Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF)

Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich; 1. Änderung“ – Teil FOC (A)

BEGRÜNDUNG

Satzungsfassung

Stand: 26.05.2026

Bearbeitung:
FIRU-mbH Bahnhofstraße 22 67655 Kaiserslautern Telefon 06 31 / 3 62 45-0
Fax 06 31 / 3 62 45-99 E-Mail: FIRU-KL1@FIRU-mbh.de Internet: www.FIRU-mbH.de
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. A. Jacob, Dr.-Ing. P. Torakai
Prokuristen: Dipl.-Ing. Agr. D. Lilier, Dipl.-Ing. Karsten Wehmann
Amtsgericht Kaiserslautern HRB 2275 USt-IdNr.: DE 148634492 Steuer-Nr. 19/650/0147/7

INHALTSVERZEICHNIS

I RECHTSGRUNDLAGEN 6

II VERFAHREN 9

1 Aufstellungsbeschluss und Beschluss über Teilaufhebung (§ 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB) 9

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 9

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 9

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 10

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 10

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 10

1 Planungsanlass, Ziele und Erfordernis der Planung 10

1.1 Planungsanlass 10

1.2 Ziele und Zweck der Planung 13

1.3 Typus der Bauleitplanung 14

1.4 Regelverfahren der Bauleitplanung mit integrierter Umweltprüfung 15

2 Projekt- und Plangebiet 16

2.1 Lage und Größe des Projektgebiets/ Geltungsbereichs 16

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet 22

2.3 Eigentums- und Rechtsverhältnisse 24

3 Planungsalternativen und Alternativstandorte, 0-Variante 25

4 Planerische Vorgaben 26

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) 26

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 26

4.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV 28

4.1.3 Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren 30

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung 31

4.2.1 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken 31

4.2.2 46. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land 33

Plangeber: Bearbeitung:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	FIRU

4.3 Änderung und Aufhebung von Bestandsbebauungsplänen ... 34
4.4 Umweltrechtliche Planvorgaben mit Bezug zum Projektgebiet ... 38
4.4.1 Schutzgebiete und geschützte Flächen nach Naturschutzrecht ... 38
4.4.2 Biotope des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz ... 39
4.4.3 Geschützte Arten ... 40
4.4.4 Bodenschutz, Altstandorte im Projektgebiet sowie Kampfmittel ... 42
4.4.5 Belange der Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz ... 45
4.4.6 Forstfachliche Einschätzung ... 47
4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ... 48
4.6 Sonstige Planungen und (informelle) Konzepte mit Bezug zum Projektgebiet ... 53
4.6.1 Einzelhandelskonzept Stadt Zweibrücken (Fortschreibung) ... 53
4.6.2 Einzelhandelskonzept VG Zweibrücken-Land ... 54
4.6.3 Energie- und Klimaschutzkonzept Stadt Zweibrücken ... 54
5 Städtebauliche Konzeption des plangebenden ZEF ... 54
5.1 Städtebauliche Ordnung und Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB ... 55
5.2 Realistisches Nutzungsszenario als Grundlage einer Fachbegutachtung auf der sicheren Seite ... 57
5.3 Planfeststellungsersetzende Teile des Bebauungsplans ... 58
5.4 Anforderungen an die Abwägung bei einem projektbezogenen Angebotsbebauungsplan ... 61
5.5 Bestandteile der bauleitplanerischen Konzeption zum Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ ... 62
6 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung ... 62
6.1 Einzelhandel ... 70
6.1.1 Ausgangslage ... 71
6.1.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse ... 100
6.2 Verkehr ... 103
6.2.1 Ausgangslage ... 103
6.2.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse ... 134
6.3 Baugrund und Bodenschutz ... 135
6.3.1 Ausgangslage ... 135
6.3.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse ... 137
6.4 Technische Erschließung und Versorgungsmedien / Abfall und Entsorgung ... 146
6.4.1 Ausgangslage ... 146

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

6.4.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse . 151
6.5 Grundwasser und Belange des Wasserhaushaltes 151
6.5.1 Ausgangslage / Gutachterliche Untersuchung 151
6.5.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse . 151
6.6 Entwässerung, Hochwasserschutz und Umgang mit Starkregenereignissen .. 152
6.6.1 Ausgangslage 152
6.6.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse . 159
6.7 Städtebaulicher Immissionsschutz 160
6.7.1 Ausgangslage - Schalltechnische Verkehrslärmuntersuchung der planfestellungsersetzenden Teile des Bebauungsplans: Umbau A 8 / L 480 Knoten Nord und Süd 160
6.7.2 Ausgangslage – Schalltechnische Verkehrslärmuntersuchung: Auswirkung entlang bestehender Straßen 161
6.7.3 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse . 162
6.7.4 Ausgangslage – Schalltechnische Gewerbelärmuntersuchung: Auswirkung entlang bestehender Straßen 162
6.7.5 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse . 162
6.7.6 Ausgangslage – Luftschadstoffe 162
6.7.7 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse . 165
6.8 Regionalwirtschaftliche und touristische Effekte 165
6.8.1 Ausgangslage 165
6.8.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse . 168
6.9 Naturschutz, Artenschutz, Landschaft/Ortsbild 169
6.9.1 Ausgangslage 169
6.9.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse . 174
6.10 Klimaschutz, Klimaanpassung und lokale Klimabelange 175
6.10.1 Ausgangslage - Fachbeitrag globales Klima mit Gesamtemissionsbilanz 175
6.10.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse . 180
6.10.3 Ausgangslage Lokale Klimabelange 181
6.10.4 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse . 186
6.11 Sonstige Belange..... 187
6.11.1 Ausgangslage 187
6.11.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse . 190
6.12 Private Belange 190

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

6.12.1 Ausgangslage ... 190
6.12.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse . 193
6.13 Städtebaulicher Vertrag ... 193
7 Planinhalte und deren Begründung ... 194
7.1 Grundsätzliche Vorbemerkung zur Überplanung des FOC-Bestandes und seiner Erweiterung ... 194
7.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (TF Ziffer 1) ... 197
7.2.1 Zweckbestimmung Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 „Factory-Outlet-Center (FOC)“ (TF Ziffer 1.1) ... 198
7.2.2 Allgemeiner Zulässigkeitsrahmen zur Art der baulichen Nutzung – Teilgebiet SO 1 (SO 1.1 und SO 1.2) „Factory-Outlet-Center (FOC)“ (TF Ziffer 1.1.1) ... 198
7.2.3 Begriffsbestimmungen und Anwendungsregelungen zum Vollzug der Festsetzungen zur Verkaufsfläche sowie zu (ausgewählten) Sortimenten (TF Ziffer 1.1.2) ... 202
7.2.4 Allgemeiner Zulässigkeitsrahmen zur Art der baulichen Nutzung - Teilgebiet SO 1.2 „Factory-Outlet-Center (FOC)“ (TF Ziffer 1.1.3) ... 203
7.3 Zweckbestimmung Sondergebiet SO 2– „Freizeit- und Erlebnisbereich/ Informations- und Leitstelle“ (TF Ziffer 1.2) ... 205
7.4 Allgemeiner Zulässigkeitsrahmen zur Art der baulichen Nutzung – Teilgebiet SO 2 „Freizeit- und Erlebnisbereich/ Informations- und Leitstelle“ (TF Ziffer 1.2.1) ... 205
7.5 Ausnahmsweiser Zulässigkeitsrahmen zur Art der baulichen Nutzung – Teilgebiet SO 2 „Freizeit- und Erlebnisbereich“ (TF Ziffer 1.2.2) ... 207
7.6 Maß der baulichen Nutzung TF Ziffer 2) ... 209
7.6.1 Grundflächenzahl (TF Ziffer 2.1) ... 209
7.6.2 Geschossfläche (GF) (TF Ziffer 2.2) ... 209
7.6.3 Höhe der baulichen Anlagen (TF Ziffer 2.3) ... 210
7.7 Bauweise (TF Ziffer 3) ... 211
7.8 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (TF Ziffer 4) ... 212
7.9 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (TF Ziffer 5) ... 212
7.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (TF Ziffer 6) ... 213
7.11 Verkehrsflächen (TF Ziffer 7) ... 213

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

7.12 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (TF Ziffer 8) 218

7.13 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (TF Ziffer 9)..... 219

7.14 Öffentliche Grünflächen (TF Ziffer 10)..... 220

7.15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (TF Ziffer 11)..... 221

7.16 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (TF Ziffer 12)..... 222

7.17 Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen 223

7.18 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO RLP 226

7.19 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6, Abs. 6a BauGB..... 226

7.20 Hinweise ohne Festsetzungscharakter 228

8 Sonstige anlagenbezogene Genehmigungsverfahren ergänzend zur kommunalen Bauleitplanung 229

9 Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz Bebauungsplan in ca. m².....229

IV ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....230

V ANLAGEN 233

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)).

Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Wasserrahmenrichtlinie (WWRL) - Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

Bundes-Klimaanpassungsgesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24. Februar 2012, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt mehrfach geändert, §§ 5, 27 und 51 neu gefasst, §§ 5a und 55 neu eingefügt, § 25 und 44 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763).

Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen Rheinland-Pfalz (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juli 2023 (GVBl. S. 207).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBI. S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).

Landesklimaschutzgesetz (LKSG) vom 09. Juli 2025 (GVBl. 2025, 257).

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (**Ersatzbaustoffverordnung** - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist.

DIN 18920 | 2014-07 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

DIN 18300 | 2019-09 - VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten

DIN 18320 | 2019-09 - VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) – Landschaftsbauarbeiten

DIN 4020 | 2003-09 - Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke

DIN EN 1997-1 | 2014-03 - Eurocode 7 - Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln

DIN EN 1997-2 | 2010-10 - Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds

DIN 1054 | 2021-04 - Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1

DIN 19731 | 2023-10 - Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut

DIN 18915 | 2018-06 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten

DIN 18507-1 | 2024-06 - Pflastersteine aus haufwerksporigem Beton

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Normen) können bei dem plangebenden Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken, auf Nachfrage eingesehen werden.

In den eingeholten Sachverständigengutachten und Stellungnahmen sind weitere Rechtsvorschriften referenziert.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

II VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss und Beschluss über Teilaufhebung (§ 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB)

Die Verbandsversammlung des Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in der 139. Sitzung am 24.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Verbandsversammlung des Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in der 145. Sitzung am 29.01.2026 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich; 1. Änderung“ – Teil FOC (A) für den Bereich des Flurstücks 270/187, Gemarkung Rimschweiler beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Verbandsversammlung des Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in der 139. Sitzung am 24.10.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ mit Begründung und Umweltbericht wurde im Zeitraum vom 18.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden am 16.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.11.2024 über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 1 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 20.12.2024 gebeten.

Die Stellungnahmen wurden von in der 145. Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken am 29.01.2026 gewürdigt.

3 Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Verbandsversammlung des Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in der 145. Sitzung am 29.01.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich; 1. Änderung“ – Teil FOC (A)“ für den Bereich des Flurstücks 270/187, Gemarkung Rimschweiler beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich; 1. Änderung“ –

Teil FOC (A)“ für den Bereich des Flurstücks 270/187, Gemarkung Rimschweiler wurde mit Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung des Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 18.02.2026 bis einschließlich 25.03.2026 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 13.02.2026 um Stellungnahme bis zum 25.03.2026 gebeten.

4 Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Verbandsversammlung des Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden in der __. Sitzung am __.__.____ geprüft und in die Abwägung eingestellt.

5 Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Verbandsversammlung des Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in der __. Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich; 1. Änderung“ – Teil FOC (A)“ für den Bereich des Flurstücks 270/187, Gemarkung Rimschweiler einschließlich der Textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung inklusive Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde gebilligt. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Ziele und Erfordernis der Planung

1.1 Planungsanlass

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und 4 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich ist.

Die Betreiberin des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO), VIA Outlets Zweibrücken B.V (VIA), hat dem plangebenden Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) 2019 ihre baulich-funktionalen Erweiterungspläne des von ihm auf eigenem Grundstück betriebenen Fabrikverkaufszentrums wie folgt unterbreitet:

> *„Die Betreiberin des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO), VIA Outlets Zweibrücken B.V., beabsichtigt – aufgrund konkreter Zielvorstellungen – die Erweiterung des bereits bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Das Plangebiet befindet sich südlich der Autobahn A8 und südöstlich der Innenstadt von Zweibrücken. Es umfasst den Bereich des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet (Centers) sowie die südlich gelegene, geplante Erweiterungsfläche, welche auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen werden soll.*
>
> *Am Standort in Zweibrücken ist die Erweiterung des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet mit derzeit rund 21.000 m² Verkaufsfläche auf insgesamt 29.500 m² geplant. Das Erweiterungsvorhaben soll im Stil des Bestandsobjekts realisiert werden, wobei die räumliche Erweiterung unmittelbar südlich an das Bestandsobjekt andocken und die vorhandenen Wegestrukturen des Centers aufnehmen und fortsetzen soll. Zusätzliche PKW-Stellplätze sollen südlich und westlich des Erweiterungsbereichs entstehen.*

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Durch die Erweiterung sollen im Rahmen der 5. Ausbaustufe ca. 40 bis 50 neue Outlet Stores primär im hochpreisigen Luxus- und Premiumsegment entstehen. Eine Erweiterung des ZFO ist Voraussetzung, um durch mehr Marken - vorrangig von hochwertigen Markenherstellern des Luxus-/Premiumsegments - insgesamt attraktiv zu bleiben und eine verstärkte Anziehungskraft für Kunden mit überdurchschnittlicher Kaufkraft aus großen Einzugsbereichen zu entwickeln. Der Vertrieb soll zukünftig auch unter dem branchenüblichen Einsatz von zeitgemäßen, digitalen Techniken und Kanälen zur Vertriebsunterstützung gestaltet werden.

