

## Flächenverbrauch durch Qualitätstourismus auf Mallorca - Analyse und Bewertung im Kontext der Entwicklungsziele der Calvià Agenda Local 21

Hof, Angela; Schmitt, Thomas

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Hof, A., & Schmitt, T. (2010). Flächenverbrauch durch Qualitätstourismus auf Mallorca - Analyse und Bewertung im Kontext der Entwicklungsziele der Calvià Agenda Local 21. *Europa Regional*, 16.2008(4), 167-177. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-47957-0>

### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

# Flächenverbrauch durch Qualitätstourismus auf Mallorca – Analyse und Bewertung im Kontext der Entwicklungsziele der *Calvià Agenda Local 21*

ANGELA HOF und THOMAS SCHMITT

---

## Zusammenfassung

Die Gemeinde Calvià nimmt jährlich rund 17 % aller Mallorca-Touristen auf und verabschiedete 1999 eine Lokale Agenda 21 mit dem Ziel einer nachhaltigen Umweltqualität und Gemeindeentwicklung. Anstatt massentouristischen Wachstums wird auf Qualitätstourismus gesetzt. Für die innovative Agenda erhielt die Gemeinde zahlreiche internationale Auszeichnungen und Umweltpreise. Räumliches Leitbild der Agenda ist die Begrenzung von Siedlungsbereichen auf bereits urbanisierte Gebiete und die Freihaltung ökologisch sensibler Küstenzonen. Der Beitrag untersucht und bewertet, ob sich die Zielsetzungen der Agenda und Flächennutzungsplanung in der Siedlungsdynamik Calviàs bereits widerspiegeln. Dazu werden Methoden und Ergebnisse multitemporaler indikatorengestützter Analysen des Flächenverbrauchs vorgestellt und diskutiert. Ein weiterer Aspekt ist die politisch-planerische Steuerung der Siedlungsdynamik und die Umsetzbarkeit der Agenda-Ziele, die mit kurzfristigen Interessen der Gewinnerzielung im Tourismussektor kollidieren. Die Untersuchungen belegen, dass der Qualitätstourismus vor allem in Form des Residenzialtourismus ökologisch nicht nachhaltig ist, sondern in erheblichem Maße zum aktuellen Flächenverbrauch beiträgt.

*Qualitätstourismus, Flächenverbrauch, Lokale Agenda 21 der Gemeinde Calvià, Zweitwohnsitze, Residenzialtourismus, Biotopkartierung, Landschaftswandel*

## Abstract

### Land consumption of quality tourism in Mallorca – analysis and evaluation in the context of the *Calvià Agenda Local 21* development objectives

The municipality of Calvià is a very successful tourism destination that hosts annually 17% of all tourists visiting Mallorca. Calvià passed a Local Agenda 21 in 1999 that aims at sustainable environmental quality and municipal development. Calvià concentrates on the substitution of mass tourism for quality tourism and its higher expenditures. The innovative *Calvià Agenda Local 21* was coined as a sustainable strategy for a tourism destination and won Calvià international environmental awards and prizes. The spatial development objectives include the decrease of urban growth, its limitation to existing built-up areas and the protection of ecologically sensitive coastal areas from further settlement expansion. The article discusses if the development objectives of the Local Agenda 21 and the Town and County Plan are already evident in the municipality's land consumption dynamics. The critical evaluation is based on a multitemporal and indicator-based analysis of land consumption. Another aspect is the political and planning context of the development and the feasibility of Agenda 21 objectives that collide with short-term economic interests in the tourism sector. The results show that quality tourism is not ecologically sustainable but a primary driver of land consumption for residential construction and second homes at the cost of natural biotopes.

*quality tourism, land consumption, Mallorca, Calvià Local Agenda 21, second homes, biotope mapping, land change analysis*

## Einleitung

### *Touristisches Wachstum und Nachhaltigkeit auf Mallorca*

Die Tourismuswirtschaft der Balearen hat innerhalb Spaniens die Spitzenposition inne: 44,2 % des Bruttoinlandsproduktes und 30,8 % der Arbeitsplätze (2007) der Balearen werden direkt aus dem Tourismus erwirtschaftet (CONSELLERIA DE TURISME u. EXCELTUR 2007). Innerhalb der Balearen ist Mallorca mit 9,6 Mio. Touristen und damit 76,6 % aller Balearenbesucher (CITTIB 2008) das touristische Schwergewicht und der Inbegriff einer Ferieninsel, die nahezu vollständig vom Tourismus abhängt. Seit den 1960er Jahren hält die touristische Nachfrage auf Mallorca nahezu ungebrochen an. Die Wachstumsphasen zu Beginn der 1960er und 1980er Jahren

gingen jeweils mit einer Verdopplung der Touristenzahlen einher, und seit 1990 hat sich die Touristenzahl abermals mehr als verdoppelt (Abb. 1). Trotz vorübergehender Einbrüche durch politische und wirtschaftliche Ereignisse – wie die aktuelle globale Finanz- und Wirtschaftskrise, durch die Mallorca bis November 2009 einen Rückgang der Touristenzahlen um 11 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet hat (INESTUR 2010) – liegt die mittlere jährliche Wachstumsrate der Touristenzahlen bei 7,1 % im Zeitraum von 1960 bis 2008 (Abb. 1). Dieser Erfolg der mallorquinischen Tourismuswirtschaft wurde in den ersten Jahrzehnten durch einen nahezu unkontrollierten Ausbau der touristischen Infrastruktur erkauft, der in der spanischen Fachliteratur unter dem

Schlagwort „balearización“ (PICORNELL 1986) traurige Berühmtheit erlangt hat.

Aus landschaftsästhetischer und -ökologischer Sicht zählen die Küstenersiedlung und die Überprägung der Landschaft mit Betonburgen, der drastische Flächenverbrauch, die radikale Zerstörung von typischen Lebensräumen sowie die extreme Reduzierung der ehemals reichhaltigen Biodiversität zu den bestens belegten Umweltfolgen der „balearización“ auf Mallorca (SCHMITT 1999). Bedingt durch sinkende Touristenzahlen und einen Sturz in der Wirtschaftsbilanz begann Ende der 1980er Jahre ein politischer Umdenkungsprozess, der zu strikteren Planungsgesetzen für den weiteren touristischen Ausbau und zur Entwicklung des Qualitätstourismus führte (vgl. SCHMITT 2000).

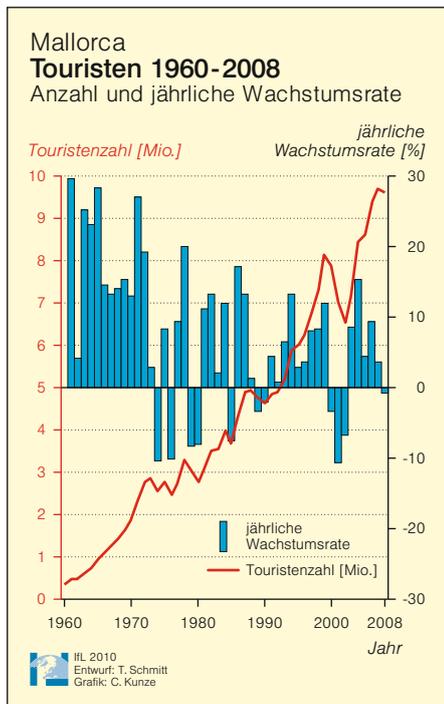


Abb. 1: Entwicklung der Touristenzahlen 1960-2008

Quelle: BARDOLET 1991, SCHMITT 2007, CITTIB 2008 bis 1983 Hotelübernachtungen, 1983-1985 ausländische Ankünfte am Flughafen und Hotelübernachtungen der Spanier; ab 1986 liegen für Mallorca keine Übernachtungszahlen mehr vor, deshalb wird auf die Ankünfte am Flughafen Palma zurückgegriffen (vgl. BARDOLET 1991)

Unter den Leitmotiven „Naturschutz“ und „Qualitätstourismus“ wird seither die Etablierung qualitativ hochwertiger und vor allem teurer Formen des Tourismus vorangetrieben. Der mallorquinische Qualitätstourismus gliedert sich in vier Segmente: Nautischer Tourismus, Golftourismus, Agrotourismus und Residenzialtourismus (vgl. SCHMITT 2000). Innerhalb der Balearen hat sich Mallorca als Zentrum für Nautischen Tourismus und Golftourismus etabliert, die Insel bietet 72 % der Anlegeplätze in Sporthäfen und 88 % der Golfplätze auf den Balearen an. Mit dem Ausbau der Infrastruktur für Golf- und Nautischen Tourismus ist die Errichtung von Luxushotels verbunden. Aktuell verfügt Mallorca über eine Bettenkapazität von 29 % im 4- und 5-Sterne-Bereich (CITTIB 2008), eine deutliche Steigerung gegenüber 23 % Bettenkapazität in diesen hochwertigen Hotels noch im Jahr 2003. Auch das wahrscheinlich umweltfreundlichste Segment des Qualitätstourismus wurde ausgebaut: die Bettenkapazität

Abb. 2: Lage der Untersuchungsgebiete in der Gemeinde Calvià, Mallorca  
Datengrundlage für Bevölkerungszahlen: IBESTAT 2001

im Agrotourismus („Urlaub auf dem Lande“) vervierfachte sich im Zeitraum von 1997-2006 auf 3.930 Betten (CONSELLERIA DE TURISME 2006). Insgesamt ist die gemeldete Übernachtungskapazität zwischen 1990 und 2008 um 6,4 % angewachsen (CITTIB 2008), was die Zielsetzung einer Begrenzung der Touristenzahlen auf Mallorca konterkariert.

