Stellungnahme

HAUPTVERBAND DER DEUTSCHEN HOLZINDUSTRIE

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Stellungnahme zum	Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
Eingesendet durch den	Hauptverband der Deutschen Holzindustrie und Kunststoffe verarbeitenden Industrie und verwandter Industrie- und Wirtschaftszweige e.V. (HDH) Lobbyregister-Nummer beim Deutschen Bundestag: R001712
Datum	Dienstag, den 10.06.2025

Der Hauptverband der Deutschen Holzindustrie und Kunststoffe verarbeitenden Industrie e. V. (HDH) begrüßt ausdrücklich das Anliegen des Gesetzgebers, mit dem vorliegenden Referentenentwurf 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 setzt die erwarteten Wachstumsimpulse im Ausbaugewerbe sowie nachgelagertem Möbel- und Ausstattungssektor. Neben der Beschleunigung von Planung und Genehmigung sollte die Bundesregierung darüber hinaus auch Maßnahmen ergreifen, die Baukosten weiter zu senken. Hierzu zählen wir maßgeblich Bürokratiekosten, die durch überbordende Berichtspflichten entstehen sowie die notwendige Digitalisierung in Planung und Genehmigung voranzutreiben. Für die Sanierung des Bestands sowie den klimafreundlichen und sozialen Wohnungsbau 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 HDH begrüßt diese Flexibilisierung ausdrücklich, spricht sich aber für die Aufhebung der Befristung aus. Für industriell gefertigte 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. Der HDH weist darauf hin, dass eine restriktive kommunale Anwendung die intendierte Wirkung erheblich schmälern kann. 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, industriell hergestellte 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. Aus Sicht des HDH kann dadurch auch die Nachfrage nach hochwertigen Innenausbauleistungen, energetischer Sanierung sowie modernen Wohnlösungen gestärkt werden. Dies wirkt wertschöpfend für zahlreiche Bereiche der Holzindustrie jenseits des Rohbaus.

II. Ergänzungen für weitere Erleichterungen für den Wohnungsbau

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

- **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. Hier vermisst die Holzindustrie konkrete Vorgaben oder Förderimpulse. Ein digitalisierter, medienbruchfreier Prozess würde nicht nur Zeit sparen, sondern auch Transparenz erhöhen. Die Einführung solcher Verfahren sollte 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. Der HDH regt an, im weiteren Gesetzgebungsverlauf 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.
- **Normung und Standardisierung im Bauwesen:** Ein weiteres Hindernis für kostengünstigen und schnellen Wohnungsbau sind überkomplexe technische Normen und Standards. Zwar fällt die Bauordnungs- und Normungsmaterie größtenteils in die Zuständigkeit der Länder bzw. privater Normungsinstitute (DIN etc.), doch ist es die Aufgabe des Bundes im Sinne einer Initiative zum Bürokratieabbau auf Vereinfachungen

zu imitieren. Es ist notwendig, dass bundeseinheitliche Richtlinien für serielle und modulare Bauweisen geschaffen werden. Derzeit führen vielfältige Normen (etwa im Schall-, Brand- und Wärmeschutz) und deren uneinheitliche Auslegung zu Verzögerungen und Mehrkosten. Insbesondere innovative Bauprodukte aus Holz stoßen bisweilen auf normative Hürden, da Normen langsamer fortgeschrieben werden als die Produktentwicklungen. Zwar schafft der Entwurf planungsrechtlich mehr Spielraum, doch ohne begleitende Anpassungen in der Normung bleiben Effizienzgewinne teilweise ungenutzt. Hier fordert der HDH eine Überprüfung und Bereinigung von Bau-Normen.

- **CO_2-bindende und emissionsarme Materialien fördern**: Es bedarf einer Wende im Bausektor, die mithilfe Co_2-bindender und emissionsarmer Materialien im Einklang mit der Erreichung der Klimaziele gelingen kann. Damit dies für die Bauherrenschaft attraktiv ist, muss es eine Förderung dieser Baumaterialien geben.
- **Vereinheitlichung und Vereinfachung von Bauordnungen:** Es ist nicht nachvollziehbar, dass es nach wie vor 16 verschiedene Bauordnungen in Deutschland gibt. Nicht nur weichen diese im Detail erheblich voneinander ab, sondern sie verursachen einen erhöhten Planungsaufwand. Industrielle Betriebe haben bei einem deutschlandweiten Tätigkeitsfeld unterschiedliche Standards einzuhalten und Voraussetzungen zu erfüllen. Dies sorgt auf allen Seiten für erheblichen Zeitverlust und Steigerung der Kosten. Der Entwurf sieht zwar eine erste Vereinfachung durch die Änderung in § 31 Abs. 3 BauGB vor. Es müssten jedoch noch weitere Anreize für eine Bürokratieentlastung in den einzelnen Ländern geschaffen werden. Der HDH regt an eine bundesweite Initiative zu starten, durch die alle Bauordnungen so weit wie möglich vereinfacht und vereinheitlicht werden.