Ziel der Betreiberin ist es - neben den marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten - regionalwirtschaftliche und touristische Synergieeffekte zu generieren. Neben der Stärkung der Funktion des ZFO als Besuchermagnet für die Region durch die Erweiterung und eine intensivere Vermarktung, sollen in Kooperation mit touristischen Akteuren in der Region ergänzende Angebote entwickelt werden, um die Aufenthaltsdauer der Touristen in der Region zu verlängern und das Shoppingerlebnis mit den Kernsegmenten der Region (Naturtourismus, Wandern, Radfahren etc.) zu verbinden.“

Der vorgesehene Standort der Erweiterung befindet sich im Konversionsareal Flugplatz Zweibrücken, unmittelbar südlich des Bestands-Fabrik-Verkaufszentrums. Die Erweiterungsfläche steht im Eigentum des Betreibers und ist gegenwärtig bauplanungsrechtlich entgegenstehend hinsichtlich seiner städtebaulichen Nutzungsvorgaben im Wege qualifizierter Bebauungsplanung gem. § 30 BauGB festgesetzt. Dies bedeutet, dass die geplante Nutzung der Fläche nicht mit bestehenden Bauplanungsrecht übereinstimmt.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken	FIRU
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	

Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt den Erweiterungsbereich eingebettet in den Bestand:

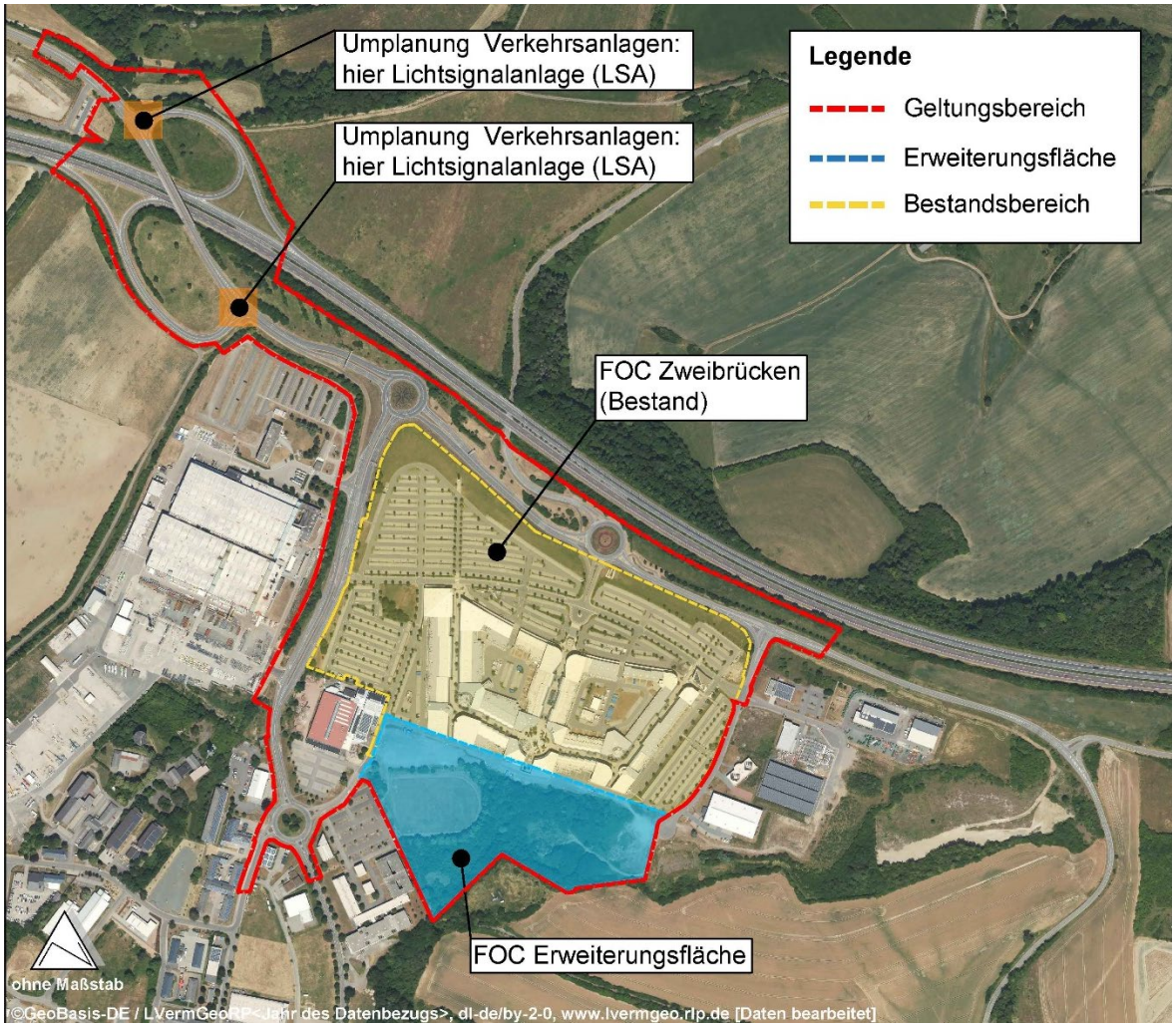


Abbildung 1: VIA - Erweiterungskonzept Zweibrücken Fashion Outlet auf Grundlage Geoportal Rheinland-Pfalz, Stand: November 2025.

Zwischenzeitlich ist die Erweiterungskonzeption funktional mit Stand März 2025 präzisiert worden. Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt eine mögliche Planungsvariante der Erweiterung, die sich stilistisch dem Bestand anfügt und die bestehenden Qualitäten verbessern sowie durch neue Elemente bereichern soll.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de



Abbildung 2: Mögliches Entwicklungskonzept der FOC-Erweiterung, Arbeitsgemeinschaft Attika/pbm GmbH Stand 28.03.2025

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) verfolgt mit der Entwicklung „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ für die Zwecke der Erweiterung und städtebaulichen Arrondierung eines großflächigen stationären Einzelhandelsvorhabens in der Ausprägung Fabrikverkaufszentrum (FOC) einschließlich weiterer Nutzungen die nachfolgend genannten städtebaulichen Entwicklungsziele:

- Beitrag zur Förderung der kommunalen Standortattraktivität in der Saarpfalz-Lor-Region,
- Beitrag zur Positionierung der Stadt Zweibrücken als Schwerpunktstandort für nachhaltige Stadtentwicklung, Tourismus und besondere Einkaufsangebote zur Stärkung der mittelzentralen Funktionen sowie zur Sicherung und Stärkung der regionalen Wirtschaftsentwicklung (Destination),
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur baulichen Erweiterung sowie zur Anpassung der Sortimentsstruktur und Angebotsqualifizierung des vorhandenen ZFO,
- Beitrag zur Profilierung handelsgewerblicher Standorte im System der landesweiten, regionalen und lokalen Angebotsstrukturen,
- Wirtschaftsförderung, Schaffung von Arbeitsplätzen und Stabilisierung des Arbeitsmarktes im Einzelhandel, in der Gastronomie und Logistik sowie im Dienstleistungssektor,
- Fortschreibung und Abschluss der Konversion einer militärischen Großliegenschaft durch städtebauliche Neuordnung und Umweltvorsorge, Nutzung von bisher ungenutzten oder untergenutzten Flächenpotenzialen,
- Städtebauliche Ordnung / Gliederung des Plangebietes im Hinblick auf Verkehrsverflechtungen zwischen Bundes-, Landes- und Gemeindestraßen, Ausbau der Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr: Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Verkehrsknotenpunkten, Sicherung der Anbindung an regionale und überregionale Verkehrsachsen, Entwicklung zusätzlicher Stellplätze zur Organisation des Besucherverkehrs,

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

- Beiträge zum lokalen Klima- und Umweltschutz durch Sicherung / Entwicklung von Grün- und Naturelementen im Plangebiet, an baulichen Anlagen und im öffentlichen Raum und unter Berücksichtigung der standörtlichen Umweltqualitäten einschließlich deren Nicht-Beeinträchtigung (vgl. Kap. 6.10),
- Förderung des Tourismus, Anziehung von Touristen und Besuchern aus anderen Städten und Regionen.

Die hier aufgeführten Ziele und Zwecke der Planung fußen auf dem „Vier-Säulen-Konzept“ für die Konversionsfläche des ehemaligen Nato-Luftwaffenstützpunktes. Historische Zielsetzung der Konversion des Flugplatzes waren die rasche bauliche Wiedernutzung, um Arbeitsplätze zu schaffen und zu einer Verbesserung des Wirtschaftsstandorts beizutragen. Mit der Entwicklung des Flugplatzes sollten nicht nur lokale Effekte erzielt werden. Ziel war seit jeher eine Aufwertung der Gesamtregion Zweibrücken-Pirmasens in wirtschaftlicher und infrastruktureller Hinsicht.

Die Leitnutzung des „Vier-Säulen-Konzept“ wird über folgende Leitnutzungen charakterisiert:

- Flugbetrieb
- Multimedia-Internetpark mit Gründerzentrum
- Freizeit- und Erlebnispark
- Designer-Outlet-Center mit Interactive Stores.

Das „Vier-Säulen-Konzept“ nutzt die Synergieeffekte dieser Bausteine und setzt auf die Vernetzung des Standorts mit der Region und der Stadt. Zur Umsetzung und Feinjustierung des „Vier-Säulen-Konzeptes“ wurden in der Vergangenheit unterschiedlichste Bauleitplanverfahren durchgeführt. So wurden die zivilen Folgenutzungen durch die Ausweisung von Gewerbegebieten, von Industriegebieten und sonstigen Sondergebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. Diese vollziehen sich nicht durch den ZEF selbst, sondern durch Investitionen und Maßnahmen privater und öffentlicher Träger.

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan werden die Säulen Freizeit/Erlebnis und das Fashion-Outlet-Center weiterentwickelt und an aktuelle städtebauliche Erfordernisse angepasst.

Flankierende Zielsetzung ist weiterhin die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A), (Rechtskraft seit 22.12.2003) für das Flurstück 270/187, Gemarkung Rimschweiler. Die Teilaufhebung begründet sich zum einen aus der Aufgabe der ursprünglichen Planungsabsichten (Bau einer Informations- und Leistelle), Erschließungsdefizite ausgehend von der L700, die Lage innerhalb einer Bauverbotszone von 20 m und der Aufhebung sich potenziell widersprechender Festsetzungen (Überlagerung zweier selbständiger Festsetzungen zur Bodennutzung (Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO und Besonderer Nutzungszweck von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

Zum anderen erwächst die Notwendigkeit aus den erklärten Absichten des Grundstückseigentümers, die Flächen perspektivisch im Rahmen seiner Betriebstätigkeit einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die Plangeberin nimmt diesen Impuls im Sinne des § 1 (3) BauGB auf und beabsichtigt, das Bauplanungsrecht für das in Rede stehende Grundstück über die eigenständige Teiländerung des Bebauungsplans „Flugplatz Mitte, 1. Änderung“ zu überarbeiten.

1.3 Typus der Bauleitplanung

Der ZEF ist bei der Wahl des Planungsinstruments, mit dem er seine städtebaulichen Ziele erreichen will, weitgehend frei. Auch wenn er mit dem Bebauungsplan ein bestimmtes Vorhaben eines be-

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

stimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich ermöglichen will, ist er nicht gezwungen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zu verlangen, sondern darf grundsätzlich auch einen sog. projektbezogenen Angebotsbebauungsplan gem. § 9 BauGB aufstellen.

Dies ist jedenfalls dann zulässig, wenn sich der ZEF zugleich vergewissert hat, dass auch mit einer Angebotsplanung der Ausgleich der planbetroffenen Belange, wie etwa diejenigen der Nachbargemeinden, gewährleistet werden kann.

Eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung gem. § 12 BauGB scheidet zur bauplanungsrechtlichen Sicherung aus Praktikabilitätsgründen aus, zumal standörtliche handelsbezogene Erwägungen, insbesondere in den Sortimentszusammensetzungen, aktuell nicht final definiert werden können.

Ein Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist deshalb auch nicht gestellt worden; ein Vorhabenträger kann von einer Gemeinde auch nicht gezwungen werden, einen solchen zu stellen.

Ein projektbezogener Angebotsbebauungsplan gem. § 9 BauGB stellt insoweit das flexiblere Planungsinstrument dar, weil er innerhalb des gesetzten Rahmens Änderungen insbesondere des geplanten baulichen Anlagenlayouts ermöglicht.

Gleichzeitig kann den planbetroffenen Belangen – etwa der Berücksichtigung der Belange gem. § 2 Abs. 2 BauGB, der Belange des Verkehrs und der Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Angebotsplanung genügt werden. Wo erforderlich und sachgerecht, wird der plangebende ZEF dazu auch auf den Abschluss städtebaulicher Verträge zurückgreifen.

Ergänzend wird für den erforderlichen Ausbau der Autobahnanschlussstelle Contwig (BAB 8) die planfeststellungsersetzende Bebauungsplanung anstelle einer eigenständigen Planfeststellung gewählt. Diese Wahl dient der Bündelung der bauplanungsrechtlichen Steuerung und der straßenbaulichen Anpassung in einem einheitlichen Verfahren. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor: Das Einvernehmen der zuständigen Straßenbaulastträger (Autobahn GmbH und Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz) wurde eingeholt, die Zustimmungserklärungen der Genehmigungsentwürfen (Anlagen 6a bis 6z) liegen vor. Die Zustimmungserklärung des LBM Kaiserslautern wurde der Plangeberin mit Schreiben vom 13.10.2025 vorgelegt. Auch die Autobahn GmbH hat mit Schreiben vom 02.12.2025 dem plangebenden ZEF die Zustimmungserklärung übermittelt.

1.4 Regelverfahren der Bauleitplanung mit integrierter Umweltprüfung

Ziel des Bebauungsplans ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Erweiterung des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet um zusätzliche ca. 8.500 m² auf dann 29.500 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der bestehenden Bestandsnutzungen.

Hierzu ist die Erstellung eines Bebauungsplans im 2-stufigen Regelverfahren durch den ZEF vorgesehen.

Im Rahmen der Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden zur Einholung / Abfrage der für die Bauleitplanung einschlägigen Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB wurde die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren vereinbart und zwischenzeitlich abgeschlossen[1].

