

Vermietung von Stellplätzen für Reisemobile

Zusammenfassung des Gutachtens „Die Vermietung von Stellplätzen für Reisemobile – Zulässigkeit und baurechtliche Betrachtungen“, M. Fiedler & P. Stehr (2024) der Law Clinic der Juristischen Fakultät an der Universität Passau

Grundsätzlich bedarf es einer **Baugenehmigung** für die Errichtung bzw. Umnutzung von Stellplätzen für Reisemobile, da es sich dabei um eine bauliche Anlage handelt. Dies bedeutet, dass ein **Bauantrag** erforderlich ist, unabhängig der Anzahl an Stellplätzen, die vermietet werden sollen.

Eine Baugenehmigung wird nur auf Antrag erteilt. Ein Bauantrag muss immer bei der Gemeinde eingereicht werden - unabhängig davon, ob diese auch zur Entscheidung zuständig ist oder nicht. Mit dem Bauantrag müssen ebenso alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) schriftlich eingereicht werden.

1.) Ist eine Baugenehmigung erforderlich? (Genehmigungspflichtigkeit)

Die Umnutzung eines bestehenden oder die Errichtung eines neuen Parkplatzes als Stellplatz für Reisemobile bedarf einer Baugenehmigung unter drei Voraussetzungen:

Es muss sich um eine bauliche Anlage handeln (im Sinne des Art. 2 BayBO), ...	für die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung erfolgen soll (gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO), ...	und bei der keine Ausnahme von der grundsätzlichen Genehmigungspflicht aus den Art. 56 bis 58, 72 und 73 BayBO vorliegt.
Stellplätze, die am Boden z.B. mit Kies, Platten, Rasengittersteinen befestigt und/oder überdacht sind.	Wenn für das Abstellen von Reisemobilen ein Stellplatz neu errichtet oder ein bestehender Stellplatz umgenutzt wird, liegt eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung vor.	Befindet sich das Vorhaben im Außenbereich, ist keine Befreiung von der Genehmigungspflicht einschlägig.
Stellplätze, die unbefestigt bzw. unüberdacht sind und sich auf Privatgrund landwirtschaftlicher Betriebe befinden.	Die Umnutzung eines Parkplatzes zu einem Stellplatz für Reisemobile stellt eine Nutzungsänderung dar, da die Reisemobile nicht nur auf den Parkplätzen abgestellt, sondern auch für Übernachtung und Aufenthalt genutzt werden, sodass sich mit der Nutzungserweiterung zum Aufenthalts- und Übernachtungsort gegenüber dem bloßen Stellplatz neuartige Wirkungen auf die Umgebung ergeben.	
Bei mehr als drei Stellplätzen, d.h. wenn ein Campingplatz vorliegt.		
Anmerkung: Selbst ein nur zeitweise, etwa durch aufgelegte Pflastersteine befestigter oder ein völlig unbefestigter Stellplatz ist eine bauliche Anlage, was eine Baugenehmigung erforderlich macht.		

Die Bauaufsichtsbehörden erteilen im Einzelfall Auskunft, ob das Vorhaben genehmigungspflichtig ist.

2.) Erteilung einer Baugenehmigung (Genehmigungsfähigkeit)

Ob ein Bauantrag genehmigt wird, ist von den Umständen des Einzelfalls und der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde abhängig, sodass eine individuelle Kontaktaufnahme zur Behörde vor Antragstellung lohnenswert ist.

Drei Umstände spielen einzelfallunabhängig für die Erteilung einer Baugenehmigung eine zentrale Rolle und erhöhen die Wahrscheinlichkeit der Genehmigungsfähigkeit:

1. Das Vorhaben ist an einen landwirtschaftlichen Betrieb angeschlossen. Dann besteht die Möglichkeit zur Genehmigung im Rahmen einer **mitgezogenen Privilegierung**.
Voraussetzungen für eine *mitgezogene Privilegierung*:
 - Die Stellplätze müssen sich auf einem landwirtschaftlichen Betrieb befinden.
 - Die Stellplätze müssen dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.
 - Die Prägung des landwirtschaftlichen Betriebs muss trotz der vermieteten Stellplätze erhalten bleiben.
 - Neubauten müssen flächenschonend errichtet werden bzw. bereits Vorhandenes genutzt werden.
 - Es darf kein Dauercamping vorliegen, d.h. ein Stellplatz sollte nicht länger als drei Monate an eine Person mit Reisemobil vermietet werden.
2. Es werden maximal **drei Stellplätze** errichtet bzw. drei bestehende Stellplätze umgenutzt. Mehr als drei Stellplätze gelten nach der Campingplatzverordnung als Campingplatz und die Möglichkeit einer Genehmigung im Rahmen einer mitgezogenen Privilegierung entfällt.
3. Ein Stellplatzmieter oder eine Stellplatzmieterin steht **nicht länger als drei Monate** am Stück auf dem Stellplatz für Reisemobile.

Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung

Die Erteilung einer Baugenehmigung wird durch zwei verschiedene Verfahren festgestellt.

vereinfachtes Verfahren gem. Art. 59 BayBO < 3 Stellplätze	reguläres/normales Verfahren gem. Art. 60 BayBO > 3 Stellplätze
<ul style="list-style-type: none">- kein Sonderbau- Beachtung des Bauplanungsrechts aus dem BauGB- Stellplätze, die mit Baumaterial aufgefüllt oder sonst, etwa durch Zement, Platten, Splitt oder Hackschnitzel befestigt sind. <p>Ein völlig unbefestigter Stellplatz, dem es an jeglicher Befestigung, Umgrenzung oder Einfassung fehlt, wie etwa ein auf freier Wiesenfläche befindlicher Parkplatz, stellt hingegen keine bauliche Anlage dar. D. h. für <u>bis zu drei gänzlich unbefestigte Stellplätze</u> im Außenbereich ist eine baurechtliche Genehmigung zwar erforderlich, deren Erteilung ist aber sehr wahrscheinlich.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Sonderbau- Bei mehr als drei Stellplätzen liegt ein Campingplatz vor, der ein Sonderbau ist.

3.) Besonderheit: Landwirtschaftlicher Betrieb liegt im Innenbereich

Hinsichtlich der Genehmigungspflichtigkeit greift die Verfahrensfreiheit, wenn die Stellplatzfläche weniger als 300 m² einnimmt. Es ist also keine Baugenehmigung erforderlich.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die baurechtlichen Vorgaben nicht eingehalten werden müssen. Insbesondere sollten die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für den Innenbereich eingehalten werden. Das Vorhaben muss sich in die nähere Umgebung einfügen. Das bedeutet, es ist entscheidend, wie die nähere Umgebung des landwirtschaftlichen Betriebes gestaltet ist, auf dem sich die Stellplätze befinden bzw. errichtet werden sollen.