



Merkblatt Camping und Raumplanung

Ein Blick auf verschiedene
Campingformen und die
entsprechenden raumplaneri-
schen Rahmenbedingungen.

Oktober 2022

Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il svilup dal territori
Ufficio per lo sviluppo del territorio



Impressum

Herausgeber

Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE-GR)
Ringstrasse 10, 7000 Chur
Tel. 081 257 23 23
E-Mail: info@are.gr.ch

Projektleitung

Petra Spescha-Riedi, ARE-GR

Projektbearbeitung

Plan-Idee, Tanja Bischofberger, Jann Schaub

Gestaltung und Fotos

Markus Bär, ARE-GR

Online Dokument unter

www.are.gr.ch

1. Auflage, Oktober 2019

2. Auflage, April 2023

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
Typologisierung Campingformen	2
Raumplanerische Voraussetzungen	4
Änderungen bestehender Campinganlagen und entsprechende Verfahren	8
Zulässige Bauten und Anlagen	10
Weitere bei der Planung von Campinganlagen zu beachtende Aspekte	14
Begriffe	16
Quellen und weitere Informationen	17



Ausgangslage

Campingferien sind im Trend. Das eigene Haus sozusagen bei sich mitzuführen und flexibel entscheiden zu können, wo man übernachtet, erfüllt eine Sehnsucht der heutigen Zeit. Campinganlagen entsprechen in einem touristisch geprägten Kanton wie Graubünden einem ausgewiesenen Bedürfnis. Im ganzen Kanton gibt es mehr als 40 Campingplätze mit breit gefächertem Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten. Die Logiernächte auf Campingplätzen sind in den letzten Jahren angestiegen.

Teilweise werden Wohnwagen ganzjährig auf Campingplätzen stationiert und als kleine Ferienwohnung genutzt. Aber es ist auch ein Trend zu mehr Flexibilität erkennbar. So besteht das Bedürfnis Unterkunftseinrichtungen vor Ort mieten zu können, ohne diese selber zu kaufen und an den Ferienort zu transportieren. Statt im eigenen Zelt oder Wohnwagen schläft man in individuell ausgestalteten, auf Dauer angelegten Unterkünften auf dem Campingplatz seiner Wahl. Dieser Trend hat in den letzten Jahren vermehrt dazu geführt, dass auf Campingplätzen Pod-Häuschen, Bungalows oder Trekkinghütten zur Vermietung angeboten werden. Auch im Bereich der Einrichtungen und Infrastrukturen auf dem Campingplatz zeigt der Trend in Richtung Komfort. Wellness- und Sportanlagen, Pools und weitere zusätzliche Angebote dürften in den nächsten Jahren zum Thema werden. Um den veränderten Bedürfnissen der Gäste gerecht zu werden, wird das Angebot auf Campingplätzen stetig ausgebaut.

Mit diesen Entwicklungen verändert sich auch der Charakter eines Campingplatzes. Die Entwicklung von reinen Passantenplätzen zu teilweise überbauten Ferienhaussiedlungen ist mit grossen räumlichen Auswirkungen verbunden, welche Fragen in Bezug auf den Grundsatz der Raumplanung zur Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet aufwerfen. Auch ergeben sich vermehrt Berührungspunkte mit verschiedenen anderen übergeordneten Gesetzgebungen, u.a. dem Zweitwohnungsgesetz, der Lärmschutzverordnung, der NIS-Verordnung, sowie dem Gewässerschutzgesetz.

Ziel des Merkblattes

Das Merkblatt orientiert kommunale Bau- und Planungsbehörden, Campingplatz-Betreibenden und Projektierende sowie Dritte über raumplanerische Rahmenbedingungen und zu erfüllende planerische und bauliche Anforderungen. Es unterstützt die kommunale und kantonale Verwaltung bei Anfragen über Campingvorhaben, indem es aufzeigt, welche Verfahrensschritte vorzunehmen, welche Abklärungen zu treffen und welche Belange mit wem zu koordinieren sind.

Typologisierung Campingformen

Der Begriff Camping beschreibt eine Form des Tourismus, die sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt und diversifiziert hat. Camping umfasst eine breite Spanne von Aktivitäten, deren Zweck darauf abzielt, die Zeit in der freien Natur oder in für das Campen vorgesehenen Einrichtungen zu verbringen. Dabei übernachten die Urlauber in Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen oder anderen campingähnlichen Unterkünften. In den letzten Jahren wurde der Begriff Glamping kreiert, was eine luxuriöse Form des Campens (glamorous camping) bezeichnet. Campingplätze gibt es in verschiedenen Formen, von der einfachen Wiese mit einem Sanitärgebäude bis zu hoch komfortablen Einrichtungen mit Restaurants, Swimmingpools, Supermarkt, Spielplätzen und weiteren Angeboten.

Neben den drei in der Tabelle auf S. 3 aufgeführten und im Kanton Graubünden überwiegend vorkommenden Campingformen gibt es weitere Übernachtungsangebote, die ebenfalls im Zusammenhang mit dem Begriff Camping genannt werden. Die nachfolgende Aufzählung ist nicht abschliessend und wird sich voraussichtlich in den nächsten Jahren noch erweitern.