[1] Der Zielabweichungsbescheid zum Antrag der Stadt Zweibrücken vom 21.02.2022 auf Zielabweichung nach § 6 (2) Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. §§ 8 (3) und 10 (6) Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz für die 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken zur Erweiterung des Fabrikverkaufszentrums Zweibrücken i. V. m. der Aufstellung des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ besitzt mit Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 09.09.2024 Bestandskraft.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Die im Parallelverfahren zur Bebauungsplanung geführte Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ wird durch die zuständige Belegenheitsgemeinde, die Stadt Zweibrücken (vgl. Kap. 4.2.1), gem. § 8 Abs. 3 BauGB geführt.

Der Grundsatzbeschluss zur geplanten Flächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet wurde im Rahmen der 119. Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (Planungsträger) am 19. November 2019 gefasst. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der 139. Verbandsversammlung am 24. Oktober 2024.

Das von der Betreiberin intendierte Vorhaben „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken (FOC)“ ist planungsrechtlich als großflächiger handelsgewerblicher Gewerbebetrieb mit einer Zulässigkeit in einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO oder – hier einschlägig – einem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO zu bewerten.

Der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche im Sinne des § 20 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von 5.000 m² oder mehr, stellt gem. Anlage 1 Nr. 18.6.1 Spalte 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ein UVP-pflichtiges Vorhaben dar. Das Vorhaben unterfällt wegen seiner Flächengröße (ca. 29.500 m² Verkaufsfläche) dieser Vorschrift.

Gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 50 Abs. 1 UVPG erfolgt die Prüfung im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens in der Systematik der Anlage 1 zum BauGB und wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.[2] Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltressourcen Boden, Wasser, Klima / Luft, Natur- und Artenschutz, Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Orts- und Landschaftsbild und Gefahrenabwehr bilden die für den Standort und das Vorhaben maßgeblichen einhüllenden Standortvorgaben in Bezug auf die rechtlich zulässige Planung. Der kommunale Planungsansatz zielt auf die Nichtbeeinträchtigung dieser Ressourcen (Verträglichkeit) ab.

Ferner ist im vorliegenden Verfahren eine Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) integriert. Dies betrifft einen Teilbereich des ehemaligen SO 3 westlich der L 700 (Flurstück 270/187, Gemarkung Rimschweiler). Die Fläche der Teilaufhebung hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A), rechtskräftig seit 22.12.2003, werden für das genannte Flurstück 270/187 aufgehoben.

2 Projekt- und Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Projektgebiets/ Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich zum Teil auf der Gemarkung der kreisfreien Stadt Zweibrücken, anteilmäßig auf der Gemarkung Contwig und teilweise auf der Gemarkung Rimschweiler in Rheinland-Pfalz (vgl. Abbildung 3).

[2] Vgl. Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan als Teil B der Begründung, L.A.U.B., 2026

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

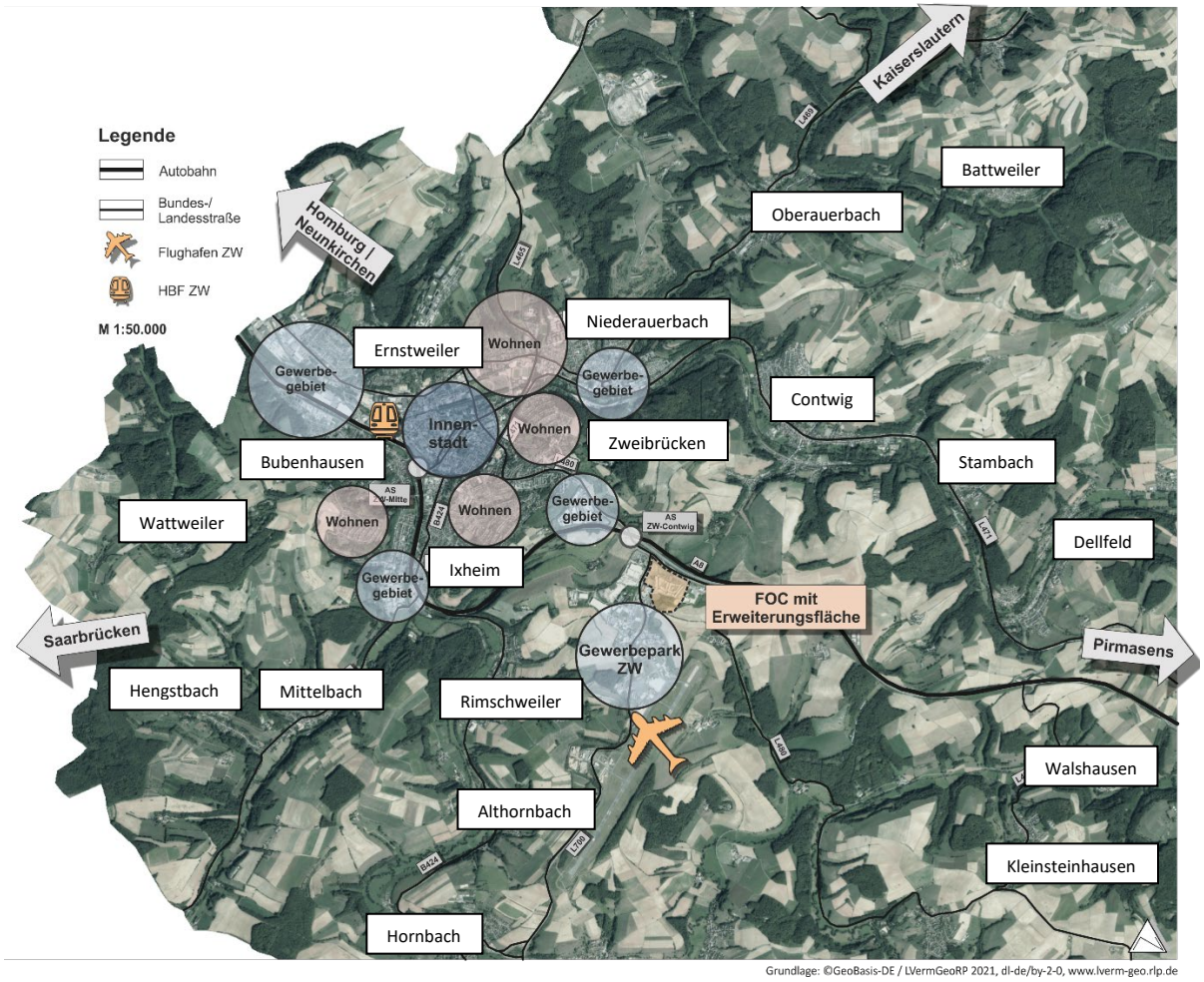


Abbildung 3: Räumliche Einordnung des Standortes / Fashion Outlet Centers Zweibrücken, Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren zum Vorhaben „Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet“, Eigene Darstellung 2022, überarbeitet 2025.

Die Fläche liegt im Zweckverbandsgebiet rund 5 km südöstlich der Zweibrücker Innenstadt und südlich der Bundesautobahn 8, unmittelbar an der Anschlussstelle Contwig.

Die Bundesgrenze zu Frankreich ist ca. 4 km entfernt. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen US-amerikanischen Militärflugplatzes Zweibrücken. Der Geltungsbereich umfasst zum einen im Norden die Anschlussstelle der A8 in Contwig, folgt von Nord nach Süd der L 480 und inkludiert ebenfalls die straßenbegleite Vegetation sowie die zwei vorhandenen Kreisverkehrsanlagen (Turbokreisel) und DOZ-Kreisel.

Weiter südlich liegt der Flugplatz Zweibrücken, der seit 2018 als Sonderlandeplatz klassifiziert ist. Damit befindet sich das Plangebiet in einem gewerblich und von Freizeiteinrichtungen geprägten Umfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 40 ha. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich im Bereich des nördlichen Autobahnanschlusses (Knoten Nord) aufgrund einer fortgeführten und detaillierteren Verkehrsplanung (Wegfall Kreisverkehrsanlage) sowie im Bereich des ehemaligen SO 3 (Entfall Flurstück 270/187, Gemarkung Rimschweiler) geändert.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Die genaue Abgrenzung kann überdies der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:2.000 gem. § 9 Abs. 7 BauGB entnommen werden. Der Geltungsbereich ist zudem nachfolgender Abbildung 4 zu entnehmen, die Grundlage des Aufstellungsbeschlusses ist und gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen ist:

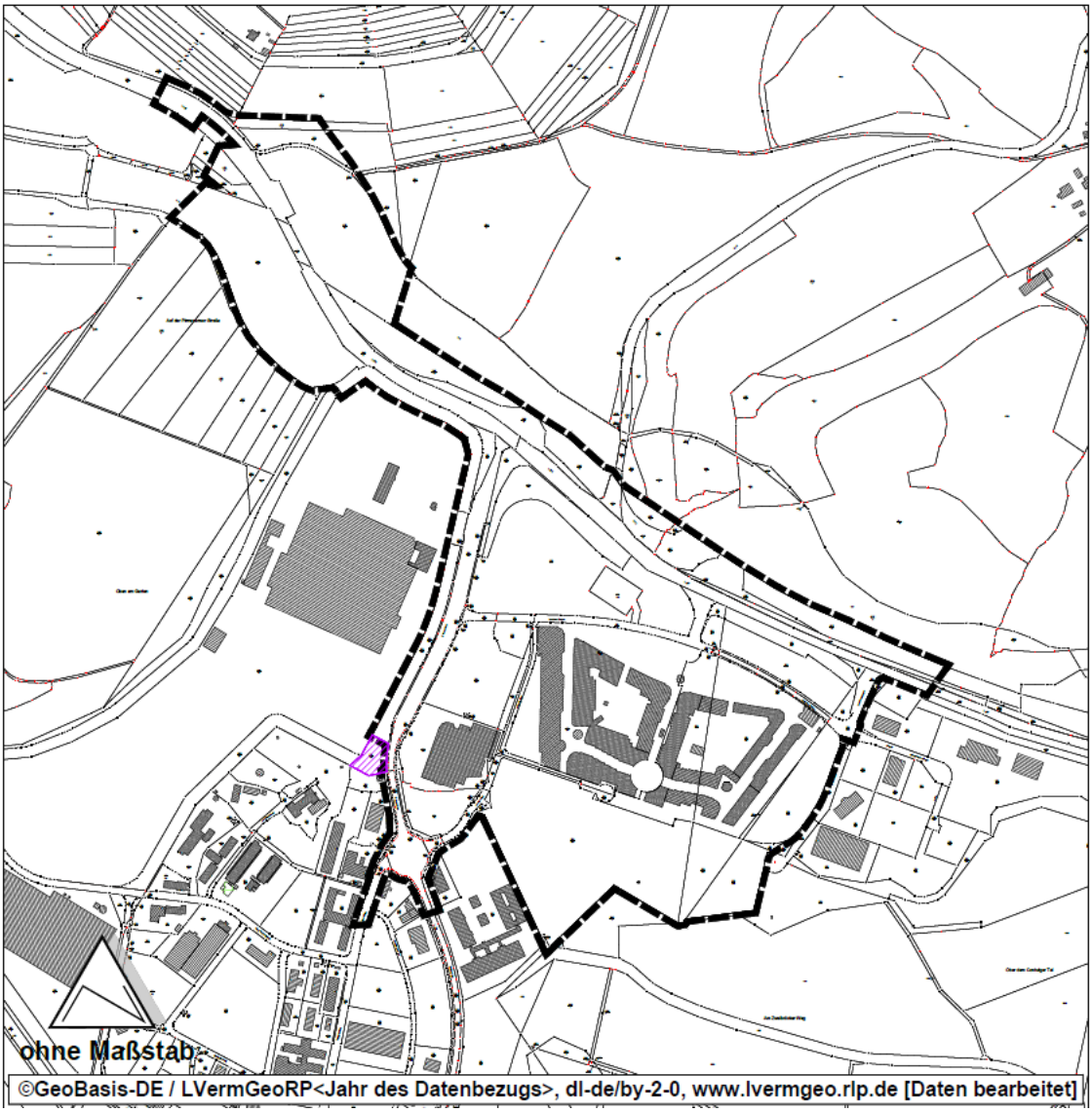


Abbildung 4: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens mit Darstellung des Teilaufhebungsbereichs des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A), FIRU mbH 2025

Die Abbildung 5 zeigt die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ innerhalb der administrativen Grenzen der Stadt Zweibrücken sowie der Gemarkungen Contwig und Rimschweiler.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

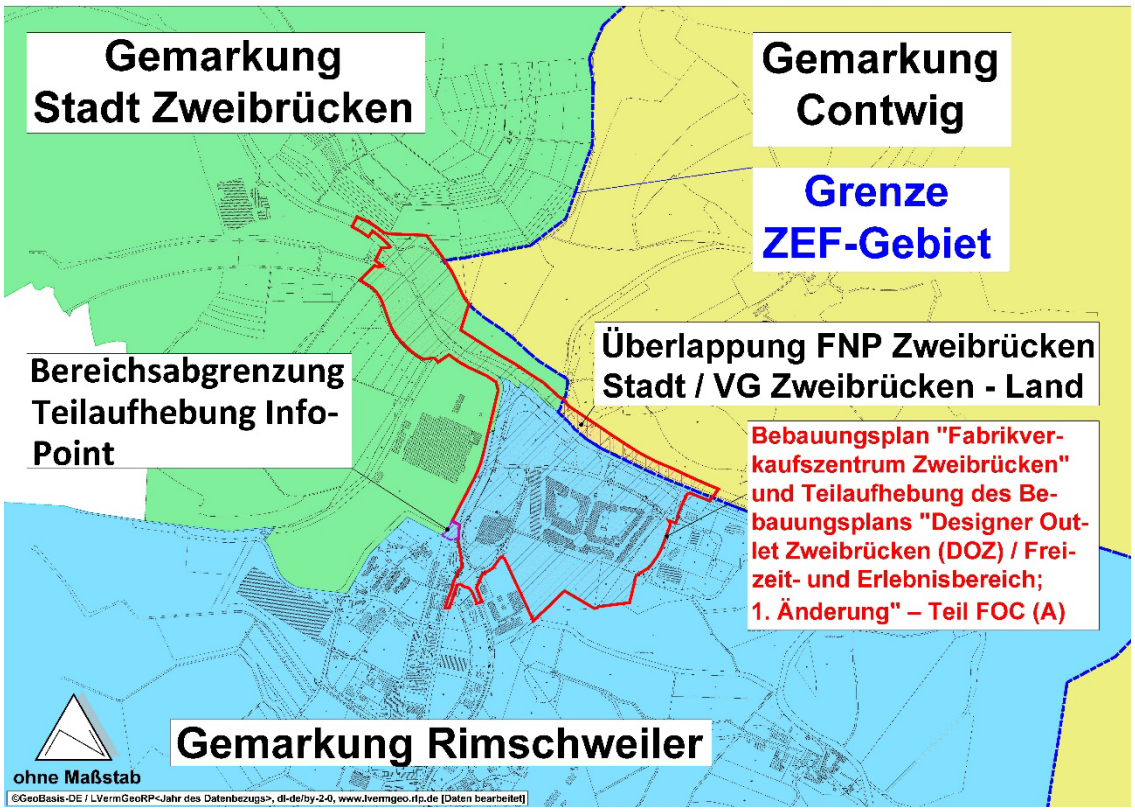


Abbildung 5: Lage des Geltungsbereichs in den administrativen Grenzen von Zweibrücken, Contwig und Rimschweiler, FIRU mbH 2025

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die gemäß nachstehenden Tabellen gelisteten Flurstücke, die entweder vollständig oder teilweise innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereiches liegen. Folgende Flurstücke liegen gem. Tabelle 1 gänzlich im Geltungsbereich:

Tabelle 1: Flurstücke, die in ihrer Gesamtheit innerhalb des Geltungsbereichs liegen (FIRU, 2025).