Die Auswirkungen dieses anhaltenden Tourismusbooms auf ausgewählte Umweltindikatoren sind von SCHMITT und BLÁZQUEZ (2003) für Mallorca dargestellt worden. Die Autoren verweisen darauf, dass für den stetig steigenden Landschaftsverbrauch der Residenzialtourismus weitaus bedeutsamer ist als andere Formen des Qualitätstourismus.

Will man die Absichtserklärungen der Balearenregierung unter den Leitmotiven „Naturschutz“ und „Qualitätstourismus“ an der Realität messen, die Frage nach der Nachhaltigkeit der Entwicklung der mallorquinischen Tourismuswirtschaft stellen und eine fundierte Antwort darauf geben, so bietet es sich an, die Entwicklung in der Gemeinde Calvià eingehender zu betrachten. In Calvià, einst „eine Gemeinde des Massentourismus“ (SCHOLZ 2002, S. 241) wurde bereits zu Beginn der 1990er Jahre die ökonomische Notwendigkeit einer Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit erkannt. Der Tourismussektor sollte durch Abkehr von der überkommenen und ver-

alteten Tourismusindustrie und den Ausbau eines qualitativ hochwertigeren und diversifizierteren Angebots zukunftsfähig gemacht werden und dadurch der lokalen Entwicklung der Gemeinde eine neue, nachhaltige Richtung geben. Dieser Prozess mündete in der mit zahlreichen internationalen Auszeichnungen („Sustainable European City“ der Europäischen Union, 1997; „Good practice for improving the quality of town life“ der Vereinten Nationen, 1998; „Green Globe Award“ des World Travel and Tourism Council, 1998) preisgekrönten Lokalen Agenda 21 für Calvià, deren erste konkrete Ergebnisse und räumliche Leitbilder auch in der Literatur positiv bewertet wurden (SCHOLZ 2002).

### Fragstellung

Calvià stellt in Mallorca und im Mittelmeerraum ein Erfolgsmodell der „Strand und Sonne“-Destinationen dar und gilt gleichzeitig als hochinnovative Tourismusgemeinde, die sich durch ihre Lokale Agenda von einem Pionier des Massentourismus zu einer Vorreitergemeinde eines „nachhaltigeren“ Tourismus wandelt. Calvià nimmt eine Entwicklung vorweg, die auf andere Destinationen im Mittelmeergebiet übertragbar ist (BARDOLET u. SHELDON 2008; SCHMITT u. BLÁZQUEZ 2003). Wie aber ist die zurückliegende und längerfristige Entwicklung in der Gemeinde Calvià zu bewerten, ins-

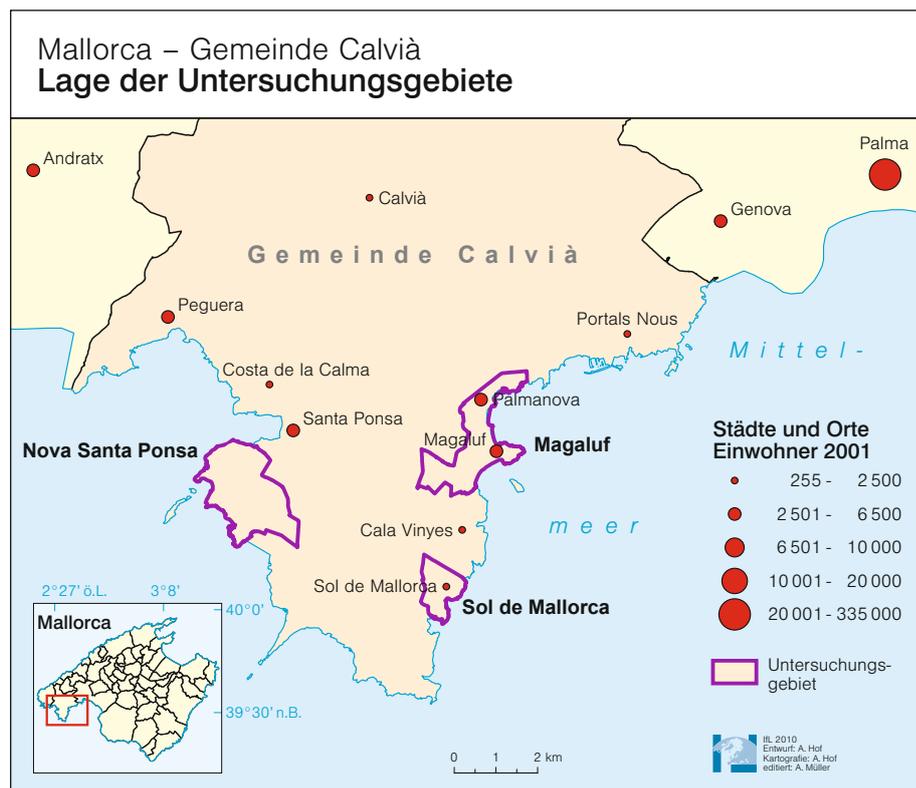
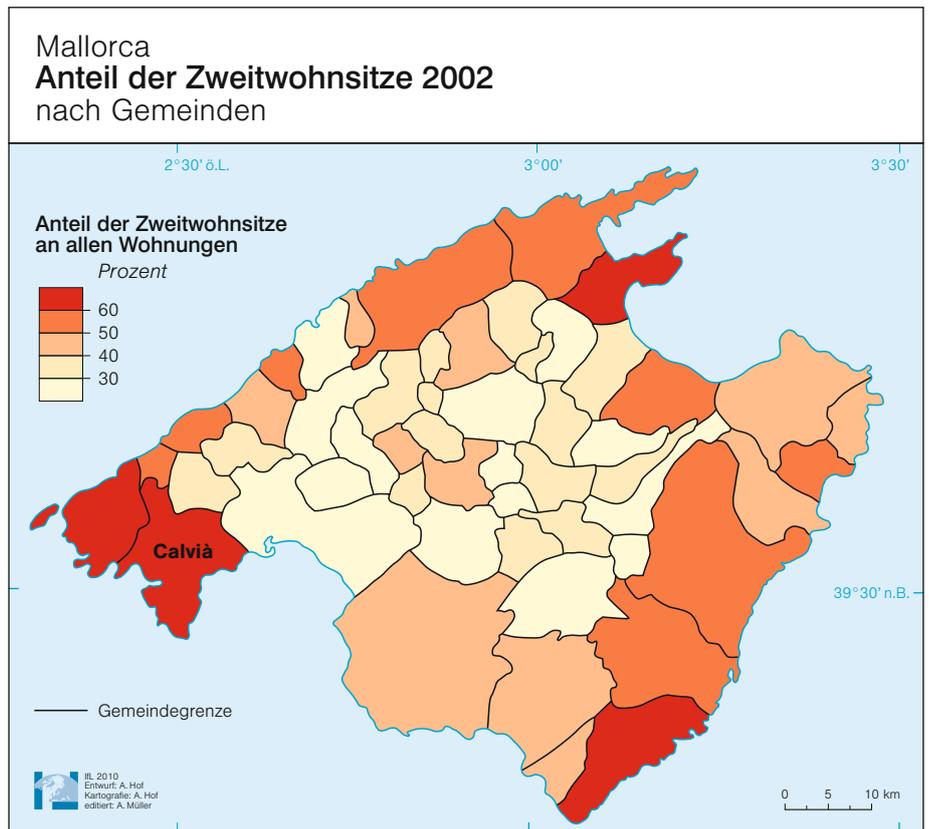


Abb. 3: Anteil der Zweitwohnsitze auf Gemeindeebene im Jahr 2002  
Quelle: SCHMITT 2007

besondere wenn die räumlichen Leitbilder der touristischen Raumplanung mit der tatsächlichen Siedlungsentwicklung und der sich abzeichnenden Dynamik in der nahen Zukunft verglichen werden? Diese Frage soll im vorliegenden Artikel durch die Betrachtung des aktuellen Flächennutzungsplans in Verbindung mit multitemporalen Analysen des Flächenverbrauchs für drei Untersuchungsgebiete in der Gemeinde Calvià eingehender erörtert werden. Dabei wird die tatsächliche Flächenentwicklung anhand des Vergleichs von Biotopkartierungen aus den Jahren 1992 und 2008 dargestellt und mit der Flächennutzungsplanung in Bezug gesetzt, um den anhaltenden residenzialtouristischen Ausbau als treibende Kraft des Landschaftswandels in der Gemeinde Calvià nachzuweisen. Diese Vorgehensweise soll auch eine Beurteilung erlauben, inwieweit politische Zielsetzungen der Lokalen Agenda hinsichtlich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und eines nachhaltigen touristischen Wachstums mit dem realen Handeln einhergehen.