Camping auf Parkplätzen / Wohnmobilstellplatz: Wenn regelmässig ein Ort für die Übernachtung in eigenen Wohnmobilen oder Campern angeboten werden soll, z.B. auf Parkplätzen von Hotels oder Restaurants, kann die Erteilung einer BAB-Bewilligung oder Baubewilligung geprüft werden. Eine Bewilligung ist nur für die Campingnutzung möglich, neue

Bauten, Anlagen oder Terrainveränderungen im Zusammenhang mit der Campingnutzung hingegen dürfen nicht erstellt werden. Die Bedürfnisse der Gäste nach Nasszellen, Verpflegung usw. müssen in bestehenden Infrastrukturen abgedeckt werden können.

«Wildes Zelten»: Darunter versteht man einen kurzzeitigen Aufenthalt im freien Gelände z.B. Zeltlager von Jugend- oder anderen Organisationen. Die Gemeinde ist befugt, dies zu verbieten oder mit einer entsprechenden Bewilligung zu erlauben. Auch für solche Anlässe ist u.a. die Thematik der Naturgefahren zu beachten (siehe auch nachfolgendes Kapitel weitere bei der Planung von Campinganlagen zu beachtende Aspekte S. 14f.).

Camping im Rahmen von Agrotourismus: Ein landwirtschaftlicher Betrieb, der über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfügt, hat die Möglichkeit, im Sinne von Agrotourismus ebenfalls campingähnliche Übernachtungsformen auf dem Betriebszentrum anzubieten. Weitere Informationen dazu finden sich im Merkblatt Agrotourismus des ARE GR vom Dezember 2012, bzw. Merkblatt Stellplätze auf landwirtschaftlichen Betrieben vom April 2021.

Resortähnliche Campinganlagen: Die Anforderungen an campingähnliche Feriendörfer oder Hotelanlagen mit touristisch bewirtschafteten Unterkünften in Form z.B. von Mobilhomes finden sich im kantonalen Richtplan (KRIP) im Kapitel 5.2.5, Gebiete für touristische Beherbergung.

Die grau hinterlegten Begriffe sind auf Seite 16 des Merkblattes erläutert.

In der folgenden Tabelle sind mögliche **Campingformen** typologisiert:

Campingform			
Kurzbeschreibung	Passanten-Campingplatz Campingplatz mit betriebsnotwendiger Infrastruktur und mit überwiegendem Anteil an Passantenplätzen.	Gemischter Campingplatz Campingplatz mit betriebsnotwendiger Infrastruktur. Höchstens die Hälfte der Campingfläche steht Dauerstandplätzen zur Verfügung.	Residenz-Campingplatz Campingplatz mit überwiegendem Anteil an Dauerstandplätzen. Diese können auch dem zeitweisen Wohnen dienen, wenn sie den Kriterien einer campin-gähnlichen Unterkunft entsprechen.
Möglichkeiten	Max. 20% Dauerstandplätze Betrieblich notwendige Bauten und Anlagen Terrainveränderungen möglich	Max. 50% Dauerstandplätze Betrieblich notwendige Bauten und Anlagen Terrainveränderungen möglich	Max. 80% Dauerstandplätze Betrieblich notwendige und weitere der touristischen Nutzung dienende Bauten und Anlagen (z.B. Wellnessanlage, Fit-ness, Seminarraum) Terrainveränderungen möglich
Verfahren	RRIP-Verfahren (In der Regel*) NUP-Verfahren BAB-Verfahren oder Baubewilligungs-verfahren	RRIP-Verfahren NUP-Verfahren BAB-Verfahren oder Baubewilligungs-verfahren	RRIP-Verfahren NUP-Verfahren Baubewilligungsverfahren
Unterlagen	Konzept Nutzungsplanung inkl. Campingordnung und Campingplan Bau- /BAB-Gesuch	Konzept Nutzungsplanung inkl. Campingordnung und Campingplan Bau-/BAB-Gesuch	Konzept Nutzungsplanung inkl. Campingordnung und Campingplan Baugesuch
Bemerkungen	Die Campingzone wird in der Nutzungsplanung in der Regel als Zone der Grundnutzung (Nichtbauzone) oder als überlagerte Nichtbauzone aus- geschieden. Diese Campingplätze überwiegen im Kanton Graubünden und finden sich oft nicht direkt bei der Siedlung, sondern etwas abgelegen ausserhalb. * Bei kleinen Campingplätzen (5000m² bis max. 7000m²) ist kein RRIP durchzuführen.	Die Campingzone wird in der Nutzungsplanung in der Regel als Zone der Grundnutzung (Nichtbauzone) oder als überlagerte Nichtbauzone aus- geschieden. Diese Campingform weist bereits gewisse Siedlungsstrukturen auf, weshalb immer ein Richtplanverfahren durchzuführen ist und sich neue Cam-pingplätze auf Standorte angrenzend an Bauzonen beschränken.	Die Campingzone wird in der Nutzungsplanung in resp. angrenzend an die Siedlung als eine Bauzone (d.h. Erweiterung des Siedlungsgebietes) ausgeschieden.

