PLANUNGSHILFE

FÜR DAS AUFSTELLEN VON MOBILHEIMEN AUF CAMPINGPLÄTZEN

Herausgeber: Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V.

BVCD

Inhalt

1. Vorwort 3
2. Einleitung 4
3. Definition 5
4. Zahlen/Daten/Fakten 7
5. Erläuterungen zur rechtlichen Situation für das Aufstellen von Mobilheimen 9
6. Best Practice Campingplätze in Deutschland 15
7. Handlungsempfehlungen für Unternehmer 23

1. VORWORT

Impuls zum Handeln

Dr. Gunter Riechey, Präsident des Bundesverbands der Campingwirtschaft in Deutschland e.V. (BVCD)

Camping ist beliebter denn je - gerade für den Deutschlandtourismus ist Camping eine wichtige Urlaubsform. Dies zeigen auch die jährlich steigenden Übernachtungszahlen. Im Jahr 2015 konnten im Vergleich zum Vorjahr +4,8 % mehr Übernachtungen verzeichnet werden.
Dieser Aufwärtstrend wird voraussichtlich weiter anhalten, denn Entspannungs- und Natururlaub sind nach wie vor die bevorzugtesten Urlaubsarten der Deutschen.[1] Hiervon profitiert vor allem die Campingbranche als einer der wichtigsten Urlaubsformen in der Natur. Neben Reisen mit dem Wohnmobil, Zelt und Caravan steigt die Nachfrage besonders im Bereich der Mietobjekte auf Campingplätzen.

Mit der Einrichtung von Mobilheimen auf Campingplätzen reagieren die Campingplatzbetreiber auf einen Trend der Branche, dem Mietcamping. Campingbegeisterte Familien, Kurzurlauber oder Campinganfänger bevorzugen die komfortable Möglichkeit des Campings auf einem Campingplatz und zugleich Ihren Urlaub mitten in der Natur zu verbringen. Im europaweiten Vergleich (ca. 72 % der Campingplätze verfügen über Mietobjekte) werden in Deutschland bis lang jedoch weniger Mietunterkünfte angeboten, lediglich 52,8 %.[2] Ein Hemmnis für das Angebot an Mietobjekten sind die bauchrechtlichen Bestimmungen in Deutschland. Hier zeigen sich, gerade in den einzelnen Bundesländern, starke Defizite. Die steigende Nachfrage nach Mietobjekten auf Campingplätzen muss bedient werden, um im europaweiten Wettbewerb mithalten zu können.

Die Planungshilfe soll gezielt Campingunternehmer ansprechen, rechtliche Grundlagen für das Aufstellen von Mobilheimen klären und als Basis für Gespräche mit den zuständigen Bauämtern dienen. Ziel ist es, so die zuständigen Behörden von der Wichtigkeit der Mobilheime für die Wirtschaftlichkeit der Branche zu überzeugen und Lösungen für rechtliche Änderungen der Bauordnungen aufzuzeigen.

Wir hoffen, auf die Unterstützung unser Unternehmer, um zukünftig im europäischen Wettbewerb und der Entwicklung des Mietcampings weiter mithalten zu können.

[1] FUR-Reiseanalyse 2015
[2] Grundlage: BVCD-Datenbank

2. EINLEITUNG

Die vorliegende Planungshilfe wurde in Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern der Campingwirtschaft, Mobilheimbranche und einem Rechtsbeistand erstellt.

Zum Zwecke der Erstellung wurde am 10. Juni 2015 eine Arbeitsgruppe Mobilheime ins Leben gerufen. In mehreren Gesprächsrunden wurden gemeinschaftlich u. a. die derzeitigen rechtlichen Situationen für das Aufstellen von Mobilheimen in Deutschland und anderen EU-Ländern erörtert. Konkrete Fallbeispiele und Handlungsempfehlungen sollen Campingplatzbetreibern Ansätze aufzeigen, die das Aufstellen von Mobilheimen auf Campingplätzen in Deutschland vereinfachen.

Die Planungshilfe konzentriert sich hierbei auch auf die Darstellung der rechtlichen Grundlagen der einzelnen Bundesländer. In den Handlungsempfehlungen zu rechtlichen Aspekten wird gezielt die kommunale Bauleitplanung beachtet, da diese greifbare Möglichkeiten zu Verhandlungen zwischen Unternehmer und Kommune und somit individuelle Lösungen ermöglichen soll. Weiterhin soll die Planungshilfe den Ämtern auf kommunaler Ebene die Entscheidungsfindung bzw. die Bearbeitung von Anträgen zum Aufstellen von Mobilheimen erleichtern, indem konkrete Beispiele der Umsetzung angeführt werden. Ergänzend zu den Bestrebungen der einzelnen Campingunternehmer auf kommunaler Ebene sind die Landesverbände des BVCD dazu angehalten auf Landesebene Veränderungen zu Gunsten des Aufstellens von Mobilheimen auf Campingplätzen bundesweit voran zu treiben.

An dieser Stelle sei außerdem darauf hingewiesen, dass die Planungshilfe sich auf den Bereich des Touristikcampings konzentriert. Andere Formen von Camping, die einen längerfristigen Aufenthalt auf dem Campingplatz umfassen (z. B. Dauercamping), sind aufgrund ihrer Komplexität und weiterführenden möglichen Auswirkungen (z. B. Zersiedelung) nicht Bestandteil dieser Ausarbeitung.

Die vorliegende Planungshilfe ist die erste umfassende Betrachtung zur Thematik der Mobilheime auf Campingplätzen und wird künftig fortgeschrieben. Es soll beispielsweise eine Wirtschaftlichkeitsanalyse, Finanzierungsmodelle, ein europaweiter Vergleich sowie eine Mustercampingplatzverordnung ergänzt werden.

3. DEFINITION

Die heutige Rechtslage in Deutschland spiegelt leider nicht mehr die aktuelle wirtschaftliche Lage und das Urlaubsverhalten der Gäste auf Campingplätzen wider. Die Nachfrage nach Mietobjekten insbesondere Mobilheimen auf Campingplätzen ist in den letzten Jahren stark gestiegen, dennoch schränken rechtliche Grundlagen (z. B. Baunutzungs- und Campingplatzverordnungen) die Möglichkeiten der Campingplätze ein, diese Nachfrage zu bedienen. Die letzten, für die Campingbranche relevanten, Änderungen in der Baunutzungsverordnung fanden in den 70er Jahren statt. Die Mustercampingplatzverordnung sowie Musterwochenendplatzverordnung der Fachkommission ARGEBAU, an denen sich die Landesverordnungsgeber mit ihren Camping- und Wochenendplatzverordnungen orientiert haben, stammen aus dem Jahr 1981 und sind seitdem nicht verändert worden.

Die derzeitige Gesetzeslage zeigt deutlich, dass hier ein großer Handlungsbedarf besteht. Das Thema Mobilheime ist beispielsweise bislang noch nicht in den einschlägigen bundes- sowie landesrechtlichen Vorschriften hinreichend berücksichtigt worden. Zum jetzigen Stand gibt es keine Definition des Begriffs, weder in der Baunutzungsverordnung noch in den Camping- und Wochenendplatzverordnungen der Länder.

Zur Begriffserklärung, ein Mobilheim kann mit einem Ferienhaus verglichen werden, Gäste finden eine voll ausgestattete Küche mit Herd, Kühlschrank und Ofen, eine Sitzecke, zwei oder mehrere Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche sowie WC vor. Viele Mobilheime sind auch mit zusätzlichem Komfort wie Flatscreen-TVs, WLAN und Geschirrspüler ausgestattet.

Die AG Mobilheime hat zunächst einmal eine allgemeingültige Definition erstellt:

„Mobilheime sind nicht jederzeit ortveränderliche, aber transportable Wohneinheiten, welche auf Achsen ohne Bremsen befestigt sind."

Für die Implementierung des Begriffs Mobilheime in Camping- und Wochenendplatzverordnungen empfehlen wir eine an der Camping- und Wochenendplatzverordnung Schleswig-Holstein orientierte Definition:

§ 1 Begriffe

(1) Campingplätze sind Plätze, auf denen Wohnwagen, Zelte und Campinghäuser aufgestellt werden können.
[…]

(4) Als Wohnwagen gelten
1. motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile) und

2. Wohnanhänger, die aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50 m^2 (Mobilheime).
[…]

(6) Wochenendplätze sind Plätze auf Campingplätzen zum Aufstellen von Campinghäusern. Die Campinghäuser dürfen eine Grundfläche von 40 m^2 und eine Gesamthöhe von 4,00 m nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10 m^2 ein überdachter Freisitz, ein Vorzelt oder Standvorzelt unberücksichtigt. Als Campinghäuser im Sinne der Sätze 1 und 2 gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime.
[…]

4. ZAHLEN/DATEN/FAKTEN

Mietunterkünfte auf deutschen Campingplätzen haben in den vergangenden Jahren einen enormen Nachfragezuwachs verzeichnet. Eine Studie des dwif aus dem Jahr 2010 zeigt, dass die durchschnittliche Anzahl von Mietunterkünften bei 3,3 lag, in 2009 waren es bereits 3,8, Tendenz steigend (siehe Tab. 2). Insgesamt gab es im Jahr 2010 bundesweit 13.646 Mietunterkünfte (siehe Tab. 5). Die Übernachtungen in Mietunterkünften haben somit einen prozentualen Anteil von ca. 3,3 % an den Gesamtübernachtungen auf Campingplätzen.

