

## **Gesetzentwurf**

**des Abgeordneten Sebastian Kronenberg und der Freiheitlichen Reformfraktion**

### **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches zur Erleichterung befristeter Zwischennutzungen im Bestand**

**(Zwischennutzungs-Erleichterungsgesetz - ZwNutzErG)**

#### **A. Problem**

In vielen Städten, Gemeinden und ländlichen Räumen stehen Gebäude leer, werden bauliche Anlagen nur noch eingeschränkt genutzt oder bleiben bereits versiegelte Flächen ohne erkennbare Perspektive. Gleichzeitig fehlt es vielerorts an bezahlbaren und niedrigschwellig zugänglichen Räumen für Kultur, Jugendangebote, Vereine, soziale Projekte, Bildung, gemeinwohlorientierte Gründung, kleinteiliges Gewerbe, Handwerk, Nahversorgung und lokale Begegnung.

Bestehende bauliche Anlagen können grundsätzlich neue Nutzungen aufnehmen. In der Praxis scheitern befristete Zwischennutzungen jedoch häufig an planungsrechtlicher Unsicherheit, langen Verfahren oder der Sorge, dass eine nur vorübergehende Nutzung dauerhaft an den Anforderungen einer endgültigen Nutzungsänderung gemessen wird. Gerade kleine Kulturträger, Jugendinitiativen, Vereine, gemeinnützige Projekte, Genossenschaften und Gründerinitiativen verfügen häufig nicht über die Zeit und die Mittel, komplexe Verfahren für eine Nutzung zu durchlaufen, die von Beginn an nur auf wenige Jahre angelegt ist.

Das geltende Bauplanungsrecht enthält bereits Instrumente zur Zulassung von Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, im unbeplanten Innenbereich und im Außenbereich. Diese Instrumente sind jedoch nicht ausdrücklich auf die Besonderheiten befristeter Zwischennutzungen im Bestand zugeschnitten. Dadurch können Gebäude und Flächen ungenutzt bleiben, obwohl eine zeitlich begrenzte, städtebaulich verträgliche und örtlich erwünschte Nutzung möglich wäre.

Zugleich müssen öffentliche Belange, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umwelt- und Immissionsschutz, Brandschutz, Denkmalschutz, Bauordnungsrecht und die kommunale Planungshoheit gewahrt bleiben. Eine Erleichterung befristeter Zwischennutzungen darf deshalb nicht dazu führen, dass Sicherheitsanforderungen abgesenkt, bestehende Schutzvorschriften unterlaufen oder Gemeinden zu bestimmten Nutzungen verpflichtet werden.

Erforderlich ist daher eine begrenzte Änderung des Baugesetzbuches. Sie soll befristete Zwischennutzungen bestehender baulicher Anlagen und bereits versiegelter Flächen planungsrechtlich erleichtern, ohne in Bauordnungsrecht, Denkmalschutzrecht, Brandschutzrecht, Immissionsschutzrecht oder kommunale Planungshoheit einzugreifen.

**B. Lösung**

Der Gesetzentwurf ändert das Baugesetzbuch und fügt eine neue Regelung zu befristeten Zwischennutzungen im Bestand ein.

Mit einem neuen § 246e BauGB wird ein planungsrechtlicher Ermöglichungsrahmen geschaffen. Danach können befristete Zwischennutzungen bestehender baulicher Anlagen oder bereits versiegelter Flächen im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie zeitlich befristet sind, städtebaulich vertretbar bleiben, öffentliche Belange nicht entgegenstehen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und die Gemeinde zustimmt.

Erfasst werden insbesondere befristete Nutzungen für Kultur, Jugend, Bildung, soziale Projekte, gemeinnützige Zwecke, Vereine, lokale Begegnung, Nahversorgung, gemeinwohlorientierte Gründung, Co-Working, Kreativwirtschaft, kleinteiliges Gewerbe und Handwerk.

Ergänzend wird geregelt, dass die Zulassung einer befristeten Zwischennutzung von einem Sicherheits- und Nutzungskonzept abhängig gemacht werden kann. Dieses kann insbesondere Angaben zu Art, Umfang und Dauer der Nutzung, Nutzer- oder Besucherzahlen, Betriebszeiten, Erschließung, Verkehr, Rettungswegen, Brandschutz, Immissionsschutz, Barrierearmut, Rückgabe und Rückbau enthalten.