Raumplanerische Voraussetzungen

Regionale Richtplanung

Erste Voraussetzungen für die Erstellung einer neuen Campinganlage oder für wesentliche Erweiterungen bestehender Campingplätze werden im Rahmen der regionalen Richtplanung durch die Regionen geschaffen. Dabei werden die Campinganlagen in ein subregionales oder regionales Konzept eingebunden und unter anderem Aspekte der Erreichbarkeit und des Verkehrs, der Eignung, der Gestaltung, der Schutzanliegen und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit analysiert und geprüft.

Die Eignung des geplanten Standortes wird insbesondere auch hinsichtlich der Sicherheit vor Naturgefahren oder der Erreichbarkeit aufgezeigt und es wird eine Grobbeurteilung der möglichen Nutzungskonflikte vorgenommen (Wald, Natur- und Landschaftsschutz, Topografie).

Ein Bedarfsnachweis zeigt die bisherige Entwicklung der Campinganlagen in der Region, das wünschbare Angebot sowie den Investitions- und Flächenbedarf.

Kleine und einfach ausgestattete Campingplätze sind bis zu einer Grösse von 5000 m² bis 7000 m² im Rahmen der Nutzungsplanung zur Förderung des ländlichen Tourismus ohne regionales Richtplanerfordernis möglich.

Nutzungsplanung

Eine weitere Voraussetzung für die Realisierung von Campinganlagen bildet die Nutzungsplanung (Ortsplanung) der Gemeinde. Für den Campingplatz wird im Zonenplan eine Campingzone als Zone der Grundnutzung (Nichtbauzone) oder als überlagerte Nichtbauzone ausgeschieden. Eine Ausnahme bildet der Residenz Campingplatz, für den als Grundnutzung eine Bauzone angrenzend an die bestehende Siedlung ausgeschieden wird.

Im Baugesetz wird eine entsprechende Zonenbestimmung, u.a. mit der Bezeichnung des möglichen Anteils an Dauerstandplätzen, verankert.

Die Baugesetzesbestimmung für die Campingzone richtet sich nach der folgenden Musterbaugesetzesbestimmung:



Baugesetz Campingzone

- |1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten.
- |2 Bauten, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.
- |3 Zur Sicherstellung der räumlichen Ordnung in der Campingzone bedarf es einer Campingordnung und eines Campingplans. Weiter ist eine Betriebsbewilligung der Gemeinde erforderlich. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen sowie die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung bei der Eröffnung des Betriebes betriebsbereit sind.
- |4 Das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen ist auf maximal <Zahl> Prozent der angebotenen Plätze erlaubt. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung und des Campingplans.
- |5 Zeitlich befristete Zeltlager und einzelne Stellplätze, die keine baulichen Massnahmen erfordern, können von der Gemeinde ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Sind neue Erschliessungsanlagen wie z.B. eine Zufahrt oder die Wasser-/Abwasserversorgung nötig, werden diese in einem Generellen Erschliessungsplan festgelegt.

Die Gestaltung der Campinganlagen wird in einem Generellen Gestaltungsplan oder anhand eines Campingplans in Verbindung mit einer **Campingordnung** festgesetzt. Diese Dokumente zeigen auf, welche Bauten und Anlagen für welchen Zweck an welchem Standort vorgesehen sind.

Campingplan

Der **Campingplan** ergänzt und präzisiert die Nutzungsplanung. Er zeigt die zweckmässige Anordnung und Gestaltung von folgenden Nutzungen auf:

- | Zufahrt und Parkieranlagen
 - | Erschliessung Areal, Gebäude und Stellplätze
 - | Standorte der Hochbauten wie Betriebsgebäude, Entsorgungsanlagen, sanitäre Einrichtungen, Abfallsammelstellen etc.
 - | Areal für **Passantenplätze**, unterschieden nach Lagerplätze für Zelte und Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile
 - | Areal für **Dauerstandplätze**
 - | Bereiche für Spiel- und Erholungsanlagen
 - | Terrainveränderungen, Terraingestaltung und Bepflanzung
 - | Einfriedungen (Abzäunungen)
- Er zeigt zudem auf, wie eine optimale landschaftliche Einbettung sowie eine ansprechende Gestaltung sichergestellt wird.

