dwif
WEGWEISEND IM TOURISMUS

Endbericht - Kurzversion

POTENZIALANALYSE FÜR REISEMOBILSTELLPLÄTZE IM LANDKREIS AUGSBURG 2022

Bild: CIVD 2021, Templin

POTENZIALANALYSE FÜR REISEMOBILSTELLPLÄTZE IM LANDKREIS AUGSBURG 2022

ENDBERICHT - KURVERSION

Ihre Ansprechpartner*innen

HEIKO RAINER

Geschäftsbereichsleiter
Infrastruktur und Betriebs-
beratung
h.rainer@dwif.de
Tel. +49(0)89 237 028 9-22

DIANA PINNOW

Consultant
Infrastruktur und Betriebsbe-
ratung
d.pinnow@dwif.de
Tel. +49(0)30 / 757 94 9- 15

RALF TEBARTZ

Stellplatzplaner
ralf.tebartz@cam-
perclean.de
Tel. +49(0)2853 95 66 450

dwif-Consulting GmbH
Marienstr. 19/20, 10117 Berlin
Sonnenstr. 27, 80331 München
www.dwif.de

dwif-Consulting GmbH
Berlin, den 17. März 2023

INHALT

I. AUSGANGSSITUATION & AUFGABENSTELLUNG - 4 -

II. TRENDS- UND ENTWICKLUNGEN - 4 -

1. Übergeordnete Trends - 4 -

2. Unterschied Reisemobilstellplatz und Campingplatz - 5 -

2.1 Trends auf dem Campingmarkt - 5 -

2.2 Trends im Reisemobiltourismus - 6 -

3. Angebots- und Nachfrageentwicklung - 7 -

3.1 Fahrzeuge und Stellplätze - 7 -

3.2 Nachfrageverhalten von Reisemobilisten - 8 -

III. STANDORTBEWERTUNG - 9 -

1. Makrostandort - 9 -

2. Markt- und Wettbewerbsumfeld - 11 -

2.1 Landkreis Augsburg - 11 -

2.2 Region - 11 -

IV. STANDORTVORSCHLÄGE FÜR NEUE REISEMOBILSTELLPLÄTZE - 16 -

1. Online-Erhebung zum Interesse an Reisemobilstellplätzen - 16 -

2. Standortvorschläge - 17 -

V. GROBKONZEPTIONEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN - 18 -

1. Kloster Holzen - 19 -

2. Klosterlechfeld - 24 -

3. Königsbrunn - 28 -

4. Großaitingen Festplatz - 33 -

5. Welden Neuer Festplatz - 37 -

6. Zusammenfassung der Grobkonzeptionen - 41 -

7. Handlungsempfehlungen - 41 -

VI. FAZIT - 43 -

I. AUSGANGSSITUATION & AUFGABENSTELLUNG

Der Urlaub mit Reisemobil und Wohnwagen wird immer beliebter. Neue und gebrauchte Freizeitfahrzeuge sind nach Angaben des Caravaning Industrie Verbands europaweit „heiß begehrt". Bereits seit mehr als zehn Jahren verzeichnet die Branche hohe Zuwachsraten. Durch – oder trotz – der Corona-Pandemie hat sich der Trend noch verstärkt. Die steigende Zahl an Freizeitfahrzeugen stellt die bestehende Camping-Infrastruktur in Deutschland vor Herausforderungen. Die Zahl der Reisemobilstellplätze wächst, jedoch gibt in besonders nachgefragten Regionen bereits Engpässen bei den Übernachtungsangeboten. Ein Ausbau der Infrastruktur in der Fläche und auch in unterschiedlichen Qualitätsstufen ist daher die mittelfristige Herausforderung.

Der Landkreis Augsburg selbst verzeichnet eine gestiegene direkte Nachfrage und stellt fest, dass generell das Interesse und Bedürfnis nach Reisemobilstellplätzen gestiegen ist. Im Landkreis Augsburg gibt es aktuell einen Reisemobilstellplatz. Der kommunal betriebene Reisemobilstellplatz in Königsbrunn hat 13[1] Stellplätze. Der Landkreis Augsburg sieht sich selbst durch die Infrastruktur, die Lage an wichtigen Verkehrsachsen sowie durch die Nähe zur Stadt Augsburg mit guten Standortvoraussetzungen für Durchreisende sowie für Erholungssuchende.

Das Interesse nach einer Weiterentwicklung in diesem Segment wird im Handlungsfeld 4 der aktuellen Tourismusstrategie „Infrastruktur- und Angebotsentwicklung gezielt vorantreiben" aufgenommen. Explizit wird die Entwicklung eines Beherbergungsmasterplans empfohlen, in der neben der Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben mit freizeittouristischem Fokus, weitere mögliche Beherbergungsangebote berücksichtigt werden, z.B. Camping und Reisemobilstellplätze.

Wir, die dwif-Consulting GmbH sowie der Stellplatzplaner Ralf Tebartz, haben im Auftrag des Landratsamts Augsburg im Rahmen dieser Studie von Herbst 2022 bis Frühjahr 2023 das Potenzial für die weitere Ansiedlung von Reisemobilstellplätzen untersucht, konkrete Standorte analysiert und passende Grobkonzeptionen hierfür ausgearbeitet.

II. TRENDS- UND ENTWICKLUNGEN

1. Übergeordnete Trends

Neben camping- und reisemobilspezifischen Trends gibt es gesellschaftliche Entwicklungen, die sich auf die Anforderungen und Bedürfnisse der Nachfrager*innen auswirken und damit nicht zuletzt auf das touristische Angebot auf Reisemobilstellplätzen. Stellplätze sollten im Zuge der Digitalisierung online zu finden, zu buchen und Auslastung erkennbar sein. Für die zunehmende nachhaltige Mobilität sind ÖPNV-Anbindungen und E-Ladestationen mitzudenken, die besonders für

[1] https://www.promobil.de/stellplatz/stellplatz-koenigsbrunn-588f206d721d54a5281624b2.html

Tagesausflüge genutzt werden können. Durch den demographischen Wandel gib es auch zunehmend mehr Menschen, die außerhalb der Ferienzeiten reisen und einen höheren Anteil derjenigen, für die Barrierefreiheit ein Thema ist. Generationsübergreifend steht vor allem das Thema „Erlebnisorientierung" im Vordergrund, weshalb entweder auf dem Stellplatz oder in der Umgebung einzigartige Erlebnisse geboten und vermarktet werden sollten.

2. Unterschied Reisemobilstellplatz und Campingplatz

Camping- und Reisemobilplätze richten sich tendenziell an verschiedene Zielgruppen, jedoch ist eine trennungsscharfe Unterscheidung oft kaum möglich und Reisemobilisten nutzen Standplätze beider Arten. Zum besseren Verständnis erfolgt hier eine kurze definitorische Abgrenzung von Campingplätzen und Reisemobilstellplätzen.

Als Campingplätze werden meist abgegrenzte und i. d. R. bewachte Anlagen bezeichnet, die je nach Ausprägung Standplätze für Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und Reisemobile bereitstellen und neben sanitären Anlagen häufig auch Versorgungs- und Freizeitangebote integriert haben. Sie liegen häufig naturnah und bieten oft auch Mietunterkünfte in Form von Mobilheimen, Ferienhäusern, Schlaffässern, Tiny Houses oder Jurten (Glamping) an. Durch das Komplementärangebot (wie z. B. Hundestrand, Hafen, Wellness und Spa) spezialisieren sich die Plätze auf unterschiedliche Zielgruppen

Ein Reisemobilstellplatz ist dadurch gekennzeichnet, dass ausschließlich Standplätze für Reisemobile vorgehalten werden. Im Gegensatz zu Campingplätzen ist ein Reisemobilstellplatz häufig öffentlich zugänglich und hat keine Rezeption, sodass An- und Abreise jederzeit möglich ist. Hinsichtlich ihrer Lage und des Versorgungsangebots lassen sich verschiedene Typen von Stellplätzen voneinander differenzieren:[2] Der Basic- oder Transit-Stellplatz ist verkehrsgünstig gelegen und auf autarke Durchreisende ausgelegt. Der Standard- oder Kurzreise-Platz ist mit grundlegenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Stromanschlüssen und Müllentsorgungsanlagen ausgestattet. Der Premium-Platz oder Reisemobilhafen weist i. d. R. parzellierte Plätze auf, besticht durch eine attraktive Lage und die Anlagen gehen über den Standard hinaus (z. B. Sanitäranlagen, WLAN, Brötchenservice, persönliche Gästebetreuung, Mini-Shop, Information zu touristischen Attraktionen). Es handelt sich um professionell geführte Anlagen mit durchschnittlich 40-100 Standplätzen.

2.1 Trends auf dem Campingmarkt

Für die optimale Erholung bei einem kurzen Aufenthalt wird ein besonders hohes Qualitätsniveau der angebotenen Dienstleistungen im Hinblick auf den Erlebniswert und die Konsequenzen für die Umwelt und die Gesellschaft vorausgesetzt. Themen wie Flächennutzung, Wasser- und Energieverbrauch oder faire Arbeitsbedingungen spielen für die Reiseentscheidung eine immer wichtigere Rolle. Für Anbieter*innen entsteht daraus die Notwendigkeit, sich von Wettbewerber*innen durch eine klare Positionierung durch bestimmte Themen (Plätze für Wanderfreunde, Pferdefreunde,

[2] DTV (2018): Planungshilfe Reisemobilstellplätze in Deutschland, reisemobil-stellplatz.info

etc.) und Zusatzangebote möglichst effizient abzuheben und sich auf eine bestimmte Zielgruppe zu spezialisieren.

- „Camping-Parks“ und „Themenplätze“ bieten ein besonders breites und attraktives Angebot, wie der „Prototyp“ „Südsee-Camp“ in Wietzendorf in der Lüneburger Heide zeigt. Dort werden herkömmliche Stellplätze, Dauerstellplätze, Ferienhäuser, Chalets und Mietwohnwagen in großer Zahl angeboten. Zum Camp gehören aber auch ein umfangreiches Sportangebot sowie hochwertige Gastronomie und Shoppingeinrichtungen.
- Beim „Glamping“ wird hohe Qualität und Glamour mit Naturnähe und Unkompliziertheit verknüpft. Dier Ächte werden in komfortablen Lodgezelten, Bungalows und andren kreativen Unterkünften mit hohem Ausstattungsniveau, Stil und Design verbracht.
- Kurcampingplätze werden oft zur gezielten Rehabilitation und Gesundheitsfördernd in anerkannten Kurorten mit medizinsicher Betreuung und Einrichtungen wie Arzt- und Massagepraxen, Therapie- und Wellness-Zentren aufgesucht.
- Ecocamping sind oftmals durch ecocampuing.de zertifizierte Plätze, die einen direkteren Natur- bzw. Umweltkontakt bieten als andere Urlaubsformen, um der Verantwortung des Campings (wieder) stärker gerecht zu werden durch die Beachtung von Ressourceneffizienz, Regionalität und Artenvielfalt.
- Naturcamping: steht für Einfachheit, Flexibilität, Freiheit. Die Konzeptionierung der Anlagen erfolgt nach ökologischen Kriterien und bietet in der Regel naturnahe, einfache Angebote.

2.2 Trends im Reisemobiltourismus

Reisemobile werden beliebter: Das zeigt sowohl die rasant steigende Zahl an Neuzulassungen als auch die Entwicklung der Stellplätze. Reisemobilsten sind individueller unterwegs als „klassische“ Camper mit Wohnwagen. Campingplätze locken mit attraktiven Angeboten oder stellen zumindest vor der Schranke (kostenpflichtige) Standplätze zur Verfügung. Für Reisemobilstellplätze ist eine erlebnisnahe Lage von Vorteil, sodass touristische Angebote problemlos zu Fuß oder per ÖPNV erreichbar sind. Strom, Ver- und Entsorgung sowie Sanitäranlagen sind für viele Reisemobilisten heute ein Buchungskriterium.[3]

- Fahrzeugtrends: Kompakte Campervans oder Kastenwagen werden besonders von „Neueinsteiger*innen“ bevorzugt, da sie günstiger, alltagstauglich sind und auch im Komfortbereich in den letzten Jahren weit aufgeholt haben.[4]

[3] www.reisemobil-international.de/news-termine/cmt-2020/trends/
[4] www.adac.de/reise-freizeit/camping-trends/, www.promobil.de/neuheiten/trend-grundrisse-2020-wohnmobil-campingbus/

- Als Gegentrend dazu steigt auch Angebot und Nachfrage für Luxusreisemobile oder Landyachten. Neben Luxuslinern und Kastenwagen ergänzen voll- und teilintegrierte Reisemobile die Bandbreite der Fahrzeug-Typen.[5]
- Daneben gelangen auch Elektro- und Hybrid-Modelle stärker in den Fokus und kommen in den nächsten Jahren auf den Markt. Für diese Fahrzeuge müsste die Ladeinfrastruktur erheblich ausgebaut werden.[6]
- Luxus vs. Bodenständigkeit: Grundsätzlich wächst das Komfort-Bedürfnis der Reisemobilisten. Trotzdem gibt es ebenso wie bei den Fahrzeugen auch bei den Stellplätzen neben der Luxusvariante die einfache Variante.
- Zielgruppenerweiterung: Zwar liegt der Schwerpunkt noch bei älteren Zielgruppen (siehe dazu auch Kapitel II.3.2), das Interesse der Jüngeren, gerade der Millennials (23-37 Jahre), steigt allerdings. Millennials planen in den nächsten Jahren eher, ein Reisemobil zu mieten, mehr als jede*r Dritte denkt aber auch über den Kauf eines Neu-/Gebrauchtwagens nach. Reisemobile sind dabei fast doppelt so beliebt wie Wohnwagen.[7]
- Winterwunderland: Der Anteil von Wintercamper*innen ist zwar klein, wächst aber stetig[8]

3. Angebots- und Nachfrageentwicklung

3.1 Fahrzeuge und Stellplätze

Seit 2015 wächst der Bestand an Reisemobilen in Deutschland stetig und erreicht zum 01. Januar 2022 einen Rekordwert von gut 767.000 zugelassenen Reisemobilen. Die Zahl der Neuzulassungen hat sich im selben Zeitraum noch vielversprechender entwickelt: Bis 2021 hatte sich die Zahl der Neuzulassungen aus 2014 mehr als verdreifacht. Im ersten Halbjahr 2022 wurden bereits knapp 41.000 Fahrzeige neu zugelassen. Auch wenn damit der Rekordwert aus dem Vorjahr nicht erreicht werden kann (-16 %), sind es doch mehr als in den Jahren davor.[9] Den Hauptgrund für das zweistellige Minus sieht der CIVD in den seit über einem Jahr stockenden Lieferketten.