Zugleich wird ausdrücklich klargestellt, dass die Erleichterung befristeter Zwischennutzungen zu keiner Absenkung von Schutzstandards führt und keine offensichtlich rechtswidrigen Zustände legalisiert.

Die Zulassung kann befristet, mit Nebenbestimmungen versehen und widerruflich ausgestaltet werden. Sie soll in der Regel für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren ermöglicht werden können. Eine Verlängerung bleibt möglich, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen weiterhin vorliegen.

Bauordnungsrecht, Brandschutzrecht, Denkmalschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Umweltrecht, sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen, Genehmigungserfordernisse und die kommunale Planungshoheit bleiben ausdrücklich unberührt. Das Gesetz begründet keinen Anspruch auf Zulassung und keine Verpflichtung von Gemeinden, bestimmte Nutzungen zu ermöglichen.

**C. Alternativen**

Keine.

**D. Kosten**

Für den Bund entstehen keine unmittelbaren Haushaltsausgaben.

Für Länder und Kommunen entsteht kein neuer verpflichtender Erfüllungsaufwand. Die Regelung begründet keine Pflicht zur Zulassung bestimmter Nutzungen, keine Pflicht zur Einrichtung neuer Verfahren und keine Pflicht zur Bereitstellung eigener Liegenschaften. Entscheidungen erfolgen im Rahmen der bestehenden Zuständigkeiten und Verfahren.

Für die Verwaltung kann im Einzelfall Prüfaufwand entstehen, soweit Anträge auf befristete Zwischennutzung gestellt werden. Dieser Aufwand ist durch die gesetzliche Klarstellung und die Begrenzung auf bestehende bauliche Anlagen und bereits versiegelte Flächen begrenzt. Zugleich können Rechtsunsicherheit und Abstimmungsaufwand verringert werden.

Für Bürgerinnen und Bürger entsteht kein zusätzlicher verpflichtender Erfüllungsaufwand. Für die Wirtschaft kann im Einzelfall Entlastung entstehen, wenn befristete Nutzungen vorhandener Gebäude oder versiegelter Flächen schneller und rechtssicherer geprüft werden können.

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches zur Erleichterung  
befristeter Zwischennutzungen im Bestand  
(Zwischennutzungs-Erleichterungsgesetz - ZwNutzErG)**

vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1  
Änderung des Baugesetzbuches**

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 6. Juni 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 4 S. 8) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht werden nach der Angabe zu § 246d folgende Angaben eingefügt:

"§ 246e Befristete Zwischennutzungen im Bestand

§ 246f Sicherheits- und Nutzungskonzept bei befristeten Zwischennutzungen

§ 246g Keine Absenkung von Schutzstandards".

2. Nach § 246d werden die folgenden §§ 246e bis 246g eingefügt:

**"§ 246e  
Befristete Zwischennutzungen im Bestand**

- (1) Eine befristete Zwischennutzung bestehender baulicher Anlagen oder bereits versiegelter Flächen kann im Einzelfall planungsrechtlich zugelassen werden, wenn
  1. die Nutzung von Beginn an zeitlich befristet ist,
  2. die Nutzung städtebaulich vertretbar ist,
  3. öffentliche Belange nicht entgegenstehen,
  4. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben,
  5. keine erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind,
  6. die Nutzung mit den Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und
  7. die Gemeinde der befristeten Zwischennutzung zustimmt.
- (2) Eine befristete Zwischennutzung im Sinne des Absatzes 1 liegt insbesondere vor, wenn die Nutzung kulturellen, jugendpolitischen, bildungsbezogenen, sozialen, integrativen, gemeinnützigen, vereinsbezogenen, lokalen Begegnungszwecken, der Nahversorgung, dem Handwerk, kleinteiligem Gewerbe, der Kreativwirtschaft, Co-Working oder der gemeinwohlorientierten Gründung dient.
- (3) Die Zulassung nach Absatz 1 kann insbesondere für Nutzungen von Kulturorten, Proberäumen, Ateliers, kleinen Bühnen, Jugendangeboten, Bildungsangeboten, sozialen Projekten, Vereinen, gemeinnützigen Initiativen, Genossenschaften, Gründerinitiativen, lokalen Begegnungsorten,

Werkstätten, Reparaturangeboten, Co-Working-Flächen oder kleineren Nahversorgungsangeboten erteilt werden.