Tab. 2: Veränderungen in der Campingplatzstruktur 2003 – 2009

	Durchschnittliche Anzahl an...							
	Touristik-standplätzen		Dauer-standplätzen		Miet-unterkünften		Standplätzen insgesamt	
	2003	2009	2003	2009	2003	2009	2003	2009
Ø Deutschland insgesamt	78,8	79,2	103,7	95,8	3,3	3,8	185,8	178,7

Quelle: dwif 2010

Tab. 5: Durchschnittliche Auslastung der Campingplätze nach Bundesländern

	Touristik			Dauer		Mietunterkünfte		Gesamt	
Bundesland	Stand-plätze	Ø Belegung*	Über-nach-tungen	Stand-plätze	Über-nach-tungen	Anzahl der Mietunter-künfte	Über-nach-tungen	Stand-plätze	Über-nach-tungen
Baden-Württemberg	28.851	179	5.164.300	35.131	6.320.000	1.110	289.800	65.092	11.774.100
Bayern	46.354	149	6.906.800	35.602	6.404.900	1.223	319.200	83.180	13.630.800
Berlin	1.344	179	240.600	1.076	193.600	62	16.200	2.482	450.300
Brandenburg	19.384	110	2.132.200	21.500	3.867.800	1.222	318.900	42.105	6.318.900
Bremen	279	270	75.300	20	3.600	3	800	302	79.700
Hamburg	497	223	110.800	15	2.700	0	0	512	113.500
Hessen	17.279	104	1.797.000	25.952	4.668.800	432	112.800	43.664	6.578.600
Mecklenburg-Vorpommern	35.697	208	7.425.000	14.340	2.579.700	1.860	485.500	51.897	10.490.200
Niedersachsen	41.021	169	6.932.600	65.422	11.769.500	1.918	500.500	108.362	19.202.600
Nordrhein-Westfalen	17.335	108	1.872.100	51.662	9.294.000	781	203.800	69.777	11.369.900
Rheinland-Pfalz	25.287	131	3.312.600	23.712	4.265.800	1.102	287.500	50.101	7.865.900
Saarland	2.147	81	173.900	4.335	779.900	31	8.100	6.513	961.800
Sachsen	13.220	86	1.136.900	10.402	1.871.300	953	248.800	24.575	3.257.000
Sachsen-Anhalt	8.203	83	680.800	7.466	1.343.100	543	141.700	16.212	2.165.600
Schleswig-Holstein	25.968	205	5.323.400	46.142	8.301.000	1.963	512.300	74.073	14.136.600
Thüringen	4.120	71	292.500	4.312	775.800	444	115.900	8.876	1.184.200
Gesamt	286.985	151	43.334.800	347.090	62.441.400	13.646	3.561.600	647.721	109.337.800

Quelle: dwif 2010

* Quelle: dwif Online Befragung der Campingplätze 2010.

13.646 Mietunterkünfte sind bundesweit, laut dwif-Erhebung aus dem Jahr 2010, auf deutschen Campingplätzen vorzufinden. Aktuell befinden sich in der BVCD-Datenbank 1.392 Miet-Mobilheime.

Die meisten Mobilheime sind i. d. R. 40 m² groß und voll erschlossen (siehe Abb. 1), d. h. sie besitzen ein WC und eine Dusche. Luxusmobilheime erreichen sogar eine Größe von 80 m² und beinhalten eine eigene Küchenzeile mit Geschirrspüler.

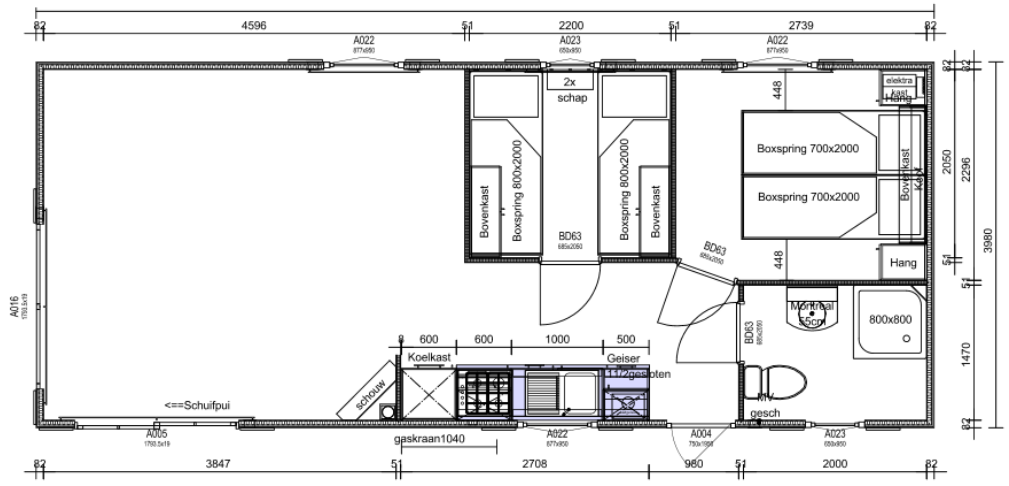
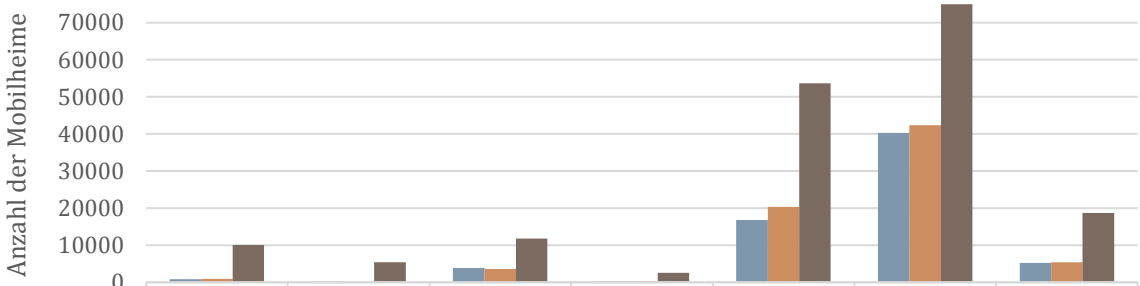


Abb. 1: Standardobjekt Mobilheim

Mobilheime sind für viele Campingplatzunternehmer eine gewinnbringende Investition. Sie sind einfach in der Pflege und Wartung, isoliert und winterfest und können daher auch erfolgreich in der Nebensaison vermietet werden. Die Investitionen in ein Standardobjekt (siehe Abb. 1) beträgt ca. 27.000 €.

Der europäische Vergleich zeigt, dass die südlichen Länder im Vergleich zu Deutschland, Österreich und Dänemark im Bereich der Mobilheime sehr stark aufgestellt sind (siehe Tab. 6).



	Deutsch-land	Dänemark	Nieder-lande	Österreich	Italien	Frankreich	Spanien
Jahr 2006	866	101	3.833	292	16.791	40.243	5.199
Jahr 2008	901	16	3.625	338	20.341	42.382	5.394
Jahr 2016	10.097	5.421	11.763	2.536	53.636	74.937	18.676

Tab. 6 – Quelle: Stephan Thurn, 2008 ADAC-Forum in Düsseldorf; Zahlen von 2016 stammen aus dem ADAC Campingführer 2016

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHTLICHEN SITUATION FÜR DAS AUFSTELLEN VON MOBILHEIMEN

Die rechtliche Situation für das Aufstellen von Mobilheimen gestaltet sich bis lang sehr schwierig in Deutschland, da die Bedingungen in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich bis kaum geregelt sind.

Das Aufstellen von Mobilheimen zur gewerblichen Vermietung an Touristen auf Campingplätzen ist nach bestehender Rechtslage in Sonderbaugebieten, welche als „Campingplatzgebiet" ausgewiesen sind, grundsätzlich unzulässig. Das Aufstellen von Mobilheimen ist jedoch zulässig, wenn in der Bauleitplanung Flächen zum Aufstellen für diese dargestellt und festgesetzt worden sind. Lediglich in Schleswig-Holstein ist nach der Camping- und Wochenendplatzverordnung das Aufstellen von Mobilheimen (und sog. genannten Campinghäusern) auf Campingplätzen in Campingplatzgebieten gestattet. Hier wurde im Vergleich zu den anderen Bundesländern eine Regelung eingeführt, nach der Mobilheime als Wohnanhänger gelten und somit das Aufstellen auf Campingplätzen ermöglicht.

