Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Eingesendet durch den Deutschen Holzwirtschaftsrat e.V. (DHWR)

Lobbyregister-Nummer beim Deutschen Bundestag: R006485

Dienstag, den 10.06.2025

Der Deutsche Holzwirtschaftsrat e.V. (DHWR) unterstützt das Anliegen des Gesetzgebers die Voraussetzungen für einen beschleunigten Wohnungsbau in Deutschland zu verbessern. Die vorgesehenen Änderungen im Baugesetzbuch, insbesondere die Einfügung eines neuen § 246e BauGB, die Anpassungen des § 31 Abs. 3 BauGB sowie die Erweiterung des § 34 Abs. 3a BauGB, werden als geeignete Maßnahmen eingeschätzt, um Hemmnisse im Planungsrecht abzubauen und bestehende Flächenpotenziale besser nutzbar zu machen.

Die vorgesehene Beschleunigung von Planung und Genehmigung hat unmittelbare Auswirkungen auf die dringend erforderliche Investitionsbereitschaft im Immobilien- und Wohnungssektor und kann die nachgelagerten holzverarbeitenden Betriebe aktiv fördern. Neben der Beschleunigung von Planung und Genehmigung sollte die Bundesregierung darüber hinaus auch Maßnahmen ergreifen, die Baukosten zu senken. Wichtige Stellschrauben hierfür sind zu senkende Bürokratiekosten und Berichtspflichten, die dringend notwendige Digitalisierung in Planung und Genehmigungsverfahren voranzutreiben und eine Förderung des Holzbaus basierend auf der Klimafreundlichkeit der Baustoffe. Für die Wende im Bauwesen zugunsten des klimafreundlichen und sozialen Wohnungsbaus braucht es verlässliche und ausreichend ausgestattete Förderprogramme, um die Klimaziele zu erreichen und die Wohnungsnot zu lindern.

I. Bewertung der vorgesehenen Änderungen im Baugesetzbuch

a) § 246e BauGB (Wohnungsbauvorhaben von öffentlichem Interesse):

Der neue § 246e BauGB schafft die Möglichkeit, für Wohnungsbauvorhaben von besonderem öffentlichem Interesse – insbesondere ab sechs Wohneinheiten – befristet bis zum 31.12.2030 von den Festsetzungen des Bauleitplans abzuweichen. Der DHWR unterstützt diese Flexibilisierung ausdrücklich, spricht sich aber für die Aufhebung der Befristung aus. Für vorgefertigte Bauprodukte, serielle Bauverfahren und standardisierte Ausbausysteme eröffnet die Vorschrift Planungs- und Investitionssicherheit und ist damit langfristig zu erhalten.

Allerdings ist zu beachten, dass die Vorschrift unter Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde (§ 36a BauGB) steht. Eine restriktive kommunale Anwendung kann die intendierte Wirkung erheblich

schmälern. Es wird daher angeregt, die kommunale Mitwirkungspflicht durch geeignete Leitlinien und projektbezogene Beratung des Bundes zu unterstützen.

b) § 31 Abs. 3 BauGB (mehrfache Befreiungstatbestände ohne Rechtsverordnung):

Die vorgesehene Möglichkeit, Befreiungen auch mehrfach in vergleichbaren Fällen zu erteilen, ist sachgerecht. Für typisierte, vorgefertigte Bauteile, Elemente und Systemlösungen bedeutet dies eine erhebliche Planungssicherheit. Eine Klarstellung, dass auch objektübergreifende Wiederholungsfälle umfasst sind, wäre im Sinne der Praxis hilfreich.

Der Wegfall der Notwendigkeit einer Rechtsverordnung gem. § 201a BauGB als Voraussetzung für eine Befreiung, ist ausdrücklich zu begrüßen. Der Erlass entsprechender Verordnungen durch die Landesregierung kann ein langwieriger und bürokratischer Prozess sein. Ohne diese Hürde ist schnelleres Bauen in Gebieten mit Wohnungsnot leichter möglich. Auf Grundlage dieser Änderung wäre es äußerst zu begrüßen, wenn der Gesetzgeber in Erwägung zieht, solche Vereinfachungen vermehrt einzuführen.

c) § 34 Abs. 3a BauGB (Abweichungen vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich):

Die vorgesehene Erweiterung ermöglicht Nachverdichtung und Umnutzung auch in strukturkonservativen Quartieren. Womit die Nachfrage nach hochwertigen Innenausbauleistungen, energetischer Sanierung sowie modernen Wohnlösungen gestärkt werden kann. Dies wirkt sich positiv auf die gesamte Holzwirtschaft aus.

