

# Nachhaltige Gewerbegebiete im Saarpfalz-Kreis



Quelle: © KJ Kernplan GmbH

Ökologie trifft Ökonomie:  
Ein Leitfaden für Kommunen zur nachhaltigen  
Gewerbegebietsentwicklung im Saarpfalz-Kreis

ZENAPA

With the contribution of



LIFE Project ZENAPA  
LIFE 15 IPC/DE/000005

## AKTEURE

Im Auftrag:



Saarpfalz-Kreis  
Am Forum 1  
66424 Homburg  
[www.saarpfalz-kreis.de](http://www.saarpfalz-kreis.de)

Gefördert durch:

# ZENAPA



Ideengeber:



Wirtschaftsförderungsgesellschaft Saarpfalz mbH  
Saarpfalz-Park 1  
66450 Bexbach  
[www.wfg-saarpfalz.de](http://www.wfg-saarpfalz.de)

In Zusammenarbeit mit:

# KERN PLAN

Kernplan GmbH  
Kirchenstraße 12  
66557 Illingen  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de)

Haftungsausschluss:

Kofinanziert von der Europäischen Union. Die geäußerten Ansichten und Meinungen sind jedoch ausschließlich die des Autors/der Autoren und spiegeln nicht unbedingt die der Europäischen Union oder von CINEA wider. Weder die Europäische Union noch die Bewilligungsbehörde können für sie verantwortlich gemacht werden.

Stand: 06.12.2024

# INHALT

## Inhalt:

Vorwort	5
Aktuelle Trends und Themen	
10 Thesen	6
Rahmenbedingungen	
Warum nachhaltige Gewerbegebiete?	7
Planungs- und Umsetzungsschritte	
Welcher Weg führt zum Ziel?	11
Was können Bebauungspläne regeln?	
Bau- und Nutzungsstruktur	16
Grün- und Freiraumstruktur	17
Nachhaltige Energieversorgung	18
Natur- und Artenschutz	19
Verkehr, Mobilität, Stellplätze	20
Ver- und Entsorgung, Starkregenvorsorge	21
Weitere Steuerungs-/Fördermöglichkeiten	
Was kann darüber hinaus getan werden?	22
Mehrwert nachhaltiger Planung	
Wie wirkt sich das Ganze am Ende aus?	23
Zusammenfassung und Ausblick	
Wie lauten die wesentlichen Punkte?	25
Impressum	27



## VORWORT

Die wirtschaftliche Entwicklung einer Region oder Kommune ist essenziell, da mit ihr insbesondere die Schaffung bzw. der Erhalt von Arbeitsplätzen, die Stärkung der regionalen Wertschöpfung, die Generierung von Steuereinnahmen sowie die Förderung attraktiver Standortbedingungen verbunden sind und dadurch letztlich eine positive Positionierung im Wettbewerb um Unternehmen erreicht werden kann. Dies gilt umso mehr, da wir uns in einer schnelllebigen Zeit wiederfinden, die unter anderem durch den technischen Fortschritt, die Digitalisierung, die Globalisierung sowie die Veränderungen im Zuge des Klimawandels eine starke Dynamik aufweist und ein hohes Anpassungs- und Entwicklungsvermögen erfordert.

Die Notwendigkeit einer nachhaltigen Entwicklung ist heute unbestreitbar und stellt eine unserer größten Herausforderungen dar. In der Biosphäre Bliesgau, einer Region von außerordentlicher natürlicher Schönheit und biologischer Vielfalt, ist dieser Anspruch nicht nur eine Verpflichtung gegenüber der Umwelt, sondern auch eine Chance, ökologische Verantwortung mit wirtschaftlicher Effizienz und sozialer Gerechtigkeit zu verbinden. Dies gilt auch über die Biosphäre hinaus für den gesamten Saarpfalz-Kreis.

**Nachhaltige Gewerbegebiete bieten dabei die Möglichkeit, ökonomische Aktivitäten so zu gestalten, dass sie langfristige auf Klimafolgeanpassung und Umwelt reagieren und Vorteile für die Wirtschaft und die Gesellschaft insgesamt generieren. Die Konzentration auf Bestandsflächen und bereits beanspruchte Gebiete („Brownfields“) ist unter Nachhaltigkeitsaspekten sowie angesichts des „30-Hektar-Ziels“ natürlich zu priorisieren.**

Ökologische Nachhaltigkeit in Gewerbegebieten bedeutet, den Ressourcenverbrauch zu minimieren und die natürliche Umwelt zu schützen. Durch den Einsatz erneuerbarer Energien, die Reduktion von Emissionen und die Förderung der Biodiversität kann ein Gleichgewicht geschaffen werden, das nicht nur die Lebensqualität heutiger, sondern auch zukünftiger Generationen sichert. Die wirtschaftliche Effizienz kann unter anderem durch Perspektiven am Standort, einen effizienten Energieeinsatz und eine dadurch bedingte Senkung der Betriebskosten erreicht werden. Die Schaffung sozial verantwortlicher Arbeitsumgebungen stärkt wiederum den sozialen Zusammenhalt und ist Standortfaktor für die Beschäftigten. Eine solche Ausrichtung macht Gewerbegebiete auch für zukunftsorientierte Unternehmen attraktiver. Solche Unternehmen sind zunehmend auf der Suche nach Standorten, die ihre eigenen Nachhaltigkeitsziele unterstützen und reflektieren.

Dieser Leitfaden soll dabei als zukünftige Orientierungshilfe und Handlungsempfehlung dienen. Hierfür hat der Saarpfalz-Kreis, mit der Wirtschaftsförderung des Saarpfalz-Kreises als Partnerin, die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH beauftragt. Die Kommunen wurden im Rahmen eines Workshops in den Prozess eingebunden. Der Leitfaden spiegelt das gemeinsame Ziel wider, nicht nur kurzfristige wirtschaftliche Erfolge zu erzielen, sondern eine langfristige Vision für eine nachhaltige, resiliente und prosperierende Region zu verwirklichen.

Mit der Integration der hier vorgeschlagenen Strategien und Maßnahmen sind alle Beteiligten überzeugt, dass die Biosphäre Bliesgau und der gesamte Saarpfalz-Kreis einen wichtigen Schritt in der nachhaltigen Entwicklung, insbesondere von gewerblich genutzten Flächen, machen kann. Die Voraussetzungen sind da, um gemeinsam eine nachhaltige Zukunft zu gestalten.

# Aktuelle Trends und Themen

## 10 Thesen

1. Wir finden uns in einer schnelllebigen Zeit wieder. Klimawandel, demografischer Wandel, Digitalisierung und technischer Fortschritt sowie Globalisierung bringen ständig neue Fragen mit sich, die gelöst werden müssen.
2. Der Klimawandel ist bereits spürbar und beeinflusst alle Aspekte unseres Lebens sowie die natürliche Umwelt. Diese globale Herausforderung verlangt nach einem konsequenten und abgestimmten Handeln. Ein solides Fundament dafür kann durch nachhaltige und innovative Entwicklungen auf regionaler Ebene geschaffen werden. Dies gilt insbesondere für besondere Natur- und Kulturräume wie die Biosphäre Bliesgau.
3. Die Globalisierung und der zunehmende Wettbewerb um Unternehmen, Dienstleister und Gewerbetreibende machen ein deutliches und frühzeitiges politisches sowie gesellschaftliches Engagement hinsichtlich der wirtschaftlichen und sozialen Ausrichtung einer Region, eines Kreises oder eines Standortes erforderlich.
4. Der fortschreitende digitale Wandel eröffnet ländlichen Regionen viele Chancen, sich als zukünftige Arbeits- und Gewerbestandorte zu etablieren. Dies geschieht insbesondere durch das Überwinden räumlicher Distanzen, die Reduzierung von Kommunikations- und Transportkosten sowie zunehmender Telearbeit und Homeoffice-Möglichkeiten.
5. Der demografische Wandel führt dazu, dass sich unsere Gesellschaft verändert. Die Sicherung des Fach- und Arbeitskräftebedarfs ist dabei aus wirtschaftlicher Sicht eine der großen Herausforderungen der kommenden Jahre. Um negativen Entwicklungen entgegenzutreten, braucht es insbesondere eine aktive Willkommenskultur.
6. Unternehmen setzen sich zunehmend eigene Nachhaltigkeitsziele und rücken ökologische Themen in den Vordergrund, um ihre Umweltauswirkungen zu minimieren sowie den wachsenden Anforderungen von Verbrauchern, Investoren und Behörden gerecht zu werden.
7. Die Nachfrage nach passenden Industrie- und Gewerbeflächen übersteigt das bestehende und zukünftige Angebot. Insbesondere in Ballungsräumen werden verfügbare Flächen immer seltener. Daraus ergibt sich eine zunehmende Verantwortung für ländliche Gebiete, geeignete Ansiedlungsoptionen für Unternehmen bereitzustellen. Dabei wird sich die Flächenknappheit in Zukunft wohl noch weiter verschärfen.
8. Für ein zukunftsfähiges Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen ist es entscheidend, potenzielle Ansiedler auf die für sie optimal geeigneten Flächen zu verteilen. Um dies sicherzustellen, sind detaillierte Kenntnisse über die lokalen Gegebenheiten und Potenziale erforderlich. Zusätzlich ist eine nachhaltige Entwicklung dieser Flächen essenziell, um langfristig ökologische, ökonomische und soziale Vorteile zu sichern.
9. Eine aktive, regionale Vermarktung sowohl nach innen als auch nach außen ist wichtig, um Stärken und Potenziale einer Region in den Fokus zu rücken. Ein einheitliches und gemeinsames Auftreten kann nur von Vorteil sein. Der Ausbau gemeindeübergreifender Kooperationen hilft zudem, Synergien zu entwickeln und zu nutzen sowie neue Verflechtungen zu bilden. Auch damit wird ein entscheidender Beitrag zur zukünftigen gewerblichen Entwicklung geleistet.
10. Neue Ansätze zur Gewerbeflächenentwicklung helfen dabei, eine krisensichere Wirtschaft zu etablieren, indem sie die Abhängigkeit von globalen Wirtschafts- und Handlungssträngen mindern und gleichzeitig auf ein gesteigertes Gemeinwohl sowie einen effizienten Umgang mit Ressourcen hinwirken.

# Rahmenbedingungen

## Warum nachhaltige Gewerbegebiete?

### Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bezeichnet das Prinzip, Ressourcen so zu nutzen, dass die Bedürfnisse der gegenwärtigen Generation erfüllt werden, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen bei der Befriedigung eigener Bedürfnisse zu beeinträchtigen. Dieses Konzept basiert auf der Balance zwischen ökologischer Verantwortung, wirtschaftlicher Effizienz und sozialer Gerechtigkeit, um eine dauerhafte und gerechte Entwicklung zu fördern.

Ein nachhaltiges Gewerbegebiet ist dementsprechend eine zukunftsorientierte Entwicklung, die diese drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – harmonisch integriert.

**Ökologisch** durch die generelle Vermeidung von Eingriffen, Minimierung des Energieverbrauchs und effektive Wassermanagement-Systeme.

**Sozial** durch gelebte Chancengleichheit, Beteiligung aller relevanten Personengruppen und Schaffung eines qualitativ hochwertigen Umfeldes.

**Ökonomisch** durch leistungsfähige und wirtschaftlich effiziente Entwicklung, Bildung von Synergieeffekten und Förderung lokaler bzw. regionaler Wirtschafts- und Wertschöpfungsketten.

### Der Saarpfalz-Kreis

Der Saarpfalz-Kreis zeichnet sich durch seine vielfältige Kulturlandschaft und die Biosphäre Bliesgau aus. Zu den Kommunen des Kreises gehören die vier Städte Bexbach, Blieskastel, Homburg (Kreisstadt) und St. Ingbert sowie die drei Gemeinden Gersheim, Kirkel und Mandelbachtal. Die Einwohnerzahl liegt bei ca. 142.000 Einwohnern, wobei es sich bei Homburg (ca. 42.500) und St. Ingbert (ca. 35.000) um die einwohnerstärksten Kommunen handelt (Stand: 31.12.2023; Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2024).

