



Container- u. Modulbauten

## Baugenehmigungen für Container - ein Überblick (unten)

### Inhaltsverzeichnis:

#### Einführung

#### Wohnort bestimmt Gestaltungsmöglichkeit

#### Behelfsbauten von A bis Z

#### Fliegende Bauten

#### Containerhaus zur privaten Nutzung

#### Containeranlagen, Wohncontainer und Raumcontainer

#### Baugenehmigung bzw. Aufstellungsgenehmigung beantragen

Ob Ferienhaus, Lager oder Werkstatt, für die Aufstellung und Nutzung eines Containers, der nicht nur vorübergehend auf einem Auflieger abgestellt wird, muss (fast) immer **eine Genehmigung bei der örtlichen Gemeinde** beantragt werden. Ansprechpartner ist in der Regel das zuständige Bauordnungsamt. Der Grund: Container werden zwar nicht gebaut, sondern „nur“ aufgestellt. Im Sinne der **Landesbauordnungen** der Bundesländer werden sie jedoch nach ihrem Nutzungszweck als Behälter, bauliche Anlage/Gebäude oder fliegende Bau gewertet und sind damit meist genehmigungspflichtig. Dabei ist es unerheblich, ob ein Container auf einem eigenen Streifen- oder anderen Fundament steht oder nur auf einer verdichteten und/oder befestigten Fläche, ob er fest im Untergrund verankert ist oder einfach nur „hingestellt“. Der **Verwendungszweck entscheidet über die Genehmigungspflicht**, nicht die Bauart des Containers.

Soll ein Wohn- oder Bürogebäude aus mehreren Raumcontainern errichtet werden, ist immer die Einreichung eines regulären Bauantrags durch einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erforderlich – einschließlich Bauzeichnung, Angaben zur Statik, Energieeffizienz und anderem mehr.



Container- u. Modulbauten

## Ihr Wohnort bestimmt Ihre Gestaltungsmöglichkeiten

Einen ersten Überblick, ob und in welchem Rahmen in Ihrer Region die Aufstellung von Containern erlaubt ist, verschafft Ihnen ein Blick in die Landesbauverordnung des Bundeslandes, in dem Sie wohnen. Die Landesbauordnungen regeln genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie bauliche Anlagen jeglicher Nutzung – mit großen regionalen Unterschieden. In einigen Bundesländern wie beispielsweise Bayern sind beispielweise Bauten im Außengebiet grundsätzlich genehmigungspflichtig, in anderen sind sie verfahrensfrei, sofern sie eine bestimmte Größe nicht überschreiten.

Einen Überblick über den aktuellen Rechtsstand, die **derzeit gültigen Landesbauordnungen** der einzelnen Länder sowie das **bundesweit gültige Baugesetz und die Baunutzungsordnung** finden Sie [hier](#).

***Praxistipp:** Das Baurecht kennt keine Duldung und kein Gewohnheitsrecht. Die zuständige Baubehörde kann auch noch nach Jahren den Abriss eines „illegalen“ Baus fordern. Die Entscheidung (und der Zeitpunkt derselben) liegen allein im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Daher im Zweifel immer vorab bei der zuständigen Gemeinde anfragen, ob die geplante Containeraufstellung erlaubt ist.*

***Wichtig:** Für Baustellencontainer aller Art, für Werkstätten und Imbisscontainer sowie für Sanitärcontainer sind zusätzliche Auflagen unter anderem hinsichtlich Brandschutz, Arbeitssicherheit und Hygiene zu erfüllen. Ihre Aufstellung ist nahezu ausnahmslos genehmigungspflichtig und nur unter Erfüllung bestimmter Auflagen möglich.*

Selbst wenn der geplante Container beziehungsweise seine Nutzung unter die verfahrensfreien Vorhaben fällt, also nach der jeweiligen Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig ist, muss er in der Regel bestimmte Auflagen erfüllen. Dazu zählen unter anderem Bestimmungen und Vorgaben zu

- Standsicherheit
- Brandschutz
- Schneelast
- Windlast
- Natur- und Baumschutz
- Abstandsflächen, Grenz- und Baulinien



Container- u. Modulbauten

Insbesondere sind die vor Ort gültigen **Bebauungspläne** zu beachten. Ein Beispiel: In Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein sind Garagen innerhalb von Wohngebieten genehmigungsfrei – sofern sie dem B-Plan entsprechen. Ein umgenutzter Seecontainer zählt leider in der Regel nicht zu den erlaubten Gebäuden. Die eigentlich verfahrensfreie Garage ist somit rechtlich nicht zulässig – trotz Genehmigungsfreiheit.

