



Foto: nomady.ch/Nomady Schaffhausen 3.6.2021

Merkblatt Stellplätze auf landwirtschaftlichen Betrieben

Kurz gesagt

In den letzten Jahren hat sich das Ferienverhalten verändert. Neben der Übernachtung auf klassischen Campingplätzen sind Stellplätze auf landwirtschaftlichen Betrieben für kurzzeitige Aufenthalte oder für die Durchreise mit Wohnmobilen vermehrt nachgefragt.

Dieses Merkblatt thematisiert den Begriff des Stellplatzes als nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb und zeigt das Verfahren für deren Errichtung auf.

Definition

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.

Stellplätze als Nebenbetrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes

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 müssen erfüllt sein und es dürfen keine Ausschlusskriterien dagegen sprechen:

Bewilligungsverfahren

Gesuchsteller/Betriebsleiter

Erarbeitet Projektskizze (Idee, Beschrieb, Standort, Grösse, Anzahl, Abwasser- und Abfallentsorgung usw.) Vorbesprechung mit Gemeinde, erarbeitet Bau-Gesuch und reicht es der Gemeinde ein.

Gemeinde

Prüft die grundsätzliche Machbarkeit und reicht Gesuch an Bauinspektorat ein

Bauinspektorat

Prüft das Vorhaben unter Einbezug der Fachstellen und erteilt Bewilligung auf der Basis von Art. 24 b RPG.

Gebühren gemäss Baubewilligungsverfahren

Weitere Hinweise für das Agrotourismusangebot:

Abwasserentsorgung: 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. 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.

Grillstelle, Spielgeräte, Tische und Stühle: Wenn solche Angebote permanent aufgestellt werden, sind diese im Baubewilligungsverfahren aufzuführen und im Plan darzustellen.. 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.

Brandschutz: Es gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. Sofern bauliche oder betriebliche Anpassungen vorgenommen werden, sind diese feuerpolizeilich bewilligungspflichtig.

Voraussetzungen

Grundvoraussetzungen:

- landwirtschaftliches Gewerbe (mindestens 1 Standardarbeitskraft)
- Führung des NLNB zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie
- Eintrag des NLNB im Grundbuch
- Das Einkommen des NLNB darf nicht zur Haupteinkommensquelle werden
- Die landwirtschaftliche Tätigkeit darf nicht behindert werden
- Beseitigungsrevers (Bei Aufgabe des agrotouristischen Angebotes müssen die dafür bewilligten Bauten und Anlagen beseitigt werden.)

Standortvoraussetzungen:

- Geeigneter Stellplatz beim Betriebszentrum vorhanden
- Keine Terrainveränderung, nur einfache Befestigung des Bodens möglich (Schotterterrassen)
- 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)
- 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.

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

Ausschlussgründe

- kommunales Campingverbot
- entgegenstehende Zonenvorschriften und baugesetzliche Bestimmungen der Gemeinde
- entgegenstehende überwiegende Interessen (Gefahrenzonen, Gewässerraum, Grundwasserschutz und Naturschutz)

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)

Die Unfallversicherung ist Sache jedes Gastes. Eine zusätzliche Unfallversicherung ist für die agrotouristischen Tätigkeiten normalerweise nicht nötig.