### Die Gemeinde Calvià als Vorreiter des qualitätstouristischen Ausbaus auf Mallorca

Die Gemeinde Calvià liegt im Südwesten von Mallorca und hat einen Anteil von 4 % an der Inselfläche, nimmt aber jährlich rund 17 % aller Mallorca-Touristen auf. Das Wirtschaftseinkommen der Gemeinde speist sich zu 95 % aus dem Tourismus (AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2006; CITTIB 2008). Im 145 km<sup>2</sup> großen Gemeindegebiet Calviàs liegen bedeutende massentouristische Orte wie Santa Ponsa, Magaluf und Palmanova, aber auch das residenzialtouristisch vollständig erschlossene Nova Santa Ponsa und die im Ausbau begriffenen Gemeindeteile Costa de la Calma, Sol de Mallorca und Cala Vinyes (Abb. 2). Der große Stellenwert, den der Qualitätstourismus in der Gemeinde Calvià mittlerweile hat, zeigt sich darin, dass ein Viertel der Golfplätze und 12 % der Anlegeplätze in Yachthäfen



Mallorcas im Gemeindegebiet liegen. Während der Agrotourismus flächenmäßig und wirtschaftlich eher unbedeutend ist, spielt vor allem der Residenzialtourismus in der Gemeinde Calvià eine immer größere Rolle. Mit einem Anteil an Zweitwohnsitzen von über 60 % zählte Calvià neben Santanyí, Alcudia und Andratx bereits zu Beginn des Jahrzehnts zu den mallorquinischen Gemeinden, die am stärksten vom Residenzialtourismus geprägt waren (Abb. 3). Aktuelle Zahlen belegen, dass Übernachtungskapazitäten in Form von Zweitwohnsitzen rund 119 % der Bettenkapazität touristischer Unterkünfte in der Gemeinde Calvià entsprechen (AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2006). Während sich die Dichte der offiziellen Übernachtungskapazitäten gegenüber dem Jahr 1994 nur geringfügig verändert hat (Tab. 1), ist die offizielle Einwohnerzahl Calviàs von 1994 bis 2008 um

71,5 % angewachsen. Die Bevölkerungsdichte der Gemeinde hat sich im selben Zeitraum von 193 Einwohnern pro km<sup>2</sup> auf 331 Einwohner pro km<sup>2</sup> erhöht, und der Ausländeranteil an der Wohnbevölkerung Calviàs beträgt 32 % (AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2006). Damit hat sich seit Beginn des qualitätstouristischen Ausbaus in den 1990er Jahren der touristische Charakter der Gemeinde Calvià stark verändert. Aus einem Zentrum des mallorquinischen Massentourismus ist ein Vorreiter des qualitätstouristischen Ausbaus durch Residenzial-, Golf- und Nautischen Tourismus geworden.

### Ziele der Lokalen Agenda 21 der Gemeinde Calvià für die Siedlungsentwicklung

Unter den fünfzehn dringlichsten Projekten der Lokalen Agenda 21 wurde die „Sicherung einer nachhaltigen Entwick-

Calvià (Mallorca)  
Kennzahlen der massentouristischen Übernachtungskapazitäten  
1965/66, 1994 und 2008

	Calvià			Mallorca gesamt		
	1965/66	1994	2008	1965/66	1994	2008
Bettenzahl	6 850	56 473	59 134	57 315	257 948	285 370
Anteil an Mallorca gesamt [%]	12,9	21,9	20,7	-	-	-
Anteil pro 100 Einwohner	180,6	269,8	123,4	14,1	45,4	35,0
Betten pro km <sup>2</sup>	47,2	389,5	407,8	15,7	70,9	78,7

Tab. 1: Kennzahlen der massentouristischen Übernachtungskapazitäten  
Quelle: eigene Berechnungen nach CITTIB 2008, IBES-TAT 2008, SCHMITT 1999, SCHOLZ 2002

lung durch den neuen Flächennutzungsplan“ an erster Stelle genannt (AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2001, S. 9). Als räumliche Leitbilder formulierte die Gemeinde Calvià die Begrenzung von Siedlungsbereichen auf bereits urbanisierte Gebiete und die Freihaltung ökologisch sensibler Küstenzonen. Angestrebt werden soll eine lokale Entwicklung auf der Grundlage einer nachhaltigen Nutzung der Ressourcen und eine Prioritätensetzung auf den Erhalt des Bestandes im Gegensatz zu einer Ausweitung der baulichen Aktivitäten sowie der „Erhalt der natürlichen Umwelt auf dem Land und im Meer unter Berücksichtigung ihrer Tragfähigkeit und der menschlichen Einflüsse“ (vgl. SCHOLZ 2002, S. 243-244).

Die Gemeinde Calvià veröffentlichte weitere Ziele, die den im Jahr 2000 verabschiedeten und den aktuellen Flächennutzungsplan betreffen (AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2001):

- Rücknahme von 1.660 ha bebaubarer Fläche aus dem Flächennutzungsplan und Reduzierung der Bevölkerungskapazität.
- Auf Gemeindeebene sollen 82,4 % der Fläche als ländliche Fläche („suelo rústico“) festgelegt werden, und nur 17,6 % als bebaute oder bebaubare Fläche („suelo urbano o urbanizable“).
- Der Zuwachs der bebauten Fläche in den als bebaut oder bebaubar klassifizierten Gebieten soll verlangsamt werden und 1 % pro Jahr nicht überschreiten.
- Keine weiteren Baugenehmigungen für Hotels, es sei denn, sie haben 4 oder 5 Sterne.

Das Ziel der Rücknahme von 1.660 ha bebaubarer Fläche wurde durch Verabschiedung des Flächennutzungsplans erreicht (SCHOLZ 2002). Die beiden weiteren quantifizierbaren Ziele der ländlichen und urbanen-bebaubaren Flächenanteile auf Gemeindeebene und des Zuwachses in den bebauten oder bebaubaren Gebieten werden in den folgenden Abschnitten im Lichte der tatsächlichen Siedlungsentwicklung von 1992 bis 2008 diskutiert.

## Material und Methoden

### Auswertung des Flächennutzungsplans

Der aktuelle Flächennutzungsplan für die Urbanisationen in der Gemeinde Calvià „Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià“ (PGOU) im Maßstab 1:30.000 stellt die Flächen und die Art

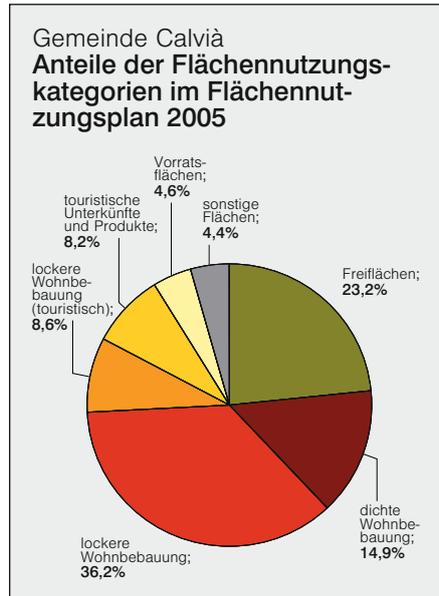


Abb. 4: Anteile der Flächennutzungskategorien im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Calvià

Quelle: eigene Berechnungen nach AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2005

und das Maß der baulichen Nutzung für urbane und bebaubare Flächen konkret dar (AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2005). Diese Fassung des PGOU entspricht dem im Zuge der Agenda 21 modifizierten Flächennutzungsplan, in dem die bebaubaren Flächen um insgesamt 1.660 ha reduziert wurden. Neueste Anpassungen des PGOU an den Pla Territorial de Mallorca (PTM, CONSELL DE MALLORCA 2009) wurden 2008 in Kartenform und 2009 als amtliche Bekanntmachung veröffentlicht (AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2008a; GOVERN DE LES ILLES BALEARS 2009). Die Änderungen betreffen Flächen außerhalb der bereits als urban und bebaubar klassifizierten Flächen und werden im Abschnitt „Neueste Entwicklungsziele der Gemeinde Calvià“ dargestellt. Mehr als die Hälfte der als urban oder bebaubar ausgewiesenen Flächen ist für Wohnnutzung vorgesehen, wobei ein Schwerpunkt die überwiegend für Zweitwohnsitze vorgesehene und genutzte Kategorie „lockere Wohnbebauung“ ist, wie in den folgenden Abschnitten ausgeführt wird (Abb. 4).

### Multitemporale Analysen des Flächenverbrauchs mittels Biotopkartierungen

Biotopkartierungen wurden nach der Kartieranleitung von SCHMITT (1999) im Jahr 1992 und 2008 durchgeführt (MÖRTL 2008; SCHMITT 1999). Diese Biotopkartierungen enthalten Angaben zu Seltenheit und Gefährdung auf

Mallorca und dem überregionalen Naturschutzwert sowie Bewertungen des Natürlichkeitsgrades der einzelnen Biotoptypen (zur Bewertungsmethodik vgl. SCHMITT 1999). Als flächenhafte Repräsentanten der Lebensgemeinschaften aus Pflanzen und Tieren sind die Biotoptypen daher Indikatoren für Habitatfunktionen und Biodiversität. Die multitemporale Analyse der Lebensraumveränderungen lässt Rückschlüsse auf den Verlust ökologischer Funktionen der Landschaft zu, ohne dass Tier- und Pflanzenarten und deren Habitate im Einzelnen betrachtet werden müssen. Der Vergleich der grundstücksscharfen Biotoptypenkartierungen von 1992 und 2008 im Maßstab 1:5.000 belegt den Landschaftswandel durch den anhaltenden touristischen Ausbau in der Gemeinde Calvià (MÖRTL 2008). Zur wirklichen Klärung und Quantifizierung, in welchem Umfang der Residenzialtourismus als treibende Kraft an diesem Landschaftswandel beteiligt ist, bedarf es einer räumlich expliziten Kombination der multitemporalen Biotopkartierungen mit dem Flächennutzungsplan. Der aktuelle Flächennutzungsplan PGOU (AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2005) wurde im Geoinformationssystem ArcGIS 9.3 georeferenziert und in eine flächenhafte Darstellung der Flächennutzungsplanung mit insgesamt 21 Flächennutzungskategorien überführt. Bei den für Wohnnutzung ausgewiesenen Flächen wird zwischen den folgenden, für die Fragestellung relevanten, Kategorien unterschieden (vgl. AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2007):