Die Gemeinde Kleinblittersdorf ist administrativ zwar dem Regionalverband Saarbrücken zuzuordnen, ist räumlich aber ebenfalls Teil der Biosphäre Bliesgau.

### Biosphärenreservat Bliesgau

Die Biosphäre Bliesgau, seit dem Jahr 2007 LEADER-Region und 2009 offiziell als Biosphärenreservat von der UNESCO anerkannt, erstreckt sich über eine Fläche von etwa 36.000 Hektar und ist bekannt für ihre reiche biologische Diversität sowie ihre charakteristische Kultur- und Auenlandschaft, die von Streuobstwiesen, Kalkmagerrasen und ausgedehnten (Buchen-)Wäldern geprägt ist.

Das Gebiet der Biosphäre wird dabei, nach dem jeweiligen Grad der menschlichen Einflussnahme, in drei Zonen untergliedert:

- Kernzone: keine menschliche Einflussnahme; zehn verschiedene Waldlebensräume und halboffene Flächen (ca. 1.200 ha, Naturschutzgebiet)
- Pflegezone: Naturschutz durch Nutzung; extensive Grünland-Bewirtschaftung, z. B. durch „Saar-Blies-Gau / Auf der Lohe“, orchideenreiche Kalkmagerrasen und magere extensiv genutzte Mähwiesen (ca. 7.250 ha)
- Entwicklungszone: Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung; Entwicklung von Wirtschaftsweisen und Lebensstilen, die den Bedürfnissen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht werden

Ein Schwerpunkt der Biosphäre Bliesgau liegt auf der Beziehung zwischen Stadt und Land und den damit verbundenen Zusammenhängen, Einflüssen und Besonderheiten. Aufgrund der Siedlungs- und Bevölkerungsdichte handelt es sich bei der Biosphäre Bliesgau nämlich um das am dichtesten besiedelte Biosphärenreservat Deutschlands. Die Entwicklung und Umsetzung von Projekten, die das ökologische Gleichgewicht stärken und gleichzeitig die regionale Wirtschaft unterstützen, spielt deshalb eine wichtige Rolle.

Dieser Leitfaden impliziert dabei die lokale Entwicklungsstrategie der LEADER-Region (Handlungsfeld 1: Inwertsetzung der Kulturlandschaft; Oberziel: „Wir nutzen unsere Kulturlandschaft und erhalten dadurch ihre Vielfalt.“) sowie mehrere Nachhaltigkeitsziele (SDG's) der Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (u. a. Ziel 9 „Industrie, Innovation und Infrastruktur“, Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“, Ziel 12 „Nachhaltige/r Konsum und Produktion“).

Weitere Infos unter:  
<https://www.biosphaere-bliesgau.eu>

### Biosphärenreservat

Ein Biosphärenreservat ist ein von der UNESCO ausgewiesenes Schutzgebiet, das darauf abzielt, eine nachhaltige Balance zwischen dem Schutz der biologischen Vielfalt und der Förderung von Forschung, Bildung und ökologisch verantwortlicher Landnutzung zu schaffen.

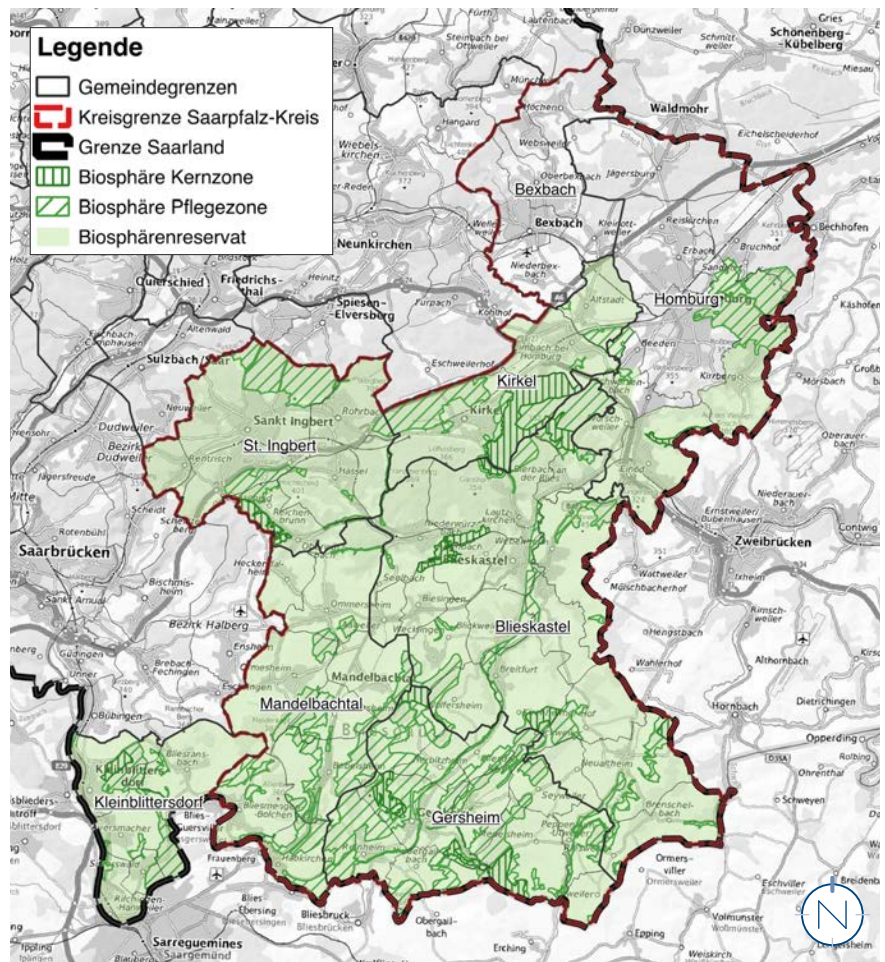
## Gesetzliche Vorgaben

Aufgrund der Vielzahl gesetzlicher Regelungen, Dokumente und Vereinbarungen zu den Themen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie erneuerbare Energien und Energieeffizienz kann es sich bei der nachfolgenden Auflistung (S. 9) lediglich um einen groben Überblick bzw. eine Auswahl handeln. Weiterführende, teils fachspezifische Vorgaben, werden unter anderem auch in Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) oder der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie im Rahmen des Klimaschutzplans 2050 formuliert.

Deutlich sollte allerdings werden, dass es sich bei einer nachhaltigen, energieeffizienten und klimafreundlichen bzw. -angepassten Planung und Entwicklung nicht um eine freiwillige Entscheidung, sondern um die Umsetzung verbindlicher rechtlicher Vorgaben handelt.

Die Forcierung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, in diesem Fall insbesondere für gewerblich genutzte Flächen, beruht dabei nicht ausschließlich auf einer freiwilligen, selbstbindenden Initiative. Stattdessen existieren zahlreiche gesetzliche Vorgaben, die Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit bereits heute zur Pflicht machen.

Ziele, Vorgaben und mögliche Maßnahmen werden, daraus abgeleitet, in verschiedenen Konzepten und Planungen detaillierter ausgearbeitet (z. B. Integriertes Klimaschutzkonzept mit Null-Emissions-Strategie für das Biosphärenreservat Bliesgau, Klima-Saar). Der Leitfaden soll dahingehend aufzeigen, was über die „gegenwärtigen Standards“ bzw. Vorgaben hinaus im Rahmen der städtebaulichen Planung und Bauleitplanung möglich ist und sowohl aus kommunaler als auch unternehmerischer Sicht sinnvoll sein kann.



Übersichtsplan Saarpfalz-Kreis mit Biosphäre Bliesgau; Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024; Bearbeitung: Kernplan GmbH



<p><b>Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug">https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug</a></p>	<p>Planungsrechtlich wird der Nachhaltigkeitsgedanke insb. im Baugesetzbuch aufgegriffen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt [...] gewährleisten.“ Ferner setzt § 1a Abs. 2 BauGB fest, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>
<p><b>Saarländische Landesbauordnung (LBO)</b>  <a href="https://recht.saarland.de/bssl/document/jlr-BauOSL2004V14IVZ">https://recht.saarland.de/bssl/document/jlr-BauOSL2004V14IVZ</a></p>	<p>Die saarländische Landesbauordnung regelt bauordnungsrechtliche Themen und formuliert u. a. Anforderungen an bauliche Anlagen, Bauprodukte oder den Brandschutz. Im Saarland wird die Landesbauordnung 2025 novelliert, insbesondere hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien (s. a. Infokasten S. 22).</p>
<p><b>Gebäudeenergiegesetz (GEG)</b>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/geg">https://www.gesetze-im-internet.de/geg</a></p>	<p>Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden Ziele und Maßnahmen für den Gebäudesektor festgesetzt. Hierzu zählen neben dem Einsatz erneuerbarer Energien beispielsweise auch bautechnische Mindestanforderungen. § 4 GEG bezieht sich dabei auf die Vorbildfunktion bei der Errichtung und Nutzung von Gebäuden, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden.</p>
<p><b>Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)</b>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/eeg_2014">https://www.gesetze-im-internet.de/eeg_2014</a></p>	<p>Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) manifestiert im Interesse des Klima- und Umweltschutzes das Ziel der Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht (§ 1). Deshalb wird der Errichtung von Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energien eindeutig Vorrang eingeräumt (§ 2: „Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.“).</p>
<p><b>Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)</b>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/ksg">https://www.gesetze-im-internet.de/ksg</a></p>	<p>Gemäß § 1 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) soll Deutschland bis zum Ende des Jahres 2030 seinen Treibhausgas-Ausstoß um 65 % reduzieren und bis 2045 sogar vollständig treibhausgasneutral agieren (Bezugsjahr 1990). Das Gesetz definiert ein übergeordnetes Ziel und nennt verschiedene Sektoren, die durch sektorspezifische Maßnahmen (seit 2024) gemeinsam das Ziel erreichen müssen.</p>
<p><b>Saarländisches Klimaschutzgesetz (SKSG)</b>  <a href="https://recht.saarland.de/bssl/document/jlr-KlimaSchGSLpIVZ">https://recht.saarland.de/bssl/document/jlr-KlimaSchGSLpIVZ</a></p>	<p>Die Vorgaben des KSG werden im saarländischen Klimaschutzgesetz (SKSG) aufgegriffen und spezifiziert. Neben dem Zweck des Gesetzes, Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele für das Saarland festzulegen (§ 1 Abs. 1 SKSG), werden in §§ 4 und 5 SKSG wichtige Ziele und Grundsätze aufgeführt (§ 4 Abs. 3: „Die negativen Auswirkungen des Klimawandels sollen durch handlungsfeldspezifische und auf die jeweilige Region abgestimmte Anpassungsmaßnahmen begrenzt werden.“; § 5 Abs. 1: „Ökologische, soziale, gesundheitliche und ökonomische Belange werden bestmöglich berücksichtigt.“). § 10 SKSG weist auch hier auf die Vorbildfunktion der öffentlichen Stellen hin.</p>
<p><b>Klimaschutzkonzept für das Saarland [Stand Juli 2024]</b>  <a href="https://www.saarland.de/muk-mav/DE/portale/klima/informationen/klimaschutzkonzept">https://www.saarland.de/muk-mav/DE/portale/klima/informationen/klimaschutzkonzept</a></p>	<p>Das saarländische Klimaschutzkonzept stellt die Strategie zur Erreichung der saarländischen Klimaziele dar. Dieses Konzept umfasst die wesentlichen strategischen Ansätze und Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung, um die gesetzlichen Zielvorgaben erreichen zu können. In Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben werden dabei die international festgelegten Sektoren berücksichtigt. Das Klimaschutzkonzept greift ebenfalls explizit die Vorbildfunktion der öffentlichen Stellen auf. Kommunen sind dabei zwar nicht wie Bund und Länder gesetzlich dazu verpflichtet, ihre Rolle bei der Ausgestaltung und dem Vollzug sowie als Ansprechpartner vor Ort ist allerdings groß.</p>
<p><b>Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KANg)</b>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/kang/index.html">https://www.gesetze-im-internet.de/kang/index.html</a></p>	<p>Ziel des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes (KANg) ist es, negative Auswirkungen des Klimawandels zu vermeiden, oder soweit sie nicht vermieden werden können, weitestgehend zu reduzieren. Auch die Zunahme sozialer Ungleichheiten soll verhindert werden. Neben dem Bund sind hierbei auch die Länder per Gesetz in der Pflicht zu handeln (siehe auch §§ 9 ff. KANg).</p>
<p><b>Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel</b>  <a href="https://www.bmu.de/themen/klimaanpassung/die-deutsche-anpassungsstrategie-an-den-klimawandel">https://www.bmu.de/themen/klimaanpassung/die-deutsche-anpassungsstrategie-an-den-klimawandel</a></p>	<p>Folgen der Klimakrise lassen sich heute bereits nicht mehr abwenden. Um sich anzupassen und Vorsorge zu treffen, wurden seitens der Bundesregierung Aufgaben systematisch in der Deutschen Anpassungsstrategie 2024 aufbereitet. Die Menschen sollen so besser vor den Folgen der Klimakrise geschützt werden mit dem Ziel eines weiterhin lebenswerten Deutschlands.</p>
<p><b>Weitere Rechtsgrundlagen</b>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/index.html">https://www.gesetze-im-internet.de/index.html</a>  <a href="https://recht.saarland.de/bssl/search">https://recht.saarland.de/bssl/search</a></p>	<p>Fachgesetze enthalten weitere Vorgaben und Regelungen, wie etwa das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Wärmeplanungsgesetz (WPG) in Verbindung mit dem saarländischen Wärmeplanungsumsetzungsgesetz (WPUG).</p>

## EU-Projekt LIFE-IP ZENAPA

Dieser Leitfaden zeigt praxisnah auf, welche Möglichkeiten es in der Entwicklung von Gewerbegebieten gibt, um Nachhaltigkeitsaspekte zu verankern.

