

Ferien- und Freizeittouristischer Anlagenmarkt des Kurzurlaubssegments

- Untersuchung zur Planungspraxis -

1 Einleitung

Kurz- und Mehrfachurlaubsreisen erfreuen sich in der deutschen Bevölkerung zunehmender Beliebtheit. Innerhalb eines breiten Angebotspektrums des Freizeitmarktes nimmt der **Ferien- und Freizeittouristische Anlagenmarkt des Kurzurlaubssegments** als wachstumsträchtiger Trend einer vergnügungs- und erlebnisorientierten Freizeitgesellschaft eine exponierte Position ein: Klassische Ferienzentren (Marktführer: CenterParks, Gran Dorado) und in Anlehnung an diese ähnlich konzipierte Kurzurlaubsanlagen mit umfangreichen Zusatzkomponenten (Golfanlagen, Marinas, Klubkonzepte, Wellness- und Kommunikationscenter), Freizeit- und Erlebnisparks mit integrierter Beherbergungskapazität und Themenparks als kombiniertes Angebotssegment aus themeninszeniertem „Infotainment / Edutainment“ haben derzeit planerische Hochkonjunktur.

Im Vorfeld der Realisierung wird jedoch durch Größendimension, inhaltlich-sachliche Komplexität der Planungs- und Genehmigungssituation und das gegenläufige Interessenspektrum direkt und indirekt beteiligter Akteure ein breit gefächertes, häufig unüberwindbares Spannungsfeld geschaffen. Der planerische Verfahrensverlauf vor Ort ist, so zeigt es die vergangene und gegenwärtige Planungspraxis, regelmäßig durch klassische Zielkonflikte geprägt, die auf der Ebene „Ökonomie versus Ökologie“ ausgetragen werden.

2 Zielsetzung und Methodik der Untersuchung

Die von der AÜE-Umweltakademie durchgeführte Studie hat die Ermittlung des aktuellen Umfangs, der räumlichen Verteilung des Bestandes und der Planungen von Kurzurlaubszentren zum Ziel, um einen gesicherten Überblick über die raumordnerische Bedeutung touristischer Großprojekte zu ermöglichen. Dazu wurden jeweils bundesweite Untersuchungen durchgeführt.

Auf der Basis dieser konkreten Erhebungsergebnisse erfolgt die Analyse der einheitlich erkennbaren Planungsstrukturen und Tendenzen im Wandel der Anlagenkonzeption vor dem Hintergrund sich derzeit abzeichnender Entwicklungslinien des für den Kurzurlaub bestimmten Ferien- und Freizeit-anlagenmarktes. Im Sinne der Optimierung raumordnerischer Steuerung schließen sich konzeptionelle Überlegun-

gen zur Entwicklung von Standortkriterien für die Planung von Großbetriebsformen des Kurzurlaubssegments an.

2.1 Definition der Merkmalsebene

„Vergleichbare“ oder lt. STRASDAS (1992) „ähnliche Anlagen“ nehmen in der aktuellen Planungsentwicklung innerhalb dieser heterogenen Gruppe, im Vergleich mit den „Klassischen Ferienzentren“ eine übergeordnete Rolle ein. Eine allumfassende Globaldefinition steht der Untersuchungsintention widersprüchlich entgegen. Alternativ wird daher die Merkmalsebene gewählt, die anschließend zugunsten der Spezifizierung der einzelnen Angebotskomponenten innerhalb des Kurzurlaubssegments konkretisiert wird:

- Projekte des multifunktionalen, integrierten Kurzurlaubssegments (Freizeit- und Konsumeinrichtungen sowie Beherbergungskapazitäten)
- Kompaktheit der Gesamtanlage
- Vereinigung der Gesamtanlage unter einem Trägerdach
- vielfältige Freizeitinfrastruktur
- breites, differenziertes Versorgungs- und weiteres Dienstleistungsangebot
- hohe Flächenintensität (von 20 ha bis 550 ha - nach den uns zur Verfügung gestellten Daten)
- große Beherbergungskapazität (zwischen 430 und 4.680 Betten - nach den uns zur Verfügung gestellten Daten)
- hohes Investitionsvolumen (von DM 70 Mio. bis DM 1.041 Mrd. - nach den uns zur Verfügung gestellten Daten)
- Tendenz zur witterungsunabhängigen und damit ganzjährigen Nutzbarkeit
- überregionale Raum- und Umweltrelevanz im Wirkungsspektrum

