



BAUGENEHMIGUNG FÜR CONTAINER – WAS MUSS ICH BEACHTEN?

Containerbauten sind vielseitig einsetzbar. Ob als kurzfristige, mittelfristige oder längerfristige temporäre Lösung können unsere Container auf Ihrem Gelände installiert werden. In den meisten Fällen muss vor der Errichtung der Containeranlage eine Baugenehmigung eingeholt werden.

Der Grund dafür ist, dass Container – auch wenn Sie nicht im herkömmlichen Sinne wie ein Gebäude gebaut, sondern „nur“ aufgestellt werden – nach der Definition der Landesbauordnung der einzelnen Bundesländer nach ihrem Nutzungszweck bewertet werden.

Auch wenn Containergebäude geeignet und darauf ausgelegt sind, wiederholt aufgestellt und abgebaut zu werden, gelten Sie im Sinne der Landesbauordnungen der Bundesländer nicht als sogenannte „fliegende Bauten“, sondern als „bauliche Anlage“, die beispielsweise aus mehreren Bürocontainern oder Wohncontainern bestehen. Sie sind somit genehmigungspflichtig.

Dabei ist es auch ganz unerheblich, ob ein Container auf einem eigenen Fundament steht oder auf einer lediglich verdichteten oder befestigten Fläche, ob er fest mit dem Fundament verbunden, im Untergrund verankert oder einfach nur aufgestellt ist. Für die Erteilung der Baugenehmigung ist im Bauordnungsrecht geregelt.

DIE LANDESBAUORDNUNG UNTERSCHIEDET SICH NACH BUNDESLAND. WAS MUSS ICH BEACHTEN?

Einem Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts zufolge liegt die Kompetenz für das Bauordnungsrecht bei den deutschen Bundesländern. Jedes Bundesland hat daher eine eigene Landesbauordnung (LBO). Um die dem Landesrecht unterliegenden Landesbauordnungen zu vereinheitlichen, gibt es eine Musterbauordnung (MBO). Sie wird von der Bauministerkonferenz (ARGEBAU), in der alle Bundesländer vertreten sind, ständig aktualisiert. Auf dieser Musterbauordnung basieren die Bauordnungen sämtlicher Länder. Die Länderbauordnungen enthalten deshalb im Wesentlichen übereinstimmende Vorschriften und unterscheiden sich nur in Details.

Informationen über die für Ihr Projekt relevante Landesbauordnung (nach Bundesland) finden Sie hier:

Baden-Württemberg (LBO Ba-Wü)

<https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-BauOBW2010rahmen/part/R>

Bayern (BayBo)

<https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO?AspxAutoDetectCookieSupport=1>

Berlin (BauO Bln)

<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BauOBE2005rahmen/part/R>

Brandenburg (BbgBO)

<https://bravors.brandenburg.de/gesetze/bbgbo>

Bremen (BremLBO)

https://www.transparenz.bremen.de/metainformationen/bremische-landesbauordnung-vom-18-oktober-2022-185445?asl=bremen203_tpgesetz.c.55340.de&template=20_gp_ifg_meta_detail_d

Hamburg (HbauO)

<https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-BauOHA2005V12IVZ>

Hessen (HBO)

<https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/jlr-BauOHE2018rahmen>

Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V)

<https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-BauOMV2015rahmen/part/R>

Niedersachsen (NbauO)

https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/bauen_wohnen/bauordnungsrecht_bautechnik_und_gebaudeenergierecht/nbauo/niedersachsische-bauordnung-nbauo-217310.html

Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&gld_nr=2&ugl_nr=232&bes_id=39224&menu=1&sg=0&aufgehoben=N&keyword=landesbauordnung#det0

Rheinland-Pfalz (LBO R-P)

<https://www.landesrecht.rlp.de/bsrp/document/jlr-BauORPrahen/part/R>

Saarland (LBO Saar)

https://www.saarland.de/SharedDocs/Downloads/DE/mibs/tp_bauen_und_wohnen/ba_bt_gesetze/bauordnungen/Auflistung_alte_LBO.html

Sachsen (SächsBO)

<https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/1779-SaechsBO>

Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

<https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bstt/document/jlr-BauOST2013rahmen>

Schleswig-Holstein (LBO S-H)

<https://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/bssh/document/jlr-BauOSH2022rahmen/part/X>

Thüringen (ThürBO)

<https://landesrecht.thueringen.de/bsth/document/jlr-BauOTH2014rahmen/part/R>

WIE BEKOMME ICH EINE BAUGENEHMIGUNG?

