

**FACHBEITRAG TOURISMUS & ERHOLUNG FÜR
DIE ERWEITERUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS
IM SERENGETI-PARK HODENHAGEN**



Foto: www.serengeti-park.de

FACHBEITRAG TOURISMUS & ERHOLUNG FÜR DIE ERWEITERUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS IM SERENGETI-PARK HODENHAGEN

Auftraggeber:

H&P Ingenieure GbR

Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen
Albert-Schweitzer-Str. 1, 30880 Laatzen
www.hp-ingenieure.de

Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Dirk Ausmeier
ausmeier@hp-ingenieure.de

B T E Tourismus- und Regionalberatung

Stiftstr. 12

D-30159 Hannover

Tel. +49 (0)511 - 70 13 2 - 0

Fax +49 (0)511 - 70 13 2 - 99

hannover@bte-tourismus.de

www.bte-tourismus.de

Hannover, Juni 2017

Inhalt

1	Aufgabenstellung, Prüfauftrag	1
2	Relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung	3
2.1	Erläuterung	3
2.2	Raumordnerische Aussagen im Bereich Tourismus und Erholung	4
2.2.1	Festlegungen im Bereich des Standorts.....	5
2.2.2	Textliche Aussagen des LROP und der RROP im Bereich Tourismus und Erholung	6
2.2.3	Standort- und flächenbezogene Festlegungen	8
2.2.4	Fazit	8
3	Analyse Parkkonzept und Planungen	9
3.1	Aktuelles Angebot als touristische Attraktion für Tagesgäste	9
3.2	Aktuelles Beherbergungsangebot im Serengeti-Park	10
3.2.1	Das Beherbergungsangebot	10
3.2.2	Die Nachfrage nach dem Beherbergungsangebot.....	11
3.3	Planung zur Erweiterung des Beherbergungsangebots.....	13
3.3.1	Das erweiterte Beherbergungsangebot.....	13
3.3.2	Erwartungen zur Entwicklung der Nachfrage	15
4	Wettbewerbsanalyse und touristische Umgebung	18
4.1	Vorbemerkung	18
4.2	Erfassung der touristischen Wettbewerbssituation	19
4.2.1	Situation auf lokaler Ebene	19
4.2.2	Situation auf überörtlicher Ebene	20
4.2.3	Situation auf Ebene des Heidekreises.....	21
4.2.4	Einordnung in die Tourismusregion Lüneburger Heide	24
5	Effekte des Vorhabens auf Tourismus und Erholung.....	27
5.1	Effekte für die regionale Tourismuswirtschaft.....	27
5.2	Auswirkungen auf regional bedeutsame Standorte und Gebiete.....	28
5.2.1	Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte	29
5.2.2	Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus.....	34
5.2.3	Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung	36
5.2.4	Auswirkungen auf Erholungsflächen und regional bedeutsame Wege	37
5.2.5	Auswirkungen auf sonstige Festlegungen im Bereich Tourismus und Erholung	39
6	Auswirkungen auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen	40
7	Fazit	43
Anhang: Erläuterungen raumordnerischer Begriffe		45

Abbildungen

Abb. 1	Festlegungen RROP 2015 im Umfeld des Serengeti-Parks.....	5
Abb. 2	Touristische Übersichtskarte über den Serengeti-Park.....	9
Abb. 3	Übersicht über die Nachfrage-Entwicklung bei Tagesgästen	10
Abb. 4	Übersicht über die Beherbergungsangebote im Serengeti-Park.....	11
Abb. 5	Übersicht über die Nachfrage-Entwicklung bei Übernachtungsgästen	12
Abb. 6	Übersicht über das Preisniveau der Beherbergungsangebote (2017)	13
Abb. 7	Verortung der Planungen zur Erweiterung des Beherbergungsangebots....	14
Abb. 8	Mengenmodell zur Abschätzung der zusätzlichen Nachfrage.....	16
Abb. 9	Prognose zur Relation zwischen Tagesgästen u. Übernachtungsgästen	17
Abb. 10	Übersicht über das Gebiet des Zweckverbands Aller-Leine-Tal.....	20
Abb. 11	Kennwerte der amtlichen Übernachtungsstatistik zum Heidekreis	22
Abb. 12	Kennwerte der amtl. Übernachtungsstatistik für die Lüneburger Heide	25
Abb. 13	Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte im Heidekreis und Nachbarkreisen.....	29
Abb. 14	Relevanzanalyse für Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte	30
Abb. 15	Auswirkungen auf regionale bedeutsame Erholungsschwerpunkte	31
Abb. 16	Relevanzanalyse für Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus.....	34
Abb. 17	Relevanzanalyse für Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.....	37
Abb. 18	Relevanzanalyse für Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Erholung sowie regional bedeutsame Wanderwege	38
Abb. 19	Relevanzanalyse für Regional bedeutsame Sportanlagen.....	39
Abb. 20	Erfordernisse der Raumordnung und ihre Bindungswirkungen	45
Abb. 21	Zuordnung der Planzeichen zu den Kernzielsetzungen im Bereich Erholung und Tourismus.....	47

1 Aufgabenstellung, Prüfauftrag

Hintergrund, Aufgabenstellung

In der Gemeinde Hodenhagen im Heidekreis beabsichtigt der Serengeti-Park die Erweiterung seines Angebotes. Vor allem ist der Ausbau der Beherbergungskapazitäten im Park geplant. Eine räumliche Erweiterung der Parkfläche ist damit nicht verbunden, aber die Inanspruchnahme bisher anders genutzter bzw. ungenutzter Flächen innerhalb des Parks.

Im Aufstellungsverfahren des neuen Bebauungsplans Nr. 35 „Freizeit- und Serengeti-Park“¹ sowie der Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Ahlden wird seitens des Heidekreises eine Bewertung der Planung aus raumordnerischer Sicht gefordert, die die Auswirkungen einer solchen Anlage beurteilt.

BTE wurde beauftragt, die Bedeutung und die Effekte des Vorhabens bezüglich Tourismus und Erholung zu prognostizieren und zu bewerten. Im Mittelpunkt stehen dabei mögliche Auswirkungen auf die regionalen Tourismusstrukturen. Ergänzend werden Auswirkungen des Vorhabens auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen abgeschätzt (z. B. Einzelhandel, Gastronomie). Da dabei für die Raumordnung relevante Zielbeeinträchtigungen im Bereich Tourismus und Erholung im Mittelpunkt stehen, wird jeweils der Bezug zu relevanten raumordnerischen Festlegungen hergestellt.

Inhalte des Prüfauftrags

Der Serengeti-Park ist aus raumordnerischer Sicht ein „touristisches Großprojekt“. Als touristische Großprojekte gelten insbesondere Feriendörfer und Ferienwohnanlagen (ab 1.500 Betten), Campinganlagen (ab 300 Stellplätzen), Freizeit- und Tierparks, Tierfreigehege und Golfplätze.

Für die Raumordnung sind touristische Großprojekte vor allem in Hinblick auf ihre Raumwirksamkeit und Verträglichkeit mit raumordnerischen Zielen interessant. Sie bedürfen einer raumordnerischen Beurteilung bzw. eines Raumordnungsverfahrens.² Für das Vorhaben „Erweiterung des Serengeti-Parks“ wird die raumordnerische Beurteilung im Zuge der F-Planänderung in der Begründung und im Beteiligungsverfahren mit abgearbeitet.

Der vorliegende Fachbeitrag hat die Aufgabe, die raumordnerisch bedeutsamen Effekte des Vorhabens bezüglich Tourismus und Erholung zu beurteilen. Dazu werden die geplanten Erweiterungen des Serengeti-Parks in das touristische und planerische Umfeld eingeordnet. Zentrale Grundlage für das Gutachten sind die raumordnerischen Rahmenbedingungen, die konkret herausgearbeitet werden (vgl. Kap. 2).

¹ Der neue Bebauungsplan Nr. 35 soll die bestehenden B-Pläne (Nr. 8 „Safaripark i.d.F. der 1. Änderung und Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“) aufheben und die Festsetzungen für die Parkflächen zusammenfassen, neu ordnen und aktualisieren.

² vgl. § 9 Nds. Raumordnungsgesetz (NROG) vom 18. Juli 2012 (Nds. GVBl. S. 252), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 53)

Die Auswirkungen einer solchen Planung hängen im Wesentlichen von der Tourismussituation im Umfeld ab. Konkurrenzen entstehen vor allem bei Überlagerung der Angebote und Zielgruppen. Für die Prognose der konkreten Wirkungen werden daher

- das Angebotskonzept, anvisierte Zielgruppen und Nutzungsprognose der geplanten Erweiterung (vgl. Kap. 3) mit
- Angeboten und Zielgruppen der Einrichtungen und Standorte der Tourismusregion (vgl. Kap. 4) in Beziehung gesetzt.

Zentraler Inhalt ist die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die regionalen Tourismusstrukturen und regional bedeutsamen Standorte/Flächen (vgl. Kap. 5) sowie ergänzend auf Siedlung- und Versorgungsstrukturen (vgl. Kap. 6).

Das vorliegende Gutachten fasst die Ergebnisse der Bearbeitung in Form eines Fachbeitrags zusammen, der als ergänzende Bewertungsgrundlage für das Verfahren zur F-Planänderung dient.

2 Relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung

2.1 Erläuterung

Bei der raumordnerischen Beurteilung wird geprüft, ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt. Der vorliegende Fachbeitrag betrachtet die Auswirkungen der geplanten Parkerweiterung auf die Bereiche Tourismus und Erholung im Hinblick auf die für die Raumordnung relevanten Zielbeeinträchtigungen, nicht unter betriebswirtschaftlichen Prämissen.

Dabei muss unter anderem zwischen raumordnerischen Zielen und Grundsätzen (und der damit verbundenen Bindungswirkung) unterschieden werden, sowie zwischen den Begriffen „Tourismus“/„Fremdenverkehr“ und „Erholung“ und damit verbundenen unterschiedlichen Zielsetzungen.

Die raumordnerischen Begriffe werden im Anhang detailliert erläutert. Nachfolgend erfolgt eine Kurzfassung.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im ROG werden **Erfordernisse der Raumordnung** als Vorgaben für Planung und Verwaltung definiert. Darunter fallen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung (vgl. Anhang).

Wichtig ist die Unterscheidung zwischen

- **Zielen** als verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die eine strikte Beachtungspflicht (Zielbeachtungspflicht) gegenüber raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von allen öffentlichen Stellen bzw. Planungsträgern entfalten.
- **Grundsätzen** als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen, ihre Bindungswirkung ist also nicht strikt.

In den RROP gibt es darüber hinaus in der Begründung erläuternde Aussagen.

Unterscheidung Tourismus und Erholung

Zwei wichtige Zielsetzungen der Raumordnung sind die **Sicherung von Daseinsfunktionen** und die **nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung** (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 ROG).

- Bei den Festlegungen im Bereich **Erholung** steht die Daseinsvorsorge und Rekreation der lokalen bis regionalen Bevölkerung im Vordergrund. Mit den regionalplanerischen Festlegungen sollen geeignete Gebiete und Standorte für die Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport gesichert und entwickelt werden. Die ökonomische Bedeutung der Erholungsflächen und -einrichtungen ist untergeordnet. Dies bedeutet aber nicht, dass mit Erholungseinrichtungen und -nutzungen keine wirtschaftlichen Effekte verbunden sind oder sein dürfen.

- Bei den standort- und flächenbezogenen Festlegungen im Bereich **Tourismus** stehen die regionale Tourismus- und Freizeitwirtschaft und die wirtschaftliche Wertschöpfung für Kommunen und Landkreise im Vordergrund (Umsätze durch Übernachtungs- und Tagesgäste, Arbeitsplätze, Einkommen, Steuereinnahmen usw.). Dabei ist sowohl der Übernachtungstourismus als auch Tagestourismus relevant. Hauptzielgruppe sind Gäste von außerhalb.

2.2 Raumordnerische Aussagen im Bereich Tourismus und Erholung

Relevant für die Planung sind der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis 2015, das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) und das Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG). Ergänzend werden für den Fachbeitrag gezielt raumordnerische Aussagen zu Tourismusschwerpunkten in den Nachbarlandkreisen Celle, Verden, Nienburg/Weser und Region Hannover betrachtet (s. u.).

Das **Landes-Raumordnungsprogramm** (LROP) regelt die großräumlichen, d.h. die für das Land bedeutsamen Nutzungen. Es bildet den Rahmen für das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP), das auf den Festlegungen des LROP aufbaut und um regionale Aussagen ergänzt ist.

In den **Regionalen Raumordnungsprogrammen** (RROP) werden die Vorgaben des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramms konkretisiert bzw. um regionale Aussagen ergänzt.

Für den Heidekreis ist der **Entwurf des "Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis" 2015 (RROP-Entwurf 2015)** zu berücksichtigen.³ Durch den Beschluss des Kreistages sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP-Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung⁴ zu werten.

Der Standort des Serengeti-Parks liegt im Süden des Heidekreises und jeweils rund 10-25 Kilometer von den Kreisgrenzen zu den benachbarten Landkreisen Celle, Nienburg/Weser, Verden und der Region Hannover entfernt. Aus diesem Grund wurden über das RROP für den Heidekreis hinaus auch die Regionalpläne der benachbarten Landkreise ergänzend gezielt ausgewertet.

Als Plangrundlagen stehen zur Verfügung:

- Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Celle 2016
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Nienburg/Weser 2003
- Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016
- Regionales Raumordnungsprogramm Region Landkreis Verden 2016

³ Das RROP 2000 für den Heidekreis ist seit September 2015 nicht mehr wirksam.

⁴ vgl. Anhang

Im Rahmen des Fachbeitrags werden relevante textliche und zeichnerische Aussagen der RROP im Bereich Tourismus und Erholung ausgewertet. Diese sind Grundlage für die Bewertung der raumordnerisch bedeutsamen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Serengeti-Parks (vgl. Kap. 5 und 6).

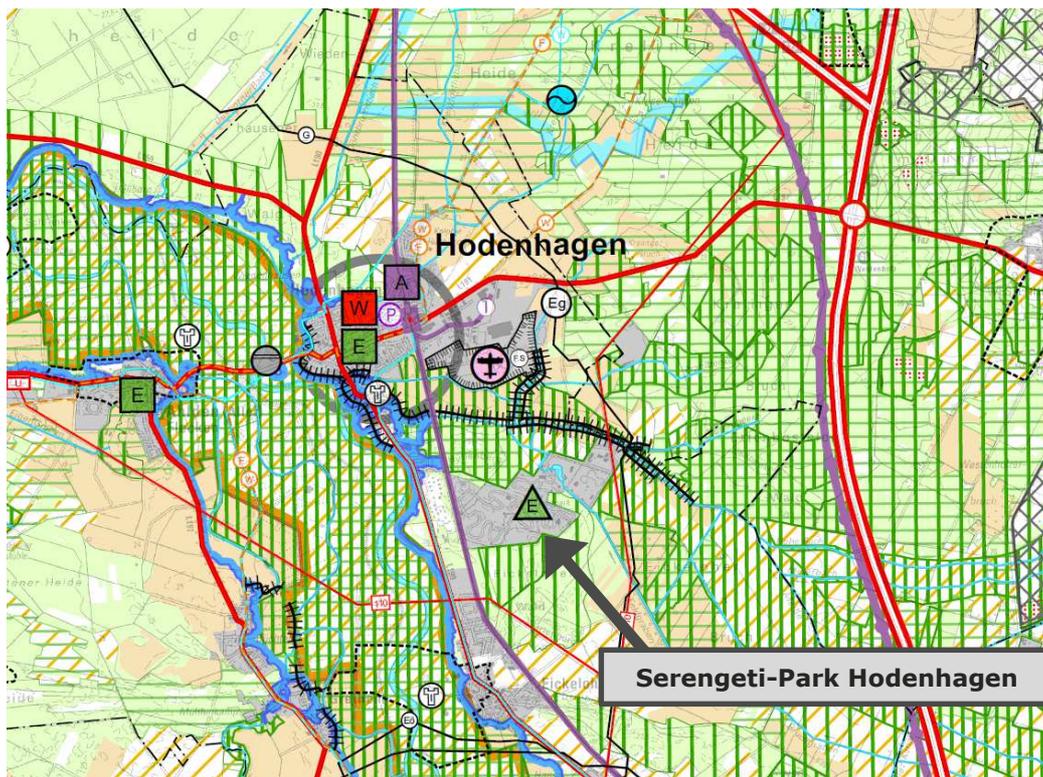
Die Planvorgaben werden nachfolgend nach folgender Struktur beschrieben:

- Festlegungen im Bereich des Standorts
- textliche Aussagen im Bereich Tourismus und Erholung
- standort- und flächenbezogene Festlegungen im Bereich Tourismus/Erholung

2.2.1 Festlegungen im Bereich des Standorts

Der Serengeti-Park ist als **Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt** mit der Wirkung eines Zieles der Raumordnung festgelegt (vgl. Abb. 1, grünes Dreieck mit „E“). Diese Standorte sind zu sichern und zu entwickeln (RROP-Entwurf Heidekreis 2015 3.2.4 06, LROP 3.2.3 01).

Abb. 1 Festlegungen RROP 2015 im Umfeld des Serengeti-Parks



Quelle: Ausschnitt RROP-Entwurf Heidekreis 2015, Zeichnerische Darstellung

Der Serengeti-Park liegt in der Gemeinde Hodenhagen, einen knappen Kilometer Luftlinie vom Kernort Hodenhagen entfernt. Hodenhagen ist als **Standort mit der zentralörtlichen Aufgabe eines Grundzentrums** und als **Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung** festgelegt. Hodenhagen hat Anschluss an die Autobahn A 7 (Abfahrt Westenholz) und an die Eisenbahnstrecke Buchholz–Hannover (Heidebahn).

