

Camping/Stellplätze für Wohnmobile am Bauernhof

Merkblatt

Rechtsabteilung LK Oberösterreich

Stand: 2022-03

Rechtsgrundlagen:

- Oö. Campingrechtsänderungsgesetz 2021
- Oö. Tourismusgesetz 2018
- Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001
- Oö. Raumordnungsgesetz 1994

Inhalt

Der Campingtourismus boomt und wird durch den Trend zu Erholung und Urlaub in der Natur noch attraktiver. Landwirte stellen sich daher die Frage, unter welchen Voraussetzungen sie ungenutzte Flächen als Stellplätze für Wohnmobile anbieten können.

Das Oö. Tourismusgesetz regelt seit dem Erlass des Oö. Campingrechtsänderungsgesetzes, mit welchem das Oö. Campinggesetz aufgehoben wurde, seit 1. Juli 2021 neben der Gestaltung und Einrichtung von Campingplätzen auch die Bewilligung, die Aufnahme des Betriebs von Campingplätzen, die Pflichten der Betreiber/in von Campingplätzen sowie das Campieren außerhalb von Campingplätzen. Abhängig vom jeweiligen Vorhaben sind mitunter auch naturschutz-, raumordnungsrechtliche und andere weitere Bestimmungen zu beachten.

Was ist ein Campingplatz?

Als Campingplatz im Sinne des Oö. Tourismusgesetzes gilt eine Grundfläche, die von der/dem über diese Grundfläche Verfügungsberechtigten für Zwecke des Campierens öffentlich angeboten wird oder auf welcher diese/r das Campieren in der Absicht auf Erzielung eines wirtschaftlichen Vorteils duldet.

Als **Campieren** gilt ein über ein kurzes Verweilen hinausgehender Aufenthalt in oder neben einem

- Zelt oder
- abgestellten Fahrzeug (insbesondere Wohnanhänger, Wohnmobil, Mobilheim) oder
- Bauwerk (Modulhaus, Minihaus, Schlaffass und dgl.), sofern das Bauwerk
 - auf einem bewilligten Campingplatz zur Unterbringung ständig wechselnder Gäste errichtet ist,
 - leicht ortsveränderlich ist,
 - inklusive Schutzdach eine Fläche von max. 50m² bedeckt und
 - nicht mehr als ein Geschoß aufweist.

Ein **kurzes Verweilen** liegt vor, wenn der Aufenthalt innerhalb eines Zeitraums von drei Stunden über 90 Minuten nicht hinausgeht.

Für Campingplätze gilt:

Campingplätze (ausgenommen Kurzzeitcampingplätze) dürfen nur auf Grundflächen errichtet werden, die im Flächenwidmungsplan für diesen **Verwendungszweck gewidmet** sind (§ 70 Abs 3 Oö. Tourismusgesetz).

Sie müssen so gelegen sein, dass

- das Leben und die Gesundheit der Benutzer sowie ihr Eigentum nicht gefährdet sind,
- durch ihren Betrieb einschließlich des Zu- und Abfahrtverkehrs das Leben, die Gesundheit und das Eigentum der Nachbarn nicht gefährdet und die Nachbarn nicht in unzumutbarem Ausmaß belästigt werden und
- Interessen des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung nicht gröblich verletzt werden.

Auf einem Campingplatz dürfen auf maximal 20 % der Standplätze, insgesamt jedoch auf höchstens 15 Standplätzen, Bauwerke (Modulhaus, Minihaus, Schläffass und dgl) errichtet werden. Die Gemeinde kann ergänzend zur Widmung auch jene Flächen festlegen, in denen diese Standplätze zulässig sind.

Auf dem Campingplatz müssen eine ausreichende Versorgung mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser, eine einwandfreie Beseitigung der Abfälle und Abwässer sowie eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt sein.

Die Anbindung und die öffentlichen Verkehrsflächen müssen dem Umfang des beabsichtigten Campingplatzes entsprechen und so beschaffen sein, dass sie witterungsunabhängig auch von Einsatzfahrzeugen benutzt werden können.

