

## RISK-INFO

# Ein- und Abstellen von Wohnwagen

Eine Basisklausel der Versicherungsverträge gebietet die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften. Im Folgenden werden einschlägige Vorschriften hinsichtlich des Ein- und Abstellens von Wohnwagen aufgezeigt.

## Hinweise zum Abstellen in Räumen

### PRÜFUNG DER GENEHMIGTEN NUTZUNG

Grundsätzlich gibt es hinsichtlich des Abstellens von Wohnwagen in Räumen keine Einschränkungen. Allerdings muss im Einzelfall geprüft werden, ob diese Nutzung mit der genehmigten Nutzung und dem damit zusammenhängenden Brandschutzkonzept korrespondiert oder ob dies zu einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung führt. Ist dies der Fall, muss ein Bauantrag gestellt und genehmigt werden. Das schließt die Erstellung eines Brandschutznachweises zum Bauvorhaben ein.

Handelt es sich um ein Gebäude, das bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, ist zu berücksichtigen, dass für solche Gebäude im Rahmen des Bauplanungsrechts und des Bauordnungsrechts Erleichterungen gelten, die bei einer nicht mehr landwirtschaftlichen Nutzung entfallen. Das kann dazu führen, dass für die neue Nutzung an dieser Stelle die Genehmigungsfrage unter Umständen anders zu beantworten ist als für die alte.

Diese Fragen sollten rechtzeitig vorher mit der örtlich zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde (meist das Landratsamt oder die große Kreisstadt/kreisfreie Stadt) geklärt werden. Die Nutzungsänderungen sind dem Versicherer mitzuteilen.

In den meisten Wohnwagen sind **Gasflaschen** eingebaut oder gelagert. Aus Sicherheitsgründen ist es grundsätzlich empfehlenswert, Gasflaschen auszubauen und an einem sicheren Ort zu lagern. Hierbei ist zu beachten, dass Gasflaschen nicht in Kellerräumen, Flucht- und Rettungswegen, Treppenhäusern, Fluren, Durchgängen und Durchfahrten oder Arbeitsräumen gelagert werden dürfen. Werden Gasflaschen in anderen Räumen gelagert, greifen darüber hinaus die Bestimmungen zur Lagerung von Gefahrstoffen (z. B. TRGS 510, DVFG-TRF 2021). Auch in Garagen sollten Gasflaschen aus Sicherheitsgründen nicht gelagert werden.



Werden Wohnwagen in Räumen eingestellt, sollte in diesen in keinem Fall gewohnt oder übernachtet werden.

## Hinweise zum Abstellen im Freien

Hierbei ist zu unterscheiden, ob die Wohnwagen nur kurzfristig geparkt oder längerfristig (z. B. mehrere Monate) abgestellt werden. In diesem Fall wird faktisch ein Abstellplatz geschaffen. Plätze, die speziell zu diesem Zweck angelegt werden, sind bereits mit ihrer Errichtung als Abstellplatz zu bewerten.

Für das Parken liegt keine Baugenehmigungspflicht vor.

Dagegen sind **Abstellplätze** baugenehmigungspflichtig. Unter welchen Voraussetzungen solche Plätze auf landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich privilegiert sein können, kann der Gemeinsamen Bekanntmachung „Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“, die im Bayerischen Ministerialblatt 2021 Nr. 523 veröffentlicht wurde, entnommen werden (dort Ziffer 3.4.1 Satz 11 ff).

Ab vier Stellplätzen handelt es sich um einen **Campingplatz**, der gemäß Art. 2 Abs. 4 Nr. 15 BayBO ein Sonderbau ist. Das bedeutet, auch hier müssen die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen, wie z. B. Verkehrswege oder Abstände im Rahmen eines Brandschutzkonzepts individuell geplant werden. Eine Spezialverordnung (Campingplatzverordnung) existiert seit Ende der 90er Jahre nicht mehr. Daneben besteht die Pflicht zur Einholung einer gemeindlichen Erlaubnis nach Art. 25 Abs. 2 Gesetz über das Landesstrafrecht und das Ordnungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (LStVG).

Bei der Konzeption von **Stellplätzen für Wohnwagen** ist darauf zu achten, dass

- › die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste nicht beeinträchtigt werden,
- › die Flächen für die Feuerwehr gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ frei bleiben,
- › Hydranten oder sonstige Wasserentnahmestellen nicht blockiert werden und
- › Ausgänge, d. h. Flucht- und Rettungswege in und aus den Gebäuden ins Freie, nicht verstellt oder behindert werden.
- › Außerdem dürfen Abstandsflächen und Flächen zwischen Gebäuden nicht zugeparkt werden, da dadurch die Gefahr besteht, dass im Brandfall, vergleichbar einer Zündschnur, das Feuer weitergeleitet wird.

Im eigenen Interesse sollte in Wohnwagen nur dann übernachtet werden, wenn diese im Notfall gefahrlos verlassen werden können.



**Wesentlicher Unterschied** – Während das kurzzeitige Parken von Wohnwagen keiner öffentlich-rechtlichen Genehmigung bedarf, besteht für die Herstellung von Abstellplätzen, einschließlich Campingplätzen, eine Baugenehmigungspflicht.