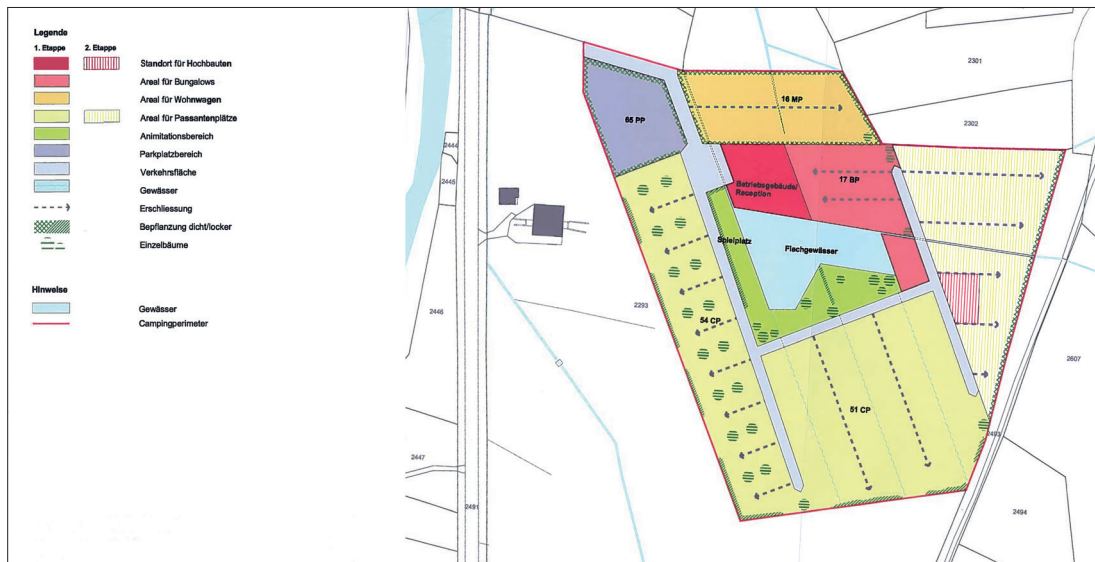


Abbildung: Beispiel für Campingplan

Campingordnung

Die Campingordnung ergänzt und präzisiert die Nutzungsplanung und definiert insbesondere die vorgesehene Campingform und die damit zusammenhängenden Beherbergungsplätze. Sie legt – zusammen mit dem Campingplan – auch die Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung fest. Dabei werden insbesondere die öffentlichen und privaten Interessen sowie die Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung berücksichtigt. Zur zwingenden Mindestregelung der Campingordnung gehören:

| **Campingform und der Anteil Passanten**

bzw. Dauerstandplätze: Die Einordnung des Campingplatzes zu einer Campingform erfolgt gemäss dem vorliegenden Merkblatt. Damit wird gleichzeitig festgelegt, welche Ausstattung und bauliche Massnahmen möglich sind. Der Anteil der Dauerstandplätze, d.h. von Standplätzen, die mehr als 30 Tage von der gleichen Übernachtungsform beansprucht werden, ist prozentual von der für die verschiedenen Übernachtungsmöglichkeiten vorgesehenen Gesamtfläche festzulegen. Die Bandbreite des maximal zulässigen prozentualen Anteils der Dauerstandplätze hängt von der gewählten Campingform gemäss S. 3 des Merkblattes ab.

| **Dimension dauerhafte Unterkünfte resp.**

Dauerstandplätze: Unterschiedliche Arten von Unterkünften resp. Dauerstandplätzen mit unterschiedlichen Massen sind mittels des Campingplans zu bezeichnen und je Art der Unterkunft resp. Dauerstandplatz einzeln in der Campingordnung aufzuführen. Möglich sind maximal die Masse campingähnlicher Unterkünfte im Sinne des Merkblattes.

| **Betriebszeiten (Saison):** Es ist festzulegen, ob der Campingplatz ganzjährig oder nur saisonal betrieben wird.

Die Campingordnung und der Campingplan werden im Nutzungsplanungsverfahren oder im Sinne eines speziellen Arealplans nach Art. 46 KRG erarbeitet, geprüft und in Kraft gesetzt.

Insgesamt sind bei einer neuen Campinganlage folgende Unterlagen im Nutzungsplanungsverfahren (Teilrevision der Ortsplanung) zu erarbeiten:

- | Zonenplan (Campingzone)
- | Baugesetz (Baugesetzesbestimmung zur Campingzone)
- | Campingplan (Anordnung und Gestaltung) und Campingordnung (Campingform, Dimension und Gestaltung, Betriebszeiten)
- | eventuell Genereller Erschliessungsplan (Erschliessungsanlagen)

Baubewilligungsverfahren

Mit der Genehmigung der Nutzungsplanung (Teilrevision der Ortsplanung) durch die Regierung wird die Grundlage geschaffen, die im Campingplan festgelegten Bauten und Anlagen gesamthaft (**globale Baubewilligung**) oder einzeln zu bewilligen. Bei Campingzonen welche als Nichtbauzonen festgesetzt wurden (z.B. bei Passanten-Campingplatz und gemischter Campingplatz), ist das Bauvorhaben im Rahmen eines BAB-Verfahrens zu prüfen, bei Residenz-Campingplätzen (Bauzonen) erfolgt ein Baubewilligungsverfahren innerhalb der Bauzonen.

Änderungen bestehender Campinganlagen und entsprechende Verfahren

Änderungen von Campinganlagen, welche die Grundordnung (Zonenplan, BauG, GGP) betreffen, benötigen die Durchführung einer Teilrevision der Nutzungsplanung und ein anschliessendes Baubewilligungsverfahren.

