Wohnmobilstellplatzkonzept
ILE Fränkische Schweiz AKTIV

Kurzfassung

Impressum

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung+ Management GmbH in München.

Einführung Wohnmobilstellplatzkonzept ILE Fränkische Schweiz

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

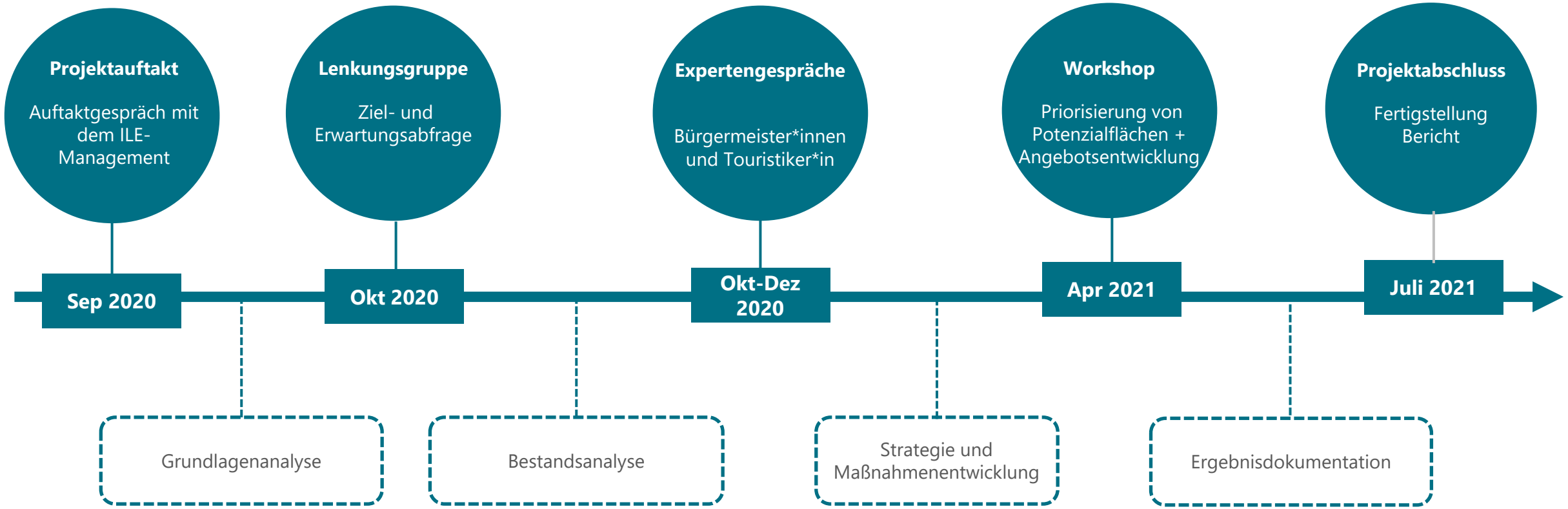
Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Vorgehen und Zeitplan

Meilensteine des Projekts



Warum ein Wohnmobilstellplatzkonzept?

Einführung in die Thematik

„Urlaub daheim“ ist das neue Motto, das die Corona-Pandemie 2020 in die Tourismusbranche gebracht hat. Entspannung und Abenteuer werden irgendwo zwischen den bayerischen Alpen und der Nordsee gesucht und das am besten möglichst unabhängig und hygienekonform. Das Reisen mit einem Wohnmobil ist für viele der Inbegriff des individuellen Urlaubserlebnisses.

Der Trend, der bereits in der Zeit vor der Pandemie zu beobachten war, nahm mit Corona noch deutlich zu. Damit wächst auch die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen. Das wird auch im Gebiet der ILE Fränkische Schweiz AKTIV spürbar, deren Gemeinden mit überfüllten Stellplätzen und den Folgen von Wild-Camping kämpfen. Die betroffenen Kommunen sehen sich in einer Zwickmühle. Zum einen ist der klassische Wohnmobilist ein Best Ager, der durchaus kauffreudig ist und neben den Kosten für den Standplatz auch vor Ort einkauft, isst und Freizeitangebote in Anspruch nimmt.

Auf der anderen Seite gibt es zahlreiche Camper, die abseits der ausgewiesenen Stellplätze übernachten und die direkte Nähe zur Natur suchen, was zu Konflikten mit Landwirten, Waldeigentümern, dem Naturschutz und nicht zuletzt der ansässigen Bevölkerung führt. Der interkommunale Zusammenschluss Fränkische Schweiz AKTIV e.V. hat aus diesen Gründen ein Wohnmobilstellplatzkonzept für die Mitgliedsgemeinden beauftragt, um Lösungsansätze zu ermitteln und die Herausforderung und Chance „Wohnmobiltourismus“ gemeinsam anzugehen.

Touristische Standortfaktoren

Was macht die ILE Fränkische Schweiz für Wohnmobilreisende besonders?

Die ILE-Region „Fränkische Schweiz AKTIV“ ist als Teil der Destination Fränkische Schweiz mit ihrer Kombination aus historischen Altstädten, Wanderpfaden, Klettersteigen und Höhlensystemen bereits heute ein touristisches Ziel mit überregionaler Bedeutung. Das ILE-Gebiet besticht durch seine abwechslungsreichen Angebote. Während die Zentren Ebermannstadt, Gößweinstein und Waischenfeld mit Einzelhandel, Gastronomie und Kultur Gäste anziehen, punkten die umliegenden Gebiete mit ihren naturräumlichen Besonderheiten und Angeboten an Outdooraktivitäten. Das Gebiet wird auch durch seine Brau- und Mostkultur geprägt. Dadurch entsteht eine Vielfalt von Angeboten, die unterschiedliche Zielgruppen in die Region bringt.

Nicht weit entfernt liegen ebenfalls touristisch relevante Städte wie Erlangen, Fürth, Forchheim, Bayreuth, Bamberg und Nürnberg. Diese ziehen viele Besucher an und können auch als Quellmärkte dienen, da dortige Wohnmobiltouristen durch eine gezielte Ansprache ebenfalls auf die Angebote in der ILE-Region aufmerksam gemacht werden können.

Unter den Mitgliedsgemeinden verfügen die Kommunen Ebermannstadt, Gößweinstein, Waischenfeld und Wiesenttal über die höchsten Gästezahlen. Sie sind zudem als Luftkurorte oder Erholungsorte prädikatisiert.