Flurstück	Gemarkung	Flurstück	Gemarkung
		270/363	Rimschweiler
1178/11	Zweibrücken	270/456	Rimschweiler
		270/357	Rimschweiler
		270/451	Rimschweiler
		270/450	Rimschweiler
1582/5	Zweibrücken	270/362	Rimschweiler
		270/452	Rimschweiler
		270/167	Rimschweiler
1262/16	Zweibrücken	270/168	Rimschweiler
1246/9	Zweibrücken	270/280	Rimschweiler
1246/12	Zweibrücken	270/172	Rimschweiler
1246/13	Zweibrücken	270/382	Rimschweiler
1246/14	Zweibrücken	270/482	Rimschweiler
4724/7	Contwig	270/462	Rimschweiler
4726/30	Contwig	270/381	Rimschweiler
4727/11	Contwig	270/402	Rimschweiler
4727/12	Contwig	270/143	Rimschweiler
4737/12	Contwig	270/479	Rimschweiler

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

4750/43	Contwig	270/480	Rimschweiler
4737/13	Contwig	270/481	Rimschweiler
4737/14	Contwig	270/483	Rimschweiler
270/461	Rimschweiler	270/484	Rimschweiler
270/459	Rimschweiler	270/485	Rimschweiler
		270/409	Rimschweiler
270/81	Rimschweiler	270/380	Rimschweiler
270/573	Rimschweiler	270/378	Rimschweiler
270/454	Rimschweiler	270/407	Rimschweiler
270/455	Rimschweiler	270/404	Rimschweiler
270/428	Rimschweiler	270/408	Rimschweiler
		270/406	Rimschweiler
270/156	Rimschweiler	270/403	Rimschweiler
270/396	Rimschweiler	270/40	Rimschweiler
270/400	Rimschweiler	270/335	Rimschweiler
270/100	Rimschweiler	270/337	Rimschweiler
		270/338	Rimschweiler
270/395	Rimschweiler	270/342	Rimschweiler
270/397	Rimschweiler	270/340	Rimschweiler
270/398	Rimschweiler		
270/401	Rimschweiler	270/343	Rimschweiler
270/394	Rimschweiler	270/339	Rimschweiler
270/393	Rimschweiler	270/429	Rimschweiler
270/388	Rimschweiler	270/293	Rimschweiler
270/389	Rimschweiler	270/294	Rimschweiler
270/390	Rimschweiler	270/292	Rimschweiler
270/391	Rimschweiler	270/296	Rimschweiler
270/392	Rimschweiler		
270/361	Rimschweiler	270/355	Rimschweiler
270/457	Rimschweiler	270/356	Rimschweiler
270/453	Rimschweiler	270/586	Rimschweiler
270/291	Rimschweiler	270/584	Rimschweiler
270/336	Rimschweiler	270/554	Rimschweiler
270/379	Rimschweiler		

Folgende Flurstücke liegen gem. Tabelle 2 teilweise innerhalb des Geltungsbereichs:

Tabelle 2: Flurstücke, die teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegen (FIRU, 2025).

Flurstück	Gemarkung	Flurstück	Gemarkung
1178/3	Zweibrücken		
1178/6	Zweibrücken	270/57	Rimschweiler
1534/42	Zweibrücken	270/101	Rimschweiler
1534/44	Zweibrücken	270/113	Rimschweiler
1262/14	Zweibrücken		
1181/13	Zweibrücken	270/387	Rimschweiler
1182/10	Zweibrücken		
1183	Zweibrücken		
1253/48	Zweibrücken	270/386	Rimschweiler
1253/49	Zweibrücken	270/385	Rimschweiler
4724/5	Contwig		

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

1175/10	Zweibrücken	270/578	Rimschweiler
4750/49	Contwig	2258/11	Rimschweiler
4750/47	Contwig	270/399	Rimschweiler
4737/15	Contwig		

Für das Flurstück 270/187 findet eine Teilaufhebung des seit 22.12.2003 rechtskräftigen Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Teiländerung – Teil FOC (A) statt. Die Abbildung 6 stellt das von der Teilaufhebung betroffene Flurstück 270/187 dar (schraffierte Fläche).

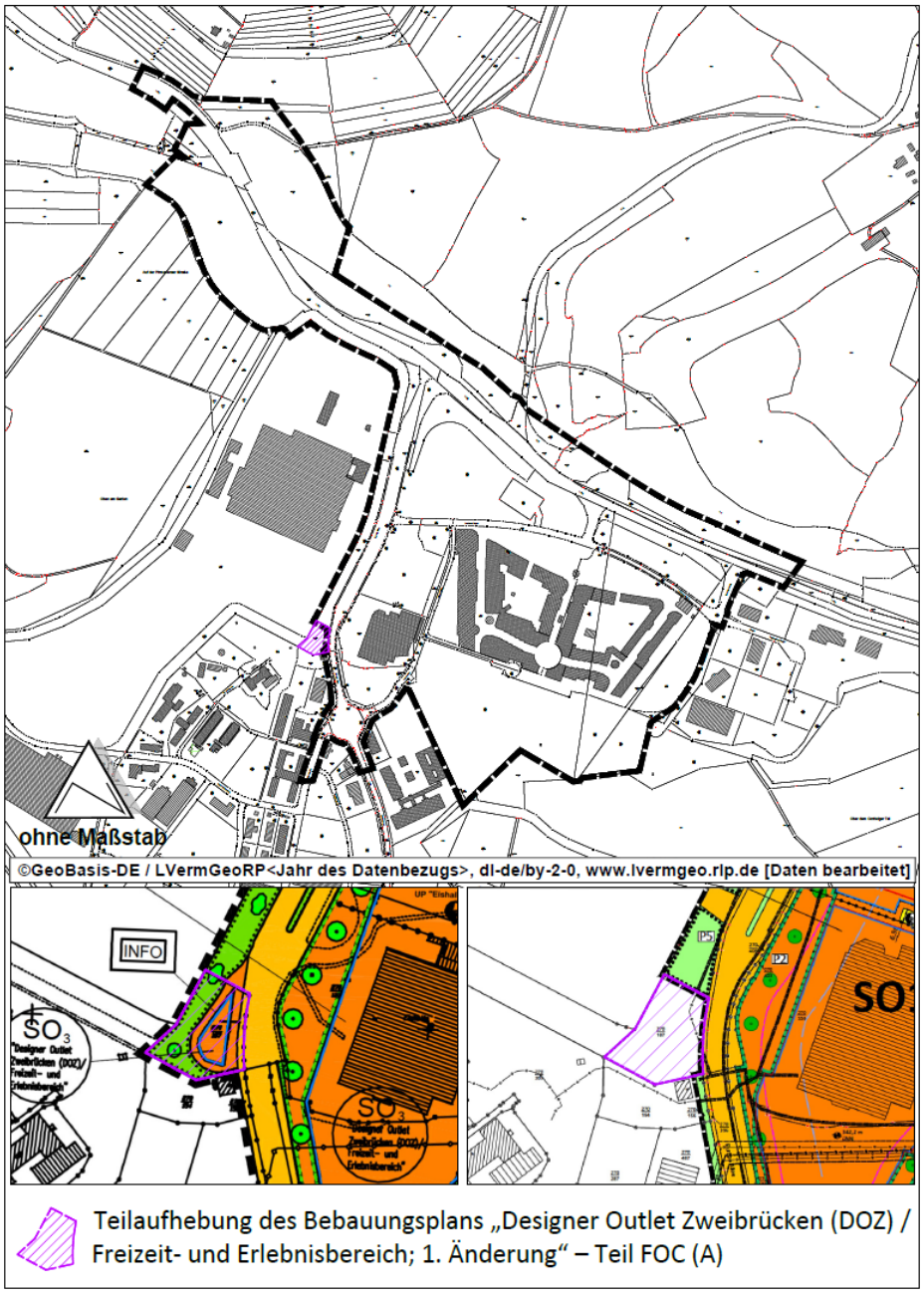


Abbildung 6: Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A)

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Hintergrund dieser Zuordnung ist die planerische Zielsetzung, für das Flurstück 270/187 eine planungsrechtliche Bebaubarkeit sicherzustellen. Die derzeitige Erschließung über die Europa Allee ist nicht gesichert[3], sodass die vorhandene planungsrechtliche Festsetzung des Sondergebiets im bisherigen Bebauungsplan nicht mehr zweckmäßig ist. Durch die Einbindung in den Bebauungsplan „Flugplatz Mitte“ soll die Erschließung neu geordnet und eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung ermöglicht werden. Da sich zudem auch die südlich angrenzenden Grundstücke im Privateigentum des gleichen Grundstückseigentümers befinden, besteht planerisch die Möglichkeit, eine zusammenhängende Erschließung und Bebaubarkeit der Gesamtfläche zu gewährleisten. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer erfolgt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes als „Flugplatz Mitte, 2. Änderung“.

Zur Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Sicherung einer rechtssicheren Erschließung ist daher diese Planänderung erforderlich. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche geschaffen, die Eigentumsverhältnisse berücksichtigt. Eine abgestimmte verkehrliche Erschließung erfolgt unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Anforderungen.

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Bis im Jahr 1991 erfuhr der Flughafen Zweibrücken[4] die militärische Nutzung des US-Militärs, bis schließlich im Oktober 1991 die Aufgabe des militärischen Flugbetriebes erfolgte und eine Rückgabe an die Bundesrepublik Deutschland stattfand. Durch die Aufgabe des militärischen Flugbetriebes infolge des Kalten Kriegs musste demnach eine geeignete zivile Nachnutzung für das Gebiet gefunden werden, mit der Forderung der Schaffung neuer Arbeitsplätze. Um ein geeignetes Konzept für das Flugplatzgelände und die Region zu entwickeln, wurde das 4-Säulen-Konzept aus Einkauf, Freizeit, Gewerbe inkl. Multimedia Internetpark und Flugbetrieb umgesetzt (vgl. Kap. 2.1).

Auf dem Areal zwischen der Autobahn A8 (Luxemburg - Pirmasens) im Norden und dem Gewerbepark sowie dem Flugplatz Zweibrücken im Süden hat sich mit der Errichtung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO), ehemals Designer Outlet Center, ab dem Jahr 2001 schrittweise ein Standort für großflächigen Einzelhandel etabliert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken / Freizeit- und Erlebnisbereich“ wurden die Kernnutzungen geregelt. Insbesondere die Festsetzung der Art und des Umfangs der Einzelhandelsnutzungen für die neue Handelsform „Factory Outlet Center“ war von großer Bedeutung, da sich diese Regelung deutlich zum Handel in den Innenstädten der Umgebung abgrenzte.

Die Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt wurde mit Datum vom 17.07.1998[5] erteilt und das Factory Outlet Center in Zweibrücken wurde im Village Stil errichtet und am 08.03.2001 eröffnet.

---

3 Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat der Landesbetrieb für Mobilität (LBM) auf die unmittelbare Nähe zur Landesstraße L 700 hingewiesen und das Vorhaben kritisch bewertet. Der LBM fordert neben der Einhaltung der geltenden Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszonen eine detaillierte Darstellung der geplanten Ausgestaltung der vorgesehenen Informations- und Leitstelle, um die Auswirkungen beurteilen und gegebenenfalls eine Ausnahme von der Einhaltung der Baubeschränkungszone erteilen zu können. Darüber hinaus wurde klargestellt, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit zu den beiden Landesstraßen keine zusätzlichen direkten Zufahrten zugelassen werden; hiervon ausgenommen sind ausschließlich die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen.

4 Quelle: Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren zum Vorhaben „Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet“ gem. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) sowie gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPlG, 2022.

5 Via Outlets, Darstellung Baugenehmigungen, 2020.

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Im Laufe der Jahre wurde in verschiedenen Bauabschnitten erweitert und es kam zu mehreren Namensänderungen. Eröffnet wurde das Center im Jahr 2001 unter dem Namen „Designer-Outlet-Zweibrücken“ mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.700 m² mit ca. 55 selbstständig nutzbaren Ladeneinheiten. Im Jahr 2017 wurde das Center vom britisch-niederländischen Unternehmen VIA Outlets übernommen, welches nun Eigentümer und Betreiber des ZFO ist.