- „lockere Wohnbebauung touristisch“ in bereits touristisch erschlossenen Mischgebieten (Kategorie RU-T) mit einer Grundflächenzahl von 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> und maximal 2 Stockwerken (die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden darf)
- „lockere Wohnbebauung“ (RU) in Gebieten mit traditionellem städtischen Muster oder Urbanisationen mit überwiegend Einzelhausbebauung, mit einer Grundflächenzahl von 0,35-0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> und maximal 2 Stockwerken
- „dichte Wohnbebauung“ (RP) mit einer Grundflächenzahl von 0,3-0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> und maximal 4 Stockwerken
- „Touristische Unterkünfte“ (T) mit einer Grundflächenzahl von 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> und maximal 4 Stockwerken, mindestens 95 % der Bausubstanz muss der touristischen Primärnutzung (tempo-

## Untersuchungsgebiete auf Mallorca Veränderung der Wohnnutzungstypen 1992/2008

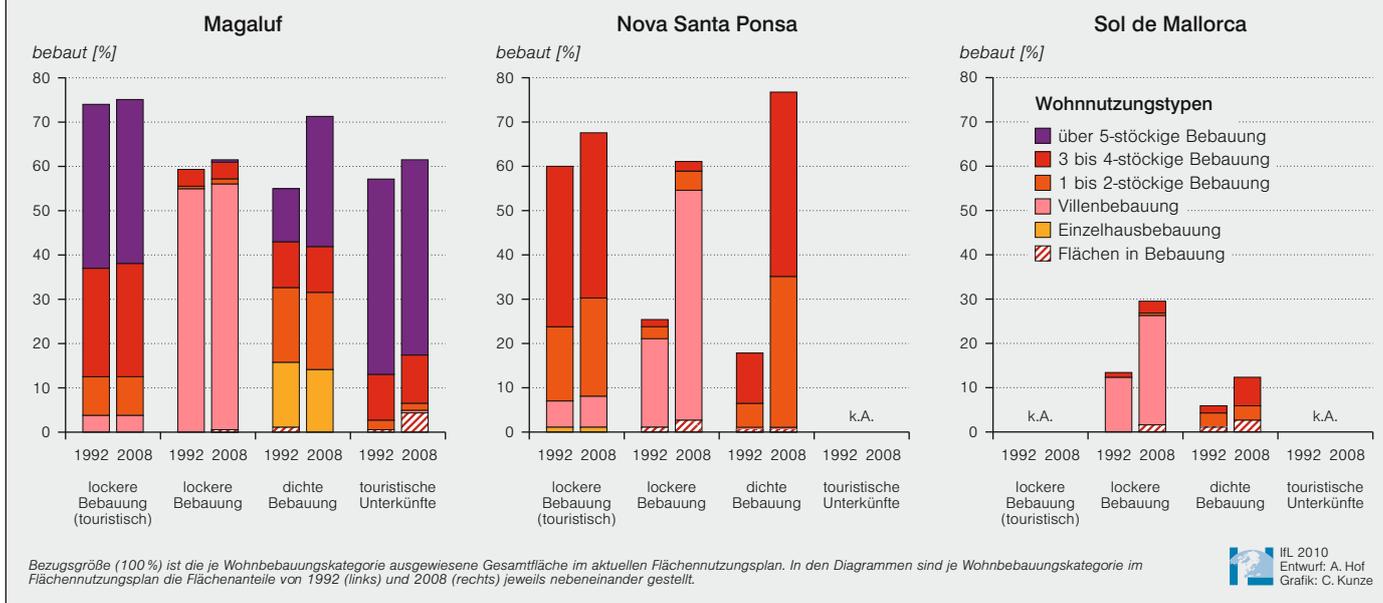


Abb. 5: Veränderungen der Wohnnutzung in den Untersuchungsgebieten in den Jahren 1992 und 2008

Quelle: eigene Berechnungen nach AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2005, MÖRTL 2008

räre Beherbergung) gewidmet sein

- Vorratsflächen: Área de Transición de Harmonización (AT-H), diese Flächen erstrecken sich von der Grenze der Urbanisationen in den küstenfernen ländlichen Raum „suelo rústico“ und können durch Aufnahme in den Bebauungsplan für Wohnnutzungs- oder touristische Bebauung ausgewiesen werden

Dieser Flächennutzungsplan wurde mit der Biotoptypenkartierung von 1992 und der Biotoptypenkartierung von 2008 überschritten (sog. „Intersect“ Operation in ArcGIS). Der residenzial-touristische Zuwachs wird über die für Wohnzwecke ausgewiesenen Flächen bilanziert und mit einem Kataster der inoffiziellen touristischen Apartmentunterkünfte abgeglichen (PÜLLEN 2009). Der Zuwachs innerhalb der einzelnen für Wohnnutzung ausgewiesenen Flächenkategorien wird dargestellt. Mit den Ergebnissen der Überschneidungen der Bauflächen für Wohnzwecke mit den Biotoptypenkartierungen wird bilanziert, welche naturnahen Biotope und wie viel von deren Fläche durch überwiegend residenzialtouristische Flächen-

versiegelung und Bebauung vernichtet wurden und wie die zukünftige Bilanz aussieht, wenn alle als bebaubar ausgewiesenen Flächen für Wohnnutzung bebaut werden. Die gleiche Bilanz wird für die Vorratsflächen im Überschneidungsbereich mit der Biotoptypenkartierung von 2008 dargestellt.

### Untersuchungsgebiete in der Gemeinde Calvià

Die Auswertung des Flächennutzungsplans und die multitemporale Analyse des Flächenverbrauchs werden exemplarisch für drei Untersuchungsgebiete (vgl. Abb. 2) in der Gemeinde Calvià durchgeführt, die unterschiedliche Stadien des touristischen Ausbaus repräsentieren.

Magaluf ist ein überwiegend massen-touristisch genutztes Gebiet von 193 ha Größe an der Ostküste der Gemeinde

Calvià, dessen Ausbau in den Grenzen des Flächennutzungsplans weit vorangeschritten ist. Lediglich 32 % der Fläche sind für Wohnbebauung ausgewiesen, 35 % für touristische Unterkünfte, die überwiegend als große Hotelkomplexe gestaltet sind. Die touristische Infrastruktur ist geprägt durch 3-Sterne-Hotels und Hotels niedriger Kategorie sowie Appartements, die seit den 1960er Jahren dicht entlang des Sandstrandes gebaut wurden. Entlang der Strandpromenade reihen sich Bars und Souvenirgeschäfte aneinander, und landeinwärts schließen sich die für massentouristische Orte charakteristischen Straßenzüge mit einem Mix aus Gaststätten, Themenrestaurants und Souvenirläden an. Nova Santa Ponsa ist dagegen ein qualitätstouristisch genutztes Gebiet von 346 ha Größe im Südwesten der Gemeinde Calvià, das zu

### Untersuchungsgebiete in Calvià (Mallorca)

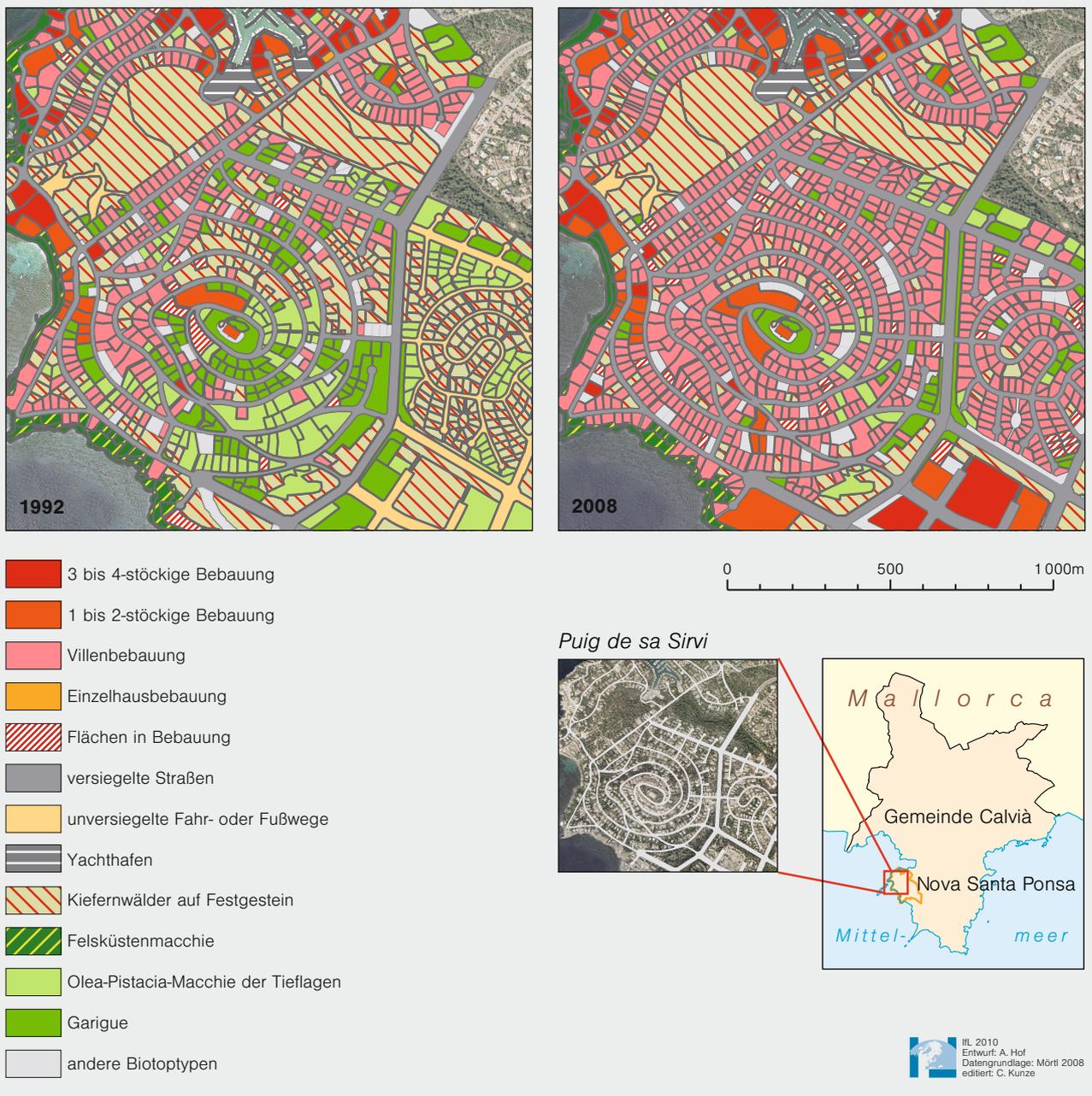
#### Zuwachs der Wohnbebauung in den für Wohnnutzung ausgewiesenen Flächen des Flächennutzungsplans 1992-2008