Dazu kommt eine „Dunkelziffer“, die der CIVD auf etwa 115.000 Fahrzeuge quantifiziert. Diese beinhaltet als PKW zugelassene Reisemobile und zu Reisemobilen umgebaute, aber als PKW zugelassene Fahrzeuge. Beide werden vom Kraftfahrt-Bundesamt nicht erfasst.[10] Zum Vergleich: Der Bestand an Caravans beträgt Anfang 2022 knapp 740.000. Das sind 2,3 % mehr als im Vorjahr, aber in der Wachstumsrate gut elf Prozentpunkte weniger als bei Reisemobilen (Veränderung 2022 ggü. 2021: +13,7 %). Die Neuzulassungen belaufen sich in den ersten sechs Monaten des Jahres auf gut 14.000 und bleiben damit konstant (+0,8 %, Reisemobile -15,9 %).

5 www.wohnmobil-abc.de/wohnmobil-info/gewichte-masse/masse/
6 www.adac.de/reise-freizeit/camping-trends/
7 GfK (2019): Wie relevant ist Caravaning in Deutschland und wie wird sich der Markt entwickeln?
8 caravaning-institut.de/coole-urlaubsform-wintercamping/
9 www.civd.de/artikel/aktuelle-neuzulassungszahlen/
10 dwif e. V. (2022): Der Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus als Wirtschaftsfaktor in Deutschland 2021.

Insgesamt liegt die Zahl der angemeldeten Freizeitfahrzeuge zu Jahresbeginn bei knapp 1,5 Millionen.

In der dwif-Datenbank sind aktuell 4.713 Reisemobilstellplätze gelistet, die 72.021 Standplätze zur Verfügung stellen. Davon liegen 14 Plätze (Marktanteil 0,3 %) mit 152 Standplätzen (0,2 %) im Umkreis von 15 km zum Landkreis Augsburg.

3.2 Nachfrageverhalten von Reisemobilisten

Zur Soziodemografie und dem Reiseverhalten von Reisemobilisten liegen nur wenige Studien vor, meist werden Campingurlauber*innen insgesamt betrachtet.[11] Einer Studie zufolge, die ausschließlich Reisemobilisten betrachtet hat, liegt das Alter der Reisenden mehrheitlich bei über 50 Jahren (30 % sind 50-59 Jahre alt, 28 % 60-69 Jahre). Nur ungefähr jede*r Sechste ist unter 39. Vier von fünf Reisemobilisten reisen zu zweit, 10 % mit einem Kind. Ihr Haushaltsnettoeinkommen liegt mehrheitlich bei über 3.000 € (44 %). Die hier aufgeführte Zielgruppe über 50 Jahre und zu zweit Reisende bevorzugt tendenziell häufiger voll- und teilintegrierte Fahrzeuge und bringt eine gute Kaufkraft mit. Die wachsende Zielgruppe der Millennials (25-34 Jahre) bevorzugt. kleinere und alltagstaugliche Fahrzeuge (Kastenwagen und Campervans).[12]

Fast alle Reisemobilisten sind mehrmals im Jahr unterwegs und zeigen damit eine überdurchschnittlich hohe Reiseintensität. Unabhängig von der Reisedauer ist Deutschland mit Abstand das beliebteste Reiseziel (88 %) vor Frankreich (49 %) und Italien (39 %). Städte sind dabei nicht das primäre Ziel.[13] Die Corona-Pandemie hat die Reisehäufigkeit nicht grundlegend verändert: Etwa jede*r Zweite (47 %) hat genauso viele Campingreisen unternommen wie vor der Pandemie, rund 13 % sind sogar etwas häufiger verreist.[14]

Eine aktuelle GfK-Studie beziffert das Potenzial von zukünftigen Caravaning[15]-Urlauber*innen auf 14,2 Millionen Deutsche, die innerhalb der nächsten fünf Jahre planen, einen Caravaning-Urlaub zu unternehmen. Sofern Kaufinteresse besteht, tendieren die Befragten eher zu einem Reisemobil (42 % als zu einem Wohnwagen (23 %).[16]

Die Finanzstärke der Zielgruppe bestätigt sich in ihrem Ausgabeverhalten: Pro Person und Tag geben Reisemobilisten bei Übernachtungsreisen 52,20 € (inkl. Stellplatz) aus, auf Tagesausflügen noch 44,60 €.[17]

---

11 Nachfolgende Angaben beziehen sich auf die Studie „Reisemobiltourismus in Deutschland 2010" von Denise Czapla, Andreas Kasten, Ina Schulz, Henry Vahl (Wissenschaftliche Leitung: Prof. Dr. Gerd Peters) (2010); zitiert nach DTV (2018): Planungshilfe Reisemobilstellplätze in Deutschland

12 www.adac.de/reise-freizeit/camping-trends/

13 www.adac.de/reise-freizeit/camping-trends/

14 Deutschen Instituts für Tourismusforschung an der FH Westküste (2022): Campingreisen und Campinginteresse der Deutschen in Zeiten der Corona Pandemie

15 Hier wird nicht zwischen Reisemobil- und Caravan-Urlauber*innen unterschieden.

16 Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) (2019): Wie relevant ist Caravaning in Deutschland und wie wird sich der Markt entwickeln? Präsentation beim Caravan Salon in Düsseldorf 20019.

17 dwif e. V. (2022): Der Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus als Wirtschaftsfaktor in Deutschland 2021.

III. STANDORTBEWERTUNG

1. Makrostandort

Lage und Erreichbarkeit

Entsprechend der Urlaubsform reisen Camping- und Reisemobilgäste auf der Straße an. Der Landkreis Augsburg wird durch die Lage an der A8 und an der B17 tendenziell eher eine Durchreisestation als ein Zielort sein. Daher haben Orte innerhalb des Landkreises, die in unmittelbarer Nähe zur A8 oder den großen Bundesstraßen liegen, Vorteile sich als Transit- oder Durchreiseplatz zu etablieren, gegenüber Standorten, welche nicht in unmittelbarer Nähe der Autobahn oder Bundesstraße liegen. Auch haben Orte mit direkter Anbindung zur Stadt Augsburg per Schiene oder Straße Vorteile gegenüber solchen ohne direkte Anbindung nach Augsburg. Für Konzepte mit Übernachtungen länger als eine Nacht ist es von Vorteil, wenn am Mikrostandort eine gute ÖPNV-Anbindung oder ein gutes Radwegenetz für die regionale Mobilität vorhanden ist.

Freizeitattraktionen und touristisches Angebot

In der Angebotsstruktur des Landkreises Augsburg überwiegen Kultur- und Naturangebote, z.B. der Naturpark Augsburg – Westliche Wälder sowie die Flusslandschaften Im Fokus stehen Radfahren, Wandern und weiteren Outdoor-Sportarten. Zudem bietet der Landkreis Augsburg seinen Besucher*innen zahlreiche Attraktionen und Freizeiteinrichtungen, darunter 17 Museen und 4 Klöster, 9 Badeseen und 25 Schwimmbäder, die Titania Neusäß (270.000 Besucher*innen im Jahr 2018)[18] und weitere. Die Angebote sind nicht zentriert, sondern verteilen sich über die gesamten 1.070 km² des Landkreises. Teile des Landkreises, welche in der Nähe der Stadt Augsburg liegen, können zudem von dem Angebot der Stadt Augsburg profitieren. Augsburg ist primär für Städtetouristen attraktiv, bietet jedoch mit dem Messezentrum und mehreren Tagungsräumen auch der MICE-Branche ein breites Angebot. Weitere touristische Effekte entstehen für den Landkreis durch die Nähe zur Stadt München, zum Legoland Günzburg und zu den Alpen.

Die Freizeitangebote im Landkreis Augsburg sind tendenziell eher kleiner und wenig strahlkräftig. Sie sprechen von der Ausrichtung her sehr unterschiedliche Zielgruppen an. Somit werden keine Touristenmassen in den Landkreis gezogen. Für Wohnmobilstellplätze bedeutet dies, dass der Bedarf an kleineren Transitstellplätzen oder Kurzreiseplätzen höher ist als der Bedarf an groß dimensionierten Wohnmobilhäfen.

Tourismusstrategie im Landkreis Augsburg

Die geplante Erweiterung des Angebots von Reisemobilstandplätzen im Landkreis Augsburg bettet sich gut in die regionale Tourismusstrategie ein – insbesondere mit Blick auf die Zielgruppen Familien, Natururlauber*innen, Aktivtourist*innen und Kulturinteressierte. Mit der Etablierung von Stellplätzen und der übergeordneten Zielgruppe Reisemobilist*innen können – je nach Standort –

[18] https://www.thermenportal.de/news/titania-therme-verzeichnet-besucherrekord.html

die Themen Natur- und Aktivtourismus, aber auch Stadterlebnis, Wellness und Kultur gestärkt werden.

Angebot und Nachfrage im Landkreis Augsburg

Im Folgenden wird auf Basis der Daten der statistischen Ämter das gewerbliche Beherbergungswesen vom Landkreis Augsburg, dem Reisegebiet Bayerisch Schwaben und Bayern kompakt betrachtet. Im Landkreis Augsburg gab es bislang zwei[19] Reisemobilstellplätze und keinen Campingplatz. Beide Reisemobilstellplätze waren in der amtlichen Statistik für das Jahr 2022 erfasst, jedoch wurden die Übernachtungszahlen auf Grund der geringen Anzahl der Betriebe nicht veröffentlicht. Demnach können für den Landkreis Augsburg keine dezidierten Entwicklungsdaten für das Camping- und Reisemobilsegment dargestellt werden. Deshalb erfolgt die Analyse des Camping-Segments schwerpunktmäßig auf Reisegebietsebene für Bayerisch Schwaben.

Die Entwicklung von Angebot und Nachfrage im gesamten Beherbergungssegment verlief in den letzten fünf Jahren sehr unterschiedlich, wobei im Landkreis Augsburg deutlich mehr Dynamik zu beobachten war als im Reisegebiet Bayerische Schwaben und im Bundesland Bayern. Die angebotenen Kapazitäten lagen im Landkreis Augsburg von 2017 bis 2020 konstant um 3.000 Schlafgelegenheiten. Im Jahr 2021 gab es einen Zuwachs um rund 250 Schlafgelegenheiten. Die Pandemie hatte hier keine kapazitätssenkende Wirkung, im Gegenteil sind die Schlafgelegenheiten im Landkreis Augsburg seit 2017 um 15 Prozent angestiegen. Auch im Reisegebiet und im Bundesland sind insgesamt seit 2017 kleine Zuwächse von 1 bis 2 Prozent im Angebot zu verzeichnen.

Bis zum Beginn der Corona-Pandemie gab es eine leichte Steigerung der Nachfrage im Landkreis Augsburg. So hat sich die Zahl der Übernachtungen zwischen 2017 und 2019 um 6 Prozent erhöht. In Bayerisch Schwaben gab es im gleichen Zeitraum rund 8 Prozent mehr Übernachtungen, in Bayern waren es rund 15 Prozent. Während der Corona-Pandemie sanken die Übernachtungszahlen im Landkreis Augsburg drastisch (-47 Prozent 2021 zu 2019), im Reisegebiet Bayerisch Schwaben gab es rund 23 Prozent weniger Übernachtungen im gleichen Zeitraum. Im Bundesland Bayern fiel der Rückgang von 2021 zu 2019 mit 5 Prozent weniger Übernachtungen etwas milder aus.

Für den Landkreis Augsburg lässt sich festhalten, dass sich mit der Pandemie eine deutliche Schieflage in der Beherbergungsnachfrage entwickelt hat: Bis 2019 stand einer leicht steigenden Nachfrage ein stabiles Angebot entgegen. Seit 2020 steht einer geringeren Nachfrage ein gewachsenes Angebot gegenüber. Insgesamt nehmen Camping- und Reisemobilstellplätze im Beherbergungsangebot des Landkreises Augsburg eine untergeordnete Rolle ein. Dementgegen stehen die Zahlen aus dem Umfeld: Rund jede fünfte Schlafgelegenheit und rund jede zehnte Übernachtung in Bayerisch Schwaben und Bayern sind auf Camping- und Reisemobilstellplätze zurückzuführen. Für den Landkreis Augsburg bestehen demnach auf Angebots- und Nachfrageseite hohe Potenziale zur Markterschließung.

[19] Der Stellplatz in Altenmünster hatte Mitte des Jahres 2022 den Betrieb aufgegeben und wird dementsprechend in den folgenden Ausführungen nicht weiter berücksichtigt

2. Markt- und Wettbewerbsumfeld

Der Deutsche Tourismusverband e. V. (DTV) empfiehlt in seiner Planungshilfe für Reisemobilstellplätze[20] die Wettbewerbssituation in einem Radius von 50 km um den potenziellen Standort zu analysieren. Für dieses Projekt haben wir den Radius auf 15 km außerhalb der Landkreisgrenze reduziert, da es sich hier nicht um einen speziellen Standort, sondern um einen gesamten Landkreis handelt.

2.1 Landkreis Augsburg

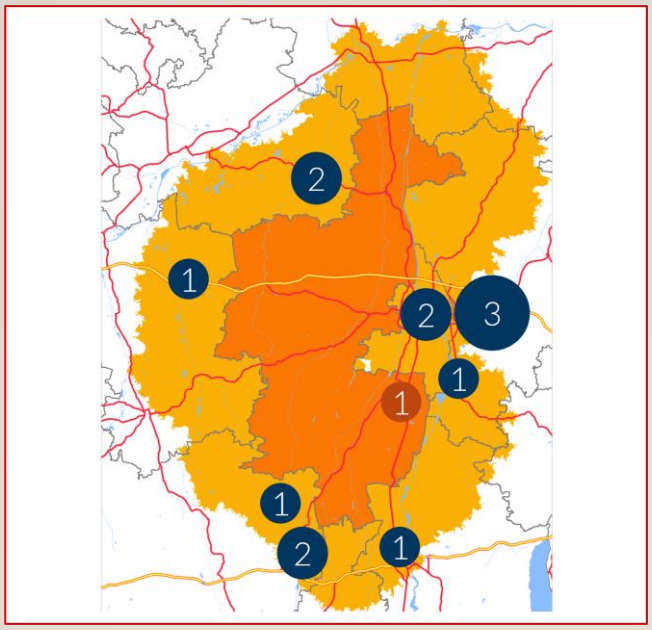
Im Landkreis Augsburg gibt es für Reisemobilreisende aktuell einen Stellplatz. Dieser befindet sich im Süd-Osten des Landkreises in Königsbrunn und hat Platz für 13 Reisemobile. Der Preis von aktuell 9,00 Euro pro Nacht für zwei Personen wird an einem Kassenautomaten gezahlt. Strom kann für 0,50 Euro/kwh und Wasser für 1,00 Euro/80 Liter genutzt werden. Sanitäre Anlagen sind auf dem ganzjährig geöffneten Gelände nicht vorhanden, dafür können Abwasser und Fäkalien kostenlos entsorgt werden.

2.2 Region

Weitere 13 Stellplätze befinden sich in der Umgebung des Landkreis Augsburg in einem Radius von bis zu 15 km. Davon haben sechs Stellplätze ihren Standort im Osten, vier Stellplätze im Süden und drei im Nord-Westen des Landkreises (Stand Herbst 2022).