- (4) Die Zulassung ist zu befristen. Sie soll in der Regel für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren erteilt werden. Eine Verlängerung ist möglich, wenn die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 weiterhin vorliegen. Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere zu Nutzungsdauer, Nutzungsumfang, Immissionsschutz, Rückbau, Verkehr, Erschließung und Schutz angrenzender Nutzungen.
- (5) Im Außenbereich ist eine Zulassung nach Absatz 1 nur zulässig, wenn sie sich auf bestehende bauliche Anlagen oder bereits rechtmäßig versiegelte Flächen beschränkt, die Nutzung zeitlich befristet bleibt und öffentliche Belange im Sinne des § 35 Absatz 3 nicht beeinträchtigt werden. Eine Verfestigung oder Erweiterung splittersiedlungsartiger Strukturen darf nicht entstehen.
- (6) Bauordnungsrecht, Brandschutzrecht, Denkmalschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Umweltrecht, Arbeitsschutzrecht, Gaststättenrecht, Versammlungsstättenrecht, sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen sowie erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Anzeigen bleiben unberührt.
- (7) Die kommunale Planungshoheit bleibt unberührt. Die Regelung begründet keinen Anspruch auf Zulassung einer befristeten Zwischennutzung und keine Verpflichtung der Gemeinde, einer befristeten Zwischennutzung zuzustimmen oder hierfür Bauleitplanung zu betreiben.

#### **§ 246f**

##### **Sicherheits- und Nutzungskonzept bei befristeten Zwischennutzungen**

- (1) Die Zulassung einer befristeten Zwischennutzung nach § 246e kann davon abhängig gemacht werden, dass die antragstellende Person ein Sicherheits- und Nutzungskonzept vorlegt.
- (2) Das Konzept kann, soweit dies nach Art, Umfang und Dauer der vorgesehenen Nutzung erforderlich ist, insbesondere Angaben zu Art und Umfang der Nutzung, voraussichtlichen Nutzer- oder Besucherzahlen, Betriebszeiten, Erschließung, Verkehr, Rettungswegen, Brandschutz, Immissionsschutz, Stellplätzen, Barrierearmut, Rückgabe, Rückbau sowie zum Schutz angrenzender Nutzungen enthalten.
- (3) Die Anforderungen an das Konzept sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Weitergehende Anforderungen nach Bauordnungsrecht, Brandschutzrecht, Denkmalschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Umweltrecht, Arbeitsschutzrecht, Gaststättenrecht, Versammlungsstättenrecht oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

#### **§ 246g**

##### **Keine Absenkung von Schutzstandards**

- (1) Die Zulassung einer befristeten Zwischennutzung nach den §§ 246e und 246f führt nicht zu einer Absenkung von Anforderungen an Sicherheit, Gesundheit, Brandschutz, Immissionsschutz, Arbeitsschutz, Denkmalschutz, Umweltrecht, Verkehrssicherung oder sonstige öffentlich-rechtliche Schutzvorschriften.

- (2) Erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Anzeigen, Prüfungen oder Abnahmen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.
- (3) Die §§ 246e und 246f finden keine Anwendung auf bauliche Anlagen, Flächen oder Nutzungen, deren Errichtung oder bisherige Nutzung offensichtlich rechtswidrig ist, solange die Rechtmäßigkeit nicht hergestellt ist."

## **Artikel 2**

### **Übergangsvorschrift**

- (1) Die §§ 246e bis 246g des Baugesetzbuches sind auf Anträge anzuwenden, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellt werden.
- (2) Auf bereits begonnene Verfahren können die §§ 246e bis 246g des Baugesetzbuches angewendet werden, wenn die antragstellende Person dies beantragt und die zuständige Behörde dies für sachdienlich hält.

