



IG Pro-Wohnmobilstellplätze im Berner Seeland

info@stellplatz-schweiz.ch

© IG-Pro Wohnmobilstellplätze im Berner Seeland sind alle Rechte vorbehalten.
Das Zitieren ist nur unter Quellenangabe gestattet.

Kapitel 3.2 + 5.2

Erstellung und Betrieb von Wohnmobilstellplätzen im Recht

Eine Auslegeordnung

Kurzversion | 16 von 24 Seiten

17. Dezember 2021

Christophe Cueni, lic. iur.Rechtskonsulent
Bau-, Planungs-, Umwelt- und Gemeinderecht
Chutzen-Ried 11, 2565 Jens
Tel. 032 331 92 62
cr.cueni@bluewin.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	PROBLEMSTELLUNG	<u>3</u>
2.	BEGRIFFE	<u>3</u>
2.1.	Campieren	3
2.2.	Wohnmobil	4
2.3.	Wohnmobilstellplätze	4
2.4.	Campingplatz	5
3.	WILDES ABSTELLEN VON WOHNMOBILEN	<u>6</u>
3.1.	Generelles	6
3.2.	Örtlich begrenzte Campingverbote	6
3.3.	"Wildes" Abstellen von Wohnmobilen mit Bewilligung	7
4.	BAUBEWILLIGUNGSPFLICHT	<u>7</u>
4.1.	Grundsatz	7
4.2.	Baubewilligungspflicht für das Abstellen von Wohnmobilen	8
4.3.	Baubewilligungspflicht für die Erstellung von Wohnmobilstellplätzen	9
5.	ZUM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	<u>10</u>
5.1.	Baubewilligungsarten (Art. 32 Abs. 1 BauG)	10
5.2.	Zuständigkeiten	11
5.3.	Die Baueingabe	<u>12</u>
6.	MATERIELL-RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE BEWILLIGUNG VON WOHNMOBILSTELLPLÄTZEN	<u>13</u>
6.1.	Allgemein	13
6.2.	Zonenkonformität	<u>13</u>
6.3.	Erschliessung	<u>18</u>
6.4.	Übrige Voraussetzungen	18
7.	WOHNMOBILSTELLPLÄTZE AUF GEMEINDEAREALEN	<u>19</u>
7.1.	Wohnmobilstellplätze auf Grundstücken im Finanzvermögen einer Gemeinde	19
7.2.	Wohnmobilstellplätze auf Grundstücken des Verwaltungsvermögens einer Gemeinde	19
7.3.	Wohnmobilstellplätze auf öffentlichen Sachen im Gemeingebrauch einer Gemeinde	20
8.	SCHLUSSFOLGERUNGEN	<u>22</u>
	LITERATURNACHWEIS	24

Bemerkung:

Zur Hauptsache beruht die Auslegeordnung auf dem Stand der Rechtsprechung und Literatur Ende Mai 2020.

Die Ergänzungen vom Oktober 2021 greifen vom Förderverein IG-Pro Wohnmobilstellplätze gemachte Erfahrungen und gewünschte Präzisierungen auf und berücksichtigen die zwischenzeitlichen Entwicklungen in der Rechtsprechung der bernischen Verwaltungsjustizbehörden und des Bundesgerichts bis Ende September 2021.



Biel, 20. Dezember 2021 – 1

1. Problemstellung

Der Reisemobiltourismus hat sich seit den 1980er Jahre von einem Nischenmarkt zu einem europaweit boomenden Segment des Tourismus entwickelt. Insbesondere in Deutschland, Frankreich und Italien wird für Reisemobiltouristen eine qualitativ gute Infrastruktur angeboten. Allein in Deutschland wurden 2018 450'000 zugelassene Reisemobilien gezählt, welchen über 3'600 Stellplätze aller Grössen- und Qualitätsstufen gegenüberstehen¹.

In der Schweiz ist die Situation regional unterschiedlich². Das Seeland ist eine der wenigen touristischen Destinationen, welche Reisemobiltouristen nur spärliche Abstellmöglichkeiten, insbesondere ausserhalb von Campingplätzen anbieten kann. Das boomende Tourismussegment der Wohnmobilreisenden und das entsprechende wirtschaftliche Potential werden nur schlecht genutzt³.

Unter dem Namen IG Pro-Wohnmobilstellplätze im Berner Seeland hat sich eine Trägerschaft gebildet, welche zum Zweck hat, Gemeinden, privaten Organisationen und Personen Entscheidungshilfen für die Bereitstellung von Wohnmobilstellplätzen zur Verfügung zu stellen.

Mit einer rechtlichen Auslegeordnung soll interessierten Kreisen aufgezeigt werden, welche rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden müssen, um Wohnmobilstellplätze zur Verfügung zu stellen, sei es auf öffentlichem Grund, auf Grundstücken des Verwaltungsvermögens von Gemeinden oder auf Privatgrundstücken bzw. Grundstücken des Finanzvermögens von Gemeinden (nachfolgend den Privatgrundstücken gleichgestellt).

Die Auslegeordnung ist beschränkt auf das Bau- und Planungsrecht des Bundes und des Kantons Bern sowie auf das über die Benutzung des öffentlichen Grundes. Nicht erörtert wird der Bau und Betrieb von Wohnmobilstellplätzen unter den Gesichtspunkten der Tourismusgesetzgebung, insbesondere der Tourismusabgaben.

2. Begriffe

2.1. Campieren

Campieren oder kampieren, englisch to camp, französisch camper bedeutet, an einem bestimmten Ort sein Lager aufschlagen, sich provisorisch niederlassen, übernachten⁴.

"Der Begriff Camping umfasst eine breite Spanne von Aktivitäten. Ihnen allen ist gemeinsam nicht in Gebäuden zu übernachten, sondern die Zeit in der freien Natur oder auf – möglichst naturnahen – für das Campen vorgesehenen Einrichtungen zu verbringen. Dazu gehören einfaches Zelten in der freien Natur, bei dem der Camper nur einfache Hilfsgegenstände wie ein Zelt, einen Schlafsack, Kochgeschirr und so weiter nutzt bis hin zum Aufenthalt mit hochkomfortablen Wohnwagen oder Wohnmobilen auf nicht weniger komfortablen Campingplätzen" "Camping kann die mehrwöchige Gestaltung eines Urlaubs bedeuten. Es kann aber auch die bevorzugte Übernachtungsform eines Reisenden sein. Die Spanne reicht vom Wanderer und «Rucksacktouristen» sowie Reisenden per Fahrrad, Motorrad oder Boot mit

¹ Deutscher Tourismusverband e.V., DTV, Planungshilfe, S. 2

² Vgl. Übersicht, www.Stellplatz.info 107 Plätze insgesamt

³ Vgl. dazu etwa Region EO, Konzept 2016, S. 9 f; Seit dem Abschluss der vorliegenden Auslegeordnung im Mai 2020 sind im Seeland einzelne Projekte verwirklicht worden, z.B. in Orpund

⁴ Wiktionary; Petit Robert; Duden Universalwörterbuch

3. Wildes Abstellen von Wohnmobilen¹⁹

3.1. Generelles

Generell verboten ist wild campieren bzw. freies Campen in der Schweiz nicht. Die gesetzlichen Bestimmungen sind Sache der Kantone, in aller Regel der Gemeinden. Es kann somit Unterschiede geben nicht nur unter Kantonen, sondern auch zwischen Gemeinden im gleichen Kanton.