Abb. 1: Wettbewerbsumfeld

Wettbewerber*innen im Umkreis von ca. 15 km



Quelle: dwif 2022, Kartengrundlage GfK

[20] DTV (2018): Planungshilfe Reisemobilstellplätze in Deutschland

Tab. 1: Reisemobilstellplätze im Umkreis von ca. 15 km im Detail

Name und Stellplätze	Ort	Typ/Lage	Infrastruktur	Preis & Bezahlmodell	Einschränkungen
Wohnmobilpark Markt Wald (20)	Markt Wald	Reisemobilhafen und Campingplatz	Ver- und Entsorgung, Sanitäranlagen	10 € Rezeption	Ver- und Entsorgungs-station von 7-19 Uhr geöffnet
Stellplatz an der Wertach (20)	Augsburg	Reisemobilhafen/Premium Platz	Ver- und Entsorgung, Toiletten	8 € Betreiber	k. A.
Wohnmobilpark Wertingen (9)	Wertingen	Reisemobilhafen/Premium Platz	Ver- und Entsorgung	8 € Betreiber	max. 8 m Länge
Stellplatz am Landgasthof Stark (6)	Wertingen	Transitplatz	Keine	5 € Landgasthof	k. A.
Stellplatz am Gasthof Zahler (5)	Röfingen	Transit	Keine	Kostenlos k. A.	max. 3 Übernachtungen
Stellplatz an der TSG Lechhausen (4)	Augsburg	Kurzreise	Ver- und Entsorgung, Sanitäre Anlagen des Vereinsheims	10 € PayPal oder Briefkasten	max. 3 Übernachtungen, sanitäre Anlagen nur während der Öffnungszeiten
Reisemobilpark an der Therme Bad Wörishofen (50)	Bad Wörishofen	Reisemobilhafen/Premium Platz	Ver- und Entsorgung, Sanitäranlagen	13 € Thermenkasse	max. 8 m Länge
Stellplatz Waitzinger Wiese (8)	Landsberg am Lech	Kurzreise	Ver- und Entsorgung, Sanitäranlagen	7 € Parkscheinautomat	max. 4 Übernachtungen
Stellplatz Gerberweg (6)	Friedberg	Kurzreise	Ver- und Entsorgung (außer im Winter)	kostenlos	max. 3 Übernachtungen
Stellplatz am Friedberger See (4)	Friedberg	Transitplatz	Ver- und Entsorgung in der Nähe	kostenlos	max. 3 Übernachtungen
Stellplatz an der Wallfahrtskirche (4)	Friedberg	Transitplatz	keine	kostenlos	keine
Stellplatz Restaurant Jagdhäusle (3)	Bad Wörishofen	Transitplatz	keine	5 € Restaurant	keine
Stellplatz an Kühners Landhaus (2)	Kissing	Transitplatz	keine	kostenlos im Landhaus	keine

Quelle: promobil.de, stellplatz.info, Websites der Stellplätze

Es gibt gut ein Dutzend Wettbewerber*innen im Umkreis bis etwa 15 km. Die Angebotsstruktur kann als ausgeglichen betrachtet werden. Vier der Stellplätze können als attraktive Reisemobilhäfen mit mittlerer bis hoher Aufenthaltsqualität bezeichnet werden. Das Angebot im Wettbewerbsumfeld rund um den Landkreis Augsburg ist somit breit aufgestellt. Im Landkreis Augsburg selbst besteht jedoch ein Angebotsengpass: Insbesondere in der Nähe der Verkehrsachsen ist es sinnvoll einen oder mehrere Stellplätze im Landkreis zu ergänzen. Neue Stellplätze sollten primär anstreben, die Lücke zwischen Transitplätzen und attraktiven Kurzreiseplätzen in puncto Größe und Ausstattung zu füllen.

Typ & Lage

Bei der konzeptionellen Planung von Stellplätzen im Landkreis Augsburg sollten tendenziell Reisemobilstellplätze für mehrtägige Aufenthalte angedacht werden. Voraussetzungen hierfür sind Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (z. B. Ver- und Entsorgung, Begrünung) und naheliegende Versorgungs- und Freizeitinfrastruktur. Damit könnten sich potenzielle Stellplätze von einer Vielzahl bestehender Wettbewerber*innen abheben.

Größe & Kapazität

Je nach Stellplatz-Typ unterscheiden sich die durchschnittlichen Kapazitäten:

- Transitplatz: 4 Standplätze
- Kurzreiseplatz: 6 Standplätze
- Premiumplatz: 25 Standplätze

Die Empfehlungen des DTV für die Größe von Standplätzen liegen bei mindestens 10x5 m für Kurzreise-/Standard- und 10x6 m für Reisemobilhäfen/Premiumstellplätze. Zwei der Standplätze, beides Reisemobilhäfen, informieren darüber, dass ihre Stellplätze nur für Reisemobile mit einer maximalen Länge von 8 m groß genug sind.

Für die Etablierung neuer Angebote in der Region bieten sich aufgrund des Wettbewerbsumfeldes tendenziell Reisemobilstellplätze in der Größenordnung zwischen 5 und 10 Standplätzen bzw. zwischen 10 und 20 Standplätzen an, abhängig von Lage und Umfeld.

Infrastruktur & Komplementärangebot

Nach Stellplatz-Typen ergibt sich folgendes Bild:

- Transitplätze: Keiner der sechs Transitplätze bietet WLAN an. Sanitäre Anlagen gibt es lediglich auf einem Stellplatz, wobei hier keine Dusche enthalten ist. Nur ein Transitplatz befindet sich unter den Stellplätzen, welche Ver- und Entsorgung anbietet, wobei diese im naheliegenden Gewerbegebiet und nicht direkt auf dem Platz stattfindet. Nur auf einem Stellplatz gibt es Komplementärangebote wie einen Imbiss, ein Restaurant, einen Biergarten und einen Kiosk.

- Kurzreiseplätze: Auf einem der drei Kurzreiseplätze ist das WLAN inklusive, damit ist dieser Stellplatz der Einzige mit WLAN im Marktumfeld. Auf allen Stellplätzen ist die Möglichkeit einer Ver- und Entsorgung gegeben, wobei einer der Stellplätze diese im Winter nicht gewährleistet. Sanitäre Anlagen sind auf zwei der drei Kurzreiseplätze vorhanden, wobei nur einer auch Duschen beinhaltet. Auf einem der Stellplätze ist zudem ein Imbiss vorhanden.
- Premium-Plätze: Bei allen vier Reisemobilhäfen sind Stationen für die Ver- und Entsorgung vorhanden. WLAN wird auf keinem der Premium-Plätze angeboten. Das Angebot der sanitären Anlagen ist auf jedem der Plätze unterschiedlich. Ein Stellplatz bietet keine sanitären Anlagen an, auf einem weiteren gibt es zwar sanitäre Anlagen, jedoch ohne Dusche. Auf dem dritten Stellplatz sind die sanitären Anlagen während den Öffnungszeiten der zugehörigen Therme nutzbar und auf dem vierten Stellplatz können die sanitären Anlagen gegen eine Gebühr von 3,00 Euro pro Tag genutzt werden. Auf einem der Premium-Plätze befindet sich ein Imbiss und ein anderer Stellplatz bietet einen Brötchenservice an. Insgesamt ist der Standard der Plätze eher am unteren Rand der Premium-Kategorie anzusiedeln.

Kein Stellplatz im regionalen Umfeld stellt ein vollumfängliches Infrastrukturangebot zur Verfügung. Insbesondere werden Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten sowie sanitären Anlagen nur auf wenigen Stellplätzen angeboten. Dies verdeutlicht, dass es sich eher um eine „Durchreiseregion“ als um eine „Aufenthaltsdestination“ handelt. Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten sind notwendige Voraussetzungen für längere Aufenthalte. Bei der Umsetzung von Stellplätzen im Landkreis Augsburg sollte eine gute Mischung aus breitem Infrastrukturangebot kombiniert mit Service- und Dienstleistungen angedacht werden. Damit können sich neue Stellplatz von zahlreichen Wettbewerber*innen abheben. Eine solch breite Angebotspalette bietet sich jedoch nur bei entsprechender Stellplatzgröße. Je nachdem, welche Flächen im Landkreis Augsburg in Frage kommen, wäre mindestens eine Fläche in attraktiver Lage als Premium-Stellplatz bzw. Reisemobilhafen mit entsprechender Infrastruktur und Zusatzangeboten denkbar.

Preis & Bezahlmodelle

Die Preise für Reisemobil und zwei Erwachsene liegen zwischen null und 13,00 Euro pro Nacht. Durchschnittlich zahlen die Reisemobilisten 5,08 Euro pro Nacht. Nach Stellplatz-Typ liegen die Durchschnitts-Preise pro Nacht bei

- 1,67 Euro auf Transitplätzen
- 5,67 Euro auf Kurzreiseplätzen und
- 9,75 Euro auf Premiumplätzen.

Bei etwa der Hälfte der Plätze fallen zusätzlich Gebühren für Strom und Wasser an. Stromkosten werden nach Verbrauch für 0,50-1,00 Euro pro Kilowattstunde abgerechnet. Die Wasserkosten werden pro Liter abgerechnet und belaufen sich auf 1,00 Euro pro 50 bis 100 Liter. Nur auf einem Stellplatz sind Strom und Wasser inklusive. Für sanitäre Anlagen fallen auf zwei Stellplätzen weitere Kosten an. Auf dem einen müssen Reisemobilisten 0,50 Euro pro WC-Nutzung zahlen, auf dem

anderen können sie für 3,00 Euro pro Tag die sanitären Anlagen nutzen. Ansonsten fallen keine extra Kosten für die Entsorgung von Müll, Grauwasser oder Fäkalien auf den recherchierten Plätzen an.

Das Ergebnis unserer Recherchen: Bezahl-Apps kommen in der Region gar nicht vor, lediglich einmal kann der Betrag über PayPal gezahlt werden. Zwei der Stellplätze besitzen eine eigene Rezeption. Einmal kann an einem Parkscheinautomaten gezahlt werden. Zweifach ist eine Barzahlung über einen Briefkasten möglich. Drei Stellplätze bezahlen die Reisemobilisten in den zugehörigen Gasthöfen bzw. in der zugehörigen Therme.

Die Preispolitik hängt von der Ausrichtung des Stellplatzes ab. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich das Preisniveau für mögliche Stellplätze im Landkreis Augsburg je nach Lage und Ausstattung zwischen 6,00 und 15,00 Euro einpendeln dürfte, bei eventuellen Premium-Stellplätzen auch etwas höher.

Einschränkungen

Bei sechs Wettbewerber*innen ist die Nutzung des Stellplatzes eingeschränkt:

- Aufenthaltsdauer: Auf drei Stellplätzen dürfen Gäste maximal 3 Nächte stehen, auf einem andern vier Nächte. Das ist typisch für Transit- und Kurzreiseplätze.
- Reisemobil-Größe: Die Länge des Reisemobils ist grundsätzlich eine der häufigsten Einschränkungen auf Reisemobilstellplätzen, bei den recherchierten Stellplätzen sind nur zwei davon betroffen. Hier dürfen Reisemobile maximal acht Meter lang sein.

Einschränkungen sollten bei der Umsetzung eines Reisemobilstellplatzes im Landkreis Augsburg so gut es geht vermieden werden. Standortbedingte Einschränkungen (z. B. Gewicht oder Länge der Fahrzeuge) müssten schon bei der Konzeptionierung bedacht werden, indem bspw. die Zielgruppe entsprechend definiert wird (z. B. nur Campervans).

IV. STANDORTVORSCHLÄGE FÜR NEUE REISEMOBILSTELLPLÄTZE

Für die Identifikation von möglichen Potenzialflächen für Reisemobilstellplätze im Landkreis Augsburg wurde mittels einer Online-Abfrage das grundsätzliche Interesse sowie möglicherweise vorhandene Flächen abgefragt. Der Ablauf von Online-Erhebung bis hin zur Auswahl der Standortvorschläge ist in diesem Kapitel dargestellt.

1. Online-Erhebung zum Interesse an Reisemobilstellplätzen

Das dwif hat gemeinsam mit dem Landratsamt einen Online-Fragebogen konzipiert. Ziel der Abfrage war die Erhebung

- von grundsätzlichem Interesse an der Weiterentwicklung des Beherbergungsangebots,
- von grundsätzlichem Interesse an der Errichtung von Reisemobilstellplätzen,
- von potenzialreichen Flächen in den Gemeinden sowie
- relevanten Merkmalen und Rahmenbedingungen bezogen auf die Flächen (z. B. Eigentumsverhältnisse, Bodenbelastungen etc.).

Die Gemeinden des Landkreises wurden angeschrieben und gebeten, den Online-Fragebogen auszufüllen. Angesetzt wurde die Online-Erhebung mit zwei Wochen Laufzeit. Um die Rücklaufquote zu erhöhen, wurde ein Reminder an die Gemeinden gesendet und die Laufzeit um eine weitere Woche verlängert. Insgesamt haben 23 Gemeinden den Fragebogen komplett ausgefüllt, neun davon nach dem Reminder. Fünf Gemeinden haben insgesamt sieben potenzielle Flächen angegeben Darunter waren: Kloster Holzen, Klosterlechfeld, Großaitingen (2x), Altenmünster und Mittelneufnach (2x). Hierzu gibt es folgende Anmerkungen:

- Bei der Fläche in Altenmünster handelt es sich um den bis Mitte 2022 betriebenen Reisemobilstellplatz. Nach Vor-Ort-Besichtigung und einem Gespräch mit dem Bürgermeister der Gemeinde Altenmünster wurde der Standort auf Grund der aktuellen Eigentumsverhältnisse nicht weiter betrachtet.
- Die Flächen in Mittelneufnach wurden nach Rücksprache mit der ehrenamtlichen Bürgermeisterin aus Kapazitätsgründen nicht besichtigt und auch im weiteren Verlauf nicht weiter betrachtet.

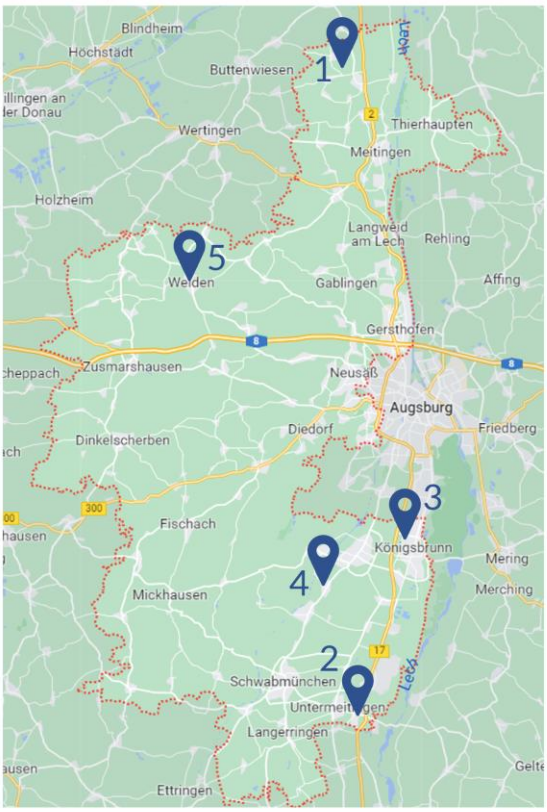
Auf Basis der Ergebnisse der Online-Erhebung und nach Abstimmung mit dem Landratsamt wurden mehrere kurzen Gespräche mit einigen Gemeinden geführt, um noch offene Fragen auf dem Weg zur Bewertung der Potenzialflächen klären.