Wohnmobiltourismus im Überblick

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

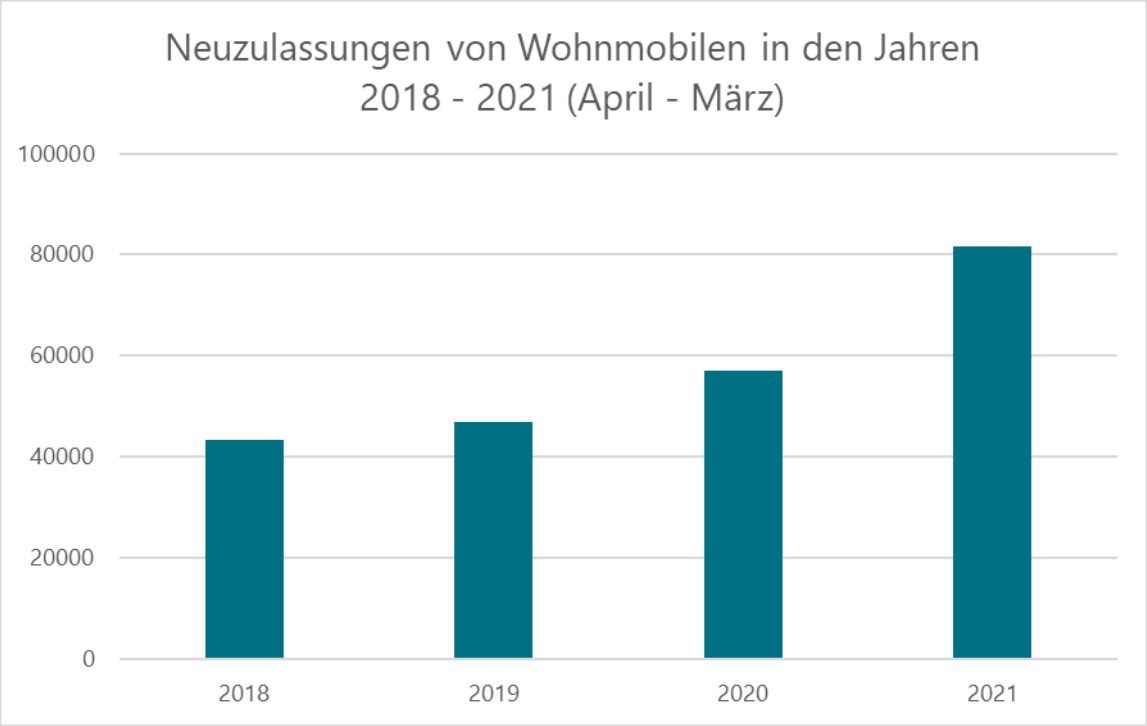
Wirtschaftsförderung

Immobilien

Wohnmobiltourismus in Deutschland

Wie entwickelt sich der Wohnmobiltourismus in Deutschland?

Das Interesse an Wohnmobilreisen stieg in den letzten Jahren in Deutschland stark an. Nach einer Erhebung des Caravaning Industrieverbandes (CIVD) wurden zum Stichtag 1. Januar 2020 vom Kraftfahrt-Bundesamt in Flensburg (KBA) 589.355 zugelassene Wohnmobile gezählt, was im Vergleich zum Stichtag 2019 mit 532.687 Einheiten ca. 57.000 zusätzliche Registrierungen bedeutet. Verglichen mit den zugelassenen Wohnmobilen vom Stichtag des 1. Januar 2017 ist innerhalb von 3 Jahren ein Anstieg von knapp 31% zu verzeichnen. Neue Rekorde erzielte dann das Corona-Jahr 2020. In diesem Jahr gab es 78.055 Neuzulassungen und damit ein Plus von 44,8 % (!) im Vergleich zum Vorjahr. Auch für 2021 wird erneut eine hohe Nachfrage nach Wohnmobilen erwartet. Die hohen Zulassungszahlen hängen laut CIVD damit zusammen, dass Wohnmobiltourismus eine besonders sichere Urlaubsform während der Pandemie ist und damit den Wohnmobil-Boom zusätzlich verstärkt. Bei der Betrachtung der Zulassungszahlen ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Wohnmobile in Deutschland durchgängig zugelassen sind und somit teilweise in der Zulassungsstatistik des KBA fehlen. Das bedeutet, dass die Zahl der Wohnmobile in Deutschland höher ist als es die Zulassungszahlen vermuten lassen.



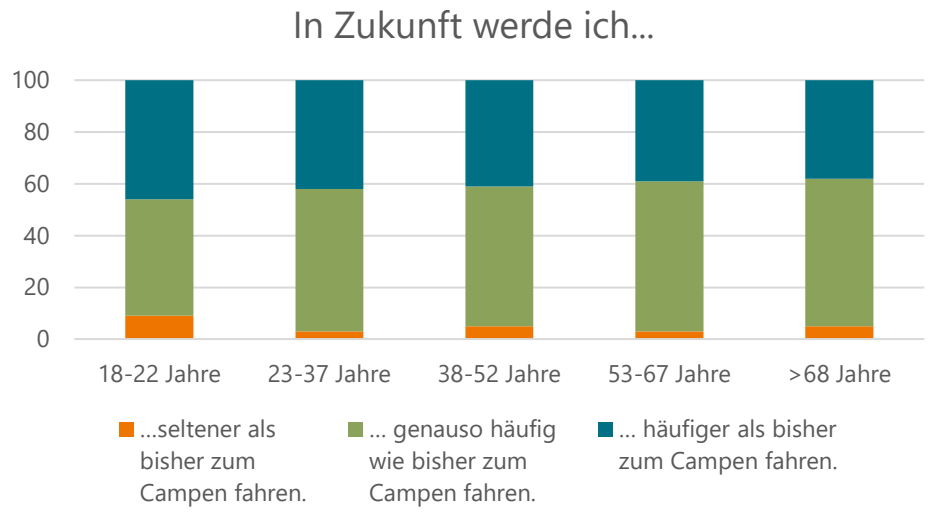
Quelle civd.de, Darstellung: cima

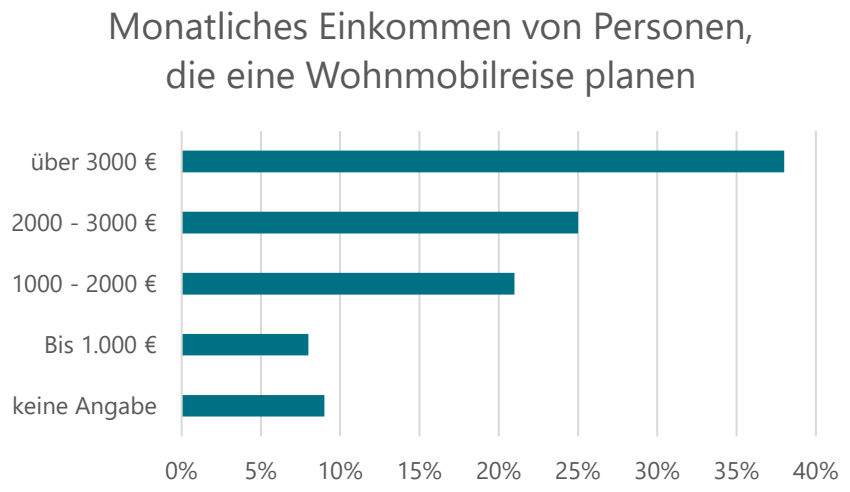
Wohnmobilreisende als Zielgruppe

Wer kommt mit dem Wohnmobil?

