PLANUNGSHILFE

Reisemobilstellplätze in Deutschland

DTV
Deutscher
Tourismusverband e.V.

Seit der Ausweisung des ersten deutschen Reisemobilstellplatzes im ostbayerischen Viechtach im Jahre 1983 hat sich der Reisemobiltourismus von einem anfangs noch belächelten Nischenmarkt zu einem boomenden Segment im Deutschlandtourismus entwickelt. Den über 450.000 allein in Deutschland zugelassenen Reisemobilen stehen über 3.600 Stellplätze aller Größen- und Qualitätsstufen gegenüber. Mit der Entwicklung zu immer größeren, besseren und in der Nähe zu touristischen Anziehungspunkten gelegenen Stellplätzen hat sich der Reisemobiltourismus längst zu einer eigenständigen Urlaubsform entwickelt, die die spezifischen Wünsche und Bedürfnisse von Reisemobiltouristen zu berücksichtigen sucht. Insgesamt gehört Deutschland neben Frankreich und Italien zu den Ländern in Europa mit der besten Infrastruktur für Reisemobiltouristen, die aber immer noch ausbaufähig ist.

Die vorliegende Planungshilfe wurde vom Deutschen Tourismusverband e.V. (DTV) in Zusammenarbeit mit dem Allgemeinen Deutschen Automobilclub e.V. (ADAC), dem Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V. (BVCD), dem Caravaning Industrie Verband e.V. (CIVD), dem Deutschen Caravaning Handels-Verband e.V. (DCHV), Thomssen Consult sowie der Qualitätsmarke Top-Platz erstellt.

Ihr Ziel ist es, kommunalen und privaten Anbietern verlässliche Empfehlungen zur Anlage, Ausstattung und Weiterentwicklung von Reisemobilstellplätzen in Deutschland zu liefern. Die jeweils gültigen Gesetze, Verordnungen und Satzungen sind dabei in jedem Fall einzuhalten. Die Planungshilfe will bestmögliche Lösungen zeigen, definiert aber keine Mindeststandards.

DEFINITION

Reisemobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Reisemobilen und ihrer Nutzer ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss. Reisemobile, auch Wohnmobile genannt, sind selbstangetriebene Freizeitfahrzeuge und unterscheiden sich dadurch von einem Wohnwagen, auch Caravan genannt, der von einem Pkw gezogen wird. Ein Stellplatz besteht aus einer gewissen Anzahl von Standplätzen für je ein Reisemobil. Wenn ein Standplatz zum Beispiel durch Markierungen (siehe Punkt Kapazitäten, Platzgestaltung und Standplätze) bestimmt wird, dann handelt es sich um eine Parzelle.

In der Praxis haben sich folgende Hauptgruppen von Reisemobilstellplätzen entwickelt, die sich durch Faktoren wie Lage und Ausstattung voneinander unterscheiden lassen:

- Basic-Platz: Einfacher Übernachtungsplatz für eine Nacht unweit von Fernstraßen, bei Gaststätten oder Freizeitanlagen, oft nur mit rudimentärer Ausstattung, ohne fest installierte Stromanschlüsse und Frischwasserentnahmestelle.
- Standard-Platz: Teilweise parzellierter Stellplatz, oft auf umgewidmeten Parkflächen. Zur Standardausstattung zählen in der Regel Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Stromanschlüsse, Müllbehälter und eine Infotafel zur Stellplatzorganisation.
- Premium-Platz: Überwiegend parzellierter Stellplatz in ereignisnaher Lage und mit über den Standard hinausgehender Ausstattung mit Sanitäranlagen, Geschirrspülbecken, Waschmaschine, Wäschetrockner, Hundedusche, WLAN, Infomöglichkeiten zu den touristischen Attraktionen, Brötchenservice und persönlicher Gästebetreuung.

Gleichwohl übernachten Reisemobilisten auch auf Campingplätzen.

BASISDATEN ZUM REISEMOBILTOURISMUS – EINE TYPOLOGIE

Reisemobilisten sind ausgeprägte Individualisten. Sie suchen Ziele auch abseits der ausgetretenen Pfade des Massentourismus. Sie sind finanziell weitgehend unabhängig. Reisemobilisten bevorzugen vor allem Kurzreisen innerhalb von Deutschland und sind gerade deshalb für den Deutschlandtourismus ausgesprochen attraktiv. Campinganlagen können die Ansprüche dieser Klientel allerdings nur zum Teil erfüllen. Zum einen stört die hohe Mobilität der Reisemobilisten andere Besucher, zum anderen sind viele Plätze auf die großen und schweren Reisemobile nicht vorbereitet. Deshalb suchen Reisemobilisten vermehrt nach Alternativen. Daher hat sich seit 1983 eine Infrastruktur außerhalb von Campingplätzen entwickelt, zu der auch Campingunternehmer beigetragen haben. Heute präsentiert sich der Reisemobiltourismus in Deutschland mit über 3.600 Stellplätzen[1] vielfältiger und lebendiger denn je. Trotz der großen Anzahl bestehender Stellplätze bietet er für Kommunalpolitiker, Touristiker und Investoren eine große Chance, sich einer neuen Herausforderung und Entwicklung im Bereich Tourismus zu stellen.

Das Kraftfahrt-Bundesamt gibt die Zahl der in Deutschland zugelassenen Reisemobile zum 1.1.2017 mit über 450.000 Fahrzeugen an. Ergänzend kommen nach einer Schätzung des CIVD noch ca. 100.000 umgebaute bzw. als Pkw zugelassene Reisemobile dazu. Rechnet man die ausländischen Reisemobilisten (Incoming) dazu, dürfen wir nach einer Schätzung der European Caravan Federation (ECF) in Europa von insgesamt 1,8 Millionen Reisemobilen ausgehen.[2]

Da mindestens jeweils zwei, oft drei und mehr Personen an Bord sind, verbringen allein in Deutschland mehr als eine Million Menschen ihre Freizeit in einem Reisemobil. Die „Grundlagenstudie zum Reisemobiltourismus in Deutschland" hat es an den Tag gebracht: Reisemobilisten sind überaus reiseaktiv. Dabei sind die Nebensaisonzeiten besonders beliebt.

Um diese Reisenden als Gäste gewinnen zu können, bedarf es reisemobilgerechter Angebote. Destinationen, die sich dem Trend zum Reisemobiltourismus verschließen, geht von vornherein ein Teil der potenziellen Kunden verloren.

Der Wunsch nach reisemobilgerechten Angeboten zeigt in immer mehr Ländern Europas Wirkung: Seit Mitte der neunziger Jahre entwickelten sich die Angebote erst in Frankreich und Italien, dann in Deutschland. Inzwischen gibt es auch eine sich entwickelnde Landschaft von Reisemobilstellplätzen in Belgien, den Niederlanden, Luxemburg, Spanien und Skandinavien. So entsteht europaweit eine vielfältige Stellplatz-Szenerie mit zahlreichen Übernachtungsplätzen bei Gaststätten und Hotels, auf Weingütern, bei Freizeitparks, Museen, bei Bädern und Thermen, auf Bauernhöfen und bei Reisemobilhändlern, aber auch auf öffentlichen Parkplätzen und eigens eingerichteten Premiumplätzen sowie auf oder vor Campingplätzen.

[1] dwif e.V. (2018): Der Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus als Wirtschaftsfaktor: Angebot, Nachfrage und ökonomische Relevanz in Deutschland 2017/18, München.

[2] European Caravan Federation (2017): EUROPE: Motor Caravans in use (registered 31.12.), http://www.e-c-f.com/fileadmin/templates/4825/images/statistics/E.7.0.2.2016.pdf (letzter Zugriff 16.05.2018).