Die am Serengeti-Park nördlich vorbeiführende Landesstraße L 191, die als Zubringer von der Autobahn dient, ist als **Vorranggebiet „Straße von regionaler Bedeutung“** festgelegt.

Die Parkanlage ist von verschiedenen zeichnerischen Festlegungen umgeben, vor allem Vorbehaltsgebiete Erholung (vgl. Abb. 1, waagerechte grüne Schraffur), Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (senkrechte grüne Schraffur), Vorbehaltsgebiete Wald (hellgrün) sowie Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft (diagonale hellorange Schraffur). Im Norden befindet sich ein „Vorranggebiet Deich“. Der 500 Meter entfernte Flugplatz Hodenhagen ist als regional bedeutsame Sportanlage (Flugsport) festgelegt.

Die geplante Erweiterung des Angebotes soll innerhalb der bestehenden Parkfläche erfolgen. Eine flächenmäßige Erweiterung ist mit der Planung nicht verbunden. Die neuen Beherbergungsmöglichkeiten sollen in verschiedenen Bereichen des Parks umgesetzt werden (vgl. Abb. 7), unter anderem in bisher bewaldeten Parkflächen (vgl. Bebauungsplan Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“). Mögliche Auswirkungen der Planung auf den Bereich Natur und Landschaft werden im Umweltbericht betrachtet.

2.2.2 Textliche Aussagen des LROP und der RROP im Bereich Tourismus und Erholung

Für touristische Großprojekte, zu denen der Serengeti-Park generell gezählt werden kann, enthält das Landes-Raumordnungsprogramm⁵ - und entsprechend der RROP-Entwurf Heidekreis 2015, Ziffer 2.1 08 bis 10 - folgende Ziele und Grundsätze:

- LROP, Ziffer 2.1. 05 Satz 1: „Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.“ (Grundsatz)
- LROP, Ziffer 2.1. 05 Satz 2: „Durch die Realisierung von touristischen Großprojekten dürfen historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden.“ (Raumordnerisches Ziel)
- LROP, Ziffer 2.1. 05 Satz 3: „Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein“. (Grundsatz)
- LROP, Ziffer 2.3 09 Satz 1: „In der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide soll die touristische Entwicklung auch durch Ausschöpfung der Möglichkeiten einer verträglichen Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten gestärkt werden, sofern diese keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen der im Einzugsbereich befindlichen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion mit sich bringen.“ (Ziel)

⁵ vgl. Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 8. Mai 2008, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.02.2017 (GVBl. S. 26)

Kurz gesagt: Touristische Großprojekte leisten einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Regionen, insbesondere in der Tourismusregion Lüneburger Heide. Ihre Entwicklung soll aber raumverträglich erfolgen und vorhandene Strukturen nicht gefährden.

Auf die **Bedeutung der Region für die Erholung und Tourismus** wird im RROP-Entwurf Heidekreis und auch in den Regionalplänen der Nachbarkreise hingewiesen. Die Landschaft ist Grundlage für den naturnahen Tourismus in der Lüneburger Heide, gefordert wird der Einklang von Tourismus- und Erholungsnutzung mit Natur und Landschaft.

Nachfolgend sind auszugsweise Aussagen aus dem RROP-Entwurf Heidekreis (3.2.4 01-03, mit Bezug zum LROP) zusammengestellt:

- „Im Landkreis Heidekreis sollen Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft für die wohnungsnahe Erholung, die Naherholung im Umland der Zentralen Orte sowie zur Stärkung der landschaftsgebundenen Erholung und des Tourismus gesichert und weiterentwickelt werden. (LROP 3.2.3 01)
- Der landschaftsgebundene Tourismus soll aufgrund seiner Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises Heidekreis gesichert und entwickelt werden. (LROP 3.2.3 01)
- Durch die Nutzung von Natur und Landschaft für Erholung und Tourismus sollen die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. (LROP 3.2.3 01)“

Dies wird in der Begründung zu 3.2.4 01 und 02 näher ausgeführt:

- „Ein großes Potential des Landkreises Heidekreis liegt in seinem vielfältigen, einzigartigen Naturraum. Die wertvolle naturräumliche Ausstattung des Planungsraums sowie die historisch entwickelte Kulturlandschaft bilden eine hervorragende Grundlage für die wohnungsnahe Erholung, die Naherholung im Umland der Zentralen Orte sowie zur Stärkung der landschaftsgebundenen Erholung und des Tourismus, das es zu sichern und weiterzuentwickeln gilt.
- 02: Der Landkreis Heidekreis hat aufgrund seiner Eignung für vielfältige Erholungsaktivitäten, seiner natur- und kulturgeschichtlichen Ausstattung große Bedeutung als Naherholungs- und Tourismusgebiet, die es zu sichern und zu entwickeln gilt.
- Wesentliche Voraussetzungen hierfür bilden die Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Natur und Landschaft sowie die für die Heideregion typische historisch entwickelte Kulturlandschaft. Die einzigartigen Heideflächen, die ausgedehnten Wälder, die naturnahen Moore, die zahlreichen Fließgewässer und zahlreiche Kulturdenkmale stellen die Attraktivität der Region für Naherholungssuchende und Touristen dar.“

Der landschaftsbezogene Tourismus wird durch **touristische Attraktionen wie die Freizeitparks und Ferienanlagen im Heidekreis** ergänzt: „Neben der herausragenden Bedeutung für landschaftsbezogene Erholung und Tourismus zeichnet sich der Landkreis Heidekreis durch einige besucherstarke touristische Attraktionen aus. Diese sind in der Zeichnerischen Darstellung als »Regional bedeutsame Erholungsschwer-

punkte« festgelegt (...)» (RROP-Entwurf Heidekreis 2015, Begründung zu 3.2.4 07, vgl. Kap. 5.2.1).

2.2.3 Standort- und flächenbezogene Festlegungen

Für den Bereich Tourismus und Erholung legen die Regionalpläne konkrete Standorte und Flächen fest (z. B. „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“, „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“, „Standorte besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus“).

Die zeichnerischen Festlegungen im Bereich Tourismus und Erholung (außer den Vorsorge/Vorbehaltsgebieten Erholung) haben den Charakter von Zielen der Raumordnung und gelten damit als verbindliche Vorgaben.

Die konkrete Prüfung und Bewertung der Auswirkungen auf diese Standorte und Flächen erfolgt in Kap. 5.2.

2.2.4 Fazit

Bei der raumordnerischen Beurteilung der Planung steht die Verträglichkeit mit raumordnerischen Zielen im Vordergrund. Die für das Vorhaben relevanten raumordnerischen Ziele und Grundsätze werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

- **Landschaft:** Touristische Großprojekte wie der Serengeti-Park dürfen wertvolle Kulturlandschaften nicht wesentlich beeinträchtigen und den Erholungswert der Landschaft nicht gefährden. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im Rahmen des Umweltberichts (H&P Ingenieure) untersucht. Mögliche Auswirkungen auf regional bedeutsame Erholungsflächen im Umfeld werden in Kap. 5.2.4 des vorliegenden Fachbeitrags thematisiert.
- **Touristische Strukturen:** Bei raumbedeutsamen Planungen ist zu prüfen, welche Auswirkungen diese auf die Tourismus-/Erholungsorte und -gebiete in der Region haben: Gefährden die Planungen die vorhandenen, raumordnerisch festgelegten Standorte oder ist das Vorhaben eher eine Angebotserweiterung und Stärkung der Tourismusregion?
- **Siedlungs- und Versorgungsstrukturen:** Touristische Großprojekte dürfen gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf Zentrale Orte zu konzentrieren. Potenzielle Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in der Umgebung werden in Kap. 6 abgeschätzt.

3 Analyse Parkkonzept und Planungen

3.1 Aktuelles Angebot als touristische Attraktion für Tagesgäste

Der Serengeti-Park bei Hodenhagen ist ein Tier- und Freizeitpark. Auf einer Fläche von 220 Hektar bietet der Betreiber seinen Besuchern folgende Angebote:

- Im Tierpark (rote Linie) werden rd. 1.500 freilaufende Tiere aus mehreren Kontinenten in einer naturnahen Umgebung präsentiert. Durch den Tierpark führt eine ca. 10 km lange Rundtour, die mit dem Safaribus oder mit dem eigenen Auto befahren werden kann.
- Der Freizeitpark (orangene Linie) umfasst über 40 Fahrgeschäfte und Erlebnisangebote für Kinder und Erwachsene sowie ein Show-Program.
- Zur Bewirtung der Tagesgäste stehen das Restaurant Zanzibar (grün) (rd. 300 Indoor-Sitzplätze, 200 Outdoor-Sitzplätze) sowie zwei Bistros mit weiteren Indoor- und Outdoor-Sitzplätzen und mehrere Kioske bereit.

Abb. 2 Touristische Übersichtskarte über den Serengeti-Park



Quelle: www.serengeti-park.de

Der Serengeti-Park bietet sich den Besuchern als eine Einheit an und kann nur zu einem Ticket für beide Bereiche (Tierpark, Freizeitpark) besucht werden. Der Eintrittspreis beträgt (in 2017) 32,50 € für Erwachsene und 25,50 € für Kinder (von 3 bis 12 Jahren) und beinhaltet neben dem Zugang zu beiden Parkbereichen kostenlosen Zugang zu allen Attraktionen mit Ausnahme der Serengeti-Busführung (5,50 €) sowie kostenloses Parken auf dem Gelände.

In 2016 erreicht der Serengeti-Park rd. 660.000 Tagesgäste und damit einen neuen Rekord. Die Nachfrage ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich gestiegen, Rückgänge in einzelnen Jahren sind auf ungünstige Witterung zurückzuführen.

Abb. 3 Übersicht über die Nachfrage-Entwicklung bei Tagesgästen

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
471.394	467.550	616.995	594.007	648.828	613.670	624.769	655.189	644.615	662.339

Datenquelle: Serengeti-Park Hodenhagen GmbH

Der Serengeti-Park öffnet bislang am 1. April und schließt Anfang November. Bei durchschnittlich rd. 220 Öffnungstagen ergibt sich (für 2016) eine durchschnittliche Nachfrage von rd. 3.000 Tagesgästen pro Tag. An Wochenenden und in Ferienzeiten liegt die durchschnittliche Nachfrage bei ca. 5.000 bis 6.000 Besuchern pro Tag, an Spizentagen werden bis zu 12.000 Tagesgäste gezählt.

Für die Zukunft wird eine Ausweitung der Öffnungszeiten auf rd. 250 Öffnungstage angestrebt.

3.2 Aktuelles Beherbergungsangebot im Serengeti-Park

3.2.1 Das Beherbergungsangebot

Aufgrund der Nachfrage wurde stufenweise ein Beherbergungsangebot eingerichtet:

- Ab 2007 wurden **80 Safari-Lodges** (vgl. Abb. 2, dunkelblau gestrichelt) in zwei Kategorien eröffnet:
 - Die Comfort-Lodge bietet einen Wohnraum, ein Badezimmer und ein separates Schlafzimmer und ist ideal für zwei bis vier Personen.
 - Die King Comfort-Lodge bietet zwei separate Schlafzimmer und damit Platz für vier bis sechs Personen.
- In 2014 wurde das Beherbergungsangebot um **40 Masai-Mara-Lodges** (hellblau) erweitert. Die Hütten in afrikanischem Stil sind um eine eigene Tieranlage gebaut und eignen sich idealerweise für drei Personen.
- Die komfortabel eingerichteten beheizbaren **10 Zelt-Lodges** (dunkelblau) befinden sich im Bereich der Dschungel-Safari und bieten Platz für 5 bis 7 Personen (Baujahr 2016).
- Die **20 Abenteuer-Lodges** befinden sich im Bereich der Abenteuer-Safari und bieten Platz für drei Personen (Baujahr 2016).

- Die 5 mobilen Ranger-Lodges bieten Platz für zwei Erwachsene und werden über Nacht im Bereich Südliches Afrika aufgestellt (Baujahr 2016).
- Darüber hinaus befinden sich 39 Wohnmobilstellplätze neben der Masai-Mara-Anlage
- Seit 2011 steht zur Bewirtung der Übernachtungsgäste (Frühstück und Abendessen) das Savanne Lodge-Restaurant mit rd. 220 Indoor-Sitzplätzen, rd. 80 Sitzplätzen in beiden Zelten und rd. 150 Outdoor-Sitzplätzen bereit.

Das Beherbergungsangebot umfasst aktuell (Frühjahr 2017) insgesamt rd. 150 Wohneinheiten mit rd. 600 Betten (ohne mobile Ranger-Lodges und Wohnmobilstellplätze).

Abb. 4 Übersicht über die Beherbergungsangebote im Serengeti-Park



Fotoquelle: www.serengeti-park.de

3.2.2 Die Nachfrage nach dem Beherbergungsangebot

Auch das Beherbergungsangebot ist saisonal und steht den Gästen in der gesamten Saison mit durchschnittlich 220 Öffnungstagen bereit. Aus rd. 600 Betten und rd. 220 Öffnungstagen in 2016 ergibt sich eine Bettenkapazität für ca. 132.000 Übernachtungen. Die Bettenauslastung liegt damit in 2016 bei rd. 70%.

Die Auslastung der Wohneinheiten ist höher als die Bettenauslastung und liegt bei über 80%. Dies ist darauf zurückzuführen, dass eine Wohneinheit auch belegt ist, wenn nicht alle Betten in der Wohneinheit genutzt werden (wenn z. B. eine Gruppe von drei Personen eine Wohneinheit mit vier Betten belegt).

Während den nachfragestarken Ferienzeiten liegt die Kapazitätsauslastung dagegen bei rd. 100%; in den Monaten Juli und August 2016 fanden rd. 50.000 Übernachtungen statt. In 2016 konnten nach Angabe des Betreibers rd. 9.000 Anfragen aufgrund der Vollausslastung nicht bedient werden.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt bei 1,8 Übernachtungen. Die meisten Übernachtungsgäste reisen nur für eine Nacht an, wenige bleiben für zwei Nächte. Mehr als zwei Übernachtungen werden nur in wenigen Ausnahmen gebucht.

Abb. 5 Übersicht über die Nachfrage-Entwicklung bei Übernachtungsgästen

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	12.000	22.500	27.000	34.000	40.000	41.000	41.000	65.000	77.000	93.000
Steigerung ⁶		10.500	4.500	7.000	6.000	1.000	0	24.000	12.000	16.000

Datenquelle: Serengeti-Park Hodenhagen GmbH

Reise- und Ausflugsverhalten der Gäste

Angesichts der kurzen Aufenthaltsdauer und der Regelung, dass die Übernachtung nur in Verbindung mit einem Eintrittsticket möglich ist, sind die Übernachtungsgäste an den Serengeti-Park gebunden und unternehmen in der Regel keine Ausflüge in die weitere Umgebung des Parks. Gelegentlich finden noch Spaziergänge der Übernachtungsgäste nach und durch die benachbarte Gemeinde Hodenhagen sowie Einkaufsfahrten nach Hodenhagen statt.

Das Einzugsgebiet umfasst ganz Deutschland. Nach Aussage des Betreibers reist der Großteil der gezielt zu einem Kurzurlaub zum Serengeti-Park an. Nur ein kleiner Teil der Übernachtungsgäste verbindet den Aufenthalt mit der An- oder Abreise zum Haupt-Urlaubsziel.

Wettbewerbssituation

Die Preise für die Beherbergungsangebote schwanken entsprechend der Saison (vgl. Abb. 6):

- Die Hauptsaison mit den höchsten Preisen umfasst die Pfingst- und Sommerferien in Deutschland (insgesamt ca. 11 Wochen)
- Die Zwischensaison mit mittleren Preisen umfasst im Wesentlichen die Oster- und Herbstferien in Niedersachsen sowie die bereits warmen Wochen zwischen den Pfingst- und Sommerferien.
- Die Vor- und Nachsaison mit den niedrigsten Preisen umfasst die kühlen Wochen zum Saison-Start und Saison-Ende.

⁶ zum Vorjahr

Abb. 6 Übersicht über das Preisniveau der Beherbergungsangebote (2017)

Angebotstyp	Hauptsaison	Zwischensaison	Vor- und Nachsaison
Masai-Mara-Lodge	63,- €	52,- €	43,- €
Safari-Lodge Comfort	47,- €	42,- €	35,- €
Safari-Lodge King-Comfort	58,- €	53,- €	43,- €
Abenteuer-Lodge	47,- €	42,- €	35,- €
Zelt-Lodge	58,- €	53,- €	43,- €

Datenquelle: www.serengeti-park.de

Die angegebenen Preise sind jeweils der Preis pro Person und Nacht bei einer Buchung mit drei Personen. Daraus ergeben sich in der Hauptsaison für eine dreiköpfige Familie Kosten von z. B. rd. 189,- € pro Nacht in einer Masai-Lodge bzw. rd. 141,- € in einer Abenteuer-Lodge zuzüglich der Kosten für drei Eintrittskarten⁷ (bei 2 Erw. und 1 Kind unter 12 Jahren sind dies 90,50 €).

Die Beherbergungsangebote im Serengeti-Park sind damit deutlich teurer als die Beherbergungsangebote in der näheren Umgebung (Hodenhagen) und weiteren Umgebung (Aller-Leine-Tal). Sie stellen daher keine allgemeine Konkurrenz für die Anbieter von Hotelzimmern, Appartements, Ferienwohnungen und Ferienhäusern der Region dar. Vergleichbar hohe Preise finden sich nur noch bei großen Ferienanlagen mit großem Freizeit-Angebot innerhalb der Anlage. Die Wettbewerbssituation wird in Kap. 4 näher betrachtet.

3.3 Planung zur Erweiterung des Beherbergungsangebots

3.3.1 Das erweiterte Beherbergungsangebot

Aufgrund der beständig hohen Nachfrage, die regelmäßig zur Kapazitätsauslastung führt, strebt der Betreiber einen deutlichen Ausbau der Beherbergungskapazitäten an.