Der bislang letzte Bauabschnitt wurde im Oktober 2010 eröffnet, womit die im Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 21.000 m² nahezu vollständig ausgeschöpft wurde. Das ZFO weist in seinem derzeitigen Bestand (Stand der ecostra-Erhebung: 19.12.2024) ca. 111 Outlet Stores mit insgesamt ca. 20.110 m² Verkaufsfläche auf. Drei weitere Ladenlokale mit insgesamt ca. 440 m² VK standen vorübergehend leer. Hinzu kommen diverse Gastronomiebetriebe.

Dem Center sind vor allem im Norden in Richtung der BAB 8, im Westen und im Osten insgesamt ca. 2.900 kostenfreie PKW-Stellplätze ebenerdig vorgelagert. Die Steuerung der Kundenverkehre erfolgt über zwei Kreisverkehre, welche die anreisenden PKW von der Autobahn zu den Parkplatzbereichen leitet.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des ZFO soll südlich des Bestands im vergleichbaren Baustil stattfinden. Die vorhandenen Wegestrukturen des Centers sollen beibehalten und fortgesetzt werden, indem die räumliche Erweiterung unmittelbar südlich an das Bestandsobjekt angeknüpft wird. Abbildung 1 zeigt die Lage des ZFO inkl. südlicher Erweiterungsfläche und PKW-Stellplätzen im Süden (Lageplan/Standortkonzept).

Insoweit beinhaltet der Geltungsbereich zu einem großen Teil die Bestandsstrukturen des bestehenden Zweibrücker Fashion Outlets und die weiter südlich gelegenen Erweiterungsflächen.

Das Plangebiet lässt sich in der Beschreibung der vorhandenen Nutzungen in drei Teilbereiche unterscheiden:

- Der nördliche Bereich wird dominiert durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur. Nordwestlich liegt der Anschlusskonten der Autobahn A 8. Der Geltungsbereich folgt gen Südosten dem Verlauf der L 480 und beinhaltet auch die Knotenpunkte (Turbokreisel) L 480/L700 sowie den Knotenpunkt L 480/Londoner Bogen. Der Geltungsbereich inkludiert entlang der Verkehrsbauten auch Teile der tangierenden Grünstrukturen.
- Der mittlere Bereich des Geltungsbereichs wird geprägt durch die bereits vorhandenen Baustrukturen des Fashion Outlet. Die Gebäude sind im Stil kleinerer, individueller Boutiquen gestaltet, die eine attraktive Einkaufsatmosphäre schaffen. Ergänzt werden die Ladeneinheiten durch Gastronomiebetriebe, die in Form von Gastroinseln sowohl im Zentrum des Komplexes als auch in den Randbereichen der Anlage zu finden sind. Attraktive Platz-Wege-Gefüge verbinden die unterschiedlichen Nutzungen miteinander. Sie sind charakterisiert durch Grünstrukturen und Verweilmöglichkeiten.

  Das FOC verfügt über großzügige Parkplatzanlagen, die den Einkaufsbereich auf allen Seiten umgeben und durch eine innere Verkehrsführung miteinander verbunden sind.

  Zwischen der Europa-Allee / L 700 und dem Prager Ring steht ein Gebäudekomplex, der mehrere Nutzungen zur Freizeitgestaltung beinhaltet. Verortet ist dort zum einen eine Eishalle, ein Kinderspielbereich, eine Bowlingbahn, Minigolf und Gastronomieangebote.

  Die Europa-Allee ist ebenfalls Teil des Geltungsbereichs.
- Der südliche Bereich, der die Flächen zur räumlich-funktionalen Erweiterung des Fashion Outlets darstellt, umfasst einen ehemaligen Sportplatz (Rasenfeld mit Umlaufbahn und Randeingrünung aus älterem Baumbestand), der nur noch in seinen Grundzügen zu erkennen ist, einen Parkplatz mit wassergebundener Decke, versiegelte Park- und Fahrflächen sowie

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Sukzessions-Gehölzbestände und Restflächen von ehemaligem Offenland. Im Süden befindet sich eine aufgelassene Kartbahn (Rasenfahrbahn).[6]

Das Umfeld des Plangebietes unterliegt einer deutlichen Prägung durch den Gewerbepark Flughafen Zweibrücken. Östlich angrenzend befindet sich eine bereits bestehende Indoor-Kartbahn und ein Landmaschinenhändler. Südlich und westlich der Erweiterungsfläche sind weitere Gewerbebetriebe zu finden. Weiter südlich liegt der Flugplatz Zweibrücken, der seit 2018 als Sonderlandeplatz klassifiziert ist.

Im Umfeld der Autobahnanschlussstelle und dem Verlauf der Landstraße schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Gebietskulisse der perspektivischen Gewerbegebietsflächenentwicklung „Truppacher Höhe“ an.

2.3 Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Die Parzellen des Erweiterungsbereichs befinden sich im privaten Eigentum eines standortansässigen Gewerbetriebes der VIA Outlets Zweibrücken B.V. Weitere Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Zweibrücken, des ZEF und wenigen Privatpersonen (vgl. Abbildung 7).

Die im Plangebiet befindlichen Verkehrsflächen sind gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. Landesstraßengesetz (LStrG) zugunsten der Baulastträger Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch deren Autobahn GmbH, bzw. dem Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch deren Landesbetrieb für Mobilität und der kreisfreien Stadt Zweibrücken bzw. des ZEF, für öffentliche Verkehrszwecke mit dem Recht zur Benutzung durch jedermann gewidmet. Die an die vorgenannten Verkehrsflächen angrenzenden Grünflächen stehen im Eigentum des ZEF – Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken und sind überwiegend mit Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB belegt.

[6] Vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan, L.A.U.B, 2026, vgl. Anlage V.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

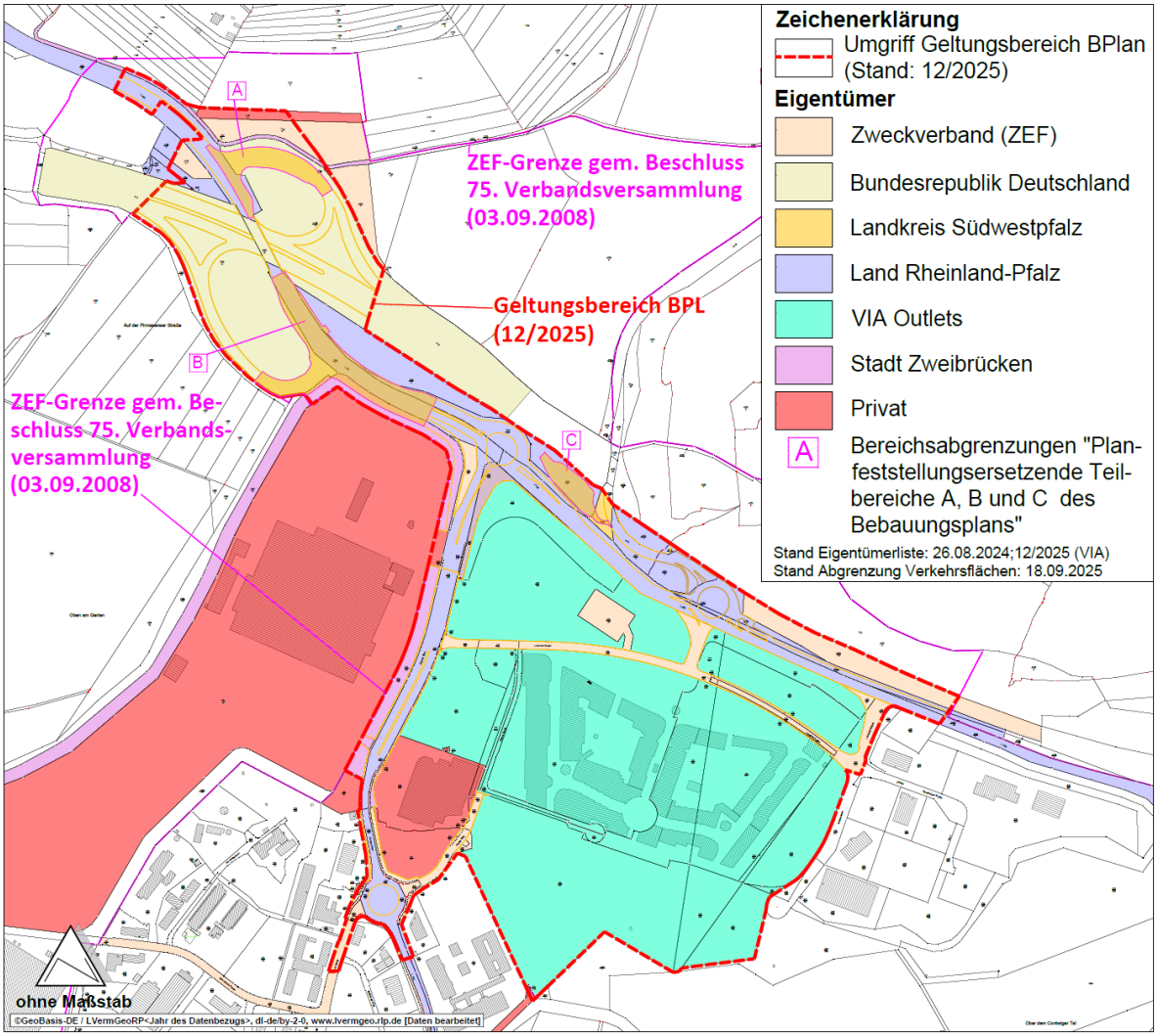


Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse im Bebauungsplangebiet, Eigene Darstellung, FIRU 2025.

3 Planungsalternativen und Alternativstandorte, 0-Variante

Wie in Kapitel 1.2 dargelegt, handelt es sich bei dem in Rede stehenden Projekt um die Erweiterung des bereits standörtlich bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet. Da es sich um eine Änderung im Bestand bzw. eine Erweiterung des Bestandes mit dem Ziel handelt, zeitgemäße betriebliche Strukturen an einem Bestandsstandort zu erweitern, ist das Plangebiet lagemäßig festgelegt. Mit Blick auf das Einzugsgebiet des Zweibrücken Fashion Outlet der kreisfreien Stadt Zweibrücken, den eingeführten Standort im Bereich nördlich des Flugplatzes Zweibrücken sowie die sehr gute verkehrliche Anbindung weist der Standort eine hohe Eignung für die geplante Erweiterung auf. Standorte mit vergleichbar hoher Eignung sind innerhalb der näheren Umgebung des Plangebiets nicht ersichtlich.

Unbeschadet rechtlicher Detailfragen zu den einschlägigen Prüfmaßstäben bei der Standortalternativenbetrachtung kommt der plangebender ZEF deshalb nach jedwedem Maßstab zu dem Ergebnis, dass es zu dem geplanten Projekt in direkter räumlicher Angrenzung und technisch-funktionaler Verzahnung zum bestehenden Fashion Outlet auf einem einheitlichen Betriebsgelände des Betreibers VIA weder räumlich noch funktional vernünftige Alternativen gibt.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Die 0-Variante bedeutet in diesem Fall, dass die aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne nicht geändert werden und deren Festsetzungen weiter gelten. Die aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne, die im Rahmen dieser vorliegenden Planung geändert werden, werden in ihren Grundzügen im Kapitel 4.3 beschrieben.

4 Planerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind u.a. festgelegt im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008.

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Die Erfordernisse der Landesplanung Rheinland-Pfalz sind im aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) für Rheinland-Pfalz vom November 2008[7] sowie im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV vom August 2012[8] festgelegt (vgl. Abbildung 8).

Im LEP IV werden Festlegungen zum Zentrale-Orte-System getroffen. Das LEP IV stellt unter anderem fest, dass sich die kreisfreie Stadt Zweibrücken in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Bevölkerungsstruktur befindet. Bezüglich der Zentrenerreichbarkeit besagt das LEP IV, dass bis drei Zentren in 30 Minuten mit dem PKW erreichbar sind. Zweibrücken selbst wird hierbei als Mittelzentrum kategorisiert.

Das Mittelzentrum Zweibrücken (im Zusammenhang mit Homburg) weist teilweise oberzentrale Einrichtungen auf. Weitergehend befindet sich die Kommune in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug).

Zudem liegt Zweibrücken an der überregionalen Straßenverbindung Pirmasens - Luxemburg und in unmittelbarer Nähe zur großräumigen Straßenverbindung A8.

Das LEP IV beinhaltet insbesondere Grundsätze und Ziele, die für die Standortentwicklung im Einzelhandel von Bedeutung sind. So wird in Kapitel 3 „Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge“ unter Punkt 3.2.3 „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)“ als Grundsatz und Ziel der Raumordnung festgelegt:

- LEP IV Grundsatz G 56:

  „Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den

---

7 Quelle: Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: https://mdi.rlp.de/themen/raumentwicklung-in-rheinland-pfalz/landesentwicklungsprogramm/lep-iv; Zugriff vom 27.11.2025
Das geltende Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 7. Oktober 2008 beschlossen. Die entsprechende Rechtsverordnung ist am 25. November 2008 in Kraft getreten. Das LEP IV bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und aller seiner Teilräume. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Globalisierung sind die Sicherung der Daseinsvorsorge und der Entwicklung von Räumen sowie die Siedlungsentwicklung inhaltliche Schwerpunkte des LEP IV. In den vergangenen Jahren wurden insgesamt vier Teilfortschreibungen durch den Ministerrat beschlossen. Jede Teilfortschreibung ergänzte den ursprünglichen Entwurf des Landesentwicklungsprogramms um wichtige aktuelle Aspekte.