DER TYPISCHE REISEMOBILIST IN ZAHLEN[3]

Alter der Reisemobilnutzer

bis 39	16 %
40 bis 49 Jahre	22 %
50 bis 59 Jahre	30 %
60 bis 69 Jahre	28 %
über 70 Jahre	4 %

Anzahl Reisende pro Reisemobil

2 Erwachsene	80 %
2 Erwachsene u. 1 Kind	10 %
2 Erwachsene u. 2 Kinder	4 %
1 Erwachsener	6 %

Monatliches Nettoeinkommen (pro Haushalt)

bis 2.000 Euro	23 %
bis 3.000 Euro	33 %
mehr als 3.000 Euro	44 %

Die Top-3-Lieblingsziele

Deutschland	88 %
Frankreich	49 %
Italien	39 %

Häufigkeit längerer Fahrten mit dem Reisemobil

Reisemobilisten sind häufiger pro Jahr als andere Urlauber unterwegs: Mehr als 90 Prozent verreisen zweimal und öfter für eine fünf und mehr Tage dauernde Reise und nutzen dabei gerne auch Campingplätze.

2 - 3 längere Reisen pro Jahr	52 %
4 - 5 längere Reisen pro Jahr	29 %
6 längere Reisen und mehr pro Jahr	10 %

Häufigkeit kürzerer Fahrten mit dem Reisemobil

Zusätzlich zu längeren Reisen unternehmen 40 Prozent der Reisemobilisten Kurzreisen (zwei bis vier Tage). Diese Gruppe ist vorwiegend auf Stellplätzen unterwegs.

1	Kurzreise	7 %
2 - 3	Kurzreisen	23 %
4 - 5	Kurzreisen	22 %
6 - 10	Kurzreisen	22 %
11 - 15	Kurzreisen	8 %
mehr als 15	Kurzreisen	11 %

Ausgaben der Reisemobilisten (außerhalb von Campingplätzen)[4]

Reisemobilisten geben **50,50 Euro** pro Person und Tag (inkl. Stellplatzgebühren) im Zielgebiet aus. Insgesamt belaufen sich die Umsätze durch Reisemobilisten, die außerhalb von Campingplätzen übernachten, auf **1,33 Milliarden Euro**. Dazu kommen die Umsätze durch Fahrtkosten von Reisemobilisten, die außerhalb von Campingplätzen übernachten, in Höhe von **986,4 Millionen Euro**.

[3] Alle Daten, wenn nicht anders vermerkt, entstammen Denise Czapla, Andreas Kasten, Ina Schulz, Henry Vahl (Wissenschaftliche Leitung: Prof. Dr. Gerd Peters) (2010): Reisemobiltourismus in Deutschland 2010.

[4] dwif e.V. (2018): Der Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus als Wirtschaftsfaktor: Angebot, Nachfrage und ökonomische Relevanz in Deutschland 2017/18, München.

PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtlich gesehen sind Reisemobilstellplätze „bauliche Anlagen", die der Genehmigung durch die zuständigen Behörden bedürfen. Erste Anlaufstelle ist die zuständige Kommune. Denn nur eine genehmigte Anlage bietet Rechts- und Investitionssicherheit! Das Planungsrecht ist Landesrecht und in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich geregelt. Darin sind zum Teil Festlegungen getroffen, die unter Umständen auch bei der Errichtung von Reisemobilstellplätzen zu beachten sind, wie zum Beispiel:

Allgemeine Gestaltung, Umweltschutz — Begrünung, Mindestparzellengröße, Versiegelungsgrad etc.

Brandschutz — die einschlägigen Brandschutzvorschriften sind unbedingt einzuhalten

Unfallverhütung/ Verkehrssicherung — Platzbeleuchtung etc.

Sicherheit und Ordnung — Notruf-Informationen, Einfriedung der Anlage, Platzaufsicht etc

Hygiene — Trinkwasserversorgung, Abwasser- und Müllentsorgung, sanitäre Einrichtungen

Besondere Einrichtungen für Mobilitäts-eingeschränkte

Verweis auf Anhang 1 (Planungsrechtliche Aspekte zur Zulässigkeit von Reisemobilstellplätzen)

Beispiel für eine Wohnmobilstellplatz-Satzung (Gemeinde Bad Überkingen): www.bad-ueberkingen.de > Rathaus&Verwaltung > Ortsrecht > Wohnmobilstellplatz-Satzung

FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Für die Errichtung von Reisemobilstellplätzen werden gegebenenfalls Fördermittel bereitgestellt. Auskünfte zu Richtlinien, Anträgen und konkreten Förderbedingungen geben die jeweiligen regionalen Wirtschaftsförderungen in den Landkreisen. Diese sind erste Ansprechpartner.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Vor Beginn der Planungen für neue Stellplätze ist es erforderlich, eine Zielgruppen- und Potentialanalyse zu erstellen, die die Größe und Ausstattung des Reisemobilstellplatzes bestimmt. Daraus lässt sich seine Wirtschaftlichkeit ermitteln (siehe auch Kapitel Kapazitäten, Platzgestaltung und Standplätze).

Durchschnittliche Auslastung von Reisemobilstellplätzen[5]

3.600 Stellplätze mit ca. 62.000 Standplätzen

Durchschnittliche Größe eines Stellplatzes

17 Standplätze
156 Übernachtungen* pro Standplatz im Jahr

Durchschnittlicher Fahrzeugbesetzungsgrad je Reisemobil

2,4 Personen

Durchschnittliche Auslastung pro Standplatz

jährlich 65 vermietete Nächte

→ bei 365 Tage sind das 18 % Auslastung je Reisemobilstellplatz pro Jahr

→ bei einer 210-Tage-Saison sind das 31 % Auslastung je Reisemobilstellplatz pro Jahr

Kürzere Saisonzeiten ergeben andere Auslastungszahlen.

Die Übernachtungen beziehen sich nicht auf die Auslastung des Stellplatzes/Standplatzes, sondern definieren die durchschnittliche Anzahl der Reisemobile auf dem Standplatz.

Durchschnittlicher Übernachtungspreis je Standplatz

14,00 Euro (inkl. MwSt)

Gut geführte Reisemobilstellplätze in attraktiven Destinationen können im Ganzjahresbetrieb in Ausnahmefällen auf eine Auslastung von bis zu 60 % kommen. Umgekehrt gilt: Reisemobilstellplätze sind heutzutage keine Selbstläufer mehr. Es gibt bereits Betriebe, die aus wirtschaftlichen Gründen schließen mussten.

Die Erstellungskosten lassen sich nicht pauschal hochrechnen, ohne die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Wesentlicher Kostenfaktor für den Stellplatzbau sind die Tiefbauarbeiten. Zu prüfen sind unter anderem folgende Punkte:

- Wie ist die Bodenbeschaffenheit?
- Gibt es Altlasten?
- Ist das Gelände an die Kanalisation angeschlossen?
- Sind die Zufahrtstraßen reisemobilgerecht befestigt?
- Lässt sich WLAN problemfrei installieren?

Verweis auf Anhang 2 (Wirtschaftlichkeit)

STANDORTANALYSE

Bei der Entscheidung für den geeigneten Stellplatztyp sind eine sorgfältige Standort- sowie eine Wettbewerbsanalyse unabdingbar. Zu berücksichtigen sind:

- Nähe zu den touristischen Anziehungspunkten
- ruhige Lage
- mögliche Kapazität des Stellplatzes
- mögliche Vernetzung mit touristischen Attraktionen
- Nähe zu guter Gastronomie
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten
- Anschluss an den Öffentlichen Nahverkehr

Eine Stärken-/Schwächen-Analyse des Stellplatzumfeldes im Radius von ca. 50 km wird empfohlen. Welche Schwächen der anderen Mitbewerber kann ich zu meinen Stärken machen? (Bsp.: größere Parzellen, moderne Entsorgungsstation, besserer Service).

ACHTUNG!