	Wohnbebauung 1992-2008			Naturnaher Biotopflächen 1992-2008		
	Zuwachs [ha]	Zuwachs relativ [%]	Jährliche Wachstumsrate [%]	Verlust [ha]	Verlust relativ [%]	Jährliche Verlustrate [%]
Magaluf	2,4	6,1	0,4	2,7	-39,0	-3,0
Nova Santa Ponsa	92,2	154,9	6,0	94,5	-73,0	-7,8
Sol de Mallorca	22,3	114,0	4,9	23,5	-50,6	-4,3

Tab. 2: Zuwachs der Wohnbebauung in den für Wohnnutzung ausgewiesenen Flächen des Flächennutzungsplans 1992-2008

Quelle: eigene Berechnungen

*Puig de sa Sirvi* in Nova Santa Ponsa (Mallorca)  
**Flächenverbrauch durch Residenzialtourismus 1992 und 2008**



**Abb. 6: Flächenverbrauch durch Residenzialtourismus am Puig de sa Sirvi in Nova Santa Ponsa**  
 Quelle: eigene Darstellungen nach MÖRTL 2008

Die Entwicklung am Hügel Puig de sa Sirvi an der Steilküste im Untersuchungsgebiet Nova Santa Ponsa ist exemplarisch für den Flächenverbrauch und Landschaftswandel durch Residenzialtourismus. Der Vergleich der Biotoptypen am Puig de sa Sirvi zwischen 1992 und 2008 zeigt einen deutlichen Rückgang (minus 47 %) naturnaher Biotopflächen (Kiefernwälder, Garigue, Macchie) zugunsten der residenzialtouristischen Wohnbebauung, deren Fläche insgesamt um das 2,5-fache angewachsen ist. Der Anteil der Villenbebauung an der Wohnbebauung am Puig de sa Sirvi ist nochmals leicht von 73 % (1992) auf 78 % im Jahr 2008 gestiegen.

72 % für Wohnbebauung ausgewiesen ist. Noch Ende der 1960er Jahre befand sich das Gebiet in einem weitgehend naturnahen Zustand, und nur am Rand zeigten sich die ersten Erschließungsmaßnahmen. 1990 war die infrastrukturelle Erschließung vor allem in Form von Straßen abgeschlossen, und die Besiedlung hatte begonnen (vgl. SCHMITT 2007, S. 24). Heute ist Nova Santa Ponsa durch Villenbebauung geprägt und zum Groß-

teil bebaut. Nur am westlichen Rand des Gebietes gibt es größere Appartementkomplexe. Besondere Nutzungsformen sind die Marina im Südwesten und der Golfplatz im Nordosten.

Sol de Mallorca ist ein rein qualitativ-touristisch genutztes Gebiet südlich von Magaluf mit einer Größe von 100 ha, das zu 77 % für Wohnbebauung ausgewiesen ist und sich noch mitten im Ausbau befindet. Mehr als 80 % der

Gebäude in Sol de Mallorca entstanden seit 1980, ein Drittel entstand allein nach 1997. Wie Nova Santa Ponsa befindet sich dieses Gebiet an der Steilküste, und viele Grundstücke zeichnen sich durch Meerblick aus.

**Ergebnisse und Diskussion**

Die Unterschiede im Erschließungsgrad und im residenzialtouristischen Ausbau der drei Untersuchungsgebiete treten

Ill. 2010  
 Entwurf: A. Hof  
 Datengrundlage: Mörtl 2008  
 editiert: C. Kunze

deutlich bei der Betrachtung der Veränderungen in den für Wohnbebauung ausgewiesenen Gebieten des Flächennutzungsplanes hervor. In Magaluf ist der Zuwachs an bebauter Fläche vergleichsweise gering, und die niedrige mittlere jährliche Zuwachsrate spiegelt die geringe Attraktivität für Residenzialtouristen wider (Abb. 5, Tab. 2). Ein geringfügiges Wachstum ist im Bereich der Villenbebauung zu verzeichnen, stärker ausgebaut wurden die Flächen für dichte Bebauung, die überwiegend für Mehrfamilienhäuser genutzt werden (Abb. 5). In den beiden qualitätstouristischen Gebieten Nova Santa Ponsa und Sol de Mallorca hat sich die durch Wohnbebauung genutzte Fläche in nur 16 Jahren verdoppelt (Tab. 2, vgl. Abb. 6).

Im Gegensatz zu der heterogenen Baustruktur Magalufs, die sich auch durch explizit ausgewiesene Flächen für touristische Unterkünfte auszeichnet (Abb. 5), belegen sowohl die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächenkategorien als auch der enorm hohe Zuwachs der Villenbebauung, dass der Zuwachs an Wohnbebauung überwiegend dem residenzialtouristischen Ausbau von Nova Santa Ponsa und Sol de Mallorca geschuldet ist (Tab. 2, Abb. 5, Abb. 6). Die Fläche der lockeren Bebauung hat sich in Nova Santa Ponsa mehr als verdoppelt, in der Kategorie dichte Bebauung hat sich die Fläche mehr als vervierfacht. Der Anteil der Villenbebauung an der Flächennutzungskategorie „lockere Bebauung“ beträgt in beiden residenzialtouristischen Gebieten rund 84 % (Abb. 5). Die Freifläche bzw. das Vorhandensein eines Gartens, der mindestens 55 % des Grundstücks ausmacht, sind prägendes Merkmal (AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2007). In Magaluf ist der Zuwachs der dichten Bebauung auf Wohnnutzung zurückzuführen, während sich aktuell 68 % der inoffiziellen touristischen Apartmenteinheiten von Nova Santa Ponsa in Flächen dieser Kategorie befinden, so dass hier neben dem Zuwachs der Villenbebauung auch der Flächenzuwachs in den für dichte Bebauung ausgewiesenen Flächen maßgeblich auf residenzialtouristisch motivierte Flächeninanspruchnahme zurückzuführen ist. Der Flächenzuwachs in den offiziell für lockere touristische bzw. Einzelhausbebauung ausgewiesenen Flächen (RUT) in Nova Santa Ponsa ist nur marginal, in Sol de Mallorca existiert diese Flächennutzungskategorie gar nicht (Abb.

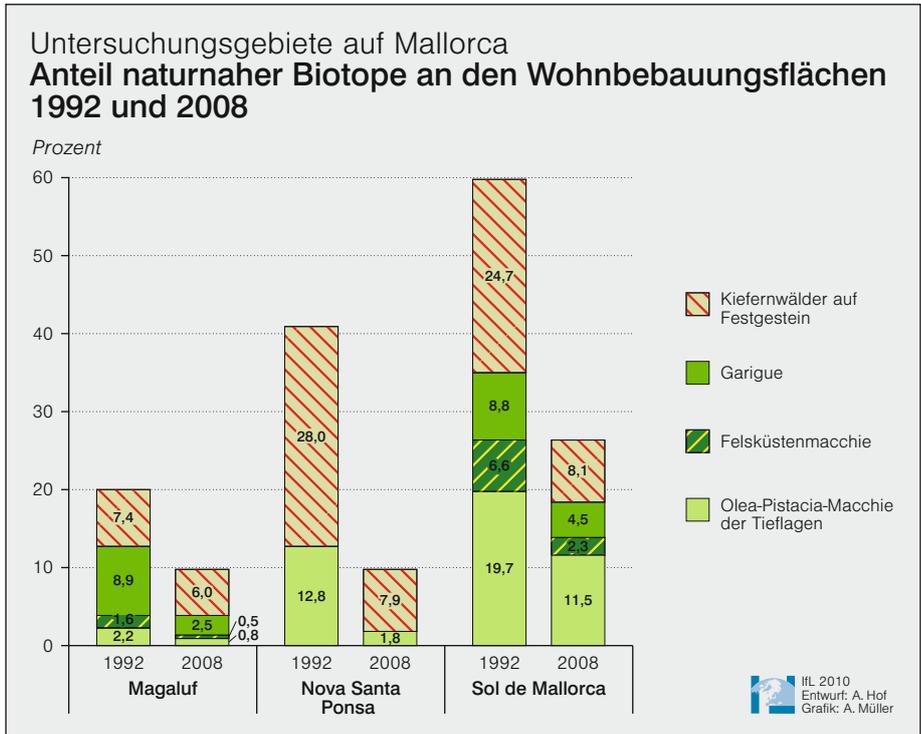


Abb. 7: Anteil naturnaher Biotope an den Wohnbauungsflächen in den drei Untersuchungsgebieten 1992 und 2008

Quelle: eigene Berechnungen nach AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2005, MÖRTL 2008

Die Bebauung mit Villen und 1- bis 2- bzw. 3- bis 4-stöckigen Gebäudekomplexen, in denen Eigentumswohnungen für Residenzialtouristen entstehen, verursacht den Verlust typischer Bestandteile des traditionellen mallorquinischen Landschaftsbildes.

