

Leitgedanken zur touristischen Quartiersentwicklung in der Samtgemeinde Hage

Einleitung

Seit Anfang der 70er Jahre betreibt die Samtgemeinde Hage im Rahmen einer langfristig angelegten und ausgewogenen Tourismuspolitik den Ausbau der touristischen Infrastruktur mit unterschiedlichen Schwerpunkten in den verschiedenen Mitgliedsgemeinden.

Zu den dabei bereits realisierten Bausteinen zählen u.a. der Ferienpark Ostfriesland in Hage/Berumbur, der vor allen Dingen Familien mit Kindern anspricht, das Kurzentrum mit seinen unterschiedlichen Einrichtungen, das Haus des Gastes, der Wohnmobilstellplatz in Blandorf-Wichte, der Ausbau des Radwegenetzes, die Paddel- und Pedalstation, die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt in Hage, der Bau der Entlastungsstraße, der Kurpark, die Errichtung eines Golfplatzes durch private Investoren usw.

Die naturräumliche Kulisse wird durch die abwechslungsreiche Landschaft, in der Wald und Wiesen, Geest, Moor und Marsch aufeinandertreffen, geprägt. Diese einzigartige Landschaft mit dem „Tor zur Nordsee“ in Hilgenriedersiel, der einzigen Naturbadestelle an der ostfriesischen Küste, bietet zu jeder Jahreszeit andere Eindrücke und Ausblicke und lädt immer wieder ein, die Natur zu genießen. Der Schlosspark von Lütetsburg, der Küstenstreifen mit dem geschützten Deichvorland, das UNESCO Weltnaturerbe „Wattenmeer“ sind weitere natürliche und dennoch herausragende „highlights“.

Gleichzeitig wurde die Organisationsstruktur für den Tourismus in Hage konsequent weiterentwickelt, was sich in einer professionell betriebenen Kurverwaltung, einem umfassenden Betreuungsangebot für Urlauber und Gäste, in der Prädikatisierung als Luftkurort, den Kur- und Gesundheitsangeboten sowie einem zeitgemäßen Außenmarketing (Vermarktungsverbund „Störtebekerland“) widerspiegelt.

Obwohl vor ca. 40 Jahren nur als Tourismusgemeinde in der sogenannten „dritten Linie“ – also im Küstenvorland – gestartet, hat sich Hage inzwischen als eine der beliebtesten Urlaubsregionen innerhalb des touristischen Wettbewerbs auf der ostfriesischen Halbinsel etabliert, was sich auch gut aus den Übernachtungszahlen und dem daraus resultierenden Umsatz- und Beschäftigungsfaktor ablesen lässt.

Die parallel dazu verlaufende Entwicklung der Samtgemeinde zu einem Standort mit einer überdurchschnittlich hohen Lebens- und Freizeitqualität ist auch auf den Ausbau der Tourismusinfrastruktur zurückzuführen, die zu einem großen Teil ja auch der Wohnbevölkerung zugutekommt.

Die natürlichen Gegebenheiten in und um Hage sowie der behutsame und ressourcenschonende Ausbau der Infrastruktur in Verbindung mit einer Tourismusphilosophie, die mehr auf Qualität denn auf Quantität setzt, haben hier ein Angebot entstehen lassen, das in nahezu allen Bereichen den Anforderungen an einen umweltverträglichen oder „sanften“ Tourismus entspricht. Die Schaffung von neuen Angebotssegmenten, die gleichzeitig aber auch die bestehenden Einrichtungen ergänzen bzw. hinsichtlich deren Auslastung optimieren sollen, kann daher auch nur in diesem Sinne projektiert und umgesetzt werden.

Ausgangssituation gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP)

Auszug aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Aurich (Stand 07.07.2015):

„Der gesamte Landkreis Aurich ist durch seine naturräumliche Lage mit den Inseln, der Küste sowie dem Binnenland sowie seinen vielfältigen Tourismus- und Freizeiteinrichtungen ein herausragendes Gebiet für den Tourismus und für die Naherholung. Der Tourismus ist damit ein wichtiger Zweig der wirtschaftlichen Entwicklung im Landkreis Aurich.

