

**Landtag Mecklenburg-Vorpommern**

8. Wahlperiode

Wirtschaftsausschuss

## **Stellungnahme**

der WoKra Krakow am See GmbH

zur

öffentlichen Anhörung des Wirtschaftsausschusses  
am 3. November 2022

zum Thema

**„Perspektiven und Herausforderungen für den Campingtourismus  
in Mecklenburg-Vorpommern“**

hierzu: ADRs. 8/145

*mehr als üblich...*

**Immobilien  
Tourismus  
Kommunalservice**

  
**Wokra**  
Krakow am See GmbH

Wokra Krakow am See GmbH · Am Bahnhof 1 · 18292 Krakow am See

Landtag MV  
Leiterin des Sekretariates  
des Ausschusses für Wirtschaft,  
Infrastruktur, Energie,  
Tourismus und Arbeit  
Schloss Schwerin, Lennéstraße 1  
19053 Schwerin

Tel.: 038457 506-0  
Fax: 038457 506-26

Ansprechpartner:  
Geschäftsführer  
Nils Ruhnau

E-Mail: [info@wokra.de](mailto:info@wokra.de)  
[www.wokra.de](http://www.wokra.de)

### **Antworten zur öffentlichen Anhörung am 3. November 2022**

Sehr geehrte Frau Gottschalk,

anliegend erhalten Sie die Antworten des Fragenkataloges zu der öffentlichen Anhörung am 3. November 2022.

Wir sind als kommunales Unternehmen für die Bewirtschaftung eines Campingplatzes (59ha, 215 Stellplätze, 86Bootsliegeplätze, 4 Anglerunterkünfte etc.) am Krakower See und der Touristinformation in der Innenstadt zuständig.

Mit freundlichen Grüßen



Nils Ruhnau  
Geschäftsführung

Krakow am See, den 25. Oktober 2022

Aufsichtsratsvorsitzende:  
Ilka Boomgaarden-Kühl  
Geschäftsführer: Nils Ruhnau  
Prokuristin: Birgit Kort

**Sitz der Gesellschaft:**  
Krakow am See  
Amtsgericht Rostock HRB 5077  
Steuer-Nr.: 086/125/00 135

**Bankverbindungen:**  
OSPA Rostock  
IBAN: DE60 1305 0000 0625 1111 17  
BIC: NOLADE21ROS



## Fragenkatalog

1. Welche Maßnahmen sind im Campingtourismus im Land Mecklenburg-Vorpommern zur Qualitätssicherung und -steigerung notwendig?

Investitionen in die vorh. Infrastruktur auf den Plätzen, in der Region (ÖPNV, Radwege, Barrierefreiheit, Breitband, Stromnetze, E-Ladestationen, Digitalisierung auf den Campingplätzen etc.) insbesondere im ländlichen Raum.

2. Im bundesweiten Ranking lag Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2020 mit 5,57 Millionen Übernachtungen im Bereich des Touristikcampings auf Platz 2 nach Bayern mit 5,62 Millionen Übernachtungen. Hat der Campingtourismus aus Ihrer Sicht angesichts der vergleichsweise hohen Zahlen in bestimmten Regionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (z. B. Ostseeküste und Seenplatte) seine Kapazitätsgrenzen erreicht oder ist dies nicht der Fall? Hielten Sie eine ungebremste Ausdehnung der räumlichen Kapazitäten für eine zielführende Entwicklung oder sollte das Augenmerk auf der Qualitätsentwicklung der Angebote liegen (Verbesserung der Barrierefreiheit, Verbesserung der Serviceangebote, mehr Nachhaltigkeit)? Bitte begründen Sie Ihre Einschätzung.

Im Bereich der Seenplatte sind aktuell die Kapazitätsgrenzen noch nicht erreicht. Das Augenmerk sollte vorrangig auf die Qualitätsentwicklung der Angebote, Verbesserung der Barrierefreiheit, Breitbandversorgung, Infrastruktur, ÖPNV, Verbesserung der Serviceangebote, Schaffung „einfacher“/moderner/ bezahlbarer Radlerunterkünfte, mehr „grüne“ Nachhaltigkeit etc. liegen.