Eine geeignete Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken, zweckentsprechende sanitäre Einrichtungen (Wasch-, Dusch- und Toilettenanlagen), eine ausreichende Anzahl an Kraftfahrzeug-Abstellplätzen und geeignete Lösch- sowie Erste-Hilfe-Einrichtungen müssen vorhanden sein.

Bauwerke müssen den bautechnischen Vorschriften entsprechen.

Pflichten des Betreibers

Die Betreiberin bzw. der Betreiber eines Campingplatzes hat für die Campinggäste entweder selbst erreichbar zu sein oder dafür zu sorgen, dass eine verlässliche, für den Campingbetrieb verantwortliche Person erreichbar ist.

Auch ist dafür zu sorgen, dass die Einrichtungen betriebsbereit und sauber gehalten werden.

Organen der Behörde ist der Zutritt zu allen Teilen des Campingplatzes während der Betriebszeiten zu gestatten und Auskunft zu erteilen.

Bewilligungspflicht und Ausnahmen

Campingplätze dürfen nur mit Bewilligung der Behörde errichtet und betrieben werden. Der Betrieb darf aufgenommen werden, wenn der Campingplatz dem Inhalt der Bewilligung entspricht. Die Aufnahme des Betriebes ist der Behörde unverzüglich mitzuteilen.

Nicht der Bewilligungspflicht unterliegen unter anderem:

- Kurzzeitcampingplätze,
- Kleinstcampingplätze, sowie
- Wohnmobilstellplätze.

Kurzzeitcampingplätze:

- Campingplätze innerhalb des Geländes einer überregional bedeutsamen Veranstaltung an höchstens zehn Tagen innerhalb eines Kalenderjahrs.
- Hier dürfen auch andere Bauwerke (Modulhaus, Minihaus, Schlaffass und dgl) für zehn Tage aufgestellt werden.

Kleinstcampingplätze:

- Campingplätze im Ausmaß von höchstens 300 m².
- Hier dürfen auch bis zu zwei andere Bauwerke (Modulhaus, Minihaus, Schlaffass und dgl) aufgestellt werden.
- Sie müssen in einer Entfernung von höchstens 250 Metern über einen Zugang zu Trinkwasser und einer Entleerungsmöglichkeit für die in Behältern (Kübel, Abwasserkanister und dgl.) aufgefangenen Abwässer sowie zu Einrichtungen zur Abfallentsorgung verfügen.
- Wird auf dem Campingplatz auch das Campieren in einem Zelt ermöglicht, so ist zusätzlich Zugang zu einer Toilette und Waschgelegenheit zu bieten.

Wohnmobilstellplätze:

- Campingplätze ausschließlich für Kraftfahrzeuge mit fest verbauten, geschlossenen Abwasser- und Fäkalentanks bzw. Kassettentoiletten.
- Wohnmobilstellplätze ab vier Stellplätzen müssen über eine Ver- und Entsorgungsstation für Trink- und Abwasser sowie zur Fäkalentsorgung sowie über die für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung notwendigen Einrichtungen verfügen.

Befinden sich als **Kurzzeit-, Kleinstcamping- oder Wohnmobilstellplätze** genutzte Grundflächen in einem **räumlichen Nahverhältnis** zueinander (zB werden Kleinstcampingplätze neben Wohnmobilstellplätze angeboten), liegt insgesamt ein Campingplatz vor.

Die **Aufnahme des Betriebs** eines von der Bewilligungspflicht ausgenommenen Campingplatzes ist unter Anschluss bestimmter Unterlagen und im Fall von Kurzzeitcampingplätzen unter Bekanntgabe der Dauer der Behörde anzuzeigen. Die Behörde hat von einer solchen Anzeige die Gemeinde bzw. je nach dem auch die Oö. Tourismusbeitragsstelle, den in Betracht kommenden Tourismusverband und die zuständige Gliederung in der Landeskammer der gewerblichen Wirtschaft zu verständigen.

Wird innerhalb von vier Wochen der Betrieb nicht untersagt oder teilt die Behörde schon vorher schriftlich mit, dass eine Untersagung des Betriebs nicht beabsichtigt ist, darf mit dem Betrieb begonnen werden.

