

SATZUNG

der Gemeinde Kampen (Sylt) über die Sicherung  
der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr.

Auf Grund des § 22 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 1 der Landesverordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 09.02.1988 GVOBl. Schl.-H. Seite 61) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kampen (Sylt) vom ~~14.09.1989~~ und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens folgende Satzung erlassen:

## § 1

Diese Satzung gilt für folgende (n) Teilbereich (e) des Gemeindegebietes:

Bebauungsplan Nr. 29 (Gebiet zwischen der Inselbahntrasse im Westen, und dem Heideweg im Osten, nördlich der Kurhausstraße und des Wattweges bis zur Linie Erikaweg/ Norderheide und deren Verlängerung nach Westen, einschl. der nördlichen Bebauung am Kroghoogerwai)

Bebauungsplan Nr. 33 (Gebiet beiderseits der Hauptstraße (L 24), begrenzt im Norden durch die Kurhausstraße (westlich der L 24) und des Wattweges östlich der L 24), im Osten begrenzt durch den Jürgen-Kamp-Wai, im Westen durch den Westerweg und im Süden durch den Bergentenweg und Mittelstieg)

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung, die Bestandteil der Satzung ist.

## § 2

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes),
2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes),
3. und von Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)

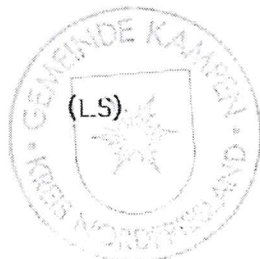
dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 Baugesetzbuch.

## § 3

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kampen (Sylt), den 29. SEP. 1989

Gemeinde Kampen (Sylt)



A. stellv. *Ruth Sornhoff*  
Bürgermeister

EXTERNE VERÖFFENTLICHUNG, SOWIE VERLINKUNG, AUßERHALB VON WWW.GRIPS-SYLT.DE UNZULÄSSIG. WEITERVERARBEITUNG NICHT GESTÄTTET. DAS ANGEROGENE AUF WWW.GRIPS-SYLT.DE ERHEBT KEINEN ANSPRUCH AUF VOLLSTÄNDIGKEIT UND  
AKTUALITÄT. MAßSTÄBVERZERRUNGEN DURCH DIGITALISIERUNG MÖGLICH. IRRTÜMER VORRESERVIEREN. EINE RECHTVERWÄHRUNG ERHEBET WEDER. © PERIODIKENVERLAG GRIPS - INSELBAUKAMT SYLT - GRIPS - INSULARE ENTWICKLUNGSPLANUNG



Anlage gemäß § 1 der Satzung  
Bereich der B-Pläne 29+ 33  
Norden oben  
M. 1 : 10000

## RECHTSLAGE SEIT INKRAFTTRETEN DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB)

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) ermöglicht erstmalig durch den § 22 ("Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion") die Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum i.S. § 1 des Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Voraussetzung für die Rechtsetzungsbefugnis einer Gemeinde ist die Aufnahme in eine von der Landesregierung zu erlassende Rechtsverordnung.

Nach Inkrafttreten dieser Verordnung können die in ihr bezeichneten Gemeinden durch Bebauungspläne oder sonstige Satzungen bestimmen, daß für in dem jeweiligen Gebiet befindliche Grundstücke ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum besteht.

Die Landesverordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom 09. Februar 1988 (GVObI. Schl.-H. S. 61) ist am 01. April 1988 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Kampen (Sylt) ist in Ziff. 4 der Anlage zur vorgenannten Rechtsverordnung bezeichnet und damit zu Erlaß einer Satzung berechtigt.

## RECHTSETZUNGSVERFAHREN IN DER GEMEINDE KAMPEN (SYLT)

Der Aufstellungsbeschluß für Satzungen nach § 22 BauGB für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne von Kampen wurde von der Gemeindevertretung am 14. April 1988 gefaßt.

Planerische Zielsetzung der Satzungen soll der Genehmigungsvorbehalt für die Bildung von Wohnungseigentum zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion sein.

Der Aufstellungsbeschluß wurde in der Sylter Rundschau vom 16. April 1988 öffentlich bekanntgemacht. Nach § 16 a der Gemeindeordnung sollen die Einwohner über allgemein bedeutsame Angelegenheiten der Gemeinde unterrichtet werden. Eine öffentliche Aussprache mit interessierten Einwohnern ist nach vorheriger Bekanntmachung in der Sylter Rundschau am 29.03.1989 erfolgt.