Profil von Wohnmobilreisenden

- Klassischer Wohnmobilurlauber reist als Paar und ist > 50 Jahre alt
- Neuer Trend: Immer mehr junge Menschen sind mit dem Wohnmobil unterwegs!
- Sie unternehmen 2-3 Reisen pro Jahr und viele Kurzreisen
- Sie besuchen mindestens 6 Stellplätze
- Ihre Hauptreisezeit ist der Sommer, Trend geht zum ganzjährigen Reisen
- Sie wählen sowohl Natur- als auch Stadtdestinationen aus
- Sie legen Wert auf Nachhaltigkeit
- Sie verdienen sehr gut
- Sie geben täglich im Schnitt ca. **50 €** pro Person aus (40% Gastronomie, 40% Einkaufen, 20% Freizeit)





Quelle civd.de, Darstellung: cima

Unterscheidung Campingplatz und Wohnmobilstellplatz

Was ist der Unterschied zwischen einem Wohnmobilstellplatz und einem Campingplatz?

Ein Wohnmobil oder Reisemobil ist ein Multifunktionsfahrzeug, dass durch seine Bauweise neben der Fortbewegung zum Kochen, Duschen und Übernachten genutzt werden kann. Neben vollintegrierten Wohnmobilen gibt es auch teilintegrierte Wohnmobile, Kastenwägen, Pick-Ups und Campingbusse, wohingegen letztere zum Teil nicht alle Funktionen für einen autarken Aufenthalt enthalten. Nicht zu Wohnmobilen zählen Campingwagen bzw. Wohnwagen, Zeltanhänger oder Mobilheime.

Wohnmobilreisen ist eine modernere Form des Reisens. Der Wohnmobiltourist ist individuell unterwegs und sucht die Aura des Besonderen statt einer standardisierten Unterkunft wie einem parzellierter Campingplatz. Sein Ziel ist die Selbstverwirklichung. Nach der Rente sind wesentliche Werte der Genuss und die Erlebnisorientierung. Damit heben sie sich von anderen Camping- und Caravanreisenden (Zelt und Wohnwagen) ab.

Die Lebenswelten von Wohnmobiltouristen unterscheiden sich von traditionellen Campingtouristen. Campingtouristen, die mit Wohnwagen oder Zelt reisen, sind mehrheitlich Familien mit mittlerem Einkommen. Da sie ihre Reisezeiten an die Schulferien anpassen, sind sie hauptsächlich während der Saison unterwegs. Ihre Werte sind Sicherheit, Sauberkeit und Freizeitorientierung. Sie trennen Arbeit und Urlaub strikt und nutzen die Reise zum „Auftanken“, bevor sie zum Beruf und Alltag zurückkehren.

Wohnmobile halten sich häufig nur eine Nacht am selben Stellplatz auf. Wenn kein Motorroller oder Kleinst-Auto mitgeführt wird, kann der Wohnmobilist sich nur mit dem Mobil fortbewegen. Dies führt vor allem abends zu erheblichen Lärmbelästigungen beim Einparken und Rangieren am Standplatz bei den Wohnwagen- oder Zeltbesatzungen auf gemischten Campingplätzen. Durch häufigen Stellplatzwechsel entsteht eine erhöhte Frequenz am Stellplatz und erhöhte Unruhe, was für die längerfristigen Wohnwagenreisenden zu einem Störfaktor wird.

Wohnmobilurlauber ziehen nach Möglichkeit reine Wohnmobilstellplätze gemischten Campinganlagen vor. Nach einer Studie des DWIF (2013) zum Wohnmobiltourismus in Mecklenburg-Vorpommern gaben 2/3 der befragten Wohnmobiltouristen an, dass sie bei der Nutzung von Campingplätzen Nachteile sehen.

Standortfaktoren von Wohnmobilstellplätzen

Was ist wichtig bei der Auswahl eines neuen Standortes für einen Wohnmobilstellplatz?

Wohnmobilurlauber haben klare Präferenzen bezüglich der Lage von Stellplätzen, unterscheiden sich aber (bis auf die Reise- und Übernachtungsform) nicht maßgeblich von anderen Urlaubern im Hinblick auf Urlaubsaktivitäten/-interessen. Bestimmte Lagen von Wohnmobilstellplätzen sind bei Wohnmobilurlaubern besonders beliebt. Hierzu zählen Stellplätze

- in unmittelbarer Nähe zu Wasser (Bäche und Flüsse, Seen, Meer),
- in der Nähe von Freizeitinfrastruktur (z.B. Freizeit-/ Thermalbäder),
- in der Nähe touristischer Attraktionen (z.B. Wander- oder Klettergebiete),
- in Innenstadt- und Zentrumsnähe (reine Gewerbegebiete sind eher unattraktiv),
- mit möglichst hochwertigen Gastronomieangeboten am Platz oder in der Nähe,
- mit Radwegeanbindung,
- mit ÖPNV Anbindung, damit man vom Platz in Innenstädte oder zu touristischen Attraktionen kommt.

Bei allen oben genannten Kriterien gilt, dass die Ruhe (wie zuvor bereits erwähnt) ein entscheidendes Kriterium für Wohnmobiltouristen darstellt, wenn es um die allgemeine Aufenthaltsqualität geht. Dies bestätigen auch zahlreiche Foreneinträge auf Bewertungsplattformen. Vielbefahrene Straßen in der Nähe, Bahngleise und selbst in der Nähe liegende Tennisplätze werden häufig bemängelt.

Aktuell gibt es keine Erkenntnisse darüber, ob Wohnmobiltouristen bestimmte Landschaften bevorzugen. Dies erscheint auch eher unwahrscheinlich, da die Zielgruppe der Wohnmobiltouristen in Bezug auf ihre Freizeitaktivitäten recht differenziert ausgeprägt ist und sich daher im Hinblick auf bevorzugte Destinationen und Freizeitaktivitäten nicht grundsätzlich von anderen finanziell gutgestellten touristischen Zielgruppen unterscheidet.