5). Dies belegt die politisch gewünschte und durch die Flächennutzungsplanung manifestierte Förderung des Residenzialtourismus, der als Wirtschaftsfaktor geschätzt wird, weil er finanzkräftige Gäste auf die Insel bringt, dazu beiträgt, die Saisonabhängigkeit der Tourismuswirtschaft zu verringern und eine zusätzliche Nachfrage im Bausektor und Dienstleistungsgewerbe schafft.

Durch residenzialtouristischen Ausbau übersteigt die Geschwindigkeit des Flächenzuwachses in den urbanen und als bebaubar ausgewiesenen Flächen die Zielsetzung der Lokalen Agenda 21 – nicht mehr als 1 % Zuwachs pro Jahr – deutlich (vgl. Tab. 2). Der Anteil der urbanen und als bebaubar ausgewiesenen Flächen beträgt derzeit 15,4 % der Gemeindefläche und liegt somit knapp unter dem, was die Lokale Agenda 21 als Obergrenze vorsieht. Wenn alle Vorratsflächen in bebaubare Flächen umgewidmet werden, steigt der Anteil der urbanen und als bebaubar ausgewiesenen Flächen auf rund 30 % der Gemeindefläche an.

Der Verlust typischer Bestandteile (Kiefernwälder, Garigue, Macchie) des traditionellen mallorquinischen Landschaftsbildes durch die bisherige Siedlungsentwicklung ist in Magaluf weit weniger drastisch als in Nova San-

ta Ponsa und Sol de Mallorca (Abb. 7), weil der massentouristische Ausbau Magalufs in den urbanen und bebaubaren Flächen bereits 1992 weitgehend abgeschlossen war. Die wenigen verbliebenen naturnahen Biotopflächen wurden jedoch weiter verkleinert und können kaum noch Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna übernehmen. Die Bebauung mit Villen und 1-2 bzw. 3-4 stöckigen Gebäudekomplexen, in denen Eigentumswohnungen für Residenzialtouristen entstehen, ist die Hauptursache für das extreme Schrumpfen naturnaher Biotopflächen in Nova Santa Ponsa und Sol de Mallorca (Abb. 7). Im Jahr 2008 nahmen diese Flächen zusammen mit versiegelten Straßen 51,7 % der Gesamtfläche Sol de Mallorcas ein. Noch im Jahr 1992 waren 24,7 % der für Wohnbebauung ausgewiesenen Flächen mit Kiefernwäldern bestanden. Durch den Residenzialtourismus wurden zwei Drittel dieser Kiefernwälder und zwei Drittel der inselweit als gefährdet einzustufenden Felsküstenmacchie zerstört. Die Ausdehnung der Garigue nahm um die Hälfte, die der Macchie um 42 % ab. Auch Nova Santa Ponsa hat sich in den 16 Jahren stark verändert. Mehr als ein Viertel des Gebietes ist mit Villen bebaut und zusammen mit 1-2 und 3-4 stöckiger

Bebauung und versiegelten Straßen nehmen diese anthropogenen Biotope 61 % der Gesamtfläche ein. Dem drastischen Zuwachs der Wohnbebauung steht ein Rückgang der Kiefernwälder und der Felsküstenmacchie von jeweils 70 % gegenüber, zwei Drittel der Garigue und 86 % der Macchie wurde vernichtet (vgl. Abb. 6, Abb. 7).

Die Erneuerung bzw. Produktdiversifizierung des touristischen Angebots in Calvià durch den Qualitätstourismus lässt sich mit diesen Daten belegen. Der Residenzialtourismus erweist sich als in starkem Maße landschaftskonsumierende qualitätstouristische Nutzungsform. Für die noch weiterhin wachsende Bedeutung des Residenzialtourismus sprechen auch die folgenden Zahlen: Im Jahr 2007 wurden 55 % aller Bauprojektgenehmigungen auf Mallorca für Wohnungsbauprojekte und nur 1 % für touristische Bauprojekte erteilt (IBESTAT 2008). Der prozentuale Anteil der Übernachtungen in der Hotellerie ist innerhalb weniger Jahre von 80 % (2001) auf 73 % (2008) zurück gegangen, während der Anteil von in Zweitwohnsitzen bzw. in solchen von Freunden oder Angehörigen verbrachten Übernachtungen im gleichen Zeitraum von 17,6 % auf 20,7 % gestiegen ist (CITTIB 2008; GOB 2002). Residenzialtourismus stellt eine Form der Alters- und Wohlstandsmigration dar, Zweitwohnsitze werden von Freunden oder Angehörigen als Übernachtungsmöglichkeit genutzt, und es bildet sich ein immer größerer Interessenpool für qualitätstouristische Immobilien (KAISER 2004). Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnimmobilien haben sich auf den Balearen von 1992 bis 2007 vervierfacht und liegen mit 2.421 Euro je m<sup>2</sup> um 15 % über dem spanischen Durchschnitt (IBESTAT 2008). In Übereinstimmung mit den offiziellen Angaben der Gemeinde Calvià ergibt die Abfrage des Katasters der Wohngebäude in den drei Untersuchungsgebieten (PULLEN 2009), dass bei einer Annahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,65 Personen auf den Balearen im Jahr 2007 (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA 2009) für Einfamilienhäuser, Wohnungen und Apartments die Wohnkapazität nur zur Hälfte durch die offiziell gemeldete Bevölkerung erschöpft wird. Somit gibt es durch residenzialtouristische Bebauung fast genauso viele Unterkunstmöglichkeiten, wie es offizielle Einwohner gibt.

Angesichts der hier dargestellten Geschwindigkeit des residenzialtouristischen Ausbaus ist nicht daran zu zweifeln, dass auch die jetzt noch unbebauten Grundstücke in Sol de Mallorca durch hochwertige Immobilien erschlossen werden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße von rund 1.700 m<sup>2</sup> liegt genau in der Größenordnung von Grundstücken, die in der Gemeinde Calvià für Villenbebauung bevorzugt genutzt werden (MÖRTL 2008). Ein weiteres Indiz, das diese Entwicklung wahrscheinlich macht, ist die Tatsache, dass Sol de Mallorca in der Lagebewertung von Wohnlagen (2009) komplett als Toplage für Ferienimmobilien klassifiziert wird. Mit Einfamilienhaus-Kaufpreisen von 2 Mio. bis 25 Mio. Euro erreicht Sol de Mallorca ein sieben- bis 45-fach höheres Kaufpreisniveau für Ferienimmobilien als Magaluf, das nur als mittlere bis einfache Lage eingestuft wird. Die Folgen der Immobilienkrise sind im Südwesten Mallorcas kaum zu spüren, die Nachfrage nach den begehrten, immer hochwertigeren Häusern in erster Strandlinie steigt weiter, und wer dort kauft, hat meist keine Finanzierungsprobleme (CAPITAL ONLINE 2009). Die Vorratsflächen der Kategorie AT-H sind im Hinterland von Magaluf mit 171 ha Gesamtfläche zwar mehr als sechsmal so groß als die in Sol de Mallorca, letztere scheinen jedoch aufgrund der geschilderten Situation mit höherer Wahrscheinlichkeit von qualitätstouristischem Ausbau bedroht, weshalb sich die folgende Darstellung des potenziellen Verlustes naturnaher Biotope auf diese Flächen beschränkt.

Bei einer Aufnahme der Vorratsflächen (AT-H) in den Bebauungsplan für den Raum Sol de Mallorca würden weitere 18 ha naturnaher Biotope von der Verdrängung durch anthropogene Biototypen bedroht. Der Verlust dieser und weiterer Flächen bei fortschreitendem residenzialtouristischen Ausbau bedroht die Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna sowie die Erholungsfunktionen der Landschaft. Durch die fortschreitende räumliche Konzentration an der Küste, die Zersiedelung und anthropogene Überprägung der Landschaft sind die hier zu findenden Habitate äußerst gefährdet. In den qualitätstouristischen Zielgebieten wurden für die noch verbliebenen naturnahen Biotopflächen eine Verkleinerung und Zerschneidung der Kernflächen, eine zunehmende Isolation und eine Verschlechterung der

Eingebundenheit festgestellt, was negative Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion der Flächen für Flora und Fauna hat (MÖRTL 2008).