8 Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan (ROP) | Planungsgemeinschaft Westpfalz; Zugriff vom 27.11.2025. Der Minister des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz hat mit Schreiben vom 08. April 2020 die Zweite und Dritte Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz genehmigt. Mit Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 18. Mai 2020 sind beide Teilfortschreibungen rechtswirksam.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.“

- LEP IV Ziel Z 57:

  „Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“

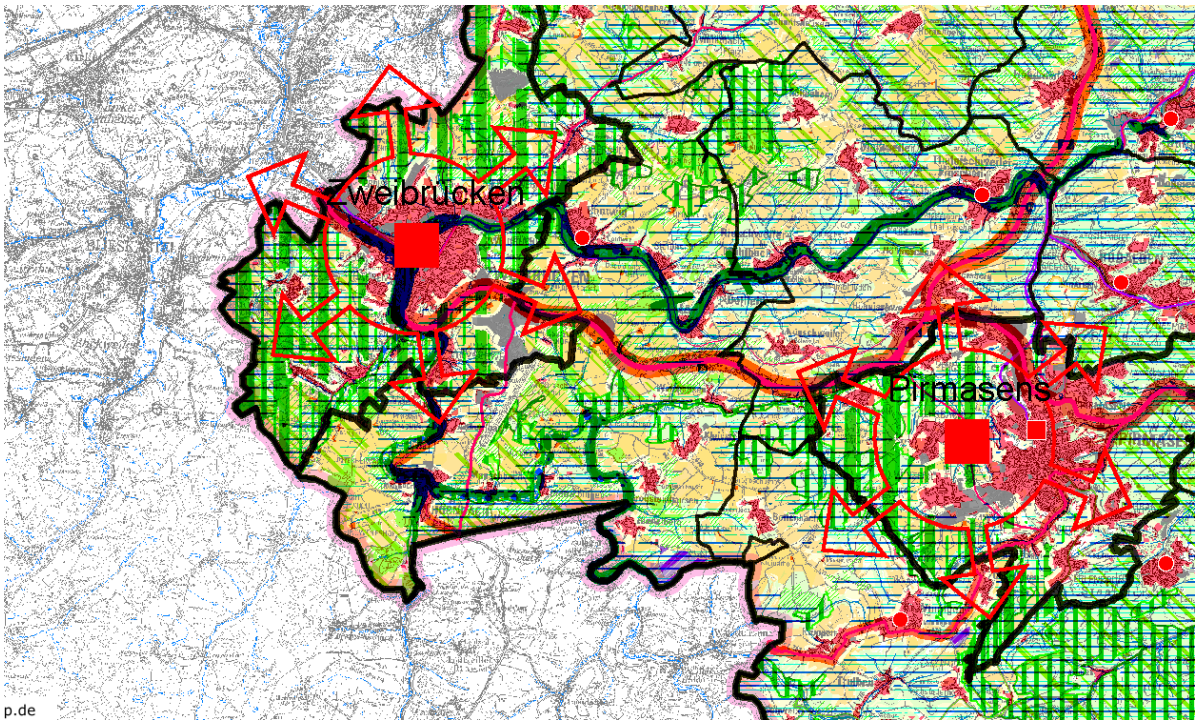


Abbildung 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV, Stand: 2022

- LEP IV Ziel Z 58:

  „Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städte-baulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innen-stadtrelevanter Sortimente umfassen.“

- LEP IV Ziel Z 60:

  „Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

- LEP IV Ziel Z 61:

  „Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“

  Darüber hinaus sind für das Vorhaben auch einige weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur allgemeinen Siedlungsentwicklung festgelegt. Von Bedeutung ist dabei folgendes Ziel der Raumordnung:

- LEP IV Ziel Z 31:

  „Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neu-en, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innen-bereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“

Als zuständiges Ressort für Raumordnung und Landesplanung hat das Ministerium des Innern und für Sport am 27. Juni 2023 mit der Information des Ministerrats den Erarbeitungsprozess für einen Entwurf des neuen Landesentwicklungsprogramms (LEP 5) eingeleitet. Eine öffentliche Entwurfsfassung ist zur gegenwärtigen Fassung der Offenlage des vorliegenden Planverfahrens noch nicht veröffentlicht bzw. zur förmlichen Auslegung angekündigt. Das Ministerium des Innern und für Sport verfolgt das Ziel, einen umfassenden und transparenten Prozess zu gestalten, bei dem sowohl alle betroffenen Akteurinnen und Akteure als auch die Bürgerinnen und Bürger ihre Ideen und Anregungen einbringen können. Hierfür wird ein Dialogprozess initiiert, der mit der Ministerratsinformation beginnt und voraussichtlich bis zur Verabschiedung der Rechtsverordnung Ende 2027 oder 2028 fortgesetzt wird.

4.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Das Plangebiet liegt südöstlich der Zweibrücker Innenstadt. Der Stadt Zweibrücken werden die Gemeindefunktionen "Gewerbe" und "Wohnen" zugeordnet. Zudem wird Zweibrücken als Mittelbereich, bzw. ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur klassifiziert. Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz stellt zu Mittelzentren fest, dass die Einstufung einer Gemeinde als Mittelzentrum bzw. als kooperierendes Mittelzentrum dann erfolgt, wenn diese Gemeinde auch für die Bevölkerung eines wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgehenden Verflechtungsbereichs in den Sachbereichen

- Bildung, Gesundheitswesen, Sport, sonstige öffentliche Dienstleistungen wesentliche Einrichtungen bereits jetzt aufweist und wenn die Gemeinde,
- Bedeutung als Arbeitsmarktzentrum besitzt (vgl. Abbildung 9).

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

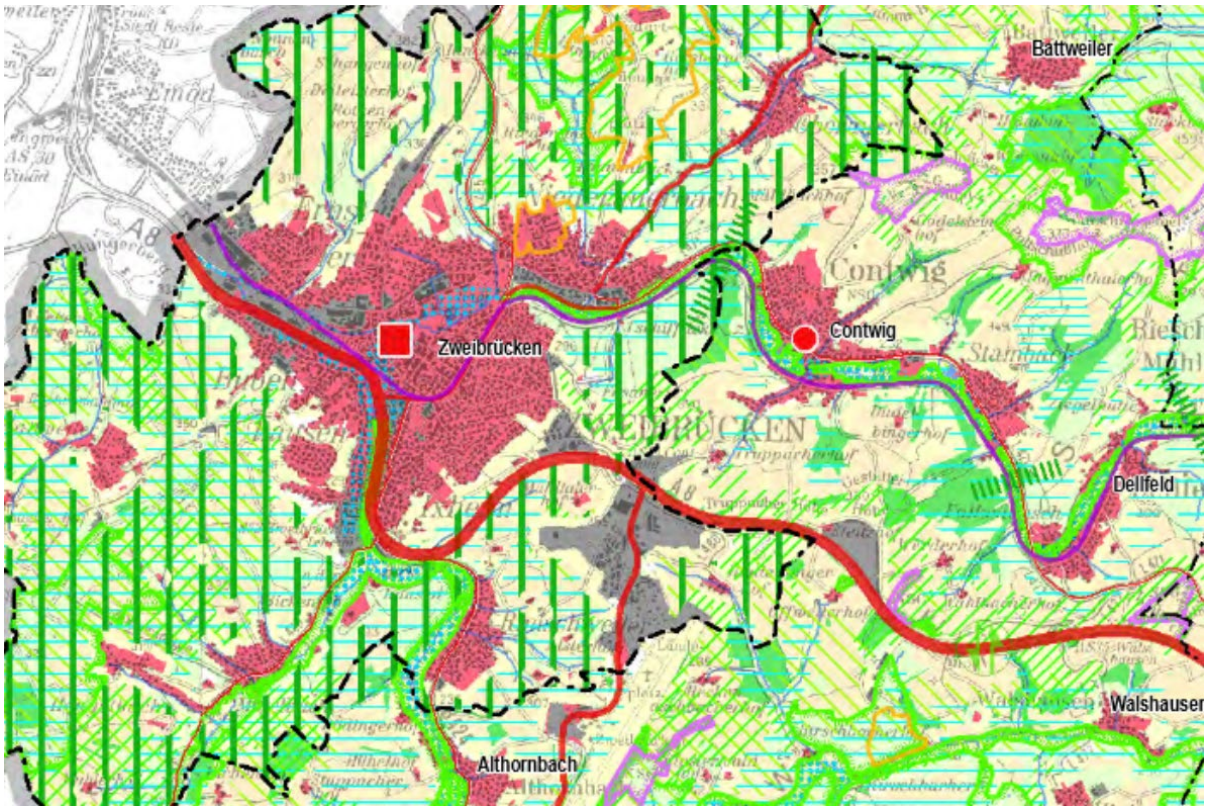


Abbildung 9: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Weiterhin wird festgestellt, dass Mittelbereiche als räumlich nächst kleinere Einheiten in etwa jene Lebensräume umfassen, in denen der Bevölkerung die Deckung des gehobenen Bedarfs, insbesondre an Bildung- und Gesundheitseinrichtungen, größere Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen sowie privaten Dienstleistungseinrichtungen bei Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel innerhalb 45 Minuten, bei PKW-Benutzung innerhalb von 30 Minuten ermöglicht werden soll.

Die Raumstruktur im Bereich des Planungsgebietes ist überwiegend durch die Funktion Gewerbe (Versorgung) geprägt. Des Weiteren unterliegt die Umsetzung des geplanten Vorhabens den Zielen der Regionalplanung. Unter ZN 12 ist im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV festgehalten:

> *"Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig **(städtebauliches Integrationsgebot)**. Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen."*[9]

9 Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW); S. 23

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

4.1.3 Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren

Gemäß § 15 Abs. 5 S. 3 ROG war aufgrund der überörtlichen Bedeutung des Vorhabens, die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich. Das Raumordnungsverfahren wurde mit Schreiben vom 15. März 2022 eingeleitet.[10] In das Raumordnungsverfahren wurde das Zielabweichungsverfahren[11] nach § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPlG) Rheinland-Pfalz i. V. m. § 10 Abs. 6 LPlG zum Ziel Z 58 „städtebauliches Integrationsgebot“ LEP IV integriert.

Die Erweiterung des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet wurde in Verbindung mit dem Zielabweichungsbescheid vom 31.08.2023 als raumverträglich eingestuft. Zugleich bildet der Entscheid die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB für die standörtliche Bauleitplanung ab.

- Die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets entspricht dem Ziel Z 57 („Zentralitätsgebot“) des LEP IV.
- Die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets widerspricht dem Ziel Z 58 des LEP IV („städtebauliches Integrationsgebot“). Die Bauleitplanung kann nur dann rechtskonform erfolgen, wenn die Abweichung von dem entgegenstehenden raumordnerischen Ziel zugelassen wird.

  Die Erweiterung des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet der Betreibergesellschaft VIA Outlets ist in Verbindung mit dem Zielabweichungsbescheid vom 31.08.2023 unter den folgenden Maßgaben als raumverträglich einzustufen:

  1. Die Gesamtverkaufsfläche ist durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung auf maximal 29.500 m² zu begrenzen.

  2. In den einzelnen Sortimentsgruppen des Kernsortiments sind die nachfolgenden maximalen Verkaufsflächen wie folgt festzuschreiben:

     - Bekleidung max. 22.000 m²
     - Sportbekleidung max. 500 m²
     - Schuhe & Lederwaren max. 4.200 m²
     - Sportschuhe max. 500 m²

  3. Die Verkaufsfläche für das beantragte Randsortiment ist auf maximal 2.300 m² zu begrenzen, wobei die maximale Verkaufsfläche in den einzelnen innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen 800 m² nicht überschreiten darf.

  4. Die Zuordnung von Warensortimenten zum innenstadtrelevanten bzw. nicht innenstadtrelevanten Bereich richtet sich nach der gültigen Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Zweibrücken, Stand 2020.

  5. Die Definition des Luxussortiments ist im Zuge der Bauleitplanung in einem städtebaulichen Vertrag festzulegen.

  6. Die Ergebnisse und Erfordernisse der verkehrstechnischen und naturschutz-fachlichen Untersuchungen sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu beachten und umzusetzen.

10 Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren zum Vorhaben „Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet“ gem. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) sowie gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPlG durch VIA Outlets Zweibrücken B.V., Coolsingel 61, 7th Floor (Right), NL-3012 AB Rotterdam, Niederlande.

11 Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren zum Vorhaben „Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet“ gem. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) sowie gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPlG.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

- Da das Zweibrücken Fashion Outlet im Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2020 als Sondergebiet ausgewiesen wurde, ist das Ziel Z 59 „Ergänzungsstandorte“ des LEP IV und das nachrichtlich in den ROP Westpfalz IV übernommene Ziel ZN 13 vorliegend unbeachtlich.
- Z 60 „Nichtbeeinträchtigungsgebot“: Die „städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) in der kreisfreien Stadt Zweibrücken“ vom 16. September 2019 des Gutachterbüros ecostra weist im Ergebnis für das Planvorhaben eine Verträglichkeit mit den zentralen Versorgungsbereichen in den Untersuchungsgebieten nach. Durch die ausgelösten Umsatzumlenkungen des erweiterten Zweibrücken Fashion Outlets seien in allen Fällen keine erheblichen, negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten (ecostra 2019, S. 201).

Nach § 6 (2) ROG i. V. m. § 8 (3) LPlG kann die obere Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den jeweils fachlich berührten Stellen der oberen Verwaltungsebene die Abweichung von einem Ziel des LEP zulassen, wenn diese auf Grund veränderter Tatsachen oder Erkenntnissen unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das LEP in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Im Rahmen der Zielabweichungsentscheidung wurde im Ergebnis festgehalten, dass bei Umsetzung der Nebenbestimmungen 1 bis 5 die Zulassung einer Abweichung von den genannten Zielen das LEP IV und der RROP Westpfalz IV in seinen Grundzügen im Sinne des § 8 (3) i.V. m. § 10 (6) LPlG nicht berührt wird.

Mit Datum vom 09.09.2024 teilte die SGD Süd mit, dass die erteilten Widerspruchsbescheide und der Zielabweichungsbescheid bestandskräftig sind.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erstreckt sich sowohl auf die Gemarkung der Stadt Zweibrücken als auch auf die Gemarkung der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land. Dementsprechend müssen zwei bestehende Flächennutzungspläne im Rahmen der Überprüfung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB berücksichtigt werden.

Hierbei handelt es sich zum einen um die 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken (vgl. Kap. 4.4.1) sowie um die 46. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, wobei das Verfahren zur 46. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land mittlerweile durchgeführt und abgeschlossen ist (vgl. Kap. 4.4.2).