Im Rahmen einer Standortanalyse sollten maximal fünf Flächen ausgewählt werden, für die im weiteren Verlauf vertiefende Analysen angestellt werden, die zu einer Grobkonzeption verdichtet werden.

2. Standortvorschläge

Im Rahmen der Standortbewertung werden die für zukünftige Reisemobilstellplätze am besten geeigneten Standorte im Landkreis Augsburg identifiziert. Nach Vor-Ort-Besichtigung und weiteren Rücksprachen mit dem Landratsamt wurden fünf Flächen als mögliche Standorte für Reisemobilstellplätze im Landkreis Augsburg für eine vertiefende Betrachtung vorgeschlagen, für die zu dem Zeitpunkt im Projekt die aussichtsreichsten Perspektiven bestanden und welche die o. g. Eignungskriterien für Reisemobilstellplätze grundsätzlich zu erfüllen schienen. Das sind die Standorte:

Abb. 2: Standortvorschläge
für neue Reisemobilstellplätze im Landkreis Augsburg



1 Kloster Holzen

2 Klosterlechfeld

3 Königsbrunn

4 Großaitingen

5 Welden

Quelle: dwif 2023; Kartengrundlage: Google Maps

Diese fünf Standorte wurden in Hinblick auf ihre Eignung als Reisemobilstellplatz weiter analysiert. Zu den Standorten Königsbrunn und Welden gibt es im Vorfeld zwei Anmerkungen:

- Der bereits bestehende Reisemobilstellplatz in Königsbrunn wurde im Rahmen der Flächenbesichtigung vor Ort angesehen und auf Grund der Erweiterungspläne mit in die vertiefenden Analyse aufgenommen.
- Der Standort Welden kam im Projektverlauf erst zu einem späteren Zeitpunkt hinzu und konnte nicht vor Ort besichtigt werden.

Grundsätzlich müssten vier der fünf vorgeschlagenen Flächen als Reisemobilstandplätze komplett neu geplant und errichtet werden. Keiner der Standorte bietet vollumfänglich optimale Voraussetzungen für einen zukünftigen Reisemobilstellplatz, der gleichzeitig die passende Größe für einen eigenwirtschaftlichen Betrieb mitbringt. Aus der Erstanalyse ging ebenfalls hervor, dass keine der Flächen das Potenzial für einen Premium-Stellplatz bzw. einen Reisemobilhafen mit breiter Infrastruktur bietet.

Trotzdem zeigt die Markt- und Wettbewerbsanalyse, dass grundsätzlich ein hohes Potenzial zur Ausweitung der Angebote im Reisemobilsegment im Landkreis Augsburg besteht. Dies geht einerseits aus der Marktanalyse hervor, die zeigt, dass der Reisemobilmarkt weiter wächst. Und andererseits zeichnen sich aus der Wettbewerbs- und Umfeldanalyse Positionierungslücken ab, die an neuen Standorten im Landkreis Augsburg genutzt werden könnten. Das folgende Kapitel mit den Grobkonzeptionen zeigt auf, wie dies an den betrachteten Standorten gelingen kann.

V. GROBKONZEPTIONEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

In diesem Kapitel werden Grobkonzeptionen für fünf mögliche Stellplatzstandorte aufgezeigt.

Hinweis: Ein Bestandteil der Grobkonzeption ist die Angabe von Investitionskosten. Die Kosten können im Rahmen dieser Studie nur grob geschätzt werden. Preissteigerungen durch bestehende (Liefer-, Material- etc.) Krisen bzw. Engpässe, Preissteigerungen, Inflation und mangelnde Verfügbarkeit von Bauunternehmen können aufgrund der derzeit sehr volatilen Situation nicht einbezogen werden. Dazu kommt, dass die Bandbreite für die Bodenaufbereitung sehr unterschiedlich ausfallen kann. Eine seriöse Aussage kann erst nach eine groben Platz-Skizzierung und Rücksprache mit einem Bauunternehmen vor Ort getroffen werden.

1. Kloster Holzen

Abb. 3: Standort Kloster Holzen
Kartenansicht

Quelle: dwif 2022, Kartengrundlage: Google Maps

Allgemeine Informationen zum Areal

Der Standort Kloster Holzen gehört zur Gemeinde Allmannshofen. Am Standort Kloster Holzen betrachten wir eine schmale Randfläche auf einem bestehenden Parkplatz mit grobem Schotterboden. Der Parkplatz wird derzeit von Gästen und Mitarbeiter*innen des Hotels genutzt und gehört planerisch zum Hotel. Von dem Parkplatz aus bietet sich ein Blick in die Landschaft mit hügeligem Gelände. Die Zufahrtsschleife, die aktuell als Parkplatz genutzt wird, ist für Reisemobile zu schmal. Eine sichere Ein- und Ausfahrt ist damit aktuell nicht gewährleistet. Hier müssten PKW-Parkplätze auf beiden Seiten reduziert werden, um eine sichere Ein- und Ausfahrsituation zu schaffen. Strom, Frisch- und Abwasser zur Ver- und Entsorgung sind teilweise direkt vor Ort vorhanden. Eine Fäkalienentsorgung müsste gegebenenfalls eingerichtet werden.

Lage, Anbindung und Infrastruktur

Der Parkplatz ist durch die bestehende Parkplatzausschilderung und -hinleitung zu finden. Auf der grünen Wiese neben dem Parkplatz findet dreimal jährlich der Johannismarkt statt. Das Kloster Holzen bietet neben dem Hotelbetrieb ein hochwertiges Restaurant und ein vielfältiges Veranstaltungsangebot. Darunter sind kulinarische und musische Events und z. B. der Weihnachtsmarkt. Durch die eher abgeschiedene Lage und den geringen Verkehr sind generell kaum Lärmeinflüsse zu

erwarten. Zudem verlaufen in direkter Umgebung (< 5 km) Wanderrouten (Lauschtour Rund ums Kloster) und Radrouten (Bayerisch-Schwäbische Barockperlen (52,7 km), Sieben-Schwaben-Tour (191 km) & Romantische Straße (434 km)).

Planungs- und baurechtliche Situation

Aus baurechtlicher Sicht sind insbesondere folgende Punkte zu dem geplanten Reisemobilstellplatz zu berücksichtigen.

Grundsätzlich entfallen für die Netto-Fläche der Reisemobilstellplätze rund 12-14 Kfz-Stellplätze. Hinzu kommen eventuell weitere Kfz-Stellplätze, um die Zufahrtsituation für Reisemobile komfortabler zu gestalten. Die Kfz-Stellplätze, die zum Teil als Reisemobilstandplätze genutzt werden sollen, sind aktuell im Flächennutzungsplan noch nicht als Parkplatz ausgewiesen. Auf die Notwendigkeit der Aufnahme des Parkplatzes in den Flächennutzungsplan wurde bereits im Rahmen einer anderen Thematik hingewiesen. Insoweit wäre die Änderung auch auf den Reisemobilstellplatz auszuweiten, z. B. als „Sonderbaufläche für Parkplatz und Wohnmobilstellflächen". Zudem stehen als Zulassungsschwelle womöglich so genannte „beeinträchtigte öffentliche Belange" entgegen, weshalb eine weitergehende Bauleitplanung empfohlen wird.

Auch aus dem Bauordnungsrecht geht hervor, dass die Reisemobilstellflächen als bauliche Anlagen gelten und daher grundsätzlich der Baugenehmigungspflicht unterliegen. Zudem sind die bereits bestehenden Stellplätze auf dem Parkplatz schon für Stellplatznachweise von anderen baulichen Nutzungen weitgehend belegt, so dass bei einer Änderung (Umwidmung zu Reisemobilstellplätzen) ein Gesamtstellplatznachweis zu führen ist.

Hinsichtlich des erforderlichen Abstands von baulichen Anlagen zu einem Wald gibt es keine schematisch festgelegten Abstände. Die Abstände sind im Einzelfall unter Beteiligung des Amts für Landwirtschaft zu ermitteln und festzulegen, liegen aber im Schnitt zwischen 25 und 35 Metern. Für den angedachten Standort ist auf Grund der topografischen Eigenschaften davon auszugehen, dass die Mindestabstände nicht eingehalten werden. Deshalb empfehlen wir auch im Folgenden keinerlei bauliche Veränderungen vorzunehmen. Des Weiteren müssten die unteren Naturschutzbehörde (mögliche Kompensationsverpflichtungen sowie artenschutzrechtliche Anforderungen), das Landesamt für Denkmalspflege (Bodendenkmale Thierhaupten) sowie der technische Umweltschutz des Landratsamtes (zum Thema Immissionsschutz) in die Planung einbezogen werden.

Wir empfehlen, auf der Parkplatzfläche wenige bis gar keine baulichen Veränderungen vorzunehmen, um die oben genannten bauplanerischen und baurechtlichen Einschränkungen zu vermeiden. Auf dem bestehenden westlichen Abschnitt des Parkplatzes könnten Stellflächen für längs stehende Reisemobile geplant werden. Auf dieser Fläche wären 3 bis 4 Standplätze möglich. Wir empfehlen die Einrichtung von explizit 3 Standplätzen, weil darüber hinaus die Fläche als Campingplatz

gilt und folglich deutlich mehr Regularien beachtet werden müssen. Zudem sollte der Genehmigungsweg für 3 Standplätze einfacher sein.

Zur Umsetzung des Reisemobilstellplatzes reicht vorerst eine Abtrennung des Bereichs zu den PKW-Stellplätzen durch eine Kantsteinsetzung oder eine Beschilderung: „Nur für Reisemobile, PKW werden kostenpflichtig abgeschleppt." Eine Parzellierung der Fläche ist möglich. Die Stellplätze sollten für einen Aufenthalt von max. 3 Tagen vorgesehen sein.

Wenn die Reisemobilstandplätze nicht errichtet werden, um die benötigte Parkplatzfläche nicht einzuschränken, dann gilt die Empfehlung zu prüfen, ob es weitere Flächen gibt, die sich noch besser als Reisemobilstellplätze für ca. 10 Fahrzeuge eignen und die sich rein dafür ausbauen lässt.

Ver- und Entsorgung

Aktuell ist eine Stromversorgung direkt am Standort vorhanden. Diese müsste zwischen Schotterboden und Grünstreifen längs weiter verlegt werden, um in der Länge 3 Anschlüsse zu schaffen. Für die Stromversorgung müsste eine Stromsäule mit Zahlsystem errichtet werden. Weitere Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten wie Frischwasserentnahme und Grauwasserentsorgung wären auch direkt am Stellplatz denkbar und möglich. Wasserleitungen liegen an und müssten dementsprechend verlängert werden.

Alternativ können Frischwasserentnahme und Grauwasserentsorgung auch an anderer Stelle gemeinsam mit einer Fäkalienentsorgung eingerichtet werden. Beide Aspekte sollten im Gesamtbebauungsplan mit aufgenommen werden mit dem Fokus auf schnell umsetzbaren Lösungen. Sanitäre Anlagen sollten perspektivisch direkt im Hotel Kloster Holzen oder an geeigneter Stelle auf dem Gelände mitgedacht werden.

Konzeptionelle Eckpunkte

Das Kloster Holzen ist ein historischer Ort. Das Gebäudeensemble wurde 2011 zu einem Hotel umgebaut, das zusätzlich zum Übernachtungsangebot zwei Themen bespielt: Tagungen und Seminare sowie Kulinarik und Events. Insofern stellen Reisemobilstellplätze eine Erweiterung der Übernachtungskapazitäten am Standort dar und erreichen gleichzeitig eine neue Zielgruppe, die bisher noch nicht angesprochen wurde. Die Gestaltung und Vermarktung müssen zum Hotel Kloster Holzen passen. Preis und Konzept sollten sich in die des Hotels eingliedern. Die Abrechnung für die Stellplatzmiete sollte an der Hotelrezeption erfolgen, weshalb keine Schrankenanlage nötig ist.

Wenn der Betrieb der Reisemobilstellplätze erfolgreich ist, als positiv wahrgenommen wird und es Erweiterungsbestrebungen gibt, könnten auf der aktuellen Fläche bis zu 10 Stellplätze entstehen. Hierfür müssten jedoch etliche PKW-Stellplätze weichen. Gegebenenfalls könnte die Fläche auf der westlich anliegenden Wiese erweitert werden – hier müssten die o. g. bauplanerischen

Anforderungen geprüft werden. Bei mehr Stellplätzen müsste die Fläche baulich abgetrennt werden und ein Sichtschutz zum PKW-Parkplatz mitgedacht werden.

REISEMOBILSTELLPLATZ AM KLOSTER HOLZEN (KURZREISEPLATZ)

Der Reisemobilstellplatz richtet sich primär an Kultur- und Geschichtsinteressierte, die das Kloster Holzen besuchen wollen. Er bietet sich auch als zusätzliche Übernachtungskapazität für Tagungsgäste und Eventbesucher*innen an sowie für Event-Mitarbeiter*innen an.

Kapazitäten:	3 Standplätze (10 x 5 m)
Preise:	12-17 €/Nacht und Reisemobil, Strom und Wasser nach Verbrauch
Bezahlmodell:	Check-In Terminal an der Rezeption, oder personell an der Rezeption
Betrieb:	im Vollerwerb durch die Kloster Holzen Hotel GmbH
Sanitär:	sollte im Hotelgebäude oder in einem anliegenden Gebäude eingerichtet werden optional: Waschraum für Geschirr in einem anliegenden Gebäude optional: Waschmaschine und Trockner in einem anliegenden Gebäude
Ver- und Entsorgung:	Stromversorgung für 3 Stellplätze x 230V/16A Versorgung mit Frischwasser, Entsorgung von Grauwasser Entsorgung von Fäkalien müsste an anderer Stelle eingerichtet werden
Zufahrt & Parken:	keine Schranke notwendig regelmäßige Kontrolle des Parkraums durch Personal
Weiteres:	WLAN direkt am Reisemobilstellplatz Präsentation des Stellplatzes über die Webseite des Hotels, Webseite des Landkreises und Reisemobilportale

Quelle: dwif 2023

Kostenschätzung Investition und laufender Betrieb

Tab. 2: Kostenschätzung Kloster Holzen

Kostenpunkt	Grob geschätzte Kosten	Hinweise
Allgemeine Baukosten	1.000 €	Baustelleneinrichtung
Boden	5.000 €	Verlegung von Leitungen für Stromversorgung
Technik	12.250 €	Stromversorgung und Frischwasser, Check In/Out System an der Rezeption

Sanitär	-	sollte im Hotel Kloster Holzen zur Verfügung gestellt werden

Quelle: Ralf Tebartz 2023

Weiterhin würde im laufenden Betrieb Personalkosten für den Pflegeaufwand anfallen. Die Pflege der Schotterfläche sollte über die Gartenpflege des Hotelbetriebs mit organisiert werden. Hierfür sind ca. 15-20 Stunden im Monat einzuplanen.