# ZENAPA

With the contribution of



LIFE Projekt ZENAPA

Es wird durch die Europäische Union innerhalb des LIFE-Projektes ZENAPA gefördert. ZENAPA steht für „Zero Emission Nature Protection Areas“ und zielt auf die CO<sub>2</sub>e- Neutralität der Großschutzpartnerregionen ab.

LIFE-IP ZENAPA will nicht nur nachweislich einen Beitrag zu Klima-, Natur- und Artenschutz leisten, sondern greift dieses Spannungsfeld auf, macht den Zusammenhang sichtbar und sucht nach Lösungen, wie Klima-, Natur- und Artenschutz mit der Energiewende ohne Widerspruch und kooperativ in Einklang gebracht werden können.

UNESCO-Biosphärenreservate setzen sich als Modellregionen für nachhaltige Entwicklung ein, um ökologische, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Aspekte zusammenzudenken.

Die Gebietskulisse des Saarpfalz-Kreises als ein Projektpartner in ZENAPA und des Biosphärenreservates Bliesgau als Partnerregion des Projektes sind in großen Teilen deckungsgleich. Gerade deshalb sollten im Saarpfalz-Kreis Nachhaltigkeitsaspekte noch intensiver mitgedacht werden.

Nachhaltige und ressourcenschonende Gewerbegebiete können die Ziele von ZENAPA mit denen der Biosphäre verbinden und aufzeigen, dass eine Gebietsentwicklung für die Wirtschaft in Einklang mit Natur und Mensch möglich ist. Hierbei können zudem viele Maßnahmen zur Klimaanpassung einfließen. Die letzten Starkregenereignisse im Saarpfalz-Kreis haben deutlich gezeigt, dass dies notwendig ist.

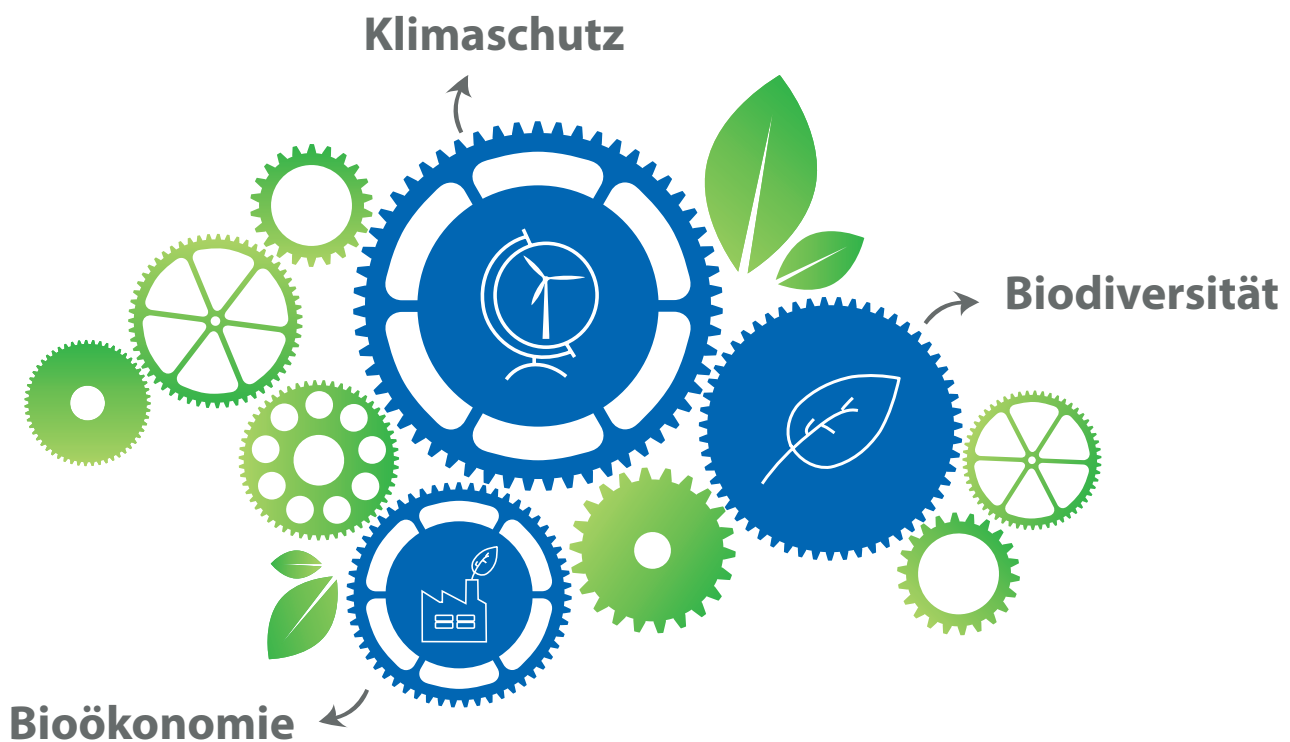
ZENAPA wird als Integriertes Projekt (IP) im Unterprogramm „Klima“ des EU-Förderprogramms für Umwelt, Naturschutz und Klimapolitik „LIFE“ gefördert.

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter: <https://zenapa.de>.



### **Ansprechpartnerin:**

Sabine Zägel,  
Klimaschutzmanagerin  
des Saarpfalz-Kreises  
[sabine.zaegel@saarpfalz-kreis.de](mailto:sabine.zaegel@saarpfalz-kreis.de)



© IfaS



# Planungs- und Umsetzungsschritte

## Welcher Weg führt zum Ziel?

Die Entwicklung nachhaltiger Gewerbestandorte beginnt nicht erst auf Ebene der Bebauungsplanung oder Baugenehmigung. Stattdessen handelt es sich um eine grundlegende Zielsetzung, die bereits zu Beginn des jeweiligen Prozesses bei ersten konzeptionellen Überlegungen sowie bei allen weiteren Schritten zu berücksichtigen ist.

### Entwicklungsprämisse

Als grundlegende Entwicklungsprämisse kann in diesem Fall das Leitbild der Biosphäre Bliesgau herangezogen werden. Sie orientiert sich demnach an einem integrativen Leitbild, das regionale Wertschöpfungsketten in den Mittelpunkt stellt. Diese Wertschöpfungsketten sollen nicht nur die lokale bzw. regionale Wirtschaft stärken, sondern auch nachhaltige Verbindungen zwischen den Betrieben schaffen und ihnen vereinfachte Marktzugänge ermöglichen. Dadurch werden nicht nur qualifizierte und dauerhafte Arbeitsplätze gesichert, sondern auch deren Anzahl erhöht.

### Leitbild Biosphäre Bliesgau

Die regionalen Wertschöpfungsketten sichern die Wertschöpfung in der Region, sie schaffen Verbindungen der Betriebe untereinander und sie ermöglichen jedem Betrieb leichte Zugänge zum Markt. Unsere Arbeitsplätze sind auf Dauer sicher, sie sind qualifiziert und sie werden mehr.

Weitere Infos unter: <https://www.biosphaere-bliesgau.eu/ueber-uns/leitbild>

Die Schaffung neuer gewerblicher Entwicklungsflächen erfolgt unter Berücksichtigung der ökologischen Nachhaltigkeit, der Klimafolgenanpassung und des Ressourcenschutzes. Dabei wird besonders darauf geachtet, das Orts- und Landschaftsbild des Saarpfalz-Kreises zu bewahren und die natürlichen Schutzgüter sowie die Biodiversität zu berücksichtigen.

Es wird angestrebt, insbesondere kleine und mittlere Unternehmen (KMU) anzusiedeln, die einen lokalen oder regionalen Bezug haben oder einen entsprechenden Beitrag zur Biosphäre leisten. Dies soll ein vielfältiges Unternehmensspektrum aus verschiedenen Branchen fördern, das echten Mehrwert für die Region bietet. Zudem wird großes Augenmerk auf das ökologische und soziale Verantwortungsbewusstsein der ansässigen Unternehmen gelegt, um eine nachhaltige Entwicklung der Gewerbegebiete zu gewährleisten.

### Standortwahl durch Potenzialanalyse

In einem ersten Schritt gilt es zunächst die geeigneten Standorte einer zukünftigen Gewerbeentwicklung bzw. -ansiedlung zu ermitteln. Eine fundierte Potenzialanalyse und Ermittlung geeigneter Standorte ist daher entscheidend. Dieser Prozess beginnt mit einer umfassenden Restriktionsanalyse, die sowohl auf Kreis- als auch Kommunalebene erfolgen kann (als Konzept, z. B. Gewerbeflächenanalyse, oder verbunden mit der Flächennutzungsplanung), und umfasst im Weiteren auch die Bewertung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen der potenziellen Gebiete.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Planung keine Restriktionen entgegenstehen, die Kriterien der Nachhaltigkeit erfüllt werden können und so letztlich die am besten geeigneten Standorte ausgewählt werden, die eine harmonische Integration in die landschaftlichen und ökologischen Gegebenheiten der Biosphäre Bliesgau ermöglichen.

Die Brownfield-Entwicklung sollte dabei, auch angesichts der zuvor erwähnten gesetzlichen Vorgaben, selbstverständlich immer Vorrang haben. Hierunter versteht man Grundstücke, die bereits bebaut oder zuvor industriell bzw. gewerblich genutzt wurden und im Zuge von Revitalisierungs- und Sanierungsmaßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Greenfields bezeichnen hingegen unbebaute Grün- / Freiflächen, die bisher nicht industriell oder gewerblich genutzt wurden. Die Realisierung von Projekten auf der „grünen Wiese“ bietet zwar mehr Gestaltungsfreiheiten, geht in der Regel aber auch mit einem deutlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft einher.

### Anforderungen bzw. Kriterien für nachhaltige Gewerbeflächen

Kriterien, die bei der Standortauswahl nachhaltiger Gewerbeflächen zu berücksichtigen sind, sind u. a.:

- Planungsrechtliche Ausgangssituation (Vorgaben übergeordneter Planungsebenen (LEP), keine Vorranggebiete mit entgegenstehenden Zielen, nicht Pflege- / Kernzone Biosphäre),
- Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation (besondere Funktionen des Standortes, Biotopstrukturen, keine Schutzgebiete, Kaltluftschneisen o. ä.),
- Verkehr und Infrastruktur (Verkehrsanbindung, überörtliche Verkehrswege, möglichst keine bzw. wenige Ortsdurchfahrten, Ver- / Entsorgung vor Ort, Energieangebot),
- Standort- und städtebauliche Eigenschaften (Topografie, Boden, Siedlungszusammenhang, Orts- und Landschaftsbild; ggf. Konversionsflächen (Brownfield) oder Bestandserweiterung, möglichst geringe Nutzungskonflikte (keine schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung)),
- Mindestgröße z. B. ab 3,0 ha (räumliche Konzentration).