Begründung:

Alleinstellungsmerkmale der Seenplatte für bestimmte Zielgruppen mehr herausstellen, Bewegung/Sport/Erholung in nahezu unberührter, intakter Natur, Entschleunigung, ..... Die Wettbewerber in anderen Bundesländern, Europa..., alle ringen um die Gunst der Urlauber und sind in Teilbereichen bereits einige Schritte „weiter“.

3. Sehen Sie noch Potenzial für die Neuanlage von Campingplätzen vor allem in bisher wenig abgedeckten Regionen, zum Beispiel im Landkreis Vorpommern-Greifswald oder Mecklenburg-Schwerin, und, wenn ja, welche Voraussetzungen muss ein geeignetes Areal erfüllen, um genehmigungsfähig zu sein?

In den o.g. beschrieben Regionen besteht aus unserer Sicht noch Potenzial für neue Campingplätze bzw. neue, gut ausgestattete Stellplätze für Wohnmobile (z.B. im Raum Schwerin, Ludwigslust).

Voraussetzungen: Naturnahe Lage, verkehrsgünstige Anbindung an touristische Hot-Spots, vorh. touristische Infrastruktur, vorh. technische Infrastruktur wie zu 1. beschrieben.

4. Die Bettenzahl in Mecklenburg-Vorpommern könnte sich durch die Genehmigung und den zu erwartenden Ausbau von festen und halbfesten Campinghäusern auf Zeltplätzen stark erhöhen. Wie bewerten Sie die dadurch entstehende Konkurrenzsituation zu den bestehenden Ferienwohnungen, Ferienhäusern und Ferienanlagen im Land?

In Regionen mit einem großen Angebot bestehender Ferienwohnungen, Ferienhäusern ist die Genehmigung fester und halbfester Campinghäuser eine deutliche Konkurrenz und sollte vor Ort geprüft werden.



5. Können Sie abschätzen, in welchem Umfang Anträge zur Modernisierung von bestehenden Gebäuden durch Campingplatzbetreiber im Land eingereicht und wie viele davon durch die Forstämter genehmigt bzw. abgelehnt wurden?

Wir verfügen über keine Informationen über den Umfang der Anträge. Hier kann sicher der BVCD M-V konkretere Zahlen benennen.

Um auf unserem Campingplatz Modernisierungen etc. durchführen zu können, haben wir 2019/2020 unseren Bebauungsplatz Nr. 16 Campingplatz überarbeiten lassen und den neuen Erfordernissen angepasst. Dabei mussten zahlreiche Belange aus der Lage des Campingplatzes am/im Wald (zu geringer Abstand), die Lage innerhalb des 100m-Gewässerschutzstreifens, die Lage am/im FFH-Gebiet „Nebel“, dem Landschaftsschutzgebiet „Krakower Seenlandschaft“ berücksichtigt werden. Während des Verfahrens wurden die Abstimmungen mit dem zuständigen Forstamt geführt und notwendige Kompromisse gefunden. Die Mehrzahl der „Wünsche“ wurden von dieser Behörde im Verfahren genehmigt.

6. Sollte aus Ihrer Sicht Betreibern von Camping- und Wochenendplätzen in einer Art Kriterienkatalog aufgezeigt werden, was bei Erhalt und Modernisierung (auf den aktuellen technischen Standard) bei Bestandsbauten auf Campingplätzen in und am Wald erlaubt und genehmigungsfähig wäre?

Eine Erarbeitung eines Kriterienkataloges für die Betreiber von Campingplätzen wird befürwortet.

7. Wie sollte mit dem Bestandsschutz von baulichen Anlagen auf Campingplätzen umgegangen werden?

Soweit bauliche Anlagen dem Bestandsschutz unterliegen, es von Seiten des Betreibers oder Gemeinde keine Einwände gibt, sollte der Bestandsschutz weiter gesichert sein.