Die Planungen sehen vor:

- Eine Erhöhung des Bestands an mobilen Ranger-Lodges von aktuell 5 auf maximal 100 Fahrzeuge.
- Eine Erhöhung des Bestands an festen Wohneinheiten
 - von aktuell rd. 150 Wohneinheiten mit rd. 600 Betten (ohne mobile Ranger-Lodges und Wohnmobilstellplätze)
 - um rd. 450 Wohneinheiten mit rd. 1.800 Betten
 - auf bis zu 600 Wohneinheiten mit insgesamt rd. 2.400 Betten.
 - davon rd. 250 Wohneinheiten konzentriert auch einen Bereich im Süden der Parkanlage, am Rande des Tierpark-Bereichs,

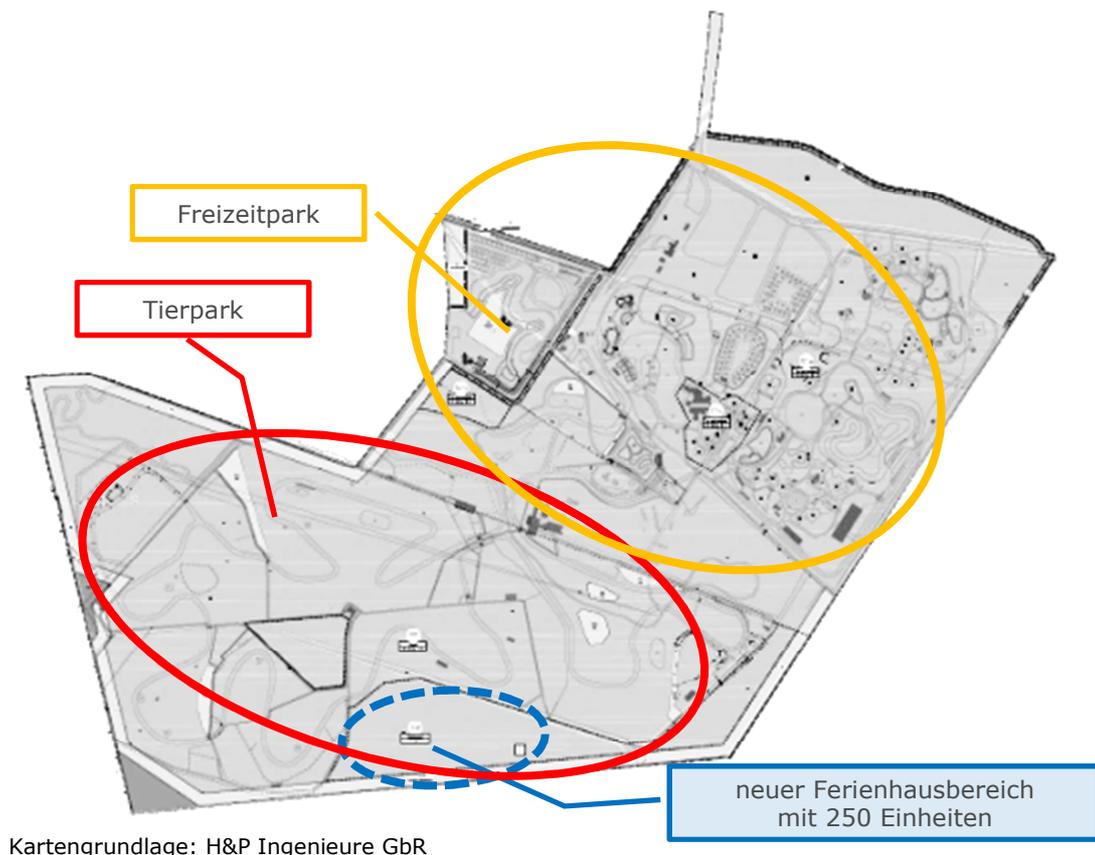
⁷ Der Erwerb einer Eintrittskarte ist verpflichtend, die Kosten für den Eintritt sind nicht in den Übernachtungspreisen enthalten. Es bestehen keine Rabatt-Angebote für längere Aufenthalte.

- die weiteren rd. 200 Wohneinheiten voraussichtlich als Aufstockung bzw. Verdichtung im Bestand.
- eine Erhöhung der Kapazität der Gastronomie für Übernachtungsgäste
 - von aktuell rd. 400 Indoor-Sitzplätzen und rd. 300 Outdoor-Sitzplätzen
 - um weitere rd. 250 Indoor-Sitzplätze und weitere rd. 200 Outdoor-Sitzplätze.
- Hinsichtlich der Wohnmobilstellplätze wird eine Erweiterung erwogen.

Es wird noch erwogen, ergänzend zum Bestand weitere spezielle Freizeitangebote (wie z. B. Minigolf etc.) und Versorgungsangebote (z. B. Mini-Markt) speziell für die Übernachtungsgäste zu schaffen. Diese Angebote befinden sich dann innerhalb des Parks und sind nur gegen Zahlung von Eintritt und Buchung einer Übernachtung zugänglich. Sie stellen somit keine Konkurrenz zu bestehenden vergleichbaren Angeboten in Hohenhagen und Umgebung dar.

Parallel zur Erweiterung der Beherbergungskapazität soll auch eine Verlängerung der Saison auf 250 Tage erfolgen.

Abb. 7 Verortung der Planungen zur Erweiterung des Beherbergungsangebots



Zeitliche Dimension der geplanten Erweiterung

Das bestehende Beherbergungsangebot wurde stufenweise seit 2007 aufgebaut und stößt nun regelmäßig an seine Kapazitätsgrenzen. Der Betreiber geht angesichts des bislang kontinuierlich wachsenden Erfolgs davon aus, dass die Nachfrage auch weiterhin anwachsen wird, wenn er entsprechende Kapazitäten anbieten kann.

Die Zielvorstellungen des Betreibers sehen vor, das Beherbergungsangebot auch weiterhin entsprechend der Nachfrageentwicklung stufenweise auszubauen. Die oben dargestellten Zielgrößen sind dabei als maximale Werte zu verstehen, die dem Betreiber einen hinreichenden Spielraum für die Ausweitung des Beherbergungsangebots bei großem Erfolg der zusätzlichen Angebote bieten.

Die Planungen sind in der aktuellen Planungsphase noch nicht weiter konkretisiert. Es ist noch offen, wo die ersten Erweiterungen stattfinden werden und unter welchem Thema die nächsten Wohneinheiten inszeniert werden.

3.3.2 Erwartungen zur Entwicklung der Nachfrage

Die Abschätzung zur Nachfrageentwicklung bestätigt die Aussagen des Betreibers, dass die geplante Erweiterung des Beherbergungsangebots nicht in wenigen Jahren in vollem Umfang erfolgen wird.

Überschlägige Prognose der Nachfrage

Die erwartbare zusätzliche Nachfrage kann nicht allein auf Basis einer plausiblen Annahme zur Auslastung der zusätzlichen Betten ermittelt werden, da parallel dazu die Auslastung des bestehenden Bettenangebots sinkt und die Saison verlängert wird.

Für die Abschätzung des Effekts der Kapazitätserhöhung gilt:

- Die aktuelle Situation ist in Kap. 3.2.2 beschrieben und Grundlage für die Abschätzung des Effekts der Saisonverlängerung. Zu den nachfragestarken Zeiten sind die Kapazitäten voll ausgelastet, der Erfolg kann kaum noch gesteigert werden. Diese Situation bestand auch vor der Eröffnung der Massai-Lodges in den Jahren 2012 und 2013.
- Zu den erweiterten Öffnungszeiten mit tendenziell kalten zusätzlichen Wochen kann keine hohe zusätzliche Nachfrage erwartet werden. Die Nachfrage steigt geringfügig auf rd. 100.000 Übernachtungen, die Bettenauslastung sinkt auf rd. 67%.
- Mit der erheblichen Erweiterung der Bettenkapazität werden Reservekapazitäten geschaffen, damit steigt auch die Überkapazität in nachfrageschwachen Zeiten erheblich. Die Bettenkapazität sinkt auf 60%, die Gesamtnachfrage liegt bei rd. 360.000 Übernachtungen.
- Der Effekt der Kapazitätserhöhung beträgt 260.000 zusätzliche Übernachtungen.

Abb. 8 Mengenmodell zur Abschätzung der zusätzlichen Nachfrage

	Betten	Kapazität	Nachfrage	Auslastung
aktuelle Situation bei 220 Tagen	600	132.000	93.000	70,5%
Effekt der Verlängerung auf 250 Tage	600	150.000	100.000	66,7%
langfristig Erweiterung (250 Tage)	2.400	600.000	360.000	60,0%
Effekt der Kapazitätserhöhung (Differenz)	1.800	450.000	260.000	

Berechnung BTE, 2017

Abschätzung der langfristigen Nachfrageentwicklung

- Die Nachfrage ist seit der Eröffnung der ersten Beherbergungsangebote in 2007 kontinuierlich gestiegen, die höchste Steigerung fand in 2014 nach der Erweiterung um 40 Massai-Lodges statt und führte zu 24.000 zusätzlichen Übernachtungen. Seitdem ist die Nachfrage um 12.000 Übernachtungen (2015) bzw. 16.000 Übernachtungen (2016) gestiegen.
- In 2016 konnten nach Aussage des Betreibers rd. 9.000 Anfragen nicht bedient werden; dies entspricht bei durchschnittlich 3,5 Personen pro Anfrage und ca. 1,8 Aufenthaltstagen rd. 56.700 Übernachtungen. Allerdings ist zu erwarten, dass rd. 50% der Anfrager eine zweite Anfrage zu nachfrageschwächeren Zeiten im gleichen Jahr durchgeführt haben, die dann bedient werden konnte.
- Es ist daher zu erwarten, dass mit der Erweiterung der Kapazität entsprechend der Anzahl der in 2016 nicht-bedienten Anfragen zunächst eine deutliche Steigerung um rd. 30.000 Übernachtungen eintreten könnte
- In den Folgejahren (d. h. nach Schließung der Kapazitätslücke) sind bei Fortführung des bisherigen Erfolgs Steigerungsraten von ca. 10.000 bis 14.000 Übernachtungen pro Jahr möglich;
 - der Wert von 10.000 Übernachtungen entspricht der durchschnittlichen Nachfragesteigerung von 93.000 Übernachtungen in 10 Jahren,
 - der Wert von 14.000 Übernachtungen entspricht der durchschnittlichen Nachfragesteigerung in den letzten zwei Jahren (2015 und 2016).
- Die langfristig erwartbare zusätzliche Nachfrage von rd. 260.000 Übernachtungen wird unter den beschriebenen erwarteten Steigerungen erst nach ca. 15 bis 25 Jahren eintreten - und nur unter der optimistischen Annahme, dass eine Fortführung des bislang beeindruckenden Wachstums der Nachfrage gelingt.
- Der demografisch bedingte Rückgang der Anzahl an Kindern spielt bei der Nachfrageentwicklung keine Rolle. Der Erfolg von Attraktionen für Familien wird vielmehr durch eine zunehmende Anzahl an 1-Kind-Familien und Scheidungskindern sowie die zunehmende Bereitschaft für hohe Ausgaben für besondere Erlebnisse gestützt.

Relation des Übernachtungstourismus zum Tagestourismus

Bei der Bewertung der erwartbaren Anzahl an zusätzlichen Übernachtungsgästen, die sich aus der Erweiterung der Beherbergungskapazität ergibt, muss berücksichtigt werden, dass deren Zahl deutlich niedriger ist als die Zahl der Tagesgäste.

Abb. 9 Prognose zur Relation zwischen Tagesgästen und Übernachtungsgästen

	aktuell, mit 220 Öffnungstage			überschlägige Prognose in ca. 25 Jahren, 250 Öffn.tage		
	Ø Tag	Spitzentag	Saison	Ø Tag	Spitzentag	Saison
Tagesgäste	3.000	12.000	660.000	3.600	14.500	900.000
Übernachtungen	423	550	93.000	1.440	2.200	360.000
Gäste gesamt	3.423	12.550	753.000	5.040	16.700	1.260.000
Anteil Ü an gesamt	12,4%	4,6%	12,4%	28,6%	13,2%	28,6%
davon zusätzl. ÜG				1.040	1.650	260.000
Anteil z. ÜG an gesamt				20,6%	9,9%	20,6

Berechnung BTE, 2017

Für die Abschätzung der künftigen Relation zwischen Tagesgästen und Übernachtungsgästen gilt:

- Die Zahl der Tagesgäste ist in der Vergangenheit kontinuierlich gestiegen, als langfristiges Ziel werden von dem Betreiber rd. 900.000 Tagesgäste pro Jahr angestrebt. Dabei wird das Wachstum vor allem außerhalb der Spitzentage stattfinden.
- An Spitzentagen sind aktuell rd. 92% der Betten belegt, dieser Anteil wird für die Prognose fortgeschrieben.
- An durchschnittlichen Tagen werden rd. 30% der anwesenden Besucher Übernachtungsgäste sein, an Spitzentage sinkt der Anteil der Übernachtungsgäste auf rd. 13,2%.
- Der Anteil der aus der Erweiterung der Beherbergungskapazität resultierenden zusätzlichen Übernachtungsgäste liegt dann bei 20,6% an durchschnittlichen Tagen und 9,9% an Spitzentagen.

4 Wettbewerbsanalyse und touristische Umgebung

4.1 Vorbemerkung

Das Erlebnisangebot des Serengeti-Parks ist eine Kombination aus Safaripark und Freizeitpark, das Beherbergungsangebot ist durch das Übernachten im Safaripark in thematisch passenden, (überwiegend) stilvollen exotischen Quartieren charakterisiert.

Mit diesem Erlebnis- und Beherbergungsangebot hat der Park eine klare Alleinstellung und ist auf seine Weise einzigartig in Deutschland. Entsprechend gibt es kein Angebot im Umfeld, das mit einem vergleichbaren Angebot in direkter Konkurrenz steht.

Dennoch steht der Park grundsätzlich im Wettbewerb mit anderen Einrichtungen, die für einen Tagesausflug oder Kurzurlaub geeignet sind. Dies gilt insbesondere für Anlagen, die wie der Serengeti-Park starke Besucherattraktionen für Familien (Fahrgeschäfte, Erlebnisbad usw.) in Kombination mit Übernachtungsmöglichkeiten (Ferienanlage) bieten.

Dabei ist einschränkend zu bedenken:

- Eine regionale Betrachtung solcher generellen Konkurrenz-Effekte ist nur eingeschränkt möglich: Große Freizeitattraktionen haben ein Einzugsgebiet von 200 bis 300 Kilometern bzw. eine maximale Anreise von drei Stunden. Bei der Entscheidung zwischen den Angeboten für besondere Freizeiterlebnisse kann das Wochenende im Center Parcs Bispingen oder im Südsee-Camp genauso wie ein Tagesausflug zum Vogelpark Walsrode oder zum Heidepark Soltau zur Auswahl stehen, oder ein Kurzurlaub in Cuxhaven oder im Tropical Island, ein Tagesausflug zum Baumkronenpfad in Bad Harzburg oder in die Autostadt nach Wolfsburg.
- Der Serengeti-Park ist seit seiner Eröffnung im Jahr 1974 Teil der Region Lüneburger Heide und wurde kontinuierlich erweitert und mit neuen Attraktionen aufgewertet. Die unterschiedlichen Freizeit- und Erlebniseinrichtungen im Heidekreis/in der Erlebnisregion Lüneburger Heide bestehen überwiegend schon seit vielen Jahren nebeneinander und bilden gemeinsam einen Schwerpunkt im touristischen Gesamtangebot der Region.
- Für die Bewertung der Raumverträglichkeit ist nicht die Gesamtanlage „Serengeti-Park“ zu betrachten, sondern die aktuelle Planung „Erweiterung des Beherbergungsangebotes“. Von seinem Beherbergungsangebot ist der Serengeti-Park zu den „Ferienanlagen mit geschlossenem Konzept“ zu zählen. Das geschlossene Konzept wird verstärkt durch die Besonderheit, dass die Gäste nur in Verbindung mit dem Parkeintritt im Park eine Unterkunft mieten können.

4.2 Erfassung der touristischen Wettbewerbssituation

Die Wettbewerbssituation wird auf vier Ebenen betrachtet:

- 1) auf lokaler Ebene ist die Gemeinde Hodenhagen der Bezugsraum,
- 2) auf überörtlicher Ebene wird der Zweckverband Aller-Leine-Tal analysiert,
- 3) auf regionaler Ebene wird der Heidekreis betrachtet,
- 4) die überregionale Ebene umfasst die Tourismusdestination Lüneburger Heide sowie die westlich und südlich angrenzenden Landkreise.

Der vorliegende Fachbeitrag bezieht sich ausschließlich auf die Erweiterung des Beherbergungsangebots.

- Die damit verbundene erforderliche Erweiterung des gastronomischen Angebots und die erwogene Einrichtung eines Minimarkts für die Übernachtungsgäste sind für die Analyse der Wettbewerbssituation nicht relevant, da diese Angebote nur von den Übernachtungsgästen bzw. nur nach Zahlung des hohen Eintrittspreises genutzt werden können.
- Es kann ausgeschlossen werden, dass diese Angebote (Gastronomie, Minimarkt) von Einwohnern oder Übernachtungsgästen der Region isoliert aufgesucht werden. Diese geplanten Angebote stellen daher keine Konkurrenz zu bestehenden vergleichbaren Angeboten in der näheren und weiteren Umgebung dar.

Die folgenden Aussagen beruhen auf der Auswertung der amtlichen Übernachtungsstatistik sowie vorhandenen Daten/Konzepten zur Tourismusregion Lüneburger Heide und Region Aller-Leine-Tal, der Erfassung der im Internet und in Prospekten vorgestellten Beherbergungsangebote und einem Gespräch mit dem Vertreter des regionalen Tourismusverbands.