## Städtebauliche Konzeption

Wurde der geeignete Gewerbestandort ermittelt, gilt es diesen hinsichtlich seiner tatsächlichen Eignung, auch mit Blick auf die zugrunde liegende Entwicklungsprämisse, nochmals einzelfallbezogen zu prüfen. Daran schließt wiederum die Entwurfs- / Planungsphase, die insbesondere eine Machbarkeitsstudie sowie eine städtebauliche Konzeption bzw. einen Masterplan umfasst.

Bei der städtebaulichen Konzeption eines nachhaltigen Gewerbestandortes beginnt der Prozess mit einer umfassenden Machbarkeitsstudie, die später als Grundlage für den Bebauungsplan dient. Diese Phase beinhaltet detaillierte Flächenplanungen und Zonierungen, die spezifische Nutzungsbereiche für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) wie Produktion, Büro und Logistik festlegen.

Ziel ist es, eine hohe Flächeneffizienz zu erreichen, angesichts der Erfahrungen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft in der Vergangenheit mit einem besonderen Augenmerk auf Anfragen für Flächen bis 5000 m<sup>2</sup>. Dabei wird eine Integration von Grün- und Freiräumen angestrebt, um sowohl die Biodiversität als auch das Mikroklima zu verbessern und das Landschaftsbild sowie die Aufenthaltsqualität zu berücksichtigen. Gleichzeitig bietet dies Flächenreserven für ein Wachstum von Unternehmen am Standort.

Zu diesem Zeitpunkt kann es zudem sinnvoll sein, mögliche Bauabschnitte für eine spätere abschnittsweise und bedarfsorientierte Entwicklung einzuplanen.

Die spätere Gebäudeplanung fokussiert sich auf nachhaltige Ansätze, darunter energieeffizientes Bauen, die Orientierung der Gebäude zur Optimierung der Sonnennutzung, die Verwendung umweltfreundlicher Materialien sowie die Einrichtung von begrünten Dächern und Fassaden sowie die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen.

Ergänzend dazu sollten Klima-, Energie-, Entwässerungs- und Verkehrs- bzw. Mobilitätskonzepte entwickelt werden, die etwa effiziente Wegeführungen und die Einbindung des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV) beinhalten. Diese Planungen zielen darauf ab, die logistischen Abläufe innerhalb des Gewerbegebiets zu optimieren und zugleich die Verkehrsabwicklung zu verbessern (s. a. Infokasten Energiekonzepte, Siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag, S. 15).

Soziale Interaktion und Aufenthaltsqualität werden durch die Schaffung attraktiver Plätze, Grünstrukturen und Pausenbereiche gefördert, die das Wohlbefinden der Nutzer steigern und einen positiven Einfluss auf das Arbeitsumfeld haben. Diese Aspekte sind essenziell, um ein umfassendes und nachhaltig orientiertes städtebauliches Konzept zu entwickeln, das ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit in Einklang bringt.

Klimagarten



Solarport

Die Integration von Breitbandinfrastruktur ist ein weiterer, entscheidender Faktor. Hochleistungsfähiges Breitband ermöglicht es Unternehmen, moderne digitale Technologien zu nutzen, die Effizienz zu steigern und innovative Arbeitsmodelle zu unterstützen. Dies trägt nicht nur zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit bei, sondern fördert auch eine geringere Inanspruchnahme von Flächen und umweltfreundliche Mobilität (z. B. Verringerung Flächenbedarf und Verkehr durch Homeoffice-Anteil). Die Gewährleistung einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur kann daher auch als Grundvoraussetzung angesehen werden, um Gewerbegebiete attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten.

## Bebauungsplanverfahren

Die zuvor dargelegten Untersuchungen und Konzeptionen dienen dann als Basis für rechtsverbindliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Für den Bebauungsplan ermöglichen die Vorgaben von Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanZV) verschiedene Regelungen zur Integration nachhaltiger Planungsbelange in der Planung.

Diesbezüglich wird im Folgenden auf verschiedene Themenfelder eingegangen:

- Bau- und Nutzungsstruktur
- Grün- und Freiraumstruktur
- Nachhaltige Energieversorgung
- Natur- und Artenschutz
- Verkehr, Mobilität, Stellplätze
- Ver- und Entsorgung, Starkregenvorsorge

## Siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag

Ein nachhaltiges Entwässerungskonzept zielt darauf ab, den Umgang mit Regenwasser umweltfreundlich und effizient zu gestalten. Durch Versickerungsanlagen, die Einrichtung von Gründächern und den Bau von Rigolen wird Regenwasser direkt am Entstehungsort natürlich aufgenommen, gespeichert und gefiltert. Diese Techniken tragen dazu bei, die direkte Belastung für die Kanalisation erheblich zu reduzieren, indem sie das Volumen des abfließenden Niederschlagswassers vermindern, dessen Fließgeschwindigkeit verringern und eine Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf unterstützen.

Gründächer, die mit vegetationstragenden Schichten ausgestattet sind, fungieren nicht nur als natürliche Isolatoren, die Gebäude vor extremen Temperaturen schützen, sondern sie absorbieren auch Regenwasser, das andernfalls ungenutzt in die Kanalisation fließen würde. Diese Dächer tragen zusätzlich zur Luftreinigung bei, indem sie CO<sub>2</sub> binden und Sauerstoff produzieren, was die Luftqualität verbessert und zur Reduktion des urbanen Wärmeinseleffekts beiträgt. Rigolen, als unterirdische Speichersysteme konzipiert, infiltrieren das gesammelte Regenwasser langsam in den Boden, was den natürlichen Grundwasserspiegel unterstützt und die Bodenfeuchtigkeit reguliert. Dies schützt nicht nur das lokale Ökosystem, sondern fördert auch die Gesundheit der Vegetation und trägt zur Stabilisierung des lokalen Klimas bei.

Zusammengefasst erlauben diese nachhaltigen Entwässerungstechniken eine effizientere Nutzung von Regenwasser, reduzieren die Umweltbelastung und unterstützen die kommunale Infrastruktur, indem sie Kosten für die Wasseraufbereitung und -entsorgung einsparen und gleichzeitig zur ökologischen Resilienz des Gewerbegebiets beitragen und die Wasserbilanz verbessern.

## Energiekonzept als Baustein nachhaltiger Gewerbegebiete

Ein Energiekonzept zielt darauf ab, erneuerbare Energien umfassend zu nutzen und die effizienten Energienutzung zu fördern, um sowohl ökologisch als auch ökonomisch nachhaltige Betriebsbedingungen zu schaffen. In diesem Sinne kann der Gewerbebestandort gewissermaßen auch als Energiepark angesehen werden und ggf. auch an Erneuerbare-Energien-Standorte angeschlossen werden (PV-Freiflächenanlagen, Windparks), um als Speicher zu dienen.

Außerdem werden bestenfalls nachhaltige Baustoffe und Dämmmaterialien sowie energieeffiziente Heiz-, Kühl- und Beleuchtungssysteme verwendet, um den Energieverbrauch zu minimieren. Zudem ist die Integration von dezentralen Photovoltaikanlagen und Heizsystemen oder Wärmenetzen auf Basis erneuerbarer Energien, auch in Kombination mit Speichern, entscheidend, um den Bedarf an Energie nachhaltig zu decken und die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Ein intelligentes Energiemanagementsystem, das den Energieverbrauch steuert, unterstützt zudem dabei, die Energie optimal zu nutzen und Ressourcen zu schonen. Um den verkehrsbedingten Energieverbrauch zu reduzieren, werden zudem Mobilitätskonzepte entwickelt, die eine verbesserte Verkehrsanbindung und die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel wie E-Fahrzeuge, ÖPNV und Fahrräder fördern.

Ein solches Energiekonzept ist nicht nur ein Beitrag zum Umweltschutz, sondern steigert die Attraktivität des Gewerbebestands für Unternehmen und Mitarbeiter. Darüber hinaus können durch eine detaillierte konzeptionelle Aufarbeitung und kontinuierliche Prüfung auch Synergieeffekte für angrenzende und umliegende Siedlungsbereiche eintreten (Nutzung von Energieüberschüssen o. ä.).

# Bau- und Nutzungsstruktur

## Was können Bebauungspläne regeln?

Die Bau- und Nutzungsstruktur in einem Gewerbegebiet kann entscheidend zur Förderung von Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung beitragen, indem sie spezifische Gestaltungsprinzipien integriert, die auf eine Reduktion des ökologischen Fußabdrucks abzielen.

Eine kompakte, verdichtete Bebauung ermöglicht eine effiziente Nutzung von Grundflächen und verringert die Bodenversiegelung, was wiederum den natürlichen Wasserhaushalt unterstützt und die Flächeninanspruchnahme minimiert. Diese Bauweise fördert die Bildung von kurzen Wegen im Gewerbegebiet, wodurch Verkehrsaufkommen und damit verbundene Emissionen reduziert werden. Gleichzeitig sind für kleinteilige Nachfragen (ca. 5.000 m<sup>2</sup>) auch interne Erweiterungsoptionen gegeben.

Eine flächensparende, ressourcenschonende Bebauung umfasst den Einsatz von hochwertigen, langlebigen und möglichst umweltfreundlichen Baumaterialien sowie Technologien, die den Energiebedarf minimieren. Hierbei wird auch der Einsatz von erneuerbaren Energien berücksichtigt, um den Bedarf an extern bezogener Energie so gering wie möglich zu halten. Die Architektur soll so ausgelegt sein,



Quelle: © Kl: Kernplan GmbH

dass sie natürliche Ressourcen wie Tageslicht, Verschattung und Lüftung optimal nutzt, was den Bedarf an künstlicher Beleuchtung und Klimatisierung reduziert.

Multifunktionalität bedeutet, dass Gebäude und Flächen flexibel für verschiedene Zwecke genutzt werden können. Adaptive Konzepte, die es ermöglichen, Gebäude und Anlagen einfach umzunutzen oder für verschiedene Nutzungen vor-

zusehen, tragen zu einer langfristigen Nutzungsdauer und einer Reduzierung des Ressourcenverbrauchs bei. Dies fördert eine nachhaltige Landnutzung und unterstützt gleichzeitig lokale KMUs, indem ihnen ermöglicht wird, sich in einem dynamischen Marktumfeld anzupassen, ohne dass ständig neue Bauten erforderlich sind. Ergänzend ist im Zuge dessen auch eine flächenhafte Differenzierung, etwa nach Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen, möglich.

### Regelungs- und Steuerungsmöglichkeiten im Bebauungsplan – Bau- und Nutzungsstruktur

- Nutzungsart, Nutzungsmix (Feinsteuerung verschiedener Nutzungen; Ausschluss Nutzungen mit hohem Flächenverbrauch und wenig benefit, Verbindung von Arbeitsraum und Freizeit-/Erholungsraum); statt ausschließlich Übernahme der zulässigen / ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach BauNVO
- Damit zusammenhängend auch Möglichkeit zur Feinsteuerung des jeweiligen Nutzungskataloges (Verbindung von Nutzungen, Höhenstaffelung)
- Kompakte, verdichtete Bauweise i. V. m. verschiedenen Nutzungsformen (Multifunktionalität, Reduzierung des Energieverbrauchs etc.)
- Anordnung der Gebäude innerhalb des Gebietes bzw. auf dem Grundstück; modulare Bauweise; barrierefreie Errichtung von Anlagen und Gebäuden; statt großer zusammenhängender Baufenster
- Eine angepasste, spezifische GRZ und Sicherung ausreichender Anteil an Freiflächen; statt zusätzlicher Inanspruchnahme und damit verbundenem höherem Ausgleichserfordernis
- Anordnung der Gebäude innerhalb des Gebietes bzw. auf dem Grundstück; kleinteiligere, modulare Bauweise (85% der Anfragen bis max. 5.000 m<sup>2</sup>)
- Mindest- und Höchstmaß für Geschosse und Höhe (z. B. zwei bis vier Geschosse) zur Flächeneffizienz; statt ausschließlich maximaler Höhe oder Geschossigkeit; Staffelung von Höhen im Übergang zu angemessener Bebauung und freier Landschaft
- Barrierefreie Errichtung von Anlagen und Gebäuden
- In Teilen Vorgaben zu Baumaterialien, Gestaltungsvorgaben (Beachtung bzw. Integration regionaltypischer Baustruktur (siehe auch Handbuch Regionale Baukultur für den Saarpfalz-Kreis und das Biosphärenreservat Bliesgau)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB i. V. m. BauNVO (§§ 1, 8, 9, 16 ff.)

[Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Größe der Grundstücke etc.]; Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. LBO

*Rechtsgrundlagen unter:*  
<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug>



# Grün- und Freiraumstruktur

## Was können Bebauungspläne regeln?

Durch eine gezielte Integration von Grün- und Freiräumen in die Gestaltung von Gewerbegebieten werden nicht nur ästhetische und Vorteile bei der Aufenthaltsqualität für die im Gewerbegebiet tätigen Menschen geschaffen, sondern auch konkrete ökologische und klimatische Vorteile erzielt.

Grün- und Freiräume tragen zur Regulierung des Mikroklimas bei, indem sie die Lufttemperatur durch Beschattung und Verdunstungskühlung senken. Dies ist besonders in urbanen und industriellen Umgebungen wichtig, wo versiegelte Flächen oft zu einer Erhöhung der Umgebungstemperaturen führen. Durch gezielte Anpflanzungen in Gewerbegebieten kann dieser Effekt gemildert und das Klima lokal angepasst werden. Hochwertige Freiräume dienen dabei nicht nur der Erholung und dem Wohlbefinden der Menschen, sondern fördern auch die natürliche Wasserbewirtschaftung.

Die Einrichtung von Grünflächen fördert zudem die Biodiversität, indem sie Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bietet. Dies ist besonders wichtig in Gewerbegebieten, wo die natürliche Flora und Fauna durch Bau- und Betriebstätigkeiten oft verdrängt wird. Grünflächen dienen der Förderung der biologischen Vielfalt.



Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Die Gestaltung der Grün- und Freiräume sollte sich harmonisch in das bestehende Natur- und Landschaftsbild einfügen. Dies unterstützt die ästhetische und ökologische Integration des Gewerbegebietes in die umliegende Landschaft der Biosphäre Bliesgau und trägt dazu bei, das Bewusstsein und die Wertschätzung für lokale ökologische Besonderheiten zu erhöhen.

Die Schaffung von naturnahen Grün- und Freiräumen in Gewerbegebieten kann auch als Ausgleichsmaßnahme für ökologische Eingriffe dienen, die durch die Entwicklung und Nutzung des Gebiets entstehen (Minimierung des ökologischen Fußabdrucks des Gewerbegebietes).

### Regelungs- und Steuerungsmöglichkeiten im Bebauungsplan – Grün- und Freiraumstruktur

- Öffentliche und private Grünflächen zur Durchgrünung des Gebietes; klimaangepasste Gestaltung von Freiflächen (z. B. schattenspendende Bäume, Wasserspeicher für Trockenperioden, Freihalten von Kalt- / Frischluftschneisen); Erholungsraum für Beschäftigte; Grünkonzept
- Natur- / Landschaftsbezogene Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (z. B. Artenschutzmaßnahmen wie Nisthilfen, insektenfreundliche Beleuchtung, Schutz vorhandener Bäume und Gehölze, Entwicklung von Grün- / Biotopstrukturen wie Streuobstwiesen i. V. m. Naturraum Biosphäre); Randliche Eingrünung (Landschaftsbild)
- Individuelle Pflanzvorgaben und -gebote (naturnahe Begrünung mit regionalen Pflanzenarten, die speziell an die Boden- und Klimaverhältnisse im Bliesgau angepasst sind; Förderung der Biodiversität); Vorgabe Pflanzliste
- Umfassende, intensive Dach- und Fassadenbegrünung zur ökologischen Optimierung (weitere Vorteile bzgl. Wasserbilanz, Mikroklima, Hitzeregulierung etc.); Reduzierung versiegelter Flächen (Einsatz versickerungsfähiger Beläge); statt Mindestsubstratschicht höherer Substrataufbau für Biodiversitätsdach (z. B. 15 cm)
- Reduzierung des Eingriffs durch ökologisch orientierte Planung (Erhalt, Integration bestehender Strukturen; Pflanz- / Entwicklungsmaßnahmen (s. o.)); Ausgleichsmaßnahmen soweit möglich innerhalb des Gebietes; ggf. Etablierung eines kreisweiten Ökokontos „Biosphäre Bliesgau“ (Mehrwert für Region); statt „klassischer“ Planung und externem Eingriffsausgleich gemäß der gesetzlichen Vorgaben

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 15a, 20, 25a, 25b BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

[Grünflächen, Maßnahmen, Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern etc.]

Rechtsgrundlagen unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug>

# Nachhaltige Energieversorgung

## Was können Bebauungspläne regeln?



Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Energiekonzepte in Verbindung mit dem Ziel der Autarkie unter hohem Einsatz erneuerbarer Energien sollten die Basis für die geplante Energieversorgung bilden.

Durch die Nutzung von Solarenergie, Windkraft, Umweltwärme und Biomasse als primäre Energiequellen für die Deckung des Energiebedarfs in Gewerbegebieten, kann das Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität erreicht werden. Diese Technologien ermöglichen es, Energie lokal oder regional zu produzieren, wodurch die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen vermindert und die Umweltbelastung minimiert wird.

Die Wärmeplanung, die aktuell von den Kommunen verpflichtend durchgeführt wird (vgl. gesetzliche Grundlagen S. 9), zielt als weiterer Bestandteil der Energieversorgung darauf ab, den Wärmebedarf in einem Gebiet effizient und umweltfreundlich zu decken. Sie umfasst die Analyse des bestehenden Wärmebedarfs, die Ermittlung von Einsparpotenzialen und die Planung von nachhaltigen Versorgungskonzepten.

Ein energieautarkes Gewerbegebiet, das nicht nur Energie erzeugt, sondern auch speichern kann, bietet bedeutende Vorteile in Bezug auf Versorgungssicherheit und Kostenersparnis. Energiespeichersysteme, wie Batteriespeicher oder thermische

Speicher, ermöglichen es, überschüssige Energie, die während Produktionsüberschüssen (z. B. an sonnenreichen Tagen oder bei starkem Wind) generiert wird, zu speichern und bei Bedarf zu nutzen. Gleichzeitig können Gewerbegebiete auch als „Abnehmer“ für nahegelegene Freiflächenphotovoltaik- und Windenergieanlagen sein. Dies führt zu einer konstanten und zuverlässigen Energieversorgung, unabhängig von externen Energiequellen. Die Fähigkeit, Energie lokal zu erzeugen und zu speichern, verringert die Belastung für das öffentliche Stromnetz und trägt zur Stabilisierung der Energiepreise bei, indem sie die Nachfrage nach extern bezogener Energie reduziert. Dies kann finanzielle Einsparungen für die Betriebe bedeuten und die wirtschaftliche Effizienz steigern.

Insgesamt fördert die nachhaltige Energieversorgung in Gewerbegebieten die Reduzierung von Treibhausgasemissionen und unterstützt Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen durch die Verringerung der Abhängigkeit von externen Energiequellen. Sie ermöglicht eine resiliente Planung, die sowohl ökologisch als auch ökonomisch zukunftsfähig ist.

### Regelungs- und Steuerungsmöglichkeiten im Bebauungsplan – Nachhaltige Energieversorgung

- Flächen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Energie aus erneuerbaren Energiequellen
- Integration einer Freiflächen PV-Anlage ins Gebiet zur eigenständigen Versorgung oder Anschluss an bestehende / künftige PV-Anlagen, Windenergieanlagen in der Nähe zum Gewerbegebiet
- Bauliche / Technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Energie aus erneuerbaren Energiequellen (z. B. PV-/Solaranlage auf Dachflächen); PV- Anlagen an baulichen Anlagen über die gesetzlichen Mindestmaße hinaus (z. B. mehr als 75% der geeigneten Dachfläche; siehe auch LBO-Novelle S. 22); statt fehlender Verbindlichkeit oder „nur“ PV-ready
- Stellplatz-PV [siehe auch Infokasten LBO-Novelle S. 22]
- Weitere bauliche und technische Maßnahmen zur Energie- und Wärmeversorgung von Gebäuden; Versorgungsfläche (z. B. Kalte Nahwärme, Kleinwindkraft); ggf. Wasserstoff
- Verbot fossiler Brennstoffe (besondere städtebauliche Rechtfertigung für Festsetzung erforderlich)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 12, 23a, 23b BauGB; Nutzung von Anlagen i. V. m. städteb. Vertrag gem. § 11 BauGB

[Regionale und standort-spezifische Energiekonzepte zur Förderung erneuerbarer Energien; Ziel möglichst energieautarker Gewerbebestände]

Rechtsgrundlagen unter:  
<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug>

# Natur- und Artenschutz

## Was können Bebauungspläne regeln?



Die Integration von Natur- und Artenschutzmaßnahmen in die Planung spielen angesichts des besonderen Charakters und der individuellen Strukturen und Standorteigenschaften der Biosphäre Bliesgau mit einer Vielzahl an besonders schutzwürdigen Landschaftsbestandteilen, Tier- und Pflanzenarten mit entsprechendem naturschutzrechtlichen Status eine große Rolle.

Durch gezielte Schutzmaßnahmen für die natürlichen Landschaftsmerkmale und die charakteristische Flora und Fauna lässt sich die kulturelle und natürliche Identität der Region bewahren. Durch den Schutz der biologischen Vielfalt werden Lebensräume gesichert und die negativen Auswirkungen von Gewerbeaktivitäten auf die Natur minimiert. Maßnahmen wie die Schaffung von Grünflächen, Biotopen und

ökologischen Korridoren ermöglichen eine Vernetzung von Lebensräumen, die für viele Tier- und Pflanzenarten wichtig ist.

In Übereinstimmung mit den Prinzipien eines Biosphärenreservates können Gewerbegebiete so gestaltet werden, dass sie nicht nur ökonomischen Nutzen bringen, sondern auch als Modellregionen für ein harmonisches Zusammenleben von Mensch und Natur dienen. Dies umfasst die Entwicklung von Konzepten, die sowohl die ökologischen Bedürfnisse der natürlichen Umgebung als auch die sozio-ökonomischen Anforderungen der menschlichen Nutzer berücksichtigen.

Indem Gewerbegebiete solche umweltfreundlichen Praktiken in die Praxis übertragen, tragen sie aktiv zum Schutz der Natur bei, verbessern die Lebensqualität für alle Bewohner und fördern die nachhaltige Entwicklung der gesamten Region.

### Regelungs- und Steuerungsmöglichkeiten im Bebauungsplan - Natur- und Artenschutz

- Schutz bzw. Erhalt bestehender und historisch gewachsener Strukturen soweit möglich (z. B. Trockenmauern, Heckenstrukturen, Streuobstbäume)
- Natur- und Artenschutzmaßnahmen (z. B. Nisthilfen, insektenfreundliche Beleuchtung, Verbot Schottergärten, Habitataufwertung für Reptilien o. ä.; Entwicklung von Biotopstrukturen i. V. m. Naturraum / Arten der Biosphäre)
- Anlage von Grünbrücken oder Freihaltung von Grün- bzw. Wildtierkorridoren zur Lebensraum- und Biotopvernetzung
- Vorgaben zur Begrünung und baulichen Gestaltung zur Integration in bestehendes örtliche Natur und Kulturlandschaft
- Weitere schutzgutspezifische Schutzmaßnahmen (Grundwasser, Boden, Gehölze)
- Klimaangepasste Bauweise (hitzebeständig, hochwasserangepasst)
- Reduzierung des Eingriffs durch ökologisch orientierte Planung (Erhalt, Integration bestehender Strukturen; Pflanz- / Entwicklungsmaßnahmen (s. o.)); Ausgleichsmaßnahmen soweit möglich innerhalb des Gebietes; ggf. Etablierung eines kreisweiten Ökokontos „Biosphäre Bliesgau“ (Mehrwert für Region); statt „klassischer“ Planung und externem Eingriffsausgleich gemäß der gesetzlichen Vorgaben

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 15a, 20, 25a, 25b BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB;

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs.4 BauGB i. V. m. Landesbauordnung

*Rechtsgrundlagen unter:*  
<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug>

# Verkehr, Mobilität, Stellplätze

## Was können Bebauungspläne regeln?

Die Verkehrs- und Mobilitätsplanung in Gewerbegebieten kann sowohl direkt als auch indirekt Einfluss auf Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung nehmen. Aktuell findet Mobilität meist als Individualverkehr statt. Die durch Verkehr verursachten Treibhausgas-Emissionen haben enormen Einfluss auf das Klima. Durch die Implementierung intelligenter Verkehrskonzepte lassen sich hingegen unmittelbar Verbesserungen in diesen Bereichen erzielen.