8. Wie sollten aus Ihrer Sicht die Abstandsregelungen (Wald, Schutzgebiete) angegangen werden?

Im Sinne des Waldes, der Schutzgebiete, der Betreiber und Camper sollte es vor Ort notwendige Abstimmungen mit dem zuständigen Forstamt geben. Pauschal festgelegte Waldabstandsflächen werden nicht befürwortet, dies hängt im Einzelfall von der jeweiligen Nutzungsart auf den jeweiligen Flächen des Campingplatzes ab, dem vorh. konkreten Baumbestand (Sorte/Art der Bäume) und der Himmelsrichtung des Platzes zum jeweiligen Wald.

9. Welche Besonderheiten sind bei Campingplätzen, die (teilweise) im Wald liegen, zu berücksichtigen?

Konkrete Nutzungsarten können von Bedeutung sein, Bewirtschaftungsdauer des Campingplatzes (z.B. Mai-Oktober des jeweiligen Jahres), Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung müssen sichergestellt werden. Eine interne Campingplatzordnung des jeweiligen Platzes ist notwendig, in denen der Urlauber konkrete Hinweise zur Nutzung und mögliche Einschränkungen (Feuerwerksverbot, Festlegungen zum Grillen/Räuchern, offenes Feuer etc.) erhält.



10. Inwieweit wäre es aus Ihrer Sicht sinnvoll, Hinweise oder Leitlinien für Verwaltungshandeln zu erarbeiten, um baurechtliche Anforderungen neben den geplanten Regelungen in der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze als Entscheidungsgrundlage in Baugenehmigungsverfahren festzulegen?

Hinweise oder Leitlinien für Verwaltungshandeln zu erarbeiten wird als sehr sinnvoll erachtet, bei deren Erarbeitung sollten der BVCD/Sachverständige/Betreiber beteiligt werden. Insbesondere der Weiterbetrieb von Bestandsanlagen in sensiblen Naturräumen muss gewährleistet bleiben. Gerade Campingplätze in der Seenplatte vermitteln durch ihre Lage ein unmittelbares Erleben dieser wichtigen Naturräume, leisten damit einen wichtigen Beitrag für ein besseres Verständnis/ Erleben der Tier- und Pflanzenwelt.

11. Welche Anpassungen der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind zur Wettbewerbsfähigkeit im Vergleich zu anderen Bundesländern notwendig?

Möglichkeit des Aufstellens ortsveränderlicher, mobiler WC- Anlage, Duschen z.B. in Pandemiezeiten.  
Zulässigkeit „einfacher baulicher Anlagen“ für Radler auf einem Campingplatz.  
Bei möglichen Wochenendplätzen kann die Größe der Grundfläche auf 50 m<sup>2</sup> erhöht werden. Wochenendplätze können, müssen aber nicht zwangsläufig auf Campingplätzen zugelassen werden.

12. Wie bewerten Sie die aktuelle Einbeziehung insbesondere von Flächenmaßgaben von Tiny Houses in die bestehende Landesverordnung?

Wochenendplätze, Tiny- House, nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime können, müssen aber nicht zwangsläufig auf Campingplätzen zugelassen werden. Diese „baulichen Anlagen“ erfordern höhere Investitionen bei der Erschließung, Befestigung der Stellplätze, haben erhöhte Anforderungen beim Brandschutz etc.. Diese Aufwendungen können nicht durch jeden Campingplatzbetreiber getätigt werden. Die Entscheidung zur Zulässigkeit von Tiny Houses etc. auf dem Platz muss aus betriebswirtschaftlichen Gründen abschließend immer beim Betreiber des Campingplatzes liegen!

Vorschlag:

Es wird empfohlen, bei der Überarbeitung der vorhandenen Verordnung den Titel „Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen“ z.B. künftig wie folgt zu benennen: „Tiny-Houses, Mobilheime und Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen“. Beide „bauliche Anlagen“ sind von der Bauart ähnlich, ebenso die geplante und beabsichtigte Nutzung. Für beide „bauliche Anlagen“ gelten aus unserer Sicht die gleichen Anforderungen wie z.B. die erhöhten Anforderungen bei der Löschwasserversorgung und notwendige Überflurhydranten.

13. Welche Einbeziehungen von Tiny Houses würden Ihrer Ansicht nach in einer Novellierung der Landesverordnung dem derzeitigen und dem zu erwartenden Bedarf entsprechen?