Die **Behörde hat** den Betrieb eines Campingplatzes **zu untersagen**, wenn die betroffene Grundfläche

- für das Campieren nicht geeignet ist oder

- Missstände vorliegen, durch welche das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährdet wird oder
- der Campingplatz nicht über die erforderlichen Einrichtungen verfügt.

Anzeige- und Bewilligungspflichten für bestehende Campingplätze

Bereits bewilligte Campingplätze

Die neuen Bestimmungen gelten nicht für Campingplätze, die vor dem Inkrafttreten des Campingrechtsänderungsgesetzes mit 1. Juli 2021 bereits bewilligt waren. Diese Plätze dürfen gemäß dem Bewilligungsbescheid weiter betrieben werden, auch wenn im Flächenwidmungsplan der Gemeinde keine entsprechende Widmung für diesen Verwendungszweck vorgesehen ist.

Bisher bewilligungsfreie Campingplätze

Für Betreiber von Campingplätzen, die vor dem 1. Juli 2021 einen damals bewilligungsfreien Campingplatz für weniger als zehn Personen oder einen Wohnmobilstellplatz nachweislich betrieben haben, gelten die neuen Vorschriften erst mit 1. April 2022. Auch für diese Campingplätze und Wohnmobilstellplätze ist keine besondere Flächenwidmung erforderlich. Ab diesem Zeitpunkt ist aber eine Bewilligung oder eine Anzeige an die Bezirksverwaltungsbehörde vorgeschrieben.

Grundflächen, die als öffentliche Verkehrsflächen verwendet werden

Auf Grundflächen, die bereits vor 1. Juli 2021 länger als ein Jahr als öffentliche Verkehrsflächen verwendet wurden, dürfen unabhängig von ihrer Widmung Wohnmobilstellplätze errichtet werden.

Camping bzw. Wohnmobilstellplätze am Bauernhof?

Campingplätze in Form von **Kleinstcampingplätzen** (bewilligungsfreie Campingplätze im Ausmaß von höchstens 300m²) eignen sich am ehesten, möchte ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb eine Campingmöglichkeit anbieten. Auch **Wohnmobilstellplätze** (ausschließlich für Kraftfahrzeuge mit fest verbauten, geschlossenen Abwasser- und Fäkal tanks bzw. Kassettentoiletten) sind durchaus begehrt.

Anzeigeverfahren gemäß Oö. Tourismusgesetz: Die Aufnahme des Betriebs eines Kleinstcampingplatzes bzw. von Wohnmobilstellplätzen ist unter Anschluss verschiedener Unterlagen (Grundbuchsatzug, Nachweis der Verfügungsberechtigung über die für den Campingplatz vorgesehene Grundfläche) der Behörde anzuzeigen. Die Behörde hat von einer solchen Anzeige die Gemeinde und die Oö. Tourismusbeitragsstelle, den in Betracht kommenden Tourismusverband und die zuständige Gliederung in der Landeskammer der gewerblichen Wirtschaft zu verständigen. Wird innerhalb von vier Wochen der Betrieb nicht untersagt oder teilt die Behörde schon vorher schriftlich mit, dass eine Untersagung des Betriebs nicht beabsichtigt ist, darf mit dem Betrieb begonnen werden.

Die Behörde hat den Betrieb eines Campingplatzes/von Wohnmobilstellplätzen zu untersagen, wenn die betroffene Grundfläche für das Campieren nicht geeignet ist oder Missstände vorliegen, durch welche das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährdet wird oder der Campingplatz nicht über die erforderlichen Einrichtungen verfügt.

Was gilt aus naturschutzrechtlicher Sicht für Camping/Wohnmobilstellplätze in OÖ?

Im **Grünland** (außerhalb von geschlossenen Ortschaften bzw. in Gebieten ohne Bebauungsplan) und auf Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan mit einer **Sternchensignatur** gekennzeichnet sind, ist

- die Aufnahme des Betriebs von Campingplätzen (zB Kleinstcampingplätze, Wohnmobilstellplätze), sowie
- außerhalb von genehmigten und angezeigten Campingplätzen das Auf- und Abstellen von Mobilheimen, Wohnwagen oder sonstigen Fahrzeugen, die für Wohnzwecke geeignet sind,

vor Ausführung der Behörde anzuzeigen. Unterliegt der Campingplatz einer campingrechtlichen Bewilligung nach dem Oö. Tourismusgesetz, entfällt die naturschutzrechtliche Anzeigepflicht.