4.2.1 Situation auf lokaler Ebene

Das Beherbergungsangebot in der Gemeinde Hodenhagen umfasst

- Ein 4-Sterne-Hotel mit 122 Zimmern; das Hotel bewirbt sich als perfekter Standort für Geschäftsreisende, die Preise schwanken zwischen 68,- € (auch während den Sommerferien) und 317,- € während der Hannover Messe im April.
- Eine 5-Sterne-Pension mit 10 Zimmern, das Preisniveau (pro Person im DZ) ist etwas niedriger als beim örtlichen Konkurrenten, die Preise steigen während Messezeiten „nur“ auf das Doppelte.
- Sieben Anbieter von Ferienwohnungen/-häusern, die Preise (Pro Nacht, für durchschnittlich 4 Personen) beginnen bei 50,- € und reichen bis 80,- €. Der Blick auf Belegungskalender zeigt, dass die Quartiere Ende April noch nicht für die Sommerferien ausgebucht sind und dass die Auslastung im Jahresschnitt bei ca. 30% liegt.

Es zeigt sich eine klare Trennung zwischen den Zielgruppen des Serengeti-Parks einerseits und den Zielgruppen der Beherbergungsangebote in Hodenhagen andererseits:

- Das Hotel und die Pension profitieren von dem nahen Autobahn-Anschluss und sprechen mit ihrem Sauna-/Fitness-/Wellness-Angebot Geschäftsreisende und Kurzurlauber an.
- Die Ferienwohnungen präsentieren sich als ideale und preiswerte Quartiere für Familien-Urlaub in der Lüneburger Heide. Sie bewerben sich mit dem vielfältigen Angebot an Freizeit- und Ausflugszielen in der Region; der Serengeti-Park wird dabei hervorgehoben dargestellt.

Die Beherbergungsangebote in Hodenhagen sprechen Zielgruppen mit völlig anderen Reisemotiven an als die bestehenden und geplanten Beherbergungsangebote im Serengeti-Park. Eine Konkurrenz-Situation ist nicht erkennbar, vielmehr profitieren die Beherbergungsangebote von dem Serengeti-Park als nahem hochattraktivem Tagesausflugsziel sowie gelegentlich als Ausweichquartier, wenn die Beherbergungskapazitäten im Serengeti-Park ausgebucht sind.

4.2.2 Situation auf überörtlicher Ebene

Der Zweckverband Aller-Leine-Tal wurde 1998 zu Zwecken des Regionalmarketings und der interkommunalen Zusammenarbeit gebildet. Das Aller-Leine-Tal umfasste zuerst nur die drei Samtgemeinden Ahlden, Rethem und Schwarmstedt im Landkreis Heidekreis, die sich am Südwestrand der Lüneburger Heide im Mündungsbereich der Leine in die Aller befinden.

Seit 2001 gehören auch die benachbarten Gemeinden Hambühren, Wietze und Winsen (Landkreis Celle) sowie die Gemeinde Dörverden und das südlich der BAB 27 gelegene Gebiet der Gemeinde Kirchlinteln (Landkreis Verden) zur Region Aller-Leine-Tal. Verbindendes und charakteristisches Element der Region ist die Flusslandschaft der Aller und der Leine.

Abb. 10 Übersicht über das Gebiet des Zweckverbands Aller-Leine-Tal



Quelle: Freizeitführer Aller-Leine-Tal

Im Beherbergungsverzeichnis auf der Homepage des Aller-Leine-Tals findet sich folgendes Beherbergungsangebot:

- Im Bereich Hotel & Gasthäuser werden acht Angebote präsentiert, hier ist auch das Hotel in Hodenhagen vertreten. Das Preisniveau (pro Person inkl. Frühstück) reicht von (ab) 26,- € bis 66,- € in nachfrageschwachen Zeiten; zur Hochsaison und zu Messezeiten können die Preise deutlich steigen.
- Im Bereich Ferienwohnungen und -häuser werden 35 Angebote präsentiert, hier sind auch die Pension in Hodenhagen (über ihre Ferienwohnung und ihr Appartement) und auch der Serengeti-Park vertreten. Das Preisniveau für die überwiegend großen und hochwertig ausgestatteten Quartiere bewegt sich zwischen (ab) 25,- € (pro Person) bis 85,- € (pro Quartier).
- In dem Internetauftritt sind nicht alle Beherbergungsangebote der Region Aller-Leine-Tal aufgeführt, insbesondere fehlen Angebote aus den 2001 dem Zweckverband beigetretenen Gemeinden. Die Stichprobenprüfung hat gezeigt, dass sich das Preisniveau bei den nicht-aufgelisteten Quartieren der Region im oben dargestellten Rahmen bewegt.

Die Beherbergungsbetriebe im Aller-Leine-Tal haben die gleichen Zielgruppen wie die Betriebe in Hodenhagen: Die Hotelbetriebe zielen vor allem auf Geschäftsreisende und Kurzurlauber ab, die Ferienwohnungen und -häuser werden vor allem für Urlaub in der Lüneburger Heide bzw. im Aller-Leine-Tal gebucht. Damit haben diese Betriebe andere Zielgruppen (nach Reisemotiven) als die Beherbergungsangebote im Serengeti-Park.

Große Ferienanlagen und Erlebniseinrichtungen, die in Konkurrenz zum Serengeti-Park stehen könnten, sind im Aller-Leine-Tal nicht vorhanden. Als Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte sind das Wolfscenter Dörverden und der Freizeitpark Verden festgelegt. Diese unterscheiden sich aber in Angebot und Zielgruppen deutlich vom Serengeti-Park, so dass keine raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. Kap. 5.2.1).

Der Serengeti-Park stellt somit weder im aktuellen Bestand noch mit den geplanten Erweiterungen eine Konkurrenz zu den Beherbergungsbetrieben und Freizeitanlagen in der Region Aller-Leine-Tal dar.

4.2.3 Situation auf Ebene des Heidekreises

Die Situation des Beherbergungsangebots auf Ebene des Heidekreises entspricht grundsätzlich der Situation auf Ebene des Aller-Leine-Tals. Es zeigt sich eine Mischung aus Hotelbetrieben und Pensionen in allen Preiskategorien, die sich an Geschäftsreisende und erholungssuchende Erwachsene richten. Daneben besteht ein breites Angebot an Ferienwohnungen mit überwiegend hohem Ausstattungsstandard. Familien mit Kindern, die einen Urlaub in der Lüneburger Heide verbringen wollen, finden hier eine breite Auswahl an preiswerten Angeboten.

Darüber hinaus befinden sich im Heidekreis die meisten großen Freizeit- und Ferienanlagen der Destination Lüneburger Heide. Die Liste umfasst neben dem Serengeti Park in Hodenhagen: Center Parcs Bispingen, Snowdome und Kartbahn bei Bispingen, Heide Park Resort (Soltau), Vogelpark Walsrode und Südsee Camp in Wietzendorf. Diese

Häufung ist darauf zurückzuführen, dass die Autobahn A7 als Zufahrt der Tages- und Übernachtungsgäste den Heidekreis in ganzer Länge durchquert, der Heidekreis ist damit ein attraktiver Standort für Freizeitanlagen.

Die amtliche Übernachtungsstatistik für den Heidekreis ergibt folgendes Bild:

- Alle Kennwerte zum Übernachtungstourismus mit Ausnahme der Aufenthaltsdauer sind zwischen 2009 und 2016 leicht gestiegen. Der Heidekreis ist damit im Tourismus erfolgreich, auch wenn das Nachfragewachstum geringer ausfällt als auf Ebene des Landes Niedersachsen.
- Die hohe Anzahl an Übernachtungen ist zu einem überwiegenden Teil auf die großen Ferienanlagen (s. o.) zurückzuführen.
- Der Serengeti-Park hat mit seinem Wachstum um 66.000 Übernachtungen zwischen 2009 und 2016 einen erheblichen Beitrag zum Anstieg der Übernachtungen auf Ebene des Landkreises geleistet.

Abb. 11 Kennwerte der amtlichen Übernachtungsstatistik zum Heidekreis

Jahr	Anzahl		Ankünfte	Übernachtungen	Aufenthaltsdauer	Auslastung
	Betriebe	Betten				
Heidekreis						
2009	204	20.063	723.607	2.531.102	3,5 Tage	35,0%
2016	208	21.614	873.994	2.798.940	3,2 Tage	35,8%
Niedersachsen						
2009	5.610	350.087	11.570.048	37.483.030	3,2 Tage	29,9%
2016	5309	356.328	14.096.660	42.766.712	3,0 Tage	33,3%

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Hinweis: nur gewerbliche Beherbergungsbetriebe ab 10 Betten bzw. 10 Stellplätzen (bei Camping)

Kurzprofil der großen Ferienanlagen im Heidekreis

Für die zahlreichen kleineren Beherbergungsbetriebe im Heidekreis stellt der Serengeti-Park aufgrund seiner abweichenden Zielgruppen keine Konkurrenz dar. Die Analyse kann daher auf die weiteren großen Ferienanlagen im Heidekreis konzentriert werden:

- Center Parcs Bispingen, eine Ferienanlage mit rd. 750 Wohneinheiten und über 2.000 Betten sowie einem umfassenden Freizeit- und Erlebnisangebot in der Anlage. Die Nachfrage liegt bei knapp 1 Mio. Übernachtungen im Jahr, die Preise liegen deutlich über dem Niveau der Ferienwohnungen im Umland.
- Südsee Camp bei Wietzendorf, eine Camping-Anlage mit rd. 1.500 Stellplätzen (davon jeweils rd. 50% für Dauercamping bzw. für Touristen) sowie einem breiten Angebot an Wohneinheiten (mietbare Wohnwagen und rd. 120 Ferienhäuser). Die Nachfrage liegt bei rd. 400.000 Übernachtungen im Jahr⁸, die Preise liegen etwas unter dem Niveau des Center Parcs Bispingen.

⁸ Das Statist. Landesamt meldet für Wietzendorf rd. 490.000 Übernachtungen (in 2016), auf dieser Grundlage schätzen die Gutachter für das Südseecamp über 400.000 Übern. /Jahr.

- Heide Park Resort bei Soltau, der zweitgrößte Freizeitpark⁹ in Deutschland. Das ab 2005 eingerichtete Beherbergungsangebot zu hohen Preisen umfasst aktuell
 - die parkeigene Ferienhausanlage Holiday Camp mit rd. 80 Holzhäusern im karibischen Stil mit 158 Wohneinheiten (ohne Küche) bzw. 536 Betten;
 - das 4-Sterne Heide Park Abenteuerhotel mit 680 Betten, mit Spaßbad und Sauna für die Hotelgäste.

Alle drei Anlagen sind als Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte festgelegt (vgl. Abb. 13). Mögliche Auswirkungen der Planung auf diese Standorte werden in Kap. 5.2.1 betrachtet.

Exkurs: Typisierung der Ferienanlagen

Die großen Ferienanlagen in Deutschland können in zwei Kategorien gegliedert werden:

- Ferienanlagen mit offenem Konzept: Die Attraktivität bzw. der Reiz des Urlaubs in der Ferienanlage beruht neben der vergleichsweise einfachen eigenen Freizeit- und Erlebnisausstattung der Ferienanlage vor allem in der Vielfalt der Ausflugsziele, Freizeit- und Erlebnisangebot außerhalb des Feriendorfs, im näheren und weiteren Umfeld. Ein bekanntes Beispiel für diese Kategorie sind z. B. die Ferienparke von Landal Greenparks.
- Ferienanlagen mit geschlossenem Konzept: Diese Anlagen bieten ihren Gästen eine aufwändige Freizeit- und Erlebnisinfrastruktur mit Animationsprogrammen, die einen mehrtägigen Familienurlaub füllen. Die Gäste werden mit den Angeboten dazu motiviert, ihre Tagesausgaben möglichst ausschließlich innerhalb der Ferienanlagen zu tätigen. Ein bekanntes Beispiel für diese Kategorie sind z. B. die Ferienparke von Center Parcs, die nahezu durchgängig ein subtropisches Erlebnisbad, einen Market Dome mit Gastronomie und Einzelhandel sowie Wellnessbereich, diverse Sport- und Freizeitangebote (Klettern, Indoor-Spielwelt, Minigolfanlage, Fahrrad- und Tretbootverleih usw.) anbieten.

Abgrenzung des Serengeti-Parks

Der Serengeti-Park zählt mit seinem Angebot zu den Ferienanlagen mit geschlossenem Konzept und stellt keine direkte Konkurrenz zu Ferienanlagen mit offenem Konzept dar:

- Die Unterkünfte im Serengeti-Park können nicht isoliert, sondern nur in Kombination mit dem hohen Eintrittspreis für den Freizeitpark gemietet werden. Damit ist das Beherbergungsangebot im Park keine Alternative für Gäste, die einen Kurzurlaub im Aller-Leine-Tal verbringen möchten, um zum Beispiel in der Heide zu wandern oder Rad zu fahren.
- Die Ferienwohnungen im Serengeti-Park sind deutlich kleiner als die Ferienwohnungen in klassischen Ferienanlagen mit geschlossenem Konzept; für einen Auf-

⁹ Das Heide Park Resort bietet seinen Gästen zum Eintrittspreis von 46,- € (Kinder 39,- €) rd. 50 Attraktionen an und erreicht rd. 1,5 Mio. Besucher pro Jahr. Die Anzahl der Übernachtungen ist nicht ermittelbar.

enthalt im Serengeti-Park von mehreren Tagen fehlen hinreichende Aufenthaltsbereiche sowie eine Kücheneinrichtung als Grundlage für eine Selbstverpflegung.

- Die Preise für mehrtägige Aufenthalte im Serengeti Park sind trotz deutlich geringerer Wohnfläche und geringerer Ausstattung höher als für vergleichbar lange Aufenthalte in klassischen Ferienanlagen. Die angegebenen Preise beziehen sich nicht auf die Unterkunft, sondern pro Person. Dazu kommen noch der Parkeintritt pro Person und die Verpflegungskosten in den Gastronomiebetrieben des Parks.

Damit unterscheidet sich der Serengeti-Park auch von den klassischen Ferienanlagen mit geschlossenem Konzept, die keinen zusätzlichen Eintrittspreis für ihre Hauptattraktionen (z. B. Erlebnisbad) verlangen und deutlich größere Quartiere mit Aufenthaltsbereichen und Kücheneinrichtung bieten. Die geringe Fläche und Ausstattung bei höheren Preisen begründet die relativ kurze durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 1,8 Tagen.

4.2.4 Einordnung in die Tourismusregion Lüneburger Heide

Der Serengeti-Park liegt im Südwesten der großen Tourismusregion Lüneburger Heide, welche die Landkreise Harburg, Celle, Lüneburg, Uelzen und den Heidekreis umfasst.

An dieser Stelle wird bewertet, wie sich das Vorhaben in die Strukturen und Ausrichtung der Tourismusregion „Lüneburger Heide“ einordnet.

Charakterisierung Tourismusregion Lüneburger Heide

Die Lüneburger Heide ist die zweitgrößte Reiseregion in Niedersachsen und verzeichnete 2016 rund 8,5 Mio. Übernachtungen; davon werden ca. 2,4 Mio. Übernachtungen dem sog. grauen Markt zugeordnet.¹⁰ Der Tourismus ist für die Lüneburger Heide mit 1,2 Mrd. Euro Bruttoumsatz und mehr als 32.000 Beschäftigten der stärkste Wirtschaftszweig in der Region. Damit stellt der Tourismus fast 15% aller Beschäftigten in der Region.¹¹

Die zentralen Bausteine („Leuchttürme“) des Tourismus in der Lüneburger Heide sind¹²:

- **Natur- und Aktivtourismus (Heide und Naturerleben):** ruhige, landschaftsbezogene Erholung in der Heide (Wandern, Radfahren, Reiten, Wassererleben usw.)
- **Erlebniswelten und Freizeitparks** v. a. im Heidekreis: Heide-Park Soltau, Serengeti-Park Hodenhagen, Weltvogelpark Walsrode, Center Parcs Bispingen Heide, Südsee-Camp Wietzenhof, Snow Dome Bispingen, Designer Outlets Soltau usw.

¹⁰ Quelle: TourismusMarketing Niedersachsen GmbH (TMN) 2017: Regionales Tourismus Fact Sheet Lüneburger Heide. Zahlen – Daten – Fakten über die Reiseregion Lüneburger Heide. www.tourismuspartner-niedersachsen.de/fact-sheets

¹¹ Quelle: Lüneburger Heide GmbH 2017: Lüneburger Heide kompakt: Zahlen, Daten & Fakten (Stand: Januar 2017), www.lueneburger-heide.de

¹² vgl. u. a.: TourismusMarketing Niedersachsen GmbH (TMN) 2017: Regionales Tourismus Fact Sheet Lüneburger Heide. Zahlen – Daten – Fakten über die Reiseregion Lüneburger Heide. www.tourismuspartner-niedersachsen.de/fact-sheets; Europäisches Tourismus Institut (ETI) 2007: Touristisches Zukunftskonzept Lüneburger Heide/Elbtalau 2015. Trier

- **Gesundheitstourismus:** viele staatliche anerkannte Kur- und Erholungsorte, Sole-Thermen, Nordic Walking und Fitness Park, Kneippen, Vital- und Wellnesshotels
- **Städtetourismus:** attraktive, z. T. historische Städte und Orte (Residenzstadt Celle mit Welfenschloss, Lüneburg, Uelzen)

Abb. 12 Kennwerte der amtlichen Übernachtungsstatistik für die Lüneburger Heide

Lüneburger Heide	Jahr 2016
Gästeübernachtungen in gewerblichen Betrieben > 10 Betten	6.401.124
Gästeankünfte	2.247.025
Ø Aufenthaltsdauer in Tagen	2,8
Tourismusintensität (Übernachtungen je 1.000 Einwohner)	6.215

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2017¹³

Die Lüneburger Heide bietet eine Vielzahl touristischer Ausflugsziele und Attraktionen. Abgesehen von den infrastrukturellen Points of Interest ziehen vor allem die landschaftlichen Highlights die Gäste in die Region. Im Vordergrund stehen die attraktiven Heideflächen wie zum Beispiel am Wilseder Berg oder in der Misselhorner Heide mit dem Tieftal.