Wohnmobilstellplatztypen

Welche Stellplatztypen gibt es?

Transitplatz

- Einfacher Übernachtungsplatz
- Keine Ver- und Entsorgung
- Aufenthaltsdauer: 1 Nacht

Kurzreisestellplatz

- Bewirtschafteter Stellplatz
- Ggf. Ver- und Entsorgung
- Aufenthaltsdauer: 1 - 2 Nächte

Touristikstellplatz

- Bewirtschafteter Stellplatz
- Ver- und Entsorgung
- Aufenthaltsdauer: bis zu 3 Nächten

Wohnmobilhafen

- Bewirtschafteter Stellplatz
- Gehobene Ausstattung
- Aufenthaltsdauer: > 3 Nächte

Einnahmen im Stellplatzbetrieb

Welche Einnahmen generiert ein Wohnmobilstellplatz?

Stellplatzgebühr

Die Park- bzw. Stellplatzgebühr stellt die einfachste Einnahmemöglichkeit für einen Wohnmobilstellplatz dar. Hierzu reicht es, im Einfahrtsbereich eine Schranke oder einen Parkautomaten im Bereich der Stellplätze (mit Verweis auf die Pflicht zur Bezahlung/ Parkschild) aufzustellen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass, wie viele Foreneinträge zeigen, eine hohe Sensibilität bezüglich Stellplatzpreisen besteht. Preise, die deutlich über 10 Euro je Stellplatz liegen, werden häufig bemängelt. Weiterhin ist zu beachten, dass Städte in zunehmendem Maße kostenlose Stellplätze von recht hoher Qualität anbieten, um Wohnmobilurlauber anzuziehen. Dies mindert die Akzeptanz zur Zahlung von Gebühren.

Ver- und Entsorgung

Im Regelfall werden, wie oben bereits erörtert, kostenpflichtige Grundleistungen wie Strom, Frischwasser und Abwasserentsorgung angeboten. Solche Ver- und Entsorgungsstationen arbeiten allerdings in der Regel eher kostendeckend oder sind nur für relativ geringe Gewinnmargen geeignet.

Um einer Vermüllung von Stellplätzen vorzubeugen, sollten stets auch Abfall- und Recyclingcontainer zur Getrenntsammlung (allerdings kostenlos / in der Stellplatzgebühr inbegriffen) aufgestellt werden.

Einnahmen im Stellplatzbetrieb

Welche Einnahmen generiert ein Wohnmobilstellplatz?

Faktor Umwegrentabilität

Die Stellplatzgebühren und Entgelte für Ver- und Entsorgungsleistungen sollten aus Sicht der Kommunen jedoch immer im gesamtwirtschaftlichen Kontext betrachtet werden (s.o. „Ausgaben von Wohnmobilurlaubern“). So weist auch das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) in seiner Studie “Der Campingmarkt in Deutschland 2009/2010“ darauf hin, das Wohnmobiltouristen auch dann Geld in eine Region bringen, wenn sie keine Stellplatzgebühren zahlen. Hierzu zählen z.B. Einkäufe, Freizeitaktivitäten, Eintrittsgelder und insbesondere auch Ausgaben in der Gastronomie in einer Region. Einen großen Anteil bilden auch die Ausgaben für Treibstoff (lokale Tankstellen) sowie in geringerem Umfang auch für Waschanlagen oder Reparatur- und Serviceleistungen.

Dieser Faktor, die sogenannte Umwegrentabilität, spielt gerade für Kommunen eine entscheidende Rolle, da so Einnahmen für die lokale Wirtschaft und somit auch Steuereinkünfte generiert werden. Aus diesem Grund weisen Städte, wie zuvor bereits erwähnt, auch zunehmend kostenlose Stellplätze für Wohnmobiltouristen aus.

Einnahmen im Stellplatzbetrieb

Kalkulationsbeispiel

Auslastung im Jahresschnitt	Einnahmen bei durchschnittlich 11€/Mobil/Nacht	Weitere an die Kommunen gebundene Kaufkraft (50€/Mobil)
20%	80.300 €	356.000 €
30%	120.450 €	547.500 €
40%	160.600 €	730.000 €
50%	200.750 €	912.500 €

Bei 100 zusätzlichen Wohnmobilstandplätzen

Baurechtliche Einordnung

Was muss beachtet werden?

Für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes ist eine Baugenehmigung erforderlich.

In der Gesetzgebung wird nicht zwischen Campingplätzen und Wohnmobilstellplätzen differenziert. Es werden auch keine Unterschiede zwischen Wohnmobilen, Wohnwägen, Campervans und Zelten gemacht. Der Sammelbegriff des Campingplatzes beinhaltet reine Zeltlagerplätze, Lagerplätze für Wohnwagen und auch gemischte Campingplätze. Ein "Campingplatz" ist ein Platz, der nach Art 25 Abs. 1 VollzBekLStVG zum Aufstellen und Bewohnen von mehr als 3 Zelten und / oder Wohnfahrzeugen bestimmt ist. Nach Art. 2 BauBO ist ein Campingplatz eine bauliche Anlage, für dessen Errichtung grundsätzlich eine Baugenehmigung erforderlich ist. Nach 10 BauNVO sind Campingplatzgebiete Sondergebiete, die der Erholung dienen. Damit zählen Campingplätze zu den Sonderbauten, auf die das herkömmliche Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO Anwendung findet, in welchem die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Anforderungen überprüft wird. Wohnmobile, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, können nach Art. 57 BayBO auf (genehmigten) Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen verfahrensfrei aufgestellt und benutzt werden.

Bei Planung eines neuen Wohnmobilstellplatzes muss somit schriftlich ein Bauantrag bei der Gemeinde eingereicht werden. Diese legt den Bauantrag im nächsten Schritt der Bauaufsichtsbehörde vor, die das Bauvorhaben auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB, die Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes und andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird, prüft. Sofern die Bauaufsichtsbehörde den Campingplatz baurechtlich genehmigt, ist eine weitergehende Genehmigung nicht erforderlich.

In der Regel ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes, sofern dieser in der Gemeinde existiert, erforderlich. Dies kann von der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall auch anders entschieden werden.