Nach einer rechtlichen Vorprüfung wurde der Gemeinde von der Verwaltung empfohlen, die Geltungsbereiche der Satzungen neu zu beschließen, um die unterschiedlichen Wohn- und Vermietstrukturen in Kampen gebührend zu berücksichtigen. Außerdem sollen die Begründungen entsprechend angepaßt werden. Nachdem auch die Bestandsaufnahme detaillierter erarbeitet worden ist, ergaben sich 8 Geltungsbereiche für Satzungen, die dann der Gemeindevertretung zur Beschlußfassung vorgelegt wurden.

Das Anzeigeverfahren gem. § 22 Abs. 3 i.V. mit § 11 Abs. 3 BauGB ist mit Bericht vom 18.09.1989 durchgeführt worden.

Der Herr Landrat des Kreises Nordfriesland hat mit Verfügung vom 28.09.1989 bestätigt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Der Satzungsbeschluß für den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 29 u. 33 sowie 34 u. 35 erfolgte durch die Gemeindevertretung am 14.09.1989. Nach Bekanntmachung vom 30.09.1989 ist die Satzung am 01.10.1989 verbindlich geworden.

## GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

Voraussetzung für den Erlass einer Satzung nach § 22 BauGB ist die Zweckbestimmung des betreffenden Satzungsgebietes für den Fremdenverkehr.

Zwar verfügt die Gemeinde Kampen (Sylt) über Bebauungspläne, eine direkte Ausweisung als Kurgelände, Gebiet für die Fremdenbeherbergung oder Wochenend- und Ferienhausgebiet fehlt aber. Der gesamte Ort Kampen (Sylt) ist jedoch durch die bestehende Beherbergung geprägt. Auf die weiteren Erläuterungen unter dem Abschnitt "Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr" wird verwiesen.

Der von diesem Satzungsbeschluss erfaßte Geltungsbereich erfüllt die Merkmale eines sonstigen Gebietes mit Fremdenverkehrsfunktion i.S. § 22 Abs. 2, 3. Alternative BauGB.

## ENTWICKLUNG DES FREMDENVERKEHRS IN KAMPEN (SYLT)

Die historische Entwicklung des Fremdenverkehrs in Kampen (Sylt) zeichnete sich, wie auch in den anderen Inselorten, insbesondere im Ortskern durch die inseltypische Privatvermietung aus. Die in Kampen (Sylt) sesshafte Wohnbevölkerung erkannte den Bedarf an Unterkünften für erholungssuchende Kurgäste und stellte zunächst Fremdenzimmer zur Verfügung, die ohne bauliche Veränderungen und ohne nennenswerte Investitionen herzurichten waren.

Nachdem sich der Fremdenverkehr immer mehr entwickelte und zu einer festen Erwerbsquelle auf der Insel wurde, paßten sich die Kampener Vermieter den gestiegenen Ansprüchen der Gäste an. Der Trend führte von der einfachen Zimmervermietung zur modernen Ferienwohnung zum Selberbewirtschaften. Die Kampener Vermieter bauten in ihre Häuser moderne Ferienwohnungen ein, die den Gästen ganzjährig angeboten wurden.

Eine Verlängerung der eigentlichen Saison und eine erhöhte Nachfrage für die Monate der Vor- und Nachsaison konnte durch die verstärkten Aktivitäten der Kurverwaltungen erreicht werden. Danach wurden junge Kampener in die LaGE versetzt, die Vermietung an Kurgäste als finanzielles Standbein für den Erwerb eines Grundstückes und den Bau eines Eigenheimes zu nutzen. Eine städtebaulich begrüßende Entwicklung setzte ein. Für die heimische Bevölkerung wurde Wohnraum geschaffen, gleichzeitig wurde der Fremdenverkehr zum Wohle der Insel und zum Wohle der erholungssuchenden Bürger aus landschaftlich und klimatisch benachteiligten Gebieten Deutschlands gefördert.