Im bernischen Seeland verfügen etliche Gemeinden über ein Gemeindepolizeireglement, welches in Sachen Campieren mehr oder weniger getreu dem kantonalen Muster-Polizeireglement nachgebildet ist:

Art. XY Campingverbot

¹ *Auf öffentlichem Grund ist das Übernachten in Fahrzeugen und Zelten (Campieren) ausserhalb der speziell dafür vorgesehenen Flächen verboten.*

² *Die Gemeinde kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.*

³ *Die Bewilligung kann unter dem Vorbehalt erteilt werden, dass für allfällige Ersatzvornahmen (insbesondere Reinigung) Sicherheit geleistet wird.²⁰*

Dieses allgemeine Verbot kollidiert auf öffentlichen Strassen und Plätzen mit den Regeln des Strassenverkehrsgesetzes und ist ohne Signalisierung des Verbots nicht durchsetzbar (dazu Ziff. 7.3, insb. 7.3.3).

Fehlt es an einer Regelung in einem kommunalen Polizeireglement bedeutet dies nicht, dass auf öffentlichem Grund Wohnmobile "frei" abgestellt werden dürfen. Campieren gilt als bewilligungspflichtiger gesteigerter Gemeingebrauch, insb. auf öffentlichen Strassen und Plätzen²¹. Vorbehalten bleibt die strassenverkehrsrechtliche Regelung (dazu Ziff. 7.3, insb. 7.3.3).

3.2. Örtlich begrenzte Campingverbote

Ausserhalb eines offiziellen Camping- oder Wohnmobilstellplatzes gelten für das Abstellen eines Wohnmobils u.a. als Tabuzonen:

- Naturschutzgebiete
- Eidgenössische Jagdgebiete
- Wildruhezonen
- Gebiete, welche mit einem allgemeinen Fahrverbot belegt sind, insbesondere Waldgebiete²²
- Öffentliche Orte mit "Campieren Verboten" beschildert.

¹⁹ Vgl. zum Ganzen etwa www.tcs.de, Campingreisen Wildcampen in der Schweiz – erlaubt oder verboten?

²⁰ www.jgk.be.ch Amt für Gemeinden und Raumordnung, Gemeinden/Musterreglemente; siehe auch Handbuch Polizeiaufgaben der Gemeinde, 2. A, 2011, S. 83; siehe als willkürlich ausgewählte Beispiele Gemeindepolizeireglement 2011 Täuffeln (Art. 10), 2005 Orpund (Art. 13) und Siselen 2008 (Art. 9).

²¹ Art. 68 Abs. 1 Strassengesetz, SG; BSG 732.11; vgl. dazu Handbuch Polizeiaufgaben der Gemeinden, a.o.O., S. 83

²² Art. 15 Waldgesetz, WaG; Sr 921.0

3.3. "Wildes" Abstellen von Wohnmobilen mit Bewilligung

Ausserhalb eines offiziellen Camping- oder Wohnmobilstellplatzes können Wohnmobile mit Zustimmung der Landeigentümerin oder des Landeigentümers abgestellt werden. Dies gilt auch für Grundstücke der Gemeinden im Verwaltungs- und Finanzvermögen (Ziff. 7.1 und 7.2; betreffend öffentlichen Grund s. Ziff. 7.3). Vorbehalten bleibt die Baubewilligungspflicht (Ziff. 4).

4. Baubewilligungspflicht

4.1. Grundsatz

4.1.1 Ausgehend von der präventiven Kontrollfunktion der Baubewilligung ist der Massstab dafür, ob ein Vorhaben erheblich genug ist, um es der Baubewilligungspflicht zu unterwerfen, die Frage *"ob damit im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht"*²³.

4.1.2 Ausgehend von der Rechtsprechung des Bundesgerichts bestimmt Art. 1a Abs. 1 BauG, dass "alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinträchtigen, indem sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen, [baubewilligungspflichtig sind]."

4.1.3 Ob ein Vorhaben im Sinne von Art. 1a Abs. 1 BauG vorliegt, hängt ab von vier Merkmalen, welche kumulativ erfüllt sein müssen:

- Die Künstlichkeit der Einrichtung: War soweit ersichtlich nie strittig.
- Die Dauer der Einrichtung: Die Bewilligungspflicht wurde für eine Dauer von mehr als zwei Monaten bejaht aber auch für Zelte, welche für eine beschränkte Dauer aber regelmässig auf dem gleichen Grundstück aufgestellt und wochentags oder an den Wochenenden benutzt wurden.
- Die Verbindung des Vorhabens mit dem Erdboden: Dieses Merkmal ist in der Rechtsprechung nur von untergeordneter Bedeutung. Auf jeden Fall nicht relevant ist, ob die Einrichtung leicht entfern-, verschieb- oder fahrbar ist.

4.1.4 Ob ein Vorhaben baubewilligungspflichtig ist, hängt von dessen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung ab. Alternativ fallen in Betracht:

- Erhebliche Veränderungen des Raumes: Schon relativ kleine Vorhaben gelten nach der Rechtsprechung als baubewilligungspflichtig, wie etwa ein Prismenwender für Leuchtreklamen an einem isolierten Standort, Blumenkästen, welche die Funktion einer Mauer einnehmen, etc.
- Ob eine Veränderung des Raumes erheblich ist, hängt von den Umständen ab. Grundsätzlich ist dies nur für Kleinstbauten nicht der Fall.

²³ BGE 119 Ib 222 E. 3, 226 f; WALDMANN/HÄNNI, RPG, Art. 22 N 10

Die Signalisierung und/oder Markierung von Wohnmobilstellplätzen auf öffentlichem Grund unterliegt einem besonderen Verfahren (vgl. dazu Ziff. 7.3.5).