Nicht jeder Standort ist für einen Stellplatz geeignet. Ohne die Vernetzung mit touristischen Attraktionen besteht die Gefahr einer Fehlinvestition.

* 156 Übernachtungen inklusive Personen bei durchschnittlicher Auslastung von 65 Reisemobilen pro Stellplatz mit durchschnittlich 2,4 Personen

[5] dwif e.V. (2018): Der Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus als Wirtschaftsfaktor: Angebot, Nachfrage und ökonomische Relevanz in Deutschland 2017/18, München.

LAGE UND ANBINDUNG

Reisemobilstellplatze werden in erster Linie touristisch genutzt. Insofern ist die Wahl des richtigen Standortes der entscheidende Erfolgsfaktor. Reisemobilfahrer schätzen die fußläufige Nähe zum touristischen Ereignis (zum Beispiel Stadtzentrum, Gaststätte, Therme, Gewässer). Bei größeren Städten ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der Anschluss an Rad- und Wanderwege sowie an Wasserstraßen relevant.

Im Idealfall ist der Stellplatz von den Fernstraßen leicht zu erreichen. Die Zufahrt sollte 24 Stunden und auch für Fahrzeuge über 7,5 Tonnen und bis zu 4,0 Meter Höhe möglich sein. Bei der Planung von Reisemobilstellplätzen sollten mögliche Umweltzonen bedacht werden, um auch älteren Fahrzeugen die Zufahrt zu ermöglichen.

Um eine Fremdnutzung eines Reisemobilstellplatzes zu vermeiden, können geeignete technische Einrichtungen installiert werden (Kette, Schranke, etc.). Eine Umfriedung des Geländes erleichtert die Ausübung des Hausrechts (siehe Kapitel Kapazitäten, Platzgestaltung und Standplätze).

BESCHILDERUNG

Eine Beschilderung der Reisemobilstellplätze ist im Sinne der Verkehrsführung und Verkehrssicherheit empfehlenswert, um – trotz weit verbreiteter Navigationsgeräte – auch Durchreisende und Zufallsgäste auf das Angebot aufmerksam zu machen. Einzelabsprachen erfolgen mit den zuständigen Behörden. Ebenso sollte auch eine deutliche Kenntlichmachung des eigentlichen Platzes bei der Zufahrt erfolgen. Dazu empfiehlt sich – sofern zulässig – die Verwendung des Parkplatzzeichens Nr. 314 der StVO in Verbindung mit dem dargestellten Reisemobilpiktogramm, mit oder ohne Hinweise für „Frischwasser", „Entsorgung Mobiltoilette" und „Entsorgung Grauwasser".

Straßenverkehrszeichen Nr. 314

Straßenverkehrszusatzzeichen 1048/17

KAPAZITÄTEN, PLATZGESTALTUNG UND STANDPLÄTZE

Das Gros der Reisemobilstellplätze in Deutschland weist eine Kapazität zwischen 5 und 20 Standplätzen auf. Der aktuelle Mittelwert aller Reisemobilstellplätze in Deutschland beträgt 17 Standplätze pro Betrieb. Bei privat geführten Stellplätzen empfiehlt sich eine Mindestgröße von 50 Standplätzen. Wirtschaftlicher sind aber Stellplätze ab ca. 80 Standplätzen – wenn der Investor diesen Platz als Haupterwerbsmodell betreibt. Als zweites Standbein neben Gaststätte und Weingut lassen sich auch kleinere Stellplätze im Nebenerwerb privatwirtschaftlich führen (siehe auch Kapitel Wirtschaftlichkeit).

Moderne Übernachtungsstätten gehen in der Gestaltung über parkplatzähnliche Anlagen mit größeren Parzellen weit hinaus. Es handelt sich um Betriebe mit Freizeitcharakter und Wohlfühlambiente. Die Fahrwege zu und auf dem Platzgelände müssen über eine ausreichende Breite verfügen und für Fahrzeuge bis zu einer Gesamthöhe von maximal vier Metern passierbar sein. (Hinweis: Reisemobile können bis zu 12 Meter lang, 2,5 Meter breit und 3,80 Meter hoch sein). Eine landschaftsgerechte Bepflanzung im Außen- und Innenbereich eines Stellplatzes begünstigen sein Erscheinungsbild im Hinblick auf Anlieger, wie auch Reisemobiltouristen. Entsprechende Begrünungsmaßnahmen dienen zum einen der Geländestrukturierung, zum anderen bieten sie auch Schatten oder Sichtschutz.

Reisemobiltouristen erreichen ihr Übernachtungsziel nicht selten spätabends. Eine ausreichende Beleuchtung der Wege sowie der Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind somit Aspekte des Komforts und der Sicherheit.

Die Standplätze sollten eben und mit einer guten Oberflächenentwässerung und -versickerung versehen sein. Die Tragfähigkeit des Untergrunds sollte mindestens für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 3,5 Tonnen ausgelegt sein. Mit diesem Richtwert deckt man 81 Prozent des aktuellen Bestands an Reisemobilen ab. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass Reisemobile bis zu 12 Tonnen Gesamtgewicht haben können. Dies entspricht einer Zulassungsquote von 99,9 Prozent aller Reisemobile. Ein entsprechender Hinweis bzw. eine Beschilderung ist bereits an der Zufahrt geboten.

Es wird empfohlen, eine Parzellierung oder Markierung der Standplätze vorzunehmen. Diese sollte ein Mindestmaß von 10 x 5 Metern nicht unterschreiten. Premiumstellplätze sollten Parzellengrößen ab 10 x 6 Meter anbieten. Ausreichende Rangierflächen auf den Fahrwegen sind zu berücksichtigen (mind. 5,5 Meter).

VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Grundsätzlich verfügen Reisemobile über einen Frischwassertank und einen Abwassertank sowie über eine mobile Kassettentoilette für Fäkalien oder einen fest eingebauten Fäkalientank. Je nach Nutzung müssen diese in einem Abstand von wenigen Tagen entleert werden. Zu diesem Zweck gibt es sogenannte Versorgungs- und Entsorgungsstationen (kurz VE), die Frischwasser spenden und Abwasser und Fäkalien aufnehmen und entsorgen. Es gibt etliche VE-Stationen. Seltener sind individuelle Lösungen.

Abwasserentsorgung und Fäkalien

Grundsätzlich besteht die Wahl zwischen einer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtung in einem zentralen Bereich bei der Einfahrt zum Stellplatz oder einer dezentralen Lösung, bei der die entsprechenden Einrichtungen an jeder Parzelle vorhanden sind.

Bei der Standortwahl der zentralen Abwasserentsorgung ist zu berücksichtigen, dass die Ausläufe der Abwasser- und Fäkalientanks bei den verschiedenen Reisemobilmodellen an unterschiedlichen Seiten der Fahrzeuge zu finden sind.

Deshalb sollte bei der Einrichtung einer zentralen Abwasserentsorgung für Reisemobile eine großzügige Rangierfläche dafür vorhanden sein.

Moderne VE-Stationen bestehen aus mehreren Modulen: Frischwassersäule, Kassettentoilettenentsorgung und überfahrbarer Edelstahl- oder Betontrichter mit Wasserspülung für die Entsorgung von Festtanks. Aus hygienischen Gründen ist es dringend geboten, die einzelnen Module räumlich getrennt voneinander zu installieren. Für kleinere Stellplätze reicht auch eine Ein-Säulen-Lösung aus. Neu am Markt sind benutzerfreundliche Stationen zum automatischen Entleeren und Reinigen von Kassettentoiletten.

Für einen durchgehenden Winterbetrieb müssen alle Einrichtungen beheizt sein. Achtung: Beim Einbau der Station ist unbedingt darauf zu achten, dass der Einlass ebenerdig angeordnet ist, um ein Gefälle vom Reisemobil zur Station zu gewährleisten. Voraussetzung für die Installation einer VE-Station ist eine Einleitungsgenehmigung der unteren Wasserschutzbehörde.