### Neueste Entwicklungsziele der Gemeinde Calvià

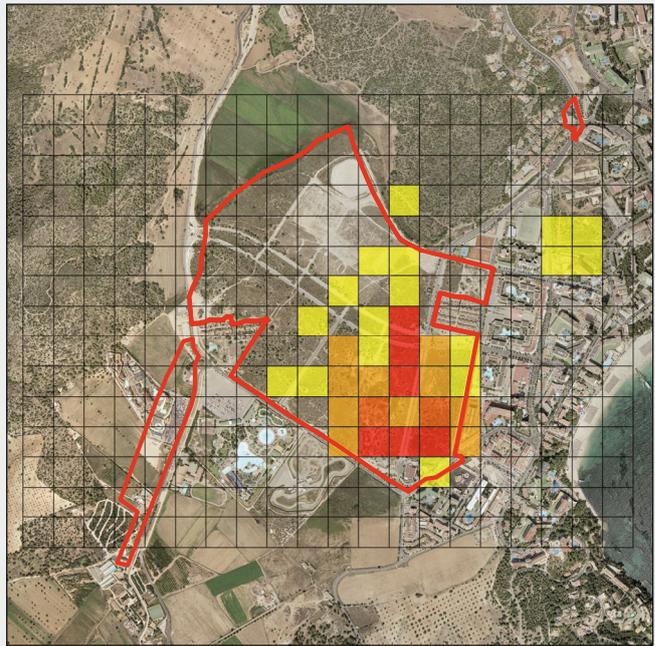
Verglichen mit dem Flächennutzungsplan (PGOU) von 2005, der im Zuge der Lokalen Agenda beschlossen wurde, hat die Gemeinde in der jüngsten Aktualisierung des PGOU 55,3 ha neue bebaubare Fläche ausgewiesen (vgl. AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2008a). Vor der Aktualisierung waren Vorratsflächen im Gesamtumfang von 2.014 ha ausgewiesen: Área de Transición de Harmonización (AT-H). Diese Flächen erstrecken sich von der Grenze der Urbanisationen in den küstenfernen ländlichen Raum „suelo rústico“. Im aktualisierten PGOU sind 128 ha dieser Flächen als Freiflächen ausgewiesen worden, aber insgesamt 94 ha dieser noch unbebauten AT-H-Flächen werden in bebaubares Land für Wohnnutzungs- oder touristische Zwecke umgewidmet. Zusätzlich sollen 178 ha der verdichteten touristischen Gebiete rückgebaut und durch höherwertige touristische Bebauung oder Wohnbebauung ersetzt werden (GOVERN DE LES ILLES BALEARS 2009).

Diese abgewandelte Flächennutzungsplanung verfolgt nicht in erster Linie eine höhere Umweltqualität, sondern setzt auf weiteren Flächenzuwachs und den Ausbau des Residenzialtourismus, wie auch die folgenden Tatsachen unterstreichen. Im alten PGOU als urbane Sonderflächen für Reformen des Inlands (PERI) ausgewiesene Flächen im Umfang von 73,6 ha, die direkt westlich an die Urbanisation Magaluf angrenzen, werden endgültig für Bebauung freigegeben (Abb. 8). Diese Flächen sind aktuell erst zu 19,4 % tatsächlich durch Straßen, Wege und vereinzelte Gebäude bebaut, den Rest der Fläche nehmen naturnahe Biotope ein (MÖRTL 2008). Auf diesen Flächen finden sich fünf endemische Strandflieder- (*Limonium* spp.)-Arten, die innerhalb Mallorcas nur noch auf den salz- und brackwasserbeeinflussten Standorten der ehemaligen Küstensümpfe Magalufs vorkommen. Die jetzt umgewidmeten Flächen beherbergen 90 % der endemischen und an diese Standorte gebundenen *Limonium*-Population Mallorcas. Zum Schutz dieser Flächen wurde von der Umweltbehörde der Balearenregierung ein detailliertes Gutachten erarbeitet (CONSELLERÍA DE MEDI AMBIENT

## Gemeinde Calvià auf Mallorca Gefährdung der Standorte endemischer Strandfliederarten durch die Flächen- nutzungsplanung 2008



 ehemalige urbane Sonderfläche (PERI), im Flächennutzungsplan (2008) endgültig für Bebauung freigegeben



**Schutzwürdigkeit**

	sehr hoch
	hoch
	mittel
	niedrig
	sehr niedrig

Kartengrundlagen: Digitale Orthophotos 05MA2241-A und 05MA2241-B im Maßstab 1:5 000.  
Aufnahmedatum: März 2002. Geometrische Auflösung: 40 cm/Pixel.  
Herausgeber: Sitbsa (Serveis d'Informació Territorial de les Illes Balears, S.A.).  
Ausdruck mit Genehmigung durch Sitbsa.

0 500m

IFL 2010  
Entwurf: A. Hof  
editiert: C. Kunze

Abb. 8: Gefährdung der Standorte endemischer Strandfliederarten durch die Flächennutzungsplanung 2008

Quelle: Erstellt nach der Schutzwürdigkeitskarte in Conselleria de Medi Ambient (Hrsg.) 2007, S. 12-13 und Flächennutzungsplänen der Gemeinde Calvià von 2005 (Ajuntament de Calvià 2005) und 2008 (Ajuntament de Calvià 2008a)

Im Zuge der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes und seiner Anpassung an den „Pla Territorial de Mallorca“ im Jahr 2008 hat die Gemeinde Calvià diese 73,6 ha große urbane Sonderfläche (PERI) für Bebauung freigegeben (links). Aktuell ist die Fläche nur zu knapp 20 % tatsächlich bebaut (2009). Die Freigabe für Bebauung erfolgt ungeachtet der Tatsache, dass 11 % der Fläche in einem Gutachten der balearischen Umweltbehörde wegen des Vorkommens fünf endemischer und stark gefährdeter Strandfliederarten (*Limonium* spp.) als hoch und sehr hoch schutzwürdig eingestuft wurden (CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT 2007).

2007). In diesem Gutachten wird die Aktualisierung des PGOU durch die Gemeinde Calvià als Chance gewertet, die von der Bebauung und anthropogenen Einflüssen ohnehin stark bedrohten Arten und Flächen unter Schutz zu stellen. Es werden 16,5 ha (24,3 %) der Fläche als mittel bis höchst schutzwürdig ausgewiesen, und ein detaillierter Aktionsplan zur Unterschutzstellung wird aufgestellt (CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT 2007). Mit den Fakten, die die Gemeinde Calvià durch die Aktualisierung des PGOU (2008) geschaffen hat, ist diese Chance vertan und der Aktionsplan ist obsolet geworden. Damit hat die Gemeinde die Empfehlungen der Umweltbehörde vollständig ignoriert und unter Beweis gestellt, dass Belange des Arten- und Naturschutzes äußerst geringe Priorität in der Siedlungsentwicklung haben.

Die Freigabe von Flächen zur Bebauung und die Förderung einer „höherwertigen“ touristischen Bebauung oder Wohnbebauung zählen zu den Maßnahmen, mit denen die Gemeinde offiziell die Auswirkungen der Wirtschaftskrise auf Calvià zu lindern versucht. Die Gemeinde erarbeitet zurzeit einen „Plan de Rehabilitación Integral“ mit weiteren Entwicklungszielen zur Aufwertung des Tourismus. Für die Umsetzung im Sinne der Gemeinde bittet Calvià die Balearnregierung, die Gesetzgebung „Urbanística y turística“ so zu ändern, dass das Prinzip des „uso exclusivo“ aufgehoben wird. „Uso exclusivo“ bedeutet in städtebaulicher Terminologie, dass nur eine Art von Nutzung in einem Gebiet möglich ist, z.B. Wohnbebauung. Wird dieses Prinzip aufgehoben, ist eine gemischte touristische Erschließung „oferta mix-

ta“ zulässig, eine Nutzung, die sich aus (klassischen) Touristenunterkünften, Wohnbebauung und Residenzialtourismus zusammensetzen kann und z.B. „Condominium-Hotels“ einschließt, eine Mischung aus Eigentumswohnungsanlage und Hotel mit hohem Luxusfaktor (AJUNTAMENT DE CALVIÀ MALLORCA 2009). Internationale Erfahrungen mit solchen gemischten Immobilienkonzepten lassen bezweifeln, dass diese zu einer tragfähigen Erneuerung und langfristigen wirtschaftlichen Prosperität von touristischen Destinationen beitragen. Die Gefahren für Tourismusgemeinden, die eine derartige Entwicklung anstreben, liegen in den weitreichenden, aber schwer planbaren Auswirkungen auf die lokale öffentliche Infrastruktur, die Energie- und Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Müllentsorgung.

Diese Immobilienentwicklung wird in erster Linie von internationaler Immobilienspekulation angetrieben, weniger von der tatsächlichen touristischen Nachfrage. Sie führt zu verstärktem Flächenverbrauch und intensiverer residenzialtouristischer Nutzung zu Lasten des Angebots und der Wirtschaftlichkeit herkömmlicher touristischer Unterkünfte und Dienstleistungen (WARNKEN et al. 2003).

Die Gemeinde Calvià wendet sich darüber hinaus an die spanische Regierung, um ihren „Plan de Rehabilitación Integral de las Zonas Turísticas“ in den gesamtspanischen Tourismusplan einbetten zu lassen. Dieser Plan hat unter anderem zum Ziel, sichtbare Veränderungen im Stadtbild hervorzurufen. Als Beispiele wären die Schaffung neuer Freiflächen, neuer Fußgängerzonen und eines neuen „urbanen Mobiliars“ zu nennen. Es sollen auch bauliche Änderungen erzielt werden wie eine Aufwertung der Baustruktur von Wohnungen und Geschäften. Als dritter Bereich ist die Öffentlichkeitsarbeit zu nennen: Kampagnen, um den Finca-Tourismus, den nautischen Tourismus und den Golf-tourismus zu stärken. Insgesamt soll es zu einer stärkeren Verflechtung von Inland und Küste in den Bereichen Kultur, Sport und Freizeit kommen (AJUNTAMENT DE CALVIÀ 2008b). Dazu kommen die „Leuchtturmprojekte“ (z.B. Sportzentrum in Magaluf, Themenparks). Neben den speziellen Zielen der diversen Projekte soll mit allen auch stets für Diversifizierung und Entsaisonalisierung des Tourismus gesorgt werden.