Eine Schlüsselstrategie ist dabei die Förderung von Fahrzeugen mit alternativen Antrieben und ÖPNV. Diese Ansätze verringern die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen, senken die Emissionen und verbessern die Luftqualität. Zukünftig könnten autonome Transportmittel die Effizienz der Logistikprozesse weiter steigern, indem sie den Energieverbrauch optimieren und den Verkehr flüssiger gestalten.

Die Planung von Infrastrukturen, die die Nutzung von Fahrrädern, öffentlichen Verkehrsmitteln und anderen umweltfreundlichen Fortbewegungsmitteln unterstützen, ist wichtig. Dazu gehören der Ausbau von Radwegen, die Verbesserung der Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und die Bereitstellung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Diese Maßnahmen fördern eine umweltschonende Mobilität, reduzieren den Autoverkehr und tragen somit zur Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bei.

Durch die Minimierung der für Verkehrszwecke vorgesehenen Flächen und die Berücksichtigung effizienter Parkraumlösungen kann die Versiegelung von Bodenflächen reduziert werden. Dies verbessert die Versickerungsfähigkeit des Bodens, unterstützt den natürlichen Wasserhaushalt und vermindert das Risiko von Überschwemmungen. Die Anpassung des Stellplatzschlüssels kann hierbei neue Möglichkeiten bieten, um weniger Fläche für Parkplätze vorzusehen und mehr Raum für Grünflächen zu schaffen.

Durch diese Maßnahmen kann die Mobilitäts- und Verkehrsplanung in Gewerbegebieten dazu beitragen, den ökologischen Fußabdruck zu verkleinern, Ressourcen effizienter zu nutzen und eine resilientere, klimaangepasste Infrastruktur zu entwickeln. Gleichwohl ist insbesondere in diesem Bereich zu beachten, dass die Umsetzung solcher Ansätze zwar wünschenswert, aufgrund der Strukturen im ländlichen Raum allerdings auch schwieriger ist.



Quelle: © KI: Kernplan GmbH

### Regelungs- und Steuerungsmöglichkeiten im Bebauungsplan – Verkehr, Mobilität, Stellplätze

- Festsetzung von Verkehrsflächen (z. B. besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigt“); Festsetzung von Stellplatzflächen; Flächeneffiziente Erschließung; Erschließungsfläche soweit möglich reduzieren
- Reduktion der Versiegelung auf Zufahrten und Stellplätze, wenn möglich (bspw. Rasengittersteine auf Stellplätzen); Gestaltung / Begrünung Verkehrs- und Stellplatzflächen; statt Vollversiegelung
- Schaffung von Infrastruktur für alternative Antriebe; Lademöglichkeiten für E-Mobilität, Fahrradstellplätze, Car-Sharing-Bereiche; Stellplätze mit Solarcarports überdachen (s. a. Infokasten LBO S. 22)
- Reduzierung von Stellplätzen (Förderung ÖPNV, Rad, Car-Sharing); Flächeneffiziente Stellplatzgestaltung (zentrale und dezentrale Angebote); Hinweis bzgl. „ausreichender“ Anzahl an Stellplätzen
- Integration und Festsetzung von Fußwegeverbindungen durch das Gebiet sowie in umgebende Landschaft (u. a. für Beschäftigte, Aufenthalts- / Naherholungsqualität)
- (Möglichst Berücksichtigung von Entwicklungstendenzen und Trends (z. B. Homeoffice-Anteil))

§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 12, 20, BauGB; Ergänzung durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB

[Regionale und standort-spezifische Mobilitätskonzepte zur Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens]

Rechtsgrundlagen unter:  
<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug>

# Ver- und Entsorgung, Starkregenvorsorge

## Was können Bebauungspläne regeln?



Quelle: © Kl: Kernplan GmbH

Eine durchdachte Planung der Ver- und Entsorgungssysteme ist von besonderem Gewicht in nachhaltigen und zukunftsfähigen Gewerbegebieten. Die effiziente und umweltbewusste Ausrichtung dieser Systeme ist maßgebend für die Ressourcenschonung und die Reduzierung der Umweltbelastung.

Durch moderne Technologien und Verfahren kann der Verbrauch von Wasser, Energie und anderen Ressourcen signifikant reduziert werden. Beispielsweise ermöglichen energiesparende Anlagen und die Nutzung von Regenwasser in Betriebsprozessen eine effizientere Ressourcennutzung und verringern die Umweltbelastung.

Im Zuge einer Wasserhaushaltsbilanz kann der gesamte Wasserverbrauch und -bedarf eines Gewerbegebiets optimiert werden. Sie bilanziert die Menge an Wasser, die in das Gebiet eintritt, dort gespeichert wird und wieder austritt, um den Umgang mit Wasserressourcen effektiv zu steuern. Dadurch wird sichergestellt, dass eine Überplanung nicht zu stark von der wasserrechtlichen Situation zum Status Quo abweicht. In Gewerbegebieten hilft dies letztlich dabei, den Einfluss des Vorhabens auf den Wasserkreislauf zu verstehen und Maßnahmen wie Versickerungsanlagen oder Gründächer zu planen, die den natürlichen Wasserhaushalt fördern und zur Minderung von Überschwemmungsrisiken beitragen.

Die Planung einer krisensicheren Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist für die Gewährleistung der Betriebssicherheit und -kontinuität unerlässlich. Dies umfasst insbesondere die Berücksichtigung von Risiken wie Hochwasser oder anderen Extremwetterereignissen, die potenziell die Verfügbarkeit und Qualität von Wasser und Energie beeinträchtigen könnten. Durch robuste und anpassungsfähige Systeme kann die Resilienz gegenüber Klimawandel erhöht werden.

Eine fortschrittliche digitale Infrastruktur unterstützt die effiziente Verwaltung der Ver- und Entsorgungssysteme. Intelligente Netzwerke und automatisierte Steuerungssysteme ermöglichen eine präzise Überwachung und Optimierung der Ressourcennutzung, was nicht nur die Betriebseffizienz steigert, sondern auch hilft, Emissionen und Abfall zu minimieren.

Insgesamt kann durch die strategische Planung der Ver- und Entsorgung in Gewerbegebieten eine nachhaltige Entwicklung unterstützt werden, die sowohl den Klimaschutz als auch die Anpassung an den Klimawandel fördert und gleichzeitig die ökonomische Leistungsfähigkeit der Betriebe stärkt.

### Regelungs- und Steuerungsmöglichkeiten im Bebauungsplan - Ver- und Entsorgung, Starkregenvorsorge

- Bestimmungen zum Umgang mit Niederschlagswasser; Vorgabe, dass das Wasser vollständig im Gebiet zurückgehalten, genutzt und behandelt werden muss (Ausgewogene Wasserhaushaltsbilanz; keine bzw. minimale Abweichung von unbebauten Referenzzustand)
- Vorgaben zur nachhaltigen Wasserwirtschaft; Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung von Grünflächen / in Gebäuden; Rückhalt und Versickerung innerhalb des Gebietes (z. B. Anlage (naturnaher) Retentionsbecken, Drosselung);
- Reduzierung der Versiegelung und Erhöhung von Retentionsflächen; insb. intensive Dachbegrünung (Retentionsdach)
- Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen bei Extremereignissen; Hochwasserangepasste Bauweise, Mindesthöhe Zugänge / Gebäudeöffnungen, Flutkorridore (je nach Gefährdungslage besonders zu gewichten)
- Maßnahmen zur Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft; Umgang mit Baustoffen (Wiederverwendung von Baumaterialien, Förderung von Recyclinganlagen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14, 16 a-d, 20 BauGB; Ergänzung durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB  
§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. Landeswassergesetz

Rechtsgrundlagen unter:  
<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug>

# Weitere Steuerungs-/Fördermöglichkeiten

## Was kann darüber hinaus getan werden?

Die planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten sind zwar durchaus vielfältig, an gewissen Punkten allerdings auch eingeschränkt und nicht unbedingt ausreichend, um gewisse Ideen oder Maßnahmen umzusetzen. Neben den Regelungen des Bebauungsplans gibt es deshalb weitere wichtige Instrumente, die in der Biosphäre Bliesgau zur nachhaltigen Entwicklung von Gewerbegebieten beitragen können. Hierbei spielen vertragliche Regelungen, insbesondere städtebauliche Verträge nach § 11 des Baugesetzbuchs (BauGB), aber auch etwaige Kaufverträge, eine zentrale Rolle. Diese Verträge ermöglichen es, bestimmte städtebauliche Ziele zu erreichen, die über die üblichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinausgehen und bieten somit eine flexible Möglichkeit, spezifische Maßnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit einzubringen.

Städtebauliche Verträge sind besonders effektiv, wenn es darum geht, ergänzende Vereinbarungen zu treffen, die im Rahmen der Bauleitplanung alleine nicht umsetzbar wären. Diese können etwa die Umsetzung von Mobilitätskonzepten oder speziellen Entwässerungslösungen umfassen, die direkt zwischen der Kommune und den ansässigen Unternehmen ausgehandelt werden. Auch nutzungsbezogene

### LBO-Novelle 2025 i. V. m. dem „Solarpaket“ im Saarland (Auszug)

- Einführung einer Solarpflicht ...
  - ... für öffentliche und gewerblich genutzte Gebäude mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Dachfläche (Solarpflicht gilt bei Errichtung und grundlegender Dachsanierung); es sind grundsätzlich 60 % der nutzbaren Dachfläche mit Solaranlagen auszustatten
  - ... für öffentliche und gewerblich genutzte neue Parkplätze ab 35 Stellplätzen; es sind grundsätzlich 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Flächen mit Solaranlagen zu überdachen
- Einführung einer Verpflichtung für sonstige Gebäude, bei der Gebäudeerrichtung die Tragwerkskonstruktion und bei einer grundlegenden Dachsanierung die Lastreserve so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen errichtet werden können
- Angleichung der Bestimmungen des Landes an die des Bundes (Änderungen BauGB 2023) hinsichtlich der Privilegierung bestimmter Freiflächen-PV-Anlagen (Anlagen in der Nähe von Autobahnen und bestimmten Schienenwegen sowie PV-Anlagen in besonderer Ausführung)
- Abstandsflächenrechtliche Privilegierung von „Balkonkraftwerken“ (zukünftige Zulässigkeit ohne das Erfordernis von Abweichungsanträgen)

Abstimmungen sind, neben der planungsrechtlichen Vorbereitung, vertraglich festzuhalten. Wichtig ist hierbei auch die Weitergabe an den jeweiligen Rechtsnachfolger.

Auch die eingangs erwähnten Rechtsgrundlagen haben direkten Einfluss auf die Einbindung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsthemen (vgl. S. 8/9). Durch Novellierungen und neue Gesetze können neue Impulse gesetzt werden (z. B. Novelle LBO Saarland 2025).

Weiterhin bieten finanzielle Fördermöglichkeiten wichtige Anreize zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung. Unterschiedliche Programme auf verschiedenen Ebenen (z. B. Zuschüsse, steuerliche Erleichterungen etc.) können umweltfreundliche Technologien und Infrastrukturen erleichtern.