Die Gäste müssen aufgefordert werden, nur Sanitärzusätze in die Stellplatzkanalisation einzuleiten, die eine „Blauer-Engel"-Zertifizierung (Norm RAL ZU 84a) tragen.

Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung mit Frischwasser reicht bei kleineren bis mittleren Reisemobilstellplätzen eine zentrale Versorgungssäule aus. Alle Wasserentnahmestellen sollten mit einem ¾-Zoll-Gewinde ausgestattet sein. Wasserschlauch und erforderlicher Adapter werden in aller Regel im Reisemobil mitgeführt.

Im Rahmen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) müssen die Anforderungen der DIN 2001-2: 2009-04 „Trinkwasserversorgung aus Kleinanlagen und nicht ortsfesten Anlagen – Teil 2: Nicht ortsfeste Anlagen – Leitsätze für Anforderungen an Trinkwasser, Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung der Anlagen; Technische Regel des DVGW" erfüllt werden.

Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001, Ausfertigungsdatum 21.05.2001): Zitat: „Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S.459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl I S. 99) geändert worden ist". Stand: Neugefasst durch Bek. V. 10.03.2016 I 459.

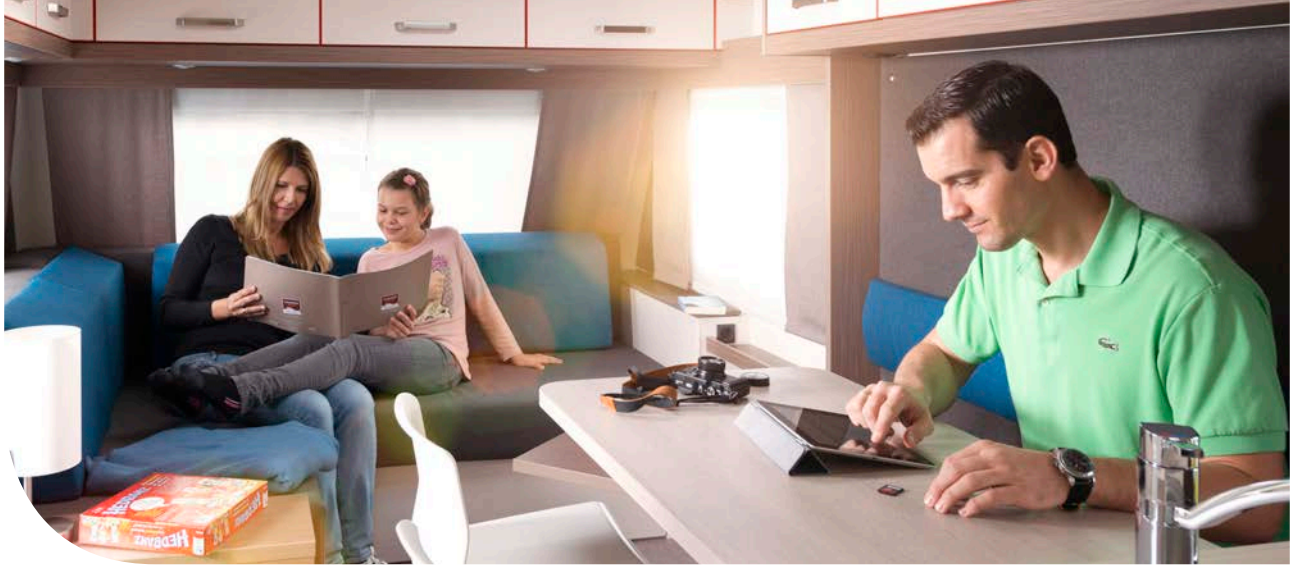
- Grundsätzlich sind Wasserentnahmestellen in räumlicher Trennung zur Abwasserentsorgung zu installieren.
- Der Spülwasseranschluss zur Reinigung des Abwassertanks ist räumlich getrennt und, soweit vorhanden, auf der Gegenseite der Säule zum Trinkwasseranschluss anzuordnen.
- Alle Anschlüsse (Spül- bzw. Frischwasser) sind entsprechend zu kennzeichnen, wobei auf die normgerechte Kennzeichnung der „Befüllungsanlage für Trinkwasseranlagen in Fahrzeugen nach DIN 2001-2" (weißes Schild mit schwarzer Beschriftung und blauem Rand) zu achten ist.

Stromversorgung

Reisemobilstellplätze sollten über eine ausreichende Anzahl an Stromanschlüssen verfügen. Für den Betrieb der Stromsäulen ist die DIN VDE 0100 (Teil 708) verbindlich. Heute dürfen auf Stellplätzen im Außenbereich nur noch CEE-Steckdosen verbaut werden. Eine Stromabsicherung mit 16 Ampere (CEE 16A blau) ist sinnvoll. Mittels Verlängerungskabel für den Außenbereich können Distanzen von bis zu 25 Metern vom Reisemobil bis zur nächstgelegenen Mehrfachstromsäule überbrückt werden. Die Stellplatzausstatter bieten ein reichhaltiges Programm von Stromsäulen an.

Abfallentsorgung

Für Reiseabfälle muss eine Entsorgung gemäß den vor Ort geltenden Bestimmungen sichergestellt sein. Die richtige Abfallsortierung sollte durch mehrsprachige Hinweise und eindeutige Piktogramme erleichtert werden.



SANITÄREINRICHTUNGEN

Die Mehrzahl der zugelassenen Reisemobile verfügt über eigene sanitäre Einrichtungen an Bord (WC, Waschbecken, Dusche). Dennoch verfügen moderne Stellplätze in der Regel über Sanitärgebäude, teilweise sogar mit Geschirrspülbecken, Waschmaschine und Wäschetrockner. Dieses gilt es schon bei der Planung der sanitären Einrichtungen zu bedenken.

INTERNET

Für die Gästezufriedenheit spielt heutzutage ein leistungsfähiger Internetanschluss eine ausschlaggebende Rolle. Speziell im ländlichen Raum kann es Anschlussprobleme geben. Es empfiehlt sich, alternative Lösungen via Richtfunk oder Satellit zu prüfen. Der Gesetzgeber hat die Rahmenbedingungen kürzlich so modifiziert, dass der Anbieter haftungsbefreit ist.

ENTGELTE UND ZAHLUNGSSYSTEME

Beim Entrichten der Entgelte gibt es mehrere Möglichkeiten:

- Kassierer/Betreiber vor Ort
- stummer Handel (Briefumschlag mit Geld)
- Kassenautomat
- Bezahl-App

Erste Stellplatzbetreiber ermöglichen bereits bargeldloses Bezahlen an Automaten mit Girocard. Gelegentlich finden sich auch Stellplätze mit einem Kartensystem, das die Schranke steuert, den Zugang zu Sanitäreinrichtungen freigibt und mit dem auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen aktiviert werden können. Diese Karten können an einem Automaten mit Geld aufgeladen werden.

Zusatzleistungen wie Ver- und Entsorgung oder Strom sollten gesondert von den Stellplatzentgelten berechnet werden.

BARRIEREFREIE EINRICHTUNGEN

In Deutschland gibt es derzeit keine amtlichen Statistiken darüber, wie hoch der Anteil mobilitätseingeschränkter Touristen ist. Man muss jedoch davon ausgehen, dass der Anteil dieser Gruppe beachtlich ist. Häufig kann schon durch wenige zusätzliche Maßnahmen der Grad der Barrierefreiheit auf Stellplätzen erhöht werden.