2.2 Bestandsaufnahme

Die durchgeführte Bestandsaufnahme der bestehenden und geplanten Ferien- und Freizeittouristischen Großprojekte des Kurzurlaubssegments spiegelt folgendes Bild wider: Bundesweit befinden sich 10 Anlagen bereits in (langjähriger) Betriebsführung (vgl. Kartographische Standortdarstellung), zusätzlich wurden insgesamt 43 touristische Komplexanlagen recherchiert, die sich derzeit in unterschiedlichen Planungsphasen befinden (sukzessiv voranschreitenden Planung, Bau, in der Planung ausgesetzte Verfahren und in der Planung gestoppte Projekte).

Im Sinne der Dokumentation des Gesamtplanungsumfanges sind in die Bestandsaufnahme zwingend auch jene Vorhaben einzubeziehen, die im Verfahren ausgesetzt oder aufgrund verschiedenster Disparitäten der Verhandlungspartner beigelegt wurden, da diese theoretisch jederzeit wiederbelebbar sind.

Bestand und Planung integrierter Kurzurlaubszentren in Deutschland -Kartographische Standortdarstellung-

Abkürzungen:

- FP Ferienpark
- CP CenterParc
- GD Gran Dorado



Quelle: SPITTLER, Rolf & REINDERS, Sabine (2001): „Ferien- und Freizeittouristischer Anlagenmarkt des Kurzurlaubssegments: Untersuchung zur Planungspraxis“, herausgegeben von der Akademie für Umweltforschung und -bildung in Europa (AubE) e.V., Bielefeld (Stand: Februar 2000).

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> R (1-10) Bestand / realisiert Nr. Bau | <ul style="list-style-type: none"> Nr. Planung Nr. Planung ausgesetzt | <ul style="list-style-type: none"> Nr. Planungsstop tempo- Nr. Stop |
|---|---|--|

2.3 Struktureller Wandel des Freizeitmarktes - Entwicklungstendenzen

Vor dem Hintergrund veränderter gesellschaftlicher und ökonomischer Bedingungen hat sich der Freizeitsektor zu einem eigenständigen expansiven Industriezweig entwickelt, der einem stetigen Neukreations- und Modernisierungsdruck um die Gunst des ausgeprägt trendbewussten Kunden als Konsumenten unterliegt.

Die im Marktsegment integrierter Kurzurlaubszentren agierenden nationalen und internationale Kapitalgesellschaften verfolgen das Ziel, den in der Freizeitbranche herrschenden dynamisch strukturellen Wandel mittels innovativer Konzeptideen in multifunktionalen Freizeit- und Erlebniswelten zu fundieren. Der Trend der Zeit liegt in der Diversifizierung, was sich nicht nur in der Ausdifferenzierung von Freizeitverhaltensweisen, sondern auch in den Angebotskonzeptionen des Kurzurlaubssegments widerspiegelt. Im Sinne einer breiten Zielgruppenansprache entsteht ein All-round-Angebot, so dass die Grenzen zwischen Ferien-, Freizeit- und Themenparks verwischen und sich zunehmend zugunsten segmentübergreifender Angebotskoppungen auflösen.