## **Artikel 3**

### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 02. Juli 2026

Sebastian Kronenberg und Fraktion

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen**

Ziel des Gesetzentwurfs ist es, befristete Zwischennutzungen bestehender baulicher Anlagen und bereits versiegelter Flächen im Bauplanungsrecht zu erleichtern. Der Entwurf schafft keinen allgemeinen Anspruch auf Nutzungsänderung und keine Absenkung materieller Schutzstandards. Er eröffnet vielmehr einen rechtssicheren planungsrechtlichen Prüfrahmen für Fälle, in denen Gebäude oder Flächen nur vorübergehend für neue Nutzungen aktiviert werden sollen.

Leerstand und ungenutzte Flächen können Ortskerne, Quartiere und ländliche Räume schwächen. Gleichzeitig fehlt es vielen Akteuren an bezahlbaren Räumen. Kulturträger, Jugendinitiativen, Vereine, soziale Projekte, gemeinnützige Initiativen, Gründerinitiativen, Handwerk, kleinteiliges Gewerbe und lokale Nahversorgung benötigen häufig gerade keine endgültige bauliche Neuentwicklung, sondern zeitlich begrenzte, flexible und verträgliche Nutzungsmöglichkeiten im Bestand.

Das geltende Bauplanungsrecht ist vorrangig auf die dauerhafte planungsrechtliche Einordnung von Vorhaben ausgerichtet. Befristete Zwischennutzungen können zwar im Einzelfall möglich sein, sind aber nicht ausdrücklich geregelt. Dadurch entstehen Unsicherheiten bei Vorhabenträgern, Eigentümern, Gemeinden und Genehmigungsbehörden. Dies kann dazu führen, dass potenziell geeignete Gebäude oder versiegelte Flächen ungenutzt bleiben, obwohl eine vorübergehende Nutzung städtebaulich verträglich wäre.

Der Entwurf beschränkt sich auf das Bauplanungsrecht. Bauordnungsrecht, Brandschutzrecht, Denkmalschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Umweltrecht, Arbeitsschutzrecht, Gaststättenrecht, Versammlungsstättenrecht und sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen bleiben unberührt. Die kommunale Planungshoheit wird ausdrücklich geschützt. Gemeinden werden nicht verpflichtet, einer Zwischennutzung zuzustimmen oder Bauleitplanung zu betreiben.

Der Gesetzentwurf fügt sich in das Camden Project der Freiheitlichen Reformfraktion ein. Während andere Bausteine Bundesliegenschaften, Förderprogramme, Kulturflächen, Jugendräume, Gründerorte, Bahnflächen und Mobilität adressieren, schafft dieser Entwurf den planungsrechtlichen Ermöglichungsrahmen für befristete Nutzungen im Bestand.

#### **II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs**

Artikel 1 ändert das Baugesetzbuch. In die Inhaltsübersicht werden die neuen Vorschriften §§ 246e bis 246g aufgenommen. Nach § 246d werden neue Regelungen zu befristeten Zwischennutzungen im Bestand, zu Sicherheits- und Nutzungskonzepten sowie zur Wahrung von Schutzstandards eingefügt.

§ 246e Absatz 1 regelt die Grundvoraussetzungen. Eine befristete Zwischennutzung bestehender baulicher Anlagen oder bereits versiegelter Flächen kann im Einzelfall planungsrechtlich zugelassen werden, wenn die Nutzung zeitlich befristet ist, städtebaulich vertretbar bleibt, öffentliche Belange nicht

entgegenstehen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, keine erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, die Nutzung mit den Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und die Gemeinde zustimmt.

§ 246e Absatz 2 und Absatz 3 beschreiben die Nutzungen, für die eine befristete Zwischennutzung insbesondere in Betracht kommen kann. Der Katalog ist beispielhaft und umfasst kulturelle, jugendpolitische, bildungsbezogene, soziale, gemeinnützige, lokale, gewerbliche und gemeinwohlorientierte Gründungszwecke.

§ 246e Absatz 4 regelt Befristung, Verlängerung und Nebenbestimmungen. Die Befristung verhindert, dass eine erleichterte Zwischennutzung zu einer dauerhaften Umgehung planungsrechtlicher Anforderungen wird. Nebenbestimmungen ermöglichen es, Konflikte mit Nachbarschaft, Verkehr, Immissionsschutz, Erschließung und Rückbau im Einzelfall zu steuern.