Fazit

Für die Fläche auf dem Parkplatz am Kloster Holzen können wir eine uneingeschränkte Empfehlung zur Umsetzung aussprechen. Die Reisemobilstellplätze an diesem Standort sind als Zusatzangebot zum Beherbergungsangebot des Hotels Kloster Holzen einzustufen. In Kombination mit dem Betrieb des Kloster Holzen birgt die Entwicklung von Reisemobilstellflächen durch Umwandlung von PKW-Stellflächen hohes Potenzial für eine gute ganzjährige Auslastung, denn die Stellplätze würden professionell betrieben und hätten durch den starken Vertrieb eine hohe Zielgruppenreichweite.

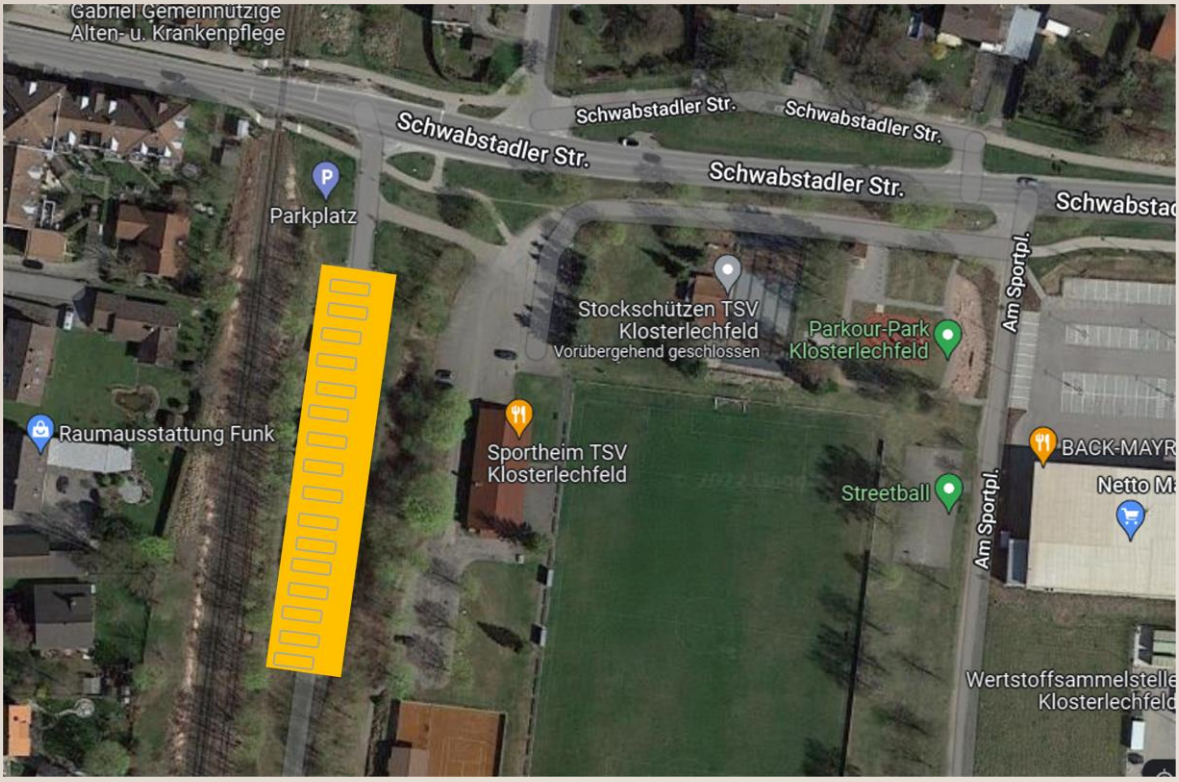
Die Realisierung sollte im Einklang mit den baurechtlichen Vorgaben passieren. Daher empfehlen wir, auf der Parkplatzfläche wenige bis gar keine baulichen Veränderungen vorzunehmen und die Nutzungsdauer auf maximal 3 Nächte zu begrenzen, um die oben genannten bauplanerischen und baurechtlichen Einschränkungen zu vermeiden. Im Ergebnis fügen sich die drei Stellflächen unauffällig und unaufdringlich in das Ensemble von Kloster Holzen ein.

Zum aktuellen Planungsstand können wir die Umsetzung von drei Reisemobilstandplätzen am Hotel Kloster Holzen empfehlen.

2. Klosterlechfeld

Abb. 4: Lageplan Standort Klosterlechfeld alte B17/ Sportanlage

Kartenansicht



Quelle: dwif 2022, Kartengrundlage: Google Maps

Allgemeine Informationen zum Areal

In der Gemeinde Klosterlechfeld betrachten wir am Standort der alten B17 eine Fläche von rund 1.000 m² als potenzielle Fläche für einen Reisemobilstellplatz. Die Fläche liegt zwischen dem Bahndamm und der Sportanlage und ist zu beiden Seiten mit Bäumen und Büschen als Sichtschutz abgegrenzt. Nach Osten wird die Fläche weiterhin durch einen kleinen Graben abgegrenzt und ist im Süden sehr naturnah. Auf östlicher Seite der Fläche muss ein Fahrweg gelassen werden, der ca. 6 Meter breit ist.

Die Fläche ist auf der alten B17. Daher ist der Boden gegründet und tragfähig. Die Fläche wurde in den letzten Jahren als LKW-Parkplatz genutzt. Somit ist die Zufahrt für den regelmäßigen Verkehr von Fahrzeugen mit einer Tonnage von 3,5 oder mehr Tonnen geeignet und ist ausreichend breit angelegt.

Lage, Anbindung und Infrastruktur

Die B17 ist mit dem PKW in einer Minute zu erreichen. Die Fläche liegt direkt an der Bahntrasse und der Bahnhof Klosterlechfeld liegt nur wenige Gehminuten entfernt auf der anderen Seite der Schienen. Pro Richtung verkehren zu Stoßzeiten zwei Züge in der Stunde. Nachts ist ab 1 Uhr der Zugverkehr eingestellt.

Der Ortskern mit Gastronomie, Bäckerei und Supermärkten ist fußläufig zu beiden Seiten vom Standort in wenigen Minuten erreichbar. Im direkt angrenzenden Sportkomplex befindet sich ein Fußballfeld inklusive Sportheim des TSV Klosterlechfeld. Nördlich davon wurde ein Mehrgenerationenpark mit u. a. einem Parcour-Park errichtet. Hinzukommen südlich ein Wanderweg und das Naturdenkmal „Alte Schachtel". Auch die Radroute „Auf römischen Spuren" (61,4 km) liegt in der Nähe der potenziellen Reisemobilstellfläche.

Planungs- und baurechtliche Situation

Die Fläche gehört der Gemeinde und ist bisher ein geduldeter LKW-Parkplatz. Die Gemeinde Klosterlechfeld hat die Absicht das gesamte Areal, nicht nur die angedachten Reisemobilstellplätze, zu überplanen. Hierfür wurde das Planungsbüro OPLA beauftragt, welches bereits mehrere grobe Planungsvorschläge für das Areal erstellt hat, indem mehrere Varianten für die Aufteilung der Fläche und die Aufstellung von Reisemobilen dargestellt sind. Wir empfehlen die ursprünglich angedachte Variante, die Stellplätze direkt auf der alten B17 umzusetzen, da diese Variante am wenigsten Aufwand mit sich bringt.

Aktuell sind keine Einschränkungen für diese Nutzung bekannt (Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserschutz, Bodenschutz). Um die Genehmigungsfähigkeit zu erreichen, müssten hier noch klärende Informationen bezüglich möglicherweise bestehender Restriktionen bei den entsprechenden Behörden (Bauamt, Untere Naturschutzbehörde, technischer Umweltschutz des Landratsamtes) eingeholt werden.

Im Rahmen des ursprünglichen Entwicklungskonzepts war für diese Fläche eine Entsiegelung geplant. In der Grobkonzeption des Stellplatzes wird dies aus Kostengründen nicht berücksichtigt. Es sollte im Rahmen der Planung geprüft werden, ob es Fördergelder für eine mögliche Entsiegelung gibt. Denn Entsiegelungen sind zwar in der Investition teuer, aber umwelt- und klimafreundlich, da entsiegelte Flächen eine starke Hitzeentwicklung verhindern, Wasserdurchlauf und eine gesunde Bodendurchfeuchtung ermöglichen.

Ver- und Entsorgung

Aktuell gibt es für die Versorgung weder einen Anschluss an das Stromnetz noch an die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung. Wasser und Abwasser müssten über das Vereinsheim möglich sein und Strom könnte über den Trafo auf der anderen Seite der Bahnschienen bezogen werden.

Bei einer Planung mit bis zu 20 Plätze müssten auch sanitäre Einrichtungen mitgedacht werden. Diese können als Containerlösung am Stellplatz eingerichtet werden; hierfür wäre jedoch eine weitere Verlegung von Leitungen und somit Tiefbauarbeiten notwendig. Aus unserer Sicht wäre es sinnvoller, eine Sanitäreinheit im Vereinsheim einzurichten, die für Reisemobilisten separat und unabhängig vom Sportbetrieb zugängig ist.

Konzeptionelle Eckpunkte

Auf der Fläche sind je nach Ausgestaltung 15-20 Standplätze möglich. Wir empfehlen aus Kostengründen (Stromversorgung) und Platzgründen eine Herrichtung für 16 Standplätze. Eine Parzellierung ist grundsätzlich denkbar und über Baumstämme oder eine ähnliche, baulich unbedenkliche Abgrenzung umsetzbar. Die Stellplätze sind für einen Aufenthalt von max. 3 Tagen vorgesehen.

TRANSITPLATZ MIT GUTER ANBINDUNG NACH AUGSBURG (TRANSITPLATZ)

Der Reisemobilstellplatz richtet sich primär an Durchreisende. In zweiter Stufe eignet er sich auch als Kurzreiseplatz für Reisende mit den Interessen Wandern, Radfahren sowie Städtetourismus (Augsburg).

Kapazitäten:	ca. 16 Standplätze für Reisemobile (10 x 5 m)
Preise:	12-16 €/Nacht, Strom und Wasser nach Verbrauch / ohne Sanitär 8-10 €/Nacht
Bezahlmodell:	Check-In Terminal
Betrieb:	kommunal oder Nebenerwerb oder anliegender Sportverein
Sanitär:	Sanitärzelle mit 2 Toiletten und Duschen
Ver- und Entsorgung:	Stromversorgung für 16 Stellplätze x 230V/16A Ver- und Entsorgung für Frischwasser, Grauwasser und Fäkalien, evtl. Abwassersammelgrube für Fäkalien
Zufahrt & Parken:	Zufahrtsbegrenzung durch Schrankenanlage zusätzlich Kontrolle des Parkraums durch Personal/Betreiber
Weiteres:	optional: WLAN Präsentation des Stellplatzes über die Webseite der Gemeinde, Webseite des Landkreises und Reisemobilportale

Quelle: dwif 2023

Kostenschätzung Investition und laufender Betrieb

Tab. 3: Kostenschätzung Klosterlechfeld

Kostenpunkt	grob geschätzte Kosten	Hinweise
Allgemeine Baukosten	12.700 €	Planungsleistung, Baustelleneinrichtung und Bauüberwachung
Boden	14.000 €	Kosten mit Entsiegelungen der Fläche deutlich höher (ca.100.000 €)
Technik	31.300 €	Stromversorgung, Entsorgung und Frischwasser, Schrankenanlage
Sanitär	30.000 €	für zwei Sanitärmodule, alternativ Ausbau Sanitäreinheit im Vereinsheim oder weitere Varianten

Quelle: Ralf Tebartz 2023

Weiterhin würden im laufenden Betrieb Kosten anfallen. Diese werden hier grob überschlägig angegeben.

- Die Pflege der Grünanlagen sollte über die Stadt mit eingeplant werden.
- Bei dem Sanitärgebäude fallen Reinigungskosten an. Hier wird eine Reinigungskraft benötigt, durchschnittlich 1 x am Tag die Sanitäranlage reinigt. Dafür werden im Monat ca. 60 Arbeitsstunden benötigt. Die Kosten hierfür hängen vom Personalangebot vor Ort ab und könnten sich zwischen ca. 900 – 1.200 € bewegen.

Fazit und Empfehlungen

An diesem Standort ist ein Reisemobilstellplatz für Durchreisende möglich. Die Fläche an der alten B17 in Klosterlechfeld bietet gute Voraussetzungen für eine kostengünstige Realisierung eines funktionierenden Transitplatzes. Bei einer Umsetzung ohne Entsiegelung wären Bodenarbeiten nur im Umfang der Technikinstallation notwendig. Wir empfehlen daher aus Kosten- und Aufwandsgründen eine Umsetzung ohne Entsiegelung. Der Betrieb des Stellplatzes erfolgt durch ein Check-In Terminal weitestgehend autark. Ein personeller Einsatz ist trotzdem zu regelmäßigen Zeiten sinnvoll und ratsam. Optionen hierfür sind eine Kooperation mit dem Vereinsheim oder der Einsatz einer im Nebenerwerb beschäftigten Person, die ihren Wohnsitz in der Gemeinde hat.

Zum aktuellen Planungsstand können wir an diesem Standort in Klosterlechfeld die Umsetzung eines Reisemobilstellplatzes empfehlen.

3. Königsbrunn

Abb. 5: Standort Königsbrunn
Kartenansicht

Quelle: dwif 2022, Kartengrundlage: Google Maps

Allgemeine Informationen zum Areal

Die Fläche mit rund 2.400 m² (ohne Fahrwege) befindet sich in westlicher Verlängerung neben dem aktuellen Reisemobilstellplatz an der ehemaligen Königstherme und ist durch einige Bäume und Büsche von den weiteren Parkplatzteilen abgetrennt. Die Fläche grenzt im Norden an die Königsallee und im Süden an eine Wiese. Ob sich die Bodenbeschaffenheit für neue Stellplätze eignet, müsste im Weiteren geprüft werden, da die Fläche aktuell unversiegelt ist.