Für alle Gebäude, also auch Containergebäude, muss ein regulärer Bauantrag gestellt werden. Dazu wird der Bauantrag bei der für das jeweilige Bundesland oder die jeweilige Gemeinde zuständigen Bauaufsichtsbehörde, umgangssprachlich oft als „Bauamt“ oder „Bauordnungsamt“ bezeichnet, eingereicht. Diesen Antrag darf allerdings ausschließlich ein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser stellen.

- Bauvorlageberechtigt ist, wer die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf und in eine der von den Ingenieurskammern der Länder geführte Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen ist.
- Angehöriger der Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen ist, die nach dem Ingenieurgesetz die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen dürfen.

Der Antrag auf eine Baugenehmigung ist schriftlich bei der zuständigen Gemeinde bzw. der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Mit dem Bauantrag müssen in der Regel bereits alle für die Prüfung erforderlichen Bauvorlagen eingereicht werden.

WIE BEANTRAGE ICH EINE BAUGENEHMIGUNG?

Um eine Baugenehmigung zu bekommen, stellt der Bauherr einen Bauantrag für sein Bauvorhaben. Die Einzelheiten des Prozederes und welche Unterlagen nötig sind, sind in der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes geregelt. In der Regel ist für die Erstellung des Bauantrags ein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser erforderlich. In der Regel ist

dies der Architekt, bzw. Objektplaner. Der Planfertiger ist für die Bauvorlagepläne, Berechnungen usw. verantwortlich. Er unterzeichnet die Unterlagen sowie die Bauantragsformulare gemeinsam mit dem Bauherrn. Der Bauantrag vom Bauherrn schriftlich und in dreifacher Ausfertigung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde – in der Regel ist dies die Gemeinde – einzureichen.

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen – die so genannten Bauvorlagen – einzureichen. Näheres regeln meist entsprechende Rechtsverordnungen der Bundesländer in den Bauvorlagenverordnungen. Folgende Unterlagen werden benötigt:

- **Bauantrag:** Ausgefüllter Bauantrag – falls die Bauaufsichtsbehörde eines veröffentlicht hat, immer auf dem entsprechenden Formular – mit dem statistischen Erhebungsbogen.
- **Bauzeichnungen:** Zeichnerische Darstellung der geplanten Baumaßnahme im Maßstab 1:100
- **Katasteramtlicher Lageplan:** i. d. R. ein Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurkarte), im Maßstab 1:1000 und 1:500. In der Regel sind ein beglaubigtes und zwei unbeglaubigte Exemplare vorzulegen.
- **Baubeschreibung und Betriebsbeschreibung:** Dadurch wird das Bauvorhaben in seinen technischen Einzelheiten durch die Angabe von verwendeten Baumaterialien und Ausstattungen erläutert.
- **Berechnungen:** Angaben über die bebaute Fläche, den umbauten Raum, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Nutzfläche, Angabe der Baukosten
- **Technische Nachweise:** Standsicherheitsnachweis (Statik), Wärmeschutznachweis sowie gegebenenfalls der Schallschutznachweis. Diese können zumeist auch im Laufe des Genehmigungsverfahrens nachgereicht werden. Manche sind bei Standzeitung unter 24 Monaten nicht erforderlich.
- **Betriebsbeschreibung:** Bei gewerblichen Bauvorhaben sind Beschreibung und Darstellung der Tätigkeit des Betriebes, der Betriebsablauf, die Anzahl der Beschäftigten nötig. Viele Städte und Kommunen bieten Formularblätter zur Erstellung von Betriebsbeschreibungen für gewerbliche Anlagen an.
- **Entwässerungsplan / Entwässerungsgesuch:** Zeichnerische Darstellung der Abwasserbeseitigung, also für Schmutz- und Regenwasser
- **Weitere Unterlagen:** Eventuell können weitere Unterlagen notwendig sein, wie der Brandschutznachweis, detaillierte technische Angaben zu Heizungs- oder Lüftungsanlagen sowie die Prüfstatik.

Zur Klärung von Einzelfragen kann es sinnvoll sein, vor einem Bauantrag zunächst eine Bauvoranfrage zu stellen.

WAS IST EINE BAUVORANFRAGE UND LOHNT SICH DAS?

Die Bauvoranfrage ist eine Möglichkeit, um die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens schon vor Baubeginn und Erstellung detaillierte Planungs- und Genehmigungsunterlagen von offizieller Seite rechtssicher abklären zu lassen. Dabei geht es um die Machbarkeit eines konkreten Bauvorhabens in einer geplanten Art und einem geplanten Maß der baulichen Nutzung. Entscheidungsträger ist die zuständige Gemeinde, die auf Grundlage der

eingereichten Unterlagen eine erste Prüfung vornimmt, ob das Bauvorhaben mit dem öffentlichen Baurecht vereinbar ist und damit aus rechtlicher Sicht realisierbar wäre. Je präziser die Formulierung in der Bauvoranfrage gestellt wird, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass der anschließend zu stellende Bauantrag auch so genehmigt wird.