2.4 Kurzurlaubskonzeptionen im Überblick - Zentrale Marktsegmente

2.4.1 Konzept der Klassischen Ferienzentren

Der wohl bekannteste und viel zitierte Angebotstypus touristischer Großprojekte wird unter der Bezeichnung „Ferienzentrum“ bzw. als Eigenname der anbietenden Gesellschaften, als „Ferienpark“ geführt. Entwicklungsstufen und Wachstumspfade markierend, folgen verschiedene als „Generationen“ bezeichnete Ausprägungstypen aufeinander. Derzeit auf dem Markt bestehenden Anlagen werden dementsprechend als „**Ferienzentren der 2. Generation**“ bezeichnet. Sie charakterisieren sich nach STRASDAS (1992) durch eine einheitliche Gestaltung, Betrieb durch meist eine einzige Gesellschaft, ein überdachter Zentralkomplex, der einen ganzjährigen, wetterunabhängigen Betrieb gewährleistet, ein kompaktes Angebot an Unterkünften Freizeitinfrastruktur, Versorgungseinrichtungen und weiteren Dienstleistungen, ein vielfältiges und qualitativ hochwertiges Angebot, das sich vor allem an Kurzurlauber richtet und eine Bettenkapazität zwischen 2.000 und 4.000.

Ganzjährig hohe Auslastungsquoten belegen die Publikumswirksamkeit. Der kommerziell erfolgreichen niederländisch-belgischen Idee (z.B. CenterParks GmbH & Co. KG) in Erwartung eines hohen Zukunftspotenzials folgend, steht die Kurzurlaubskonzeption „Ferienzentrum“, in der derzeitigen Planungspraxis hoch im Kurs.

Neben der expansiven Entwicklung in Bezug auf Flächeninanspruchnahme und Investitionsvolumen führt der Strukturwandel zu Konzeptvariationen, deren Angebot-

selemente konsequent auf Attraktivitätsfelder eines hoch prognostizierten Wachstumspotenzials ausgerichtet sind: Für den Kurzurlaub bestimmte wasser-, gesundheits-, sport- und luxusorientierte Objekte.

2.4.2 Konzept der beherbergungsintegrierten Freizeitparks

Mit Beibehaltung des Attraktivitätsfaktors der Witterungsunabhängigkeit charakterisieren eine durchgreifende Kommerzialisierung, die zunehmende Spezialisierung bei gleichzeitiger Ausdifferenzierung des Angebotes und die Marktstrategie der Thematisierung die „neuen“ Freizeitparks. Auf einem enger werdenden Markt entwickeln sich sowohl Neukonzeptionen als auch gewachsene Freizeitparks durch Anbindung von Beherbergungskapazitäten, über den Tagestourismus hinaus, hin zu Kurzurlaubszentren und damit zu einem übernachtenden Fremdenverkehr im Ganzjahrestourismus. Voraussetzung dafür ist eine Angebotskomplexität und Flächendimension, die den zeitlichen Rahmen eines Tagesausfluges sprengen und in der Folgewirkung sowohl die Verweildauer als auch den Einzugsradius erhöhen.

2.4.3 Konzept der Urban Entertainment Center

Durch die angestrebte Errichtung eines multifunktionalen Angebotsspektrums im Marktsegment der „Urban Entertainment Center“ (UEC) zeichnen sich in Anlehnung an den Städtetourismus Agglomerationstendenzen erweiterter Art wie z.B. so genannte Einkaufs- und Erlebniscenter ab.

2.4.4 Konzept der Themenparks

Die Thematisierung der Erlebnisstrategie setzt sich gegenwärtig in allen Segmenten des Kurzurlaubsmarktes durch. Nach *DOGTEROM* (1999) wird eine ganzheitliche, thematische Inszenierung der Anlagen, die die Thematisierung einzelner Angebotelemente überschreitet, die Ferienzentren der 4. Generation als wesentliches Merkmal charakterisieren. Auch Freizeitparks rüsten ihr Angebot durch die Integration von Themenbereichen, -hotels und -restaurants, Neukonzeptionen zeichnen sich durch Themenorientierung aus.

Über den reinen Unterhaltungs- und Spaßcharakter baulich und atmosphärisch in Szene gesetzter Umwelten hinaus, mündet die planerische Erlebnispositionierung zunehmend in der Durchsetzung von Infotainment-/Edutainmentkonzepten. Die Erlebniskomponente „Unterhaltung / Spaß“ wird um die Komponente „Information / Wissen“ erweitert und der Gast interaktiv in die multimedialen Darstellungen integriert.