Ausgenommen von der Anzeigepflicht ist das Auf- und Abstellen nur eines solchen Fahrzeuges in einer Entfernung von bis zu 40m von einem Wohngebäude. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht im Uferschutzbereich von Gewässern (500 m von Seeufern, 200 m von Donau, Inn und Salzach und 50 m von sonstigen Flüssen und Bächen).

Naturschutzrechtliches Anzeigeverfahren: Die Behörde hat innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Anzeige die Ausführung des Vorhabens zu untersagen, wenn das angezeigte Vorhaben den öffentlichen Interessen am Natur- und Landschaftsschutz zuwiderläuft. Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Behörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z. B. der Post zur Zustellung übergibt. Das Vorhaben ist nicht zu untersagen, wenn der Anzeigende öffentliche oder private Interessen glaubhaft macht, die das öffentliche Interesse am Natur- und Landschaftsschutz überwiegen.

Anstelle der Untersagung kann die Behörde innerhalb der achtwöchigen Frist mit Bescheid feststellen, dass das angezeigte Vorhaben nur bei Einhaltung bestimmter Bedingungen oder Auflagen oder nur befristet ausgeführt werden darf, wenn dies notwendig ist, um Schädigungen, Beeinträchtigungen bzw. Störungen auszuschließen oder auf ein möglichst geringes Ausmaß zu beschränken.

Wird innerhalb der acht Wochen die Ausführung des Vorhabens nicht untersagt, darf mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden. Gleiches gilt, wenn die Behörde dem Anzeigenden vor Ablauf der genannten Frist schriftlich mitteilt, dass eine Untersagung der Ausführung nicht erfolgen werde. Wird ein Feststellungsbescheid erlassen, darf mit der Ausführung des Vorhabens erst nach Rechtskraft dieses Bescheids begonnen werden.

Was gilt raumordnungsrechtlich für Camping/Wohnmobilstellplätze in OÖ?

Campingplätze (ausgenommen Kurzzeitcampingplätze), Kleinstcampingplätze und Wohnmobilstellplätze dürfen, wie bereits oben erwähnt, nur auf Grundflächen errichtet werden, die im Flächenwidmungsplan für diesen Verwendungszweck gewidmet sind. Eine entsprechende Widmung ist daher unerlässlich.

Keine Sonderwidmung benötigen (siehe: Anzeige- und Bewilligungspflichten für bestehende Campingplätze):

- bereits vor 1. Juli 2021 bewilligte Campingplätze;
- bewilligungsfreie, nachweislich vor dem 1. Juli 2021 betriebene Campingplätze für weniger als zehn Personen oder Wohnmobilstellplätze;
- Grundflächen, die bereits vor 1. Juli 2021 länger als ein Jahr als öffentliche Verkehrsflächen verwendet wurden.

FAQs - Kleinstcampingplatz:

1.) Ich möchte auf meinem Bauernhof einen Kleinstcampingplatz errichten und betreiben. Was sind die Voraussetzungen dafür?

Stellplätze für Wohnmobile können auf landwirtschaftlichen Flächen in Form von Kleinstcampingplätzen mit einem Ausmaß von max. 300m² angeboten werden.