Der bestehende Reisemobilstellplatz wird kommunal von der Freizeit-, Sportstätten- und Kulturgesellschaft mbH Königsbrunn betrieben. Die Fläche des Stellplatzes wie auch die in Frage kommende Erweiterungsfläche befindet ich in kommunaler Hand. Der bestehende Stellplatz bietet Kapazitäten für 13 Reisemobile und ist mit Ver- und Entsorgung (inkl. Fäkalienentsorgung) ausgestattet. Sanitäre Anlagen sind nicht vorhanden. Bei einer Erweiterung wäre es sinnvoll diese mitzudenken.

Seitens der Gemeinde bestehen Pläne, den Stellplatz zu erweitern und zu optimieren. Die Standplätze sind zu Peak-Zeiten (Sommerferien, Wochenenden) voll belegt und weitere Nachfrage muss teilweise mangels Kapazitäten abgewiesen werden. Daher ist aus unserer Sicht eine Erweiterung des bestehenden Stellplatzes mit Ver- und Entsorgung und gegebener Nachfrage gut begründet und sollte weiter verfolgt werden.

Im Jahr 2022 wurden Einnahmen von rund 12.000 € erzielt. Die Platzgebühren betrugen bis Sommer 2022 je Nacht 6 € und danach 9 € inkl. aller Gebühren. Hier ist bei Erweiterung denkbar, die Preisstruktur anzupassen und eine separate Abrechnung von Strom und Wasser einzuführen.

Lage, Anbindung und Infrastruktur

Der Reisemobilstellplatz ist gut erreichbar, jedoch ist durch die direkte Lage an der Umgehungsstraße (Königsallee) eine Lärmbelästigung vorhanden. Der Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie ist fußläufig in ca. 500 Metern Entfernung zu erreichen. Das Naturmuseum, die Eislaufhalle und das Kulturbüro sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Direkt angrenzend im Süden ist ein Park mit Skatepark, Aussichtspunkt und einem Park der Sinne für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten zu finden. Zudem verlaufen in der Nähe die Radrouten „Auf römischen Spuren“ und „Via Claudia Augusta“.

Planungs- und baurechtliche Situation

Bisher sind im westlichen Teil des Parkplatzes 13 Stellplätze vorhanden, zu denen in weiterer westlicher Verlängerung mindestens genauso viele neue hinzukommen könnten. Eine Parzellierung ist grundsätzlich möglich und bei den bestehenden Plätzen bereits vorhanden.

Im Flächennutzungsplan ist auch die in Frage kommende Erweiterungsfläche als Fläche für ruhenden Verkehr, also Parkplatz bzw. konkretisiert als P+R festgelegt. Der aktuelle Reisemobilstellplatz ist im Bebauungsplan als Parkplatz gekennzeichnet. Eine mögliche Erweiterung hat hier keine dementsprechenden Planungsvoraussetzungen, so dass eine Bebauungsplanänderung notwendig wäre, sowie eine Änderung im Flächennutzungsplan. Hier müssten die Sachverhalte im Weiteren genauer geprüft werden.

Ver- und Entsorgung

Generell sind Strom, Zu- und Abwasseranschlüsse für die Versorgung bereits vorhanden. Für die neuen Stellflächen müssten lediglich Stromleitungen weiter verlegt werden. Aktuell sind keine Sanitäreinrichtungen vorhanden. Bei einer Erweiterung wäre es sinnvoll diese mitzudenken.

Im Rahmen der Erweiterung sind eventuell der Standort für und der Umgang mit Ver- und Entsorgung zu überdenken. Da diese bisher kostenfrei zugängig war, entstand teilweise eine hohe Frequenz an Fahrzeugen, die nur zur Ver- und Entsorgung den Platz befuhren und somit die Aufenthaltsqualität der anwesenden Gäste beeinträchtigten. Dies soll u. a. mit einer Zufahrtsbeschränkung gelöst werden die im Frühjahr 2023 eingebaut wird. Alternativ wäre eine Verlegung der Ver- und Entsorgungsstation an die Zufahrt des Stellplatzes denkbar, damit Reisemobile gar nicht erst auf den Platz auffahren müssen.

Konzeptionelle Eckpunkte

Auf der Fläche sind je nach Ausgestaltung 14-20 Standplätze möglich. Wir empfehlen aus Kostengründen und aus Platzgründen eine Herrichtung für 16 Standplätze. Der Reisemobilstellplatz liegt direkt an der Umgehungsstraße und ist mit großzügiger Zufahrt und breiten Wegen ausgestattet. Bei einer Erweiterung der Stellflächen sollte dieser Charakter beibehalten werden. Der Stil der Parzellierung des aktuellen Stellplatzes kann auf der Erweiterungsfläche fortgeführt werden. Dabei ist jedoch mehr Aufenthaltsfläche pro Reisemobil einzuplanen. Für eine bestmögliche Nutzung der Erweiterungsfläche und um das engmaschige Rangieren von Reisemobilen zu vermeiden, sollte die bisherige Einfahrt nicht gleichzeitig als Ausfahrt genutzt werden. Stattdessen könnte die Ausfahrt über die die untere Kreuzstraße erfolgen.

Als kostengünstigere Alternative kann auch weiterhin mit nur einer Schranke geplant werden, die Ein- und Ausfahrt regelt. Dementsprechend müsste die Erweiterungsfläche in liegender U-Form und integrierter Wendeschleife geplant werden.

Die Stellplätze sind aktuell für einen Aufenthalt von max. 3 Tagen vorgesehen. Hier könnte die Gemeinde überlegen die Genehmigung zu erweitern. Der Betrieb des Stellplatzes erfolgt durch ein Check-In Terminal weitestgehend autark. Ein personeller Einsatz ist trotzdem zu regelmäßigen Zeiten notwendig.

STÄDTISCHER KURZREISEPLATZ MIT ANSCHLUSS NACH AUGSBURG

Der Reisemobilstellplatz richtet sich primär an Durchreisende mit Interesse am Eissport und weiteren kleineren Unternehmungen wie z. B. Wandern, Radfahren, Museumsbesuch.

Kapazitäten:	Erweiterung um 16 Plätze für Reisemobile (10 x 5 m)
Preise:	9 €/Nacht und Reisemobil, Strom und Wasser nach Verbrauch mit Sanitär 12-16 €
Bezahlmodell:	Bezahlung am Check-In Terminal
Betrieb:	kommunal
Sanitär:	Gebäude mit 4-5 Toiletten und Duschen
Ver- und Entsorgung:	Stromversorgung am Standplatz Ver- und Entsorgung für Frischwasser, Grauwasser und Fäkalien
Zufahrt & Parken:	Schrankenanlage für Zutrittssteuerung (bereits vorhanden), optional: weitere Schrankenanlage an der Ausfahrt, wenn Einbahnstraßenprinzip gewählt wird.
Weiteres:	Check-In Terminal zur Abrechnung von Übernachtung, Strom und Wasser (bereits vorhanden), könnte angepasst/erneuert werden bessere Präsentation auf der Webseite der Gemeinde und Webseite des Landkreises optional: WLAN

Quelle: dwif 2023

Kostenschätzung Investitionen und laufender Betrieb

Tab. 4: Kostenschätzung Königsbrunn

Kostenpunkt	Grob geschätzte Kosten	Hinweise
Allgemeine Baukosten	102.700 €	Baustelleneinrichtung, Vermessungsarbeiten, Planungsleistung, Bauüberwachung, Sonstige Kosten
Boden	401.600 €	inkl. Frostschutzschicht, Stell-& Aufenthaltsflächen, Begrünung
Technik	42.600 €	Technik Strom und Wasser, Zweite Schrankenanlage bzw. Ergänzung mit automatischem Check-In
Sanitär	90.000 €	Sanitärmodul mit 4-5 Toiletten und Duschen

Quelle: Ralf Tebartz 2023

Weiterhin würden im laufenden Betrieb Kosten anfallen. Diese werden hier grob überschlägig angegeben.

- Die Pflege der Grünanlagen sollte über die Stadt mit eingeplant werden.
- Bei dem Sanitärgebäude fallen Reinigungskosten an. Hier wird eine Reinigungskraft benötigt, durchschnittlich 1-2 x am Tag die Sanitäranlage reinigt. Dafür werden im Monat ca. 60-90 Arbeitsstunden benötigt. Die Kosten hierfür hängen vom Personalangebot vor Ort ab und könnten sich zwischen ca. 900 – 1.500 € bewegen.

Fazit

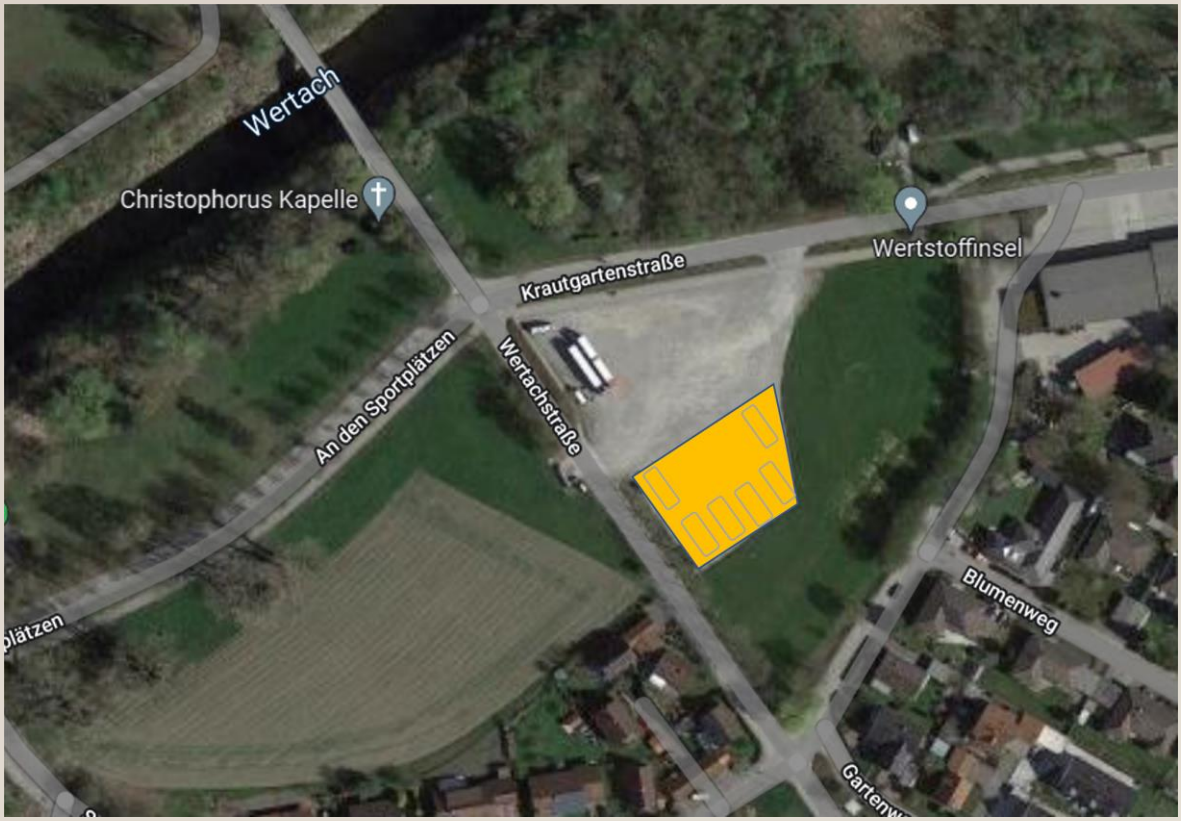
An diesem Standort ist ein attraktiver Kurzreiseplatz denkbar. Die Erfahrungen zum bestehenden Stellplatz zeigen, dass die vorhandenen Stellplätze beliebt und zu Peak-Zeiten voll ausgelastet sind. Das Vorhandensein von Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten macht den Stellplatz auch für Reisemobilisten attraktiv, die nicht übernachten wollen. Für diese Zielgruppe müsste noch ein entsprechender Tagespreis gefunden werden.

Aus unserer Sicht ist eine Erweiterung des bestehenden Stellplatzes mit Ver- und Entsorgung und gegebener Nachfrage gut begründet und sollte weiter verfolgt werden. Bei Erweiterung bietet es sich an, die Preisstruktur anzupassen und eine separate Abrechnung von Strom und Wasser einzuführen. Damit würde verbrauchsgerecht abgerechnet und die Kommune könnte ihre Einnahmen erhöhen.

Zum aktuellen Planungsstand können wir eine Erweiterung des bestehenden Reisemobilstellplatzes in Königsbrunn uneingeschränkt empfehlen.

4. Großaitingen Festplatz

Abb. 6: Großaitingen Festplatz
Kartenansicht



Quelle: dwif 2022, Kartengrundlage: Google Maps

Allgemeine Informationen zum Areal

Der Festplatz in Großaitingen wird nicht mehr durch Volksfeste oder ähnliches bespielt und es gibt keine konkreten Pläne für Veranstaltungen in der Zukunft. Aktuell wird der Platz als Parkfläche und Abstellfläche für Baufahrzeuge genutzt. Das Areal ist insgesamt ca. 12.000 m² groß. Von der Fläche sind ca. 4.000 m² Schotterfläche, wovon ca. 47 m x 21 m (ca. 1.000 m²) an der südöstlichen Seite für 5-6 Stellplätze genutzt werden könnten. Die Fläche ist kaum von der Straße abgegrenzt. Nur teilweise sind kleine Grünstreifen vorhanden. Es gibt keinen Sichtschutz durch Bäume oder Büsche.

Zur Bodenbeschaffenheit sind folgende Aspekte bekannt: Auf der Fläche ist Schotterboden vorzufinden. Von der Tragfähigkeit der Fläche wird ausgegangen, da es bisher als Festplatz und auch als Abstellplatz für Baufahrzeuge genutzt wurde. Es liegt kein entsprechendes Bodengutachten vor. Für die Zufahrt zur Fläche bedarf es keine Veränderungen. Die liegt direkt an der Straße und ist weitläufig. Daher sollte keine Schranke verbaut werden, sondern per App-System oder Parkscheinautomat gearbeitet werden.

Lage, Anbindung und Infrastruktur

Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung Wertachstraße/Krautgartenstraße Richtung Reinhardtshofen am westlichen Ende des Ortes und fußläufig zur Wertach. Die B17 ist in ca. 10 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Der Ortskern befindet sich in 1 km Entfernung mit Supermärkten und Versorgungseinrichtungen. Der Zugang zu dem Wertach Radweg (141 km) ist in unmittelbarer Nähe.

Planungs- und baurechtliche Situation

Bei dem Standort handelt es sich um eine im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegene Fläche, die in kommunaler Hand ist. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großaitingen ist das Grundstück als Festplatzfläche dargestellt. Zur Umsetzung des Vorhabens muss dementsprechend ein bauplanungsrechtliches Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großaitingen (z. B. „Sonderbaufläche für Reisemobilstellflächen“) beantragt werden.