- 4.3.7 Der Vollständigkeit halber ist noch anzufügen, dass das Erstellen von Wohnmobilstellplätzen neben einer Baubewilligung noch einer, je nach den Umständen mehrerer Nebenbewilligungen bedarf. In jedem Fall ist eine Gewässerschutzbewilligung erforderlich³⁴. Je nach Situation und Ausstattung benötigt die Erstellung von Wohnmobilstellplätzen eine Strassen-³⁵, eine Wasser-, Kanalisations- und Energieanschlussbewilligung, etc.

Die Ausschilderung der Abstellplätze für Wohnmobile mit Signalen und Wegweisern gilt nicht als Strassenreklame und ist nicht baubewilligungspflichtig. Sie dient der Verkehrslenkung³⁶. Zuständig für das Anbringen von Signalen und Wegweisern ist entweder das kantonale Tiefbauamt (Kantonsstrassen und Verzweigungen mit anderen öffentlichen Strassen) oder die Gemeinde (Gemeindestrassen)³⁷. Je nach Ausstattung und Angebot an Dienstleistungen ist zu prüfen, ob der Stellplatz für Wohnmobile im Geltungsbereich des Gastgewerbegesetzes³⁸ und der Gastgewerbeverordnung³⁹ liegt.

Schliesslich kann die Erstellung von Wohnmobilabstellplätzen Ausnahmegewilligungen benötigen, z.B. nach Art. 26 BauG für das Abweichen von Bauvorschriften (Ziff. 5.3.1) oder nach Art. 24 ff RPG (Ziff. 6.2.3) für das Bauen ausserhalb der Bauzone oder nach Art. 26 kantonales Waldgesetz⁴⁰ für das Unterschreiten des gesetzlichen Waldabstandes.

5. Zum Baubewilligungsverfahren

5.1. Baubewilligungsarten (Art. 32 Abs. 1 BauG)

Art. 32 Abs. 1 BauG unterscheidet vier Arten von Baubewilligungen, wobei die Teilbaubewilligung (Bst. c) im vorliegenden Zusammenhang nicht von Bedeutung ist.

- 5.1.1 Die ordentliche Baubewilligung⁴¹ steht für die Bewilligung von Wohnmobilstellplätzen im Vordergrund. Sie wird in einem Verfahren mit Veröffentlichung durchgeführt⁴².

Das Verfahren kann mit jenem für den Erlass einer Überbauungsordnung derart kombiniert werden, dass die Überbauungsordnung als Baubewilligung gilt⁴³. Eine Überbauungsordnung als Baubewilligung erscheint für den Fall zweckmässig, als ein Campingplatz bzw. ein Stellplatz für Wohnmobile einer Überbauungsordnung bedürfen oder erlassen werden soll (vgl. Ziff. 4.2.3 und 6.2.8).

³⁴ Art. 26 Abs. 1 kantonale Gewässerschutzverordnung, KGV; BSG 821.1

³⁵ Art. 85 Abs. 1 Strassengesetz; BSG 732.11

³⁶ Art. 54 Abs. 3 und 62 Abs. 2 Strassensignalisationsverordnung, SSV; SR 741.21

³⁷ Art. 66 abs. 2 SG und Art. 45 Strassenverordnung, SV; BSG 732.111

³⁸ GGG; BSG 935.11

³⁹ GGV; BSG 935.111

⁴⁰ KWaG; BSG 921.11

⁴¹ Art. 32 Abs. 1 Bst. a BauG

⁴² Art. 32a BauG; Art. 26 BewD

⁴³ Art. 88 Abs. 6 BauG; Art. 122b BauV

Beruhet ein Campingplatz auf einer als Baubewilligung geltenden Überbauungsordnung, ist dieses Verfahren auch einzuschlagen, wenn der Campingplatz erweitert werden soll, insbesondere für die Erstellung von Stellplätzen für Wohnmobile.

Beruhet ein Campingplatz auf einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen und einer Baubewilligung bedarf seine Erweiterung einer Ausdehnung der Zone und einer zusätzlichen Baubewilligung.

Ein Baubewilligungsverfahren, insbesondere verbunden mit Ausnahmen nach Art. 24 RPG wäre in beiden Fällen nicht zielführend.

- 5.1.2 Die kleine Baubewilligung⁴⁴ wird in einem vereinfachten Verfahren in der Regel ohne Veröffentlichung durchgeführt⁴⁵.

Wegen deren Auswirkungen (Ziff. 4.3.4) dürfte die kleine Baubewilligung nur für einzelne Stellplätze in Frage kommen. Je nach Standort, je nach den in Frage stehenden öffentlichen Interessen (Natur-, Landschaft- und Ortsbildschutz) kann die kleine Baubewilligung ausgeschlossen sein⁴⁶.

Ausgeschlossen ist sie immer dann, wenn die Veröffentlichung gesetzlich vorgeschrieben ist, wie dies für Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone der Fall ist, sei es nach Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG oder nach art. 24 ff RPG⁴⁷. In diesen Fällen ist das Verfahren der ordentlichen Baubewilligung einzuschlagen.

- 5.1.3 Die generelle Baubewilligung⁴⁸ ermöglicht es bei unklarer Rechtslage, z.B. betreffend Zonenkonformität, äussere Gestaltung und Einordnung des Vorhabens in die Umgebung, das Verfahren auf solche Einzelfragen zu beschränken⁴⁹.

Die generelle Baubewilligung bietet zwei Vorteile: Zum einen ist der Aufwand für die Baueingabe auf die Fragestellung beschränkt. Zum anderen gilt eine rechtskräftig erteilte generelle Baubewilligung als Teilentscheid (nicht als Teilbaubewilligung). Im anschliessenden Verfahren zur Beurteilung des Ausführungsobjektes gelten die mit der generellen Baubewilligung entschiedenen Fragen als rechtskräftig entschieden. Auf sie ist nicht zurückzukommen. Mit der Ausführung des Vorhabens darf nicht begonnen werden bevor die Ausführungsbewilligung rechtskräftig erteilt worden ist⁵⁰.

Ein solches zweistufiges Vorgehen könnte sich bei der Erstellung von Wohnmobilstellplätzen je nach Umständen als zweckmässig erweisen.

5.2. Zuständigkeiten

- 5.2.1 Die volle Zuständigkeit für die Erteilung der Baubewilligung liegt bei den grossen Gemeinden (mind. 10'000 Einwohner und den kleinen Gemeinden (weniger als 10'000 Einwohner), welche dazu ermächtigt wurden⁵¹.