Zusammenfassend sind die planungsrechtlichen Änderungen im Referentenentwurf zwar hilfreich, greifen aber zu kurz, wenn sie nicht von weiteren Maßnahmen flankiert werden. Eine echte Beschleunigung des Wohnungsbaus erfordert ein Gesamtpaket aus planungs-, bauordnungs- und prozessualen Reformen. Der HDH regt daher an, parallel zum vorliegenden Gesetz weitere Schritte einzuleiten, um Bürokratie abzubauen, Verfahren zu digitalisieren und die Bauordnung im Sinne von Nachhaltigkeit und Innovation zu modernisieren.

III. Auswirkungen auf den Holzbau

Die vorgeschlagenen Neuerungen werden den Holzbau in Deutschland in mehrfacher Hinsicht beeinflussen. Als Verband der Holzindustrie betrachten wir insbesondere folgende Implikationen:

- Baugenehmigungen und Projektchancen für den Holzbau: Durch die erweiterten Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB) sowie die neue Experimentierklausel § 246e BauGB können zahlreiche Wohnbauprojekte schneller genehmigt werden, die bislang an planungsrechtlichen Grenzen scheiterten. Dies eröffnet

dem Holzbau zusätzliche Marktchancen. Beispielsweise können Aufstockungen in Holzbauweise, die ein Bebauungsplan ursprünglich nicht vorsah (z.B. Überschreitung der Bauhöhe), nun per Befreiung ermöglicht werden. Holz bietet hier konstruktive Vorteile (geringes Gewicht, Vorfertigung), sodass solche Vorhaben besonders effizient realisiert werden können. Auch die Umnutzung von Bestandsgebäuden – etwa Umwandlung von Büros in Wohnungen – lässt sich mit vorgefertigten Holzelementen schnell und flexibel umsetzen. Der § 246e BauGB ist in diesem Kontext ein Katalysator: Er erlaubt z.B. die serielle Nachverdichtung mit Holzmodulen, ohne für jedes Grundstück den B-Plan ändern zu müssen. Insgesamt erwarten wir, dass die Neuregelungen Genehmigungsverfahren im Holzbau beschleunigen, da innovative Wohnkonzepte nicht mehr an starren Planvorgaben scheitern. Wichtig ist allerdings, dass auch die Bauaufsichtsbehörden offen für moderne Holzbau-Lösungen sind – hier wird der HDH weiterhin Aufklärungsarbeit leisten, damit die im Planungsrecht geschaffenen Freiheiten in der Praxis voll ausgeschöpft werden.

- Abweichungen bei Emissionsschutz und Umweltanforderungen: Der Entwurf erleichtert es den Kommunen, Lärmschutzauflagen flexibler zu handhaben. Insbesondere kann im Bebauungsplan nun festgesetzt werden, dass bestimmte Lärmwerte überschritten werden dürfen, *abweichend von der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm)*, sofern dies städtebaulich begründet ist. Für den Wohnungsbau bedeutet dies, dass z.B. innerstädtisch in etwas lauteren Lagen dennoch Wohnungen ermöglicht werden können (etwa durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen). Der Holzbau kann hierbei Lösungen bieten, die Materialeffizienz, Bewohnerverträglichkeit und moderne Bauweisen verbinden. Aufgrund des Wohnungsmangels ist von der TA Lärm Abstand zu nehmen.
- Klimafreundliches Bauen: Der Entwurf zielt zwar primär auf Beschleunigung, hat aber auch implizite Klimawirkungen. Jede neu geschaffene Wohnung verursacht einen ökologischen Fußabdruck – umso wichtiger ist es, dass der zusätzliche Wohnraum möglichst klimaverträglich errichtet wird. Hier sieht der HDH den Holzbau als entscheidenden Faktor, denn Holz ist ein nachwachsender, CO_2-speichernder Baustoff. Die geplanten Erleichterungen sind *materialneutral* ausgestaltet, d.h. es gibt keine spezifischen Förderungen für klimafreundliche Materialien im Gesetzestext. Allerdings bedeutet Materialneutralität zugleich, dass Holz als Baustoff gleiche Chancen hat, von den beschleunigten Verfahren zu profitieren. Die Holzindustrie wird diese Chancen nutzen, um zu demonstrieren, dass schneller Wohnungsbau und Klimaschutz vereinbar sind – etwa durch serielle Holzbauweise, die sowohl zeitliche Vorteile (durch Vorfertigung) bietet als auch CO_2-Emissionen einspart im Vergleich zum konventionellen Bau. Ein möglicher negativer Effekt könnte sein, dass durch erleichterte Verfahren vermehrt Bauprojekte umgesetzt werden, die nicht optimiert auf Energieeffizienz oder Klimaschutz sind

(Stichwort graue Energie in Baustoffen). Hier appelliert der HDH an Investoren und die öffentliche Hand, die Klimaziele nicht aus den Augen zu verlieren. Die beschleunigten Genehmigungen sollten genutzt werden, um klimafreundliche Wohnquartiere zu errichten – idealerweise mit einem hohen Anteil an Holz und anderen nachhaltigen Baustoffen. Die Holzindustrie steht bereit, um diesen „Wohnungsbauturbo" ökologisch zu unterstützen. Insgesamt sehen wir in den Neuregelungen keine Widersprüche zu den Klimaschutzzielen, sondern vielmehr die Gelegenheit, Klimaschutz und Wohnungsbau gemeinsam voranzubringen. Holzgebäude können hierbei eine Schlüsselrolle spielen, da sie schnellen Baufortschritt mit Klimaschutz verbinden.