Die folgende Übersicht bietet Ihnen eine Zusammenstellung der bestehenden Bauordnungen sowie Camping- und Wochenendplatzverordnungen der einzelnen Bundesländer:

Baden-Württemberg	Bayern
(Campingplatzverordnung - CPlVO) **Vom 15. Juli 1984** **§ 1 Anwendungsbereich** Diese Verordnung gilt für Camping- und Zeltplätze, die nicht nur gelegentlich oder nur für kurze Zeit eingerichtet werden. **§ 2 Begriffe** (1) Camping- und Zeltplätze sind Plätze, die zum Aufstellen von mehr als drei Wohnwagen, Zelten oder ähnlichen Anlagen zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind. (2) Als Wohnwagen, Zelte und ähnliche Anlagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger, Klappanhänger, Zelte und ähnliche Anlagen, die so beschaffen und aufgestellt sind, daß sie jederzeit ortsveränderlich sind. (3) Standplatz ist die Fläche, die zum Aufstellen des Wohnwagens, Zeltes oder ähnlicher Anlagen und des zugehörigen Kraftfahrzeugs bestimmt ist.	**Bayerische Bauordnung** **(BayBO)** **in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007** **Art. 2 Begriffe** (1) 1 Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. 2 Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) einschließlich Automaten sind bauliche Anlagen. 3 Als bauliche Anlagen gelten Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, sowie […] 3. Campingplätze und Wochenendplätze, […] (4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen: […] 15. Camping- und Wochenendplätze, […] **Vollzug der Bayer. Bauordnung (BayBO; Hinweise über die bauaufsichtliche Behandlung von Campingplätzen** **I.1. Zulässige Nutzungen** Campingplätze werden genehmigt für das (dann genehmigungsfreie) Aufstellen und benutzen von Zelten und Wohnwagen. Unter Wohnwagen sind

	Wohnanhänger (Caravans), Falt- und Klappanhänger und motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile) zu verstehen, die zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen oder zulassungsfähig sind. Zelte und Wohnwagen, die so verändert werden, dass sie nicht mehr kurzfristig ortsveränderlich sind, sind von der Genehmigungsfreiheit nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Buchst. E BayBO nicht erfasst. Das Aufstellen von Mobilheimen ist nur auf Wochenendplätzen gem. Art. 2 Abs. 4 Satz 2 Nr. 15 BayBO in Wochenendhausgebieten gem. § 10 Abs. 1 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.
Keine CWVO	Keine CWVO
Berlin	**Brandenburg**
Keine CWVO	**(Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV)** **Vom 18. Mai 2005** **§ 1** **Anwendungsbereich, Begriffe** (1) Diese Verordnung gilt für Campingplätze und Wochenendhausplätze mit einer Grundfläche von mehr als 1000 m^2 oder mit mehr als vier Campingzelten, Campingfahrzeugen oder Wochenendhäusern. (2) Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und zum Aufstellen und Benutzen von Campingzelten oder Campingfahrzeugen bestimmt sind. (3) Wochenendhausplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und zum Aufstellen und Benutzen von Wochenendhäusern bestimmt sind. (4) Wochenendhäuser sind Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m^2 und einer Gesamthöhe von höchstens 4 m, die dem vorübergehenden Aufenthalt dienen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu 10 m^2 Grundfläche unberücksichtigt. Nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Campingfahrzeuge gelten als Wochenendhäuser.
Bremen	**Hamburg**
Kein CWVO	Kein CWVO
Hessen	**Mecklenburg-Vorpommern**
Hessische Bauordnung **(HBO)** **in der Fassung vom 15. Januar 2011** **§ 2** **Begriffe** (1) 1 Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. 2 Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem	**Verordnung über Camping- und Wochenendplätze** **(CWVO)** **Vom 9. Januar 1996** **Zuletzt geändert am 7. Dezember 2010** **§ 1** **Begriffe** (1) Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Zeltlager, die gelegentlich oder nur für kurze Zeit eingerichtet

Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest genutzt zu werden. 3 Als bauliche Anlagen gelten […] 3. Sport-, Spiel-, Camping-, Zelt- und Wochenendplätze, […] **§ 55** **Baugenehmigungsfreie Vorhaben** Vorhaben nach § 54 Abs. 1 Satz 1 bedürfen nach Maßgabe der Anlage 2 keiner Baugenehmigung. **Anlage 2: Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 Abs. 1** 1.5 Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen, unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3	werden, und Plätze für das Parken von Wohnmobilen sind keine Campingplätze im Sinne dieser Verordnung. (2) Als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind. (3) Standplatz ist die Fläche, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltes und des zugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist. (4) Wochenendplätze sind Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 40 Quadratmetern und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 Metern dienen und die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres genutzt oder betrieben werden; bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 Quadratmetern Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt. Als solche Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime. (5) Aufstellplatz ist die Fläche, die auf einem Wochenendplatz zum Aufstellen oder Errichten eines Wochenendhauses nach Absatz 4 bestimmt ist.
Keine CWVO	
Niedersachsen	**Nordrhein-Westfalen**
Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPl-Woch-VO) **Vom 12. April 1984** **§ 1 Begriffe** (1) Campingplätze sind Plätze, die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum Aufstellen und zum vorübergehenden Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Als Wohnwagen gelten nur Wohnanhänger, Klappanhänger und motorisierte Wohnfahrzeuge, die jederzeit ortsveränderlich und so beschaffen sind, daß sie jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können. (2) Wochenendplätze sind Baugrundstücke, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern bestimmt sind und deren Erschließung ganz oder teilweise durch Anlagen und Einrichtungen sichergestellt ist, die der Betreiber unterhält und zur Verfügung stellt. Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf nicht mehr als 40 m^2 und ihre größte Höhe nicht mehr als 3,20 m betragen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz bis zu 10 m^2 Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt. Bei der Bemessung der Höhe bleiben Giebeldreiecke außer Betracht, soweit sie, waagerecht gemessen, nicht breiter als 3 m sind. (3) Standplatz ist die Fläche, die zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltes auf Campingplätzen sowie zum Aufstellen oder Errichten eines Wochenendhauses auf Wochenendplätzen bestimmt ist.	**Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO)** **Vom 24. März 2011** **§ 1 Anwendungsbereich** Die Vorschriften dieser Verordnung gelten für Campingplätze für mehr als drei Wohnwagen oder Zelte und Wochenendplätze. **§ 2 Begriffe** (1) Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Zeltlager, die gelegentlich oder nur vorübergehend eingerichtet werden, sowie kommunale Stellplätze für Wohnmobile, die nur zu einem vorübergehenden Übernachten eingerichtet werden, sind keine Campingplätze im Sinne dieser Verordnung. (2) Wohnwagen sind Wohnmobile und Wohnanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind. (3) Standplätze sind die Flächen, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen von Wohnwagen oder Zelten und der zugehörigen Kraftfahrzeuge bestimmt sind. (4) Wochenendplätze sind Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 50 qm und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m dienen und die ständig oder wiederkehrend während bestimmter

	Zeiten des Jahres betrieben werden; bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 qm Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt. Als solche Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen. (5) Aufstellplätze sind Flächen auf Wochenendplätzen, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern nach Absatz 4 bestimmt sind.
Rheinland-Pfalz	**Saarland**
Landesverordnung **über Camping- und Wochenendplätze** **(Camping- und Wochenendplatzverordnung)** **Vom 18. September 1984** **§ 1 Begriffe** (1) Campingplätze sind Plätze, die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Plätze, die nur gelegentlich oder für kurze Zeit zum Aufstellen von Zelten bestimmt sind, sind keine Campingplätze im Sinne dieser Verordnung. (2) Wochenendplätze sind Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten und vorübergehenden Bewohnen von Kleinwochenendhäusern bestimmt sind. (3) Wohnwagen sind nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger. (4) Kleinwochenendhäuser sind: 1. Wochenendhäuser mit einer Grundfläche bis zu 40 m^2 und einer Gesamthöhe bis zu 3,50 m; bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche bis zu 10 m^2 oder ein Vorzelt außer Betracht, 2. Mobilheime, wenn die Maße nach Nummer 1 eingehalten werden; Mobilheime sind zum Bestimmungsort überführte Anlagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, 3. Wohnwagen, die nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt sind.	**Verordnung** **über Camping-, Wochenendplätze** **und Wochenendhäuser** **Vom 22. Juni 1999** **geändert durch das Gesetz vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822).** **§ 1 Begriffe** (1) Camping- und Zeltplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Zeltlager, die gelegentlich und nur für kurze Zeit eingerichtet werden, sind keine Camping- und Zeltplätze im Sinne dieser Verordnung. (2) Als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind. (3) Standplatz ist die Fläche, die zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltes und des zugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist. (4) Wochenendhäuser sind Gebäude mit Aufenthaltsräumen, die dem vorübergehenden Wohnen hauptsächlich während der Wochenenden und während bestimmter Zeiten des Jahres dienen. (5) Wochenendhausgrundstücke sind Baugrundstücke, die für die Bebauung mit Wochenendhäusern bestimmt sind. (6) Wochenendplätze sind Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Kleinwochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 40 m^2 dienen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m^2 Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt. Als Kleinwochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime. (7) Aufstellplatz ist die Fläche auf Wochenendplätzen, die zum Aufstellen oder Errichten von Kleinwochenendhäusern nach Absatz 6 bestimmt sind.