Wichtige Aspekte und Entwicklungen für die Reiseregion Lüneburger Heide sind¹⁴:

- **Wachstum und Imagewandel:** Der Tourismus in der Reiseregion Lüneburger Heide entwickelt sich positiv. Innerhalb der letzten fünf Jahre (2012-16) wurde ein Zuwachs von 18,6% (316.761 Ankünfte) verzeichnet. Die Übernachtungszahlen in der Heide stiegen damit im Landesvergleich sogar überdurchschnittlich. Laut Lüneburgs Landrat Nahrstedt hat die Lüneburger Heide „ihr verstaubtes Image ablegen können und neue Zielgruppen erreicht.“¹⁵ Die Bettenauslastung konnte kontinuierlich verbessert werden und liegt 2016 bei über 30%.
- **Zweitreiseziel** Lüneburger Heide: Die Bedeutung als Ziel für den zusätzlichen Kurzurlaub nimmt weiter zu (und als Destination für Haupturlaub ab). Ein Drittel der Urlaubsreisen in der Heide sind Kurz-Urlaubsreisen mit ein bis drei Übernachtungen, die Aufenthaltsdauer liegt bei durchschnittlich 2,8 Tagen.
- **Tagestourismus** spielt eine wichtige Rolle: In 2016 wurden 2,1 Millionen Tagesreisen verzeichnet. Damit entfallen rund 50% aller Aufenthaltstage in der Lüneburger Heide auf Tagesreisen (Landesdurchschnitt: 43%).

¹³ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (2017): Beherbergung im Reiseverkehr im Jahr 2016, Tourismusintensität: TMN 2017

¹⁴ Quellen: Lüneburger Heide GmbH 2017, TMN 2017, ETI 2007

¹⁵ LZ-Online vom 12.03.2015: „Besucherrekord in der Heide – Urlaubsregion zählt rund 5,2 Millionen Übernachtungen“, www.landesezeitung.de/blog/lokales/221934-besucherrekord-in-der-heide-urlaubsregion-zaehlt-rund-52-millionen-uebernachtungen

- **Freizeit- und Erlebnisparks** sind eine wichtige touristische Säule. Sie gehören zu den wichtigsten Motiven für einen Urlaub in der Lüneburger Heide (1. Natur, 2. Radwandern, 3. Wanderurlaub, 4. Städte/Kultur, 5. Erlebnisparks). Bei knapp jeder dritten Urlaubsreise in die Lüneburger Heide steht der Besuch einer Erlebniseinrichtung im Vordergrund.
- Der Tourismus in der Lüneburger Heide ist von einer **hohen Saisonalität** mit wenig Wintergeschäft gekennzeichnet. Der Saisonverlauf ist nicht typisch, beliebte Monate sind Mai und September.
- Wichtiges Ziel ist die **Ansprache jüngerer Zielgruppen**. Das Durchschnittsalter konnte in den letzten Jahren auf unter 50 Jahre gesenkt werden.
- Die meisten inländischen Gäste kommen aus **Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein**. Im Bereich des Incoming-Tourismus werden die meisten Besucher aus Dänemark und den Niederlanden verzeichnet.

Einordnung des Vorhabens „Erweiterung Serengeti-Park“

Die Erweiterung des Beherbergungsangebots im Serengeti-Park fügt sich gut in die touristische Ausrichtung und Entwicklung der Reiseregion Lüneburger Heide ein:¹⁶

- Die Region vermarktet sich als „Erlebnisregion“ und hat eine hohe Dichte an Freizeitparks und Erlebniswelten. Die Bereitstellung und Erweiterung des touristischen Angebotes auch durch leistungsfähige Großbetriebe ist erwünscht. Der Serengeti-Park gehört zu den TOP-5 Attraktionen in der Lüneburger Heide (TMN 2017) und ist mit seiner Alleinstellung „außergewöhnlicher Tierpark + Freizeitpark“ ein wichtiges Standbein für die Region.
- Besonderen Stellenwert hat die qualitative Entwicklung des Tourismus und Schaffung höherwertiger Marktsegmente. Die Planungen des Serengeti-Parks entsprechen dieser Zielsetzung. Gleiches gilt für die Saisonverlängerung, die ein wichtiges Ziel bei der Erweiterung des Serengeti-Parks und für die Destination darstellt.
- Das Übernachtungsangebot des Serengeti-Parks richtet sich an Kurzurlauber; damit kann die Anlage einen wichtigen Trend bedienen.
- Das Angebot des Serengeti-Parks ist hauptsächlich für Familien und jüngere Besucher attraktiv. Damit unterstützt er das wichtige Ziel der Tourismusregion Lüneburger Heide, jüngere Zielgruppen zu erreichen.

Wettbewerbsanalyse

Die Konkurrenz-Analyse auf überregionaler Ebene konzentriert sich auf große Ferienanlagen sowie Freizeitparks mit Beherbergungsangeboten, die in den Regionalplänen als "Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte" festgelegt sind.

Mögliche Auswirkungen der Erweiterung des Beherbergungsangebots im Serengeti-Park auf diese Einrichtungen werden in Kap. 5.2.1 betrachtet.

¹⁶ vgl. vorherige Aussagen in Kap. 4.2.4 und textliche Aussagen der RROP (Kap. 2.2.2).

5 Effekte des Vorhabens auf Tourismus und Erholung

5.1 Effekte für die regionale Tourismuswirtschaft

Die folgenden Ausführungen konzentrieren sich auf die Effekte infolge der geplanten Erweiterung des Beherbergungsangebots von aktuell rd. 150 Wohneinheiten mit rd. 600 Betten um bis zu rd. 450 Wohneinheiten mit rd. 1.800 Betten auf bis zu 600 Wohneinheiten mit insgesamt rd. 2.400 Betten. Nicht betrachtet werden Effekte einer möglichen Erweiterung des Freizeit- und Erlebnisangebots im Serengeti-Park.

Qualitative Effekte

Der Serengeti-Park ist mit rd. 660.000 Tagesgästen (in 2016) eine der großen Attraktionen im Heidekreis bzw. in der Destination Lüneburger Heide, mit seinen rd. 93.000 Übernachtungen (in 2016) zählt er zu den großen Ferienanlagen der Region. Als Attraktion und Ferienanlage leistet er einen wichtigen Beitrag zum Profil der Lüneburger Heide als Destination mit zahlreichen hochattraktiven Ausflugszielen und Beherbergungsangeboten.

Mit der Erweiterung des Beherbergungsangebots wird das Angebot des Serengeti-Parks nicht grundsätzlich verändert, sondern lediglich entsprechend der Nachfrage ausgeweitet. Es bleibt offen, ob die Erweiterung auch zur Attraktivitätserhöhung beiträgt, z. B. durch besonders attraktive Unterkünfte zu neuen Themen (z. B. Apachendorf, Jakuten-Siedlung etc.). Somit bleibt auch offen, ob der Beitrag des Serengeti-Parks zum Profil der Lüneburger Heide mit der Erweiterung gesteigert wird.

Die Erweiterung wird aber dazu beitragen, die Wirtschaftlichkeit des Serengeti-Parks zu steigern und damit dessen Kraft zur kontinuierlichen Sicherung und Steigerung seiner Attraktivität als Tagesausflugsziel zu erhöhen. Damit kann - indirekt - aus der geplanten Erweiterung ein positiver Effekt für den regionalen Tourismus abgeleitet werden.

Quantitative Effekte

Die Erweiterung der Beherbergungskapazität ist erwartungsgemäß mit einer analogen Steigerung der Nachfrage bzw. der Anzahl an Übernachtungen im Serengeti-Park verbunden. Dies wird sich in der Übernachtungsstatistik der Region ausdrücken.

Da die Übernachtungsgäste entsprechend dem geschlossenen Konzept der Anlage und aufgrund der kurzen Aufenthaltsdauer von ca. 1,8 Tagen nur in minimalem Umfang Ausflüge in die nähere und weitere Umgebung durchführen, werden die zusätzlichen Übernachtungen voraussichtlich nicht zu spürbaren Effekten bei den weiteren Tagesausflugszielen, Gastronomiebetrieben und im Einzelhandel der Region führen.

Schlüssig ist jedoch ein anderer Effekt: Übernachtungsgäste des Serengeti-Parks lernen mit ihrem Aufenthalt die gute Erreichbarkeit und die Attraktivität der Region kennen und werden damit zu einem bislang nicht geplanten Urlaub oder Tagesausflug in diese Region motiviert. Davon profitieren dann Gastronomiebetriebe und Beherbergungsbetriebe, Freizeitangebote und der Einzelhandel der Region.

Relevant sind hier aber die Arbeitsplatz-Effekte: Nach Aussage des Betreibers sind im Beherbergungsbereich aktuell rd. 60 Vollzeitkräfte und rd. 25 Aushilfen über das aktuelle Beherbergungsangebot mit rd. 93.000 Übernachtungen beschäftigt. Es wird erwartet, dass die Anzahl der durch das Beherbergungsangebot induzierten Vollzeitstellen analog zur Nachfragesteigerung wachsen wird. Bei einer mittelfristigen Verdopplung der Nachfrage ergibt sich der Bedarf für rd. 60 weitere bzw. neue Vollzeitkräfte und rd. 25 weitere Aushilfen. Wenn die gesamte Kapazitätserweiterung umgesetzt wird, ergibt sich ein Arbeitsplatzeffekt von rd. 160 zusätzlichen Vollzeitstellen und 70 Arbeitsplätzen für Hilfskräfte.¹⁷

5.2 Auswirkungen auf regional bedeutsame Standorte und Gebiete

In den Regionalplänen sind regional bedeutsame Flächen und Standorte für Tourismus und Erholung festgelegt (vgl. Kap. 2.2.3). Diese sollen durch die geplante Erweiterung des Serengeti-Parks nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Für diese standort- und flächenbezogenen Festlegungen im Bereich Tourismus und Erholung erfolgt im Fachbeitrag zunächst eine Relevanzanalyse (vgl. Abb. 13-14, 16-19):

- Sind grundsätzlich Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Serengeti-Parks auf diese Festlegung möglich oder hat die Planung keine Berührungspunkte mit der Festlegung?
- Falls Auswirkungen denkbar sind: Welche Standorte/Flächen müssen auf mögliche Auswirkungen geprüft werden?

Die **Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus** (Kap. 5.2.2) und die **Vorranggebiete Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte** (Kap. 5.2.1) sind Schwerpunktbereiche der touristischen Entwicklung. Raumordnerische Ziele sind unter anderem die Konzentration touristischer Einrichtungen auf geeignete Standorte und die Sicherung dieser Standorte (auch vor Beeinträchtigungen/Konkurrenzen). Auswirkungen von touristischen Großprojekten auf die Tourismusschwerpunkte sind grundsätzlich möglich, insbesondere bei Angebots-/Zielgruppenüberschneidungen mit bestehenden Einrichtungen. Das Gutachten untersucht daher schwerpunktmäßig mögliche Wirkungen der geplanten Parkerweiterung auf die festgelegten Standorte in der Tourismusregion (Heidekreis und Nachbarkreise).

Auswirkungen auf Erholungsflächen und regional bedeutsame Wege können im Umfeld einer touristischen Anlage auftreten, wenn verstärkt Ausflugsaktivitäten der Übernachtungsgäste in die Umgebung erfolgen. Mögliche Auswirkungen auf **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Erholung** als wichtige Bereiche für die ruhige/landschaftsbezogene Erholung und auf **Vorranggebiete Regional bedeutsamer Wanderweg** werden in Kap. 5.2.4 geprüft.

¹⁷ Die Gutachter gehen davon aus, dass die Vervierfachung des Angebots nicht zu einer Vervielfachung der Nachfrage führt, da die Kapazitätsauslastung etwas sinken wird (vgl. Kap. 3.3.2).

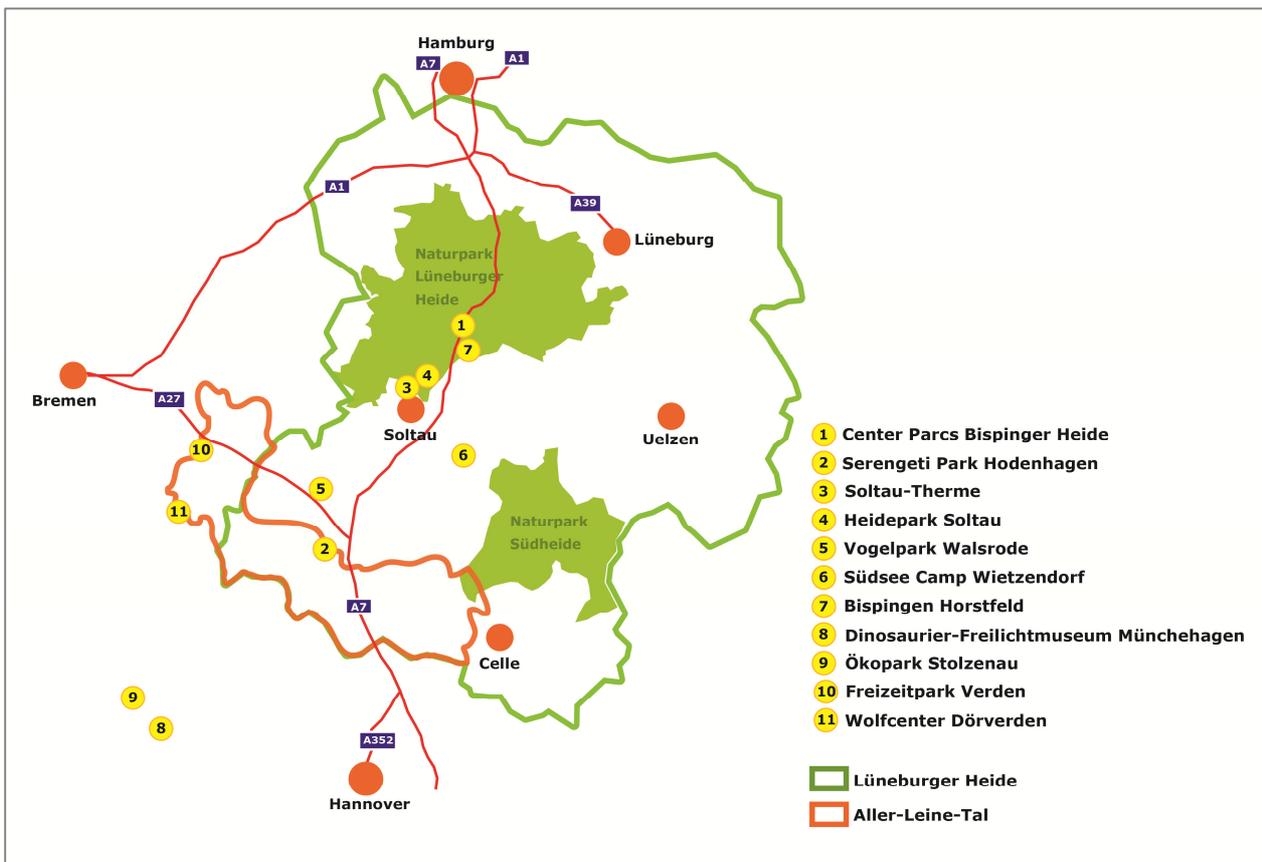
Bei den **Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung** sowie dem **Vorranggebiet Regional bedeutsame Sportanlage** ist das Kernziel die Sicherung und Entwicklung der Erholungsfunktion im Sinne der Daseinsvorsorge. Auch wenn durch die Planung keine Auswirkungen auf diese Festlegungen erwartet werden, wird in Kap. 5.2.3 bzw. 5.2.5 geprüft.

5.2.1 Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte

Als „Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte“ können Standorte mit regional und z. T. überregional bedeutsamen Erholungseinrichtungen und wichtiger Bedeutung für den Tagestourismus festgelegt werden. Regionalplanerische Zielsetzung ist die Sicherung und Entwicklung dieser Standorte¹⁸.

Im Heidekreis gibt es sieben Standorte mit dem Planzeichen „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkte“, einer davon ist der Serengeti-Park selbst. Die Landkreise Nienburg/Weser und Verden haben je zwei Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte festgelegt. In den Regionalplänen des Landkreises Celle und der Region Hannover wurden keine Standorte festgelegt.

Abb. 13 Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte im Heidekreis und Nachbar- kreisen



Quelle: BTE 2017

¹⁸ vgl. Nds. Landkreistag 2010: NLT-Arbeitshilfe „Planzeichen in der Regionalplanung“.