⁴⁴ Art. 32 Abs. 1 Bst. b BauG

⁴⁵ Art. 32b Abs. 1 BauG

⁴⁶ Art. 27 Abs. 5 Bst. c BewD

⁴⁷ Art. 27 Abs. 5 Bst. b BewD

⁴⁸ Art. 32 Abs. 1 Bst. d BauG

⁴⁹ Art. 32d Abs. 1 und 2 BauG; Art. 42 BewD

⁵⁰ Art. 32d Abs. 3 BauG; vgl. zum Ganzen A. ZAUGG/P.LUDWIG, Kommentar BauG, Band I, Art. 32 – 32d N 6 ff

⁵¹ Art. 33 Abs. 1 und 3 BauG; Liste siehe www.j.g.k.be.ch Baubewilligungen/ Baubewilligungsverfahren

- 5.2.2 Die kleinen Gemeinden (weniger als 10'000 Einwohner) verfügen nur über eine beschränkte Baubewilligungskompetenz. Sie sind nur zuständig für Bauvorhaben mit geringem Koordinationsaufwand⁵². Hervorzuheben ist, dass die kleine Gemeinde ihre Zuständigkeit verliert, wenn das Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder Baukosten von mehr als CHF 1 Million verursacht⁵³. Sie verliert sie aber nicht, wenn Wohnmobilstellplätze Ausnahmen für das Bauen ausserhalb der Bauzone⁵⁴ oder nach Art. 26 oder 28 BauG (z.B. Unterschreitung von Grenzabständen, Überschreiten von Baumassen) erfordern⁵⁵.
- 5.2.3 Die/der zuständige Regierungsstatthalter*in erteilt die ordentliche oder kleine Baubewilligung, wenn die Voraussetzungen für die Zuständigkeit der kleinen Gemeinde nicht erfüllt sind⁵⁶.

Die/der zuständige Regierungsstatthalter*in ist in jedem Fall insbesondere zuständig für gastgewerbliche Bauvorhaben⁵⁷ und solche die für Zwecke der Gemeinde bestimmt sind⁵⁸.

Ersteres könnte der Fall sein, wenn Stellplätze für Wohnmobile im Zusammenhang mit einem agrotouristischen Angebot stehen (vgl. Ziff. 4.7 und 6.2.3 b); zweites, wenn eine Gemeinde solche Plätze selbst zur Verfügung stellen will (vgl. Ziffer 6.2.7, 7.1, 7.2 und 7.3).

5.3. Die Baueingabe

- 5.3.1 Das Baugesuch ist der Gemeindeverwaltung auf dem amtlichen Formular einzureichen⁵⁹. Erfordert das Bauvorhaben Ausnahmen, so ist dem Baugesuch ein begründetes Ausnahmegesuch beizulegen⁶⁰. Es ist dabei insbesondere aufzuzeigen, welche besonderen Verhältnisse eine Ausnahme rechtfertigen⁶¹. Als besondere Verhältnisse in Betracht kommen solche, welche sich auf den Zweck, Umfang oder Gestaltung des konkreten Bauvorhabens beziehen und in den geltenden Vorschriften keine genügende Berücksichtigung finden und mit den Besonderheiten des Bauvorhabens oder des Baugrundstücks zusammenhängen⁶². Ohne weitere Ausführungen ist darauf hinzuweisen, dass Ausnahmen für Wohnmobilstellplätze hohe Hürden zu überwinden haben und kaum je in Betracht kommen dürften. Der Grund dafür ist, dass ein bauvorschriftenkonformes Projekt immer, allenfalls an einem Alternativstandort möglich ist oder gar eine massgeschneiderte Regelung mittels Zone für Sport- und Freizeitanlagen oder einer Überbauungsordnung geschaffen werden muss (vgl. Ziff. 4.2.3 und 6.2.8).
- 5.3.2 Form und Inhalt des Baugesuchs, insbesondere des Situationsplanes und der Projektpläne sind in Art. 10 – 14 BewD umschrieben.

Das Baugesuchsformular und die Formulare für erforderliche Nebenbewilligungen können unter www.jgk.be.ch "Baubewilligungen / Formulare für Baugesuchsteller" heruntergeladen werden.

⁵² Art. 33 Abs. 2 BauG; Art. 9 BewD

⁵³ Art. 9 Abs. 2 BewD

⁵⁴ Art. 9 Abs. 1 Bst. h BewD

⁵⁵ Art. 9 Abs. 1 Bst. k BewD

⁵⁶ Art. 33 BauG; Art. 9 Abs. 1 und 2 BewD

⁵⁷ Art. 8 Abs. 2 Bst. a BewD

⁵⁸ Art. 8 Abs. 2 Bst. a BewD

⁵⁹ Art. 34 Abs. 1 BauG

⁶⁰ Art. 34 Abs. 1 BauG

⁶¹ Art. 26 Abs. 1 BauG

⁶² Vgl. A. ZAUGG/P.LUDWIG, Kommentar BauG, Band I, Art. 26 – 27 N 4b, Beispiele aus der Praxis N 5

5.3.3 Nach den bisherigen Erfahrungen bildeten in aller Regel 2 – 3 Wohnmobilstelleplätze Gegenstand eines Baugesuchs, in seltenen Fällen fünf und mehr. Bei Vorhaben mit derart geringen Ausmassen und baulichem Aufwand ist mit der zuständigen Baubewilligungsbehörde zu klären, ob nicht auf einzelne Unterlagen verzichtet oder nicht eine von Art. 10 – 14 BewD abweichende Darstellung des Vorhabens gestattet werden kann⁶³. Gleiches gilt für die Profilierung des Vorhabens⁶⁴.

6. Materiell-rechtliche Voraussetzungen für die Bewilligung von Wohnmobilstellplätzen

6.1. Allgemein

Kumulative Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung für die Erstellung von Wohnmobilstellplätzen sind, dass

- die Stellplätze dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, zonenkonform sind⁶⁵,
- der in Aussicht genommene Standort erschlossen ist⁶⁶ und
- die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts, des kantonalen und kommunalen Rechts, insbesondere die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten sind⁶⁷.

6.2. Zonenkonformität

6.2.1 Allgemeines

Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzung im Sinne des Bundesrechts, vorab in die Bauzone⁶⁸, die Landwirtschaftszone⁶⁹ und Schutzzonen bzw. überlagernde Schutzgebiete⁷⁰.

Entsprechend Art. 18 Abs. 1 RPG überlässt es der Kanton den Gemeinden die Bauzone in Gebiete unterschiedlicher Nutzungsart und -dichte zu unterteilen⁷¹. Zur Bauzone gehören u.a. auch Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen⁷².

