

Fachbeitrag Smart-Stores Vol. 2

Container oder Gebäude? Welche rechtlichen Vorgaben gelten für die Smart-Stores?

Um die ländliche Nahversorgung zu sichern gibt es mittlerweile viele Konzepte wie die von uns erwähnten Smart Stores. Sie können in bestehende Gebäude integriert oder als freistehender Container auf die „grünen Wiese“ gestellt werden. Damit die regionale Nahversorgung mit solchen Konzepten gelingt, gilt es jedoch, unterschiedliche bauliche Regelungen zu beachten, die je nach Kommune/Landkreis variieren können.

Im folgenden Prüfschema sind einige zu beachtende Punkte zusammengefasst:

Prüfschema: Mini-Supermarkt im Außenbereich genehmigungsfähig?

1. Liegt der Standort im Außenbereich?

↗ **Außenbereich** ist gegeben, wenn das Grundstück:

- **nicht** im zusammenhängend bebauten Ortsteil liegt
- **nicht** im Bebauungsplan als Baufläche vorgesehen ist

→ **Ja** → Weiter zu Schritt 2 (Rücksprache mit Bauamt / Gemeindeverwaltung)

→ **Nein (Innenbereich)** → Normaler Bauantrag möglich ☐



© Bathon

2. Handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)?

↗ z. B. Landwirtschaft, Forst, Wasserwirtschaft, Energie...

→ **Nein** (Smart-Store ist *nicht* privilegiert) ✗

→ Weiter zu Schritt 3

→ **Ja** (wenn dienlich für landwirtschaftlichen Betrieb)

→ Reguläres Baugenehmigungsverfahren

3. Ist ein „sonstiges Vorhaben“ mit Ausnahmegenehmigung möglich (§ 35 Abs. 2)?

Voraussetzungen:

- Erschließung ist **gesichert** (Wasser, Abwasser, Zufahrt, Strom)
- **keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange**, z. B.:
 - Naturschutz, Landschaftsschutz

- Zersiedelung, Ortsentwicklung
- Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzung
- Einzelhandelskonzept der Kommune
- **Bedarf ist nachgewiesen** (z. B. keine Nahversorgung in der Umgebung)
- **Keine bessere Alternativfläche im Innenbereich verfügbar** (Nachweispflicht – abzustimmen mit örtlichen Behörden)

→ Wenn alle Punkte zutreffen → Ausnahme *theoretisch möglich*
 → In der Praxis: **Nur mit Unterstützung der Gemeinde realisierbar**

Empfehlung: Kommune muss das Vorhaben **mittragen** (ggf. durch Bauleitplanung, damit Betrachtungsweise ähnlich den innerörtlichen Gegebenheiten ist)



©Bathon

4. Wird ein bestehendes Gebäude im Außenbereich umgenutzt? (§ 35 Abs. 4 BauGB)

- Z. B. alte Scheune, ehemaliges Betriebsgebäude, Trafostation...
- Dann kann eine **Umnutzung** erlaubt werden, wenn:
 - keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen
 - die bauliche Substanz erhalten bleibt
 - der Smart-Store keine neuen erheblichen Immissionen erzeugt

→ **Ja** → Gute Chance auf Genehmigung ✓
 → **Nein** → Neubau bleibt schwer genehmigungsfähig

Zusammenfassung Entscheidungsmatrix:

Voraussetzung	Erfüllt?	Folge
Standort im Innenbereich?	✓ Ja	Baugenehmigung möglich
Standort im Außenbereich?	✓ Ja	Genehmigungsgrundlage prüfen
Privilegiertes Vorhaben?	✗ Nein	→ § 35 Abs. 2 prüfen
Öffentliche Belange gewahrt, Erschließung gesichert?	⚠ Selten	Ausnahme evtl. möglich
Umnutzung eines bestehenden Gebäudes?	✓ Ja	Genehmigung nach § 35 Abs. 4 wahrscheinlich
Gemeinde unterstützt durch Bauleitplanung?	✓	Gute Chancen, auch bei Neubau

Empfehlung für die Umsetzung eines Smart-Stores:

1. Frühzeitig Kontakt zur Gemeinde/Bauamt aufnehmen

2. Alternativ prüfen, ob ein **geeigneter Innenbereichsstandort** verfügbar ist
3. Eventuell Umnutzung bestehender Bauten vorschlagen

Bei der Planung eines Smart-Stores müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen erfüllt werden. Es empfiehlt sich, die örtlichen Behörden frühzeitig zu informieren und bei der Planung mit einzubeziehen. In Regionen mit mangelhafter Nahversorgung gibt es unter Umständen gute Chancen für eine Umsetzung.

Die ÖMR Rhein-Main betreut das Thema weiterhin und freut sich auf interessierte Teilnehmende der Veranstaltungen sowie Kontaktaufnahme bei Fragen oder Anregungen aus allen Bereichen. Wir begleiten die Errichtung von Smart-Stores in unserer Region. Schreiben Sie gerne eine Mail an: Matthias.Bathon@hochtaunuskreis.de oder rufen Sie an unter: 06172 999-6112