Abb. 14 Relevanzanalyse für Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte

	Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte
Erläuterung des Planzeichens (Beschreibung, regionalplanerische Zielsetzung)	Standorte mit regional bedeutsamen Erholungseinrichtungen und wichtiger Bedeutung für Tagestourismus Regionalplanerische Zielsetzung: <ul style="list-style-type: none"> ■ Förderung regionaler Naherholungs- und Tourismuseinrichtungen durch Sicherung und Entwicklung ■ Erschließung bzw. Sicherung von Fördermitteln ■ Standortsicherung als Grundlage für die Weiterentwicklung der regionalen Erholungsfunktionen ■ Entflechtung mit entgegenstehenden Nutzungen, die erholungsbezogene und touristische Funktionen beeinträchtigen können (Vermeidung von Konflikten) ■ Konzentration der Erholungsfunktion auf festgelegte Gemeinden bzw. Gemeindeteile ■ Begleitend: Unterstützung der erforderlichen Rahmenbedingungen (z. B. Verkehrsanbindung, technische Infrastruktur)
Auswirkungen durch Vorhaben möglich?	Auswirkungen grundsätzlich denkbar (insbesondere Konkurrenzen)
Was wird geprüft?	Standorte im Heidekreis und Nachbarkreisen
Festgelegte Standorte im Heidekreis und Nachbarkreisen	Heidekreis: <ul style="list-style-type: none"> ■ Center Parcs Bispinger Heide ■ Bispingen Horstfeld ■ Serengeti Park in Hodenhagen ■ Soltau-Therme ■ Heidepark Soltau ■ Vogelpark Walsrode ■ Südsee Camp in Wietzendorf Landkreis Celle: <ul style="list-style-type: none"> ■ keine Festlegungen Region Hannover: <ul style="list-style-type: none"> ■ keine Festlegungen Landkreis Nienburg/Weser <ul style="list-style-type: none"> ■ Dinosaurier-Freilichtmuseum Münchehagen mit dem Naturdenkmal „Saurierfährten“ ■ Ökopark Stolzenau Landkreis Verden: <ul style="list-style-type: none"> ■ Freizeitpark Verden ■ Wolfcenter in Dörverden

Bewertung:

Grundsätzlich ist bei dieser Festlegung am ehesten mit Konkurrenzen/negativen Auswirkungen der geplanten Parkerweiterung zu rechnen. Bei den Regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkten im Heidekreis und Umgebung handelt es sich überwiegend um besucherstarke touristische Attraktionen mit Erlebnischarakter. Die Anlagen stehen grundsätzlich in einer gewissen gegenseitigen Konkurrenz um den Gast. Dies wird aus regionalplanerischer Sicht nicht als maßgeblich beurteilt, so lange die Standorte in ihrer Existenz - also die Sicherung und Entwicklung der Standorte - nicht betroffen sind.

Im Rahmen des vorliegenden Fachbeitrags werden die einzelnen Anlagen analysiert und die möglichen Auswirkungen auf diese Standorte durch die geplante Erweiterung des Serengeti-Parks Hodenhagen aus raumordnerischer Sicht bewertet (vgl. Abb. 15).

Abb. 15 Auswirkungen auf regionale bedeutsame Erholungsschwerpunkte

Standort	Kurzbeschreibung	Bewertung von möglichen, bedeutsamen Konkurrenzen bzw. Beeinträchtigungen der raumordnerischen Zielsetzungen
Standorte im Heidekreis		
Center Parcs Bispinger Heide, Bispingen	<ul style="list-style-type: none"> ■ rund 100 ha großer Ferienpark mit 750 Wohneinheiten (v. a. Bungalows und Appartements, Hotel mit 69 Zimmern, neu: Specials wie Baumhäuser und Hausboote) ■ subtropisches Erlebnisbad mit Wellenbecken, Sonnengrotte, Tunnelrutsche etc. ■ Market Dome mit Gastronomie und Einzelhandel ■ Wellnessbereich und diverse Sport- und Freizeitangebote (Klettern, Indoor-Spielwelt, Minigolfanlage, Fahrrad- und Tretbootverleih usw.) ■ 1 Mio. Übernachtungen/Jahr ■ klassisches Feriencenter der 2. Generation mit innenorientiertem bzw. geschlossenem Konzept (vgl. Anhang) 	<p>Der Center Parcs hat Überschneidungen mit dem Serengeti-Park, die generell zu Konkurrenz zwischen den Anlagen führen können: Hauptzielgruppe sind Familien, beide gehören zu den Ferienanlagen mit geschlossenem Konzept und Erlebnisorientierung.</p> <p>Das Angebotsprofil der Standorte unterscheidet sich allerdings deutlich: Beim Center Parcs steht das subtropische Erlebnisbad (Aqua Mundo) im Mittelpunkt, beim Serengeti-Park die Kombination aus Safari- und Freizeitpark.</p> <p>Eine raumordnerisch bedeutsame Auswirkung der Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Serengeti-Park auf den Standort Center Parcs (Schwächung des Standortes, Bedrohung der Existenz der Anlage) ist nicht zu erwarten.</p>
Bispingen Horstfeld	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gebiet neben der A 7 mit verschiedenen touristischen Einrichtungen: ■ Snow Dome (mit Erlebniswelt für Ski- / Snowboard- / und Rodelfans, Resort Hotel mit 15 Blockhäusern, Hofbräu Wirtshaus), ■ Ralf Schumacher Kart & Bowl Center (mit Indoor- und Outdoor-Kartbahn, Bowlingcenter, Businesscenter, Gastronomie) ■ Das verrückte Haus 	<p>Der Standort Bispingen-Horstfeld umfasst mehrere erlebnisorientierte Einrichtungen, insbesondere für Tagesbesucher. Familien sind nur eine der Zielgruppen, die Angebote sind vor allem für Gruppen und erwachsene Besucher geeignet.</p> <p>Aufgrund der divergierenden Angebote und Zielgruppen ist keine Beeinträchtigung der raumordnerischen Zielsetzungen durch das Vorhaben zu erwarten.</p>
Vogelpark Walsrode, Walsrode	<ul style="list-style-type: none"> ■ 20 ha großer Vogelpark mit 675 Vogelarten, Vogelhäusern, Tropenwaldhalle, Park- und Gartenlandschaft mit 4 km langem Rundweg ■ 300.000 Besucher jährlich 	<p>Der Vogelpark ist ein auf das Thema „Vogel“ spezialisierter Tierpark ohne Beherbergungsangebot. Eine direkte Konkurrenz mit dem Serengeti-Park wird nicht gesehen, es ist keine Beeinträchtigung der raumordnerischen Zielsetzungen durch das Vorhaben zu erwarten.</p>
Soltau-Therme, Soltau	<ul style="list-style-type: none"> ■ Solebad mit Salzgrotte und Soleoase, Schwimmbecken, Saunalandschaft, Wellness-, Fitnessbereich, Gastronomie ■ keine Übernachtungsangebote ■ rd. 400.000 Besucher jährlich (ohne Fitnessbereich „Vitadrom“) 	<p>Bei der Soltau-Therme steht das Angebot „Baden und Wellness“ im Mittelpunkt. Aufgrund der divergierenden Angebote und Zielgruppen ist keine Beeinträchtigung der raumordnerischen Zielsetzungen durch das Vorhaben zu erwarten.</p>

Standort	Kurzbeschreibung	Bewertung von möglichen, bedeutsamen Konkurrenzen bzw. Beeinträchtigungen der raumordnerischen Zielsetzungen
Heide Park Resort, Soltau	<ul style="list-style-type: none"> ■ 850.000 qm großer Freizeit- und Familienpark ■ 50 Attraktionen und Shows ■ Übernachtungsmöglichkeiten im Park: 4-Sterne-Abenteuerhotel (170 Zimmer, Showprogramm, Wellnessbereich), Holiday Camp (parkeigene Ferienhausanlage mit 81 Holzhäusern) und Bulli Camp (Übernachten in Oldtimern) ■ 1,5 Mio. Besucher jährlich 	<p>Als Freizeitpark mit Übernachtungsmöglichkeiten und Kurzurlaubsziel insbesondere für Familien steht der Heidepark grundsätzlich mit dem Serengeti-Park in Konkurrenz. Die Anlagen bestehen seit vielen Jahren nebeneinander und sind Teil der „Erlebnisregion Lüneburger Heide“.</p> <p>Eine raumordnerisch bedeutsame Auswirkung der Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Serengeti-Park auf den Standort Heidepark (Schwächung des Standortes, Bedrohung der Existenz des Freizeitparks) wird nicht erwartet.</p>
Südsee-Camp Wietzendorf, Wietzendorf	<ul style="list-style-type: none"> ■ 90 ha große Ferienanlage mit 5-Sterne-Campingplatz (726 Urlaubs- und 579 Dauerplätze) und Ferienhäusern (75 Schwedenhäuser und 44 Chalets) ■ kleineres subtropisches Spaßbad, Naturbadeseen, Gastronomie, Hochseilgarten, vielfältiges Freizeitprogramm ■ verschiedene Auszeichnungen 	<p>Das Südsee-Camp steht als Ferienanlage mit Erlebnisangebot generell in Konkurrenz zu anderen Anlagen.</p> <p>Das Südsee-Camp ist eine Kombination aus unterschiedlichen Übernachtungsmöglichkeiten (Camping, Ferienhaus) mit Bademöglichkeiten und Freizeitprogramm und unterscheidet sich auch durch ihr offenes Konzept vom Serengeti-Park.</p> <p>Eine raumordnerisch bedeutsame Auswirkung der Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Serengeti-Park auf den Standort Südsee-Camp (Schwächung des Standortes, Bedrohung der Existenz der Anlage) wird nicht erwartet.</p>
Standorte in den Nachbarkreisen		
Freizeitpark Verden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Freizeitpark mit Fahrgeschäften, Spielplätzen, Märchenwald, Streichelzoo, Zauber- und Zirkusshows ■ Thematische Spezialisierung auf die Themen Zauberei und Märchen („Freizeitpark der Magie“) ■ Parkgastronomie, kein Beherbergungsangebot 	<p>Der Park hat einige Überschneidungen mit dem Serengeti-Park (Fahrgeschäfte, Hauptzielgruppe Familien), aber eine ganz andere thematische Schwerpunktsetzung und kein Beherbergungsangebot. Es ist keine Beeinträchtigung der raumordnerischen Zielsetzungen durch die Erweiterung des Beherbergungsangebots im Serengeti-Park zu erwarten.</p>
Wolfcenter Dörverden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wolfkompetenzzentrum mit einer Mischung aus Zoo, Museum, Kongresszentrum, Schule, Übernachtung und Restaurant. ■ einfache Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher (Tipis, Zimmer, Baumhaus) ■ Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit zum Thema freilebende Wölfe (Führungen, Seminare), durch das Land anerkannte Wolfsauffangstation 	<p>Das Wolfcenter ist eine auf das Thema „Wolf“ spezialisierte Anlage mit Bildungsauftrag. Eine direkte Konkurrenz zum Serengeti-Park wird nicht gesehen, es ist keine Beeinträchtigung der raumordnerischen Zielsetzungen durch das Vorhaben zu erwarten.</p>

Standort	Kurzbeschreibung	Bewertung von möglichen, bedeutsamen Konkurrenzen bzw. Beeinträchtigungen der raumordnerischen Zielsetzungen
Dinosaurier-Freilichtmuseum Münchehagen mit dem Naturdenkmal „Saurierfährten“	<ul style="list-style-type: none"> ■ wissenschaftlicher Erlebnis- und Themenpark zum Thema Dinosaurier und Erdgeschichte ■ 2,5 km langer Rundweg mit 230 lebensechten Rekonstruktionen von Dinosauriern und anderen Urzeittieren in Originalgröße, Freilichtgelände, ■ wissenschaftliches Zentrum mit Naturdenkmal „Saurierfährten“ mit über 300 versteinerten Dinosaurierspuren und Dino-Labor mit Schaupräparationswerkstatt, Exkursionen in den Steinbruch ■ Abenteuerspielplatz, Schnellimbiss-Restaurant und Shop 	Die Anlage richtet sich vorrangig an Familien, die einen erlebnisreichen Tagesausflug mit Schwerpunkt auf dem Thema Dinosaurier und Erdgeschichte machen möchten. Ein Beherbergungsangebot ist nicht vorhanden. Aufgrund der divergierenden Angebote und Zielgruppen ist keine Beeinträchtigung der raumordnerischen Zielsetzungen durch das Vorhaben zu erwarten.
Ökopark Stolzenau	<ul style="list-style-type: none"> ■ Planung der Gemeinde Stolzenau zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des Bereichs „Im Röden“ südlich des OT Stolzenau: ■ Entwicklung eines Naherholungs- und Freizeitgebietes im Anschluss an die Kiesabbaumaßnahme als Folgenutzung der Nassabbaubereiche ■ erste Maßnahmen umgesetzt (Naturlehrpfad "Im Röden") 	Das Gebiet soll als Schwerpunkt für die landschaftsgebundene Erholung mit Informationen über die Kiesabbaufolgelandschaft entwickelt werden. Aufgrund der divergierenden Angebote und Zielgruppen ist keine Beeinträchtigung der raumordnerischen Zielsetzungen durch das Vorhaben zu erwarten.

BTE 2017 (Quellen für die Kurzbeschreibung: Websites der Anlagen)

Zusammenfassung:

- Die Einrichtungen im Gebiet Bispingen-Horstfeld, der Vogelpark Walsrode, die Soltau-Therme, der Dinosaurierpark Münchehagen, der Ökopark Stolzenau, der Freizeitpark Verden und das Wolfcenter Dörverden unterscheiden sich in Angebot und Zielgruppen maßgeblich vom Serengeti-Park, so dass keine relevanten Konkurrenz und Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten ist.
- Der Heidepark Soltau, das Südsee-Camp Wietzendorf und der Center Parcs Bispingen bieten wie der Serengeti-Park die Kombination „Erlebnis und Übernachtung“. Im allgemeinen Wettbewerb um den Kurzurlauber besteht daher eine gewisse Konkurrenz zwischen den Anlagen. Konkret weichen die Angebote und die thematische Ausrichtung der Einrichtungen aber deutlich voneinander ab. Mit seiner Ausrichtung auf wilde Tiere/Safari + Freizeitpark hat der Serengeti-Park eine Alleinstellung. Die Anlagen bestehen seit vielen Jahren nebeneinander und sind Teil der „Erlebnisregion Lüneburger Heide“. Die Planung des Serengeti-Parks umfasst keine Neuanlage, sondern lediglich die Erweiterung des Beherbergungsangebotes. Eine raumordnerisch bedeutsame Auswirkung dieser Erweiterung auf die anderen Standorte im Sinne einer Schwächung der Standorte oder Bedrohung der Existenz wird nicht erwartet.
- Auch der Serengeti-Park selbst ist als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ festgelegt. Ein Park in seiner Größenordnung muss immer wieder neue Attraktionen bieten und investieren, um konkurrenzfähig zu bleiben. Die Erweiterung des Übernachtungsangebotes soll dazu beitragen, den Park langfristig zu sichern

und zukunftsfähig zu halten. Dies entspricht den Zielen der Festlegung „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“.

5.2.2 Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus

Mit dieser Festlegung sollen touristische Schwerpunktstandorte mit touristischer Bedeutung oder hohem touristischen Entwicklungspotenzial und entsprechender Ausstattung gesichert und entwickelt werden.¹⁹

In der touristisch geprägten Region des Heidekreises und seiner Nachbarlandkreise sind zahlreiche Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt.

Abb. 16 Relevanzanalyse für Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus

	Standorte besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus (Fremdenverkehr)
Erläuterung des Planzeichens (Beschreibung, regionalplanerische Zielsetzung)	Gemeinden oder Gemeindeteile mit touristischer Bedeutung oder hohem touristischen Entwicklungspotenzial Regionalplanerische Zielsetzung: <ul style="list-style-type: none"> ■ Bündelung und Konzentration touristischer Einrichtungen auf geeignete Standorte ■ Schutz der touristischen Qualität der Orte vor Beeinträchtigungen durch konkurrierende Nutzungen ■ Ausschluss von Nutzungen, die der touristischen Entwicklung der Orte widersprechen ■ Unterstützung der Tourismuswirtschaft durch Sicherung und Entwicklung der touristischen Potenziale ■ Konzentration des Mitteleinsatzes für die touristische Entwicklung ■ Begleitend: Schaffung der erforderlichen Rahmenbedingungen (z. B. Verkehrsanbindung, technische Infrastruktur) durch die Regionalplanung unterstützen
Auswirkungen durch Vorhaben möglich?	Auswirkungen in bestimmten Fällen denkbar (Standorte mit vergleichbaren Einrichtungen)
Was wird geprüft?	Standorte im Heidekreis und Nachbarkreisen
Festgelegte Standorte im Heidekreis und Nachbarkreisen	Heidekreis: <ul style="list-style-type: none"> ■ Bad Fallingbosen ■ Bispingen ■ Neuenkirchen ■ Schneverdingen ■ Schwarmstedt ■ Soltau ■ Walsrode ■ Wietzendorf Landkreis Celle: Keine Festlegungen

¹⁹ vgl. Nds. Landkreistag 2010: NLT-Arbeitshilfe „Planzeichen in der Regionalplanung“.

	Standorte besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus (Fremdenverkehr)
Festgelegte Standorte im Heidekreis und Nachbarkreisen (Fortsetzung)	Region Hannover: <ul style="list-style-type: none"> ■ Landeshauptstadt Hannover ■ Stadt Springe ■ Stadtteil Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. und ■ Stadtteil Steinhude der Stadt Wunstorf <hr/> Landkreis Nienburg/Weser <ul style="list-style-type: none"> ■ Nienburg ■ Rehburg-Loccum ■ Hoya ■ Samtgemeinde Landesbergen <hr/> Landkreis Verden: <ul style="list-style-type: none"> ■ Verden ■ Kirchlinteln

Bewertung:

- Raumordnerisch bedeutsame Konkurrenzen durch die Erweiterung des Serengeti-Parks sind dort denkbar, wo die Festlegung maßgeblich auf vergleichbaren Freizeiteinrichtungen basiert. Dies wäre theoretisch bei den Standorten Wietzendorf mit dem Südsee-Camp, Soltau mit dem Heidepark Resort und Bispingen mit dem Center Parcs und seinen Erlebniseinrichtungen am Standort Horstfeld möglich. Diese Orte zeichnen sich durch ihre großen touristischen Infrastrukturen mit starker Erlebnisorientierung und ihre zentrale Lage in der Nähe der Autobahn aus.