II. Ergänzungen für weitere Erleichterungen für den Wohnungsbau

Trotz der begrüßenswerten Änderungen im Planungsrecht enthält der Entwurf nach Auffassung der Holzwirtschaft nicht alle notwendigen Erleichterungen, um den Wohnungsbau umfassend zu beschleunigen. Insbesondere fehlen Regelungen zu folgenden Aspekten, die für eine ganzheitliche Wohnungsbauoffensive wichtig wären:

- Den Klimafreundlichen Holzbau aktiv fördern. Die Bauwende kann in Einklang mit den klimazielen gelingen, möglich wird dies durch den Einsatz von Holz. Damit dies für die Bauherrenschaft attraktiv ist, muss es eine langfristige Förderung des Holzbaus für alle Gebäudetypen geben
- Digitalisierung der Bau- und Genehmigungsverfahren: Der Entwurf adressiert nicht die nach wie vor schleppende Digitalisierung in Bauplanung und Baugenehmigung. Viele Verfahren sind papierbasiert und unterschiedlich von Bundesland zu Bundesland. Eine Beschleunigung erfordert jedoch bundesweite digitale Standards – z.B. elektronische Bauanträge, Online-Beteiligungsverfahren und digitale Planunterlagen. Fehlend sind hier konkrete Vorgaben oder Förderimpulse. Ein digitalisierter, medienbruchfreier Prozess ist zeitsparend und Transparenz steigernd. Einführung solcher Verfahren muss parallel vorangetrieben werden, damit die neuen planungsrechtlichen Spielräume (siehe oben I.) auch zügig praktisch umgesetzt werden können.
- Planungsvereinfachung und -beschleunigung bei Bauleitplänen: Während der Entwurf Erleichterungen innerhalb des geltenden Planungsrahmens schafft, fehlt es an Maßnahmen zur Beschleunigung der Bebauungsplanverfahren selbst. Eine grundlegende Vereinfachung

der Planaufstellung – etwa durch verkürzte Fristen, frühzeitige Bündelung von Beteiligungsverfahren oder den verstärkten Einsatz von standardisierten Bebauungsplantypen ist ein wichtiger Hebel, um mittel- und langfristig mehr Bauland bereitzustellen. Auch die Übernahme verbindlicherer Fristen für Behörden und Träger öffentlicher Belange im Planverfahren oder ein effektiveres Management von Einwendungen (z.B. Parallelisierung von Verfahrensschritten) sind Aspekte, die im Entwurf nicht behandelt werden. Hier besteht Nachholbedarf, da viele Wohnungsbauprojekte an langwierigen Planverfahren hängen. Im weiteren Gesetzgebungsverlauf sind ergänzende Initiativen zur Planungsbeschleunigung zu prüfen und neben einer Erleichterung der Bestandes Aufstockung und Sanierung, auch die Neubegründung von Bauland zugunsten der Wohnraumschaffung zu überarbeiten.

- Vereinheitlichung und Vereinfachung der Landesbauordnungen: Der Umstand, dass es in Deutschland weiterhin 16 unterschiedliche Landesbauordnungen gibt, stellt ein wesentliches Hindernis für eine zukunftsorientierte Baupolitik dar. Die erheblichen inhaltlichen Abweichungen verursachen nicht nur zusätzlichen Planungsaufwand, sondern führen auch zu verlängerten Genehmigungsverfahren und steigenden Kosten. Besonders für holzverarbeitende Unternehmen, die bundesweit tätig sind, bedeutet dies eine hohe Belastung und eine Einschränkung ihrer Innovationskraft. Der aktuelle Entwurf zur Änderung des Baugesetzbuchs enthält mit der Neufassung von § 31 Abs. 3 BauGB einen ersten begrüßenswerten Schritt. Dieser greift jedoch zu kurz. Es bedarf einer bundesweiten Initiative mit dem Ziel, die Landesbauordnungen – soweit verfassungsrechtlich möglich – zu vereinfachen und zu harmonisieren. Nur so können Planungssicherheit und Effizienz für alle Beteiligten erhöht werden.

- Normung und Standardisierung im Bauwesen: Ein weiteres zentrales Hemmnis liegt in der übermäßigen Komplexität technischer Normen. Insbesondere die uneinheitliche Auslegung von Anforderungen im Schall-, Brand- und Wärmeschutz erschwert den Einsatz innovativer Bauprodukte und führt zu Verzögerungen sowie erheblichen Mehrkosten. Dies trifft insbesondere serielle und modulare Bauweisen, die für den schnellen Wohnungsbau von zentraler Bedeutung sind – und in denen die Holzwirtschaft eine Schlüsselrolle einnimmt. Die technische Entwicklung in der Holzbaubranche schreitet rasant voran. Die Normung kann diesem Tempo derzeit nicht folgen. Damit bleiben Effizienzpotenziale ungenutzt. Der Bund muss daher, trotz föderaler Zuständigkeiten und der Rolle privater Normungsinstitute (z. B. DIN), im Rahmen seiner politischen Verantwortung vereinfachende Impulse setzen.