## Fazit

Am Anfang der Lokalen Agenda 21 standen nicht etwa Umweltaspekte oder Einsicht in die Notwendigkeit einer nachhaltigen Entwicklung, sondern ökonomische Überlegungen zur zukünftigen nachhaltigen Weiterentwicklung einer veralteten Tourismusindustrie, von der die Gemeinde Calvià abhängt. Die hier dargestellte Entwicklung, die als direkte Folge des Ausbaus des Qualitätstourismus zu werten ist, lässt nur den Schluss zu, dass die Zielsetzung einer Nachhaltigkeit der Gewinnerzielung durch Tourismus das Handeln der Gemeinde bestimmt. Bezogen auf den Landschaftsverbrauch werden die Fehler der Vergangenheit wiederholt. Mit dem Unterschied, dass die Flächenversiegelung pro Kopf für Qualitätstourismus

bis zu 7,6-fach höher ist als für massen-touristische Nutzung (HOF u. SCHMITT, in Vorbereitung). Residenzialtourismus erzeugt eine offene Bebauung, durchgrünt mit aufwändig gestalteten Gärten und schafft ein landschaftsästhetisch reizvolles Ambiente als die „Bettenburgen“ des Massentourismus. Allerdings ist die permanente Infrastruktur geschaffen für eine nur temporäre Nutzung, die dadurch bezogen auf Umweltfolgen für Landschaft, Wasser, Müllaufkommen in der Bilanz wesentlicher schlechter abschneidet als der Massentourismus. Die aktuellen Entwicklungsziele der Gemeinde Calvià spiegeln die Absicht wider, den Qualitätstourismus bis ins maximal Mögliche auszubauen. Aus der Perspektive einer monostrukturierten und vom Tourismus nahezu vollständig abhängigen Gemeinde ist dies nachvollziehbar, und mit der Lokalen Agenda ist Calvià fortschrittlicher als die meisten vergleichbaren Destinationen im Mittelmeergebiet. Die Gemeinde verfehlt jedoch das selbst gesteckte Ziel einer verlangsamt Flächenversiegelung deutlich, und bisher ist nicht erkennbar, wie touristisches Wachstum und nachhaltige Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht werden sollen.

## Literatur

- AJUNTAMENT DE CALVIÀ (Hrsg.) (2001): Calvià Agenda Local 21. La sostenibilitat de un municipi turístic.
- AJUNTAMENT DE CALVIÀ (Hrsg.) (2005): Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià (PGOU) avanç adaptació al Pla Territorial de Mallorca. Escala 1:30.000.
- AJUNTAMENT DE CALVIÀ (Hrsg.) (2006): Know Calvià, Enjoy Calvià. Environmental Information for Calvià.
- AJUNTAMENT DE CALVIÀ (Hrsg.) (2007): Normativa Volum I: Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià (Adaptació al PTM) Planejament Urbanístic.
- AJUNTAMENT DE CALVIÀ (Hrsg.) (2008a): Plan General de ordenación urbana de Calvià (PGOU). Adaptación al Pla Territorial de Mallorca. Escala 1:30.000.
- AJUNTAMENT DE CALVIÀ (Hrsg.) (2008b): Concurso para rehabilitar las zonas turísticas. [http://www.calvia.com/web/plantilles/jstl/Calvia/noticia\\_Cas.plt?KNOTICIA=932&KIDIOMA=2&KNODE=2](http://www.calvia.com/web/plantilles/jstl/Calvia/noticia_Cas.plt?KNOTICIA=932&KIDIOMA=2&KNODE=2) [11.09.2009].
- AJUNTAMENT DE CALVIÀ (Hrsg.) (2009): Calvià avança para reactivar el sector turístic. <http://www.calvia.com/web/>

[plantilles/jstl/Calvia/noticia\\_Cas.plt?KNOTICIA=971&KIDIOMA=2&KNODE=2](http://www.calvia.com/web/plantilles/jstl/Calvia/noticia_Cas.plt?KNOTICIA=971&KIDIOMA=2&KNODE=2) [11.09.09].

- BARDOLET, E. (1991): El turismo como primera industria. In: INESE (Hrsg.) (1991): Turisme: medi ambient a les Illes Balears, o.O., S. 47-57.
- BARDOLET, E. u. P. SHELDON (2008): Tourism in archipelagos: Hawai'i and the Balearics. In: Annals of Tourism Research 35, H. 4, S. 900-923.
- CAPITAL ONLINE (Hrsg.) (2009): Immobilien-Kompass. Hochwertige Klientel gesucht – Die besten Wohnlagen für Ferienimmobilien auf Mallorca. <http://www2.capital.de/immobilien-kompass/jsp/do?page=home> [04.08.2009].
- CITTIB (Balearic Tourism Research and Technologies Centre) (Hrsg.) (2008): Dades informatives 2008. El turisme a les Illes Balears.
- CONSELL DE MALLORCA (Hrsg.) (2009): Pla Territorial de Mallorca. <http://www.conselldemallorca.cat/sitptm/viewer.htm> [5.03.2009].
- CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT (Hrsg.) (2007): Pla de Recuperació de les saladines endèmiques del prat de Magaluf. Quaderns de Natura 22. Sèrie: Plans d'Espècies catalogades, 3.
- CONSELLERIA DE TURISME (Hrsg.) (2006): El sector turístic balear en 2006. Col·lecció Estudis Turístics.
- CONSELLERIA DE TURISME u. EXCELTUR (Hrsg.) (2007): IMPACTUR Illes Balears 2007. Estudio del impacto económico del turismo sobre la economía y el empleo.
- GOB (Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa) (2002): Informe: dades urbanístiques i ambientals de Mallorca 2002, Palma de Mallorca 2002.
- GOVERN DE LES ILLES BALEARS (Hrsg.) (2009): BOIB 126 (Butlletí Oficial de les Illes Balears, 28 d'agost de 2009 Fascicle I de 3 Núm. 126. Ext.).
- HOF, A. u. T. SCHMITT. (in Vorbereitung): The imprint of quality tourism on the island of Mallorca: an assessment of the impact of the third tourism boom (1992-2008) on land use and land cover.
- IBESTAT (Institut d' Estadística de les Illes Balears) (Hrsg.) (2001): Cens de població i Habitatges 2001. <http://www.caib.es/ibae/demo/cens2001/tp0901.htm> [11.09.2009].
- IBESTAT (Hrsg.) (2008): Las Illes Balears en cifras 2008 (Die Balearen in Zahlen 2008). <http://www.caib.es/ibae/>

- xifres/2008/les\_balears\_castell\_alem.htm [10.09.09].
- INESTUR (Institut d'Estratègia Turística) (Hrsg.) (2010): Llegada de turistas noviembre 2009. Boletín mensual de llegada de turistas publicado por el CittiB. Bulletin Numero 201.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (Hrsg.) (2009): Household budget survey. Base 2006. Households, persons and average household size. Households, persons and average household size, according to Autonomous Community. <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft25/p458&file=inebase&L=1> [10.09.2009].
- KAISER, C. (2004): Mallorca als Zielgebiet deutscher Touristen und Altersmigranten: Zusammenhänge und Wechselwirkungen. In: Bayreuther Geowissenschaftliche Arbeiten, Band 24, S. 141-160.
- MÖRTL, B. (2008): Analyse des Landschaftswandels in qualitätstouristischen Zielgebieten in der Gemeinde Calvià/Mallorca. Unveröffentlichte Masterarbeit, Geographisches Institut, Ruhr-Universität Bochum.
- PICORNELL, C. (1986): Turismo y paisaje en las Islas Baleares (España). In: INTERNATIONAL GEOGRAPHICAL UNION (ed.), Contemporary ecological-geographical problems of the Mediterranean. Palma de Mallorca, S. 51-59.
- PÜLLEN, H. (2009): Die Bedeutung des Qualitätstourismus für den Wasserverbrauch auf Mallorca – eine indikatorengestützte Analyse in der Gemeinde Calvià. Unveröffentlichte Masterarbeit, Geographisches Institut, Ruhr-Universität Bochum.
- SCHMITT, T. (1999): Ökologische Landschaftsanalyse und -bewertung in ausgewählten Raumeinheiten Mallorcas als Grundlage einer umweltverträglichen Tourismusentwicklung. Erdwissenschaftliche Forschung Band 37. Stuttgart.
- SCHMITT, T. (2000): „Qualitätstourismus“ – eine umweltverträgliche Alternative der touristischen Entwicklung auf Mallorca? In: Geographische Zeitschrift 88, H. 1, S. 53-65.
- SCHMITT, T. (2007): Qualitätstourismus auf Mallorca: „Ballermann“ war besser. In: Wissenschaftsmagazin RUBIN, Sonderheft 2/2007, Geowissenschaften, S. 20-27.
- SCHMITT, T. u. M. BLÁZQUEZ (2003): Der dritte Tourismusboom auf Mallorca (1991-2000) – zukunftsweisender Trend oder überschrittener Zenit? In: Tourismus Journal 7, H. 4, S. 505-522.
- SCHOLZ, W. (2002): Nachhaltiger (Massen-)Tourismus auf Mallorca? Die lokale Agenda 21 in Calvià, Mallorca. In: BORGHARDT, J., L. MELTZER u. S. ROEDER (Hrsg.) (2002): Reise Räume. Touristische Entwicklung und räumliche Planung. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung Band 109, S. 238-251.
- WARNKEN, J., R. RUSSELL u. B. FAULKNER (2003): Condominium developments in maturing destinations: potentials and problems of long-term sustainability. In: Tourism Management 24, H. 2, S. 155-168.

Dr. Angela Hof  
Landschaftsökologie und Biogeographie  
Geographisches Institut, Ruhr-Universität Bochum  
Gebäude NA 5/128  
Universitätsstraße 150  
44780 Bochum  
Angela.Hof@rub.de

Prof. Dr. Thomas Schmitt  
Landschaftsökologie und Biogeographie  
Geographisches Institut, Ruhr-Universität Bochum  
Gebäude NA 5/125  
Universitätsstraße 150  
44780 Bochum  
Thomas.Schmitt@rub.de