Beispiele:

- | Vergrösserung der Campingzone
- | Änderung der Stellflächen mit Auswirkung auf die Grundordnung (z.B. Wechsel von Gemischtem Campingplatz zu Residenz-Campingplatz)
- | In einer Campingzone ohne Areale für Dauerstandplätze sollen neu Bungalows oder Podhäuschen zur Vermietung angeboten werden
- | Anpassung eines im GGP festgesetzten Areals für betrieblich notwendige Bauten
- | Neue Parkieranlage ausserhalb des im GGP bezeichneten Bereichs

Unterlagen:

Evtl. Zonenplan, Baugesetz, GGP oder Campingplan und Campingordnung, Baugesuch

Änderungen von Campinganlagen, welche mit Zonenplan und Baugesetz übereinstimmen, aber z.B. betreffend Grösse, Lage oder Gestaltung nicht der Campingordnung bzw. dem Campingplan entsprechen, können im Rahmen einer Arealplanung nach Art. 46 KRG behandelt werden. Dieses Verfahren kommt auch zum Zug, wenn eine Campinganlage noch über keinen GGP oder Campingplan mit Campingordnung verfügt.

Beispiele:

- | Nutzungsänderung der Stellflächen von Passantenplatz zu Dauerstandplatz innerhalb der gemäss Baugesetz möglichen Fläche
- | Vergrösserung der Parkierungsbereiche
- | Neue Sportanlagen
- | Zusätzliche Unterkünfte für die Vermietung

Unterlagen:

Campingplan und Campingordnung, Baugesuch

Hinweis:

Das Baugesetz muss die geplanten Änderungen zulassen, ansonsten ist das Baugesetz zusammen mit dem Campingplan und Campingordnung im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung anzupassen.

Geringfügige Änderungen von Campinganlagen, welche mit der Grundordnung übereinstimmen, können im BAB- bzw. Baubewilligungsverfahren behandelt werden.

Beispiele:

- | Erneuerung und massvolle Erweiterungen bestehender betrieblich notwendige Bauten
- | Erneuerung bestehender Unterkunftseinrichtungen (siehe auch Kap. Besitzstand)
- | Änderung der Stellflächen innerhalb entsprechender Areale (z.B. Terrainveränderung, Erschliessung mit Strom, Wasser, Abwasser)

Unterlagen:

BAB- bzw. Baugesuch



Zulässige Bauten und Anlagen

Allgemein

Campingplätze liegen häufig abgelegen von den Siedlungsgebieten. Um den heutigen Bedürfnissen des Campingtourismus Genüge zu tun, werden auf Campingplätzen oft auch dauernd stationierte Bungalows, Podhäuschen, Glampingzelte und weitere Unterkunftseinrichtungen zur tage- und wochenweisen Vermietung angeboten. Damit durch diese Bauten der Trennungsgrundsatz sowie die Bestimmungen von Art. 15 RPG zur Lage und Grösse von Wohnbauzonen nicht unterlaufen wird, werden praxisgemäss «campingähnliche» Bauten in untergeordnetem Umfang zugelassen (vgl. Baugesetz und Tabelle Campingformen). Solche Bauten bedürfen einer Baubewilligung. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Raumplanungs- und Bauvorschriften der kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung übereinstimmt.

Betrieblich notwendige Bauten und Anlagen

In einer Campingzone sind grundsätzlich alle Bauten und Anlagen, die für den Betrieb des Campingplatzes notwendig sind, zonenkonform. Hierzu gehören insbesondere sanitäre Anlagen, Verwaltungs-, Verkaufsräume (z.B. Büro, Kiosk, Restaurant) und Erschliessungsanlagen. Je nach Campingform können weitere Bauten und Anlagen, wie beispielsweise Sport- und Spielflächen oder ein Schwimmbad usw. bewilligt werden. Die Notwendigkeit der einzelnen Baute oder Anlage ist im Einzelfall zu prüfen.

Unterkunftseinrichtungen

Als Unterkunftseinrichtung in Campingzonen gelten die Bauten und Anlagen, die dazu dienen Übernachtungsinfrastruktur für Campinggäste zur Verfügung zu stellen. Hierzu zählen Stellplätze (die sogenannten Passantenplätze) auf denen Campinggäste ihre eigenen Zelte, Wohnwagen oder Wohnmobile aufstellen können. Diese können mit oder ohne Strom- und Wasseranschluss sein und die Gäste verbleiben dort nur für eine kurze Zeitdauer.



Weiter gibt es Unterkunftseinrichtungen die von Campingplatzbetreibenden oder von Drittanbietenden dauernd installiert und tage- oder wochenweise zur Vermietung angeboten werden. Das Angebot ist vielfältig und reicht von kleinen Podhäuschen über Glamping-Zelte bis hin zu Mobil Homes verschiedener Grösse (Dauerstandplätze). Als Dauerstandplätze werden auch saisonweise oder jahresweise vermietete Stellplätze bezeichnet, die mit privaten Wohnwagen belegt sind.