Einen Bedarf an Aufstellflächen von Tiny- Houses ist vorhanden bzw. zu erwarten. Sie müssen aber nicht zwangsläufig auf Campingplätzen durch eine Landesverordnung zugelassen werden. Wochenendhäuser, Mobilheime und Tiny-Häuser führen oftmals zu einer „dauerhaften“ Nutzung = *WOHNEN+Arbeiten* auf dem Campingplatz. Dies führt in der Folge zwangsläufig zu einem Betreiben des Campingplatzes an 365 Tagen und



umfangreichen, notwendigen Investitionen in die vorhandene Infrastruktur (erhöhter Ver- und Entsorgungsaufwand, dauerhafter Zugang für Rettungsdienste, Feuerwehr, erhöhte Anforderungen an den Brandschutz, zwangsläufige Beheizung dieser „baulichen Anlagen“ mittels geräuschintensiver Heizungsanlagen etc.).

Die Entscheidung zur Zulässigkeit von Tiny Houses auf dem Platz muss aus betriebswirtschaftlichen Gründen abschließend immer beim Betreiber des Campingplatzes liegen!

Vorschlag:

Es wird empfohlen, bei der Überarbeitung der vorhandenen Verordnung den Titel „Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen“ z.B. künftig wie folgt zu benennen: „Tiny-Houses, Mobilheime und Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen“. Diese „bauliche Anlagen“ sind von der Bauart ähnlich, ebenso die geplante und beabsichtigte Nutzung. Für diese „bauliche Anlagen“ gelten aus unserer Sicht die gleichen Anforderungen wie z.B. die erhöhten Anforderungen bei der Löschwasserversorgung und notwendige Überflurhydranten.

14. Welche wirtschaftliche Bedeutung haben Tiny Houses für Campingplatzbetreiber im Land bisher und welche wirtschaftliche Bedeutung werden sie Ihrer Meinung nach in Zukunft spielen?

Für unseren Campingplatz haben und sollten sie **keine** Bedeutung haben. In diesem sensiblen Naturbereich ist die Privilegierung für den Tourismus sinnvoll und im Sinne der Natur nachvollziehbar.

Auf anderen Plätzen mit einer genehmigten Fläche für Wochenendhäuser ist es im Einzelfall sicher zu prüfen.

Vorschlag:

Neue Baugebiete für Tiny Houses = Nutzung WOHNEN/ (*Arbeiten*) bzw. Mobilheime sollten die Städte/Gemeinden/privaten Investoren dringend planen, erschließen und anbieten! Der Bedarf ist erkennbar.

15. Sehen Sie einen Trend, dass Campingplätze immer mehr mit festen Gebäuden (Blockhütten, Tiny Houses u. a.) bebaut werden und, wenn ja, sehen Sie darin eine Gefahr für das historisch gewachsene Campingkonzept, das auch Menschen mit geringen finanziellen Möglichkeiten und mit Zelten traditionell eine attraktive Urlaubsgestaltung ermöglicht?

Der Trend ist erkennbar, ebenso der versuchte „Trend zum Dauerwohnen“ bzw. ein „Zweitwohnsitz“ auf dem Campingplatz. Die „Gefahr“ ist berechtigt, ein Campingplatz sollte möglichst nicht mit Blockhütten, Tiny Houses etc. bebaut werden. Ein Campingplatz sollte vorrangig ein touristisches Angebot zur Übernachtung in „einfacher, naturnaher Form“ sein. Vorhandene, nicht genutzte Flächen auf einem Campingplatz können aus unserer Sicht im Einzelfall als Wochenendplatz für Wochenendhäuser/ Tiny Houses bzw. Mobilheime genutzt werden, hier sollten die Festlegungen mittels B-Plan erfolgen. Dort sind dann die höheren Anforderungen an die komplette Erschließung, die Belange des Brandschutzes, der Verkehrssicherungspflichten zu berücksichtigen.

Eine Umwidmung der Flächen in Wochenendplätze zu Lasten der klassischen Camper (Zelt/Wohnwagen, Wohnmobil) wird als nachteilig eingeschätzt.