3 Wirkungsspektrum – Kritischer Ansatz

Während die technischen Möglichkeiten in der Entwicklung und die konzeptionelle Fantasie in der Ausgestaltung von Ferien- und Freizeitanlagen keinerlei Einschränkungen unterliegen, sind dem quantitativen Wachstum Grenzen gesetzt - ökonomisch und ökologisch.

Bereits aufgrund ihrer Dimension und ihres Infrastrukturbedarfs sind touristische Anlagengroßprojekte als Einrichtungen von überregionaler Bedeutung anzusehen. Als solche haben sie weit reichende Auswirkungen auf den Raum, die als komplexes Beziehungsgeflecht ökonomischer, ökologischer und sozialer Effekte darzustellen sind. Ausgehend von der intensiven Wirksamkeit auf lokaler Standortebene setzen sie sich in bestimmten Kombinationen, Intensitäten sowie Abhängigkeiten und Wechselwirkungen über diese hinaus auf den verschiedenen Wirkungsebenen fort. Einschätzung und Bewertung dieses Wirkungsspektrums gestalten sich allerdings aufgrund der Unterschiedlichkeit hinsichtlich der Natur-, Kultur- und Wirtschaftsraumausstattung sowie der gewachsenen Fremdenverkehrsstruktur jeder potenziellen Standortkommune / -region im höchsten Maße problematisch. Da wissenschaftlich fundierte und empirisch belegte Untersuchungsmethoden zur Ermittlung des Ausmaßes und der Intensität der einzelnen Wirkungsparameter und ihrer Synergien nicht vorliegen und die Einschätzung und Bewertung der Effekte touristischer Großprojekte u.a. subjektiven Wertevorstellungen und der individuellen Position direkt und indirekt beteiligter Personen unterliegen, muss das Vorliegen und die Anwendung objektiver Methoden zur Bewertung von Belastungen und ihrer Grenzen sowie des Ausgleichs in Frage gestellt werden.

Außerhalb jeglicher Diskussion steht jedoch die Tatsache, dass vielschichtige Auswirkungen von **Ferien- und Freizeittouristischen Anlagengroßprojekten** ausgehen. Während das Teilspektrum der ökonomischen Effekte (Strukturwandel, Steuerkraft, Arbeitsplätze, etc.) von Positivwirkungen eingenommen wird - wenngleich häufig eine Überschätzung des Wirkungsgrades und der Ausstrahlungseffekte vorliegt -, zeichnen sich die ökologischen Auswirkungen durch erhebliche negative Effekte aus.

4 Kurzurlaubszentren im Konfliktfeld zwischen Realität und Anspruch in der Planungspraxis

4.1 Konfliktfeld Planungs- und Genehmigungspraxis

Grundsätzlich können **Ferien- und Freizeittouristische Anlagengroßprojekte** ein sinnvolles zusätzliches Angebot der Fremdenverkehrswirtschaft darstellen, da sie in ihrem Kern als witterungsunabhängige Einrichtungen unabhängig von der jeweiligen Saison ein touristisches Ganzjahresprogramm bereitstellen. Eine räumliche Konzentration derartiger Einrichtungen ist jedoch unter Berücksichtigung des massiven Eingriffs in Wettbewerb, Umwelt und Sozialstruktur abzulehnen.

Festzustellen ist jedoch, dass die raumplanerische Koordinierung in der Praxis nicht funktioniert, obwohl eine solche angesichts der Projektdimensionen unerlässlich ist. Fakt ist aber, dass zwar ausnahmslos allerorts eine raumordnerischen Überprüfung

unter landesplanerischen Gesichtspunkten (Makroebene) in Form eines Raumordnungsverfahrens (ROV) oder einer Abstimmung auf andere Weise durchgeführt wird, ohne allerdings zunächst im Vorfeld bzw. verfahrensparell vorsorgende Entscheidungen dahingehend zu treffen, ob und wie der Gesamttraum für die Aufnahme von Planungen geeignet ist.