⁶³ Art. 15 Abs. 2 Bst. b und Abs. 3 BewD

⁶⁴ Art. 16 Abs. 3 BewD

⁶⁵ Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG

⁶⁶ Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG

⁶⁷ Art. 22 Abs. 3 RPG; Art. 2 BauG

⁶⁸ Art. 15 RPG

⁶⁹ Art. 16 RPG

⁷⁰ Art. 17 RPG und Art. 86 BauG

⁷¹ (Wohn-, Wohn- und Arbeits- bzw. gemischte und Arbeitszonen; vgl. Art. 72 Abs. 4 BauG

⁷² Art. 72 Abs. 2 BauG, zum ganzen ZAUGG/LUDWIG, Kommentar BauG, Band II, Art. 71 N 1 ff

6.2.2 Ausschlussgebiete

Im Wald, in Uferschutzzonen gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. a und Art. 4 See- und Flussufergesetz⁷³, im geschützten Uferbereich gemäss Art. 36a Gewässerschutzgesetz⁷⁴ und Art. 41a ff Gewässerschutzverordnung⁷⁵ und in aller Regel in Schutzgebieten von nationaler, kantonaler und lokaler Bedeutung⁷⁶ ist die Erstellung von Wohnmobilstellplätzen ausgeschlossen (Ausschluss für wildes Campieren s. Ziff. 3.2).

6.2.3 Landwirtschaftszone

Es bedarf keiner Ausführungen um festzuhalten, dass Wohnmobilstellplätze in der Landwirtschaftszone nicht mit Art. 16a RPG vereinbar, nicht zonenkonform sind. Sie bedürfen einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 ff RPG.

Drei Ausnahmetatbestände kommen dabei in Betracht:

- a) **Art. 24 RPG:** Voraussetzung ist, dass Wohnmobilstellplätze aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sind. Verlangt wird, dass aufgrund einer angemessenen Standortevaluation, besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, welche den gewünschten Standort als viel vorteilhafter erscheinen lassen, als ein Standort innerhalb der Bauzone⁷⁷. Als objektiv sachlicher Grund gilt etwa, die Anlage eines Parkplatzes in einem Naherholungsgebiet⁷⁸. Ob auf einem Parkplatz in einem Erholungsgebiet (einzelne) Wohnmobilstellplätze dauerhaft ausgeschieden werden könnten, müsste noch eingehender geklärt werden. (Für eine sporadische, unorganisierte Nutzung siehe Ziffer 4.3.5).

Ebenfalls eingehender geklärt werden müsste, ob einzelne Wohnmobilstellplätze, z.B. bei einem Ausflugrestaurant erstellt werden könnten. Voraussetzung wäre, dass das Ausflugsrestaurant als standortgebunden gilt und die Abstellplätze einem betriebswirtschaftlichen Bedürfnis entsprechen. Die Abstellplätze als Zusatzanlage könnten an der Standortgebundenheit des Restaurants teilhaben⁷⁹.

In Frage kämen solche Ausnahmen nur, wenn dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstünden⁸⁰.

- b) **Art. 24b RPG:** Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht⁸¹ ohne ein Zusatzeinkommen nicht bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Errichtung eines betriebsnahen nicht landwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden⁸². Handelt es sich um einen Nebenbetrieb mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe, entfällt der Nachweis

⁷³ SFG; BSG 704.1

⁷⁴ GschG; SR 814.20

⁷⁵ GschV; SR 814.201

⁷⁶ Art. 18 ff Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, NHG; SR 451

⁷⁷ MUGGLI, RPG, Art. 24 N 8

⁷⁸ MUGGLI, RPG, Art. 24 N 10

⁷⁹ Sog. abgeleitete Standortgebundenheit; MUGGLI, RPG, Art. 24 N 16

⁸⁰ Z.B. Schutz des Kulturlandes art. 8a und 8b BauG; Natur- und Landschaftsschutz; MUGGLI, RPG, Art. 24 N 19 ss

⁸¹ BGGB; SR 211.412.11; als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dienen und für dessen Bewirtschaftung mindestens eine Standortarbeitskraft, SAK, erforderlich ist; Art. 7 Abs. 1 BGGB. Zurzeit entspricht 1 SAK im Durchschnitt 2'800 Arbeitsstunden.

⁸² Art. 24b Abs. 1 RPG

6.2.4 Bauzonen: a) Wohnzone

Wohnzonen sind dem Wohnen vorbehalten. Zugelassen sind zudem stille Gewerbe, nicht störende Kleingewerbe (Büros, Arztpraxen, Kindergarten, für den täglichen Bedarf notwendige Quartiergeschäfte), welche eine funktionale Bindung zum Quartier haben. In aller Regel sind Wohnzonen der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung⁹⁰ zugeordnet⁹¹. Das Anbieten von Wohnmobilstellplätzen ist als gewerbliche Aktivität zu bezeichnen. Ihr fehlt es in einer Wohnzone an der funktionalen Bindung, weshalb deren Zonenkonformität nicht gegeben ist. Zu beachten ist auch, dass je nach Anzahl der Standplätze der verursachte Verkehr der Zonenkonformität entgegenstehen könnte⁹².

6.2.5 b) Wohn- und Arbeitszonen, gemischte Zonen

Wohn- und Arbeitszonen sind Zonen gemischter Nutzung, in welchen in der Regel Wohnen und mässig störende gewerbliche Tätigkeiten gleichberechtigt zugelassen sind. Vorbehalten sind festgesetzte Mindestwohn- oder Mindestgewerbeanteile. Wohn- und Arbeitszonen sind in aller Regel der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet⁹³. Ein gewerbliches Angebot an Wohnmobilstellplätzen ist in Zonen gemischter Nutzung als zonenkonform zu qualifizieren. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der übrigen Bauvorschriften, insb. der baupolizeilichen (vgl. Ziff. 6.4).

In der Nachbarschaft von Wohnzonen und Zonen für öffentliche Nutzungen (Schulhäuser, Heime, etc.) können Nutzungskonflikte bzw. Probleme mit der Einhaltung der Lärmempfindlichkeitsstufe II, insbesondere wegen Sekundärlärm und -emissionen (Verkehr s. Ziff. 4.3.4) auftreten⁹⁴.

6.2.6 c) Arbeitszonen

Arbeitszonen sind vorab für Produktionsbetriebe des Gewerbes oder der Industrie bestimmt. Zugelassen sind aber auch mit diesen verbundenen Bürobauten und je nach kommunaler Regelung auch Dienstleistungsbetriebe meist unter Ausschluss von Verkaufsnutzungen. In aller Regel dürfen Wohnungen nur für das standortgebundene Personal eingerichtet werden, vorausgesetzt wohnhygienisch tragbare Verhältnisse können gewährleistet werden. Arbeitszonen werden in der Regel der Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV zugeordnet⁹⁵. Wohnmobilstellplätze sind dem Wohnen zuzuordnen und in Arbeitszonen nicht zugelassen.