### **Behelfsbauten: Von A wie Anglerschuppen bis Z wie Zwischenlager**

Containergebäude – ob einzelner Container oder modular zusammengefügt – können als Behelfsbauten oder so genannten untergeordneten Gebäuden eingestuft werden. Der Vorteil: Die Anforderungen an die Bauausführung sind reduziert, beispielsweise was die Energieeffizienz betrifft. Teilweise entfällt auch die Baugenehmigungspflicht, ein Nutzungs- und Aufstellantrag ist jedoch meist trotzdem zu stellen.

Für eine Einordnung als Behelfs- oder untergeordneter Bau ist neben dem Verwendungszweck vor allem die Nutzungsdauer entscheidend. Dabei kann es sich um eine wiederholte, aber vorübergehende Nutzung wie bei Gartenlauben oder Unterkunftshütten handeln, aber auch um eine zeitlich befristete Nutzung beispielsweise bei Umbau- und Renovierungsmaßnahmen. In beiden Fällen liegt es jedoch meist im Ermessen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, ob eine temporäre Nutzung vorliegt oder nicht – und diese Einschätzung kann je nach Region, Amt und Sachbearbeiter sehr unterschiedlich ausfallen.

Oft spielt bei der Einstufung auch die Größe des Containers beziehungsweise Containergebäudes eine Rolle. In einigen Bundesländern dürfen Behelfsbauten keine eigene Feuerstätte aufweisen. Erste Informationen hierzu findet man in der jeweiligen Landesbauordnung.

### **Fliegende Bauten: Container als Lösung auf Zeit**

Fliegende Bauten sind nach § 76 Musterbauverordnung baulichen Anlagen, die „dazu geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden“. Typische fliegende Bauten sind Zirkuszelte und Fahrgeschäfte auf Jahrmärkten. Baugerüste und Baustelleneinrichtungen – auch Baucontainer – oder Wohnzelte und Wohnmobile zählen jedoch nicht dazu. Sie bedürfen keiner Baugenehmigung, sondern einer Ausführungsgenehmigung, bevor sie das erste Mal aufgestellt und Gebrauch genommen werden. Sie müssen jedoch insbesondere in Hinsicht auf die Standsicherheit dem örtlichen Baurecht entsprechen.



Container- u. Modulbauten

Grundsätzlich können auch Container fliegende Bauten sein, wenn sie zeitlich begrenzt – maximal drei bis sechs Monate – genutzt werden, bevor sie – ganz wichtig – demontiert und anderswo wieder abgestellt werden. Das ist beispielsweise bei Pop-Up-Stores, aber auch bei Messeständen oder Event-Containern der Fall.

Container, die bei Musik-Festivals, Sport- oder anderen Großveranstaltungen zum Einsatz kommen – ob Wohncontainer, Küchen-, Kühl-, Sanitär-, oder anderer Container – können ebenfalls als Fliegende Bauten gewertet werden. Da diese Art Container aufgrund ihrer in der Regel auf nur sehr kurze Zeiträume begrenzte Nutzung überwiegend angemietet sind, ist hier meist die Vermietungsgesellschaft des jeweiligen Containers der erste Ansprechpartner, was die jeweils erforderlichen Genehmigungsverfahren für die Aufstellung und Verwendung angeht.

## **Herausforderung Containerhaus zur privaten Wohnnutzung**

Möchte man in Deutschland als Privatperson ein Eigenheim aus Containern errichten, stößt man schnell an Grenzen. In Wohngebieten gelten in der Regel Bebauungspläne, die oft detailliert Giebelform, Dacheindeckungen, Fassadengestaltung etc. vorschreiben. Auch können Nachbarn ein Mitspracherecht bei der Gestaltung von Bauten in ihrem unmittelbaren Umfeld haben.

**Die Alternative: Gewerbegebiete.** Sie bieten Bauherren mehr Flexibilität. Modulare Containerbauten sind oft gestattet, eine reine Wohnnutzung kann jedoch ein Hindernis bei der Genehmigung darstellen.

Grundsätzlich zu beachten sind:

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Raumnutzungsgesetz
- Landesbauordnung
- Bebauungsplan
- örtliche Satzungen (Gestaltungs-, Erschließungs-, Gebührensatzungen)
- bei Bauvorhaben außerhalb von Bebauungsplangebieten das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB, das eine Anpassung an örtliche Gegebenheiten vorschreibt
- bei Bauvorhaben im Außenbereich, wenn überhaupt gestattet, Naturschutz- und Wassergesetze



Container- u. Modulbauten

**Wichtig:** Auch Containerhäuser müssen die in Deutschland für Eigenheime aktuell gültigen Wärmeschutz- und Energiesparstandards nach Energieeinsparverordnung EnEV 2014 (bald 2016) erfüllen.