Die Entscheidung zur Zulässigkeit von Tiny Houses/Mobilheimen auf dem Platz muss aus betriebswirtschaftlichen Gründen abschließend immer beim Betreiber des Campingplatzes liegen!



16. Der Wohnmobilboom hält an. Die Zulassungszahlen haben sich in kurzer Zeit nahezu verdoppelt. Der gegebenen Stellplatzproblematik auf den Campingplätzen soll auch durch die Neufassung der Verordnung Rechnung getragen werden.
- a) Vorausgesetzt, die entsprechend geänderte neue Verordnung ist in Kraft, wie schätzen Sie die kapazitive Erweiterung der Wohnmobilstellplätze auf den Campingplätzen in Mecklenburg-Vorpommern ein?  
Keine Daten anderer Plätze verfügbar. Bei uns sind es ca. 15%.
- b) Welche zahlenmäßigen Notwendigkeiten bestehen aus Ihrer Sicht?
- c) Sehen Sie kapazitive Obergrenzen, wenn ja, nach welchen Kriterien?  
Abhängig vom jeweiligen Platz. Aus unserer Sicht sollten max. 60% der Flächen für Wohnmobile zu Verfügung gestellt werden.
- d) Führt eine Erweiterung der Wohnmobilstellplätze auf den Campingplätzen zur Verringerung der Anzahl der Zeltplatzplätze? Hat dies Auswirkungen auf das Preisniveau der Campingplatzangebote?  
Das hätte es zwangsläufig zur Folge, die Flächenerweiterungen sind oft nicht möglich, es geht dann nur zu Lasten der Zeltstellplätze. Es würde automatisch zu einem steigenden Preisniveau kommen.
17. Wie viele durch Kommunen betriebene Stellplätze für Campingtouristen gibt es im Land und wo liegen diese Stellplätze im Verhältnis zu Campingplätzen?  
Kann sicher der BVCD in MV konkret beantworten.
18. Welche baurechtlichen Standards gelten für kommunale Stellplätze für Wohnmobile und wie unterscheiden sich diese Standards von denen auf Campingplätzen?  
Baurechtliche Standards für kommunale Stellplätze für Wohnmobile außerhalb von Campingplätzen sind uns nicht bekannt. Es sollten jedoch in der Landesbauordnung festgelegt werden: Art der Befestigung der Stellfläche, Abstände zueinander (Brandschutz), Beleuchtung, Ver- und Entsorgung muss auf dem Platz gesichert sein (aktuell erfolgt die Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung durch die Campingplätze), Emissionen (Lärm etc.) müssen beachtet werden.
19. Gibt es Preisunterscheide zwischen kommunalen Stellplätzen für Wohnmobile und Stellplätzen auf Campingplätzen? Falls ja, worin liegen diese Unterschiede Ihrer Ansicht nach begründet?  
Keine Kenntnisse über andere Plätze. Neben den „normalen“ Stellplätzen auf dem Campingplatz bieten wir vor dem Eingang zu unserem Campingplatz sogenannte Übernachtungsplätze an. Dort ist nur die Versorgung mit Strom gesichert. Direkte Anschlusspunkte für die Versorgung mit Wasser/Entsorgung Abwasser gibt es bei diesen Plätzen ist nicht, diese befinden sich an einem gesonderten Standort. Diese „Nachteile“ sind mit einem geringeren Preis verbunden.



20. Campingplätze gelten als besonders nachhaltige Form des Urlaubs. Wie sieht die Erreichbarkeit der Campingplätze im Land mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus? Wie nachhaltig sind die Campingplätze im Land bei Energieversorgung sowie dem Feld der Entsorgung? Gibt es „grüne Campingplätze“ ähnlich wie bei Gewerbegebieten?

Unser Campingplatz ist leider nur mit dem öffentlichen Verkehrsmittel Bus erreichbar, das vorh. Streckennetz der Bahn wird nur gewerblich genutzt. Leider!

Über andere Campingplätze wenig Kenntnisse über die Energieversorgung.