4.2.1 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken

Die nachfolgende Abbildung 10 zeigt die Darstellungen des Flächennutzungsplans 2005. Im Norden sind demnach Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und öffentliche Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. In den sonstigen Teilen Sonderbauflächen gem. § 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO allerdings mit der Zweckbestimmung „DOZ – Freizeit- und Erlebnisbereich“.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

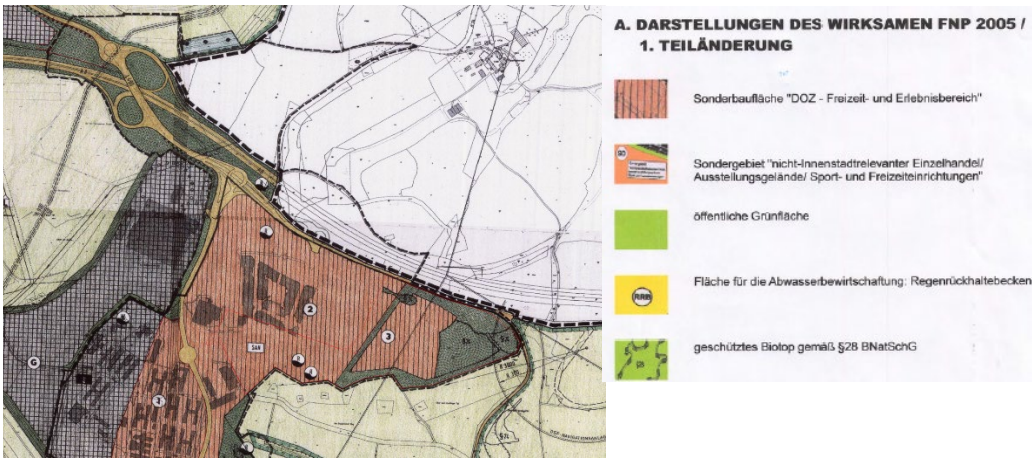


Abbildung 10: Rechtswirksame Darstellung im geltenden FNP 2005 (1. Teiländerung) der Stadt Zweibrücken

Gemäß der 14. Flächennutzungsplanteiländerung der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2018 (vgl. Abbildung 11) ist der Bereich der geplanten Outlet-Erweiterung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als „Sonderbaufläche Parken - Designer Outlet Center Zweibrücken DOZ“ und in Teilen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der aus diesen Darstellungen gem. § 8 Abs. 3 BauGB entwickelte Bebauungsplan „Umfeld-DOZ – 1. Änderung“ setzt hier ein Sondergebiet „Parken-Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ))“ sowie ein Gewerbegebiet fest.

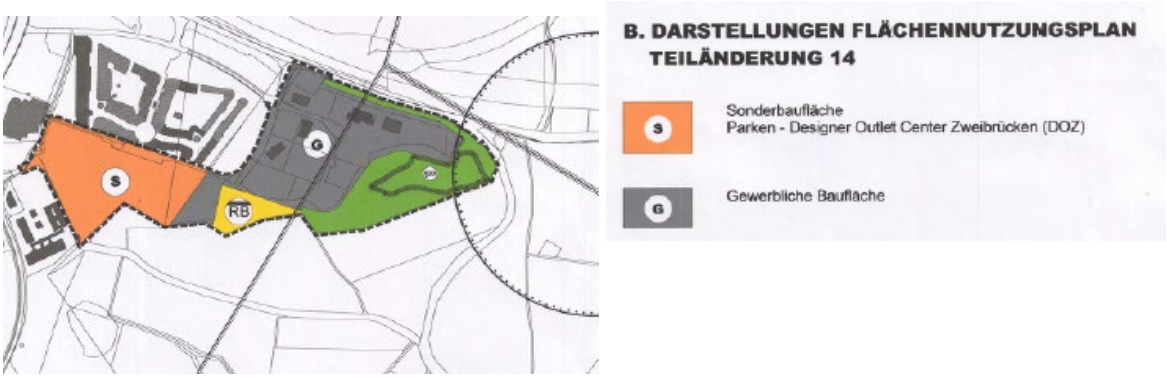


Abbildung 11: Rechtswirksame Darstellung gemäß der 14. Flächennutzungsplanteiländerung 2018 der Stadt Zweibrücken

Ein Änderungs- und Teilfortschreibungsbedarf der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich aus Gründen des § 8 Abs. 3 BauGB für den zuständigen Planungsträger – Stadt Zweibrücken – durch die in dem standörtlichen Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ vom ZEF geplante baulich-funktionale Erweiterung (inkl. Verkaufsflächenzuwachs) sowie die beabsichtigte Überplanung einer bislang gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellten Fläche, die zukünftig ebenfalls als „Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO vorgesehen ist.

Mit Blick auf eine Vereinheitlichung der Darstellungen hinsichtlich der geplanten Nutzung „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ erachtet die zuständige Stadt Zweibrücken eine 20. Teiländerung ihres Flächennutzungsplans unter eben gleichem Titel zu führen und das Plangebiet insgesamt gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fabrikverkaufszentrum und Freizeit-/Erlebnisbereich Zweibrücken“ darzustellen. Die Stadt Zweibrücken ihrerseits ist Mitglied im vorgenannten ZEF, der für die standörtliche Bebauungsplanung zuständig ist. Insoweit ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 204 Abs. 7 BauGB die Entwicklung der Festsetzungen des als zulässig zu planenden Bebauungsplans aus der Flächennutzungsplanung gewährleistet. Die 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ erarbeitet.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken	FIRU
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	

4.2.2 46. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land

Im Rahmen der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land aus dem Jahr 1998 wurde die Grünfläche im nördlichen Bereich des FOC teilweise zu Verkehrsflächen überplant. Im Jahr 2006 hat die Verbandsgemeinde sämtliche Teiländerungen in einen neuen Gesamtplan übertragen. Die Änderungsinhalte aus der 6. Teiländerung wurden hierbei jedoch nicht übernommen. Den Verfahrensvermerken ist zu entnehmen, dass der Gesamtplan wie eine eigenständige Flächennutzungsplan-Neuaufstellung beschlossen wurde, d.h. mit Aufstellungsbeschluss, Beteiligung, landesplanerische Stellungnahme, Genehmigung durch die Kreisverwaltung etc.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land wurde infolgedessen für diesen Teilbereich vorsorglich erneut geändert (46. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land), damit das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB auch für diesen Teilbereich des Bebauungsplans eingehalten wird.

Das Verfahren zur 46. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land wurde mittlerweile durchgeführt und abgeschlossen. Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.08.2025 die Teiländerung 46 zum Flächennutzungsplan 2006 der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land (Änderungsbereich Contwig, FOC) endgültig beschlossen (vgl. Abbildung 12). Die Ortsgemeinde Contwig erteilte zu der von der Verbandsgemeinde betriebenen Teiländerung 46 zum Flächennutzungsplan 2006, Änderungsbereich Contwig, FOC die Zustimmung. Die Kreisverwaltung Südwestpfalz hat mit Verfügung vom 18.11.2025 diese Änderung genehmigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB ist am 27.11.2025 erfolgt. Die 46. Teiländerung des Flächennutzungsplans ist seit diesem Zeitpunkt wirksam.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erstreckt sich für einen Teilbereich auf das Gebiet der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land. Abbildung 12 zeigt die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Teilbereich der vorliegenden Bauleitplanung, die im Jahr 2025 im Zuge der 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land geändert und genehmigt wurden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB dargestellt. Auf Ebene des Bebauungsplans werden an dieser Stelle „öffentliche Verkehrsflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB festgesetzt, um den aktuellen Verlauf der L 480 planungsrechtlich zu sichern (vgl. Kap. 7.11).

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Neue Darstellung gemäß Flächennutzungsplanänderung 46



© Stadt Zweibrücken /© GeoBasis-DE / LVermGeoRP<Jahr des Datenbezugs>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

Zeichenerklärung

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs.4 BauGB)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs.4 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

RRB Regenwasserrückhaltebecken

6. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs.4 BauGB)

Grünflächen

11. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemarkungsgrenze Contwig

Nachrichtliche Übernahmen

Pipeline unterirdisch (Stillgelegt) mit Schutzstreifen (10m)

Bauverbotszone (40m) BAB8 (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Abbildung 12: Rechtswirksame Darstellung im geltenden FNP 2025 der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land (46. Teiländerung)

4.3 Änderung und Aufhebung von Bestandsbebauungsplänen

Der plangebende ZEF hat im Benehmen mit der Stadt Zweibrücken und dem Projektträger VIA auf Grundlage einer vorgelegten Erweiterungsplanung ein Raumordnungsverfahren (Raumverträglichkeitsprüfung) und ein Zielabweichungsverfahren bei den zuständigen Behörden angestoßen. Die Ergebnisse liegen als abschließender Entscheid vor (vgl. 1.4).[12]

Auf dieser Grundlage hat der ZEF den Grundsatzbeschluss zur geplanten Flächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet im Rahmen der 119. Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (Planungsträger) am 19. November 2019 gefasst. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der 139. Verbandsversammlung am 24. Oktober 2024.

Der Bestandsbebauungsplan lässt bislang unter anderem eine handelsgewerbliche Ausnutzung mit bis zu 21.000 m² Verkaufsfläche zu, die aktuell im Bestand bewirtschaftet und seit mehr als 20 Jahren im Markt eingeführt ist. Im Plangebiet soll nunmehr eine räumlich-funktionale Erweiterung der Verkaufsfläche auf dann höchsten 29.500 m² mit verschiedenen Maßgaben als zulässig geplant werden.

Im Weiteren sind in das Plangebiet zusätzliche Teile benachbarter Bestandsbebauungspläne aufzunehmen, um eine einheitliche Planung im Rahmen des Verfahrens „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ zu gewährleisten. Die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben.

Durch vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ sind folgende rechtskräftige Bebauungspläne betroffen, die damit überlagert werden:

12 Raumordnungsverfahrens zum Vorhaben „Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet“ gem. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG)

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

- Bebauungsplan des ZEF: „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A)[13]

  Der Bestandsbereich des heutigen „Zweibrücken Fashion Outlet“ ist im rechtswirksamen Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) als Sondergebiet „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ festgesetzt (vgl. Abbildung 13), welches u.a. der Unterbringung eines Fabrikverkaufszentrums für Markenartikel, von Einzelhandelsbetrieben des Erlebniskaufs und von Erlebniseinrichtungen sowie von Freizeiteinrichtungen dient. Der Bebauungsplan trifft für einen ca. 42 ha großen Teilbereich des ehemaligen Militärflugplatzes Zweibrücken differenzierte Nutzungsregelungen im Hinblick auf die Verwirklichung großflächigen Einzelhandels und weiterer Arten der baulichen Nutzung. Im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung regelt er insbesondere die Zulässigkeit einer Verkaufsfläche von 21.000 m² als Höchstwert eines Fabrik-Verkaufs-Zentrums für Markenartikel (u. a. Designerwaren). Der Bebauungsplan setzt weiterhin die öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Fashion Outlets sowie zahlreiche Regelungen für eine landschaftspflegerischen Ausgleichskonzepts fest. Der Bebauungsplan wird fast vollständig durch die hier vorliegende Planung überarbeitet.

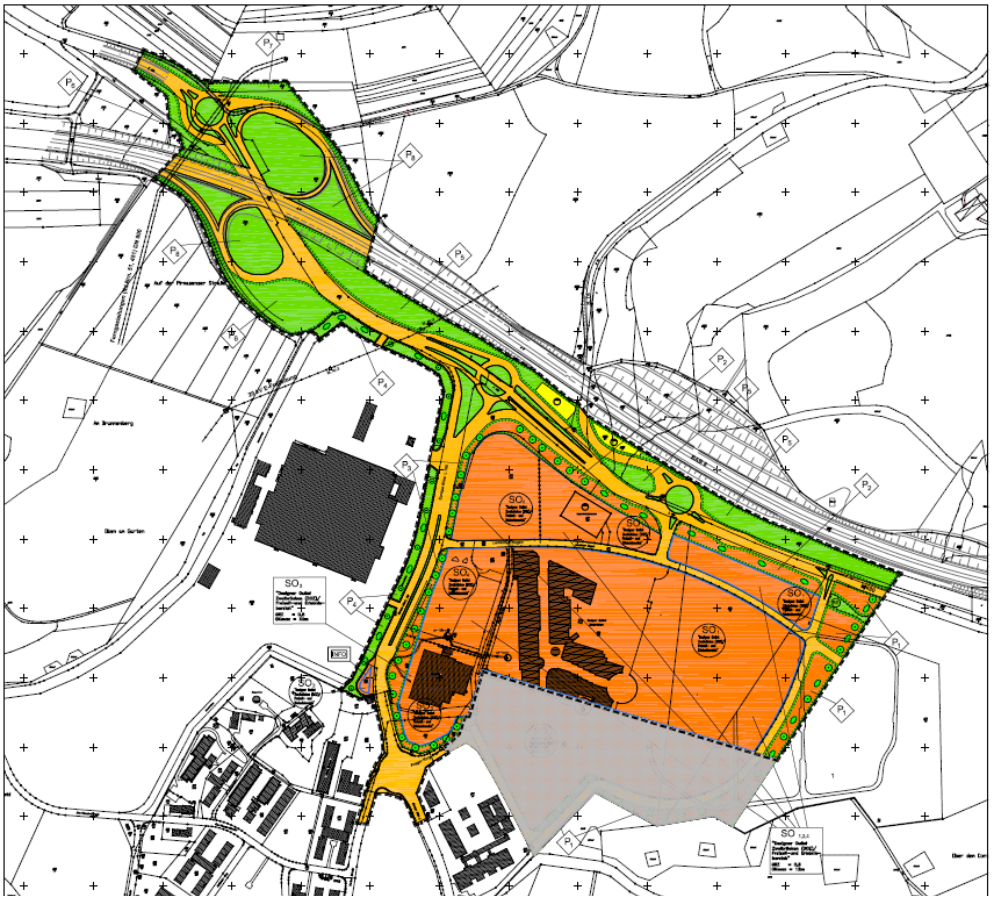


Abbildung 13: ZEF: Geltungsbereich Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A), 2003

13 Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A), rechtkräftig seit 22.12.2003

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

- Bebauungsplan des ZEF: „Umfeld – DOZ 1. Änderung“[14]

  Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in ihrer 110. Verbandsversammlung am 18.09.2017 den Bebauungsplan „Umfeld – DOZ 1. Änderung“ einschließlich der Textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (vgl. Abbildung 14). Im Wesentlichen wurde die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung durch folgende Ausgangspunkte initiiert: Änderung der Art der baulichen Nutzung von bislang Sondergebieten zu Gewerbegebieten aufgrund veränderter Nachfragen, Anpassung der Verkehrsanlagen an die aktuelle Situation der Flächenvermarktung, Festlegung und Konkretisierung der südlichen Sondergebietsfläche des „Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)“ als Parkplatzfläche, Anpassung an die vorhandenen und geänderten Ver- und Entsorgungsanlagen im südlichen Bereich des Plangebietes, Sicherung des „Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)“ und Nachnutzung der verbleibenden Freiflächen und Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelseinrichtungen im Geltungsbereich.