6.2.7 d) Zonen für öffentliche Nutzungen

Zonen für öffentliche Nutzungen werden für spezifische öffentliche Bedürfnisse ausgeschieden, wie Verwaltungsgebäude, Schulen, Spiel- und Sportanlagen, etc.⁹⁶. Das berechnigte Gemeinwesen, der Gemeinderat oder das nach der Gemeindeordnung zuständige Organ entscheidet – unter Vorbehalt der Baubewilligung – über die Ausübung der ihm gemäss Art. 77 Abs. 3 BauG zustehenden Nutzungsbefugnisse. Es kann nach der Praxis Nebennutzungen vorsehen, welche mit der Hauptnutzung in sachlichem Zusammenhang stehen (z.B. Restaurant zu einer Sportanlage) oder mit

⁹⁰ LSV; SR 814.41; In Zonen mit Lärmempfindlichkeitsstufe II sind keine störenden Betriebe zugelassen.

⁹¹ Vgl. dazu ZAUGG/LUDWIG, Kommentar BauG, Bd II, Art. 72 – 74 N 25

⁹² Art. 90 Abs. 1 BauV; vgl. A. ZAUGG/P. LUDWIG, Kommentar a.o.O. Bd I, Art. 24 N 29 f, insb. Art. 31 mit Beispielen

⁹³ ZAUGG/LUDWIG, Kommentar BauG, Bd II, Art. 72 – 74 N 25; In Zonen mit Lärmempfindlichkeitsstufe III sind mässig störende Betriebe zugelassen.

⁹⁴ ZAUGG/LUDWIG, Kommentar BauG, Bd I, Art. 24 N 34

⁹⁵ ZAUGG/LUDWIG, Kommentar BauG, Bd II, Art. 72 – 74 N 32 b; In Zonen mit der Lärmempfindlichkeitsstufe IV sind stark störende Betriebe zugelassen.

⁹⁶ Art. 77 Abs. 1 BauG mit weiteren Beispielen

welchen ungenutzte Anlageteile oder Bauvolumen sinnvoll genutzt werden können, sofern keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden⁹⁷.

Wohnmobilstellplätze als Nebenanlagen auf Grundstücken des Verwaltungsvermögens siehe dazu Ziff. 7.2.

6.2.8 e) Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Als Zonen für Sport- und Freizeitanlagen können Gelände für Sport- und Spielfelder, Familiengärten und ähnliche Freizeitbetätigungen ausgeschieden werden⁹⁸. Sie stehen der privaten Bautätigkeit offen. Ihre Ausscheidung setzt kein öffentliches Interesse im Sinne von Art. 77 abs. 1 BauG voraus⁹⁹. Campingplätze gelten als in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen zulässige Anlagen¹⁰⁰ und damit auch die verwandten Wohnmobilstellplätze.

Die Gemeinden regeln in ihrer baurechtlichen Grundordnung, z.B. ob die Zone als Camping- und Wohnmobilstellplatz oder nur als Camping- oder Wohnmobilstellplatz genutzt werden kann. Sie kann Anzahl, Grösse und Gestaltung der Stellplätze, die Dimensionen und die Gestaltung der Servicebauten festlegen, etc.¹⁰¹. Nur als Campingplatz ausgeschiedene Zonen stehen auch offen für das bewilligungsfreie Abstellen von Wohnmobilen (Ziff. 4.2.2 und 4.2.3).

Eine für einen Wohnmobilstellplatz bestimmte Zone für Sport- und Freizeitanlagen kann auch mittels Überbauungsordnung¹⁰² im Detail geregelt werden, z.B. Lage der Stellplätze und Servicegelände, Lage der Erschliessungsanlagen (Zufahrten, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, etc.). Eine Überbauungsordnung drängt sich insbesondere dann auf, wenn ein grösserer Wohnmobilstellplatz geplant ist und/oder die Erschliessung sichergestellt werden muss. Die Überbauungsordnung kann mit dem Baubewilligungsverfahren kombiniert werden (Ziff. 5.1.1)¹⁰³.

Besonders anspruchsvoll ist die Suche nach einem geeigneten Standort für die Ausscheidung einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen, welche dem Abstellen von Wohnmobilstellplätzen dienen soll. Der Standort muss vom Hauptstrassennetz leicht erreichbar sein, eine gewisse Grösse aufweisen und attraktiv sein (vgl. Ziff. 2.3.2 und 2.3.3). Bei der Standortevaluation müssen auch Alternativen, insbesondere der Ausbau und/oder die Umgestaltung bestehender Campingplätze aber auch bereits bestehende Parkplätze in Erholungsgebieten geprüft werden. Eine Neueinzonung auf der "grünen Wiese" wird wegen dem Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen¹⁰⁴ hohe Hürden zu überwinden haben. Auf Fruchtfolgeflächen¹⁰⁵ ist die Ausscheidung einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen ausgeschlossen.

⁹⁷ ZAUGG/LUDWIG, Kommentar BauG, Bd II, Art 77 N 4 c

⁹⁸ Art. 78 Abs. 1 BauG

⁹⁹ ZAUGG/LUDWIG, Kommentar BauG, Bd II, Art. 78 N 3

¹⁰⁰ ZAUGG/LUDWIG, Kommentar BauG, Bd II, Art. 78 N 2

¹⁰¹ Art. 78 Abs. 2 und 3 BauG

¹⁰² Art. 88 ff BauG

¹⁰³ Art. 88 Abs. 6 BauG

¹⁰⁴ Art. 8a BauG; Art. 11 ff BauV

¹⁰⁵ Art. 8b BauG

und gegenüber Bauten auf Drittgrundstücken keinen Gebäudeabstand einhalten¹¹⁵. Eine grosse Anzahl von Wohnmobilen dürfte diese Anforderungen erfüllen (vgl. Ziff. 2.2). Solche Wohnmobile könnten demnach in Wohn- und Arbeitszonen unter diesem Gesichtspunkt bewilligt werden (vgl. Ziff. 6.2.5).

- 6.4.3 Die ästhetischen Generalklauseln sind entweder in der Form des Beeinträchtigungsverbots oder des Einordnungsgebotes ausgestaltet. Im ersten Fall ist eine erkennbare störende Baugestaltung untersagt; im zweiten wird eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen verlangt. Je nach Standort können die ästhetischen Generalklauseln ein mehr oder weniger schweres Hindernis für die Erstellung von Wohnmobilstellplätzen darstellen¹¹⁶.