Der nähere Vergleich zeigt aber:

- Wietzendorf ist mehr als das Südsee-Camp. Es gibt eine Mischung an Beherbergungsbetrieben (vom Drei-Sterne-Hotel bis zur Ferienwohnung) und eine starke Verbindung zu landschaftlichen Aktivitäten (u. a. Wandern, zum Beispiel auf dem Heidschnuckenweg, Wasserwandern auf der Wietze).
- Soltau hat ein vielfältiges Übernachtungsangebot und eine attraktive Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Museen, Stadtführungen, die Soltau Therme, das Designer Outlet Center und zahlreiche Rad- und Wanderwege in die Umgebung.
- Bispingen weist eine Mischung und hohe Dichte verschiedener Tourismuseinrichtungen auf (Center Parc, Snow Dome, Ralf Schumacher Kart & Bowl, Verrücktes Haus, Greifvogel-Gehege). Bispingen ist auch geprägt durch seine Nähe zu landschaftlichen Ausflugszielen wie dem Wilseder Berg.

Eine raumordnerisch bedeutsame Schwächung der Tourismusstandorte Bispingen, Soltau und Wietzendorf durch das Vorhaben ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

- Die meisten Orte mit der Festlegung „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ bietet verschiedene touristische Angebote und Infrastrukturen, die in keiner Weise mit dem Serengeti-Park in Konkurrenz stehen. Dies gilt beispielsweise für die Städte wie Verden, Hannover oder Celle, die klassische Ziele für Städtetouristen sind oder die zahlreichen Orte der Region mit ihrer typischen Mischung an touristischer Infrastruktur (Sehenswürdigkeiten, Museen, Bademöglichkeiten usw.) und landschaftsbezogenem Angebot (Wandern, Radfahren).
- Auch die typischen Heideorte, in denen der Gast Heideurlaub im Fachwerkhof oder -hof in einem „malerischen Heideörtchen“ mit Sehens- und Ausflugsmöglichkeiten in die Landschaft sucht, oder Erholungsorte wie Mardorf und Steinhude am Steinhuder Meer stehen nicht mit dem Serengeti-Park in Konkurrenz.
- Positive Effekte ergeben sich dadurch, dass der Serengeti-Park als Ausflugsziel in der Region dazu beitragen kann, die Tourismusstandorte im Umfeld zu stärken.

5.2.3 Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung

Zielsetzung der Raumordnung für diese Standorte ist die standortbezogene Sicherung und Entwicklung der Erholungsfunktion, die Konzentration und Bündelung der Erholungsfunktion auf bestimmte Gemeinden oder Gemeindeteile sowie die Abstimmung mit konkurrierenden Nutzungen. Die Festlegung ist überwiegend dem übergeordneten Ziel der Daseinsvorsorge zuzuordnen (vgl. Kap. 2.1).

Im RROP-Entwurf Heidekreis 2015 sind 17 Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt²⁰, einer davon ist Hodenhagen. Aufgrund fehlender Prüfrelevanz dieser Festlegung werden die Standorte der Nachbarkreise nicht weiter aufgeführt.

²⁰ Ahlden, Behringen, Bockhorn, Böhme, Dorfmark, Düshorn, Frankenfeld, Hodenhagen, Hützel, Meinerdingen, Munster, Ober- und Niederhaverbeck, Steinbeck (Luhe), Tütsberg, Wilse-de, Wolterdingen

Abb. 17 Relevanzanalyse für Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung

	Standorte besondere Entwicklungsaufgabe Erholung
Erläuterung des Planzeichens (Beschreibung, regionalplanerische Zielsetzung)	Gemeinden oder Gemeindeteile mit regionaler Bedeutung für die Nah- und Kurzzeiterholung und entsprechender infrastruktureller Ausstattung Regionalplanerische Zielsetzung: <ul style="list-style-type: none"> ■ Konzentration der Erholungsfunktion auf bestimmte Gemeinden/Gemeindeteile ■ Ausschluss von Nutzungen, die der Entwicklungsaufgabe Erholung widersprechen ■ Erhöhung der Erholungsqualität durch Vermeidung von Konflikten mit anderen Nutzungen ■ Motivation der kommunalen Gebietskörperschaften, die Erholungsqualitäten in den Orten zu sichern und zu entwickeln
Auswirkungen durch Vorhaben möglich?	Aufgrund der regionalplanerischen Zielsetzung (Sicherung und Entwicklung der Erholungsfunktionen zur Daseinsvorsorge mit geringer wirtschaftlicher Wertschöpfung) und des Parkkonzepts wird keine bedeutsame Beeinträchtigung der Standorte erwartet. Positive Effekte sind möglich.
Was wird geprüft?	keine Prüfrelevanz für diese Fragestellung

Bewertung:

Für die Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung werden **keine regionalplanerisch bedeutsamen Beeinträchtigungen** erwartet.

Die Standorte sind überwiegend kleine bis mittlere Orte mit regional bedeutsamer Erholungsinfrastruktur und einem starken Bezug zur landschaftlichen Umgebung. Die Orte sind häufig hübsche Heide-/Fachwerkorte mit kleineren Attraktionen wie Mühlen oder Seen und Ausgangspunkte für Wanderungen und Radtouren in die attraktive Umgebung. Bei den Gästeunterkünften handelt es sich vor allem um Ferienwohnungen/-häuser und kleinere ländlich-rustikale Hotels und Gasthäuser.

Von der Erweiterung des Serengeti-Parks wird keine Beeinträchtigung der Standorte erwartet. Umgekehrt werden die Besucher des Parks in gewissem Umfang die Erholungsorte und -einrichtungen in der Region nutzen und damit zur Stärkung der Standorte beitragen. So ist der Serengeti-Park gerade für den Standort Hodenhagen eine wichtige Säule des Angebots.

5.2.4 Auswirkungen auf Erholungsflächen und regional bedeutsame Wege

Der Serengeti-Park liegt in der attraktiven Landschaft der Lüneburger Heide/des Aller-Leine-Tals und ist von Flächen umgeben, die für die Erholung vorgesehen sind (vgl. Abb. 1). Es handelt sich vor allem um Vorranggebiete für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Diese Gebiete und Bereiche besonderer landschaftlicher Eignung für die Erholung sollen für ein ungestörtes Erleben der Natur vorbehalten und gesichert werden, soweit durch die Erholungsnutzung schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden. In der Umgebung verlaufen mehrere regional bedeutsame Rad- und Wanderwege, u. a. der Leine-Heide-Radweg und der Allerradweg.

Abb. 18 Relevanzanalyse für Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Erholung sowie regional bedeutsame Wanderwege

	Vorranggebiete für ruhige Erholung 	Vorbehaltsgebiete für Erholung 	Regional bedeutsame Wanderwege 
Erläuterung des Planzeichens (Beschreibung, regionalplanerische Zielsetzung)	Gebiete, die sich für die ruhige (landschaftsgebundene) Erholung eignen und zugleich eine aktuelle Bedeutung für die landschaftsbezogene Naherholung oder im Rahmen einer touristischen Nutzung haben (Schutzbedarf) oder die für entsprechende Nutzungen entwickelt werden sollen (Entwicklungsbedarf) Regionalplanerische Zielsetzung: <ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Entwicklung der Erholungsfunktionen im Rahmen der Daseinsvorsorge für die lokale/regionale Bevölkerung in besonders intensiv für die landschaftsbezogene Erholung genutzten Landschaftsräumen, mit regionaler oder überregionaler Bedeutung oder in Landschaftsräumen mit landschaftlich herausragender Qualität 	Gebiete, die sich für die landschaftsgebundene Erholung eignen bzw. eine aktuelle Bedeutung für Naherholung oder Tourismus haben Regionalplanerische Zielsetzung: <ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Entwicklung der Erholungsfunktionen bzw. des entsprechenden Potenzials als Daseinsvorsorge der lokalen/regionalen Bevölkerung ■ Sicherung des landschaftlichen Umfeldes für standortbezogene Festlegungen für Erholung/Tourismus, soweit eine regionale Bedeutsamkeit und ein landschaftlicher Bezug der Nutzung besteht 	vorhandene und geplante Freizeitwege mit mindestens regionaler Bedeutung und Erholungs-/Vernetzungsfunktion Regionalplanerische Zielsetzung: <ul style="list-style-type: none"> ■ Anbindung der Erholungsgebiete an Siedlungsbereiche, Verbindung von Erholungsgebieten untereinander und Vernetzung der Wanderwege ■ Sicherung und Entwicklung regional bedeutsamer Verbindungen für den nicht-motorisierten Freizeitverkehr ■ Sicherung und Entwicklung touristischer Infrastruktur in der Region
Auswirkungen durch Vorhaben möglich?	im Falle verstärkter Ausflugsaktivitäten Auswirkungen auf Gebiete/Wege im direkten Umfeld des Parks denkbar		
Was wird geprüft?	Gebiete und Wege im direkten Umfeld des Parks (s. Abb. 1)		

Bewertung:

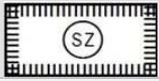
Negative Auswirkungen durch die Planungen des Serengeti-Parks auf die festgelegten Erholungsflächen und -wege sind nicht zu erwarten. Sie setzen voraus, dass die Erweiterung zu verstärkten Ausflugsaktivitäten der Parkbesucher in die Umgebung führen würde. Dies ist aber nicht zu erwarten (vgl. Kap. 3.2.2). Durch das geschlossene Parkkonzept sind Aktivitäten der Parkbesucher außerhalb des Parkgeländes ohnehin sehr begrenzt. Ziel dieser überschaubaren externen Aktivitäten sind vorrangig die Orte, zum Beispiel zum Essen gehen. Nennenswerte oder gar belastende Aktivitäten in der Landschaft sind unwahrscheinlich.

5.2.5 Auswirkungen auf sonstige Festlegungen im Bereich Tourismus und Erholung

Zur Vollständigkeit werden die weiteren Festlegungen im Bereich Tourismus und Erholung aufgeführt:

- **Regional bedeutsame Sportanlagen** werden durch die Planungen des Serengeti-Parks nicht betroffen (vgl. Abb. 19).
- **Vorranggebiete für intensive Erholung in Natur und Landschaft** sind im RROP-Entwurf Heidekreis 2015 nicht festgelegt.

Abb. 19 Relevanzanalyse für Regional bedeutsame Sportanlagen

 SZ	Regional bedeutsame Sportanlagen
Erläuterung des Planzeichens (Beschreibung, regionalplanerische Zielsetzung)	Regional bedeutsame Sportanlagen bestehende oder geplante Sportanlagen mit mindestens regionaler Bedeutung Regionalplanerische Zielsetzung <ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung bzw. Entwicklung von mindestens regional bedeutsamen Sportanlagen, als Erholungsangebote und touristische Angebote in der Region. ■ Erschließung bzw. Sicherung von Fördermitteln ■ Entflechtung und Vermeidung von Konflikten mit entgegenstehenden Nutzungen ■ Ausschluss von Nutzungen, die der Nutzung und Entwicklung der Anlage entgegen stehen ■ Sicherung und Entwicklung einer der Nutzung der Anlage angemessenen verkehrlichen Anbindung
Auswirkungen durch Vorhaben möglich?	keine Auswirkungen zu erwarten , da keine Konkurrenzen durch den Serengeti-Park zu regional bedeutsamen Sporteinrichtungen
Was wird geprüft?	keine Prüfrelevanz für diese Fragestellung

6 Auswirkungen auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen

In Kap. 3 wurden das aktuelle Angebot des Serengeti-Parks und die Planungen zur Erweiterung des Beherbergungsangebots sowie damit verbundene geplante Angebots-ergänzungen (Minimarkt, Gastronomie) beschrieben. Dabei wurde auch festgestellt, dass die Planungen aus Gutachtersicht keine Auswirkungen auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen haben. Im Folgenden werden diese Aspekte explizit und vertiefend betrachtet.

Ausgangspunkt: Serengeti-Park als geschlossene eintrittspflichtige Anlage

Aus dem Betriebs- und Angebotskonzept des Serengeti-Parks mit hohen Eintritts- und Beherbergungspreisen resultiert:

- Die Übernachtungsgäste bleiben durchschnittlich 1,8 Tage (bzw. Nächte) und verweilen nach Aussage des Betreibers fast ausschließlich im Serengeti-Park. Nur ein kleiner Teil der Übernachtungsgäste macht während des Aufenthalts kurze Ausflüge in die nächste Umgebung, z. B. als Spaziergang oder Einkaufsfahrt nach Hodenhagen.
- Die Beherbergungs-, Verpflegungs- und Einkaufsangebote²¹ befinden sich im eintrittspflichtigen Bereich des Serengeti-Parks und sind damit nicht frei zugänglich.

Effekte für die Gastronomie im Umfeld des Serengeti-Parks

Das gastronomische Angebot in Hodenhagen umfasst ein türkisches Bistro, ein griechisches und ein syrisches Restaurant sowie mehrere deutsche Cafés und Restaurants. Zielgruppen des gastronomischen Angebots sind Einheimische und Touristen (Tages- und Übernachtungsgäste) der Lüneburger Heide.

Da die geplante Erweiterung des gastronomischen Angebots im Serengeti-Park nur für die Übernachtungsgäste bereitsteht und da das bestehende gastronomische Angebot für Tagesbesucher im Serengeti-Park nur nach Zahlung des hohen Eintrittspreises genutzt werden kann, wird ein nachfragesenkender Konkurrenzeffekt für die Gastronomie im Umfeld des Serengeti-Parks ausgeschlossen.

Umgekehrt ist zu erwarten, dass die Gastronomie im Umfeld des Serengeti-Parks bereits heute von den Tages- und Übernachtungsgästen des Serengeti-Parks profitiert, insbesondere wenn sich Besucher nach der Anfahrt oder vor der Rückfahrt noch verpflegen bzw. die Region erleben wollen. Mit der Erweiterung des Beherbergungsangebots und damit der Steigerung der Anzahl an Übernachtungsgästen wird diese Nachfrage bei den Gastronomiebetrieben im Umfeld des Serengeti-Parks steigen.

²¹ Angedacht ist die Errichtung eines Minimarkts, der ausschließlich den Übernachtungsgästen bereitsteht.

Effekte für den Einzelhandel im Umfeld des Serengeti-Parks

Das Einzelhandelsangebot in Hodenhagen und Umgebung (inkl. Schwarmstedt und Walsrode) umfasst das klassische Spektrum mit verschiedenen familiengeführten Geschäften mit Waren des täglichen Bedarfs sowie zahlreichen Supermärkten.

Eine Konkurrenz wird mit der anvisierten Einrichtung eines Minimarkts zur Versorgung der Übernachtungsgäste im Serengeti-Park nicht entstehen, da dieser Minimarkt

- nur nach Zahlung des hohen Eintrittspreises für den Erlebnispark zugänglich ist,
- nur ein sehr eingeschränktes Sortiment führen wird,
- seine Artikel voraussichtlich deutlich teurer (Kiosk-Preis) als in den nächstgelegenen Einzelhandelsgeschäften und Supermärkten verkauft wird.

Erwartbar ist eher der positive Effekt, dass sich die Übernachtungsgäste bei der Anreise zum Park oder vor der Abreise noch mit Proviant für den Aufenthalt im Park bzw. für die Rückfahrt ausrüsten wollen.

Effekte für die Freizeitinfrastrukturen im Umfeld des Serengeti-Parks

In Hodenhagen und Umgebung finden sich mehrere Freizeitangebote wie z. B. Minigolf und Badesees Volksloh, Fußball- und Tennisplätze sowie Spielplätze, die sich vor allem als Angebot für die einheimische Bevölkerung verstehen. Eine touristische Relevanz haben u. a. Kutsch-/Planwagenfahrten des örtlichen Pferdehofs, Rundflüge des Aero-Club Hodenhagen e.V. sowie zwei Kanuverleiher an der Aller. Diese Angebote werden nicht von den Tages- und Übernachtungsgästen des Serengeti-Parks genutzt, sondern gezielt und nach Buchung/Anmeldung von Tages- und Übernachtungsgästen der Region Aller-Leine-Tal bzw. der Destination Lüneburger Heide sowie von Einheimischen der Region genutzt.

Es ist nicht erkennbar, dass aus der Erweiterung des Beherbergungsangebots im Serengeti-Park ein direkter positiver oder negativer Effekt für die Freizeitinfrastrukturen im Umfeld des Serengeti-Parks entsteht.

Effekte für die Siedlungsstrukturen im Umfeld des Serengeti-Parks

Bei der Planung bzw. Erweiterung von Ferienanlagen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass die Ferienhäuser und -wohnungen mittelfristig einzeln an Privateigentümer verkauft werden. Daraus ergibt sich die Gefahr, dass die Quartiere in Privateigentum nicht mehr touristisch, sondern als Zweit- oder gar Hauptwohnsitz genutzt werden.

Diese Gefahr kann für die geplanten Erweiterungen des Serengeti-Parks mehrfach ausgeschlossen werden:

- Die geplanten neuen Wohneinheiten sind aufgrund ihrer kleinen Grundfläche und beschränkten Ausstattung nicht als Zweit- oder Hauptwohnsitz geeignet.
- Die geplanten neuen Wohneinheiten werden nicht von einzelnen Privatinvestoren finanziert, sondern vom Betreiber des Serengeti-Parks.

- Der Betreiber des Parks kann nur dann hohe Erträge aus den geplanten neuen Wohneinheiten erzielen, wenn er diese hochpreisig an Kurzurlauber vermietet, die täglich den Eintrittspreis entrichten und sich in den Gastronomiebetrieben des Parks verpflegen.

Verkehrliche Effekte

Die verkehrlichen Aspekte der Erweiterung werden in einem separat beauftragten Verkehrsgutachten (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover) analysiert. Der vorliegende Fachbeitrag liefert mit der Prognose der künftigen Nachfrage nach vollständiger Umsetzung der Planungen zur Erweiterung des Beherbergungsangebots in Kap. 3.3.2 Eingangswerte für das Verkehrsgutachten.