Folge dieser Planungspraxis ist, dass immerhin bundesweit an 43 Standorten zeit- und kostenaufwendige planerische und konzeptionelle Vorleistungen erbracht werden, 46% der erfassten Projekte aber in ihrem Planungsprozess ausgesetzt oder bereits mit einem Planungs- bzw. Projektstopp belegt sind.

Einer Bedarfsorientierung entsprechend, künftige inter- sowie intraregionale Konkurrenzen vermeidend und die derzeitige Strategie der Masse standörtlicher Belieblichkeit ausschließend, sind Regional- und Landesplanung gefordert, touristische Anlagegroßprojekte stärker als bisher in übergeordnete räumliche Zielkonzepte zu integrieren und diese, auch bundeslandübergreifend, offen zu legen. Nur so kann der gegenwärtigen Entwicklungsdynamik räumlicher Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden und gewährleistet werden, dass

- der Planungsumfang zugunsten der Optimierung der Standortverträglichkeit minimiert wird,
- eine Standortorientierung für potenzielle Investoren erleichtert wird,
- die Effektivität und Berechenbarkeit fachbehördlicher Entscheidungen auf Ebene der Vorhabenzulassung (Mikroebene) im Verfahren von Bauleitplanung und –genehmigung gesteigert werden sowie
- von einer relative Realisierungssicherheit auf kommunaler Ebene ausgegangen werden kann, sofern die Planungstransparenz um eine Verfahrenstransparenz erweitert wird.

4.2 Konfliktfeld Standortauswahl und -anforderungen

Die Basis für eine inhaltlich kritische Auseinandersetzung bildet die Standortauswahl, vor allem vor dem Hintergrund des Wirkungsspektrums unter ökologischen Gesichtspunkten. Ein grundsätzliches Problem der Diskussion besteht darin, dass sie vor Ort regelmäßig nur an konkreten Standorten geführt wird. Da das Raumordnungsrecht eine Prüfung von Standortalternativen nicht verbindlich verankert hat, wird sie i.d.R. seitens der Vorhabensträger weder diskutiert noch behördlich durchgeführt. So kommt es, dass 21 der 40 erfassten Planungen (Ausklammerung UEC wg. Sonderstatus) entweder in Randbereichen von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten, respektive auf den von diesen ausgegliederten Flächen oder im bzw. am Rande weiterer, mit Schutzstatus belegten Standorten (Biosphärenreservat, Nationalpark, Naturpark, etc.) errichtet werden soll(t)en. Unter marketingstrategischen Gesichtspunkten ist eine Standortwahl in peripheren, landschaftlich attrakti-

ven Gebieten durchaus nachvollziehbar, dieses vordergründige aber werbewirksame Image einer attraktiven Landschaft täuscht vielerorts jedoch über den massiven Eingriff in ökologisch hochsensible Gebiete und die damit einhergehende Zerstörung unwiederbringlicher naturräumlicher Potenziale hinweg. Im Ergebnis sind dem ökologischen Belastungsspektrum Beeinträchtigungen zuzurechnen, die eindeutig standortabhängiger Natur sind und damit vermeidbar wären.

Daraus ergibt sich ein Handlungsbedarf in Richtung einer Optimierung der Ausschöpfung übergeordneter raumordnerischer Steuerungsmöglichkeiten. Hier schließt sich der Diskussionskreis einer angemahnten ökologisch tragbaren Standortwahl über das Konfliktfeld des allgemeinen Planungs- und Genehmigungsverfahrens.

