ablesen. Es finden z.B. Dorfführungen statt, die den geschichtlichen und kulturellen Hintergrund Kampens zum Inhalt haben. Die Prägung der Landschaft durch die Bauweise unter Reet lässt sich insbesondere in Verbindung mit den innerörtlichen freien Heideflächen und in den Randbereichen nachvollziehen.

Der Erhaltungsbereich IV erstreckt sich zwischen dem Hans-Hansen-Wai und der Hauptstraße mit Verlängerung Lister Straße. Er wird im Norden begrenzt durch das Kliff, im Süden befindet sich eine Zäsur zum Erhaltungsgebiet III. Bereich IV weist eine Ausbuchtung im Nordosten auf, die Flurstücke mit als erhaltenswert eingestuftten Gebäuden am Kliff einbezieht. Insgesamt wird der Erhaltungsbereich IV bestimmt durch die Grundstücke mit noch vorhandener, als erhaltenswert festgestellter Bebauung. Er entspricht somit der Ausdehnung der Kampener Bebauung in diesem Areal in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts (vgl. Anlage 1). Die Lage im Verhältnis zu den Erhaltungsbereichen I, II und III ist der Anlage 2 zu entnehmen.

5. Ziele der Erhaltungssatzung

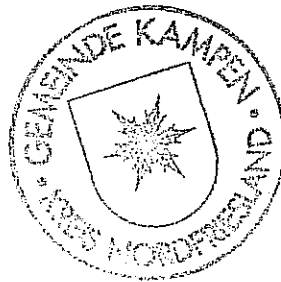
Die noch bestehenden Gebäude im Erhaltungsbereich IV, die im Heimatschutzstil, in friesischer oder anderer Bauart, z.B. in Holzbauweise, errichtet wurden, sind ortsbildprägend und verdeutlichen Kampens städtebauliche Entwicklung. Sie sind darüber hinaus auch von zeitgeschichtlichem Wert, identitätsstiftend für die Bewohner und ein Grundstein der touristischen Attraktivität Kampens.

Zusammen genommen verleihen die zuvor beschriebenen Gebäude Kampen sein unverwechselbares Gesicht. Sämtliche neuzeitliche Bebauung begründet sich darauf. Jedes der erhaltenswerten Gebäude ist deshalb wertvoll und der Abbruch oder die Entstellung wären ein Verlust für die Kampener und die Sylter Baukultur.

Ziel der Gemeinde Kampen ist die Bewahrung der eigenen Baukultur, Abwendung von schädlichen Einflüssen auf die erhaltenswerte Bausubstanz und Schutz des für Kampen charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes. Dieses Ziel ist nur zu erreichen durch das baurechtliche Mittel der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, also durch Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes durch die Gemeinde.

Die Aufstellung und konsequente Anwendung dieser Satzung ist erforderlich zur Verhinderung von Abbrüchen, Anbauten und sonstigen baulichen Veränderungen, die die Erhaltungsziele der Gemeinde Kampen beeinträchtigen können. Auch im Falle von Neubauten im Umgebungsschutzbereich von erhaltenswerten baulichen Anlagen können störende Entwicklungen verhindert werden.

Kampen (Sylt), den 16.11.2010



Gemeinde Kampen (Sylt)
- Die Bürgermeisterin -


Stefanie Böhm

Anlage: 1 (Übersichtskarte)

zur Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

Bereich IV: Gebiet nördliche Ortslage

nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.11.2010

Übersichtsplan

ohne Maßstab

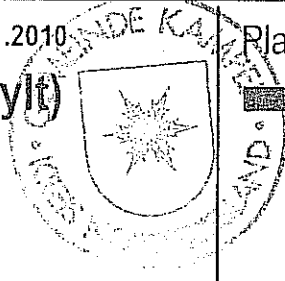


Ausgefertigt: Kampen (Sylt), den 16.11.2010

Gemeinde Kampen (Sylt)

- Die Bürgermeisterin -

Stefanie Böhme
Stefanie Böhme



Planzeichen



Grenze des Geltungsbereichs

Anlage: 2

zur Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebiete
Bereiche I - IV

nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.11.2010

Übersichtsplan

ohne Maßstab

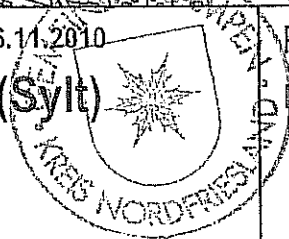


Ausgefertigt: Kampen (Sylt), den 16.11.2010

Gemeinde Kampen (Sylt)

- Die Bürgermeisterin -

Stefanie Böhm



Planzeichen



Grenze des Geltungsbereichs