7. Wohnmobilstellplätze auf Gemeindearealen

7.1. Wohnmobilstellplätze auf Grundstücken im Finanzvermögen einer Gemeinde

- 7.1.1 Dem Finanzvermögen einer Gemeinde zuzurechnende Grundstücke dienen der mittelbaren Erfüllung von Gemeindeaufgaben durch ihren Wert oder ihre Erträge. Sie stehen im Eigentum der Gemeinden. Sie können veräussert werden, ohne dass die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe beeinträchtigt wird¹¹⁷.

- 7.1.2 Grundstücke des Finanzvermögens können zum Zweck der Erstellung von Wohnmobilstellplätzen an Dritte veräussert, im Baurecht oder in Miete abgegeben werden. Voraussetzung wäre, dass die baurechtliche Grundordnung eine solche Nutzung zulässt¹¹⁸. Ein Grundstücksverkauf oder die Abgabe im Baurecht ist in der Regel einer Ausgabe gleichgestellt und bedarf eines Beschlusses des finanzkompetenten Organs¹¹⁹.

7.2. Wohnmobilstellplätze auf Grundstücken des Verwaltungsvermögens einer Gemeinde

- 7.2.1 Zum Verwaltungsvermögen gehören jene Sachen, welche unmittelbar durch ihren Gebrauchswert der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, wie Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, Turnhallen, Schwimmbäder mit ihren Parkplätzen sowie auch öffentliche Parkplätze. Sie stehen nur einem beschränkten Personenkreis offen (Behörden, Schülern, etc.)¹²⁰. Solche Anlagen sind zweckgebunden und nicht realisierbar¹²¹. Grundstücke des Verwaltungsvermögens sind nicht notwendigerweise im Eigentum der Gemeinde. Voraussetzung ist, dass ein einem Dritten gehörendes Grundstück unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient und die Gemeinde befugt ist es dazu tatsächlich zu nutzen¹²².

Grundstücke des Verwaltungsvermögens sind in aller Regel einer Zone für öffentliche Nutzungen zugeordnet, welche insbesondere deren Zweck umschreiben (vgl. Ziff. 6.2.7).

¹¹⁵ Empfehlungen Anhang I, Ziffer 11

¹¹⁶ ZAUGG/LUDWIG, Kommentar BauG, Bd I, Art. 9/10, N 4 ff

¹¹⁷ Art. 74 Gemeindeverordnung, GV; BSG 170.11; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, N 2203 f

¹¹⁸ Dazu Ziff. 6.2.4 ff

¹¹⁹ Art. 100 Abs. 2 Bst. d GV

¹²⁰ HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, N 2206

¹²¹ HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, N 2205

¹²² TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER § 49, Rz 5 f

- Gesteigerter Gemeingebrauch ist diejenige Nutzung öffentlicher Sachen im Gemeingebrauch, welche nicht bestimmungsgemäss oder gemeinverträglich ist. Sie ist bewilligungspflichtig und kann entgeltlich sein¹³¹. Dem gesteigerten Gemeingebrauch zugerechnet wird das Parkieren während der ganzen Nacht (Laternengarage) sowie das Dauerparkieren bei Tag. Die Gebührenerhebung bedarf einer kommunalrechtlichen Grundlage¹³².
- Sondernutzung: Im vorliegenden Zusammenhang nicht von Belang; wird nicht ausgeführt.

7.3.3 Als öffentliche Strassen im Sinne des Strassenverkehrsgesetzes¹³³ sind die von Motorfahrzeugen, motorlosen Fahrzeugen und Fussgängern benützte öffentliche, d.h. nicht ausschliesslich privatem Gebrauch dienende Strassen zu verstehen¹³⁴. *"Entscheidend für die Öffentlichkeit ist, dass die Strasse tatsächlich dem allgemeinen Verkehr dient, was dann der Fall ist, wenn sie einem unbestimmten Personenkreis zur Verfügung steht, auch wenn die Benützung nach Art oder Zweck eingeschränkt ist. Keine Rolle spielt dabei, in wessen Eigentum die Strasse steht."*¹³⁵

Daraus folgt, dass der von einer öffentlichen Strasse aus für jedermann zugängliche Vorplatz einer Fabrik, eine öffentliche Parkgarage, ein öffentlicher Parkplatz, der Parkplatz für Kunden eines Einkaufszentrums, dem Geltungsbereich der Verkehrsregeln des SVG unterstellt sind, wenn ein entgegengesetzter Wille des Verfügungsberechtigten nicht durch ein signalisiertes Verbot oder eine Abschränkung kenntlich gemacht ist¹³⁶.

7.3.4 Parkieren ist das Abstellen eines Fahrzeugs, das nicht bloss dem Ein- und Aussteigenlassen von Personen oder dem Güterumschlag dient¹³⁷. Unwesentlich ist, ob der Fahrzeugführer den Motor abstellt und auch ob er das Fahrzeug verlässt¹³⁸. Vor dem Verlassen muss das Fahrzeug angemessen gesichert werden¹³⁹.

7.3.5 Es werden verschiedene Parkierungsregimes unterschieden: Parkierung mit und ohne zeitliche Beschränkung und/oder ohne und gegen Gebühr¹⁴⁰.

Das Signal Parkieren mit Parkscheibe bezeichnet Verkehrsflächen auf denen die Führer von Motorwagen beim Parkieren eine Parkscheibe verwenden müssen¹⁴¹. Ohne zusätzliche Anzeige einer zeitlichen Beschränkung liegt eine sog. Blaue Zone vor. Die Parkzeit ist an Werktagen zwischen 08.00 und 19.00 Uhr beschränkt, wenn eine Zusatztafel angebracht ist auch an Sonn- und Feiertagen¹⁴².

Mit der zusätzlichen Anzeige einer Beschränkung der Parkzeit dürfen Fahrzeuge höchstens solange parkiert werden, wie auf der Zusatztafel vermerkt, mindestens für eine halbe Stunde¹⁴³.

¹³¹ HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, N 2274 ff

¹³² HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, N 2292 f; SCHAFFHAUSER, Rz 817

¹³³ SVG; SR 741.01

¹³⁴ Art. 1 Abs. 1 SVG; Art. 1 Abs. 1 Verkehrsregelnverordnung VRV; SR 741.11

¹³⁵ MOSER, S. 49 Hervorhebung im Text; SCHAFFHAUSER, Rz 107

¹³⁶ MOSER, S. 51 f; SCHAFFHAUSER, Rz 168 f

¹³⁷ Art. 37 Abs. 2 SVG; Art. 19 Abs. 1 VRV

¹³⁸ SCHAFFHAUSER, Rz 806

¹³⁹ Art. 37 Abs. 3 SVG

¹⁴⁰ Art. 48 Abs. 1 und 6 SSV

¹⁴¹ Art. 48a Abs. 1 SSV

¹⁴² Art. 48a Abs. 2 Bst. a SSV

¹⁴³ Art. 48 Abs. 2 Bst. b SSV

Wo Parkfelder gekennzeichnet sind, dürfen Fahrzeuge nur innerhalb dieser Felder parkiert werden, für die sie grössenmässig bestimmt sind¹⁴⁴. Dient eine Parkierungsfläche nur für bestimmte Fahrzeugarten wird das zutreffende Symbol auf dem entsprechenden Signal im blauen Feld oder auf einer Zusatztafel angebracht¹⁴⁵. Das Signalisationsverfahren richtet sich nach Art. 66 SG, 48 ff SV und 101 ff SSV.