- Diese unterliegen (aufgrund ihrer Größe) noch nicht der Bewilligungspflicht für Campingplätze, es ist aber eine Anzeige gemäß §77 Oö. Tourismusgesetz bei der Behörde (Bezirkshauptmannschaft) erforderlich.
- Eine Anzeige bei der Naturschutzbehörde ist grundsätzlich ebenso erforderlich (§ 6 Abs 1 Z 4 Oö. NSchG, Ausnahme: es wird nur ein einziger/s Wohnwagen, Mobilheim oder sonstiges für Wohnzwecke eingerichtete Fahrzeug in einer Entfernung von bis zu 40 m von einem Wohngebäude abgestellt (§ 6 Abs 1 Z 6 Oö. NSchG)).
- Eine spezielle raumordnungsrechtliche Flächenwidmung (Sonderwidmung) wird benötigt.
- Auf Kleinstcampingplätzen können bis zu zwei andere Bauwerke (Modulhaus, Minihaus, Schlaffass und dgl) aufgestellt werden.
- Kleinstcampingplätze müssen in einer Entfernung von höchstens 250 Metern über einen Zugang zu Trinkwasser und einer Entleerungsmöglichkeit für die in Behältern (Kübel, Abwasserkanister und dgl.) aufgefangenen Abwässer sowie zu Einrichtungen zur Abfallentsorgung verfügen.
- Wird auf dem Campingplatz auch das Campieren in einem Zelt ermöglicht, so ist zusätzlich Zugang zu einer Toilette und Waschgelegenheit zu bieten.
- Baurechtliche Vorschriften zu beachten.

FAQs - Wohnmobilstellplätze:

2.) Ich möchte auf meinem Bauernhof Wohnmobilstellplätze errichten und betreiben. Was sind die Voraussetzungen dafür?

Stellplätze für Wohnmobile können auf landwirtschaftlichen Flächen in Form von Wohnmobilstellplätzen angeboten werden. Das sind Campingplätze ausschließlich für Kraftfahrzeuge mit fest verbauten, geschlossenen Abwasser- und Fäkaltanks bzw. Kassettentoiletten (Das Abstellen von Wohnwägen ist hier nicht zulässig, da sie mangels eigener Fahrzeugmotoren nicht als Kraftfahrzeuge gelten).

- Wohnmobilstellplätze unterliegen nicht der Bewilligungspflicht für Campingplätze, es ist aber eine Anzeige gemäß §77 Oö. Tourismusgesetz bei der Behörde (Bezirkshauptmannschaft) erforderlich.
- Eine Anzeige bei der Naturschutzbehörde ist grundsätzlich ebenso erforderlich (§ 6 Abs 1 Z 4 Oö. NSchG, Ausnahme: es wird nur ein einziger/s Wohnwagen, Mobilheim oder sonstiges für Wohnzwecke eingerichtete Fahrzeug in einer Entfernung von bis zu 40 m von einem Wohngebäude abgestellt (§ 6 Abs 1 Z 6 Oö. NSchG)).
- Eine spezielle raumordnungsrechtliche Flächenwidmung (Sonderwidmung) wird benötigt.
- Wohnmobilstellplätze ab vier Stellplätzen müssen über eine Ver- und Entsorgungsstation für Trink- und Abwasser sowie zur Fäkalentsorgung und über die für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung notwendigen Einrichtungen verfügen. Baurechtliche Vorschriften sind einzuhalten.

3.) Ich möchte nur einen einzigen Stellplatz für ein Wohnmobil, einen Wohnwagen oder ein sonstiges Fahrzeug, das für Wohnzwecke geeignet ist, anbieten? Was muss ich beachten?

Wohnmobilstellplätze (Campingplätze ausschließlich für Kraftfahrzeuge mit fest verbautem, geschlossenem Abwasser- und Fäkaltanks bzw. Kassettentoiletten) bedürfen keiner Bewilligung nach dem Oö. Tourismusgesetz. Die Aufnahme des Betriebs eines Campingplatzes ist aber unter Anschluss von Unterlagen der Behörde gemäß § 77 Abs 8 Oö. Tourismusgesetz anzuzeigen.

Kleinstcampingplätze (für Wohnmobile, Wohnwägen, Zelte, für Wohnzwecke geeignete Fahrzeuge,..) bedürfen ebenso keiner Bewilligung nach dem Oö. Tourismusgesetz. Die Aufnahme des Betriebs eines Campingplatzes ist aber auch hier unter Anschluss von Unterlagen der Behörde gemäß § 77 Abs 8 Oö. Tourismusgesetz anzuzeigen. Kleinstcampingplätze müssen in einer Entfernung von höchstens 250 Metern über einen Zugang zu Trinkwasser und einer Entleerungsmöglichkeit für die in Behältern (Kübel, Abwasserkanister und dgl.) aufgefangenen Abwässer sowie zu Einrichtungen zur Abfallentsorgung verfügen.