Das maximale (zusätzliche) Verkehrsaufkommen ist mit der geplanten Beherbergungskapazität definiert. Während bei tagestouristischen Attraktionen Superspiztentage mit besonders hoher Nachfrage auftreten, kommt es beim Übernachtungsangebot regelmäßig zu einer vollständigen Auslastung der Beherbergungskapazität. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird durch die maximale Anzahl an zusätzlichen Übernachtungsgästen begrenzt.

Bei der Bewertung hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist die Aufenthaltsdauer der Übernachtungsgäste zu berücksichtigen.

- Es darf erwartet werden, dass die aktuelle Aufenthaltsdauer von 1,8 Tagen auch für die Prognose gilt.
- Unterstellt wird ein durchschnittlicher Pkw-Besetzungsgrad bei anreisenden Übernachtungsgästen von ca. 3,5 Personen²².
- Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die mit der Erweiterung der Bettenkapazität induzierten zusätzlichen Übernachtungsgäste liegt unter diesen Annahmen bei rd. 165 Pkw an durchschnittlichen Tagen²³ und bei rd. 262 Pkw an Spitzentagen.
- Der Wert für Spitzentage berücksichtigt, dass ein kleiner Teil der Familien/Kleingruppen mit zwei Pkws anreist. Wird dagegen unterstellt, dass pro Quartier jeweils nur 1 Pkw eingesetzt wird, ergeben sich 250 zusätzliche Anfahrten mit Pkw.²⁴

²² Dieser Wert ist höher als der durchschnittliche Besetzungsgrad im Freizeitverkehr, da der Serengeti-Park überwiegend von Familien mit mindestens drei Personen besucht wird bzw. nur in geringem Umfang von Paaren ohne Kinder.

²³ Berechnung: 1.040 Übernachtungen / 3,5 Personen pro Pkw / 1,8 Tage.

²⁴ Berechnung: 450 zusätzliche Quartiere / 1,8 Tage.

7 Fazit

Die Planungen des Serengeti-Parks umfassen die Erweiterung des Beherbergungsangebotes um rd. 450 feste Wohneinheiten mit rd. 1.800 Betten sowie maximal 100 mobile Ranger-Logdes. Die neuen Unterkünfte sollen innerhalb des bestehenden Parkareals entstehen. Darüber hinaus ist eine Erhöhung der Kapazität der Gastronomie für Übernachtungsgäste geplant; die Entwicklung von speziellen Freizeit- und Versorgungsangeboten speziell für die Übernachtungsgäste ist angedacht.

Im Fachbeitrag wurden die raumordnerisch bedeutsamen Auswirkungen dieser Planung bezüglich Tourismus und Erholung geprüft.

Auswirkungen auf Tourismusstrukturen und -region

Der Serengeti-Park besteht seit 1974 und ist mit 660.000 Tages- und 93.000 Übernachtungsgästen ein wichtiger Standort und eine der TOP 5-Attraktionen der Tourismusregion Lüneburger Heide. Die unterschiedlichen Freizeit- und Erlebniseinrichtungen im Heidekreis bzw. in der Erlebnisregion Lüneburger Heide bestehen schon seit vielen Jahren nebeneinander und bilden gemeinsam einen Schwerpunkt im touristischen Gesamtangebot der Region.

Mit seiner Kombination aus Safaripark und Freizeitpark hat der Serengeti-Park eine klare Alleinstellung. Dennoch steht der Park grundsätzlich im Wettbewerb mit anderen Einrichtungen, die für einen Tagesausflug oder Kurzurlaub geeignet sind. Von seinem Beherbergungsangebot ist der Serengeti-Park zu den „Ferienanlagen mit geschlossenem Konzept“ zu zählen. Das geschlossene Konzept wird verstärkt durch die Besonderheit, dass die Gäste nur in Verbindung mit dem Parkeintritt im Park eine Unterkunft mieten können.

Mit den meisten anderen Einrichtungen gibt es kaum Überschneidungen bei Angebot und Zielgruppen, so dass keine relevanten Konkurrenz und Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Eine allgemeine Wettbewerbssituation besteht mit den Anlagen, die wie Serengeti-Park die Kombination „Erlebnis und Übernachtung“ bieten. Im Umfeld des Parks sind dies insbesondere die als „Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte“ festgelegten Standorte Heide Park Resort (Soltau), Südsee-Camp Wietendorf und Center Parcs Bispingen. Die konkreten Angebote und thematischen Ausrichtungen dieser Einrichtungen sind aber mit denen des Serengeti-Parks nicht vergleichbar. Die Gutachter erwarten keine raumordnerisch bedeutsame Schwächung oder Bedrohung der Existenz der Standorte durch die Erweiterung des Serengeti-Parks.

Auch auf die Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus und Erholung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Umgekehrt kann der Serengeti-Park dazu beitragen, Gäste in die Lüneburger Heide zu ziehen und die Orte indirekt zu stärken.

Die Erweiterung des Beherbergungsangebotes wird dazu beitragen, den Serengeti-Park als eine der großen Attraktionen im Heidekreis und als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ langfristig zu sichern und zukunftsfähig zu halten. Die Planung passt zu den Zielen des Heidekreises bzw. der Region, die Erlebnisangebote als touris-

tische Säule zu entwickeln, jüngere Zielgruppen anzusprechen und Kurzurlaubsangebote bereitzustellen.

Auswirkungen auf die umgebende Landschaft

Die Erweiterung des Beherbergungsangebotes ist nicht mit einer Flächeninanspruchnahme außerhalb des Parkareals verbunden.²⁵ Da nicht zu erwarten ist, dass in nennenswertem Umfang Ausflugsaktivitäten der Besucher des Serengeti-Parks in die umgebende Landschaft stattfinden, sind negative Auswirkungen auf die Erholungsflächen und -wege nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Siedlungs- und Versorgungsstrukturen

Der Serengeti-Park liegt am Ortsrand von Hodenhagen, das als Grundzentrum und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt ist, und verkehrsgünstig in der Nähe nahe der Autobahn A 7.

Auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten: Da das gastronomische Angebot im Serengeti-Park und ein evtl. geplanter Minimarkt ausschließlich den zahlenden Gästen zugänglich ist, kann ein nachfragesenkender Konkurrenzeffekt für Gastronomie und Einzelhandel im Umfeld des Parks ausgeschlossen werden. Aufgrund des Parkkonzepts ist die Gefahr einer Nutzung der Unterkünfte als Zweit- oder Hauptwohnsitz nicht gegeben.

Umgekehrt sind eher positive Effekte und eine Stärkung des Grundzentrums Hodenhagen zu erwarten, wenn Übernachtungsgäste vor oder nach ihrem Besuch des Serengeti-Parks außerhalb essen gehen oder einkaufen.

²⁵ Die Inanspruchnahme von Waldflächen innerhalb des Parks für die Erweiterung wird im Umweltbericht betrachtet.

Anhang: Erläuterungen raumordnerischer Begriffe

Erfordernisse der Raumordnung

Erfordernisse der Raumordnung sind Vorgaben für Planung und Verwaltung in Form von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Der Begriff der Erfordernisse der Raumordnung fasst also drei unterschiedliche Aussageformen der Raumordnung zusammen. Diese werden im ROG geregelt. In Raumordnungsplänen können nur Erfordernisse der Raumordnung Bindungswirkungen entfalten.²⁶

Abb. 20 Erfordernisse der Raumordnung und ihre Bindungswirkungen

Beschreibung	Bindungswirkung	Beispiele
<p>Ziele verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (§ 3 Nr. 2 ROG)</p>	<p>stärkste Bindungswirkung raumordnerischer Festlegungen Ziele der Raumordnung sind im Raumordnungsplan als solche zu kennzeichnen und entfalten eine strikte Beachtungspflicht (Zielbeachtungspflicht) gegenüber raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von allen öffentlichen Stellen bzw. Planungsträgern. Die Beachtungspflicht schließt es aus, Ziele der Raumordnung im Wege von Abwägungen oder Ermessensentscheidungen zu überwinden. Abweichungen hiervon bedürfen der Durchführung eines Abweichungsverfahrens.</p>	<p>Vorranggebiete: Ein Vorranggebiet ist für eine bestimmte raumbedeutsame Funktion oder Nutzung vorgesehen; andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion oder Nutzung bzw. den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (§ 7 Abs. 4 S. 1 ROG). Ein Vorranggebiet hat den Charakter von Zielen der Raumordnung; es ist damit endgültig abgewogen und lässt den Adressaten keinen diesbezüglichen Entscheidungsspielraum mehr. Überlagerungen unterschiedlicher Vorranggebiete sind zulässig, sofern daraus keine Nutzungskonflikte erwachsen.</p>
<p>Grundsätze Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; sind durch Festlegungen in Raumordnungsplänen zu konkretisieren, soweit erforderlich. (§ 2 ROG)</p>	<p>Grundsätze sind zu berücksichtigen, ihre Bindungswirkung ist also nicht strikt. Abweichungen von Grundsätzen der Raumordnung können mit genügend gewichtigen Gründen durch Abwägung ermöglicht werden.</p>	<p>Vorbehaltsgebiete: In Vorbehaltsgebieten haben bestimmte, raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht (§ 7 Abs. 4 S. 2 ROG). Ein Vorbehaltsgebiet hat den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung und ist damit der Abwägung zugänglich. Bei Vorbehaltsbehalten gibt es demnach die Möglichkeit, in der Abwägung nach besonderer Berücksichtigung des Belangs von der Festlegung abzuweichen.²⁷</p>
<p>Sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens (Raumordnungsverfahren) und landesplanerische Stellungnahmen</p>	<p>s. Grundsätze</p>	

²⁶ vgl. www.arl-net.de

²⁷ vgl. ARL 2014

Erholung und Tourismus in der Regionalplanung – Begriffe und Ziele

Eine Unterscheidung zwischen Tourismus und Erholung ist aus regionalplanerischer Perspektive sinnvoll, da damit unterschiedliche Zielsetzungen verbunden sind und um Art und Intensität der Nutzung und mögliche Unverträglichkeiten mit anderen Raumansprüchen sachgerecht abwägen zu können.

Zwei wichtige Zielsetzungen der Raumordnung sind die **Sicherung von Daseinsfunktionen** und die **nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung** (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 ROG²⁸). Beide Aspekte sind für die Regionalplanung und die Festlegungen im Funktionsbereich Tourismus und Erholung von Bedeutung.

Zuordnung der Planzeichen zu einer dieser beiden Zielrichtungen:

- **Erholung:** Im Vordergrund steht die Daseinsvorsorge und Rekreation der Bevölkerung. Mit den regionalplanerischen Festlegungen sollen geeignete Gebiete und Standorte für die Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport gesichert und entwickelt werden. Bei der Erholung spielen die Möglichkeiten zur Nutzung vorhandenen „Allgemeingutes“ eine wichtige Rolle, wie wohnungsnah Freiräume, Infrastrukturen zur Erholung und Freizeitgestaltung wie Sportstätten, kulturelle Angebote usw. Die ökonomische Bedeutung der Erholungsflächen und –einrichtungen ist untergeordnet. Dies bedeutet aber nicht, dass mit Erholungseinrichtungen und –nutzungen keine wirtschaftlichen Effekte verbunden sind oder sein dürfen.

Je nach Ausrichtung und Ausstattung der Flächen und Standorte wird zwischen **landschaftsbezogener Erholung** und **infrastrukturbezogener Erholung** unterschieden (vgl. Abb. 21). Hauptzielgruppe ist die lokale bis regionale Bevölkerung.

- **Tourismus:** Bei den standort- und flächenbezogenen Festlegungen im Bereich Tourismus stehen die regionale Tourismus- und Freizeitwirtschaft und die wirtschaftliche Wertschöpfung für Kommunen und Landkreise im Vordergrund (Umsätze durch Übernachtungs- und Tagesgäste, Arbeitsplätze, Einkommen, Steuereinnahmen usw.). Dabei ist sowohl der Übernachtungstourismus als auch Tagestourismus relevant. Hauptzielgruppe sind Gäste von außerhalb.

Zwischen den beiden Zielsetzungen treten Übergangsbereiche und Überschneidungen auf. Oft dienen Einrichtungen des Tourismus auch einer Sicherung der Erholung als Daseinsgrundfunktion.

²⁸ § 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG: „(...) Dabei ist die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovation sind zu unterstützen, Entwicklungspotenziale sind zu sichern und Ressourcen nachhaltig zu schützen.“

§ 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG: „(...) Der Raum ist im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln.“

Regionalplanerische Festlegungen im Funktionsbereich Tourismus und Erholung

In Niedersachsen bestehen unterschiedliche Möglichkeiten, regionalplanerische Aussagen im Funktionsbereich „Erholung und Tourismus“ festzulegen. Dies gilt sowohl für flächenbezogene und standörtliche bzw. lineare Festlegungen der zeichnerischen Darstellung als auch für textliche Ziele und Grundsätze in der beschreibenden Darstellung und Begründung. Die einzelnen Planzeichen sind in Abb. 21 dargestellt.

Außer den Vorbehaltsgebieten Erholung haben alle zeichnerischen Festlegungen im Bereich Erholung und Tourismus Zielcharakter, d. h. gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG handelt es sich um verbindliche Vorgaben, die von den Trägern der Regionalplanung abschließend abgewogen sind.

Die Planzeichen werden der Hauptzielsetzung **a) Erholung im Sinne der Daseinsvorsorge** oder **b) Tourismus im Sinne einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung** zuordnet. Die Erholung wird je nach Nutzungsausprägungen in landschaftsbezogene und infrastrukturbezogene Erholung unterschieden, so dass insgesamt drei Kernzielsetzungen bei den Festlegungen im Funktionsbereich Tourismus und Erholung bestehen. Eine Übersicht über die Planzeichen und Zielsetzungen gibt Abb. 21.

Abb. 21 Zuordnung der Planzeichen zu den Kernzielsetzungen im Bereich Erholung und Tourismus

	Landschaftsbezogene Erholung	Infrastrukturbezogene Erholung	Tourismus
Flächige Planzeichen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vorbehalts-/ Vorsorgegebiet Erholung (3.3)* ■ Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung/ für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (3.1)* 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vorranggebiet infrastrukturbezogene Erholung/für intensive Erholung in Natur und Landschaft (3.2)* ■ Vorranggebiet regional bedeutsame Sportanlage (3.8)* 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt/Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt (3.7)* ■ In Regionen mit landschaftsorientiertem Tourismus: Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung/für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (3.1)*
Punktuelle/lineare Planzeichen		<ul style="list-style-type: none"> ■ Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung (3.5)* ■ Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (3.9)* 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus/Fremdenverkehr (3.6)*
Kernziel	Sicherung und Entwicklung der Daseinsgrundfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG	Sicherung und Entwicklung von Infrastruktur abhängiger Daseinsgrundfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 ROG mit geringer wirtschaftlicher Wertschöpfung	Sicherung und Entwicklung der wirtschaftlichen Wertschöpfung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 ROG
Hauptzielgruppe	Lokale bis regionale Bevölkerung	Lokale bis regionale Bevölkerung	Gäste aus anderen Regionen/Ländern
wirtschaftliche Bedeutung	untergeordnete Bedeutung für die Festlegungen	untergeordnete Bedeutung für die Festlegungen	hohe wirtschaftliche Bedeutung

	Landschaftsbezogene Erholung	Infrastrukturbezogene Erholung	Tourismus
Beispiele	stadtnaher Erholungswald	Gemeinde mit vielfältiger Erholungsinfrastruktur, 18-Loch-Golfplatz, Fernwanderweg	touristisch bedeutsames Wander- und Skigebiet, Freizeitpark, Kurort

* in Klammern die Planzeichen-Nr. nach NLT 2010

Quelle: BTE & PU 2015: Fachbeitrag Erholung und Tourismus für die Fortschreibung RROP Großraum Braunschweig

Raumbedeutsamkeit

Die raumbedeutsamen Auswirkungen unterscheiden sich in raumbeanspruchende (unmittelbare) oder raumbeeinflussende (mittelbare) Wirkungen, die sich erheblich und überörtlich auf einzelne Belange der Raumordnung auswirken. Für die Beurteilung der Überörtlichkeit einer Auswirkung ist zu prüfen, ob sie über den relativ eng begrenzten Vorhabenstandort hinausreicht bzw. ob sie für die Ordnung des Raumes bedeutsam ist. Die Erheblichkeit einer Auswirkung misst sich an der Nachhaltigkeit und dem Einfluss auf die Erfordernisse der Raumordnung und an den soweit vorhandenen entsprechenden Grenz- und Richtwerten auf fachgesetzlicher Grundlage. Nicht raumbedeutsame Auswirkungen werden nicht untersucht.

Unterschied zwischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiet

Ein **Vorranggebiet** ist für eine bestimmte raumbedeutsame Funktion oder Nutzung vorgesehen; andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion oder Nutzung bzw. den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (§ 7 Abs. 4 S. 1 ROG). Ein Vorranggebiet hat den Charakter von Zielen der Raumordnung; es ist damit endgültig abgewogen und lässt den Adressaten keinen diesbezüglichen Entscheidungsspielraum mehr. Überlagerungen unterschiedlicher Vorranggebiete sind zulässig, sofern daraus keine Nutzungskonflikte erwachsen.

In **Vorbehaltsgebieten** haben bestimmte, raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht (§ 7 Abs. 4 S. 2 ROG). Ein Vorbehaltsgebiet hat den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung und ist damit der Abwägung zugänglich. Bei Vorbehaltsbehalten gibt es demnach die Möglichkeit, in der Abwägung nach besonderer Berücksichtigung des Belangs von der Festlegung abzuweichen.²⁹

²⁹ vgl. ARL 2014