III. Forderungen und Ergänzungen

Die im Referentenentwurf enthaltenen Änderungen sind ein erster richtiger Schritt, legen aber den Dokus nicht weitreichend genug aus die Bauwende zugunsten des Klimaschutzes, daher fordert der DHWR:

1. Neue Chancen für klimafreundlichen, vorgefertigten Holzbau

- Die Erweiterung von Befreiungsmöglichkeiten (§ 31 Abs. 3 BauGB), ergänzende Regelungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3a BauGB) sowie die neue Experimentierklausel

(§ 246e BauGB) ermöglichen eine deutlich flexiblere Entwicklung von Wohnprojekten – insbesondere mit seriellem oder modularem Holzbau.

- Aufstockungen in Holzbauweise, die bisher an der Überschreitung von Baugrenzen scheiterten, können nun durch Befreiungen genehmigt werden. Vor allem durch das geringe Eigengewicht und die hohe Vorfertigungstiefe des Holzbaus entstehen hier erhebliche Vorteile.
- Umnutzungen bestehender Gebäude, etwa Büro- zu Wohnraum, lassen sich mit vorgefertigten Holzelementen schnell und ressourceneffizient realisieren – auch im laufenden Betrieb.
- Die Experimentierklausel § 246e BauGB kann als Katalysator für die serielle Nachverdichtung mit Holzmodulen dienen, da sie aufwändige Bebauungsplanverfahren überflüssig macht.

Forderung des DHWR: Die Länder und Kommunen müssen die neuen Spielräume aktiv nutzen. Gleichzeitig fordert der DHWR gezielte Schulungen und Handlungsempfehlungen für Bauämter und Genehmigungsbehörden, um Vorurteile gegenüber modernen Holzbauweisen abzubauen und deren Potenziale voll zu erschließen.

2. Flexibilisierung beim Emissions- und Immissionsschutz: Holz kann Lösungen bieten

- Durch Abweichungen von der TA Lärm bei entsprechender städtebaulicher Begründung (§ BauGB-Entwurf) können nun auch in innerstädtischen, lärmbelasteten Lagen neue Wohnungen ermöglicht werden.
- Der Holzbau bietet zahlreiche technische Lösungen, um aktiven und passiven Schallschutz mit Materialeffizienz und modularem Bauen zu verbinden. Gerade bei Nachverdichtung und Quartiersentwicklung eröffnen sich hier nachhaltige Optionen, auch in verdichteten Stadtgebieten.

Forderung des DHWR: Den Emissionsschutz zugunsten der Wohnraumschaffung anpassen und die Vorteile des Rohstoffes Holz nutzen.

3. Klimaschutz durch Materialwahl stärken – Holz als Schlüsselressource

- Die Neuregelungen verfolgen primär eine Beschleunigungslogik, bieten aber gleichzeitig die Chance, auch Klimaschutzaspekte im Bauwesen zu stärken. Holz ist als CO_2-speichernder, nachwachsender Baustoff prädestiniert, um schnell und nachhaltig neuen Wohnraum zu schaffen.
- Die serielle Holzbauweise vereint Klimaschutz mit Bauzeitverkürzung, Ressourceneffizienz und städtebaulicher Qualität, wodurch schnell bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

- Die geplante „Materialneutralität“ im Gesetz darf nicht dazu führen, dass klimaschädliche Baustoffe ohne Nachweis der Nachhaltigkeit in gleichem Maß von den beschleunigten Verfahren profitieren.

Forderung des DHWR: Der Holzbau muss im Sinne der Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit der Baubranche aktiv gefördert und unterstützt werden. Die öffentliche Hand ist hierbei ein Vorbild und sollte eine Integration von Nachhaltigkeitskriterien in kommunale und staatliche Vergabeprozesse aufnehmen und den Ausbau der öffentlichen Beschaffung zugunsten des klimafreundlichen Holzbaus auslegen.

IV. Fazit

Die geplanten Änderungen im BauGB eröffnen dem modernen Holzbau neue Perspektiven und ermöglichen eine zügige Schaffung von Wohnraum. Damit die neuen Regelungen ihre klimapolitische Wirkung voll entfalten muss Holz als Lösungsbaustein gefördert werden. Der DHWR appelliert an Gesetzgeber und Verwaltung, diese Chance zu nutzen – für mehr Wohnraum, weniger Bürokratie und mehr Klimaschutz.

Deutscher Holzwirtschaftsrat e.V.

Chausseestr. 99 I 10115 Berlin
Tel: +49 30 39 88 724 50
E-Mail: mail@dhwr.de
Web: www.dhwr.de

Präsident: Erwin Taglieber
Vize-Präsident: Jörn Kimmich
Geschäftsführer: Dr. Denny Ohnesorge
Vereinsregister: R006485
Amtsgericht: Berlin-Charlottenburg