Baurechtliche Einordnung

Sonderfall: Landwirtschaft und Kommunen

Für landwirtschaftliche Betriebe informieren das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und das Bayerische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in einer gemeinsamen Bekanntmachung vom 28.07.2021 über die aktuell geltenden gesetzlichen Regelungen (Bayerisches Ministerialblatt 2021 Nr. 523, Kap. 3.4.1, Satz 11):

„In der Rechtsprechung ist geklärt, dass ein Campingplatz nicht von einem landwirtschaftlichen Betrieb „mitgezogen" werden kann (vergleiche zum Beispiel BayVGH vom 20. Februar 2006, BauR 2006, 2021). 12Eine andere Betrachtung kann für einige wenige Wohnmobile gelten, deren Einrichtung den Begriff „Campingplatz" auch in anderen einschlägigen Rechtsgebieten (noch) nicht erfüllt (vergleiche Art. 25 Abs. 1 Landesstraf- und Verordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.Dezember 1982, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVBl. S. 236)geändert worden ist, wonach unter „Campingplätzen" der „[…] Betrieb und die Benutzung von Plätzen, die zum Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Zelten oder Wohnwagen bestimmt sind, […]" zu verstehen sind). 13Die dafür erforderlichen Sanitär- und sonstigen Einrichtungensind nach Möglichkeit in bestehenden Räumlichkeiten unterzubringen. 14Insbesondere ist zu berücksichtigen, ob das äußere Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Betriebs erhalten bleibt."

Durch diese Auslegung gibt es einen gewissen Spielraum bei der Einrichtung von Stellplätzen. Genehmigungsfrei bleiben diese, wenn es sich um maximal drei Stellplätze handelt, der Hof nicht im Außenbereich liegt und das Erscheinungsbild des landwirtschaftlichen Betriebs erhalten bleibt.

Bei erheblichem Flächendruck während der Saison bzw. Nachfrage, die nicht bedient werden kann, kommt auch eine **Umwidmung von öffentlichen, bereits versiegelten Flächen** in Frage. Parkplätze, die nach Art 21 GO gemeindliche Einrichtungen sind, können zum vorübergehenden Abstellen von Wohnmobilen für touristische Zwecke eingerichtet werden. Die Gemeinde muss dazu eine entsprechende Satzung erlassen.

Bestandsanalyse

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Wohnmobilstellplätze im ILE-Gebiet

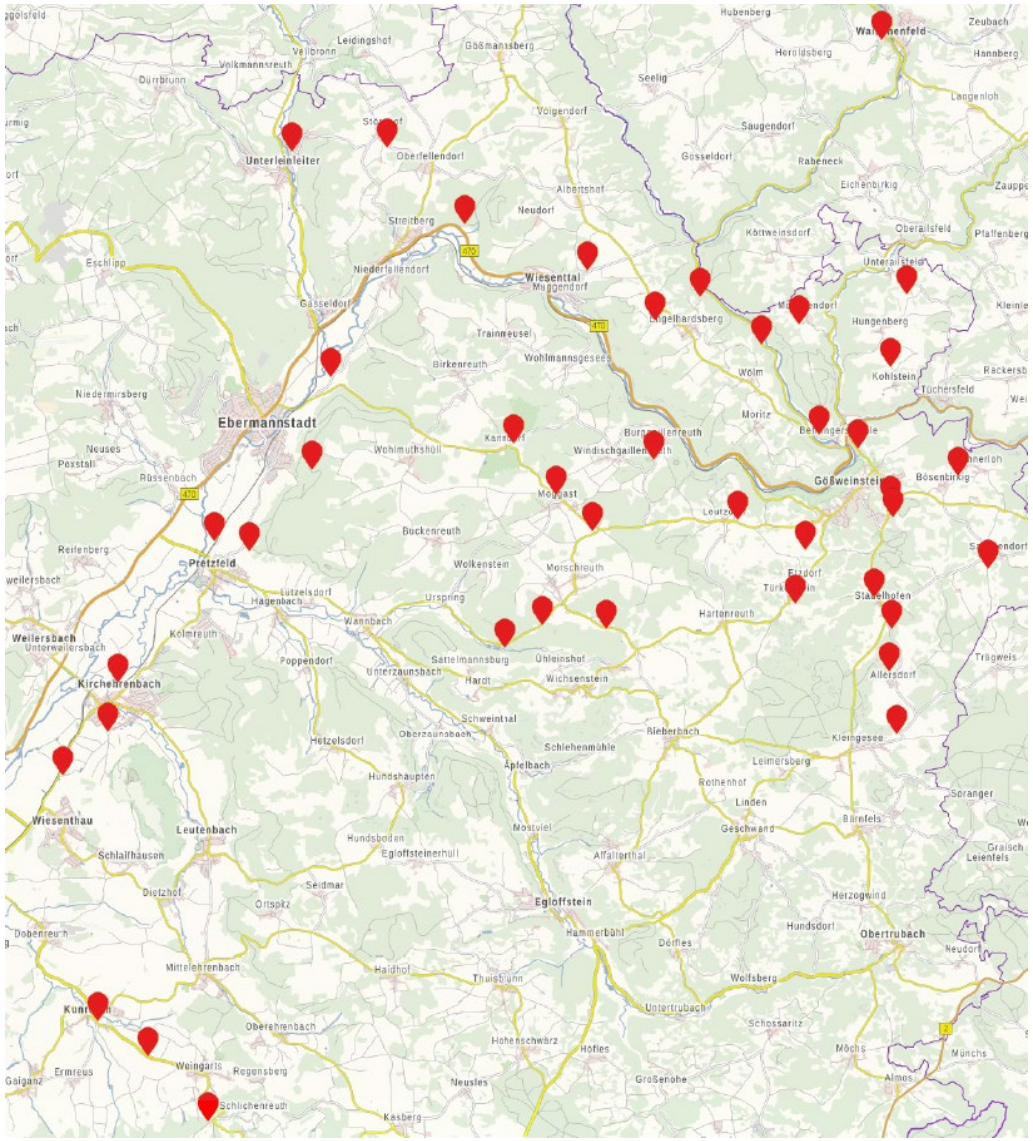
Eine Übersicht

Kommune	Stellplatz	Standplätze	Ausstattung	Kosten
Ebermannstadt	Oberes Tor / P2	10	Nur Parkplatz, Grauwasserentsorgung in der Straße „Am Kalkwerk“(ca. 650 m entfernt), keine Beschilderung	kostenfrei
Wiesenttal	Museumsbahnhof Streitberg	10	Ver- und Entsorgung, Einstiegstelle für Kanuten	4 Euro/Nacht
Gößweinstein	Friedhof	8	Ver- und Entsorgung wird momentan eingerichtet	10 Euro/Nacht
Waischenfeld	Fischergasse	3	Nur Parkplatz	kostenfrei
Gesamt		31		

Wildcamping im ILE-Gebiet

Die „Gäste“ außerhalb der Stellplätze

Neben den ausgewiesenen Stellplätzen verzeichnen die Kommunen und der Naturpark hohe Zahlen an Wildcampern. Viele dieser Wildcamping-Standorte sind bekannt und werden teilweise geduldet. Zu Wildcamping kommt es im Gebiet der ILE Fränkische Schweiz AKTIV in der Nähe von Klettergebieten und Mountainbike-Strecken, wobei die Wildcamper häufig auf ausgewiesenen Wanderparkplätzen oder in Waldeinfahrten bzw. auf landwirtschaftlichen Wegen übernachten. Bei den Wildcampern handelt es sich um junge Outdoorenthusiasten, die das vielfältige Angebot von Outdoorsportmöglichkeiten (Klettern, Mountainbiken und Kanufahren) in der Fränkischen Schweiz nutzen. Für diese Zielgruppe gibt es aktuell keine geeigneten Stellplatzangebote, da diese kleine Stellplätze in der Nähe ihrer Zielorte bevorzugen, im Gegensatz zu den Best Agern und Familien, die gerne ortsnah übernachten.