Sachsen	Sachsen-Anhalt
Verwaltungsvorschrift **des Sächsischen Staatsministeriums des Innern** **zur Sächsischen Bauordnung** **(VwVSächsBO)** **Vom 18. März 20051** **[Berichtigt 14. April 2005 (SächsABl. S. 363)]** **[Geändert durch Ziffer XXII der VwV vom 1. März 2012 (SächsABl. S. 336, 353)** **und durch VwV vom 7. August 2012 (SächsABl. S. 1031)** **mit Wirkung vom 31. August 2012]** **2 Begriffe** 2.1.4 Zu Nummer 4 Campingplätze und Zeltplätze sind Plätze, die ganzjährig oder wiederkehrend saisonal zum Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Zelten oder Wohnwagen bestimmt sind. Wochenendplätze sind Plätze, die für das Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern, Mobilheimen oder nicht fahrbereiten Wohnwagen und für eine der Erholung dienende Nutzung bestimmt sind. Diese Unterkünfte dürfen nicht zum dauernden Aufenthalt genutzt werden.	**Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze** **(CWVO)** **Vom 14. Juli 2006** **§ 1 Begriffe** (1) Campingplätze sind Plätze, die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. (2) Als Wohnwagen gelten nur motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Motorcaravans), Wohnanhänger (Caravans) und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind. (3) Standplatz ist die Fläche, die zum Aufstellen eines Zeltes oder Wohnwagens und des dazugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist. (4) Wochenendplätze sind Plätze, die nur zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 40 m^2 und einer Gesamthöhe von höchstens 3,20 m dienen und die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden; bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m^2 Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt. Bei der Bemessung der Höhe bleiben Giebeldreiecke außer Betracht, soweit sie, waagerecht gemessen, nicht breiter als 3 m sind. Als solche Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime mit entsprechender Nutzung. (5) Aufstellplatz ist die Fläche auf Wochenendplätzen, die zum Aufstellen oder Errichten eines Wochenendhauses nach Absatz 4 bestimmt ist.
Keine CWVO	
Schleswig-Holstein	**Thüringen**
Landesverordnung **über Camping- und Wochenendplätze** **(Camping- und Wochenendplatzverordnung)** **Vom 13. Juli 2010** **§ 1 Begriffe** (1) Campingplätze sind Plätze, auf denen Wohnwagen, Zelte und Campinghäuser aufgestellt werden können. (2) Standplatz ist die Fläche eines Campingplatzes, die zum Aufstellen eines Zeltes oder eines Wohnwagens bestimmt ist. Vorzelte, Standvorzelte und Schutzdächer gelten als deren Bestandteil. (3) Wohnwagen sind Klappanhänger und Wohnanhänger, die so beschaffen sind, dass sie ortsveränderlich sind und zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können. (4) Als Wohnwagen gelten	**Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr** **zum Vollzug der Thüringer Bauordnung** **(VollzBekThürBO)** **vom 13. Juli 2004** 2.1.3 Wochenendplätze sind als Einheit geplante und genehmigte Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer festzulegenden Grundfläche und Firsthöhe dienen. Die Gebäude dürfen nicht zum dauernden Aufenthalt genutzt werden. Dies gilt auch für nicht ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime. Spiel- und Sportflächen sind Flächen, die diesen Zwecken gewidmet oder dafür planerisch ausgewiesen sind. 63.1.5 Als genehmigte Wochenendplätze i. S. d. Nr. 1 i) sind Wochenendsiedlungen anzusehen, für die es eine Gesamtplanung und –genehmigung gibt. Ein

1. motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile) und 2. Wohnanhänger, die aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 40 m^2 (Mobilheime). (5) Wohnwagen dürfen einschließlich ihrer Aufbauten eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. (6) Wochenendplätze sind Plätze auf Campingplätzen zum Aufstellen von Campinghäusern. Die Campinghäuser dürfen eine Grundfläche von 40 m^2 und eine Gesamthöhe von 3,50 m nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10 m^2 ein überdachter Freisitz, ein Vorzelt oder Standvorzelt unberücksichtigt. Als Campinghäuser im Sinne der Sätze 1 und 2 gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime. (7) Aufstellplatz ist die Fläche, die auf einem Wochenendplatz zum Aufstellen eines Campinghauses nach Absatz 6 bestimmt ist.	Bebauungsplan i. S. d. § 8 BauGB ist nicht zwingende Voraussetzung.
	Keine CWVO

Ein Gutachten zum Thema „Bedingungen für das Aufstellen von Mobilheimen auf Campingplätzen“ kann auf Nachfrage zugesandt werden. Informationen zum Versand können in der Geschäftsstelle des BVCD erfragt werden.[3]

[3] Kontaktdaten: siehe Impressum

6. BEST PRACTICE CAMPINGPLÄTZE IN DEUTSCHLAND

Die im Folgenden vorgestellten Fallbeispiele zeigen Campingplätze, die bereits heute Mobilheime erfolgreich auf ihrem Platz aufgestellt und in ihr bestehendes Angebot integriert haben. Die Best Practice Beispiele sollen den Unternehmern einen anschaulichen Überblick aus der Praxis ermöglichen und Schnittpunkte zu anderen Campingplätzen mit Interesse am Aufstellen von Mobilheimen abbilden. Hierbei werden konkrete Ansatzpunkte zur individuellen Umsetzung aufgezeigt. Die Angaben der dargestellten Fallbeispiele wurden mittels einer anonymisierten Umfrage ermittelt, welche der Bundesverband für Campingwirtschaft in Deutschland zum Zwecke der Auswertung für diese Planungshilfe an ausgewählte Campingplätze versandt hat.

Ganz allgemein konnte bei der Umfrage festgestellt werden, dass Mobilheime sich nicht nur auf den großen deutschen Campingplätzen oder nur in bestimmten Bundesländern und Regionen finden lassen. Die befragten Plätze variierten in der Größe von 3 bis zu 156 Hektar Fläche und befanden sich verteilt über ganz Deutschland. Auch die Anzahl der auf dem Platz befindlichen Mobilheime war von Campingplatz zu Campingplatz individuell und reichte von 20 bis zu 200 Einheiten. Die Mobilheime werden sowohl für die touristische Vermietung als auch für die Privatnutzung (z.B. von Dauercampern) eingesetzt. Die Campingplatzunternehmer haben erkannt, dass unterschiedliche Zielgruppen auch unterschiedliche Anforderungen an ein Mobilheim haben und daher auch die Größe ihrer Mobilheime an ihre Gäste angepasst. Die befragten Plätze wiesen Mobilheime mit einer Größe von 20 bis zu 120 Quadratmetern aus.

Der Realisierung von Mobilheimen stehen vor allem baurechtliche Anforderungen im Weg. Daher wurden unsere Best Practice Beispiele auch in dieser Richtung befragt. Ein Großteil der an der Umfrage teilgenommenen Plätze gab an, als Bauleitplanung einen Flächennutzungsplan vorliegen zu haben (über 80 Prozent), nur der Hälfte der Befragten lag ein Bebauungsplan vor, etwa 30 Prozent besaßen beides. Bei der Ausweisung des Platzes im Flächennutzungsplan gaben etwa 65 Prozent an, als „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ ausgewiesen zu sein, die Hälfte gab an den Platz als „Campingplatzgebiet“ auszuweisen (manche Plätze besaßen für unterschiedliche Teile des Platzes beides, wodurch sich eine Überschneidung der Prozentangaben mit Summe 115 Prozent ergibt). Nur ein Platz gab an, eine andere Ausweisung gewählt zu haben, die Ausweisung als „Freizeit- und Naherholungsgebiet“.

Im Detail finden Sie hier die jeweiligen Best Practice Campingplätze nach Bundesländern aufgeführt:

Baden-Württemberg

Fallbeispiel

- Fläche des Platzes: 3,3 ha
- Anzahl der Mobilheime: 6
- Größe der Mobilheime: 24 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: 2010
- Flächennutzungsplan liegt vor
- Der Flächennutzungsplan weist den Campingplatz als Campingplatzgebiet aus.
- Der Gebietstyp war von Anfang an im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen.

