

Merkblatt Stellplätze auf landwirtschaftlichen Betrieben

April 2021

Als Folge der Corona-Pandemie hat sich im letzten Jahr auch das Ferienverhalten verändert. Neben der Übernachtung auf klassischen Campingplätzen sind aktuell Stellplätze auf landwirtschaftlichen Betrieben für kurzzeitige Aufenthalte oder für die Durchreise mit Wohnmobilen vermehrt nachgefragt. Ob dieser Trend weiterhin anhält oder nicht, kann heute niemand sagen.

Dieses Merkblatt thematisiert - in Ergänzung zum bestehenden Leitfaden Agrotourismus – den Begriff des Stellplatzes als nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb.

Definition Stellplatz – was wird für dieses Merkblatt unter einem "Stellplatz" verstanden

Ein Stellplatz ist eine öffentlich zugängliche kurzzeitige Abstellmöglichkeit für Wohnmobile, auf der man im eigenen Fahrzeug eine oder mehrere Nächte erlaubt übernachten darf. Es gibt Wohnmobile mit unterschiedlichem "Autarkiegrad" (z.B. mit eigenem Wassersystem und Toilette). Je nach "Autarkiegrad" des Wohnmobils sind beim Stellplatz andere Infrastrukturen nötig, wie z.B. Stromanschluss, Wasser, WC-Anlagen oder Einrichtungen für die Abfallentsorgung.

Amt für Raumentwicklung

Amt für Landwirtschaft und
Geoinformation

Plantahof



Stellplätze als Nebenbetrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Agrotourismus)

Betriebsleiter eines landwirtschaftlichen Gewerbes haben die Möglichkeit im Rahmen eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs (NLNB) nach Art. 24b des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) in Verbindung mit Art. 40 der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (PRV) Stellplätze als Übernachtungsmöglichkeit anzubieten (Agrotourismus). Folgende Voraussetzungen (Abschnitt A – C) müssen erfüllt sein und es dürfen keine der Ausschlussgründe (Abschnitt D) dagegensprechen:

A Grundvoraussetzungen:

- ✓ landwirtschaftliches Gewerbe
- ✓ Führung des NLNB zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie
- ✓ Eintrag des NLNB im Grundbuch
- ✓ Das Einkommen des NLNB darf nicht zur Haupteinnahmequelle werden
- ✓ Die landwirtschaftliche Tätigkeit darf nicht behindert werden
- ✓ Beseitigungsrevers (Bei Aufgabe des agrotouristischen Angebotes müssen die dafür bewilligten Bauten und Anlagen beseitigt werden.)

B Standortvoraussetzungen:

- ✓ Geeigneter Stellplatz beim ganzjährigen Betriebszentrum vorhanden → Keine Stellplätze beim temporären Betriebszentrum (Maiensäss, Nebenstall, Alpgebäude)
- ✓ Keine Terrainveränderung, nur einfache Befestigung des Bodens möglich (Schotterrassen)
- ✓ Grösse und Anzahl: In der Regel max. 3 Stellplätze (max. 150 m²)
- ✓ Wahrung des Hofcharakters (Stellplatz fügt sich in die bestehenden Gebäudegruppe ein, kompakte Siedlungsbildung)
- ✓ Für zusätzliche Bauten wie sanitäre Anlagen können massvolle Erweiterungen bis zu 100 m² (Anbauten) zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht
- ✓ Geeignete Zufahrt und Erschliessung ist vorhanden (untergeordnete Anpassungen zulässig)
- ✓ Geeignete Abwasserentsorgung und Abfallentsorgung ist geregelt. Der Betreiber muss die Abfallentsorgung gewährleisten und die Entleerungsstelle für das Abwasser im Betriebskonzept nachweisen.