Wie eingangs erwähnt umfasst Camping Aktivitäten und Übernachtungen in der freien Natur und oft abgesetzt vom Siedlungsgebiet. Daher sind Unterkunftseinrichtungen in einer Campingzone dann zulässig, wenn sie dem Wesen und der Charakteristik des Campierens entsprechen. Dies ist bei Passantenplätzen grundsätzlich der Fall. Bei den Unterkünften auf Dauerstandplätzen bedarf es einer genaueren Definition. Im vorliegenden Merkblatt wird von einer «campingähnlichen Unterkunft» gesprochen, wenn sie die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen erfüllt:

- | Keine Fundamentplatte
- | Grundfläche (Wohnfläche) bis max. 25 m²
- | eingeschossig, Gebäudehöhe max. 3.80 m (bei Flachdächern max. 2.80 m)
- | Vorbauten max. 5 m lang und 2.5 m breit; als Vorbauten gelten beispielsweise Vorzelte, feste offene Vorbauten und Pergolen
- | Gerätehäuser oder -kisten von max. 2 m² Grundfläche

Diese «campingähnlichen Unterkünfte» auf Dauerstandplätzen sind in gemischten oder Residenz-Campingplätzen möglich. In der Grundordnung müssen entsprechende Flächen dafür ausgeschieden werden.

Vereinbarkeit mit dem Zweitwohnungsgesetz

In Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent liegt, dürfen gemäss dem Zweitwohnungsgesetz keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Ausgenommen von diesem Verbot sind u.a. Fahrnisbauten, da diese nicht als Wohnungen im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes gelten, sowie touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG. Bei dauerhaft abgestellten oder installierten Unterkünften auf Campingplätzen stellt sich dabei die Frage, ob sie als Fahrnisbauten oder als Wohnungen gelten.

Im Grundsatz sind Fahrnisbauten in Bezug auf Campingplätze in der Dimension eher klein sowie nicht fest und dauerhaft mit dem Boden verbunden, somit auch eher rasch wieder wegführbar.

Wohnwagen und Wohnmobile werden als Fahrnis klassifiziert und unterstehen daher, unabhängig der Dauer ihres Verbleibs, grundsätzlich nicht dem ZWG. Die Voraussetzung dafür ist aber, dass sie sich in einem verkehrsfähigen Zustand befinden, z.B. durch die Beibehaltung eines Kontrollschilds und dadurch, dass sie nicht mit einer dauerhaften,

festen Verbindung mit dem Boden (z.B. Fundamentplatte, gebäudeähnliche Einwandungen) abgestellt werden.

Podhäuschen und sonstige kleinere fest installierte Unterkünfte verfügen oft über keine Kochstellen, womit sie ebenfalls nicht als Wohnung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes gelten.

Unterkünfte wie Mobil Homes, die mit der Absicht einer dauerhaften oder festen Verbindung mit dem Boden (z.B. Fundamentplatte) platziert werden, stellen keine «Fahrnis» dar und fallen daher grundsätzlich unter das Zweitwohnungsgesetz. Eine Ausnahme rechtfertigt sich allenfalls für die als «campingähnlich» bezeichneten Mobil Homes, welche analog einem verkehrsfähigen Wohnwagen oder Camper auf einem offiziellen Campingplatz in einer Campingzone aufgestellt werden, eher rasch wegführbar bzw. nicht fest und dauerhaft mit dem Boden verbunden sind und eine Dimension von max. 25 m² bei einer Höhe von max. 2.80 m nicht überschreiten.

Laut Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts vom 1. Februar 2021 (Entscheid Nr. A-4343/2018), können jedoch auch die in diesem Merkblatt als «campingähnlich» bezeichneten Unterkünfte je nach Aufstellungsart, Ausstattung und Komfort eine unzulässige Zweitwohnung darstellen. Die Gemeinde als Baubehörde hat aufgrund der Merkmale der Unterkunft zu beurteilen, ob diese zulässig ist.

Bei Mobil Homes und Wohnwagen, die nicht mehr verkehrsfähig sind, ist die Prüfung einzelfallweise vorzunehmen. Zu untersuchende Kriterien sind:

- | Absicht der dauerhaften, ortsfesten Verbindung (Fundamentplatte, Verankerung, Einwandung, Sitzplatz, Zaun, Bepflanzungen usw., was namentlich auch verhindert, dass die Verbindung eher rasch ohne grossen Aufwand wieder getrennt werden kann)
- | Anbauten aus festen Materialien (Terrassen, Veranden oder Nebengebäuden)
- | Vorhandensein von Wasser- und Abwasserleitungen, Stromleitungen
- | Grösse der Wohnfläche, Unterteilung in verschiedene Zimmer

Wenn es sich bei der Unterkunft nach der Beurteilung der Gemeinde um eine Wohnung im Sinn des Zweitwohnungsgesetzes handelt (d.h. keine Fahrnis, Kocheinrichtung vorhanden etc.), ist sie nur zulässig, wenn sie die Voraussetzungen als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG erfüllt. D.h. sie muss dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten sowie im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet werden (in der Regel von Campingplatzbetreibenden) und darf nicht individuell ausgestaltet sein (also nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers zugeschnitten sein).

Bestandesschutz bestehender Unterkünfte

Rechtmässig erstellte Unterkunftseinrichtungen, die am 11. März 2012 bereits bestanden, dürfen weiterhin wie bisher genutzt werden. Sie dürfen im Rahmen eines Umbaus bis 30 Prozent erweitert oder in der bisherigen Dimension (ohne Erweiterung) abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Unterkunftseinrichtungen gelten als rechtmässig, wenn sie vor 1972, zwischen 1972 und 1980 mit Zustimmung des Kantons oder ab 1980 mit Bau- und BAB-Bewilligung resp. aufgrund eines vom Kanton genehmigten Reglements erstellt wurden.