Bayern

Fallbeispiel

- Fläche des Platzes: 37 ha
- Anzahl der Mobilheime: 200
- Größe der Mobilheime: 60-120 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: 1990
- Flächennutzungsplan liegt vor
- Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet des Campingplatzes als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Camping aus.
- Der Gebietstyp war von Beginn an im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen.

Hessen

Fallbeispiel

- Fläche des Campingplatzes: 22 ha
- Anzahl der Mobilheime: 34
- Größe der Mobilheime: 25-40 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: 1977
- Bebauungsplan liegt vor
- Der Campingplatz war von Beginn an als Camping- und Wochenendplatz ausgewiesen, dies machte das Aufstellen der Mobilheime problemlos möglich.

Mecklenburg-Vorpommern

Fallbeispiel 1

- Fläche des Platzes: 20 ha
- Anzahl der Mobilheime: 60
- Größe der Mobilheime: 20 Mobilheime = 42 m^2
  14 Mobilheime = 35 m^2
  20 Mobilheime = 30 m^2
  6 Mobilheime = 25 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: 1998
- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan liegt vor
- Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Camping- und Wochenendplatzgebiet aus.
- Zum Aufstellen der Mobilheime wurde zunächst der Bebauungsplan neu aufgestellt. Hierzu erfolgte der Ausweis von Flächen mit Nutzen als Ferienhaus/Ferienhäusern. Somit können Mobilheime genehmigungsfrei auf diesen Flächen aufgestellt werden.

Fallbeispiel 2

- Fläche des Campingplatzes: 5 ha
- Anzahl der Mobilheime: 4
- Größe der Mobilheime: 30 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: 2002
- Flächennutzungsplan liegt vor
- Der Campingplatz ist im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen.
- Der Campingplatz war von Anfang an im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen, daher fand die Camping- und Wochenendplatzverordnung des Bundeslandes Anwendung.

Niedersachsen

Fallbeispiel 1

- Fläche des Campingplatzes: 156 ha
- Anzahl der Mobilheime: 10
- Größe der Mobilheime: 8 Mobilheime = 40 m^2
  2 Mobilheime = 54 m^2

- Bau des ersten Mobilheimes: 2012
- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan liegt vor
- Der Campingplatz ist im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen.
- Das Aufstellen der Mobilheime war möglich, da der Platz eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Camping- und Wochenendplatzgebiet erreicht hat sowie konkrete Ausweisungen von Flächen für das Aufstellen von Mobilheimen im Bebauungsplan erreicht hat.

Fallbeispiel 2

- Fläche des Campingplatzes: 80 ha
- Anzahl der Mobilheime: 51 in eigener Vermietung und 169 für Dauergäste
- Größe der Mobilheime: 8 Mobilheime = 40 m^2
  2 Mobilheime = 54 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: 1971
- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan liegt vor
- Der Campingplatz ist im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen.
- Das Aufstellen der Mobilheime war möglich, da der Platz von Beginn an im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan als Camping- und Wochenendplatz ausgewiesen daher fand die Camping- und Wochenendplatzverordnung des Bundeslandes Anwendung.

Fallbeispiel 3

- Fläche des Campingplatzes: 24 ha
- Anzahl der Mobilheime: 6 Mobilheime
- Größe der Mobilheime: 40 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: 2014
- Flächennutzungsplan liegt vor
- Der Campingplatz ist im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen.
- Der Campingplatz war von Anfang an im Bebauungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen, daher war das Aufstellen der Mobilheime problemlos möglich. Hinzufügend ist zu sagen, dass der Platz teilweise als Campingplatz und teilweise als Ferienhausgebiet ausgewiesen ist. In dem Bereich der Ferienhäuser sind die Mobilheime platziert.

Nordrhein-Westfahlen

Fallbeispiel 1

- Fläche des Platzes: 6 ha
- Anzahl der Mobilheime: 20
- Größe der Mobilheime: 4 Mobilheime mit 24 m^2
  16 Mobilheime mit 32 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: 2016
- Flächennutzungsplan liegt vor
- im Flächennutzungsplan ist der Platz als Campingplatzgebiet ausgewiesen
- Das Aufstellen der Mobilheime hat der Campingplatz über eine Änderung im Flächennutzungsplan erreicht. Hier wurde der Platz als „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ ausgewiesen.

Fallbeispiel 2

- Fläche des Platzes: 7 ha
- Anzahl der Mobilheime: 16
- Größe der Mobilheime: 35 – 50 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: ca. 1980
- Bebauungsplan und Flächennutzungsplan liegt vor
- Im Flächennutzungsplan ist der Campingplatz als Sondergebiet Wochenendplatz ausgewiesen.
- Die Aufstellung der Mobilheime wurde durch drei Wege ermöglicht, da der Gebietstyp von Beginn an im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatz ausgewiesen wurde und somit die Camping- und Wochenendplatzverordnung des Bundeslandes Anwendung fand. Weiterhin war der Platz von Beginn an im Bebauungsplan als Camping- und Wochenendplatz ausgewiesen. Dennoch waren keine Mobilheime mit aufgeführt im Bebauungsplan obwohl bereits Mobilheime auf dem Platz vorhanden waren. Dies wurde erst im Jahr 2014 durch den Betreiber im Bebauungsplan geändert, hinzugefügt wurde ebenfalls das Aufstellen von Holzhäusern bis 50 m^2.
  Ebenfalls wurde eine Änderung des Flächennutzungsplans in Camping- und Wochenendplatzgebiet erreicht.

Fallbeispiel 3

- Fläche des Platzes: 11 ha
- Anzahl der Mobilheime: 7 Mietmobilheime + 45 Mobilheime in Privatbesitz
- Größe der Mobilheime: 1 Mobilheim = 38 m^2
  6 Mobilheime = 50 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: 2000

- Flächennutzungsplan liegt vor
- Im Flächennutzungsplan ist der Campingplatz als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen.
- Die Aufstellung der Mobilheime wurde ermöglicht, da der Gebietstyp von Beginn an im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatz ausgewiesen wurde und somit die Camping- und Wochenendplatzverordnung des Bundeslandes Anwendung fand.

Rheinland-Pfalz

Fallbeispiel

- Fläche des Campingplatzes: 3 ha
- Anzahl der Mobilheime: 10
- Größe der Mobilheime: 5 Mobilheime = 30 m^2
  5 Mobilheime = 35 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: 2005
- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan liegt vor
- Der Campingplatz ist im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen.
- Der Campingplatz war von Beginn an im Bebauungsplan als Camping- und Wochenendplatz ausgewiesen, dies machte das Aufstellen der Mobilheime problemlos möglich. Des Weiteren war der Platz von Beginn an im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen, daher fand die Camping- und Wochenendplatzverordnung des Bundeslandes Anwendung.

Sachsen

- Fläche des Campingplatzes: 10 ha
- Anzahl der Mobilheime: 3
- Größe der Mobilheime: 24 m^2 + 8 m^2 Terrasse
- Bau des ersten Mobilheimes: 2008
- Flächennutzungsplan liegt vor
- Der Campingplatz ist im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen.
- Das Aufstellen der Mobilheime war möglich, da der Platz von Beginn an im Bebauungsplan als Camping- und Wochenendplatz ausgewiesen war.

Schleswig-Holstein

Fallbeispiel 1

- Fläche des Campingplatzes: 15 ha
- Anzahl der Mobilheime: 20
- Größe der Mobilheime: 25-40 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: 2001
- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan liegt vor
- Der Campingplatz ist im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet sowie als Campingplatzgebiet ausgewiesen.
- Um Mobilheime aufzustellen hat der Campingplatz konkrete Ausweisungen von Flächen für das Aufstellen von Mobilheimen im Bebauungsplan erreicht.

Fallbeispiel 2

- Fläche des Campingplatzes: 10 ha
- Anzahl der Mobilheime: 20
- Größe der Mobilheime: 15 Mobilheime = 33 m^2
  2 Mobilheime = 37 m^2
  3 Mobilheime = 38 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: 2003
- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan liegt vor
- Der Campingplatz ist im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen.
- Der Campingplatz war von Anfang an im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen, daher fand die Camping- und Wochenendplatzverordnung des Bundeslandes Anwendung, dies machte das Aufstellen der Mobilheime möglich. Des Weiteren hat der Campingplatz konkrete Ausweisungen von Flächen für das Aufstellen von Mobilheimen im Bebauungsplan erreicht.

Fallbeispiel 3

- Fläche des Campingplatzes: 17,6 ha
- Anzahl der Mobilheime: 7 Mobilheime, 13 Campinghäuser
- Größe der Mobilheime: 20 – 40 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: 2012
- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan liegt vor

- Der Campingplatz ist im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet und Campingplatzgebiet ausgewiesen.
- Das Aufstellen der Mobilheime war möglich, da der Platz von Beginn an im Bebauungsplan als Camping- und Wochenendplatz ausgewiesen war. Des Weiteren wurden konkrete Ausweisungen von Flächen für das Aufstellen von Mobilheimen im Bebauungsplan erreicht, z.B. eine erweiterte Fläche inkl. Aufstellung von Wochenendhäusern mit Einschränkung auf Campinghäuser und Mobilheime.