C Weitere Voraussetzungen:

- ✓ Dauer des Aufenthaltes: Kurzstopp / Feriengäste (keine Dauernutzer)
- ✓ Abgaben (Kurtaxen, Tourismustaxen, Gästetaxen etc.) sind mit der Gemeinde zu klären
- ✓ Der Nebenbetrieb muss den gleichen Anforderungen genügen wie ein Betrieb in der Bauzone

D Ausschlussgründe (Klärung durch Gemeinde im Rahmen Vorabklärung):

- ✗ kommunales Campingverbot
- ✗ entgegenstehende Zonenvorschriften und baugesetzliche Bestimmungen der Gemeinde
- ✗ entgegenstehende überwiegende Interessen (Gefahrenzonen, Gewässerraum, Gewässerschutzzonen und Moorbiotop)

Ablauf und Zuständigkeiten

Betriebsleiter

Erarbeitet Projektskizze (Idee, Beschreibung, Standort, Grösse, Anzahl, Abwasser- und Abfallentsorgung usw.) **Meldung an Gemeinde**

Gemeinde

Prüft die grundsätzliche Machbarkeit und die Baubewilligungspflicht (siehe nächste Seite)

Betriebsberater

Erarbeitet einen Vorabklärungsbericht für agrotouristische Bauvorhaben

ARE

Prüft das Vorhaben unter Einbezug der Fachstellen und teilt das Resultat der Vorabklärung dem Gesuchsteller und Betriebsberater mit.

Betriebsleiter

Erarbeitet BAB-Gesuch und reicht es der Gemeinde ein.

BAB-Verfahren

Durchführung des Baubewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren)

Weitere Hinweise für das Agrotourismusangebot:

- | **Abwassersentsorgung:** Grössere Wohnmobile verfügen über einen Frischwasser- und Grauwassertank sowie über eine mobile Fäkalienkassette. Diese müssen jedoch ca. alle zwei Tage geleert bzw. aufgefüllt werden. Braucht es eine neue Abwasseranlage, ist diese baubewilligungspflichtig. Die Gäste sind auf die Möglichkeiten der gesetzeskonformen Abwasserentsorgung (auf dem Hof oder in der Nähe) hinzuweisen. Diese ist im Betriebskonzept aufzuzeigen. Die Entleerung von chem. Toiletten in Jauchegruben ist untersagt.
- | **Sanitäre Einrichtungen:** Neue stationäre sanitäre Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. Vorzugsweise sollten WC und Duschen in bestehenden Gebäuden integriert werden. Falls neue Bauten im Freien nötig sind, sind diese grundsätzlich und nach Möglichkeit an bestehende Bauten anzubauen. Zudem ist auf eine ansprechende Gestaltung und Materialisierung zu achten (z.B. Kompotoi).
- | **Stellfläche, Platzgestaltung und Erschliessung:** Die Fahrwege müssen eine ausreichende Breite aufweisen. Die Stellfläche sollte möglichst eben sein und die Tragfähigkeit des Untergrundes sollte für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von bis ca. 5 Tonnen ausgelegt sein.
- | Für **Waldstrassen, Meliorationsstrassen, Waldwege, etc.** werden Fahrbewilligungen benötigt.
- | **Grillstelle, Spielgeräte, Tische und Stühle:** Wenn solche Angebote permanent aufgestellt werden, sind diese im Baubewilligungsverfahren aufzuführen und im Plan darzustellen. Die Bewilligungsfähigkeit ist im Rahmen der Vorabklärung zu prüfen. Siehe hierzu auch Hinweis betreffend Haftung.
- | **Nicht zulässig sind grössere fest installierte Angebote wie Pool, Sauna, Minigolf etc.**
- | **Beschilderungen** bis 1.5 m² sind bewilligungsfrei. Die Zulässigkeit grösserer Beschilderungen ist zu prüfen. Achtung: Beschilderungen an Kantonsstrassen sind immer bewilligungspflichtig. Dies gilt auch für Reklamen, die gestützt auf das KRVO keiner kommunalen Baubewilligung bedürfen (temporäre Reklamen bis 6 Monate und solche mit einer Fläche bis 1.5 m²). Entsprechende Gesuche sind direkt dem Tiefbauamt (TBA) einzureichen.
- | Für weitere Angebote **Direktvermarktung (Verkauf von hofeigenen Produkten)** und **Gästebewirtung** verweisen wir auf den bereits erwähnten [Leitfaden Agrotourismus](#) und darauf, dass es sich dabei ebenfalls um nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe handelt.
- | **Brandschutz:** Es gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. Sofern bauliche oder betriebliche Anpassungen vorgenommen werden, sind diese feuerpolizeilich bewilligungspflichtig. → siehe auch [Leitfaden Agrotourismus](#)
- | Die **Haftung (Haftpflichtversicherung)** des Anbieters muss mit der Betriebshaftversicherung und bei der Kant. Gebäudeversicherung geklärt werden, Informationen bei der Beratungsstelle für Unfallverhütung in der Landwirtschaft (BUL) und im [Leitfaden Agrotourismus](#).
- | Die **Unfallversicherung** ist Sache jedes Gastes. Eine zusätzliche Unfallversicherung ist für die agrotouristischen Tätigkeiten normalerweise nicht nötig.

Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO

Wenn die Stellplätze bei einem Betrieb einmalig (versuchsweise während einer Saison) und ohne bauliche Massnahmen angeboten werden, ist das Vorhaben der kommunalen Baubehörde schriftlich anzuzeigen (Anzeigespflicht). Solche Bauvorhaben bedürfen je nach baugesetzlicher Regelung eine kommunale Baubewilligung der Standortgemeinde (im vereinfachten Verfahren nach Art. 50 Abs. 2 KRVO in Verbindung mit Art. 51 KRVO). Ausserhalb der Bauzonen, d.h. innerhalb von Gefahrenzonen, in Bereichen von Gewässern und Moorbiotopen (Art. 40 Abs. 2 KRVO) oder bei denen die Gemeinde von Amtes wegen ein ordentliches BAB-Verfahren eingeleitet hat (Art. 40 Abs. 3 KRVO), ist eine BAB-Bewilligung erforderlich.

- ✓ Solche Bauten sind am Ende der Saison zu entfernen.
- ✓ Bei einem wiederkehrenden Angebot ist ein normales BAB-Verfahren durchzuführen.

Voraussetzungen für Stellplatz als nicht baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben

- ✓ keine entgegenstehenden baugesetzlichen Bestimmungen oder allfälliges Campingverbot der Gemeinde
- ✓ einmaliges Angebot während einer Saison (nicht wiederkehrend)
- ✓ Stellplatz ist vorhanden und geeignet (ohne Terrainveränderung)
- ✓ Infrastruktur (Strom etc.) ist nicht nötig oder kann ohne bauliche Massnahmen zur Verfügung gestellt werden (Kabelrolle etc.)
- ✓ Sanitäre Anlagen sind bereits vorhanden (im eigenen Fahrzeug) oder sind in Betriebsleiterwohnung/Keller/Stall vorhanden und werden zur Verfügung gestellt
- ✓ Abwasser kann vorschriftsmässig entsorgt werden (Anlage vorhanden oder Hinweis auf Entsorgungsmöglichkeiten in der Nähe).
- ✓ Stellplatzangebot ist nur während der Monate Mai bis Oktober verfügbar.
- ✓ Keine Tangierung von Gefahrenzonen, Gewässer, Gewässerschutzzonen oder Naturschutzobjekte wie bspw. Mooregebiete, Auen, Trockenwiesen und -weiden (Ausschlussgrund)
- ✓ Keine Verletzung des materiellen Rechts (Ausschlussgrund)

Ausstattung von Stellplätzen (Beispiele)	Anzeigespflicht bei Gemeinde Art. 40 KRVO	BAB-Verfahren (Bewilligungsfähigkeit kann geprüft werden)	Hinweise
Stellplätze bei einem Betrieb einmalig (versuchsweise während einer Saison) und ohne bauliche Massnahmen	X		Jährlich wiederkehrendes Angebot braucht BAB-Verfahren
Stellplätze bei einem Betrieb als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb		X	
Hinweistafel auf dem Betriebsareal < 1.5 m ²	X		Im Bereich von Kantonsstrassen immer Bewilligung TBA erforderlich
Hinweistafel auf dem Betriebsareal > 1.5 m ²		X	
Mobile Sanitäranlagen im Stall < 6 Monate	X		z.B. Kompotoi
Mobile Sanitäranlagen ausserhalb < 6 Monate		X	Erweiterungsmöglichkeiten für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe gemäss Art. 40 Abs. 4 RPV. Beachten: Wahrung Hofcharakter, ansprechende Gestaltung / Materialisierung
Fixe Sanitäranlagen (WC/Duschen/Abwaschanlage)		X	
Fest installierte Grillstelle/Tische/Bänke usw.		X	
Mobile Spielgeräte wie Trampolin, Pingpong-tisch usw.	X		Haftungsfrage klären (siehe unter Hinweise)
Fest installierte kleinere Spielgeräte wie Rutschbahnen, Kletterturm usw.		X	