4.3 Raumordnerische Steuerung – Planungsinstrumentarien

Wie bereits festgestellt, kommt der Standortwahl im Rahmen des Planungsprozesses und damit auch des Planungsrechts unter der Maßgabe eines Lösungsansatzes gegenwärtiger planerischer Probleme, insbesondere einer Umweltvorsorge, eine Schlüsselposition zu. Eine ökologisch optimierte Standortauswahl, die vielmehr als Ergebnis aus einer notwendigen vergleichenden Bewertung von Standortalternativen hervorgeht, erfordert eine frühzeitige und sachgerechte Einflussnahme, wie sie nur von übergeordneter raumplanerischer Ebene ausgehen kann. Das Planungs- und Umweltrecht sieht in diesem Zusammenhang ein einzelfallbezogenes Planungs- und Genehmigungsverfahren vor: neben dem Raumordnungsverfahrens (ROV) ist auch das Verfahren einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorgesehen. Im Hinblick auf die Planungsunsicherheit und die Planungsdauer vorliegender Planungsprozesse spielen Anwendung, Durchführung und Ausgestaltungsspielraum dieser Steuerungsinstrumentarien keine unerhebliche Rolle.

Um zu gewährleisten, dass die mit der Wahl des Standortes einhergehenden Konflikte frühzeitig erkannt und vermieden werden, ist die bisherige Handhabung der alternativlosen Standortbestimmung durch einen Prozess der Standortfindung zu ersetzen, der stufenspezifisch, die Planungsebenen überschreitend, durchzuführen ist. Als geeignetes und notwendiges Instrumentarium bieten sich nach einer vorangehenden Vorabprüfung, zum Ausschluss ungeeigneter bzw. ökologisch unverträglicher Standorte ohne Realisierungschance ein qualifiziertes Raumordnungsverfahren (ROV) und eine ebensolche, jedoch gesplittete Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) auf den beiden Bewertungsebenen der Makro- und Mikroebene an:

- Die UVP auf der raumplanerischen Ebene hat zum Ziel, die unter Umweltsichtspunkten relativ verträglichsten Standorte ausfindig zu machen.
- Im Rahmen des ROV wird für diese möglichen Standorte die Umweltverträglichkeit dann detaillierter zu prüfen sein.

- Die UVP auf der Ebene der Vorhabenzulassung hat so umfassend zu erfolgen, dass sowohl alle Sachverhalte, die für die Entscheidung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens relevant sind, einbezogen werden, als auch solche, die für das Baugenehmigungsverfahren und ggf. weiteren, eigenen Genehmigungsverfahren (z.B. ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren) grundlegend sind.

4.4 Anforderungen an eine relative Umweltverträglichkeit hinsichtlich Standort und Konzept

Als Folge der Ansiedlung anlagengebundener Feriengroßprojekte resultieren Umweltauswirkungen 1. aus der Standortauswahl, 2. aus den direkten Eingriffen während der Bauausführung und 3. den Umweltauswirkungen während der Betriebsphase woraus sich jeweils Anforderungen an eine standortverträgliche Planung ableiten lassen.

4.4.1 Anforderungen an den Standort

Der Brisanz der in Abhängigkeit der Standortauswahl vermeidbaren negativen Einflüsse kann gezielt entgegengewirkt werden durch die Definition und uneingeschränkten Berücksichtigung in der Landesplanung von

- **Ausschlussgebieten**, wie z.B. Naturschutzgebieten, ausgewiesenen „Gebieten zum Schutz der Natur“, internationale Schutzgebiete usw., in denen die Realisierung von Anlagen des Kurzurlaubssegments unzulässig ist.
- **Akzeptanzgebieten**, in denen ein Projekt in Ausnahmefällen unter Voraussetzung der Untersuchung seiner ihm eigenen Standortbedingungen geduldet werden kann z.B. in Landschaftsschutzgebieten und vergleichbaren Teilgebieten von Naturparks, wenn der Schutzzweck nicht in Frage gestellt wird und die landschaftlichen Gegebenheiten eine besondere Berücksichtigung finden und
- **Vorzugsstandorten**, denen aufgrund Vorbelastungen des Landschaftsraumes ein grundsätzlicher Realisierungsvorrang einzuräumen ist (**Vorranggebiete**), wie z.B Flächen, die zuvor dem Abbau von oberflächennahen Rohstoffen dienten oder landwirtschaftliche Flächen geringer wirtschaftlicher, ökologischer und landschaftspflegerischer Wertigkeit.