Dabei sollten folgende Punkte besondere Beachtung finden:

- kurze Wege für die Nahversorgung
- Wege ohne Stufen
- rollstuhlgerechte Oberflächen
- entsprechende Sanitär-Anlagen
- Stellplatz als barrierefrei kennzeichnen

Ausführlichere Auskünfte erhalten Sie unter

www.bsk-ev.de,
www.natko.de
oder
www.reisen-fuer-alle.de.

MELDEPFLICHT

Seit dem 1.11.2015 regelt § 29 des Bundesmeldegesetzes auch die Meldepflicht auf Reisemobilstellplätzen. Dazu müssen die Stellplatzbetreiber besondere Meldescheine bereithalten. Am Parkautomaten oder an einer Informationstafel sollen die Stellplatzgäste aufgefordert werden, den ausliegenden Meldeschein auszufüllen, zu unterschreiben und dem Betreiber geeignet zu hinterlassen. Ausländische Stellplatzgäste müssen ihre Ausweispapiere einem Bevollmächtigten des Stellplatzes oder dem Stellplatzinhaber vorlegen. Die genauen Ausführungsbestimmungen sind am Stellplatz zu veröffentlichen. Genaueres gilt es in Absprache mit der Meldebehörde zu klären.

HUND/HAUSTIERE

Mehr als die Hälfte der Reisemobilfahrer führt auf Reisen einen Hund mit. In Deutschland gilt grundsätzlich Leinenpflicht. Für die Entsorgung von Hinterlassenschaften empfiehlt es sich, Kotsäckchen und Entsorgungsbehälter anzubieten.

INFOTAFEL

Um die Reisemobiltouristen möglichst umfassend über die Platzordnung, Notfallnummern und reisemobilspezifische Angebote informieren zu können, sind Hinweistafeln mit folgenden Angaben erforderlich:

- Stellplatzbetreiber
- Entgelte
- Stellplatzordnung
- Notrufinformationen
- Ärzte und Apotheken
- Umgebungsplan/Stadtplan
- Fahrpläne der öffentlichen Verkehrsmittel
- Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten
- Rad-, Wasser- und Wanderwege
- touristische Attraktionen
- Hinweis auf Campingplätze und Reisemobilstellplätze der Umgebung
- Gasflaschentauschstellen
- Caravaninghändler
- Touristinformation

Impressum

Herausgeber:
Deutscher Tourismusverband e.V. (DTV)
Schillstraße 9 · 10785 Berlin
Tel.: 030 / 856 215 - 0
Fax: 030 / 856 215 - 119
kontakt@deutschertourismusverband.de
www.deutschertourismusverband.de

Redaktion:
Jürgen Dieckert (TopPlatz), Dirk Dunkelberg (DTV e.V.), Leo Ingenlath (BVCD/NRW e.V.), Jost Krüger (CIVD e.V.), Thomas Nitsch (ADAC e.V.), Daniel Onggowinarso (CIVD e.V.), Reinhard Thomssen (Thomssen Consult), Oliver Waidelich (DCHV e.V.), Martin Zöllner (ADAC e.V.)

Grafische Gestaltung:
www.pinger-eden.de

Bildnachweis:
Jürgen Dieckert, TopPlatz (S. 1, 2, 3, 5, 6)
Caravaning Industrie Verband (CIVD) (S. 4, 9, 10)
Fiedels/fotolia.com (Piktogramme, S. 8)

© 2018 Deutscher Tourismusverband e.V.

Alle in dieser Planungshilfe verwendete Texte, Fotos und grafische Gestaltungen sind urheberrechtlich geschützt. Sollten Sie die Planungshilfen verwenden wollen, auch auszugsweise und für andere Zwecke als das Aufzeigen von Best Practice Lösungen, wenden Sie sich bitte an den Herausgeber. Er wird dann gegebenenfalls den Kontakt zum Urheber oder Nutzungsberechtigten herstellen.

Verstöße gegen das Urheberrecht, insbesondere bei Verletzung der beschriebenen Rechte durch unbefugte Verwendung von Texten, Fotos, Grafiken, sind strafbar (§§ 106 ff. UrhG) und können zudem kostenpflichtig abgemahnt werden. Darüber hinaus ist Schadensersatz zu leisten (§ 97 UrhG).

Alle Angaben ohne Gewähr.

Stand: August 2018

PLANUNGSRECHTLICHE ASPEKTE ZUR ZULÄSSIGKEIT VON REISEMOBILSTELLPLÄTZEN

(Stand 28.05.2018)
(eine Einschätzung zum Thema
von Dipl.- Ing. Stadtplaner, Herbert Weydringer)

ALLGEMEINER VORSPANN

Wohnmobilisten sind ausgeprägte Individualisten. Sie suchen Ziele abseits der ausgetretenen Pfade des Massentourismus und sind finanziell weitgehend unabhängig. Sie bevorzugen innerhalb von Deutschland vor allem Kurzreisen und sind gerade deshalb für den Deutschlandtourismus ausgesprochen attraktiv. Klassische Campinganlagen können den je nach Reisemotivation differenzierten Ansprüchen dieser Klientel allerdings nur zum Teil entsprechen.

Zum einen stört die große Mobilität der Wohnmobilisten andere, stationäre Gäste, zum anderen sind viele Plätze weder vom Unterbau noch bezüglich der Anfahrbarkeit oder den Versorgungseinrichtungen auf die großen und schweren Mobile vorbereitet.

Deshalb suchen Wohnmobilisten vermehrt entsprechend ihren differenzierten Reisemotivationen und Anforderungen nach Alternativen zu den herkömmlichen Campingplätzen. Es ist daher angezeigt, bereits vorhandene Infrastruktur weiter zu entwickeln und die hierfür planungsrechtlichen Voraussetzungen klarzustellen.

Selbstverständlich können solche spezifischen Angebote für Wohnmobilisten auch von traditionellen Campingunternehmern in Verbindung mit bestehenden Campingplätzen geschaffen werden. Zahlreiche Stellplätze, direkt vor den Schranken solcher Anlagen, zeugen davon.

Heute präsentiert sich der Wohnmobiltourismus in Deutschland mit über 3.600 Stellplätzen vielfältiger und lebendiger denn je. Gerade deshalb bietet er für Kommunalpolitiker, Touristiker und Investoren eine große Chance, sich einer neuen Herausforderung und Entwicklung im Bereich Wohnmobiltourismus zu stellen.

Aufgrund aktueller Rechtsprechungen kommen neben den Aspekten der bauseitigen und infrastrukturellen Ausstattung der Plätze den planungsrechtlichen Anforderungen zunehmend Bedeutung bei.
So ist die aktuell herrschende Rechtsauffassung:

„Mehr als drei Reisemobilstellplätze erfüllen den Tatbestand einer Campingnutzung und erfordern somit eine Ausweisung/Festsetzung eines Sondergebietes für Camping gem. § 10 Abs. 1 u. Abs. 5 BauNVO".

Diese Einordnung entspricht nicht nur nicht der Praxis, sondern führt dazu, dass eine große Anzahl der offiziell von Kommunen und Gewerbetreibenden der Tourismusbranche eingerichteten und betriebenen Reisemobilstellplätze nicht den planungsrechtlichen Anforderungen entsprechen.

DEFINITION

Nachfolgende Begriffsbestimmungen bilden die Grundlage für praxisbezogene Vorschläge und die Herleitung von Empfehlungen zum planungsrechtlichen Umgang mit den unterschiedlichen Platzangeboten. Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Wohnmobilen und ihren Nutzern ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss.

Wohnmobile, auch Reisemobile genannt, sind selbstangetriebene Freizeitfahrzeuge und unterscheiden sich dadurch von einem Wohnwagen, auch Caravan genannt.

In der Praxis haben sich, entsprechend der Motivation der Stellplatzaufsuche folgende fünf Hauptgruppen von Reisemobilstellplätzen entwickelt:

Transitplatz: Das ist ein einfacher Übernachtungsplatz oft ohne jeden Komfort; meist nur für eine Nacht geeignet.