Wettbewerber außerhalb des ILE-Gebiets

Übersicht

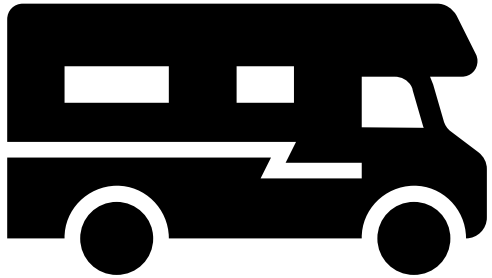
Stellplatz	Gemeinde	Preis/Nacht (in €)	Standplätze
Brauereigasthof Rothenbach	Aufseß	Unentgeltlich	10
Brauerei Reichold	Aufseß	8,00 €	25
Helmuth-Breckner-Parkplatz	Heiligenstadt	Unentgeltlich	10
Wohnmobilpark Pottenstein	Pottenstein	10,00 €	25
Am Weihersbach	Pottenstein	8,00 €	10
Bernerhof	Pottenstein	12,50 €	8
Hotel Schloßberg	Gräfenberg	10,00 €	20
Therme Obernsees	Mistelgau	10,00 €	40
Schönfelder Hof	Hollfeld	Unentgeltlich	3
Sportinsel	Forchheim	9,00 €	20

Wohnmobiltourismus in der Fränkischen Schweiz

Wo geht die Reise hin?

Die Wohnmobile kommen – auch ohne das Zutun der ILE-Gemeinden

Wildcamping verursacht ökonomische und ökologische Schäden



Grundangebot vorhanden, jedoch quantitativ und qualitativ nicht ausreichend

Zunehmend jüngere Wohnmobilisten in Deutschland unterwegs

Der steigenden Nachfrage steht kein entsprechendes Angebot gegenüber!

Bedarfsanalyse

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Bedarf an Kurzreisestellplätzen

Welche Stellplatztypen für welche Zielgruppe?

Im Gebiet der ILE Fränkischen Schweiz gibt es Bedarf an Kurzreisestellplätzen für die **Zielgruppe der Outdoorenthusiasten**, die die Tourismusregion zum Klettern und Mountainbiken aufsuchen. Diese Gruppe, die mehrheitlich aus jüngeren Menschen (Millenials 25-35 Jahre) besteht, versucht, möglichst nahe an ihren Zielen (Kletterfelsen bzw. Mountainbike-Trails) zu parken, da ihr Hauptreisegrund die sportliche Betätigung in der Natur ist. Für diese Zielgruppe gibt es bisher kein Angebot an Stellplätzen, so dass sie öffentliche Wanderparkplätze oder auch Feld- und Waldwege als Standplatz nutzen.

Die Expertengespräche mit den Bürgermeistern und Touristikern des ILE-Gebiets ergab, dass die Gemeinden z.T. über 40 Wildcamper am Wochenende zählen. Dies führt zum einen zu Konflikten mit Landwirten und Waldeigentümern, deren Flächen zum Parken genutzt werden, und zum anderen mit dem Naturschutz. Die Fränkische Schweiz ist als Naturpark ausgewiesen und verfügt über ein großes Netz an Natura-2000-Gebieten. Um diese Schutzgebiete zu erhalten, ist ein Eingreifen der Gemeinden gegen Wildcamping in gefährdeten und sensiblen Bereichen unbedingt erforderlich.

Um Outdoortouristen auf bestimmte Stellplätze zu kanalisieren, sind diese Standorte im Hinblick auf die regionalen Klettergebiete und Mountainbike-Routen auszuwählen. Eine gezielte saisonale Umwidmung von Wanderparkplätzen, die nahe an diesen Outdoor-Hotspots liegen, kann zur Kanalisierung der Reisemobilisten beitragen. Da es sich bei den Millenials ebenfalls um eine kaufkräftige Gruppe handelt, wird empfohlen, ein Stellplatzangebot für diese zu schaffen. Insgesamt wird empfohlen, mindestens 50 Standplätze auf Kurzreisestellplätzen einzurichten. Dafür bieten sich vor allem bestehende versiegelte Flächen wie Park- oder Festplätze an. Diese Plätze können flexibel erweitert werden, sollte der Bedarf noch steigen oder auch wieder anders genutzt werden, falls der Platz nicht angenommen wird. Bei Standorten, die besonders gut angenommen werden, sollten Ver- und Entsorgungsstationen eingerichtet werden und ggf. auch ein Sanitärgebäude errichtet werden.

Zielgruppen für die Fränkische Schweiz

Kurzreisestellplätze für Outdoorenthusiasten

Kurzreisestellplatz

- Bewirtschafteter Stellplatz
- Ggf. Ver- und Entsorgung
- Aufenthaltsdauer: 1 - 2 Nächte

Outdoorenthusiasten

- Nahe an Kletterfelsen bzw. Kletter-Hotspots
- Bleiben nur 1-2 Nächte
- Suchen einfachen und günstigen Stellplatz
- Müllentsorgung muss gewährleistet sein
- Forderung: vollausgestattete Mobile (Toilette!)
- Kosten: max. 10€ / Nacht
- Kontrolle z.B. durch Naturpark

Bedarf an Touristikstellplätzen

Welche Stellplatztypen für welche Zielgruppe?