4.4.2 Anforderungen an die bauliche und standortintegrative Projektausgestaltung

Die Einbindung eines Kurzurlaubszentrums an einen Standort mit seinem landschaftstypischen Relief und seiner naturräumlichen Ausstattung erfordert ein flexibles Konzept, das sich den Gegebenheiten von Natur und Landschaft anpasst. Damit ist die bedingungslose Konzeptübertragbarkeit ohne Abstriche auf jeden beliebigen Planungsstandort ausgeschlossen. Mit der Zielsetzung der Verringerung der verbleibenden, unvermeidbaren ökologischen Schädigung wird an jedem konkreten Standort die Ausschöpfung der Potenziale zur landschaftsgerechten Einbindung

der baulichen Elemente und angebotsintegrierten Außenanlagen notwendig z.B. durch Minimierung der Flächeninanspruchnahme durch eine dem natürlichen Relief und den umgebenden Vegetationseinheiten angepassten Baugeschosshöhe, Planungsausschluss an visuell exponierten Standorten (Hügelkuppen, offene Hanglagen, etc.) um nur einige Möglichkeiten zu nennen.

Da die Möglichkeit der Umgestaltung und Modernisierung bestehender Ferienanlagen infolge einer sinkenden Akzeptanz älterer Ferienanlagen beschränkt ist, ergibt sich für die aktuellen Neukonzeptionen die Notwendigkeit einer zukunftsorientierten Planvorlage bereits zum Zeitpunkt der Projektgenehmigung hinsichtlich der Um- und Rückbaumöglichkeiten der geschaffenen Infrastrukturen für den Eventualfall eintretender mangelnder Rentabilität, Ablauf der Abschreibung, gesellschaftlicher Wertewandel, etc.

4.4.3 Anforderungen an die Betriebsführung

Die durch den Betrieb der Anlage auf jeden Standort zutreffenden Belastungen resultieren aus dem Einsatz von Energie, dem anfallenden Abfall bzw. Wertstoffaufkommen und den Abwässern sowie aus den durch Reise-, Arbeits- und Zulieferverkehr hervorgerufenen Schadstoffemissionen. Im Sinne einer umweltverträglichen Wirtschaftsweise sind die Potenziale zur Einsparung von Energie und Wasser sowie zur Abfallvermeidung und des Recyclings durch den Einsatz modernster Technologien in vollem Maße auszuschöpfen. Für den Bereich der Schadstoff- und Lärmemissionen gilt es einer Konzeptentwicklung zur Verminderung des Individualverkehrs z.B. durch einen Shuttle-Service zu öffentlichen Verkehrshaltepunkten etc. Prioritär sollten jene Projektplanungen forciert werden, die ökologische Belange in sämtliche Bereiche der Bauausführung und Bewirtschaftung einfließen lassen. Die Handlungsfelder der Standortauswahl, Projektgestaltung und Betriebsführung bieten erhebliche Potenziale zur Minimierung der Belastungssituation.

5 Schlussbetrachtung

Das Interesse seitens der Kommunalpolitiker und Investoren(-gruppen) an der Schaffung von planerischen Voraussetzungen zur Errichtung von **Ferien- und Freizeittouristischen Anlagengroßprojekten des Kurzurlaubssegments** kommt in den insgesamt 43 Projektplanungen deutlich zum Ausdruck. Auf den ersten Blick lässt diese Entwicklung erwarten, dass ohne Berücksichtigung einer grundsätzlich begrenzten Nachfrage ein Überangebot an Kurzurlaubszentren geschaffen werden wird. In 46% der erfassten Projekte verlaufen Planungs- und Genehmigungsverfahren jedoch nicht sukzessiv voranschreitend gemäß gesetzlicher Vorgaben oder sind bereits mit einem Projektstopp belegt. Eine solche bundesweite Entwicklungsdynamik, die jenseits einer koordinierten Projektsteuerung hohe Risiken für räumliche Fehlentwicklungen mit sich bringt und in den potenziellen Standortkom-

munen zeit- und kostenaufwendig bestritten wird, kann jedoch nicht das Ergebnis einer tragfähigen und vorsorgetragenden Planungs- und Steuerungspolitik sein.