Bei einer Behandlung und Zulassung des Reisemobilstellplatzes als sonstiges Außenbereichsvorhaben dürfen keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Andere aktuelle Planungen und Bestrebungen (Unterkünfte für Obdachlose, Erweiterung des Feuerwehrhauses) müssen demnach berücksichtigt werden. Im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan würde eine Mitaufnahme des Reisemobilstellplatzes wahrscheinlich keinen wesentlichen zusätzlichen Aufwand darstellen.

Hinsichtlich des erforderlichen Abstands von baulichen Anlagen zu einem Wald gibt es keine schematisch festgelegten Abstände. Die Abstände sind im Einzelfall unter Beteiligung des Amts für Landwirtschaft zu ermitteln und festzulegen; in der Regel betragen sie zwischen 25 und 35 Metern. Für den angedachten Standort am südöstlichen Teil des Festplatzes ist davon auszugehen, dass die Mindestabstände eingehalten werden.

Des Weiteren müssten die unteren Naturschutzbehörde (mögliche Kompensationsverpflichtungen, artenschutzrechtliche Anforderungen) sowie der technische Umweltschutz des Landratsamtes (zum Thema Immissionsschutz) in die Planung einbezogen werden. Zudem greift bei einer Planung mit mehr als 3 Stellflächen die Verordnung für Campingplätze und Wochenendplätze. Hier müsste mit den zuständigen Ämtern geklärt werden, welche Anforderungen genau für die Stellfläche zutreffen und entsprechend umgesetzt werden müssten.

Da es sich um eine im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegene Fläche handelt, unterliegt das Vorhaben grundsätzlich den baurechtlichen Anforderungen sowie insbesondere der Baugenehmigungspflicht. Dementsprechend ist ein entsprechender Bauantrag einzureichen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch von der Gemeinde die erforderliche gesicherte Erschließung zu bestätigen. Wir empfehlen auf der geschotterten Fläche des Festplatzes wenige bis gar

keine baulichen Veränderungen vorzunehmen, um die oben genannten bauplanerischen und baurechtlichen Einschränkungen so gering wie möglich zu halten.

Ver- und Entsorgung

Eine Stromversorgung ist für die Stellplätze zwingend mitzudenken. Ein Stromanschluss ist auf den Festplatz bereits vorhanden und müsste weiter verlegt werden. Für die Wasserversorgung gibt es Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung auf dem Grundstück. Eine mögliche Ver- und Entsorgung am anliegenden Bauhof muss geprüft werden. Bekannt ist, dass die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen muss. Sanitäreinrichtungen sind bei der geringen Stellplatzanzahl weder notwendig noch wirtschaftlich.

Konzeptionelle Eckpunkte

Auf der Fläche können ca. 5-6 Standplätze entstehen. Eine Erweiterung ist grundsätzlich möglich. Eine Parzellierung wäre möglich, erscheint jedoch nicht nötig. Aktuell gibt es auf der südöstlichen Seite des Festplatzes keinen Sichtschutz durch Bäume oder Büsche, weshalb Grünanlagen zur Seite geschaffen werden sollten (beispielsweise Buchenhecken). Dafür ist ein Aushub von ca. 47 m^3 notwendig. In Folge könnten die Stellplätze vom restlichen Teil der Festplatzfläche abgetrennt werden. Ein Alternative zum Aushub und der Entsiegelung sind Pflanzenkübel, die jedoch pflegeintensiv und wenig wetterbeständig sind. Die Möglichkeiten zur Entsiegelung der Fläche für die Grünanlagen sollten vorab mit dem Bauhof geprüft werden.

Der Betrieb des Stellplatzes kann durch ein App-System weitestgehend autark erfolgen. Ein personeller Einsatz ist trotzdem zu regelmäßigen Zeiten notwendig. Optionen sind der Einsatz von kommunalem Personal, beispielsweise vom Bauhof.

NATURNAHER REISEMOBILSTELLPLATZ FÜR DURCHREISENDE

Der Reisemobilstellplatz richtet sich primär an Transitreisende mit Interesse an einem Stellplatz außerhalb der Stadt mit kurzen Wegen in naturnahe Gebiete an der Wertach.

Kapazitäten:	5-6 Standplätze für Reisemobile (10 x 5 m)
Preise:	8-10 €/Nacht und Reisemobil, Strom und Wasser nach Verbrauch
Bezahlmodell:	App-System, separate Bezahlung bei Ver- und Entsorgung am Bauhof
Betrieb:	kommunal
Sanitär:	nicht empfohlen
Ver- und Entsorgung:	Stromversorgung für 5-6 Stellplätze x 230V/16A Ver- und Entsorgung für Frischwasser, Grauwasser und Fäkalien, evtl. Abwassersammelgrube für Fäkalien am Bauhof
Zufahrt & Parken:	keine Schrankenanlage, regelmäßige Kontrolle des Parkraums durch kommunales Personal
Weiteres:	Präsentation des Stellplatzes über die Webseite der Gemeinde, Webseite des Landkreises und Reisemobilportale

Quelle: dwif 2023

Kostenschätzung Investitionen und laufender Betrieb

Tab. 5: Kostenschätzung Standort Großaitingen

Kostenpunkt	Grob geschätzte Kosten	Hinweise
Allgemeine Baukosten	8.600 €	Planungsleistung, Baustelleneinrichtung, Bauüberwachung, Vermessungsarbeiten, sonstige Arbeiten
Boden	14.000 €	Erdaushub, Mutterboden für Bepflanzung sowie Verlegen von Leitungen
Technik	6.000 - 15.000 €	Stromversorgung, Check In/Out System per App-System, optional: Entsorgung Fäkalien und Frischwasser am Bauhof
Sanitär	-	wird nicht angeboten, optional am Rande des Festplatzes

Quelle: Ralf Tebartz 2023

Weiterhin würde im laufenden Betrieb Personalkosten für den Pflegeaufwand anfallen. Die Pflege der Stellflächen sollte bei der Stadt eingeplant werden. Hierfür fallen ca. 15-20 Stunden im Monat an.

Fazit

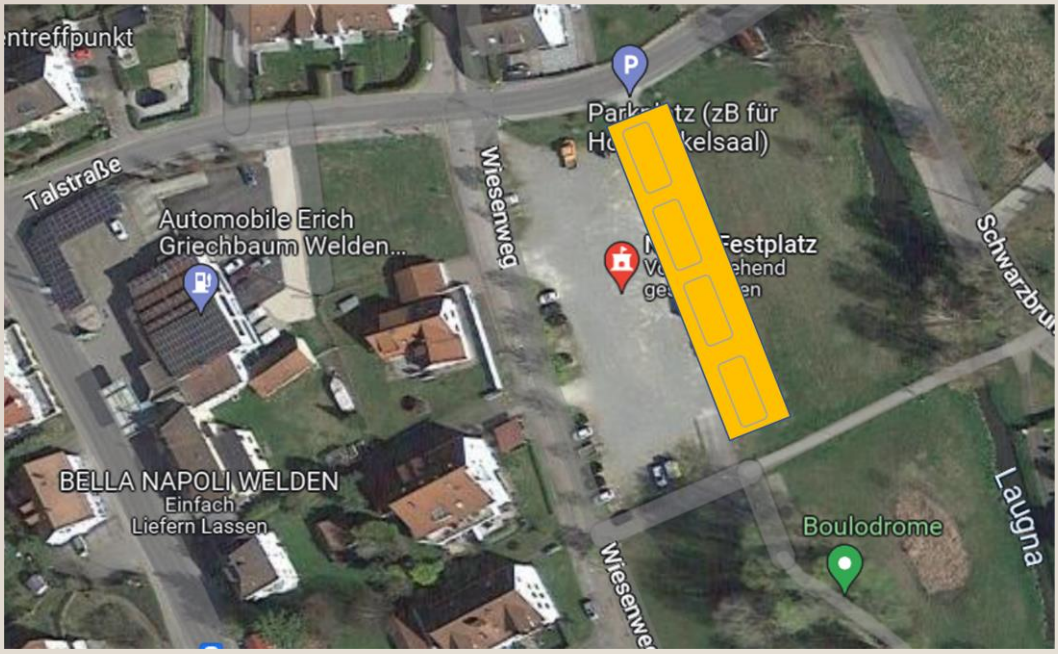
An diesem Standort ist ein naturnaher Reisemobilstellplatz für Durchreisende möglich. Die Fläche eignet sich besonders für Zielgruppen, die einen ruhigen Transitplatz suchen. Die Fläche auf dem Festplatz in Großaitingen bietet gute Voraussetzungen für eine kostengünstige Realisierung eines funktionierenden Transitplatzes. Auch wenn der Festplatz potenziell deutlich mehr Fläche für einen Reisemobilstellplatz bietet, ergeben sich aus der Standortanalyse begrenzte Nachfragepotenziale. Deshalb empfehlen wir den Ausbau einer kleinen Fläche auf niedrigster Stufe mit minimalem Investitionsbudget. Hierbei wären Bodenarbeiten nur im Umfang der Technikinstallation und einer Abgrenzung durch Grünanlagen notwendig. Über eine optionale Installation von Technik für die Ver- und Entsorgung am Bauhof sollte nachgedacht werden.

Zum aktuellen Planungsstand können wir an diesem Standort in Großaitingen die Umsetzung von Stellflächen in Form eines Transitplatzes empfehlen.

5. Welden Neuer Festplatz

Abb. 7: Welden Neuer Festplatz

Kartenansicht



Quelle: dwif 2022, Kartengrundlage: Google Maps

Allgemeine Information zum Areal

Das Festplatzareal ist eine ca. 3.200 m² große Schotterfläche und grenzt direkt an eine ähnlich große öffentliche Grünfläche mit der Bestimmung „Feuchtwiese“. 4 Stellplätze könnten direkt an

dem Übergang mit Blick auf die Laugna angelegt werden. Eine Erweiterung ist möglich. Die Stellplätze sollten in jedem Fall so ausgewiesen werden, dass sie vor der Ufer- und Baumschutzgrenze enden. Zur Bodenbeschaffenheit sind folgende Aspekte bekannt: Die Reisemobile können auf der Schotterfläche stehen, von dessen Tragfähigkeit auszugehen ist, da die Fläche als Festplatz genutzt wird. Dem Markt Welden liegt hierzu kein Bodengutachten vor. Als Abgrenzung zur Straße ist die Anpflanzung von Laubbäumen bereits geplant. Die Zufahrt über den Wiesenweg ist ausreichend breit. Der Festplatz wird in seiner Funktion einmal jährlich am Faschingssamstag genutzt, während dieser Zeit kann hier nicht geparkt werden. Sonst wird der Festplatz regelmäßig als Parkplatzfläche für Veranstaltungen im Holzwinkelsaal verwendet.

Lage, Anbindung und Infrastruktur

Der neue Festplatz ist innerhalb von 10 Autominuten von der A8 zu erreichen und ist somit hervorragend angebunden. Über die A8 ist Augsburg innerhalb von 25 Minuten zu erreichen. Eine direkte Anbindung per Bahn oder Bus ist nicht gegeben. Trotz der guten Erreichbarkeit per Straße ist die Lärmbelästigung gering, da der Platz in Welden nicht direkt an einer der Hauptverkehrsstraßen liegt und von Grünflächen sowie dem Bauchlauf der Laugna eingefasst ist. In unmittelbarer Nähe im Süden sind eine Boulebahn und ein Spielplatz vorhanden. Gastronomische Angebote sowie Supermärkte sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Von Welden aus sind vier Radtouren (Auf Ganghofers Spuren in den Schwäbischen Holzwinkel (53,7 km), Freiherr von Zech-Radweg (53,8 km), Landrat-Dr. Frey-Radweg (33,1 km) und der Holzwinkel-Radweg (26,3 km) sowie eine Lauschtour (4,5 km) gut zu erreichen.

Planungs- und baurechtliche Situation

Die Fläche gehört der Kommune und ist derzeit als Festplatz ausgeschrieben. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass der Festplatz weiterhin für Faschingsveranstaltungen genutzt werden soll und als Parkplatzfläche für Veranstaltungen z. B. im Holzwinkelsaal genutzt wird. Wir empfehlen generell ganzjährige Stellplatzangebote ohne temporäre Nutzungseinschränkungen. Hier wäre zu prüfen, ob Reisemobile auch während des Faschingsbetriebs (einmal jährlich) am Rand der Fläche Richtung Laugna stehen können.

Das Grundstück befindet sich im Umgriff des qualifizierten Bebauungsplan „Laugnatal-Süd“. Inwieweit die Fläche als Reisemobilstellplatz genehmigungsfähig ist, entscheidet das Landratsamt als Genehmigungsbehörde. Auch über den notwendigen Abstand zu Baumgrenzen und zur Uferschutzzone wird im Einzelfall entschieden. Zu berücksichtigen wäre hier, dass sich das Grundstück sich im 60-m-Bereich der Laugna und teilweise im Überschwemmungsgebiet befindet.

Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung sind Frisch- und Abwasseranschlüsse sowie Stromanschlüsse am südlichen Ende des Platzes verfügbar. Die direkte Stromversorgung (Stromsäulen mit Zahlsystem) sollte am

Rande des Schotterplatzes verlegt werden, wobei allerdings auf die Überflutungsgrenze geachtet werden muss. Da die Voraussetzungen für nötige Ver- und Entsorgung schon vorhanden sind, ist von niedrigen Kosten in der Erschließung auszugehen.

Fäkalien dürfen in der Gemeinde direkt eingeleitet werden, weshalb eine Entsorgung mitgedacht werden könnte. Sanitäreinrichtungen sind bei der geringen Stellplatzanzahl von vier Standplätzen weder notwendig noch wirtschaftlich.

Konzeptionelle Eckpunkte

Auf der Fläche können ca. 4 Standplätze längs zur Laugna entstehen. Eine Erweiterung ist grundsätzlich möglich auf dem Festplatz möglich. Eine Parzellierung wäre möglich, erscheint jedoch nicht nötig. Aktuell gibt es auf der westlichen Seite des Festplatzes keinen Sichtschutz durch Bäume oder Büsche. Diesen Sichtschutz könnten sich die Reisemobile selbst geben, in dem sie längs aufgestellt werden.

Der Betrieb des Stellplatzes kann durch einen Parkscheinautomat weitestgehend autark erfolgen. Ein personeller Einsatz ist trotzdem zu regelmäßigen Zeiten notwendig. Eine Option ist hierbei sind der Einsatz von kommunalem Personal, beispielsweise vom Bauhof.

STADTNAHER REISEMOBILSTELLPLATZ FÜR TRANSITREISENDE ZWISCHEN MÜNCHEN UND STUTTGART

Der Reisemobilstellplatz richtet sich primär an Durchreisende, die eine gute Anbindung und ruhige Lage gleichzeitig schätzen und Interesse an Wandern, Radsport sowie Städtetourismus (Augsburg) haben.