Kurzreiseplatz: Er umfasst für Wohnmobile ausgewiesene Stellflächen, die sich meist auf gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen befinden und ist häufig mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet. Übernachtungen sind auf 1-2 Nächte begrenzt.

Touristikplatz: Es handelt sich um einen bewirtschafteten Stellplatz in Verbindung mit sonstigen touristischen Einrichtungen (z.B. Weingut, Direktvermarktung, Altstadt, Therme, Freizeit- und Erlebnispark, Golfplätze). Die Anzahl der Übernachtungen ist auf max. 3 Tage begrenzt. Die Stellplätze sind aufgrund ihrer Abmessungen 10,0 Meter x 5,0 Meter nicht zum Camping geeignet. Meist verfügen diese Anlagen über Ver-/Entsorgungseinrichtungen, teilweise werden auch eigene Sanitärgebäude vorgehalten.

Wohnmobilhafen: Er umfasst bewirtschaftete Stellflächen mit gehobener Ausstattung zum längerfristigen Aufenthalt für Wohnmobile, meist mit Campingcharakter. Diese Anlagen verfügen in der Regel über zentrale Ver-/Entsorgungseinrichtungen und Sanitäranlagen. Für die Stellplätze wird Stromanschluss angeboten. Häufig werden solche Anlagen außerhalb von klassischen Campingplätzen angeboten.

Campingplatz: Es handelt sich um klassische Campingplätze mit kompletter Infrastruktur für mehrtägige Erholungsaufenthalte bzw. mehrwöchigen Campingurlaub. Meist werden klassische Parzellen > 80 m²-100 m² mit Stromanschluss innerhalb eines Campingplatzes angeboten.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Erfordernisse bedürfen zunehmen einer Klärung. Im Gegensatz zu aktuellen Rechtsprechungen geht der Verfasser und der DTV nicht davon aus, dass es sich bei all diesen Anlagen um Campinganlagen im Sinne des § 10 BauNVO (Sondergebiet Camping) mit dem jeweiligen Planungserfordernissen handelt. Vielmehr erlaubt eine am Charakter der Anlagen und an den Reisebedürfnissen der Nutzer orientierte Einstufung eine differenzierte Herangehensweise.

Gerade die Vielzahl der Angebote, welche einer touristischen Attraktion oder einer Hauptnutzung dienen – ohne den klassischen Campingcharakter –, macht in der Bundesrepublik den Reiz für diese Reisegruppe bzw. diese Zielgruppe der Reisemobilisten aus.

PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN/LÖSUNGSANSÄTZE

Rechtlich gesehen sind Wohnmobilstellplätze „bauliche Anlagen", die der Genehmigung durch die zuständigen Behörden bedürfen. Erste Anlaufstelle ist die zuständige Kommune. Denn nur eine genehmigte Anlage bietet Rechts- und Investitionssicherheit.

Als erster Schritt wären die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 29 BauGB zu klären. Hierbei lassen sich nach Auffassung des Verfassers folgende Szenarien aufzeigen: >

Szenario 1 (Campingplatz oder aber Wohnmobilhafen)

Die Anlage erfordert aufgrund ihres Charakters (Camping) und der Erschließung eine bauplanungsrechtliche Absicherung als Sondergebiet Camping gem. § 10 BauNVO. In diesem Fall wäre dem Planerfordernis durch Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes abzuhelfen, sofern nicht schon ein entsprechender Bebauungsplan existiert.

Eine Genehmigung wäre dann auf Grundlage des § 30 BauGB und nach den herrschenden landesrechtlichen Vorschriften (Bauordnungsrecht und ggfs. entsprechende Verordnungen hierzu) bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu beantragen.

Szenario 2 (Stellplatz als dienende Nebenanlage, meist Touristikplatz)

Die Anzahl der Stellplätze ordnet sich der genehmigten Hauptnutzung unter (bis max. 15 Stellplätze mit einer maximalen Breite von 5,0 Metern) und erlaubt nur einen begrenzt langen Aufenthalt ohne Campingcharakter (max. 3 Tage), dann sollte solch eine Anlage – egal ob ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB (WA, MI, MD, MK, GE, SO) vorhanden ist – oder im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zulässig sein.

Im Außenbereich gem. § 35 sind die Umweltbelange besonders kritisch zu prüfen und es entsteht meist ein kompensationspflichtiger Ersatz. Überwiegend wären solche Vorhaben nach § 35 Ab. 2 BauGB als sonstige Vorhaben (mit Standortbindung, z.B. Weingut etc.) zu beurteilen.

Die entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften sind gleichermaßen, wie beim Szenario 1 einzuhalten.

Szenario 3 (Stellplatz auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen, Kurzreiseplatz)

Diese Kategorie von Stellplätzen wird meist in Verbindung mit anderen öffentlichen Stellplätzen angeboten. Diese Anlagen verfügen meist lediglich über eine zentrale Ver-/Entsorgungsmöglichkeit. Vorhandene Sanitäranlagen für öffentliche Parkplätze (P&R Plätze, ZOB, Bahnhof, Messehallen etc.) werden häufig mit genutzt.

Die Stellplätze mit einer maximalen Breite von 5,0 Meter erlauben nur einen begrenzt langen Aufenthalt ohne Campingcharakter (max. 1-2 Tage).

Da die Übernachtung eine Sondernutzung einer öffentlichen Verkehrsfläche darstellt, muss diese Sondernutzung durch Satzung mit klaren Regelungen zur Aufenthaltsdauer, zur Nutzung (kein Camping) zur Nachtruhe, und die Gebühr/Nacht oder Tag benennen.

Durch solch eine Satzung zur Sondernutzung und durch Ausweisung eines gekennzeichneten Bereiches innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche kann, nach Auffassung des Verfassers, den bauplanungsrechtlichen Anforderungen entsprochen werden. Selbstverständlich sind übliche Umweltauflagen und Regelungen der Satzung sowie die allgemeinen Vorgaben der Landesbauordnungen bzw. verkehrsrechtliche Vorgaben für diese Art von baulichen Anlagen einzuhalten.

Szenario 4 (Transitplätze)

Diese Stellplätze zeichnen sich durch ihre Nähe zu Fernstraßen aus. Häufig halten Rasthöfe oder auch Autohöfe ein entsprechendes Angebot vor. Aber auch auf P&R-Plätzen können solche Anlagen ausgewiesen werden.

Wichtig hierbei ist, dass die Übernachtungszeiten klar auf max. 1 Nacht geregelt sind und Campingnutzung ausgeschlossen wird. Solche Anlagen sind eindeutig zu beschildern.

Dem Gebot der Rücksichtnahme auf angrenzende empfindliche Nutzungen (Wohngebiete etc.) kommt eine wichtige Rolle bzgl. der Akzeptanz zu.

Vorgaben zum Umweltschutz und aus den Landesbauordnungen sind einzuhalten.

Auch für solche Anlagen bieten sich Satzungen an, sofern die Anlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden.

Im Zusammenhang mit Rast- oder Autohöfen können solche Anlagen als dienende Nebenanlagen eingestuft werden und wären somit in den Kategorien Sondergebiete Autohof aber auch in Gewerbegebieten zulässig.

Für alle Anlagen gilt, dass neben der bauplanungsrechtlichen und der Sondernutzungsregelung die bauordnungsrechtlichen Regelungen (Landesrecht) einzuhalten sind.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNGEN

1. Da eine kurzfristige Änderung der BauNVO 2017 kaum realistisch sein dürfte, sollten für die Anlage von Reisemobilhäfen mit den Verantwortlichen in der Kommunalpolitik, den zuständigen Genehmigungsbehörden und der Gerichtsbarkeit (VG und OVG) praxisorientierte Lösungsansätze ermöglicht werden.