Vorhandene Stromnetze bei uns nicht mehr zeitgemäß (fehlende Kapazitäten). Die Bereitstellung Warmwasserbereitung soll künftig vorrangig über Solarthermie erfolgen. Es bestehen auf dem Platz keine freien Flächen für Windenergie/Photovoltaik. Der Betrieb von Wärmepumpen, Holzpellets etc. hat sich bisher nicht wirtschaftlich darstellen lassen bzw. ist mit nachteiligen Emissionen verbunden.

21. Welche Vorschläge haben Sie für eine auch ökologisch nachhaltige Entwicklung der Campingplätze? Wo sehen Sie dahingehend Entwicklungsbedarf und Entwicklungschancen?

Verstärkter Einsatz der regenerativen Energien mit besseren Fördermöglichkeiten, auch bei einem „Saisonunternehmen“. Beschleunigung Breitbandausbau, mehr öffentliche Ladestellen für PKW, Wohnmobile, Fahrräder etc..

22. Wie bewerten Sie in diesem Zusammenhang den Umstand, dass unbewegliche Tiny Houses/Campinghäuser möglicherweise fest mit dem Boden verbunden und an die Wasser- bzw. Abwasserversorgung angeschlossen werden?

Erfordert deutlich, erhöhten Investitionsbedarf für den Betreiber (!!), bisher sind viele Campingplätze nur Saisonbetriebe, d.h. keine dauerhafte Ver- und Entsorgung mit Wasser und Strom. Es müssen aus technischen Gründen, Hygienevorschriften beim Trinkwasser etc. neue Leitungen verlegt werden, um diese baulichen Anlagen zu versorgen.

23. Wie groß ist aus Ihrer Sicht die Notwendigkeit, bei einer zu erwartenden Erhöhung der Bettenzahl auf Campingplätzen durch weitere Tiny Houses/Campinghäuser auch die Infrastruktur (ÖPNV, Radwege, Rastplätze, Spielplätze usw.) anzupassen? Sollten hierzu Fördermittel bereitgestellt werden?

Tiny Houses werden aus unserer Sicht bisher in Deutschland vorrangig zum kostengünstigen Wohnen/(Arbeiten) genutzt. Eine zu erwartende „Dauernutzung“ bei Tiny House führt zwangsläufig zu einer Veränderung bei der öffentlichen Infrastruktur.

24. Welche Bedeutung besitzt der Campingtourismus nach Ihrer Kenntnis als Arbeitgeber? Sind die hier angebotenen Arbeitsplätze vornehmlich Saisonarbeitskräfte? Handelt es sich bei den Betreiberinnen und Betreibern vorrangig um Familienunternehmen? Wie schätzen Sie die Bedeutung der Campingplätze für die Wertschöpfung im ländlichen Raum ein?

Abhängig vom jeweiligen Campingplatz handelt es sich oft um dort tätige Saisonarbeitskräfte. In unserem Unternehmen sind es keine Saisonkräfte, da sie außerhalb der Saison teilweise auch in anderen Bereichen des Unternehmens eingesetzt werden können. Die Wertschöpfung von Campingplätzen im ländlichen Raum ist als sehr bedeutend einzuschätzen. Wir sind aktuell der größte touristische Anbieter im Stadtgebiet.



25. Welche Bedeutung besitzt der Trend des Glamping aktuell in Mecklenburg-Vorpommern und in Deutschland allgemein? Wie wird der Marktanteil dieses Segments in Zukunft eingeschätzt?

Glamping als eine mögliche qualitative Steigerung beim Übernachten auf dem Campingplatz ist denkbar, erste Tendenzen sind erkennbar. Hochpreisiges Angebot, dass im Ausland (Südeuropa) verstärkt angeboten wird. Bei Buchungen ist die steigende Nachfrage erkennbar. Marktanteil in ~ 10 Jahren bei 10-15%.

26. Wie bewerten Sie den Einbezug des Campings in das Landestourismusmarketing?

Dieser Bereich, insbesondere der deutliche Zuwachs bei Wohnmobilnutzern, ist und wird künftig ein noch bedeutender Baustein beim Landestourismus sein. Diese Entwicklung muss beim Landesmarketing künftig noch stärker berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Nils Ruhnau  
Geschäftsführung

Krakow am See, den 25. Oktober 2022