§ 246e Absatz 5 begrenzt die Anwendung im Außenbereich. Dort ist die Regelung nur auf bestehende bauliche Anlagen oder bereits rechtmäßig versiegelte Flächen beschränkt. Öffentliche Belange nach § 35 Absatz 3 dürfen nicht beeinträchtigt werden. Eine Verfestigung oder Erweiterung splittersiedlungsartiger Strukturen wird ausgeschlossen.

§ 246e Absatz 6 und Absatz 7 enthalten die zentralen Schutzklauseln. Sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen bleiben unberührt. Die kommunale Planungshoheit bleibt geschützt. Ein Anspruch auf Zulassung entsteht nicht.

§ 246f regelt, dass die Zulassung einer befristeten Zwischennutzung von einem Sicherheits- und Nutzungskonzept abhängig gemacht werden kann. Dadurch können insbesondere Nutzung, Besucherzahlen, Betriebszeiten, Erschließung, Verkehr, Rettungswege, Brandschutz, Immissionsschutz, Rückgabe und Rückbau im Einzelfall frühzeitig geklärt werden.

§ 246g stellt klar, dass durch die Erleichterung befristeter Zwischennutzungen keine Schutzstandards abgesenkt und keine offensichtlich rechtswidrigen Zustände legalisiert werden. Erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Anzeigen, Prüfungen oder Abnahmen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

Artikel 2 enthält Übergangsvorschriften.

Artikel 3 regelt das Inkrafttreten.

### **III. Gesetzgebungskompetenz**

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 des Grundgesetzes. Die Regelung betrifft das Bodenrecht und damit das Bauplanungsrecht.

Der Entwurf beschränkt sich auf bauplanungsrechtliche Regelungen. Er trifft keine eigenen Vorgaben zum Bauordnungsrecht, Denkmalschutzrecht, Brandschutzrecht, Immissionsschutzrecht oder sonstigen Bereichen, die den Ländern oder anderen zuständigen Stellen obliegen. Ebenso werden Gemeinden nicht verpflichtet, bestimmte Nutzungen zuzulassen, Bauleitplanung zu betreiben oder eigene Programme einzurichten.

Die kommunale Planungshoheit bleibt ausdrücklich unberührt. Die Zustimmung der Gemeinde ist Voraussetzung der Zulassung. Damit wird sichergestellt, dass die örtliche Entscheidung über städtebauliche Entwicklung, Nutzungsverträglichkeit und planerische Steuerung nicht durch den Bund ersetzt wird.

#### **IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union**

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union vereinbar.

Umwelt-, artenschutz-, immissionsschutz-, vergabe- und beihilferechtliche Vorgaben der Europäischen Union bleiben unberührt und sind im Einzelfall zu beachten. Die Regelung schafft keine Ausnahme von unionsrechtlichen Anforderungen und keine eigenständige Förderung wirtschaftlicher Tätigkeiten.

## **V. Kosten und Erfüllungsaufwand**

Für den Bund entstehen keine unmittelbaren Haushaltsausgaben.

Für Länder und Kommunen entstehen keine neuen Pflichtaufgaben. Die Regelung eröffnet lediglich eine zusätzliche planungsrechtliche Möglichkeit im Rahmen bestehender Zuständigkeiten. Eine Gemeinde ist nicht verpflichtet, einer befristeten Zwischennutzung zuzustimmen oder hierfür Bauleitplanung zu betreiben.

Für Genehmigungsbehörden kann im Einzelfall Prüfaufwand entstehen, wenn Anträge auf befristete Zwischennutzung gestellt werden oder ein Sicherheits- und Nutzungskonzept geprüft wird. Dieser Aufwand wird dadurch begrenzt, dass die Vorschriften nur bestehende bauliche Anlagen und bereits versiegelte Flächen erfassen, klare Voraussetzungen benennen und sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen unberührt lassen.

Für Bürgerinnen und Bürger entsteht kein zusätzlicher verpflichtender Erfüllungsaufwand. Für die Wirtschaft kann im Einzelfall Entlastung entstehen, wenn befristete Nutzungen im Bestand leichter rechtsicher geprüft und umgesetzt werden können.

## **VI. Weitere Gesetzesfolgen**

Der Gesetzentwurf kann dazu beitragen, Leerstand zu reduzieren, vorhandene bauliche Anlagen sinnvoller zu nutzen und Ortskerne, Quartiere sowie ländliche Räume zu beleben. Er kann Kultur, Jugend, soziale Projekte, Vereine, Bildung, lokale Begegnung, Nahversorgung, Handwerk, kleinteiliges Gewerbe und gemeinwohlorientierte Gründung unterstützen.