Neben Kurzreisestellplätzen gibt es zudem Bedarf an Touristikstellplätzen mit der **Zielgruppe Best Ager und Familien**. Die bestehenden Wohnmobilplätze im ILE-Gebiet und angrenzenden touristischen Orten wie Pottenstein sind in den Sommermonaten voll ausgelastet, so dass die Nachfrage aktuell nicht gedeckt werden kann. Zudem kann beim Wohnmobiltourismus gesagt werden, dass ein steigendes Angebot auch die Nachfrage erhöht. Wird die ILE-Region in einschlägigen Portalen als Ziel mit attraktiven Stellplätzen ausgewiesen, kommen potenziell verstärkt Wohnmobilreisende in die Region. Diese werden aktuell bereits von den bestehenden Stellplätzen in Ebermannstadt, Gößweinstein, Streitberg und Waischenfeld angesprochen, die jedoch aufgrund ihrer schlechten Ausschilderung, der fehlenden Ausstattung und ihres Pflegezustands teilweise nicht gut angenommen werden. Diese Plätze sollten aufgewertet und nach Möglichkeit ausgebaut werden. Um das Landschaftsbild zu schonen und die Kleinteiligkeit der Fränkischen Schweiz zu nutzen, bieten sich für die weitere Ausweisung die umliegenden Orte mit gastronomischen und Nahversorgungsangeboten an.

Aktuell besteht kein Angebot an (ausgestatteten) Touristikstellplätzen. Generell spricht die Fränkische Schweiz mit ihren Angeboten schon die Zielgruppe der Best Ager an (s. Tourismuskonzept Fränkische Schweiz). Auch die Kommunen wollen diese Gruppe der älteren Wohmobilreisenden, die besonders kaufkräftig sind, noch stärker zum Aufenthalt motivieren. Dazu wird ein entsprechendes Angebot an ausgestatteten Wohnmobilstellplätzen benötigt. In einem ersten Schritt wird empfohlen, 60 Standplätze verteilt über mehrere Stellplätze im ILE-Gebiet einzurichten. Der Vergleich mit anderen Mittelgebirgsdestinationen wie dem Sauerland, der Eiffel, der Sächsischen Schweiz und dem Schwarzwald ergibt, dass diese Größenordnung geeignet ist, um ein adäquates Angebot für Wohnmobilreisende zu schaffen, die sich länger als eine Nacht im ILE-Gebiet aufhalten sollen. Durch die nahegelegenen Quellmärkte der Metropolregionen Nürnberg, München und Frankfurt und dem exponentiellen Anstieg im Verkauf von Wohnmobilen besteht die Nachfrage nach Stellplätzen bereits, was die Auslastung der beiden Stellplätze in Pottenstein zeigt. Durch ein Angebot kann diese Nachfrage auch im Gebiet der ILE Fränkische Schweiz gedeckt und das Übernachtungsangebot diversifiziert werden.

Wohnmobiltourismus in der Fränkischen Schweiz

Touristikstellplätze für Best Ager und Familien

Touristikstellplatz

- Bewirtschafteter Stellplatz
- Ver- und Entsorgung
- Aufenthaltsdauer: bis zu 3 Nächten

Best Ager und Familien

- Nahe an den Hauptorten mit Möglichkeit zur Einkehr und Versorgung
- Nähe von Freizeiteinrichtungen und Badestellen
- Aufenthalt bis zu 3 Nächten
- Höherer Komfort: Ver- und Entsorgung, Strom, evtl. Sanitätsgebäude
- Kosten: 10€ - 14€ / Nacht
- Ticket wird am Automaten gelöst

Ausstattungsbedarf

Wie sollten die Plätze ausgestattet sein?

Die empfohlenen Wohnmobilstellplätze sollten allgemein mit einer Ver- und Entsorgung (Wasser und Grauwasser), Stromanschlüssen für jeden Standplatz, einem Sanitärgebäude (WC/Dusche) und Müllentsorgung am Platz ausgestattet sein. Dies ist gerade dann erforderlich, wenn die Wohnmobil-reisenden länger als eine Nacht bleiben sollen. Für die empfohlenen Touristikplätze ist dieser Ausstat-tungsgrad auch aufgrund der anzusprechenden Zielgruppe (Best Ager, Familien) erforderlich. Für Kurzreisestellplätze, die mit dem Ziel der zügigen Kanalisierung von Wildcampern dienen, ist vorerst nur eine Ausweisung einer Fläche zur legalen Übernachtung und eine Müllentsorgung erforderlich, um diese Maßnahmen schnell umsetzen zu können. Mittel- bis langfristig sollte auch hier ein Sani-tätsgebäude errichtet werden. Zur Vermeidung von Fäkalien in der unmittelbaren Umgebung des Wohnmobilstellplatzes, kann eine provisorische Toilette wie z.B. eine Komposttoilette errichtet werden. Diese sollte so aufgestellt werden, dass sie nicht direkt mit dem Wohnmobil erreicht werden kann, um zu verhindern, dass Wohnmobilreisende ihre Chemietoiletten dort entsorgen. Allgemein besteht im ILE-Gebiet ein erhöhter Bedarf an öffentlichen Toiletten für Urlauber und Naherholungssuchende wie Wanderer und Radfahrer. Es wird empfohlen an den Stellplätzen, über das Angebot an öffentlichen Toiletten zu informieren und das Netzwerk an öffentlichen Toiletten auszubauen.

Strategie - der Weg der ILE Fränkische Schweiz AKTIV

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Strategie für die ILE Fränkische Schweiz aktiv

Zielsetzung

Entwicklung von Wohnmobiltourismus

Touristische Einnahmen und Wertschöpfung steigern

- Erweiterung des zielgruppenorientierten Beherbergungsangebots
- Ansprache neuer Zielgruppen
- Erhöhung der Aufenthaltsdauer

Öffentlichen Raum und Natur schützen

- Kanalisierung von Wildcampern
- Reduzierung der ökologischen Schäden durch Schaffung von alternativen Angebote für Wildcamper

Strategie für die ILE Fränkische Schweiz aktiv

Leitziele

Übergeordnetes Leitziel

Das übergeordnete Leitziel der Kommunen der ILE Fränkische Schweiz AKTIV ist die **Entwicklung des Wohnmobiltourismus** zur stärkeren Diversifizierung des Beherbergungsangebots und Gewinnung neuer Gästegruppen. Bisher ist der Wohnmobiltourismus nur ein Randthema in der Tourismusentwicklung der ILE. Mit der steigenden Bedeutung von Wohnmobiltourismus in Deutschland und der verstärkten Nachfrage in den Kommunen soll der Wohnmobiltourismus durch die Aufwertung und den Ausbau von Stellplätzen gefördert werden. Bisher liegt der Schwerpunkt im Beherbergungssektor auf Ferienwohnungen.