Dieses Potential ist zu erhalten und kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus wirkt der Tourismus gerade im Landkreis Aurich als weicher Standortfaktor: Er trägt einerseits nach innen zur Verbesserung der Erholungs- und Lebensqualität der Einwohner bei – andererseits bewirkt er nach außen eine Attraktivitätssteigerung und trägt aktiv zu einem positiven Image der Region als Freizeit- und Lebensraum sowie als attraktiver Wirtschaftsstandort bei.“

„Dies gilt ebenso für die touristische Entwicklung des Binnenlandes, in dem zukünftig der Tourismus weiterhin strategisch und marktorientiert zu entwickeln ist. Ziel muss es dabei sein, das eigenständige touristische Profil des Binnenlandes zu entwickeln und seine besonderen Stärken hervorzuheben. Daher ist hier das touristische Angebot insgesamt zu verbessern und die Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ weiter auszubauen.“

Für die Samtgemeinde Hage und die vorgesehenen Vorhabengebiete trifft das RROP folgende Festlegungen:

- Grundzentrum Flecken Hage
- Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus
- Vorranggebiet Erholung
- Vorranggebiet Natur und Landschaft
- Vorbehaltsgebiet Wald
- Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung
- Natura 2000

Angrenzende Flächenfestlegungen im RROP:

- Vorranggebiete Landwirtschaft

Angestrebte touristische Quartierentwicklung der Samtgemeinde Hage:

Funktionsbereich 1

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hage ist im Bereich der Gemeinde Hage, Ortsteil Blandorf-Wichte, ein Gelände von ca. 4,4 ha als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping“ ausgewiesen. Im Erläuterungsbericht zum F-Plan wird die Schaffung von entsprechenden Infrastruktureinrichtungen für ein Campingangebot als Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit von Hage innerhalb des Konkurrenzumfeldes und für die weitere touristische Entwicklung besonders herausgestellt.

Da ein Investor für den Bau eines Campingplatzgeländes in den zurückliegenden Jahrzehnten nicht gefunden wurde, werden zurzeit Überlegungen angestellt, das Gelände touristisch anderweitig zu nutzen. Die Samtgemeinde kann sich sehr gut vorstellen, dass auf diesem Gelände eine Ausweitung des Ferienparks Ostfriesland durch den Bau von qualitativ hochwertigen Ferienhäusern vorgenommen wird. Damit könnte die eigentliche Zielsetzung, neue Gästegruppen zu gewinnen und gleichzeitig mit dem zusätzlichen Gästeaufkommen die vorhandenen kommunal- und privatwirtschaftlich betriebenen Einrichtungen in der Samtgemeinde besser auszulasten, erreicht werden. Gleichzeitig dienen die Ferienwohnungen als höherwertiger Ersatz für die der Vermietung nicht mehr zur Verfügung stehenden Ferienwohnungen im Ferienpark Ostfriesland. Dieser Ferienpark wurde in den Jahren 1972 - 1975 aufgebaut. Von den ursprünglich einmal ca. 600 Ferienhauseinheiten stehen heute lediglich noch ca. 50 bis 60% für Vermietungen zur Verfügung. Die übrigen Ferienhäuser werden zum großen Teil von ihren Besitzern als Zweitwohnungen genutzt. Dieser Trend, der sich unseres Erachtens fortsetzen wird, macht es erforderlich, dass Ersatzangebote geschaffen werden um die in den letzten Jahren entstandenen Beherbergungsdefizite zumindest teilweise auszugleichen.

Die Planungen der Samtgemeinde Hage sehen vor, dass auf dem vorgesehen Grundstück bis zu 55 hochwertige Ferienhäuser errichtet werden können. Es wird somit von einer aktuellen Kapazitätserweiterung von rd. 200 Betten auszugehen sein. Unter Berücksichtigung der dem Tourismus nicht mehr zur Verfügung stehenden Ferienhäuser im Ferienpark Ostfriesland ergibt sich somit eine deutlich verminderte Bettenkapazität gegenüber dem ursprünglichen Angebot.

Über den noch aufzustellenden Bebauungsplan ist planungsrechtlich sicherzustellen, dass die Ferienhäuser nicht zur dauerhaften Wohnnutzung zugelassen werden.

Die Errichtung einer Ferienhausanlage soll im Grundzentrum Hage (Funktionsbereich 1) verwirklicht werden, welches im Entwurf des RROP als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und Tourismus“ festgelegt ist. Mit diesen Festlegungen wird über die Funktionssicherung und Unterstützung der planerisch angestrebten, zukünftigen Entwicklung die Stärkung der Erholungs- und Tourismusfunktionen sowie der entsprechenden wirtschaftlichen Effekte in der Samtgemeinde Hage verfolgt. Mit der Planung einer Ferienhauswohnanlage in Hage soll ein zusätzliches / ergänzendes attraktives Tourismusangebot in der Samtgemeinde Hage etabliert werden.