Bei Unterkunftseinrichtungen, die aufgrund einer kommunalen Baubewilligung oder eines kommunalen, nicht vom Kanton genehmigten Campingreglements erstellt worden sind, ist einzelfallweise zu prüfen, ob sie aufgrund von Treu und Glauben geduldet werden müssen. Bei einem Ersatz sind sie vor allem bezüglich der Gebäudedimension an die Voraussetzungen gemäss vorliegendem Merkblatt anzupassen.

Nicht rechtmässig erstellte Unterkunftseinrichtungen auf bestehenden Campinganlagen haben keinen Bestandesschutz. Ob eine nachträgliche Baubewilligung möglich ist, ist im Rahmen eines BAB-bzw. Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Weitere bei der Planung von Campinganlagen zu beachtende Aspekte

Alle Vorhaben müssen der einschlägigen Gesetzgebung des Bundes, des Kantons und der Gemeinden entsprechen. In den Bewilligungsverfahren sind so z.B. insbesondere auch die folgenden Vorschriften zu beachten:

Gefahrenzonen

In der Gefahrenzone 1 ist es nicht möglich, eine Campinganlage zu erstellen. Liegt ein bestehender Campingplatz nach der Überprüfung der Gefahrenzonen neu in einer Gefahrenzone 1, muss der Betrieb eingestellt und ein neuer Standort ausserhalb der Gefahrenzone 1 gesucht werden.

In der Gefahrenzone 2 wird davon ausgegangen, dass die Gefährdung mit baulichen Schutzmassnahmen an den Gebäuden eingeschränkt werden kann, was bei Wohnwagen oder Zelten nicht möglich ist. Die Ausscheidung einer Campingzone respektive der Betrieb eines Campingplatzes, welcher auf die Stationierung von Wohnwagen oder auf das Aufstellen von Zelten ausgerichtet ist, ist in der Gefahrenzone 2 deshalb nicht möglich. Kommt aufgrund einer Überprüfung der Gefahrenzonen ein bestehender Campingbetrieb in eine Gefahrenzone 2 zu liegen, muss die entsprechende Gefährdung mittels geeigneter Massnahmen (z.B. Schutzdamm, Lawinnenverbauung) ausgeschlossen werden. Ist dies nicht möglich, muss der Campingplatz an einen Standort ausserhalb der Gefahrenzonen versetzt werden.

Gewässerraum

Im Gewässerraum ist es nicht zulässig, neue Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit einer Campinganlage zu erstellen. Rechtsmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

Der Gewässerraum ist der notwendige Raum nach Gewässerschutzgesetz (GSchG) / Gewässerschutzverordnung (GSchV), mit dem die minimalen Funktionen zum Schutz vor Hochwasser, des Lebensraums Gewässer und der Gewässernutzung sicher gestellt sind.

Lärm

Den Campingzonen sind Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) zuzuordnen. Gemäss Art. 41 Abs. 1 LSV gelten die Belastungsgrenzwerte der LSV allerdings nur bei Gebäuden mit Lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV. Dazu gehören z.B. die Wohnungen im Betriebsgebäude, Restaurant oder Kiosk. Unterkunftseinrichtungen wie Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile usw. in Campingzonen sind keine Gebäude im Sinne der LSV und sind somit durch die Zuweisung einer Empfindlichkeitsstufe (ES) nicht gegenüber Lärmquellen geschützt.

Dennoch sollte nach Möglichkeit darauf geachtet werden, dass auch Lagerplätze für Zelt, Wohnwagen oder Wohnmobile nur dort vorgesehen werden, wo keine schädlichen oder lästigen Lärmimmissionen zu erwarten sind – in genügend grossem Abstand von Lärmquellen wie z.B. Schiessplätzen. Für Campingplätze mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis hat die Gemeinde die Möglichkeit im Baugesetz festzulegen, dass die ES für die ganze Campingzone im Sinne von Art. 41 Abs. 2 lit. b LSV gilt.

Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Bei der Planung ist zu beachten, dass an Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN; Art. 3 Abs. 3 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung; NISV) die Anlagegrenzwerte – bspw. von Mobilfunkanlagen, Hochspannungsleitungen etc. – eingehalten werden müssen. Als OMEN gelten insbesondere Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten.

Campingplätze und campingähnliche Unterkünfte gelten grundsätzlich nicht als OMEN. Je nach Art und Intensität der Nutzung kann es sich aber auch bei campingähnlichen Unterkünften um OMEN handeln, was bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen ist. In diesem Zusammenhang besonders zu berücksichtigen ist, dass es sich bei raumpla-

nungsrechtlich festgesetzten Kinderspielplätzen und ständigen Arbeitsplätzen im Innern von Gebäuden immer um OMEN handelt. Als ständiger Arbeitsplatz gilt ein Arbeitsbereich, wenn er während mehr als 2 ½ Tagen pro Woche durch einen Arbeitnehmer resp. eine Arbeitnehmerin oder auch durch mehrere Personen nacheinander besetzt ist.