2. Das Einräumen von Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum (öffentlich gewidmete Parkplätze) sollte durch kommunale Satzungen gestärkt werden.

3. Reisemobilstellplätze mit zeitlicher Befristung könnten als Beherbergungsbetriebe gem. § 13 a BauNVO eingestuft werden und wären somit ähnlich den Ferienwohnungen in den Baugebieten zulässig.

4. Gewerblich betriebene Reisemobilstellplätze mit einer klaren Begrenzung der Aufenthaltsdauer könnten im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB als nicht störende Gewebebetriebe für zulässig erklärt werden.

5. Reisemobilstellplätze mit Begrenzung der Aufenthaltsdauer und maximal 15 Stellplätzen im Außenbereich gem. § 35 BauGB (z.B. bei Weingütern, Direktvermarktern, Golfplätzen und Ausflugslokalen) sollten als untergeordnete und dienende Nebenanlagen für zulässig erklärt werden.

Diese vorher genannten Lösungsansätze erfordern das Mitwirken aller Beteiligten. So muss der Beachtung nachbarschaftlicher Belange, den Belangen des Natur- des Umweltschutzes und einer geordneten Raum- bzw. Siedlungsentwicklung ein hohes Maß eingeräumt werden.

Ferner sind Betreiber der Anlage als auch die Nutzer aufgefordert, Rücksicht auf angrenzende Nutzungen zu nehmen, und die Plätze ordnungsgemäß zu unterhalten bzw. zu nutzen

Sollten diese Vorschläge zur Anwendung kommen, so könnte nicht nur den speziellen individuellen Anforderungen der Nutzer (Reisemotivation) entsprochen, sondern auch das bereits heute vorhandene flächendeckende Angebot für diesen Tourismussektor erhalten und ausgebaut werden.

Ausgearbeitet, 28.05.2018

HWPlan Stadtplanung
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn

Tel. 04453/489 492

Herbert Weydringer

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Vor Beginn der Planungen für neue Stellplätze ist es angeraten, eine Zielgruppen- und Potentialanalyse zu erstellen, die die Größe und Ausstattung des Reisemobilstellplatzes bestimmt. Daraus lässt sich seine Wirtschaftlichkeit ermitteln.

Zunächst sind die vermutlichen Kosten des Grundstückserwerbs-, die baulichen Investitionskosten sowie die Kosten für die Ausstattung zu ermitteln.

- Kaufpreis für das Grundstück
- Kaufnebenkosten (Makler, Notar, Grunderwerbsteuer)
- Planungskosten (B-Planverfahren, falls erforderlich)
- Äußere Erschließung des Grundstücks (Erschließungsbeiträge für Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, TV, Internet Straßenanbindung)
- Innere Erschließung des Grundstücks, insbesondere: a) Versorgungsleitungen für die innere Erschließung b) Wegebau (Asphalt oder Pflaster), c) Standplatzflächen (Pflaster oder Schotterrasen oder Asphalt b) Gründordnung d) Einzäunung
- Bauliche Anlagen (Zugangskontroll-bzw. Abrechnungssystem, Entsorgungs-und Versorgungsstation, ggf. je nach Komfortstufe Sanitärgebäude, Empfangsgebäude bzw. Infobereich, Abfallsammelstelle,
- Ausstattungen je nach Komfortstufe (EDV, Waschmaschine, Trockner, Rasenmäher)
- Planungskosten (Architekt) für die baulichen Anlagen sowie für die innere Erschließung)

Alternativ zum Grundstückserwerb käme auch eine Pachtung des Geländes in Frage. Kauf-und Pachtpreise sind regional und standortabhängig sehr unterschiedlich und müssen Projekt bezogen ermittelt werden.

Die reinen baulichen Investitionen schwanken sehr stark je nach Komfortstufe und nach örtlichen Gegebenheiten. Sie liegen in dem Bereich zwischen 2000 € je Standplatz und 15.000 € je Standplatz auf einem Stellplatz.

Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung spielt neben den Investitionskosten und den damit verbundenen Kapitalkosten vor allem folgende Parameter eine Rolle:

- Welcher Preis pro Übernachtung muss aufgrund der vermutlichen Kosten erzielt werden, damit das Projekt zumindest kostendeckend bleibt. Bei einem privaten Investor muss auch ein Entgelt für den Einsatz der eigenen Arbeitskraft und ein angemessener gewinn erzielbar sein
- Welcher Preis ist an dem geplanten Standort aufgrund der allgemeinen Wettbewerbsbedingungen tatsächlich erzielbar?
- Mit welchen Auslastungen kann gerechnet werden?
- Welcher Umsatzsteuersatz kommt zur Anwendung (bei Parkplatz 19%, bei campingähnlichem Übernachtungsplatz 7%)

Zum erzielbaren Preis:

Die erzielbaren Preise schwanken außerordentlich je nach Standort, regionalen Wettbewerbsverhältnissen und vor allem auch in Abhängigkeit vom Ausstattungsniveau des Stellplatzes.

Entsprechend der DWIF-Studie[1] wurde 2018 ein Durchschnittspreis von 14 € je Standplatz bzw. je Wohnmobil ermittelt.[2] In diesem Preise sind auch separat erhobene Preisbestandteile wie sie für die Abnahme von Strom oder von Trinkwasser erhoben werden, enthalten.

1 DWIF, Der Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus als Wirtschaftsfaktor, München 2018
2 ebenda S. 26

ZUR MÖGLICHEN AUSLASTUNG

Wie bei den Preisen schwanken auch die Auslastungen und sind ebenfalls vor allem Standort-und Ausstattungsabhängig.

Das DWIF hat in seiner Studie eine durchschnittliche Auslastung von Wohnmobilstellplätzen (Belegung der Standplätze auf einem Stellplatz in Tagen) von 65 Tagen ermittelt.[3] Der Schwankungsbereich liegt nach Erfahrungen des BVCD- Fachgruppe Stellplatz zwischen 30 und 200 Tagen.

Es muss davor gewarnt werden, für das eigene Projekt mit Durchschnittswerten zu arbeiten, ohne die konkreten Bedingungen zu berücksichtigen.

Erzielbare Umsätze

Geht man von den oben genannten Durchschnittswerten aus, ergibt sich folgender erzielbarer Umsatz je Standplatz auf einem Stellplatz:
65 Tage x 14 € = 910 € brutto inkl. Mehrwertsteuer
Dies sind netto 765 € bei 19 % Mehrwertsteuersatz (siehe Hinweis oben) und 850 bei 7% Mehrwertsteuersatz.

Zu den zu erwartenden Kosten:
Folgende Kostenpositionen müssen geprüft werden, ob und wenn ja in welchem Umfange sie anfallen:

- Personalosten
- Gebühren, Beiträge (z.B. Grundsteuer, Kammerpflichtbeiträge, Kommunale Tourismusabgaben)
- Versicherungen (z.B. Gebäudeversicherungen, Haftpflichtversicherung)
- Energiekosten/ Wasser/Abwasser
- Mieten
- Abfallentsorgung
- Telefon- WIFI- Internet
- Reinigung Gebäude
- Pflege Grünordnung
- Reparaturen und Instandhaltungen
- Werbungskosten
- Rechts-und Beratungskosten (Buchführung, Steuerberater etc.)
- Nebenkosten des Geldverkehrs
- Sonstige Kosten
- Gewerbesteuer

sowie die kapitalbedingten Kosten, wie Zinsen und Abschreibung auf die zu tätigenden Investitionen bzw. Pachten für Grundstücke, soweit diese nicht erworben werden.

In der Anlage finden sich fiktive Modellrechnungen für Stellplätze mit 50 Standplätzen in unterschiedlichen Szenarien.