Kapazitäten:	ca. 4 Plätze, Erweiterung möglich (ca. 10 x 5 m)
Preise:	9-12 €/Nacht und Reisemobil, Strom und Wasser nach Verbrauch
Bezahlmodell:	Parkscheinautomat
Betrieb:	kommunal oder anliegender Gewerbebetrieb
Sanitär:	nicht empfohlen
Ver- und Entsorgung:	Stromversorgung Ver- und Entsorgung für Frischwasser, Grauwasser
Zufahrt & Parken:	keine Schrankenanlage, regelmäßige Kontrolle des Parkraums durch Personal
Weiteres:	Präsentation des Stellplatzes über die Webseite der Gemeinde, Webseite des Landkreises und Reisemobilportale

Quelle: dwif 2023

Kostenschätzung Investitionen und laufender Betrieb

Tab. 6: Kostenschätzung Welden Neuer Festplatz

Kostenpunkt	Grob geschätzte Kosten	Hinweise
Allgemeine Baukosten	3.700 €	Baustelleneinrichtung, sonstige Arbeiten
Boden	7.000 €	Erdaushub, Verlegen von Leitungen
Technik	18.500 €	Stromversorgung, Frischwasserversorgung, Parkscheinautomat
Sanitär	-	wird nicht angeboten

Quelle: Ralf Tebartz 2023

Weiterhin würde im laufenden Betrieb Personalkosten für den Pflegeaufwand anfallen. Die Pflege der Stellflächen sollte bei der Stadt eingeplant werden. Hierfür fallen ca. 15-20 Stunden im Monat an.

Fazit

Die Fläche auf dem Neuen Festplatz in Welden bietet gute Voraussetzungen für eine kostengünstige Realisierung eines funktionierenden Stellplatzes für Durchreisende. Die Fläche eignet sich insbesondere für Zielgruppen, die einen ruhigen Transitplatz suchen und gleichzeitig ein breites Infrastrukturangebot schätzen. Hier ist Welden gut aufgestellt in den Bereichen Gastronomie und Veranstaltungen.

Auch wenn der Festplatz deutlich größer ist und tendenziell mehr Fläche für einen Reisemobilstellplatz bietet, ergeben sich aus der Standortanalyse begrenzte Nachfragepotenziale. Deshalb empfehlen wir den Ausbau einer kleinen Fläche am östlichen Rand auf niedrigster Stufe mit minimalem Investitionsbudget. Hierbei wären Bodenarbeiten nur im Umfang der Technikinstallation notwendig. Insgesamt sind die Stellplätze an diesem Standort und mit der gegebenen Infrastruktur als Transitplatz zu betrachten, der die Übernachtungskapazitäten des Ortes erweitert und neue Zielgruppen anspricht.

Zum aktuellen Planungsstand können wir die Umsetzung von Stellflächen in Form eines Transitplatzes am Neuen Festplatz in Welden empfehlen.

6. Zusammenfassung der Grobkonzeptionen

Auf Basis der Markt- und Wettbewerbsanalyse sowie der daraus abgeleiteten Empfehlungen samt grober Investitionskostenberechnung können wir die Umsetzung der Reisemobilstellplätze an den fünf Standorten mit einer möglichen Gesamtkapazität von rund 55 Stellplätzen und dazugehöriger Infrastruktur empfehlen.

Im Rahmen der Markt und Wettbewerbsanalyse wurde u. a. das Potenzial für die Entwicklung von Premium-Stellplätzen aufgezeigt. Dieses Potenzial kann über die fünf untersuchten Standorte nicht gehoben werden. Die Standort- und Flächenanalyse hat gezeigt, dass die vorgeschlagenen Standorte überwiegend als Transitstationen für Durchreisende geeignet sind, die nach Ost oder Süden weiterreisen bzw. von dort zurückreisen möchten. Die Attraktivität für längere Verweildauer ist bisher nicht gegeben. Bisher hat bis auf Kloster Holzen keiner der möglichen Stellplätze den Charakter einer Zieldestination mit mehreren Übernachtungen und professionellem Betrieb.

Sollten mittel- bis langfristig alle Konzepte realisiert werden, sind wenige bis keine Verdrängungseffekte im Marktraum zu erwarten. Auch räumlich nah beieinander liegende Stellplätze unterscheiden sich in Gestaltung, Ausrichtung und Zielgruppenansprache und liegen auch auf unterschiedlichen Reiserouten (Ost-West und Nord-Süd). Daher sind sie tendenziell als sich ergänzende Angebote zu betrachten. Im Gegenteil ist eher zu erwarten, dass durch die neue bzw. verbesserte Infrastruktur für Reisemobile touristische Angebote belebt und gestärkt werden.

7. Handlungsempfehlungen

Realisierung der Reisemobilstellplätze

Im Rahmen der Studie haben wir alle fünf betrachteten Standorte zur Umsetzung empfohlen. Im nächsten Schritt bedarf es zuerst der kommunalen bzw. betrieblichen und regionalen politischen Willensbildung. Wenn diese Hürde genommen ist, sollten jeweils Planungsbüros eingeschaltet – falls nicht bereits getan - und entsprechende Entwürfe erstellt werden, die mit allen Beteiligten (z. B. Ämter, Bauhöfe, Fraktionen) und Entscheidungsträgern besprochen werden. Für die in dieser Studie geplanten Stellplätze sollte es in der Regel ausreichen, die in den Gemeinden arbeitenden Planungsbüros hierfür einzubinden, die sich vor Ort auskennen. Im nächsten Schritt sollten die Genehmigungen eingereicht werden, damit die Einzelfallprüfungen in den beteiligten Ämtern vorgenommen und Prozesse wie Änderungen im Flächennutzungsplan angestoßen werden können.

Nicht alle Stellplätze wurden mit kompletter Ver- und Entsorgung geplant, entweder aus Kapazitäts- oder aus Wirtschaftlichkeitsgründen. Hier sollte für die Region geschaut werden, dass mittelfristig an verschiedenen bzw. relevanten Punkten im Landkreis Ver- und Entsorgungsstellen (v. a. auch Fäkalienentsorgung) vorhanden sind. Diese Maßnahme steigert einerseits die Aufenthaltsdauer an den Stellplätzen und verhindert die illegale Entsorgung an ungeeigneten Stellen.

Alle empfohlenen Stellplätze sind als Transit- bzw. Kurzreiseplätze und mit überwiegend geringen Kapazitäten geplant. Für die Entwicklung größerer Stellplätze sind größere Flächen und mehr Infrastruktur und Zusatzangebote notwendig, um autark als Reiseziel für eine Urlaubsdauer zu funktionieren. Denkbar sind auch größere Reisemobilstellplätze, die an touristisch funktionierende Einrichtungen angedockt sind, z. B. große Museen, Freizeitparks, Naturattraktionen oder Schwimmbäder. Unabhängig von den hier ausgesprochenen Empfehlungen für die fünf Standorte kann die Standortsuche nach geeigneten Flächen für Premium-Stellplätze fortgesetzt werden, denn solche Angebote können den Tourismus im Landkreis Augsburg noch weiter und stärker fördern.

Digitalisierung und Vermarktung

Alle bestehenden und auch zukünftigen Stellplätze im Landkreis Augsburg sollten digital sichtbar werden. Hierzu zählen

- die Auflistung auf den Tourismus-Webseiten (z. B. https://www.landkreis-augsburg.de/leben-im-landkreis/freizeit-tourismus/ bzw. auf der in Aufbau befindlichen zukünftigen Destinationswebseite www.augsburger-land.de an jeweils prominenter Stelle, die außerhalb der Unterkunftsliste liegt
- die Auflistung, Steuerung und das Monitoring der Bewertungen auf den relevantesten Plattformen promobil.de und stellplatz.info

Dies sollte dezentral über die entsprechenden Betreiber bzw. verantwortlichen Stellen erfolgen (Gemeinden bzw. Firmen).

Sollten kostenpflichtige Angebote im Landkreis Augsburg geschaffen werden, lohnt es sich, über App-basierte Buchungs- und Zahlungsmöglichkeiten nachzudenken. In diesem Zusammenhang kann

- die Anwendung über externe Anbieter*innen gekauft und über Schnittstellen angebunden werden
- geprüft werden, ob eine Integration in das offene Data Hub des BayernCloud Tourismus möglich ist, um das Angebot buchbar zu machen.

Alle bestehenden Plätze sollten an entscheidenden Verkehrspunkten in der Anfahrt ausgeschildert werden. Auch eine übersichtliche Beschilderung direkt auf den Stellplätzen mit

- Informationen zu weiteren Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten, falls vor Ort nicht vorhanden
- Freizeitangeboten in der Umgebung und
- Kontaktmöglichkeiten zu den betreibenden Institutionen (Gemeinde bzw. Hotel)

bereichern das Stellplatzangebot in Landkreis Augsburg mit geringem Kostenaufwand. In der Verantwortung sind jeweils die Betreiber des Angebots. Der Landkreis Augsburg kann hier steuernd wirken und entsprechend einheitliche Vorlagen liefern.

VI. FAZIT

Der Campingmarkt boomt

Den Trends und Entwicklungen auf dem deutschen Campingmarkt zufolge werden verschiedene Camping- und Reisemobilkonzepte von Low Budget bis Luxus immer beliebter und haben sich vom Nischendasein zu einem Megatrend entwickelt. Reisende mit Reisemobilen nutzen Gastronomie, Einzelhandel und Freizeitangebote und beleben somit die Orte, die sie besuchen. Neben privaten Anbietern haben auch Kommunen ein regionalökonomisches Interesse daran, adäquate Angebote für diese Zielgruppen zu schaffen. Aus diesem Grund hat der Landkreis Augsburg diese Potenzialanalyse für mögliche neue Standorte im Landkreis beauftragt.

Gute Standortvoraussetzungen für unterschiedliche Zielgruppen

Grundsätzlich scheint der Landkreis Augsburg für die Zielgruppen der Reisemobilreisenden sehr geeignet: Die naturnahe Lage in der Nähe von Waldgebieten, die durchfließenden Gewässer (Lech, Wertach) sowie die Nähe zu Naturschutzgebieten und der Anschluss an Radwege sind gute Voraussetzungen. Auch ist eine Vielzahl von Gemeinden über Autobahn und Bundesstraße gut angebunden und bietet somit gute Voraussetzungen für die Umsetzung von Transit- und Kurzreiseplätzen. Für die Etablierung als Zieldestination länger als eine drei Nächte fehlt die entsprechend breite Angebotsinfrastruktur.

Ausbaufähiges Angebot im Landkreis Augsburg

Auf Basis der reinen Angebots- und Nachfrageanalyse (faktische Analyse) lässt sich kein Bedarf an zusätzlichen Kapazitäten im Landkreis Augsburg ableiten. Die strukturelle Analyse – eine Betrachtung der bestehenden Stellplätze im Landkreis Augsburg und in der Umgebung bis zu 10 Kilometern – ergab deutliche Lücken im Angebotsportfolio, sowohl innerhalb des Landkreises auch als im direkten Umfeld. Aktuell werden im Landkreis Augsburg elf Standplätze auf dem Stellplatz in Königsbrunn angeboten. Dabei handelt es sich um einen kostenpflichtigen Transitplatz mit Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung.

Deutliche strukturelle Lücken bestehen, klare Chancen für neue Standorte

In der Gesamtschau ist das aktuelle Angebot nur begrenzt konkurrenzfähig. Sowohl im Landkreis Augsburg als auch im Umfeld fehlen wettbewerbsfähige Stellplätze mit Ver- und Entsorgungsangebot in prominenter oder naturräumlicher Lage. Es bestehen daher klare Chancen für zukünftige Stellplatzangebote, diese Lücken zu füllen. Hier ist es wichtig, geplante Angebote mit einer klaren Positionierung und einer klaren Zielgruppenfokussierung von den anderen Angeboten abzugrenzen und hervorzuheben.

Die bisherigen Angebotsstrukturen entsprechen häufig nicht den Gästeerwartungen. Zusätzliche Nachfrage kann nur durch qualitativ hochwertige Angebote induziert werden. Für die Etablierung von neuen Angeboten in der Region bietet sich aufgrund der Standortvoraussetzungen und des Wettbewerbsumfeldes eine Bandbreite zwischen günstig gelegenen Transitplätzen, attraktiven Kurzreiseplätzen und einem größeren Reisemobilstellplatz im Premiumsegment an.

Grundsätzlich gute Voraussetzungen an mehreren Standorten

Im Rahmen der Potenzialstudie wurden insgesamt elf Flächen vorgeschlagen, davon wurden acht vor Ort besichtigt. Nach Standortanalysen und Abstimmung mit dem Landratsamt wurden fünf Flächen als Vorzugsflächen eingestuft, die besonders gute Voraussetzungen für einen Reisemobilstellplatz im weiteren Sinne aufweisen. Für diese Standorte wurde jeweils eine Grobkonzeption entwickelt. Es folgten Abfragen bei den zuständigen Ämtern im Landkreis Augsburg und den kommunalen Ämtern. Im Ergebnis kamen keine grundsätzlichen Nutzungseinschränkungen und -hindernisse auf, jedoch einige Aspekte, welche die Ausbaustufen der Stellplätze in Teilen beeinflusst haben.

Passfähige Konzepte für den Landkreis Augsburg ausgearbeitet

Die Standort- und Flächenanalyse hat gezeigt, dass die vorgeschlagenen Standorte überwiegend als Transitstationen für Durchreisende geeignet sind. Keiner der Standorte bietet vollumfänglich optimale Voraussetzungen und Infrastruktur für einen Reisemobilstellplatz, der gleichzeitig die passende Größe für einen eigenwirtschaftlichen Betrieb mitbringt. In der geplanten Größenkategorie sind alle Standorte sind als Zusatz- oder Serviceangebote einzustufen, bei denen die Kommunen bzw. der Betrieb vor allem sekundär über die Belebung des touristischen Angebots und die Ausgaben der Reisemobilisten vor Ort profitieren.

Digitalisierung und Vermarktung forcieren

Zwingend notwendig ist die digitale Sichtbarkeit der Stellplätze auf der Tourismus-Webseite des Landkreises Augsburg, den relevantesten Plattformen für Reisemobilisten sowie weiteren, regional relevanten Plattformen. Vor Ort sollten die Stellplätze an den entscheidenden Verkehrsknotenpunkten ausgeschildert und relevante Informationen (Ver- und Entsorgung, Freizeitmöglichkeiten etc.) direkt auf dem Stellplatz beschildert werden.

Langfristige Weiterentwicklung zur Zieldestination

Um die Gemeinden des Landkreises Augsburg für Reisemobilisten von einer „Durchreiseregion“ zu einer „Aufenthaltsdestination“ zu entwickeln, muss jedoch zwingend ein attraktiveres Stellplatzangebot im größeren Maßstab geschaffen werden, dass nur in Kombination mit der Attraktivierung von anliegenden touristischen Angeboten einhergehen kann. Überlegungen zu einer Weiterentwicklung sollten vom Erfolg der kurz- bis mittelfristig im Landkreis umgesetzten Stellplätze abhängig gemacht werden.