Wald

Campinganlagen sind grundsätzlich ausserhalb des Waldes vorzusehen. Bei bestehenden Campinganlagen im Waldareal ist die Campingzone als eine den Wald überlagernde Zone auszuscheiden und eine Bewilligung für eine nachteilige Nutzung gemäss Art. 16 Waldgesetz (forstrechtliches Servitut) einzuholen. Diese Bewilligung bildet die Grundlage für die Genehmigung einer den Wald überlagernden Campingzone. Im Waldareal können jedoch grundsätzlich keine Dauerstandplätze erstellt werden. Probleme ergeben sich speziell bei der Verjüngung des Waldes im Campingperimeter und betreffend Haftung durch stürzende Bäume, Baumteile und Schnee oder Eis.

Begriffe

Betrieblich notwendige Bauten und Anlagen: Reception, Büro, Restaurant, Kiosk, Nasszellen, Erschliessungsanlagen, Sport- und Spielflächen. Ob weitere Bauten und Anlagen betrieblich notwendig sind, ist je nach Campingform zu prüfen.

Campingähnliche Unterkunft: Unterkunftseinrichtungen ohne Fundamentplatte mit einer Grundfläche (Wohnfläche) bis maximal 25 m², eingeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3.80 m (oder von max. 2.80 m bei Flachdächern) und mit Vorbauten mit einer maximalen Länge von 5 m und einer maximalen Breite von 2.5 m (als Vorbauten gelten Vorzelte, feste offene Vorbauten, Pergolen oder Gerätehäuser)

Campingordnung: Ergänzung und Präzisierung der Nutzungsplanung v.a. betreffend Gebäudedimension und -gestaltung.

Campingplan: Ergänzung und Präzisierung der Nutzungsplanung v.a. betreffend Zweckmässige Anordnung der verschiedenen Nutzungen sowie optimale landschaftliche Einbettung.

Dauerstandplatz: Von Dauerstandplätzen resp. von dauerhaften Unterkünften wird gesprochen, wenn eine Fläche mehr als 30 aufeinanderfolgende Tage von der gleichen Übernachtungsmöglichkeit beansprucht wird. Als Dauerstandplätze gelten z.B. Saisonplätze, Residenzplätze und feste und mobile dauerhaft bezugsbereite Übernachtungseinrichtungen wie z.B. Pods, Tipis, Bungalows.

Fahrnis/Fahrnisbaute: Als Fahrnis sind im vorliegenden Zusammenhang bewegliche Behausungen wie Wohnmobile und Wohnwagen zu verstehen, auch dann, wenn sie fest installiert sind. Verfügen Bauten über eine Fundamentplatte, so stellen sie keine Fahrnis dar.

Globale Bau-/BAB-Bewilligung: Mit einer globalen Bau-/BAB-Bewilligung können mehrere Bauvorhaben (Dauerstandplätze, Infrastrukturen) gesamthaft bewilligt werden.

Mobil Home (Quelle: Wikipedia): Ein Mobilheim, auch «mobile home» oder «Mobil Home» genannt, ist eine transportable Wohneinheit, deren Inneneinrichtung mit einer Wohnung vergleichbar ist. Es ist eine Art vergrößerter Wohnwagen, der allerdings nur per Lastkraftwagen über längere Strecken transportiert werden kann. Zum Bewegen auf einem Campingplatz oder einer Wohnwagensiedlung besitzt ein Mobilheim eine einfache Achse ohne Bremse.

Passantenplätze: Die Passantenplätze sind für Durchreisende und Ferientouristen vorgesehen und dürfen nur vorübergehend resp. für einen Zeitraum von max. 30 aufeinanderfolgenden Tagen mit Zelten oder Wohnwagen/Wohnmobilen belegt werden.

Touristisch bewirtschaftete Wohnung: Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn eine gewisse Intensität der Nutzung sichergestellt ist. Sie muss dauerhaft (auch während der Hauptsaisonzeiten) zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten werden.

Liste der verwendeten Rechtsquellen

Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) und Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201).

Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451).

Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) und Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE), Kantonaler Richtplan Graubünden, Kapitel 5, Stand März 2018; www.richtplan.gr.ch

Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG; BR 801.100) und Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005 (KRVO; BR 801.110).

Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.710).

Vollzugshilfen, Merkblätter und Muster

Informationen zu den Massnahmen Elektrosmog des Bundesamts für Umwelt (BAFU); www.bafu.admin.ch

Koordinationsblatt des kantonalen Richtplans Wallis, B.3 Camping, 14. Juni 2017; www.vs.ch

Leitfaden Gefahrenzonen 2017 vom Amt für Wald und Naturgefahren und Amt für Raumentwicklung; www.are.gr.ch

Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG 14) der Bündner Vereinigung für Raumplanung; www.bvr.ch

Vollzugshilfe zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG; SR702) und zur Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) des Departements für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) Graubünden, Juni 2016; www.gr.ch

Merkblatt «Agrotourismus» Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) vom Dezember 2012; www.are.gr.ch

Merkblatt Stellplätze auf landwirtschaftlichen Betrieben vom April 2021.

Gerichtsentscheid

Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts vom 1. Februar 2021 (A-4343/2018)