Bei nur wenig Platzbedarf können auch **containerbasierte Mobilheime** eine Alternative sein. Diese können auf bestimmten Campingplätzen einfach abgestellt und angeschlossen werden. Aber Achtung: Nicht alle Campingplätze sind ganzjährig bewohnbar und nicht alle erlauben überhaupt Mobilheime.

### **Modulare Containeranlagen und Wohncontainer: Alles für die Baugenehmigung direkt vom Hersteller**

Deutlich einfacher als ein privates Wohncontainerhaus ist die Genehmigung gewerblicher oder öffentlicher Gebäude aus Raumcontainern wie Bürocontainer, Flüchtlingsunterkünfte oder Schulgebäude. Sie werden in der Regel bedarfsgerecht beziehungsweise nach Ausschreibung produziert. Erforderliche Prüfnachweise und Zertifikate liefert der Hersteller. Für **Bauplanung, Bauantrag und Baugenehmigung** ist jedoch der Bauherr beziehungsweise der mit dem Bau beauftragte Architekt oder Bauingenieur zuständig. Containerhersteller verfügen in der Regel nicht über eine Bauvorlageberechtigung

### **Baugenehmigung bzw. Aufstellgenehmigung beantragen: So gehen Sie vor**

- LBauO und B-Plan prüfen:

Klären Sie vor dem Containerkauf, was in Ihrer Region planungsrechtlich erlaubt und ortsüblich ist, welche Verfahren und Genehmigungen vorgeschrieben sind. Neben einer ersten Prüfung der Landesbauordnung und von gegebenenfalls vorhandenen Bebauungsplänen kann eine **Bauvoranfrage** bei der zuständigen Gemeinde beziehungsweise Bauaufsicht Klarheit schaffen.

**Wichtig:** Bauordnungsbehörden geben keine Auskünfte zu anderen Rechtsbereichen wie Natur- und Wasserrecht. Sollte sich ein Sachbearbeiter irren, wird keine Bauordnung

- **Wenn erforderlich**, Anschluss an die **lokale Infrastruktur** mit dem zuständigen Erschließungs- beziehungsweise Versorgungsunternehmen klären: Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation, gegebenenfalls Verkehrsanschluss
- **Antrag stellen:**



Container- u. Modulbauten

Den Antrag für die Aufstellung eines Containers kann nur ein **bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser**, auch **Objektplaner oder Planfertiger** genannt, stellen. Dazu zählen nicht nur Architekten und Bauingenieure, sondern auch Handwerksmeister des Bauhauptgewerbes. Je nach Größe der geplanten Anlage muss der Entwurfsverfasser über eine große oder eine kleine Bauvorlageberechtigung verfügen. Erstere gilt für alle Bauwerke, die zweite in der Regel für ein- bis zweigeschossige Wohngebäude und eingeschossige gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebsgebäude 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Auch hier gibt es jedoch Unterschiede zwischen Ländern.

Für den Antrag benötigen Sie unter anderem in dreifacher Ausfertigung (für Bauaufsichtsbehörde, Bauherr und Gemeinde)

- das ausgefüllte **Antragsformular** selbst
- eine oder mehrere **Bauzeichnungen**, in der Regel im Maßstab 1:100, bei kleineren baulichen Anlagen auch im Maßstab 1:50
- einen **katasteramtlichen Lageplan**, in der Regel eine Auszug aus dem Liegenschaftsregister im Maßstab 1:1000
- eine **Baubeschreibung** des geplanten Vorhabens
- **Berechnungen** unter anderem der bebauten Fläche, des umbauten Raumes, der Grund- und gegebenenfalls Geschossflächenanzahl (GRZ/GFZ)
- **technische Nachweise** zur **Standicherheit** (Statik), zum **Wärmeschutz** und gegebenenfalls zum Schallschutz

**Praxistipp:** Oft genügt die Vorlage des Standsicherheitsnachweises des Herstellers, gerade wenn es sich um eingeschossige Anlagen oder Einzelcontainer handelt. Bei bedarfsgerecht geplanten, neuen Raumcontaineranlagen gleich welcher Nutzungsart liefert der Hersteller die für den Bauantrag notwendigen Angaben.

- eine Betriebsbeschreibung, falls es sich um eine gewerbliche Bauvorhaben handelt, beispielsweise die Errichtung eines Büros oder einer Lagerhalle aus Containermodulen
- wenn erforderlich, einen Entwässerungsplan mit der zeichnerischen Darstellung der Abwasserbeseitigung für Regen- und Schmutzwasser und/oder technische Angaben und Nachweise zu Beheizung, Lüftung und Brandschutz
- Genehmigung erteilt? Dann können Sie Ihren Container liefern und gegebenenfalls montieren und anschließen lassen.