Thüringen

Fallbeispiel

- Fläche des Campingplatzes: 3 ha
- Anzahl der Mobilheime: 3
- Größe der Mobilheime: 23 m^2
- Bau des ersten Mobilheimes: 2005
- Flächennutzungsplan liegt vor
- Der Campingplatz ist im Flächennutzungsplan als Campingplatzgebiet ausgewiesen.
- Der Campingplatz war von Anfang an im Flächennutzungsplan als Camping- und Wochenendplatzgebiet ausgewiesen, daher fand die Camping- und Wochenendplatzverordnung des Bundeslandes Anwendung.

7. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

In diesem Abschnitt erhalten Campingplatzunternehmer konkrete Handlungsempfehlungen, die ihnen während des Prozesses des Aufstellens von Mobilheimen auf ihrem Campingplatz, von der Entscheidungsfindung bis zu Verhandlungen mit der Kommune, wichtige Hilfestellung geben sollen. Die Handlungsempfehlungen sind in zwei Teilbereiche untergliedert. Zum einen werden in Form einer Checkliste die wichtigen Entscheidungsfaktoren für die Planung aufgezeigt. Zum anderen sind die wichtigsten rechtlichen Aspekte zum Aufstellen von Mobilheimen im Überblick sowie wesentliche Empfehlungen, die Sie auf Ihren Weg zu einer Genehmigung beachten müssen dargestellt.

Rechtliche Aspekte

Das Aufstellen von Mobilheimen (regelmäßig bis 40 m^2) ist nur in Bundesländern unproblematisch möglich, die über eine Camping- und Wochenendplatzverordnung verfügen und die Bauleitplanung für die Fläche, auf der der Campingplatz liegt, ein „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ ausweist. In reinen Campingplatzgebieten nach § 10 Abs. 5 BauNVO ist das Aufstellen von Mobilheimen nach der weit überwiegenden Auffassung in Rechtsprechung und Literatur unzulässig (vgl. Gutachten RA Riechey). Die bauplanungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung von Mobilheimen muss daher in der Regel eigens geschaffen werden, dies stellt i.d.R. einen längeren Prozess dar.

Wichtigster Verhandlungspartner für Campingplatzunternehmer bezüglich dieser Problematik ist stets die Gemeinde, da ihr die Zuständigkeit für die hier entscheidende Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) obliegt. Ein wichtiger Aspekt in den Verhandlungen ist, dass Campingplatzbetriebe einen relevanten Anteil an den Einnahmen, der vorwiegend ländlichen Gemeinden, mittels Gewerbesteuer zahlen. Da sich Campingplatzbetriebe üblicherweise im Außenbereich befinden und dort jenseits der Land- und Forstwirtschaft regelmäßig keine Gewerbebetriebe zulässig sind, stellen die Zahlungen dort z.T. zulässiger touristischer Betriebe einen hohen Anteil am Gesamtaufkommen der Steuereinnahmen dar, so dass die Gemeinden häufig ein eigenes Interesse an einem kooperativen Umgang mit Campingplatzbetrieben haben, bzw. haben sollten.

Die folgende Übersicht soll Campingplatzbetreibern, die Mobilheime auf ihren Campingplätzen aufstellen möchten, als Hilfestellung bei der Planung und im Umgang mit der kommunalen Verwaltung und den Baubehörden dienen.

Hierbei gilt es zwei wesentliche Ansatzpunkte zu unterscheiden. Zum einen kann die Gemeinde ein bestehendes Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ umbenennen, ihm so einen anderen Zweck zuweisen. Zum anderen kann die Gemeinde in einem „Campingplatzgebiet“ Flächen ausweisen, auf denen Mobilheime errichtet werden können.

7.1 Bauleitplanung für neu zu errichtende Campingplätze und Erweiterung bestehender Campingplätze

I ALLGEMEINES

§ 10 BauNVO ist eine Rahmenvorschrift, die den Planungsträger (Gemeinde) zur Inhaltsbestimmung der Sondergebiete ermächtigt. Im Flächennutzungsplan wird diese Inhaltsbestimmung allgemein dargestellt und im Bebauungsplan konkret festgesetzt.

Die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan setzt die Darstellung eines entsprechenden Sondergebietes im Flächennutzungsplan voraus.

In § 10 (2) BauNVO heißt es: *„Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.“*

II DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1. Allgemeines

Nach Vorgabe des Baugesetzbuches muss jede Gemeinde für ihr Gebiet einen Flächennutzungsplan aufstellen. Campingplätze dürfen nur im Außengebiet und dort in Sondergebieten errichtet werden, die der Erholung dienen. Im Gegensatz zum Bebauungsplan, dessen Inhalte in §9 des BauGB abschließend und verbindlich vorgegeben sind, kann der Plangeber (Gemeinde) des Flächennutzungsplans die Inhalte in gewissen Grenzen und je nach planerischer Notwendigkeit variieren.

2. Zweckbestimmung

Aus der Zweckbestimmung eines Baugebietes ergeben sich die Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit von § 15 BauNVO und für die Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB).

Bei der Darstellung im Flächennutzungsplan ist eine stichwortartige Bezeichnung der Zweckbestimmung grundsätzlich ausreichend. Die Zweckbestimmung muss aber so konkret formuliert sein, dass die Entwicklungsrichtung des Sondergebietes eindeutig festgelegt ist. Die in der Literatur z.T. vorgeschlagene Verwendung der Bezeichnung „Sondergebiet Erholung“, ist jedoch nicht ausreichend, weil der Zweck eines solchen Gebietes zu unbestimmt bezeichnet wäre. Empfehlenswert wären hier folgende Bezeichnungen:

Wenn (auch perspektivisch) lediglich das Aufstellen von kleineren Mobilheimen (bis 40 m^2) geplant ist, sollte das betreffende Sondergebiet im Flächennutzungsplan als „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ dargestellt werden.

Für den Fall, dass größere Mobilheime oder Ferienhäuser geplant sind, sollte das betreffende Sondergebiet im Flächennutzungsplan als „Camping- und Ferienhausgebiet“ oder „Camping- und Ferienparkgebiet“ dargestellt werden.

3. Verfahren: Neuer Flächennutzungsplan, Änderungen am Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung und Änderungen von Flächennutzungsplänen müssen von der übergeordneten Verwaltungsbehörde (in der Regel Bezirks- oder Landesverwaltung) genehmigt werden. Darüber hinaus sind Bürger sowie Verbände möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Ihnen ist Gelegenheit zu geben, sich zur Planung zu äußern und Änderungsvorschläge einzureichen. Die eingereichten Stellungnahmen sind mit anderen Interessen abzuwägen, bevor der Plan genehmigt werden kann. Ergänzend zur Beteiligung der Öffentlichkeit sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung aufzufordern. Bei der Beteiligung der Bürger, Behörden und Verbände ergeben sich, sowohl in der Flächennutzungs- als auch Bebauungsplanung häufig die gravierendsten Probleme. Insbesondere die Träger öffentlicher Belange (TöB) (z.B. die Forstverwaltung, aber auch Umweltverbände, die als TöB behandelt werden[4]) haben, anders als die Gemeinden, kein eigenes Interesse an einer Bauleitplanung i.S.d. Unternehmers. Es ist daher erforderlich mögliche Einwendungen vorwegzunehmen und diesen proaktiv entgegenzutreten.

III BEBAUUNGSPLAN

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, dem vorbereitenden Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet, zu entwickeln.

Es besteht kein gesetzlicher Zwang, alle Regelungen, die gem. § 9 BauGB möglich wären, in einem Bebauungsplan zu treffen. Um jedoch die alleinige Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben darzustellen, müssen zumindest vier Festsetzungen getroffen werden:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen
- die örtlichen Verkehrsflächen.

Sind alle vier Mindestfestsetzungen getroffen, spricht man von einem „qualifizierten Bebauungsplan“, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend geregelt ist.

Bei dem hier relevanten Planungstyp eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ kommt die Initiative gewöhnlich von einem Vorhabenträger (Investor oder Bauherr).

Auch hier sind im Rahmen der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine nicht korrekte oder gewissenhafte Befolgung dieser Vorgabe kann zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes führen.

---

[4] vgl.: Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: http://www-mvnet.mvnet.de/inmv/land-mv/wm/arbm/pages/PR_Hinweise_TOEB_CMS.htm

Ein zunehmendes Gewicht bei der Planaufstellung hat die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch eine „Umweltprüfung“[5] mit der Erstellung eines entsprechenden Berichts. Dieser Aspekt stellt zwischenzeitlich einen wesentlichen Teil des Planungsaufwands dar.