Nachhaltigkeitspolitisch kann der Entwurf positiv wirken, weil er die Nutzung vorhandener Gebäude und bereits versiegelter Flächen erleichtert, statt zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu fördern. Er setzt auf Bestand, Umnutzung und zeitlich begrenzte Aktivierung vorhandener Ressourcen.

Gleichstellungspolitische Auswirkungen sind nicht unmittelbar ersichtlich. Sozial- und strukturpolitisch kann der Entwurf positiv wirken, weil niedrigschwellige Räume für Begegnung, Kultur, Jugendangebote und soziale Projekte insbesondere dort Bedeutung haben, wo lokale Infrastruktur geschwächt ist.

Bürokratische Belastungen werden durch klare Voraussetzungen, Befristung, Schutzklauseln und die Beschränkung von Sicherheits- und Nutzungskonzepten auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Regelung kann zugleich Rechtsunsicherheit verringern.

## **VII. Befristung und Evaluierung**

Eine Befristung der Regelung ist nicht vorgesehen. Befristete Zwischennutzungen im Bestand sind dauerhaft relevante Instrumente zur Aktivierung leerstehender Gebäude und bereits versiegelter Flächen.

Eine gesonderte Evaluation ist nicht vorgesehen. Die Bundesregierung kann im Rahmen allgemeiner städtebaulicher Berichte, BauGB-Fortentwicklungen und der Auswertung von Praxisrückmeldungen prüfen, ob die Regelung angepasst oder fortentwickelt werden muss.

**B. Besonderer Teil****Zu Artikel 1****Änderung des Baugesetzbuches****Zu Nummer 1**

Die Inhaltsübersicht wird an die Einfügung der neuen §§ 246e bis 246g angepasst.

**Zu Nummer 2**

Nummer 2 fügt nach § 246d die neuen §§ 246e bis 246g in das Baugesetzbuch ein.

**Zu § 246e Absatz 1**

Absatz 1 enthält die Grundregelung für befristete Zwischennutzungen im Bestand. Die Vorschrift erfasst bestehende bauliche Anlagen und bereits versiegelte Flächen. Damit wird sichergestellt, dass die Erleichterung auf vorhandene Substanz und bereits in Anspruch genommene Flächen beschränkt bleibt.

Die Zulassung setzt voraus, dass die Nutzung von Beginn an zeitlich befristet ist. Sie muss städtebaulich vertretbar sein, öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen dürfen nicht zu erwarten sein.

Die Zustimmung der Gemeinde ist ausdrücklich erforderlich. Dadurch wird die kommunale Planungshoheit gewahrt und sichergestellt, dass örtliche Entwicklungsentscheidungen nicht gegen den Willen der Gemeinde übergangen werden.

**Zu § 246e Absatz 2**

Absatz 2 beschreibt beispielhaft die Zwecke, für die eine befristete Zwischennutzung in Betracht kommen kann. Die Aufzählung umfasst insbesondere Kultur, Jugend, Bildung, soziale und integrative Zwecke, gemeinnützige Nutzungen, Vereine, lokale Begegnung, Nahversorgung, Handwerk, kleinteiliges Gewerbe, Kreativwirtschaft, Co-Working und gemeinwohlorientierte Gründung. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

**Zu § 246e Absatz 3**

Absatz 3 konkretisiert typische Nutzungsformen. Erfasst werden etwa Kulturorte, Proberäume, Ateliers, kleine Bühnen, Jugendangebote, Bildungsangebote, soziale Projekte, Vereine, gemeinnützige Initiativen, Genossenschaften, Gründerinitiativen, lokale Begegnungsorte, Werkstätten, Reparaturangebote, Co-Working-Flächen und kleinere Nahversorgungsangebote. Dadurch wird die Praxisorientierung der Regelung gestärkt.

**Zu § 246e Absatz 4**

Absatz 4 regelt die Befristung. Die befristete Zwischennutzung soll in der Regel für bis zu fünf Jahre zugelassen werden können. Damit wird einerseits Planungssicherheit für Projekte geschaffen, andererseits aber verhindert, dass eine erleichterte Zulassung dauerhaft an die Stelle einer regulären planungsrechtlichen Beurteilung tritt.