Befindet sich der Stellplatz für ein Mobilheim, einen Wohnwagen oder ein sonstiges Fahrzeug, das für Wohnzwecke geeignet ist in einer Entfernung von bis zu 40 m von einem Wohngebäude, so entfällt die naturschutzbehördliche Anzeige gemäß § 6 Abs 1 Z 6 Oö. NSchG.

Raumordnungsrechtlich dürfen Kleinstcampingplätze und Wohnmobilstellplätze, wie bereits oben erwähnt, nur auf Grundflächen errichtet werden, die im Flächenwidmungsplan für diesen Verwendungszweck gewidmet sind. Eine entsprechende Sonderwidmung ist daher unerlässlich.

4.) Die Firma CAMPPA wirbt mit der Vergabe kostenloser CAMPAA-Parksäulen und damit, dass Landwirte nach Aufstellen einer solchen Parksäule ohne Zusatzaufwand 1 Euro pro m² und Tag durch Stellplatzvermietung für Wohnmobile verdienen können. Wie funktioniert das und was ist hier rechtlich zu beachten?

Die CAMPPA-Parksäule ist laut Informationen auf der Homepage der Firma CAMPPA mit einer App verknüpft, wodurch die Wohnmobilisten eigenständig über ihr Smartphone den Parkplatz suchen, buchen, zur individuellen Ankunftszeit entsperren und bei Verlassen des Parkplatzes wieder versperren können. Abgerechnet wird die Parkgebühr online. Landwirte haben demnach keinen persönlichen oder finanziellen Aufwand, die Mieteinnahmen bekommen sie am Monatsende auf ihr Konto überwiesen. Das Aufstellen der Parksäule ist kostenlos – sieht man von einmaligen Investitionskosten für Parkplatzenriegelung ab.

Aus rechtlicher Sicht handelt es sich um Vermietung eines Wohnmobilstellplatzes auf variable Dauer, auch die Größe des vermieteten Stellplatzes variiert mitunter (vom Kunden bezahlt wird 1 Euro pro m² und Tag). Abhängig von der Stellplatzanzahl und daraus resultierende Gesamtgröße der für das Abstellen von Wohnmobilen zur Verfügung gestellten Grundfläche sind verschiedene rechtliche Bestimmungen zu beachten. Unabhängig davon ist jedenfalls die Naturschutzbehörde vom Vorhaben zu informieren! Für weitere Informationen wird auf obige Ausführungen in den FAQs verwiesen.

5.) Darf ich einen oder mehrere Wohnmobilstellplätze mit E-Ladestation anbieten?

Sollten Sie beabsichtigen, die Kunden mit Strom zu versorgen, wenden Sie sich bitte an die Wirtschaftskammer, Ihren Stromanbieter und Ihren Steuerberater. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um eine gewerbliche Tätigkeit handelt, die nicht von der Gewerbeordnung ausgenommen ist. Ein Gewerbeschein ist daher mitunter erforderlich.

FAQs - Urlaub am Bauernhof**6.) Ist das Betreiben eines Kleinstcampingplatzes im Rahmen von Urlaub am Bauernhof zulässig?**

Im Rahmen von Urlaub am Bauernhof können aus raumordnungsrechtlicher Sicht nur bereits bestehende, landwirtschaftliche Gebäude(teile) mit einem mindestens 10-jährigen Baukonsens genutzt werden. Die Nutzung von Neubauten ist unzulässig. Lediglich Zubauten sind bis zu einem Ausmaß von 60m² Bruttogrundfläche möglich. Daher ist das Führen eines (Kleinst-)Campingplatzes inkl. der Errichtung von Minihäusern, Schlaffässern etc. im Rahmen von Urlaub am Bauernhof raumordnungsrechtlich nicht möglich.

7.) Ist das Anbieten von Stellplätzen für Wohnmobile im Rahmen von Urlaub am Bauernhof zulässig?