Gegenstand der Umweltprüfung sind die in § 1Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belange:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-und Immissionsschutzrechts
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Der Bebauungsplan wird als kommunale Satzung von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Rechtsverbindlichkeit tritt mit der Ausfertigung und öffentlichen Bekanntmachung ein.

Ein Bebauungsplan, der ein Sondergebiet ohne eindeutige Zweckbestimmung festsetzt, erfüllt nicht die notwendigen Voraussetzungen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2. Änderungen an einem bestehenden Bebauungsplan

Sofern ein bestehender Bebauungsplan, den Anforderungen des Unternehmers, der beabsichtigt Mobilheime aufzustellen, nicht genügt, besteht die Möglichkeit, mit dem gleichen Verfahren, das für die Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen ist, einen Bebauungsplan zu ändern, zu ergänzen oder ganz aufzuheben (§ 1 Abs. 8 BauGB). Abweichungen von den Festsetzungen, die über dessen gesetzten Rahmen hinausgehen, sind rechtlich ohne Bebauungsplan-Änderung nicht möglich.

3. Festsetzung der Zweckbestimmung und Art der Nutzungen

§ 10 Abs. 2 Satz 1 BauNVO schreibt für alle Sondergebiete mit Erholungsfunktion zwingend vor, dass die jeweilige Zweckbestimmung und die entsprechende Hauptnutzung (Art der Nutzung)

[5] vgl. z.B. „Arbeitshilfe: Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik: http://www.difu.de/publikationen/difu-berichte-1-22005/arbeitshilfe-umweltpruefung-in-der-bauleitplanung.html

darzustellen und festzusetzen ist. Es muss sich um „bestimmte“, also hinreichend konkretisierte, Nutzungen handeln. Es genügt nicht den Wortlaut des § 10 Abs. 2 Satz 1 festzusetzen.

Stellplätze und Garagen (§ 12) sind in Sondergebieten nach § 10 grundsätzlich zulässig, begrenzt auf den durch die Nutzung verursachten Bedarf, und müssen nicht nach Satz 2 festgesetzt werden. Nebenanlagen nach § 14 brauchen ebenfalls nicht nach Satz 2 festgesetzt zu werden.

4. Beispiel für die textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem „Sondergebiet Camping- und Ferienpark“

(1) Das Camping- und Ferienparkgebiet … [nähere Bezeichnung, z.B. „Am XXX-See“] dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen, der Errichtung von Ferienhäusern und -Wohnungen auf Camping- und Ferienplätzen sowie Standplätzen die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind , und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche sowie sonstige Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind
1. Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte,
2. Ferienhäuser, Ferienwohnungen
3. Die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie für sonstige Freizeiteinrichtungen,
5. Feste Unterkünfte für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und andere Aufsichtspersonen (Platzhalter, Platzwart),
6. Anlagen für die Camping- und Ferienparkverwaltung,
7. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Sonstige dem Camping- und Ferienparkgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe,
2. *[weitere Ausnahmen]*

Zu (2) 2 ff.: Die Gestaltung im Einzelnen nach Grundfläche, Geschosszahl, Dachform entsprechend den landschaftlichen Gegebenheiten sollte hier zusätzlich zum Ausdruck gebracht werden.

IV BAUGENEHMIGUNGEN

- Als bauliche Anlagen unterliegen Camping- und Wochenendplätze der Baugenehmigung.
- Wochenendplätze stellen mit ihren baulichen und sonstigen Anlagen wie Einrichtungen eine einheitliche bauliche Anlage nach der Fiktion (z.B. des Art 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BayBau) dar.

- Auf jedem Wochenendplatz sind gekennzeichnete und abgegrenzte Aufstellflächen vorzusehen, auf denen jeweils ein Kleinwochenendhaus (Mobilheim / ortsfest aufgestellter Wohnwagen) errichtet / aufgestellt werden darf.
- Der Aufstellplatz bedarf keiner planungsrechtlichen Festsetzung i.S.d. einer überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23).
- Die Kleinwochenendhäuser (Mobilheime bis 40m^2) sind planungsrechtlich keine Vorhaben i.S.d. § 29 Abs. 1 Satz 1 BauGB, bleiben aber bauliche Anlagen i.S.d. bauordnungsrechtlichen Vorschriften
- Größere Wochenend- oder Ferienhäuser bedürfen einer eigenen Baugenehmigung

V EINZELFRAGEN UND WICHTIGE KRITERIEN BEI DER ERRICHTUNG NEUER CAMPING- UND WOCHENENDPLÄTZE

1. Standortwahl und Umweltschutz

- Je weniger sich Sondergebiete mit Erholungsfunktion zur Dauerwohnnutzung eignen, wie reine Campingplatzgebiete, desto weiter kann ein solches Erholungssondergebiet vom Bebauungszusammenhang der Gemeinde entfernt festgesetzt werden.
- In Erholungsgebieten von Mittel- und Großstädten sollen Erholungssondergebiete nicht festgesetzt werden, um dieses Umland der Städte der allgemeinen Naherholung durch uneingeschränkten Naturgenuss vorzubehalten.
- Die Festsetzung von Erholungssondergebieten in der Umgebung vorhandener Erholungsanlagen wie Sanatorien, Kurheimen und sonstigen der Gesundheit dienenden Anlagen soll vermieden werden.
- In der Nachbarschaft zu Baudenkmälern wie Burgen, Schlössern oder Kapellen sollen Erholungssondergebiete nicht festgesetzt werden.
- Verbot der Festsetzung von Erholungssondergebieten in Naturschutzgebieten nach § 23 BNatSchG und in geschützten Landschaftsbestandteilen nach § 29 BNatSchG i.V.m. den Naturschutzgesetzen der Länder.
- Vermeidung der Festsetzung in offener Landschaft oder an exponierten Stellen wie konvexen Landschaftsteilen, insbesondere auf Kuppen und Berggipfeln, die aus der Umgebung herausragen; keine Abriegelung von Tälern oder Verbauung von schützenswerten Aussichten und Durchblicken.
- Freihaltung der Uferzonen von Gewässern in ausreichender Tiefe (nach den Vorschriften des jeweiligen Landesrechts).
- Im Regelfall keine Inanspruchnahme von Waldflächen wegen der Waldbrandgefahr; desgleichen Festsetzung in der Nähe von Wäldern nur bei Beachtung des vorgeschriebenen Abstandes nach den Feld- und Forstpolizeigesetzen der Länder.
- Zulassung von Erholungssondergebieten, insbesondere in der Wasserschutzzone II (Vgl. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und entspr. Rechtsverordnungen der Länder) sowie in Überschwemmungsgebieten, nur mit Genehmigung der Wasserbehörde; bei letzteren Gebieten i.d.R. auch nur dann, wenn der Grundwasserpegel mindestens 1 m unter Gelände liegt.

2. Störanfälligkeit und Nachbarschutz

2.1 Störanfälligkeit und Lärmschutz

Die Störanfälligkeit der Sondergebiete, die der Erholung dienen, hängt von der jeweiligen Zweckbestimmung des Gebietes ab. Bei den klassischen Sondergebieten gilt:

- **Wochenendhaus- und Wochenendplatzgebiet:** reinen Wohngebieten gleichgestellt, nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 ist der Orientierungswert für Wochenendhausgebiete dem für reine Wohngebiete i.S.d. § 3 BauNVO (WR-Gebiete) gleichgesetzt worden
- **Ferienhausgebiete:** umstritten, können aber nach verbreiteter Auffassung entgegen o.g. Beiblatt den allgemeinen Wohngebieten i.S.d. § 4 BauNVO (WA-Gebiete) gleichgestellt werden
- **Campingplatzgebiete:** höchstens der Störanfälligkeit von WA-Gebieten gleichzustellen. Bei reinen Touristikcampingplätzen ist wegen der kurzen Aufenthaltsdauer und permanenten Fluktuation keine Vergleichbarkeit mehr mit den anderen zu schützenden Sondergebieten nach § 10 gegeben.
- **Freizeitwohnen und Sportausübung im Freien:** (z.B. Fußball- oder Tennisplätze, Reitschulen) Störanfälligkeit am ehesten vergleichbar mit Mischgebieten i.S.d. § 6 BauNVO (MI-Gebieten)
- **Immissionsrichtwerte** für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nach Abschnitt 6.1 TA Lärm:
  - Reine Wohngebiete: Tags: 50 dB (A); Nachts: 35 dB (A)
  - Allgemeine Wohngebiete: Tags: 55 dB (A); Nachts: 40 dB (A)
  - Mischgebiete: Tags: 60 dB (A); Nachts: 45 dB (A)

2.2 Nachbarschutz

- Je störanfälliger ein Sondergebiet ist, desto stärker gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und damit der nachbarrechtliche Schutzanspruch von Störungen und Belästigungen verschont zu bleiben, die mit der jeweiligen Eigenart des Sondergebietes nicht in Einklang stehen.
- **Achtung:**
  Bei der Anwendung von Investorenmodellen, in denen ein Gast die Anschaffung eines Mobilheimes finanziert, dieses als Eigentümer zeitweise selbst nutzt und in der übrigen Zeit dem Campingplatzbetreiber zur weiteren Vermietung überlässt, kann es zu Problemen kommen, da der Eigentümer eines Mobilheimes auf einem Camping- und Wochenendplatz einen Anspruch darauf hat, dass keine Anlagen und Nutzungen mittels einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, die dem Gebietscharakter und darüber hinaus der jeweiligen Eigenart des Erholungs-Sondergebietes i.S.v. § 15 Abs. 1 widersprechen. (Vgl. BVerwG, Urt. v. 16.09.1993.) Die Handlungsfreiheit des Campingplatzbetreibers kann dadurch empfindlich beeinträchtigt werden.