Eine Verödung der Gemeinde durch leerstehende Häuser, die ausschließlich als Zweitwohnsitz genutzt wurden, trat zunächst nicht ein. Es blieb gewährleistet, daß die geschaffenen Ferienwohnungen einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung standen und die Insel Sylt ihrer Aufgabe als Erholungsgebiet für die Bevölkerung in Deutschland gerecht wurde. Diese städtebaulich gewünschte Entwicklung hielt bis etwa 1970 an. Die in dieser Zeit dann verstärkt eintretende Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, besonders seitens der Kurgäste, die sich eine eigene Ferienwohnung auf Sylt sichern wollten, und das geringe Potential an Baugrundstücken förderte dann die Bildung von Wohnungseigentümergeinschaften, mit der Folge, daß die Grundstückspreise emporschnellten und Ausmaße annahmen, die eine Bebauung in der gewünschten Form (Bebauung durch bodenständige Bürger mit Fremdenvermietung) ausschlossen.

Die Gemeinde Kampen (Sylt) schaffte es zunächst, dieser Entwicklung durch eine konsequente, restriktive Bauleitplanung entgegenzutreten. Der gesamte Ort wurde überplant, in den meisten Bereichen des Ortes wurde Wohneinheitenbeschränkungen ( max. zwei Wohneinheiten je Grundstück) festgelegt.

Der Druck auf dem Immobilienmarkt durch eine ständig steigende Nachfrage führte jedoch dazu, daß die Anbieter von Immobilien nach Auswegen suchten, um die Wohneinheitenbeschränkung zu umgehen. Da die Errichtung kleinerer Beherbergungsbetriebe zum Zwecke der Förderung des Fremdenverkehrs zulässig blieb, wurden immer mehr Beherbergungsbetriebe dieser Art errichtet. Nach Vorlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung beim Grundbuchamt konnten dann unter Umgehung der Wohneinheitenbeschränkung Wohnungsgrundbuchblätter angelegt werden.

### ZWECKBESTIMMUNG KAMPEN (SYLT) FÜR DEN FREMDENVERKEHR

Die Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr ist in Gebieten gegeben, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind.

Die Durchsetzung des Ortes mit Betrieben der Fremdenbeherbergung gewerblicher und privater Art wird durch die der Satzung als Anlage 1 beigefügte Plankarte dargestellt und nachgewiesen.

Insgesamt befinden sich in Kampen (Sylt) 10 Hotels, die sich auf die Beherbergung von Kurgästen spezialisiert haben.

Zimmer mit Frühstück werden von einigen Privatvermietern angeboten, weitere 304 Vermieter bieten die jetzt von Urlaubern bevorzugten Ferienwohnungen zum Selberbewirtschaften an.

Das Potential an solchen Wohnungen beträgt ca. 380 Wohnungen, mit insgesamt bis zu 2.400 Betten. Weitere Vermieter, die nicht im öffentlichen Kurprospekt inserieren, sind vorhanden. Sie sind auf der Plankarte nicht dargestellt.

### ZWECKBESTIMMUNG DER SATZUNGSGEBIETE BEBAUUNGSPLÄNE

#### NR. 29 und 33, sowie 34 und 35 FÜR DEN FREMDENVERKEHR

Die vorgenannten Bebauungsplangebiete umfassen im wesentlichen den eigentlichen Ortskern von Kampen. Dieser Teil des Ortes ist durch bodenständige Wohnbevölkerung geprägt, die den Fremdenverkehr inseltypisch als Erwerbsquelle erkannt und sich darauf eingestellt hat.

Es sind kleine Pensionen und private Beherbergungsbetriebe vorhanden, die es den Kampener Bürgern wirtschaftlich ermöglichen, Grundstücke zu erwerben und mit einem Eigenheim zu bebauen. Handwerksbetriebe, kleine Geschäfte zur Versorgung der Wohnbevölkerung usw. sind ebenfalls vorhanden.

In diesem Bereich entwickelte sich besonders typisch die Anpassung an die gestiegenen Ansprüche der Urlauber. Aus der ursprünglichen Zimmervermietung wurde die Vermietung von komfortablen Apartments. Kleinere Häuser wurden im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit erweitert, um der gestiegenen Nachfrage ausreichend Angebote entgegenbringen zu können.

Der Ortskern weist eine gesunde Infrastruktur auf. Er wird ganzjährig bewohnt und mit Leben erfüllt. Die zur Verfügung stehenden Ferienwohnungen stehen einem wechselnden Personenkreis zur Urlaubszwecken zur Verfügung.