Die Möglichkeit von Nebenbestimmungen erlaubt es, örtliche Konflikte im Einzelfall zu steuern. Dies betrifft insbesondere Nutzungsumfang, Immissionsschutz, Rückbau, Verkehr, Erschließung und Schutz angrenzender Nutzungen.

#### **Zu § 246e Absatz 5**

Absatz 5 begrenzt die Anwendung im Außenbereich. Gerade im Außenbereich müssen Zersiedelung, neue Nutzungskonflikte und eine Verfestigung nicht gewünschter Strukturen verhindert werden. Deshalb ist die Zulassung dort nur auf bestehende bauliche Anlagen oder bereits rechtmäßig versiegelte Flächen beschränkt.

Öffentliche Belange nach § 35 Absatz 3 dürfen nicht beeinträchtigt werden. Eine Verfestigung oder Erweiterung splittersiedlungsartiger Strukturen darf nicht entstehen.

#### **Zu § 246e Absatz 6**

Absatz 6 enthält eine zentrale Schutzklausel. Die Vorschrift stellt klar, dass Bauordnungsrecht, Brandschutzrecht, Denkmalschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Umweltrecht, Arbeitsschutzrecht, Gaststättenrecht, Versammlungsstättenrecht, sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen sowie erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Anzeigen unberührt bleiben. Die bauplanungsrechtliche Erleichterung ersetzt daher keine anderen Schutz- oder Genehmigungsanforderungen.

#### **Zu § 246e Absatz 7**

Absatz 7 schützt die kommunale Planungshoheit und stellt klar, dass kein Anspruch auf Zulassung entsteht. Gemeinden werden nicht verpflichtet, bestimmten Zwischennutzungen zuzustimmen oder Bauleitplanung zu betreiben. Die Vorschrift ist ein Ermöglichungsinstrument, kein Durchgriffsrecht des Bundes.

#### **Zu § 246f**

§ 246f ermöglicht es, die Zulassung einer befristeten Zwischennutzung von einem Sicherheits- und Nutzungskonzept abhängig zu machen. Die Vorschrift schafft kein eigenständiges Fachrecht für Brandschutz, Bauordnung oder Immissionsschutz, sondern dient der bauplanungsrechtlichen und verwaltungspraktischen Strukturierung des Einzelfalls.

Das Konzept kann insbesondere Angaben zu Nutzungsumfang, Nutzer- oder Besucherzahlen, Betriebszeiten, Erschließung, Verkehr, Rettungswegen, Brandschutz, Immissionsschutz, Stellplätzen, Barrierearmut, Rückgabe, Rückbau und zum Schutz angrenzender Nutzungen enthalten. Die Anforderungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken, damit niedrigschwellige Zwischennutzungen nicht durch unverhältnismäßige Konzeptpflichten verhindert werden.

#### **Zu § 246g**

§ 246g stellt klar, dass die Erleichterung befristeter Zwischennutzungen keine Absenkung von Schutzstandards bewirkt. Anforderungen an Sicherheit, Gesundheit, Brandschutz, Immissionsschutz, Arbeitsschutz, Denkmalschutz, Umweltrecht, Verkehrssicherung und sonstige öffentlich-rechtliche Schutzvorschriften bleiben unberührt.

Die Vorschrift stellt außerdem klar, dass erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Anzeigen, Prüfungen oder Abnahmen nicht ersetzt werden. Offensichtlich rechtswidrige bauliche Anlagen, Flächen oder Nutzungen werden durch die §§ 246e und 246f nicht legalisiert.

Zu Artikel 2

#### **Übergangsvorschrift**

Artikel 2 regelt die Anwendung der neuen Vorschrift auf Anträge, die nach Inkrafttreten des Gesetzes gestellt werden. Bereits begonnene Verfahren können einbezogen werden, wenn die antragstellende Person dies beantragt und die zuständige Behörde dies für sachdienlich hält. Dadurch wird eine flexible und verwaltungspraktikable Anwendung ermöglicht.

#### **Zu Artikel 3**

##### **Inkrafttreten**

Artikel 3 regelt das Inkrafttreten am Tag nach der Verkündung.