Neben den rechtlichen, vertraglichen und finanziellen Regelungen ist es ebenfalls wichtig, die Unternehmen zur freiwilligen Mitwirkung an informellen Konzepten zu motivieren. Solche Konzepte können beispielsweise die gemeinsame Nutzung von Ressourcen, die Einrichtung von Grünflächen oder die Entwicklung von lokalen Energieversorgungslösungen umfassen (s. a. Klima-, Energie-, Entwässerungs-, Mobilitätskonzepte S. 13-15). Die Kooperation zwischen Kommune, Unternehmen, Arbeitnehmern und anderen lokalen Akteuren ist ausschlaggebend für den Erfolg. Durch das gemeinsame Engagement aller Beteiligten können nachhaltige Gewerbegebiete entstehen, die sowohl ökologischen und sozialen als auch ökonomischen Mehrwert bieten und die Lebensqualität in der Region verbessern.

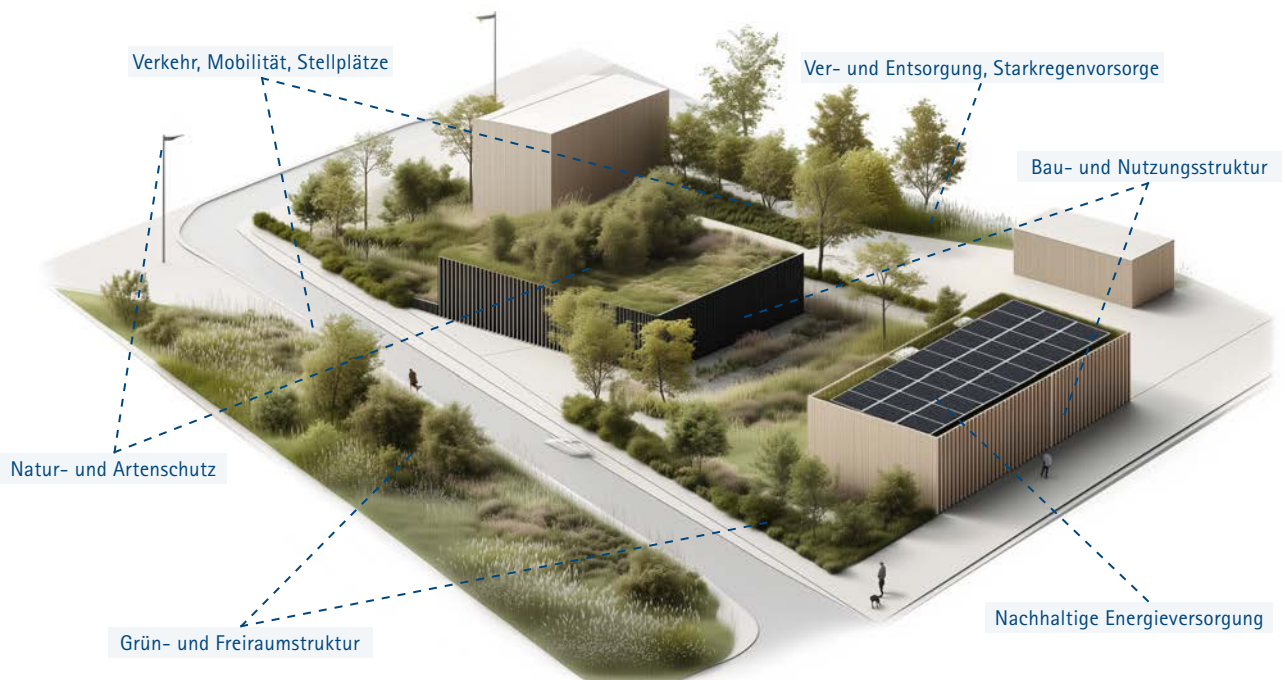
Ein zweiter Leitfaden, der auf den bisherigen Erkenntnissen aufbaut, soll insbesondere diese Themen behandeln.

### Vertragliche Regelungsinhalte (Vorschläge)

- Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen wie Solarenergie, Windenergie oder Biomasse für einen festgelegten Prozentsatz des Energiebedarfs der Gebäude; Festlegung von Mindeststandards für die Nutzung erneuerbarer Energien, die über gesetzliche Anforderungen hinausgehen
- Vorschriften Verwendung nachhaltiger, recycelbarer oder regional beschaffter Baumaterialien; Weitere Gestaltungsvorgaben
- Anforderungen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs durch den Einsatz wassersparender Technologien und zur Regenwassernutzung
- Integration von nachhaltigen Mobilitätslösungen, einschließlich Ladestationen für Elektrofahrzeuge und sicheren Fahrradabstellanlagen, Anforderungen zur Bereitstellung von Verkehrsmitteln des öffentlichen Nahverkehrs und zur Förderung von Carsharing-Angeboten
- Regelmäßige Überwachung und Berichterstattung über die Einhaltung der Umwelt- und Nachhaltigkeitsstandards; Langfristige Verträge zur Wartung und Pflege von ökologischen Ausgleichsflächen und technischen Anlagen zur Umweltschonung; ggf. Nachhaltigkeitszertifikate für Einhaltung / Umsetzung bestimmter Kriterien
- Einrichtung eines Ökopunkte-Kontos oder ähnlicher Mechanismen, um Kompensation von Eingriffen in die Natur und Beitrag der Unternehmen am Ausgleich zu sichern
- Gemeinsame Entwicklung Freiraumgestaltungskonzept (oder ggf. anderer Konzepte)

# Mehrwert nachhaltiger Planung

Wie wirkt sich das Ganze am Ende aus?



Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Nachhaltigkeit stellt ein gesamtgesellschaftliches Handlungserfordernis dar. Eine nachhaltige Gewerbegebietentwicklung berücksichtigt dieses Erfordernis. Damit verbunden sind allerdings auch höhere Anforderungen, Aufwendungen und Kosten aufgrund zusätzlicher Planungs- und Konzeptionsschritte sowie Erschließungs- und Baumaßnahmen. Neben den ökologischen und sozialen Aspekten spielen folglich auch ökonomische Faktoren eine wichtige Rolle für nachhaltige Gewerbegebiete, die es zu beachten gilt.

Der Mehrwert einer solchen Entwicklung in der Biosphäre Bliesgau kann vielfältig sein und erstreckt sich auf unterschiedliche Ebenen.

Für den Saarpfalz-Kreis bzw. die Region fördert die nachhaltige Entwicklung die regionale Wirtschaft, indem sie Arbeitsplätze schafft und die regionale und lokale Wertschöpfung steigert. Gleichzeitig stärkt sie das regionale Image als Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit sowie Modellregion für nachhaltige Gewerbegebietentwicklung, bei der Mensch und Natur im Einklang sind, und zieht damit Investitionen an.

Eine nachhaltige Gewerbeentwicklung trägt zu einer effizienten Ressourcennutzung bei, indem insbesondere mit Flächen sparsam umgegangen wird. Hinsichtlich der Vermarktung ist in diesem Kontext die generelle und stetig zunehmende Knappheit an verfügbaren bzw. geeigneten Flächen zu beachten, die sich mittel- bis langfristig positiv aus Vermarktungs- und Entwicklungschancen auswirken wird.

Unternehmen können von einer verbesserten Betriebseffizienz durch niedrigere Energiebedarfe und -kosten sowie eine reduzierte Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen profitieren. Die dadurch entstehende sichere, möglichst autarke Energieversorgung sowie gesteigerte Resistenz gegenüber externen Faktoren (insbesondere auch Extremwetterereignisse) fördern die Zukunftsfähigkeit. Die Präsenz in einem nachhaltig gestalteten Gewerbegebiet in unmittelbarem Zusammenhang zur Biosphäre Bliesgau kann zudem das Unternehmensimage stärken, den ökologischen Fußabdruck verringern und die Mitarbeiterzufriedenheit erhöhen, was wiederum die Produktivität und auch Attraktivität als Arbeitgeber fördert.

Der Mehrwert, den ein nachhaltigeres Handeln für die Biosphäre mit sich bringt, liegt auf der Hand. Die nachhaltige Ausrichtung der Gewerbegebiete unterstützt den Erhalt der natürlichen Landschaft und der Biodiversität im Bliesgau sowie dem gesamten Kreis. Durch umweltfreundliche Bauweisen und die Minimierung der Umweltbelastung tragen die Gewerbegebiete, im Vergleich zu einer „klassischen“ Gewerbeentwicklung, zur langfristigen Erhaltung der Lebensräume und Stabilität des Ökosystems bei. Die Ziele des Biosphärenreservats werden auf diese Weise gewahrt und aktiv vorangetrieben.





# Zusammenfassung und Ausblick

## Wie lauten die wesentlichen Punkte?

Der Leitfaden zur Entwicklung nachhaltiger Gewerbegebiete im Saarpfalz-Kreis, entstand nach einer Idee der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und wurde zusammen mit dem Saarpfalz-Kreis durch die Kernplan GmbH umgesetzt. Er zielt darauf ab, eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklungsstrategie für Gewerbegebiete im Saarpfalz-Kreis in Bezug zur Biosphäre Bliesgau zu etablieren. Dieser Leitfaden stellt demnach eine umfassende Zusammenstellung dar, die darauf ausgerichtet ist, die ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit in der Gewerbegebietsentwicklung zu integrieren und zu fördern.

Die vorangegangenen Ausführungen betonen insbesondere die Dringlichkeit, Gewerbegebiete unter Berücksichtigung nachhaltiger Praktiken zu entwickeln. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus dem globalen und regionalen Bedarf, den ökologischen Fußabdruck zu minimieren, die Biodiversität zu schützen und gleichzeitig wirtschaftliche sowie soziale Vorteile zu

generieren. Bestehende Gesetze, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind maßgebend und müssen in die Planungsprozesse einbezogen werden. Sie bilden sowohl das Erfordernis als auch das Fundament für die planungsrechtliche Umsetzung nachhaltiger Konzepte. Verschiedene Konzepte und Planungen greifen diese Punkte bereits auf und dienen als Orientierung.

Der vorliegende Leitfaden beschreibt in diesem Rahmen die erforderlichen Schritte von der Anfangsplanung bis zur finalen Umsetzung und hebt die Regelungsmöglichkeiten und Steuerungsoptionen auf Bebauungsplanebene hervor. Ein ganzheitlicher Ansatz, der die einzelnen Schritte berücksichtigt, ist entscheidend, um sicherzustellen, dass alle Aspekte der Nachhaltigkeit systematisch in die Planung und Entwicklung integriert werden.

Der Bebauungsplan dient hierbei als wesentliches Instrument, um spezifische städtebauliche Ziele festzulegen und die Nachhaltigkeit der Projekte zu garantieren. Es zeigt sich, dass planungsrechtlich vielfältige Möglichkeiten zur Steuerung bestehen. Wesentliche Themenfelder die auf Bebauungsplanebene identifiziert wurden, sind Bau- und Nutzungsstruktur, Grün- und Freiraumstruktur, Nachhaltige Energieversorgung, Natur- und Artenschutz, Verkehr, Mobilität, Stellplätze sowie Ver- und Entsorgung, Starkregenvorsorge.

Dabei ist zu beachten, dass diese Themenfelder natürlich nicht isoliert voneinander betrachtet werden können, sondern im Grunde in direktem Zusammenhang miteinander stehen. Die Festsetzung von Biodiversitätsdächern hat beispielsweise auswirken auf die Grün- und Freiraumstruktur sowie den Natur- und Artenschutz, ist aber auch mit Blick auf die Entwässerung und den Umgang mit Niederschlagswasser relevant.



Regelungen, die die Festsetzungen eines Bebauungsplanes flankieren, können darüber hinaus helfen die städtebaulichen Ziele zu erreichen (insbesondere durch Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB). Auch darüber hinaus werden Städte und Gemeinden ermutigt, über den „traditionellen“ Rahmen hinaus zu gehen und beispielsweise Verträge zu nutzen, um nachhaltige Entwicklungen zu sichern. Diese Verträge können dabei spezifische Anforderungen, wie Energieeffizienzstandards und umweltfreundliche Mobilitätslösungen, festlegen.

Die erfolgreiche Implementierung der im Leitfaden vorgeschlagenen Maßnahmen setzt voraus, dass alle relevanten Akteure – von lokalen Behörden über Unternehmen bis hin zu Bürgern – regelmäßig kommunizieren und kooperieren.