Im Rahmen von Urlaub am Bauernhof können aus raumordnungsrechtlicher Sicht nur bereits bestehende, landwirtschaftliche Gebäude(teile) mit einem mindestens 10-jährigen Baukonsens genutzt werden. Die Nutzung von Neubauten ist unzulässig. Lediglich Zubauten sind bis zu einem Ausmaß von 60m² Bruttogrundfläche möglich. Das Anbieten von Stellplätzen für Wohnmobile fällt nicht unter Privatzimmervermietung/Urlaub am Bauernhof, da kein bestehender Wohnraum/Zubau zur Nutzung angeboten wird.

8.) Ist das Zur-Verfügung-Stellen von fix platzierten Wohnmobilen mit behördlichen Kennzeichen auf Wohnmobilstellplätzen im Rahmen von Urlaub am Bauernhof zulässig?

Da die Wohnwägen ein behördliches Kennzeichen besitzen, gelten sie als Fahrzeuge und nicht als Gebäude. Im Rahmen von Urlaub am Bauernhof können aus raumordnungsrechtlicher Sicht nur bereits bestehende, landwirtschaftliche Gebäude(teile) mit einem mindestens 10-jährigen Baukonsens genutzt werden. Das Vermieten von fix platzierten Wohnwägen mit behördliche Kennzeichen ist daher im Rahmen von Urlaub am Bauernhof nicht zulässig.

9.) Ist das Zur-Verfügung-Stellen von fix platzierten Wohnmobilen ohne behördliche Kennzeichen auf Wohnmobilstellplätzen im Rahmen von Urlaub am Bauernhof zulässig?

Da die Wohnwägen kein behördliches Kennzeichen besitzen, wären sie baurechtlich wie ein Gebäude zu behandeln und die baurechtlichen Vorschriften einzuhalten. Im Rahmen von Urlaub am Bauernhof können aus raumordnungsrechtlicher Sicht nur bereits bestehende, landwirtschaftliche Gebäude(teile) mit einem mindestens 10-jährigen Baukonsens genutzt werden. Das Vermieten von fix platzierten Wohnwägen ohne behördliche Kennzeichen ist im Rahmen von Urlaub am Bauernhof daher nicht zulässig.

10.) Ist das Anbieten der Nutzung einer E-Ladestation für Elektrofahrzeuge im Rahmen Urlaub am Bauernhof zulässig?

Nein, da es sich um Stromhandel handelt. Stromhandel zählt nicht zur häuslichen Nebenbeschäftigung.

11.) Auf meinem Betrieb biete ich Urlaub am Bauernhof mit 10 Betten an. Hat das Zusatzangebot von 4 Wohnmobilstellplätzen eine gewerberechtliche Auswirkung?

Nein. Da nur Stellplätze, aber kein bestehender Wohnraum/Zubau zur Nutzung angeboten werden, zählen diese 4 Stellplätze nicht zur Privatzimmervermietung (Urlaub am Bauernhof) (siehe dazu auch Frage 7).

Vermietung von fix platzierten Wohnmobilen auf Wohnmobilstellplätzen

12.) Ist das Zur-Verfügung-Stellen von fix platzierten Wohnmobilen mit behördlichen Kennzeichen auf Wohnmobilstellplätzen im Rahmen einer Vermietung zulässig?

Da die Wohnwägen ein behördliches Kennzeichen besitzen, gelten sie als Fahrzeuge und nicht als Gebäude. Baurechtlich ergeben sich daher keine Besonderheiten. Raumordnungsrechtlich wäre auch bei einer Größe von bis zu 300m² von einem Kleinstcampingplatz auszugehen und eine Sonderwidmung erforderlich. Weitere Voraussetzungen: siehe FAQs Pkt.1.).

13.) Ist das Zur-Verfügung-Stellen von fix platzierten Wohnmobilen ohne behördlichen Kennzeichen auf Wohnmobilstellplätzen im Rahmen einer Vermietung zulässig?

Da die Wohnwägen kein behördliches Kennzeichen besitzen, sind sie baurechtlich wie ein Gebäude zu behandeln und die baurechtlichen Vorschriften einzuhalten. Raumordnungsrechtlich wäre auch bei einer Größe von bis zu 300m² von einem Kleinstcampingplatz auszugehen und eine Sonderwidmung erforderlich. Weitere Voraussetzungen: siehe FAQs Pkt.1.).