### ZIEL DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG IN KAMPEN(SYLT)

Die Gemeinde Kampen (Sylt) will für die Grundzüge ihrer Bauleitplanung die Attraktivität des Ortes für den Fremdenverkehr erhöhen und dadurch gewährleisten, daß Kampen (Sylt) ein beliebtes Ziel für Kurgäste bleibt. Gewünschtes Ziel ist nicht nur die Stabilisierung der Übernachtungszahlen, sondern deren Steigerung.

Diesbezügliche Aktivitäten der Kurverwaltung, aber auch eigene Initiativen der auf den Fremdenverkehr eingestellten Gewerbetreibenden zielen auf eine Verlängerung der Saison und auf eine Ausweitung der noch nicht ausgelasteten Monate der Vor- und Nachsaison hin.

Durch die Stabilisierung und Erhöhung der Übernachtungszahlen wird die heimische Wirtschaft gestärkt und ihr wird das Fundament für ein ganzjähriges Bestehen geschaffen. Die Probleme, daß Gewerbetreibende mit nur wenigen Saisonmonaten kaufmännisch kalkulieren müssen, können so vermindert werden. Durch den Erhalt der Betriebe bleibt die ausreichende Versorgung der Gäste in den Spitzenmonaten gesichert.

Ausschließlich als Zweitwohnung genutzte Wohnungen gefährden wegen ihrer geringen Belegungszeit diese Zielsetzung. Ferienwohnungen, die auf diese Weise dem Fremdenverkehrspotential entzogen werden, können in anderen Baugebieten nicht neu geschaffen werden, da es in Kampen (Sylt) kaum freie Bauflächen gibt, die Ausweisung von neuen Baugebieten aufgrund planungsrechtlicher Gegebenheiten nicht möglich und nicht gewünscht ist und es somit keine Standortalternativen für neue Ferienwohnungen gibt.

Durch den Genehmigungsvorbehalt für die Bildung von Wohnungseigentum will die Gemeinde Kampen (Sylt) weiter verhindern, daß im Ort eine "Verödung" stattfindet. Eine solche Entwicklung ist kennzeichnend für Bereiche, in denen durch Wohnungseigentum Zweitwohnsitze geschaffen werden, die nur während der attraktiven Saisonmonate genutzt werden und während der verbleibenden Jahreszeit leer stehen.

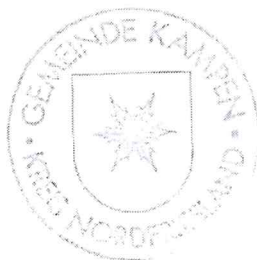
### ZIELSETZUNG DER SATZUNG

Ziel der Gemeinde Kampen (Sylt) ist, den Ort für Zwecke des Fremdenverkehrs zu sichern. Der Entzug von Wohnungen durch die Bildung von Wohnungseigentum und die anschließende Nutzung als Zweitwohnsitz kann zu einer Verminderung des Ferienpotential führen. Aufgrund landesplanerischer Zielsetzungen, den Aussagen des Flächennutzungsplanes und des Umstandes, daß die Insel die Grenze ihrer Belastbarkeit erreicht hat, kann dieses fehlende Potential nicht durch die Ausweisung neuer Baugebiete ausgeglichen werden.

In Kampen(Sylt) sind durch die vorhandenen Zweitwohnungen Teilbereiche des Ortes bereits dem Fremdenverkehr entzogen worden. Durch den Genehmigungsvorbehalt soll sichergestellt werden, daß diese Entwicklung nicht auf Beherbergungsbetriebe übergreift, die sich zum Teil für die Bildung von Wohnungseigentum anbieten. Auch soll verhindert werden, daß bestehende Häuser durch eine geänderte innere Raumaufteilung zu selbständigen Wohnungen mit anschließender Nutzung als Zweitwohnsitz umfunktioniert werden. Gleiches gilt für noch nicht bebaute Grundstücke und Grundstücksteile.

Die Gemeinde Kampen(Sylt) hat in ihren Bebauungsplänen überwiegend eine Wohneinheitenbeschränkung von maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück festgelegt. Die Gemeinde erhebt daher keine städtebaulichen Bedenken, wenn für bauaufsichtlich genehmigte Wohnungen maximal zwei Wohnungsgrundbuchblätter je Grundstück angelegt werden und sie wird bei Beantragung einer solchen Genehmigung nach § 22 BauGB Ihr Einvernehmen erteilen.

Kampen(Sylt), den 20. SEP. 1989



*Ruth Föhrke*  
1. stellv. Bürgermeisterin