Ein Austausch kann etwa durch Workshops, regelmäßige Treffen oder kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit (Modellvorhaben, Best Practice) gefördert werden, der die Basis für gemeinsame Entscheidungen bildet und die lokale Akzeptanz und Unterstützung für Projekte stärkt. Ein tatsächlicher Mehrwert stellt sich vor allem ein, wenn sämtliche Kommunen gemeinsam in die gleiche Richtung gehen.

Auch im Austausch mit Unternehmen hilft eine offene Kommunikation auf Augenhöhe, um die Vorteile einer konsequenten, nachhaltigen Planung in der Biosphäre zu vermitteln. Ein gewisses Umweltbewusstsein seitens der Unternehmen ist zentrale Voraussetzung für den Transport der Ideen in die Praxis. Aufgrund dieser immensen Bedeutung für die spätere Umsetzung sollen derartige Themen in einem zweiten Leitfaden aufgegriffen und näher ausgeführt werden.

Grundsätzlich sollten Unternehmen ein ökologisches Bewusstsein entwickeln, soziale Verantwortung übernehmen und ökonomisch effizient agieren. Die Aktivierung von Firmen und Betrieben, auch außerhalb der Mindestanforderungen und Regelungsmöglichkeiten, tätig zu werden, kann zu zusätzlichen positiven Effekten führen. Viele Steuerungsmöglichkeiten liegen allerdings bereits in der öffentlichen Hand, die durch eine gut vorbereitete Planung auch nicht zu übermäßigen Belastungen oder Vorgaben für Unternehmen führen. Zudem können durch kommunale Maßnahmen Fragen der Vollzugskontrolle vermieden werden.

Gleichwohl sind in der Praxis vor allem ökonomische Faktoren mitentscheidend. Auch wenn das Bewusstsein für Umwelt und Nachhaltigkeit wächst, gilt dies sowohl für Unternehmen als auch Kommunen. Die Bedeutung zusätzlicher (finanzieller) Unterstützungen für die Umsetzung spezifischer, innovativer Maßnahmen ist nicht von der Hand zu weisen.

Zusätzliche Förderungen sind essenziell, um ambitionierte Projekte zu realisieren, die einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele sowie insbesondere auch der Ziele der Biosphäre Bliesgau leisten können.

Ein Ansatz könnte vor diesem Hintergrund beispielsweise sein, dass Maßnahmen, die über den gegenwärtigen „Standard“ sowie gesetzliche Mindestanforderungen hinausgehen, durch zusätzliche Fördermittel honoriert werden. Aus diesem Grund sowie als zusätzliches Instrument für die Kommunen zur Evaluierung, wird den Kommunen zum Leitfaden eine Checkliste zur Verfügung gestellt, die verschiedene Maßnahmen zusammenfasst. Zur besseren Nachvollziehbarkeit einer nachhaltigen Planung empfiehlt es sich außerdem parallel Nachhaltigkeitsnachweise bzw. „Nachhaltigkeitskonzepte“ zu erstellen.

Da die Nachhaltigkeitsdebatte von einer besonderen Dynamik geprägt ist, kann es sich bei den vorangegangenen Ausführungen nur um die Wiedergabe des aktuellen Standes handeln. Weitergehende Änderungen und Ergänzungen sind folglich nicht ausgeschlossen.

Letztlich bietet der Leitfaden eine praxisnahe Anleitung zur Entwicklung nachhaltiger Gewerbegebiete, die das Potenzial haben, umfassende ökologische, ökonomische und soziale Vorteile für die Biosphäre Bliesgau, den Saarpfalz-Kreis und darüber hinaus zu generieren.

Abschließend wird den Kommunen empfohlen, hinsichtlich potenzieller Fördermöglichkeiten möglichst frühzeitig Kontakt mit den jeweiligen Fördergebern aufzunehmen. Der Ausbau wirtschaftsnaher Infrastrukturen wird im Saarland durch Zuwendungen grundsätzlich gefördert. Vor dem Hintergrund einer an Nachhaltigkeitskriterien orientierten Planung besteht ggf. die Möglichkeit höhere Förderungen zu erhalten.

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Saarpfalz-Kreis  
Am Forum 1 · 66424 Homburg · Tel. 06841 104-0  
www.saarpfalz-kreis.de · info@saarpfalz-kreis.de

### Ansprechpartner:

#### Saarpfalz-Kreis:

Sabine Zägel · Klimaschutzmanagerin des Saarpfalz-Kreises  
Email: sabine.zaegel@saarpfalz-kreis.de · Tel. 06841 104 - 8524

#### Wirtschaftsförderungsgesellschaft Saarpfalz mbH:

Doris Gaa · Geschäftsführerin  
Email: gaa@wfg-saarpfalz.de · Tel. 0 68 26 - 52 02-0  
Alexandra Hess  
Email: hess@wfg-saarpfalz.de · Tel. 0 68 26 - 52 02-0

### Broschüre erstellt durch:

#### Kernplan GmbH:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

#### Projektleitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht

#### Bildnachweis:

Kernplan GmbH; © KI: Kernplan GmbH; stock.adobe.com

#### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Der Saarpfalz-Kreis und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises haben einen Leitfaden zur Entwicklung nachhaltiger Gewerbegebiete im Saarpfalz-Kreis und der Biosphäre Bliesgau initiiert.

Dabei werden die gegenwärtigen Rahmenbedingungen und rechtlichen Anforderungen reflektiert und gleichzeitig zukünftige Herausforderungen und Aufgaben mit dem Fokus auf die spezifischen Ziele der Biosphäre sowie generelle Nachhaltigkeitsziele adressiert.

Der Leitfaden setzt dadurch eine fundierte Basis für die langfristige, umweltfreundliche und wirtschaftliche Entwicklung der Region und unterstreicht die Bedeutung kooperativer, regional abgestimmter Maßnahmen. Die vorgeschlagenen Ansätze im Leitfaden eröffnen vielversprechende Perspektiven für eine zukunftsorientierte Entwicklung, die sowohl die wirtschaftlichen als auch die sozialen und ökologischen Potenziale der Biosphäre Bliesgau nutzt. Dieser Ansatz soll in einem zweiten Leitfaden weitergeführt werden, der insbesondere zusätzliche Steuerungsoptionen und Regelungsmöglichkeiten für die Ansiedlung umfasst und die Einbindung der Unternehmen beleuchten soll.

Quelle: © KI: Kernplan GmbH



# Checkliste – Leitfaden "Nachhaltige Gewerbegebiete im Saarpfalz-Kreis" [Stand: 06.12.24]

THEMA	DURCH PLANUNG BERÜCKSICHTIGT?	✓	ANMERKUNGEN
<b>Standortwahl, Städtebauliche Konzeption/ Masterplan, Fachplanungen/ Konzepte</b>	Handelt es sich um eine Brownfield-Entwicklung? (Inanspruchnahme bzw. Wiedernutzbarmachung von Grundstücken, die bereits bebaut oder genutzt wurden)		
	Wurde zur Standortfindung vorab eine Potenzial- bzw. Standortanalyse durchgeführt?		
	Wurde ein abgestimmtes städtebauliches Konzept bzw. Masterplan unter Einbeziehung der im Leitfaden aufgeführten Nachhaltigkeitsaspekte erstellt?		
	Wurde ein Entwässerungskonzept bzw. ein siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag erstellt (insb. Betrachtung Starkregen, Berücksichtigung Wasserhaushaltsbilanz)?		
	Wurde ein Energiekonzept erstellt (mit hohem Anteil erneuerbarer Energien und dem Ziel CO <sub>2</sub> -Neutralität und / oder Autarkie)?		
	Wurden weitere Konzepte und Fachplanungen erstellt? (z. B. Quartierskonzept, Erschließungsplanung, Verkehrskonzept)		
<b>Bau- und Nutzungsstruktur</b>	Umfasst die Nutzungsstruktur des Gebietes ein diversifiziertes Branchenspektrum (mit Mehrwert für den Saarpfalz-Kreis bzw. die Biosphäre)?		
	Wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen, die eine kompakte, effiziente Struktur gewährleisten und gleichzeitig sinnvoll nutzbare Freiflächen schaffen?		
<b>Grün- und Freiraumstruktur</b>	Werden bei der Planung gezielt (öffentliche) Freiräume in das Gebiet integriert?		
	Werden Maßnahmen getroffen, die eine hohe Aufenthaltsqualität im Gebiet fördern?		
	Wird bei der Bepflanzung auf eine klimatisch angepasste und lokal-spezifische Ausgestaltung geachtet (z.B. Vorgabe einer Pflanzliste und sonstige grünordnerische Festsetzungen)?		
	Gibt es Vorgaben zu intensiver Dach- und Fassadenbegrünung?		
	Werden spezifische Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft getroffen, die in besonderem Maße auf den Naturraum abgestimmt sind?		
	Werden Maßnahmen getroffen, die während der Bauausführung die Auswirkungen auf die Umgebung minimieren (z. B. Vorgabe ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung)?		
<b>Nachhaltige Energieversorgung</b>	Werden Flächen für Energieerzeugungsanlagen und Energiespeicher festgesetzt oder bestehende Anlagen an das Gebiet angebunden?		
	Sind über die in der Novelle der Landesbauordnung vorgesehenen Regelungen zur Solarenergienutzung hinaus weitere Vorgaben vorgesehen?		
	Werden im Bebauungsplan weitergehende Maßnahmen getroffen, die zu einer gezielten Reduktion des Energieverbrauchs beitragen?		
	Wurde die Verwendung fossiler Brennstoffe eingeschränkt oder ausgeschlossen?		

THEMA	DURCH PLANUNG BERÜCKSICHTIGT?	✓	ANMERKUNGEN
<b>Natur- und Artenschutz</b>	Werden spezifische Schutz-, Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für bestehende Lebensraum- und Grünstrukturen festgesetzt?		
	Werden Maßnahmen getroffen, die die Auswirkungen auf bestehende und zukünftige Lebensräume und Grünstrukturen minimieren?		
	Sind Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb oder in direkter Umgebung des Plangebiets bzw. extern im gleichen Naturraum vorgesehen, die auch einen Mehrwert für die Biosphäre haben? Sind diese ggf. mit anderen Ausgleichserfordernissen kombinierbar?		
<b>Verkehr, Mobilität, Stellplätze</b>	Werden die Straßenverkehrsflächen gemäß den Empfehlungen dimensioniert und Doppelschließungen vermieden?		
	Werden Flächen für den ruhenden Verkehr auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert und versickerungsfähig ausgestaltet (Achtung: bei Lage im Wasserschutzgebiet ggf. nicht möglich)?		
	Werden Stellplätze mit Solar-Modulen überdacht?		
	Umfasst die Planung auch Infrastruktur für alternative Antriebstechniken?		
	Werden alternative Mobilitätsansätze verfolgt bzw. gefördert (z. B. Car-Sharing-Angebote, Fahrrad-Sharing, Lastenrad)?		
	Erfolgt eine Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr?		
	Sind ausreichend sichere bzw. abgesicherte Fahrradstellplätze vorhanden?		
<b>Ver- und Entsorgung, Starkregenvorsorge</b>	Ist das Gebiet fußläufig gut an das nähere Umfeld angebunden?		
	Sind Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen worden?		
	Wird Niederschlagswasser ausreichend zurückgehalten (z.B. Gründach), versickert oder gesammelt und genutzt?		
	Werden die Belange des Hochwasserschutzes und Maßnahmen zur Starkregenvorsorge berücksichtigt?		
	Ist die Wasserhaushaltsbilanz ausgeglichen?		
	Werden Maßnahmen zur Förderung der Kreislaufwirtschaft getroffen?		
<b>Weitere Steuerungs-/ Fördermöglichkeiten</b>	Werden Maßnahmen zur Minimierung des Ressourcenverbrauchs gefördert?		
	Wurden zusätzliche nachhaltigkeitsbezogene vertragliche Regelungen getroffen (z. B. städtebaulicher Vertrag, Kaufvertrag)?		
	Wurden weitere, über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende, Maßnahmen vereinbart bzw. umgesetzt?		
	Hat man seitens der Kommune noch weitere Steuerungs- bzw. Fördermöglichkeiten genutzt?		
	Werden bei der Bauausführung moderne technisch-energetische Gebäudestandards berücksichtigt?		
Können die Gebäude flexibel genutzt oder angepasst werden (z. B. modulare Systeme)?			