3 ebenda S.20

MODELLRECHNUNG FÜR WOHNMOBILSTELLPLÄTZE

Anzahl der Standplätze	50
benötigte Fläche	10.000
Pacht	1,00 je qm
Investitionskosten je Standplatz	10.000,00 €
(Standflächen Rasengittersteine/Pflaster, Wege: Asphalt, kleines Mulitfunktionsgebäude mit Sanitär)	
Investitionskostengesamt	500.000,00 €
Fremdfinzierung	250.000,00 €
Zinssatz	3%
anfängliche Tilgung	2%

	worstcase 2		worstcase 1		Planung		bestcase 1		bestcase 2	
Umsatzerlöse										
Standplatzahl	50,0		50,0		50,0		50,0		50,0	
Durchschnittspreis/Nacht inkl. Mehrwertst	12,00		12,00		12,00		12,00		12,00	
Mehrwertsteuer 7% (bei Parkplatz 19%!!!!)	0,79		0,79		0,79		0,79		0,79	
Durchschnittspreis/Nacht netto	11,2		11,2		11,2		11,2		11,2	
Auslastg in Tagen	60,0		70,0		80,0		100,0		150,0	
Auslastg in % bei 365 Tage Öffnung	16%		19%		22%		27%		41%	
	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%
Erlöse aus Stellplatz	**33,6**		**39,3**		**44,9**		**56,1**		**84,1**	
Erlöse aus Strom	5,3		6,2		7,1		8,8		13,2	
Erlöse aus Wasserabgabe	1,6		1,9		2,1		2,6		4,0	
Erlöse aus Duschen	7,0		8,0		9,0		11,0		15,0	
Summe Umsatzerlöse	**47,5**	**0,0%**	**55,3**	**0,0%**	**63,0**	**0,0%**	**78,5**	**0,0%**	**116,3**	**0,0%**
sonstige betr. Erträge / Zuschuss		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
Erträge insgesamt	**47,5**	**0,0%**	**55,3**	**0,0%**	**63,0**	**0,0%**	**78,5**	**0,0%**	**116,3**	**0,0%**
Material- u. Wareneinsatz/Fremdl.	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Rohertrag 1	**47,5**	**100,0%**	**55,3**	**100,0%**	**63,0**	**100,0%**	**78,5**	**100,0%**	**116,3**	**100,0%**
Personalkosten	7,0	14,7%	7,0	12,6%	7,0	11,1%	7,0	8,9%	7,0	6,0%
Rohertrag 2	**40,6**	**85,3%**	**48,3**	**87,4%**	**56,1**	**88,9%**	**71,6**	**91,1%**	**109,4**	**94,0%**
sonstige Kosten										
Strom/Wasser/Abwasser/Gas	17,1	35,9%	18,2	33,0%	19,4	30,8%	21,8	27,8%	21,8	18,8%
Pacht	10,0	21,0%	10,0	18,1%	10,0	15,9%	10,0	12,7%	10,0	8,6%
Versicherungen / Beiträge / Abgaben	2,0	4,2%	2,0	3,7%	2,0	3,2%	2,0	2,5%	2,0	1,7%
Reparaturen, Instandhaltung	1,5	3,2%	1,5	2,7%	1,5	2,4%	1,5	1,9%	1,5	1,3%
Fahrzeugkosten	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Werbe- u. Reisekosten	2,4	5,0%	2,8	5,0%	3,2	5,0%	3,9	5,0%	5,8	5,0%
Porto, Telefon, Internet	0,5	1,1%	0,5	0,9%	0,5	0,8%	0,5	0,7%	0,5	0,5%
Bürobedarf, Zeitschriften, Bücher	0,3	0,6%	0,3	0,5%	0,3	0,5%	0,3	0,4%	0,3	0,3%
Rechts-/ Beratungskosten, Buchf. / Abschl.	3,0	6,3%	3,0	5,4%	3,0	4,8%	3,0	3,8%	3,0	2,6%
Nebenkosten Geldverkehr	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Betriebsbedarf	1,5	3,2%	1,5	2,7%	1,5	2,4%	1,5	1,9%	1,5	1,3%
Werkzeuge, Kleingeräte	0,5	1,1%	0,5	0,9%	0,5	0,8%	0,5	0,7%	0,5	0,5%
sonst. Aufwendungen	1,0	2,1%	1,0	1,8%	1,0	1,6%	1,0	1,3%	1,0	0,9%
Gewerbesteuer, Grundsteuer	1,0	2,1%	1,0	1,8%	1,0	1,6%	1,0	1,3%	1,0	0,9%
Summe sonstige Kosten	40,7	85,7%	42,3	76,6%	44,0	69,7%	47,1	60,0%	49,1	42,2%
Zwischenergebnis (Betriebsergebnis 1)	**-0,2**	**-0,4%**	**6,0**	**10,8%**	**12,1**	**19,2%**	**24,5**	**31,1%**	**60,3**	**51,8%**
Anlagebedingte Aufwendungen										
Abschreibungen	27,6	58,2%	27,6	50,0%	27,6	43,8%	27,6	35,2%	27,6	23,8%
Zinsaufwendungen f. kfr. Verbindlichkeiten	1,7	3,5%	1,7	3,0%	1,7	2,6%	1,7	2,1%	1,7	1,4%
Zinsaufwendungen f. lfr. Verbindlichkeiten	7,5	15,8%	7,5	13,6%	7,5	11,9%	7,5	9,5%	7,5	6,4%
Summe anlagebed. Aufwendungen	**36,8**	**77,4%**	**36,8**	**66,6%**	**36,8**	**58,4%**	**36,8**	**46,9%**	**36,8**	**31,6%**
Betriebsergebnis (2)	**-37,0**	**-77,8%**	**-30,8**	**-55,8%**	**-24,7**	**-39,2%**	**-12,4**	**-15,7%**	**23,5**	**20,2%**
außerordentliche Erträge / a.o. Aufwendungen										
außerordentliche Eträge		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
außerordentliche Aufwendungen		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
neutraler Ertrag		**0,0%**		**0,0%**		**0,0%**		**0,0%**		**0,0%**
Unternehmensergebnis	**-37,0**	**-77,8%**	**-30,8**	**-55,8%**	**-24,7**	**-39,2%**	**-12,4**	**-15,7%**	**23,5**	**20,2%**
Cash Flow	**-9,4**	**-19,7%**	**-3,2**	**-5,8%**	**3,0**	**4,7%**	**15,3**	**19,5%**	**51,1**	**43,9%**
. / . Tilgung	5,0	10,5%	5,0	9,0%	5,0	7,9%	5,0	6,4%	5,0	4,3%
= Überschuss	**-14,4**	**-30,2%**	**-8,2**	**-14,8%**	**-2,0**	**-3,2%**	**10,3**	**13,1%**	**46,1**	**39,6%**

Hinweise:
eine Planung für ein Projekt muss immer die konkreten Standort-und Wettbewerbsbedingungen, eine detaillierte Erfassung der Investitionskosten entsprechend des geplanten Ausstattungsniveaus, die geplante Betriebsweise sowie die konkreten örtlichen Kostenbedingungen (z.B. für Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Gewerbesteuerhebesatz, Grundsteuer etc.) berücksichtigen
Die tatsächlichen Projekt bezogenen Kosten und möglichen Erlöse können sehr stark abweichen. Allein bei der Pacht kann in Innenstadtlagen der Pachtpreis leicht um ein Vielfaches die Modellannahme übersteigen.
Es empfiehlt sich, einen Fachberater einzubeziehen, der Erfahrung mit der Planung von Wohnmobilstellplätzen hat
BVCD-Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V- Fachgruppe Wohnmobilstellplätze, Berlin

HIER FOLGEN IN KÜRZE AUSGEWÄHLTE BEST PRACTICE VON REISEMOBILSTELLPLÄTZEN UNTERSCHIEDLICHER GRÖSSENORDNUNGEN.