7.3.6 Aus den vorstehenden Ausführungen folgt, dass

- ein ausdrücklich signalisiertes Verbot vorbehalten, Wohnmobile auf öffentlichen Parkplätzen abgestellt werden können, zumindest während der angegebenen, beschränkten Zeit, sofern sie in einem der markierten Parkfeldern Platz finden.
- eine Gemeinde kann einzelne Parkplätze, z.B. im Zentrum oder auf einem öffentlichen Parkplatz mit Anbindung an den öffentlichen Verkehr dem Abstellen von Wohnmobilen vorbehalten, allenfalls für eine beschränkte Dauer (Nacht, ganzer Tag, 2 Tage).
- eine Gemeinde für das Abstellen von Wohnmobilen eine Gebühr erheben kann, wenn sie über eine öffentlich-rechtliche Grundlage in einem Reglement, z.B. im Parkplatz- oder im Gebührenreglement verfügt. Die Gebühren können mittels Parkplatz- oder zentraler Parkuhr erhoben werden. Allenfalls können auch entsprechende Parkkarten auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

8. Schlussfolgerungen

8.1 Die Erstellung von Wohnmobilstellplätzen mit oder ohne Ausstattung (Ziff. 2.3.2) ist baubewilligungspflichtig (Ziff. 4.3.6). Dies gilt auch für die organisierte Nutzung bestehender (Park-) Plätze als Wohnmobilstellplätze (Ziff. 4.3.5).

Ausgenommen von der Baubewilligungspflicht ist lediglich das sporadische, eher zufällige Abstellen von Wohnmobilen ausserhalb von bewilligten Campingplätzen oder Wohnmobilstellplätzen, z.B. bei einem Ausflugsrestaurant oder einem Bauernhof mit Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers (Ziff. 3.3, 4.3.5). Auf bewilligten Campingplätzen, Wohnmobilstellplätzen oder gemischt genutzten Plätzen ist das Abstellen von Wohnmobilen und Wohnwagen nicht baubewilligungspflichtig (Ziffer 4.2.2 und 4.2.3).

Zusätzlich zur Baubewilligung kann die Erstellung von Wohnmobilstellplätzen Nebenbewilligungen erfordern, in jedem Fall eine Gewässerschutzbewilligung (Ziff. 4.3.7).

8.2 In materiell-rechtlicher Hinsicht sind Wohnmobilstellplätze bewilligungsfähig, wenn sie zonenkonform sind, das Land hinreichend erschlossen ist und die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts, des kantonalen und kommunalen Rechts eingehalten sind (Ziff. 6.1).

¹⁴⁴ Art. 79 Abs. 1^{ter} SSV

¹⁴⁵ Art. 48 Abs. 11 SSV; zum Ganzen vgl. SCHAFFHAUSER, Rz 812

8.2.1 Zonenkonformität

In der Landwirtschaftszone besteht, wenn überhaupt, nur ein sehr beschränktes Potential, insbesondere in der Form eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder der teilweisen Änderung oder Erweiterung eines bestehenden Platzes (Ziff. 6.2.3). Ausserhalb der Bauzone ist zu beachten, dass vielfältige Ausschlussgebiete bestehen (Ziff. 6.2.2), welche der Erteilung von Ausnahmen als überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Innerhalb der Bauzone sind Wohnmobilstellplätze in den Wohn- und Arbeitszonen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen und Zonen für öffentliche Nutzungen zulässig, nicht aber in Wohn- oder Arbeitszonen (Ziff. 6.2.4 – 6.2.6).

In Zonen für öffentliche Nutzungen können Wohnmobilstellplätze als Nebennutzungen zur Hauptnutzung in Frage kommen, z.B. zum Restaurant einer Sportanlage (Ziff. 6.2.7).

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen können für Wohnmobilstellplätze ausgeschieden werden, in der baurechtlichen Grundordnung oder in einem Sondernutzungsplan (Überbauungsordnung) (Ziff. 6.2.8).

8.2.2 Hinreichende Erschliessung

Innerhalb der Bauzone, in den gemischten Wohn- und Arbeitszonen dürfte eine hinreichende Erschliessung in aller Regel gesichert sein. Aufwendig kann sich die Erschliessung von neu zu schaffenden Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gestalten, insbesondere wenn sie abseits vom Siedlungsgebiet gelegen und mit einem Angebot an Ausstattungen versehen sind (Ziff. 6.3).

8.2.3 Übrige Voraussetzungen

Ein Hindernis für die Erstellung von Wohnmobilstellplätzen können je nach Grösse der Anlage die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften (Ziff. 6.2.5) und der ästhetischen Generalklauseln (Ziff. 6.4.3) darstellen. Ausgenommen in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen kann die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften Anlass zu Problemen geben, weil kommunale Baureglemente hinsichtlich Wohnmobilstellplätzen keine Regeln enthalten (Ziff. 6.4.2).

8.3 Wohnmobilstellplätze auf Gemeindearealen

8.3.1 Auf Grundstücken im Finanzvermögen einer Gemeinde

Grundstücke im Finanzvermögen einer Gemeinde können an Dritte veräussert, im Baurecht abgegeben oder vermietet werden zum Zweck der Erstellung von Wohnmobilstellplätzen (Ziff. 7.1.2).

8.3.2 Auf Grundstücken des Verwaltungsvermögens

Auf Grundstücken des Verwaltungsvermögens können Wohnmobilstellplätze als Neben- oder Randnutzung zugelassen werden (Ziff. 7.2.2).

8.3.3 Auf öffentlichem Grund

Auf öffentlichem Grund, auf öffentlichen Strassen bezeichneten Parkplätzen und auf öffentlichen Parkplätzen ist das Abstellen von Wohnmobilen unter Einhaltung der zeitlichen und räumlichen Einschränkungen grundsätzlich zulässig (Ziff. 7.3.4 – 7.3.6). Soll eine Gebühr erhoben werden, bedarf diese einer Grundlage in einem kommunalen Reglement.