Eine Analyse der den Planungen zugrundeliegender Strukturdaten und Informationen zur Projektausgestaltung zeigt, dass ein Wandel in Richtung auf ein vielgestaltiges freizeit-infrastrukturelles Angebot im Planungsrahmen eines flächen- und investitionsbezogenen Dimensionssprungs stattfindet. Dies geschieht unter Zersplitterung der spezifischen Anlagentypen. Weiterhin ist festzustellen, dass das freizeitinfrastrukturelle Angebot um Einrichtungen wie Golfplätze und Marinainfrastrukturen erweitert wird, die bereits als eigenständige Projekte mit erheblichen negativen Folgewirkungen auf Natur und Landschaft einhergehen.

Aussagen zu bundesweit einheitlich erkennbare Planungsstrukturen, die Rückschlüsse auf Wirkungszusammenhänge zulassen, sind aufgrund der sehr lückenhaft vorliegenden Informationslage hinsichtlich der übermittelten Strukturdaten in nur sehr eingeschränktem Maße möglich.

Weiterhin bleibt festzustellen, dass konzeptionelle Ansätze im Sinne einer ökologischen Tragfähigkeit der Planungsprojekte zwar vorhanden, derzeit jedoch nicht überprüfbar sind. Was die prognostizierte Optimierung im Hinblick auf die umweltverträgliche Anlagenausgestaltung und Wirtschaftsweise für Einzelprojekte bestehender Anlagen betrifft, ist festzustellen, dass hauptsächlich solche Maßnahmen realisiert wurden, die im Bereich des technischen Umweltschutzes angesiedelt sind und sich auf den verringerten Einsatz von Ressourcen durch Reduzierung des Energie- und Wasserverbrauchs sowie die Verringerung von Abfall- und Abwasser aufkommen konzentrieren. Sie wirken sich bereits kurzfristig betriebskostensenkend aus und sind relativ rasch umsetzbar. Voraussetzung für eine fundierte Bewertung der Umweltverträglichkeit wäre jedoch eine am jeweiligen Standort durchzuführende Umweltbilanzierung, die neben der ökonomischen Wertschöpfung ebenfalls die ökologische Schadwirkung miteinbezieht.

Die quantitative Bestandserfassung sowie die Kategorisierung der geplanten, in ihrem Planungsprozess bereits ausgesetzten oder gestoppten Verfahren zum Bau von **Ferien- und Freizeittouristischen Anlagengroßprojekten des Kurzurlaubs-segments** können aufgrund der auf dem Planungsmarkt herrschenden Fluktuation lediglich als Momentaufnahme im Sinne eines Näherungswertes gedeutet werden. Im Focus der Betrachtung liegen somit vielmehr die Begleitumstände der Verfahren. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Probleme besteht ein dringender Handlungsbedarf in Richtung der Ausschöpfung der Möglichkeiten einer verbesserten landesplanerischen Steuerung und zur Gewährleistung der Transparenz des Planungsprozesses. Die unbefriedigende Praxis der wahllosen Standortplanung ist zugunsten einer Forcierung und Optimierung an wenigen Standorten zu ersetzen, an denen

eine qualitative Wertschöpfung an eine ökologische und soziale Verträglichkeit gekoppelt werden kann.

Autor:

Dipl.-Geogr. Rolf Spittler

Akademie für Umweltforschung und

-bildung in Europa (AUE) e.V.

August-Bebel-Str. 16-18 - 33 602 Bielefeld

Tel./Fax: 0521 - 61370

e-mail: Rolf.Spittler@AUE-Umweltakademie.de

Internet: www.AUE-Umweltakademie.de

Die gesamte Studie „Ferien- und Freizeittouristischer Anlagenmarkt des Kurzurlaubssegments: Untersuchung zur Planungspraxis“ ist für 10,-- DM Versandkosten bei der AUE-Umweltakademie zu beziehen. Dort sind auch nähere Informationen zur Planung von Ferienparks erhältlich.