2.3 Erschließung

- Die Anforderungen an die Erschließung werden desto höher sein, je mehr ein Erholungssondergebiet einem Wohngebiet i.S.d. §§ 3,4 ähnelt oder die Wandlung zu einem solchen Gebiet nicht auszuschließen ist.
- Da es sich bei den Gebieten nach § 10 um Erholungssondergebiete handelt, deren Benutzer ihren Hauptwohnsitz i.A. nicht in der (Freizeit)Gemeinde haben, ist die Auffassung vertretbar, dass die Gemeinde nicht verpflichtet ist, den sonst. obligatorischen Anteil von 10% der *(äußeren)* Erschließungskosten (innerhalb des festgesetzten Sondergebiets) zu tragen.
- Die Kosten für Maßnahmen der äußeren Erschließung (Heranführung einer Zufahrtstraße, Energieleitungen, ggf. Abwasserbeseitigungsanlagen) haben die Gemeinden im Regelfall selbst zu tragen, es sei denn, dass ein Dritter als Erschließungsträger (Grundstückeigentümer) bereit ist, die Maßnahmen durch einen Vertrag zu übernehmen. Diese Kosten können nicht nach den Vorschriften über die Erschließung (§§ 123 ff., § 127 BauGB) auf die Erwerber (Grundstückeigentümer, Erbbauberechtigte) von Wochenendplätzen umgelegt werden.
- Für Gemeinden in Freizeit- und Erholungsfreizeiträumen hat zu gelten, dass sie im Zuge der planerischen Gestaltung von Sondergebieten mit Erholungsfunktion, zu deren Förderung die Gemeinden i. S. d. städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, gleichzeitig auch für die Sicherstellung und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung zu sorgen haben.
- Regelmäßig wird eine „ausreichende Erschließung“, wie sie in § 35 Abs. 1 BauGB gefordert wird, genügen. Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz: ausreichend sind Feld- und Forstwege, soweit diese als „tatsächlich“ öffentliche Wege angesehen werden können und das Erholungssondergebiet ohne Schwierigkeiten zu erreichen ist.

7.2 Genehmigungsprozess

Der Genehmigungsprozess für Bauvorhaben ist in den meisten Kommunen identisch i.d.R. gibt es nur wenig Abweichungen von Bundesland zu Bundesland.
Grundsätzlich erfolgt die Genehmigung für das Aufstellen von Mobilheimen auf Grundlage der landesrechtlich geregelten Bauordnung oder Campingverordnung. Besonders wichtig für einen reibungslosen Ablauf des Genehmigungsverfahrens ist die Kommunikation der beteiligten Akteure. Die Zahl der Akteure kann von Kommune zu Kommune unterschiedlich sein. Essentiell für die Vermeidung von Missverständnissen und einen zügigen Ablauf sind daher folgende Aspekte:

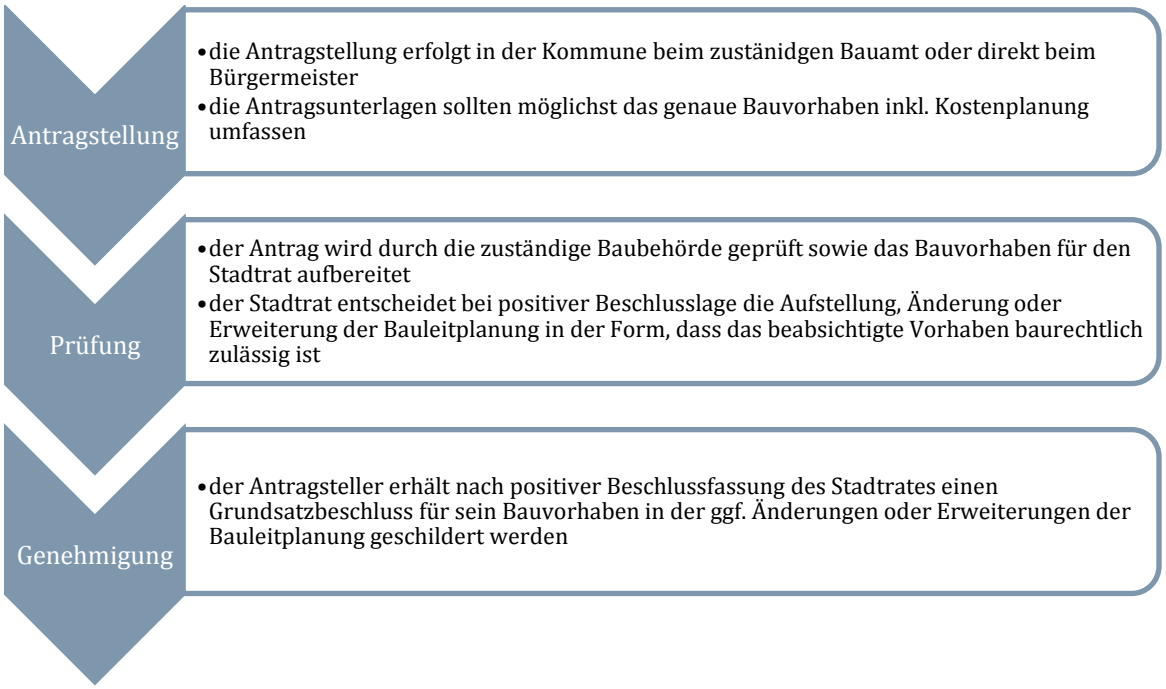
- Zwischen Kommune und Antragsteller sollte ein persönliches Gespräch/ein persönlicher Kontakt während des Genehmigungsverfahrens erfolgen.
- Das Genehmigungsverfahren braucht eine Gesamtkoordination in der Kommune, wobei die Kommune hier ihre Organisationshoheit sinnvoll einsetzen kann.
- Als notwendige Basis sollte ein gemeinsames Verständnis von Begrifflichkeiten zu Beginn des Genehmigungsverfahrens entwickelt werden.

Die Kommune sollte im Vorhinein bekannt machen, welche Unterlagen zur Antragstellung benötigt werden, um das Verfahren zu beschleunigen und das Antragsverfahren zu erleichtern. Der Antrag ist schriftlich bei der Kommune zu stellen.

Dem Antrag sind folgende Dokumente hinzuzufügen:

- Fotos und Luftaufnahmen des gewünschten Standortes
- kurze Beschreibung des Bauvorhabens und des Standortes - Hier sollte auch noch einmal die Wichtigkeit der Mobilheime für die touristische Weiterentwicklung des Campingplatzes zu Grunde gelegt werden. Des Weiteren ist es empfehlenswert, wenn Unternehmer auch die Vorteile für die Kommune darlegen wie z.B. die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen und die Mehreinnahmen durch die Gewerbesteuer.
- Informationen über die geplanten Mobilheime z.B. Herstellungskosten, Ausstattung, Art
- Lageplan mit ausgewiesener Fläche auf der die Mobilheime errichtet werden sollen

Hier eine kurze Übersicht zum Genehmigungsprozess innerhalb von Kommunen, wenn bereits ein bestehender Campingplatz den Neubau von Mobilheimen plant:



Impressum

Layout: BVCD e.V.

Herausgeber:
Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V. (BVCD e.V.)
Ystader Str. 17
10437 Berlin
Tel.: 030 33778320
www.bvcd.de
www.campingplatz-deutschland.de

1. Auflage September 2016

Teilnehmer der AG Mobilheime:
Arcabo
Anne Grethe Christenssen - Dänischer Campingverband
Mogens Lund – Rechtsanwalt des Dänischen Campingverbandes
Florian Riechey (Rechtsanwalt)
Mobilheimunion
Daalman Mobilheime GmbH
Jelto Oltmanns – Campingplatz Nordsee Camp Norddeich
Bio Habitat

BVCD
BUNDESVERBAND DER CAMPINGWIRTSCHAFT
IN DEUTSCHLAND E.V.