Spezifische Leitziele

Ein spezifisches Leitziel ist die **Steigerung der touristischen Einnahmen und der Wertschöpfung**. Mit der Ausweisung von Stellplätzen werden zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten für Individualreisende geschaffen und vor allem die Zielgruppen Best Ager und Outdoorenthusiasten angesprochen. Durch die Aufwertung der bestehenden Stellplätze und der Schaffung neuer qualitativ-hochwertiger Stellplätze wird die Aufenthaltsdauer der Wohnmobilisten in den Kommunen erhöht und damit auch die Wertschöpfung durch die Ausgaben, die vor Ort getätigt werden, erhöht. Durch die Umwegrentabilität, die Wohnmobilreisende vor Ort verursachen, profitieren die Gemeinden direkt von der Ausweisung neuer Stellplätze.

Das zweite spezifische Leitziel ist der **Schutz des öffentlichen Raums und der Natur**. Sowohl der öffentliche Raum als auch der Naturraum werden durch das zunehmende Wildcamping gefährdet. Durch die Kanalisierung von Wildcampern auf bestimmte Stellplätze soll der Flächendruck reduziert werden. Dazu sollen günstige Alternativen zum Wildcamping geschaffen und etabliert werden. Die Gemeinden haben dadurch wieder einen besseren Überblick, wo sich Wohnmobilreisende aufhalten und reduzieren Konflikte, die aufgrund der Wildcamping-Problematik mit Landwirten und Waldbesitzern entstehen. Gleichzeitig ist es notwendig, den sensiblen Naturraum des Naturparks Fränkische Schweiz vor einer starken Belastung mit Müll und Fäkalien zu schützen.

Strategie für die ILE Fränkische Schweiz aktiv

Strategien zur Zielerreichung

Durch die strategische Ausweisung und Aufwertung von Stellplätzen sollen die genannten Ziele erreicht werden und der Bereich Wohnmobiltourismus innerhalb der ILE in den Fokus genommen werden:

- **Dezentralisierung und Kleinteiligkeit**: Aufgreifen der Kleinräumigkeit der Fränkischen Schweiz mit ihren verschiedenen touristischen Schwerpunkten durch Ausweisung kleinerer Stellplätze an unterschiedlichen Standorten. Damit soll auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich gehalten werden.
- **Standortwahl entsprechend Zielvorgabe**: Die Standorte werden in Abhängigkeit der beiden Ziele ausgewählt. Dabei wird zwischen der Einrichtung von Kurzreise- und Touristikstellplätzen unterschieden.
- **Zielgruppenorientierung bei Stellplatztyp und Ausstattungsgrad**: Dabei wird zwischen der Einrichtung von Kurzreise- und Touristikstellplätzen unterschieden.
  - Die Kurzreisestellplätze richten sich vornehmlich an Outdoor-Enthusiasten wie Kletterer und Mountainbiker, die momentan zur Wildcamping-Problematik im Gebiet beitragen. Kurzreisestellplätze verfügen über minimale oder keine Ausstattung und sind verglichen mit den Touristikstellplätzen eine Alternative für Wildcamping. Sie sind nahe an den Klettergebieten gelegen. Empfohlen wird die Ausstattung mit einer Toilette, um eine möglichst geringe Belastung durch Fäkalien im Umgriff der Fläche zu haben.
  - Touristikstellplätze richten sich vor allem an Best Ager und Familien. Sie verfügen über eine Komfortausstattung (Ver- und Entsorgung, ggf. Sanitärgebäude) und sind auf einen längeren Aufenthalt (>3 Tage) ausgelegt. Sie verfügen über eine direkte Anbindung an Zentren, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen und sind gleichzeitig ruhig gelegen.
- **Vernetzung**: Die Stellplätze sind untereinander vernetzt. Wohnmobiltouristen auf Kurzreisestellplätzen können je nach räumlicher Lage gegen Entgelt die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Touristikstellplätze nutzen. Über eine gemeinsame Buchungsdatenbank kann eingesehen werden, wo noch freie Standplätze zur Verfügung stehen.

Empfehlungen für bestehende Plätze

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Bestehende Plätze im ILE Gebiet

Allgemeine Empfehlungen

Allgemeine Empfehlungen für die bestehenden Wohnmobilstellplätze

- Aktuell bestehen 4 öffentliche Stellplätze im Gebiet der ILE Fränk. Schweiz AKTIV
- Alle Stellplätze werden von Kommunen betrieben
- Alle Standorte sind generell durch ihre Lage für den Stellplatzbetrieb geeignet
- Es wird empfohlen, diese Stellplätze zu erhalten, da so kein erneuter Planungsaufwand entsteht (31 Stellplätze)
- Im folgenden werden Empfehlungen für die einzelnen Stellplätze gegeben

Empfehlungen für bestehende Plätze im ILE-Gebiet

Ebermannstadt – Oberes Tor

Ebermannstadt
Oberes Tor

- Ausschilderung verbessern
- Abgrenzung von Parkplatz
- Informationstafeln ergänzen („Wo kann das Grauwasser hin?“)
- Standplätze markieren (aktuell nur PKW!)

Empfehlungen für bestehende Plätze im ILE-Gebiet

Gößweinstein Friedhof

Gößweinstein Friedhof

- Informationstafeln ergänzen
- Ver- und Entsorgung anbieten (im Aufbau)

Empfehlungen für bestehende Plätze im ILE-Gebiet

Streitberg - Museumsbahnhof

Streitberg Museumsbahnhof

- Aktuelle schlechter Zustand, jedoch Lage gut → soll erhalten bleiben
- Informationstafeln ergänzen
- Pflege des Platzes verbessern
- Ver- und Entsorgung anbieten

Empfehlungen für bestehende Plätze im ILE-Gebiet

Waischenfeld - Fischergasse

Waischenfeld Fischergasse

- Informationstafeln ergänzen
- Nur Stellplatz für eine Übernachtung
- Aufgrund geringer Standplatzzahl keine weiteren Empfehlungen
- Nur Transitplatz

Potenzialflächen

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Bewertung und Priorisierung der Potenzialflächen

Vorgehen und Ergebnisse

- Insgesamt wurden 46 Stellplätze aus den Kommunen eingereicht
- Bewertung der Plätze durch eine Nutzwertanalyse anhand von Standortkriterien differenziert je nach Touristik- bzw. Kurzreisestellplatz. Insgesamt konnte eine Punktzahl von 30 Punkten erreicht werden (= Top-Standort)
  - **Touristikplätze**: 11 Standorte konnten für Touristikstellplätze empfohlen werden
  - **Kurzreisestellplätze**: 31 Standorte konnten für Kurzreisestellplätze empfohlen werden
  - **Ausgeschieden**: 4 Standorte sind ausgeschieden
- Standorte mit mehr als 25 Punkten wurden priorisiert. Diese sollen von den Kommunen vorrangig entwickelt werden.
- Die Steckbriefe der einzelnen Standorte liegen den Kommunen vor.