Die Bauvoranfrage ist in Deutschland ein offizielles Genehmigungsverfahren, das aus der Einreichung der Unterlagen, der Prüfung durch die zuständige Behörde und der Zustellung des Genehmigungsbescheides, dem sogenannten Bauvorbescheid besteht. Fällt der Bauvorbescheid positiv aus, gilt nicht auf unbestimmte Zeit, sondern in der Regel für drei Jahren. Die Verlängerung der Gültigkeit kann auf Antrag gewährt werden. Mit der Bauvoranfrage ist aber noch keine Baugenehmigung erteilt! Dafür muss der formelle Bauantrag gestellt werden.

Gerade für privatgewerbliche Bauherren kann sich eine Bauvoranfrage lohnen, da es sich bei Containergebäuden eben nicht um konventionelle Bauten handelt und die Erfahrungen und Kenntnisse der Genehmigungsbehörden in Bezug auf dieser Bauweise sehr unterschiedlich sind. Bei Bauherren der öffentlichen Hand arbeiten Bauherr und Genehmigungsbehörde dagegen in der Regel Hand in Hand.

WELCHE BAUVORLAGEN FÜR DAS BAUAMT LIEFERT ACKER RAUM-SYSTEME GMBH?

Für die Bauplanung, den Bauantrag und die Baugenehmigung ist grundsätzlich der Bauherr zuständig, da Hersteller wie Acker Raum-Systeme GmbH in der Regel keine Bauvorlageberechtigung haben. Welche Unterlagen im Zuge des Bauantrags konkret benötigt werden, ist von der entsprechenden Landesbauordnung und den örtlichen Baubehörden abhängig und sollte auch dort erfragt werden. Folgende Unterlagen für das Bauamt, die zur Erlangung der Baugenehmigung nötig sind, bekommen Sie von uns:

- Baubeschreibung: Die Baubeschreibung enthält die allgemein mit Angaben der Gebäudeklasse. Durch die Baubeschreibung wird das Bauvorhaben in Bezug auf seine technischen Einzelheiten erläutert, indem die verwendeten Baumaterialien und Ausstattungen aufgelistet werden.
- Bauzeichnungen: Die Bauzeichnungen werden von Acker Raumsysteme GmbH im Maßstab 1:100 erstellt und enthalten die Grundrisse der Reihe nach vom tiefsten zum höchsten Geschoss, sowie Gebäudeschnitte und -ansichten.
- Berechnungen: Wir liefern alle benötigten die Berechnung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und die Berechnung des umbauten Raumes.
- Technische Nachweise: Hierunter fallen die Statik des Gebäudes abgeleitet aus der Typenstatik der Container, der Nachweis der Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes, gegebenenfalls in Form eines Brandschutzkonzeptes, der Nachweis des Schallschutzes, des Wärmeschutzes und der Energieeffizienz. Welche Nachweise erforderlich sind, hängt maßgeblich von der geplanten Standzeit des Containergebäudes ab.

GIBT ES EINSATZGEBIETE DER CONTAINER, FÜR DIE KEINE BAUGENEHMIGUNG BENÖTIGT WIRD?

Containergebäude – ob einzelner Container oder zusammengefügt – können unter bestimmten Bedingungen als Behelfsbauten oder so genannten untergeordneten Gebäuden eingestuft werden. Dafür ist neben dem Verwendungszweck vor allem die Nutzungsdauer entscheidend.

Ein klassisches Beispiel hierfür ist die Baustelleneinrichtung. Unter dem Begriff Baustelleneinrichtung werden alle Produktions-, Transport-, Lager- und sonstige Einrichtungen verstanden, die zur Errichtung eines Bauwerks auf der Baustelle benötigt werden. Dazu gehören also Containergebäude wie Unterkünfte als Pausenräume und Wohnunterkünfte, Sanitärräume, Baustellenbüros oder Lager.

Da diese Gebäude nur für die Dauer der Baustelle aufgestellt werden und dem Zweck der Unterstützung der Baumaßnahmen dienen, entfällt die Baugenehmigungspflicht, ein Nutzungs- und Aufstellantrag ist jedoch meist trotzdem zu stellen.

Eine weitere Ausnahme sind Container, die bei Musik-Festivals, Sport- oder anderen Großveranstaltungen zum Einsatz kommen – ob Wohncontainer, Küchen-, Kühl-, Sanitär-, oder anderer Container. Da diese Art Container aufgrund ihrer in der Regel auf nur sehr kurze Zeiträume begrenzte Nutzung im Einsatz sind, bedarf es auch hier keiner Baugenehmigung.

Stand: Februar 2024

Seite 6 von 6