Die unmittelbare Nachbarschaft zwischen der geplanten Ferienhausanlage einerseits und den kommunalen Kur-, Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen im Ferienpark Ostfriesland (ca. 300 m Entfernung) andererseits wird zu einem starken Synergieeffekt führen:

- Die Ferienhausanlage greift, ohne dass dafür zusätzliche Investitionen geleistet werden müssen, auf eine nahezu alle Aspekte umfassende, qualitativ hochwertige Infrastruktur zurück, die ohne Einschränkungen von ihren Gästen, überwiegend Familien, in Anspruch genommen werden kann. Die dabei angebotenen Einrichtungen verleihen der Ferienhausanlage eine Alleinstellung, die sich auch in dem späteren Marketing für das Produkt „Urlaub in Hage“ wiederfinden muss.
- Durch die Ferienhausanlage werden die derzeitigen touristischen Übernachtungen in Hage (im Durchschnitt 200.000 ÜN in den letzten Jahren) um ca. 10% bis 20% gesteigert werden. Die wirtschaftlichen Auswirkungen sind erheblich. Erwartet wird ebenfalls, dass auch die kostenrechnenden Einrichtungen der Kurverwaltung, die indirekt zu der Infrastruktur der

Ferienhausanlage gezählt werden, eine deutliche Steigerung hinsichtlich Auslastung, Besucherzahl und Umsatz erfahren.

- Die steigende Nachfrage nach attraktiven Ferienhäusern gehobenen Standards kann derzeit nicht befriedigt werden, so dass es, um die Ziele der Raumordnung einhalten zu können, erforderlich ist, das Angebot entsprechend zu erweitern.

Funktionsbereich 2

Es wird die Notwendigkeit gesehen, dass auf privater Ebene angeschobene attraktive golftouristische Angebot in Lütetsburg durch ein flankierendes bedarfsgerechtes Beherbergungsangebot mit direktem Platzbezug in Form von Golfvillen und Golfapartments dauerhaft zu unterstützen und abzusichern. Golftouristen erwarten laut verschiedener Studien entsprechende Angebote direkt vor Ort. Zum anderen ist auch die zukünftige Nachfrageentwicklung im Golftourismus positiv einzuschätzen. Betrachtet man die Entwicklung der Mitgliederzahlen in den Golfclubs, so verzeichnet der Golfsport seit 15 Jahren einen kontinuierlichen Zuwachs. Zwischen 2002 und 2011 wuchs die Zahl der Clubmitglieder um immerhin 100.000 auf 630.000 (Quelle: DGV, 2012). Einschließlich der nicht in Clubs organisierten Personen, die regelmäßig Golf spielen, gibt es deutschlandweit immerhin ca. 2,0 Mio. Golfspieler. Laut aktuellen Studien ist zudem der Kreis der Golfinteressierten mit 4,1 bis 11,7 Mio. Personen ab 14 Jahren noch weit größer. Dies führte im Jahr 2008 zu ca. 3,4 Mio. Übernachtungen durch Golftouristen deutschlandweit (Quelle: DGV 2009). Aufgrund der Angebotssituation in der Tourismusregion Ostfriesland insgesamt, welche lediglich noch in der Stadt Wiesmoor ein attraktives golftouristisches Angebot ausweist, ergibt sich hier ein erhebliches zusätzliches Gästepotenzial. In Deutschland dauert die Golfsaison wetterbedingt etwa von April bis Oktober. Die Hauptreisezeiten, insbesondere für Kurzreisen, sind die Monate Mai und Juni bzw. September und Oktober. Damit kann der Golftourismus auch in unserer Breiten einen Beitrag zur Saisonverlängerung leisten.

Bei den von den Golftouristen nachgefragten Unterkunftsarten dominierte im Jahr 2004 (Quelle: BTE Hannover, 2004) mit 66,2% das Hotel, 30% entfallen auf Häuser direkt an der Golfanlage. Vorgenannte Präferenzen lassen auf einen überdurchschnittlichen Komfort- und Serviceanspruch der Golftouristen schließen. Entsprechend vorstehender Präferenzen wird auch die Auslegung und Gewichtung des Beherbergungsangebots vorgenommen. Die neben dem Hotel mit 30% am meisten präferierte Unterkunftsart der Häuser in unmittelbarer Golfplatznähe wird zudem auch von den bestehenden golftouristischen Einrichtungen im übrigen Niedersachsen und auch deutschlandweit kaum angeboten, während Golfhotels zum Standard der anlagenbezogenen Beherbergungen gehören.

Vor diesem Hintergrund spricht sich die Samtgemeinde Hage für bedarfsgerechte anlagenbezogene Beherbergungen im Bereich des Golfplatzes für Golfsportler bzw. Golftouristen aus. Im Bereich der Golfvillen und Golfapartments wird eine Kapazität von 40 Betten in 12 buchbaren Einheiten als bedarfsgerecht angesehen, um auch für diesen touristischen Bereich die Nachfrage zu decken und die Festlegungen im Entwurf des RROP umzusetzen.