  Der genannte Bebauungsplan setzt für die Flächen, die durch die vorliegende Planung berührt werden als Sondergebietsfläche „Parken DOZ“ fest. Für die verbleibenden Gebiete bis südlich westlich der Wendeanlage des Prager Ringes wurden gemäß Planzeichnung als Gewerbegebiete festgesetzt. Weiterhin trifft der Bebauungsplan Anpflanzfestsetzungen für den südlichste Punkt des Erweiterungsbereichs. Darüber hinaus wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Bebauungsplanes sowie Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 festgesetzt.



Abbildung 14: ZEF: Geltungsbereich Bebauungsplan „Umfeld – DOZ 1. Änderung“, 2017

Soweit der hier in Rede stehende Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ zur Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen wird und in der Folge Rechtskraft erlangt, gelten seine Festsetzungen für die vormaligen Festsetzungen der oben genannten Teilbereiche. Sollte der Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ für unwirksam erklärt werden, gilt infolgedessen der Festsetzungskatalog der rechtskräftigen Bebauungspläne „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) und „Umfeld – DOZ 1. Änderung“ weiterhin.

[14] ZEF: Bebauungsplan Umfeld – DOZ 1. Änderung, rechtskräftig seit 03.11.2018.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Die nachfolgende Abbildung 15 zeigt den Geltungsbereich des hier geplanten Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ und die darin aufgenommenen Überlagerungen mit sonstigen Bestandsbebauungsplänen. Darüber hinaus zeigt die Abbildung 15 die rechtskräftigen Bebauungspläne im Umfeld der hier vorliegenden Bauleitplanung.

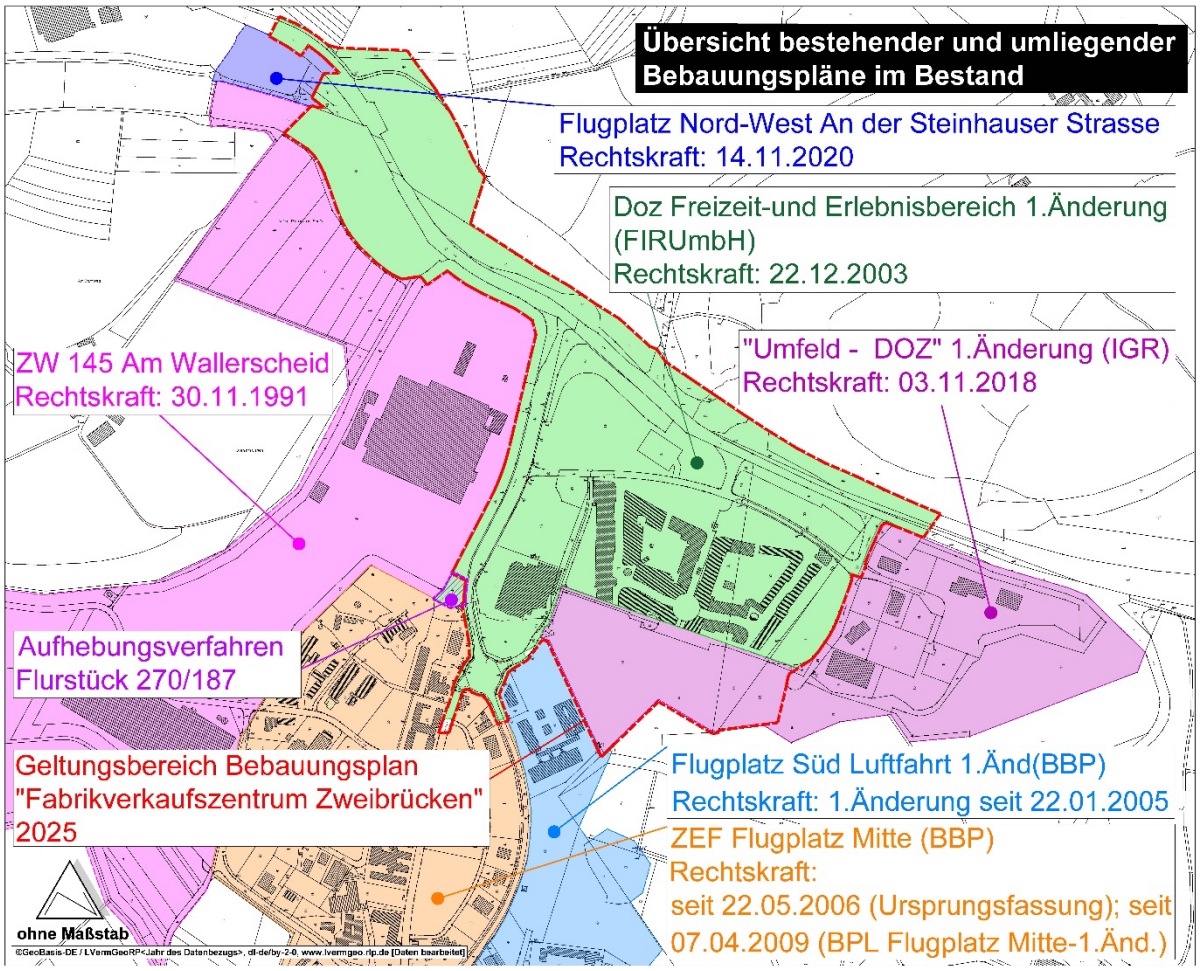


Abbildung 15: Darstellung der überplanten Bebauungspläne des ZEF sowie rechtskräftige Bebauungspläne im Um-feld der des aktuellen Vorhabens, Eigene Darstellung, FIRU 2025

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

4.4 Umweltrechtliche Planvorgaben mit Bezug zum Projektgebiet

Für das Projektgebiet bzw. sein wirkungsbezogenes Umfeld sind nachfolgende umweltrechtliche Aussagen und Planungsvorgaben relevant. [15]

4.4.1 Schutzgebiete und geschützte Flächen nach Naturschutzrecht[16]

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich weder im Geltungsbereich noch in dessen unmittelbarer Umgebung. Das Naturschutzgebiet Monbijou liegt etwa 2 km südlich, das Naturschutzgebiet Wahlbacher Heide ebenfalls etwa 2 km entfernt im Osten. Die beiden Naturschutzgebiete sind zudem Bestandteile des FFH-Gebietes „Zweibrücker Land“. Wechselbeziehungen oder Mitnutzungen des Vorhabengebietes durch Zielarten der Schutzgebiete können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind im Plangebiet keine ausgebildet. Die nachfolgenden Karten (vgl. Abbildung 16, Abbildung 17, Abbildung 18) zeigen die Verteilung / Räumliche Lage der Schutzgebiete.

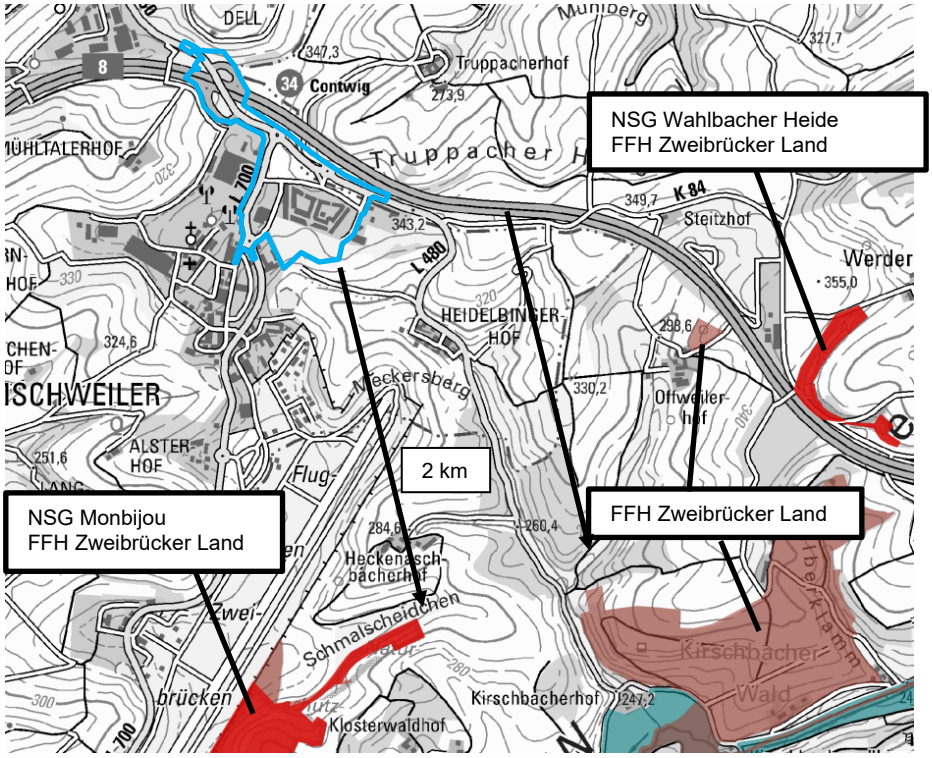


Abbildung 16: ZEF: Schutzgebiete im Plangebiet und seiner Umgebung, Outlet und der Erweiterungsbereich in hellblau (LAUB, 2026; vgl. Teil B - Umweltbericht).

15 Quelle: Umweltbericht L.A.U.B. (Teil B der Begründung), 2026.

16 Quelle: Umweltbericht, L.A.U.B. (Teil B der Begründung), 2026.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

4.4.2 Biotope des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz

Das Biotopkataster des Landes enthält im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Flächen. Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs, nördlich und östlich der A8-Auffahrstschleife Nord erfasst das Biotopkataster des Landes folgende Biotope (vgl. Abbildung 17, Abbildung 18).

- BT-6710-0155-2008 Hecken südöstlich der Tschiffliker Dell
  (BB9 Gebüsche mittlerer Standorte auf trocken-warmem Standort)
- BT-6710-0058-2007 Gebüsch am Hang nördlich AS Contwig
  (BB9 Gebüsche mittlerer Standorte)

Die erfassten Biotope fallen nicht unter die Schutzbestimmungen des § 30 BNatSchG.

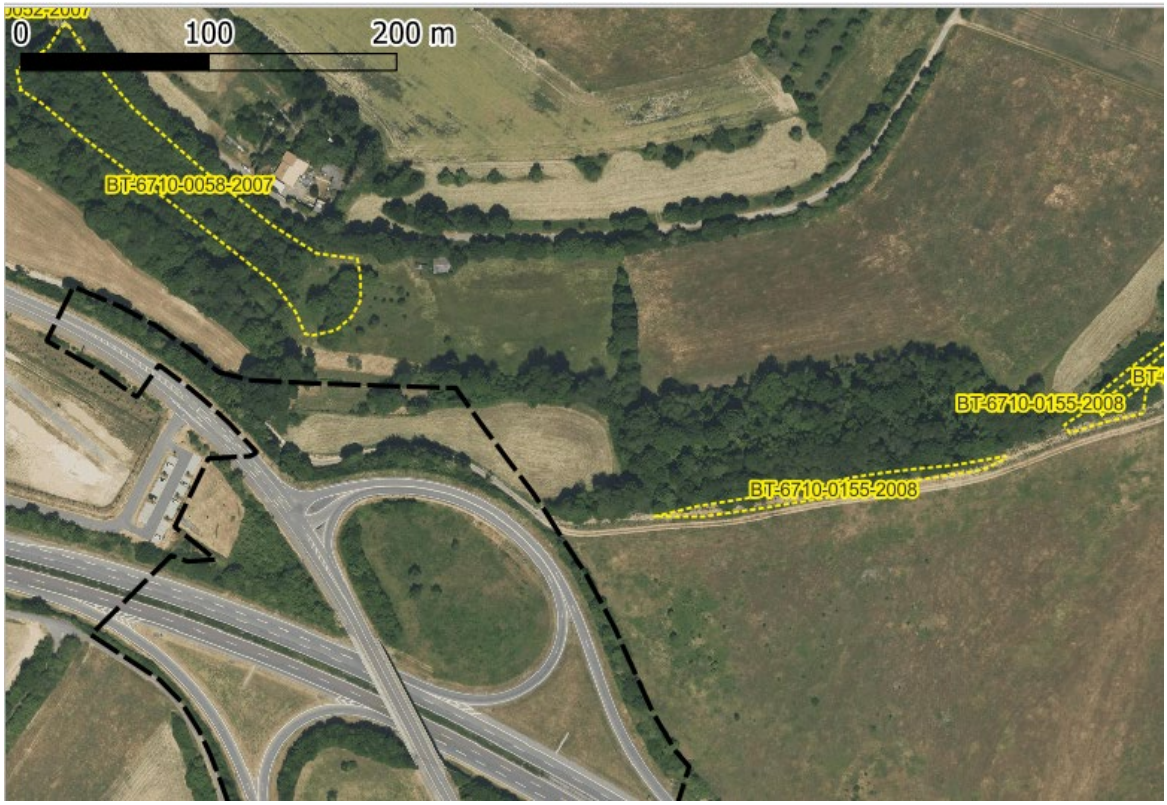


Abbildung 17: Biotope des Biotopkatasters RLP im Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs (LAUB, 2026; vgl. Teil B - Umweltbericht).

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

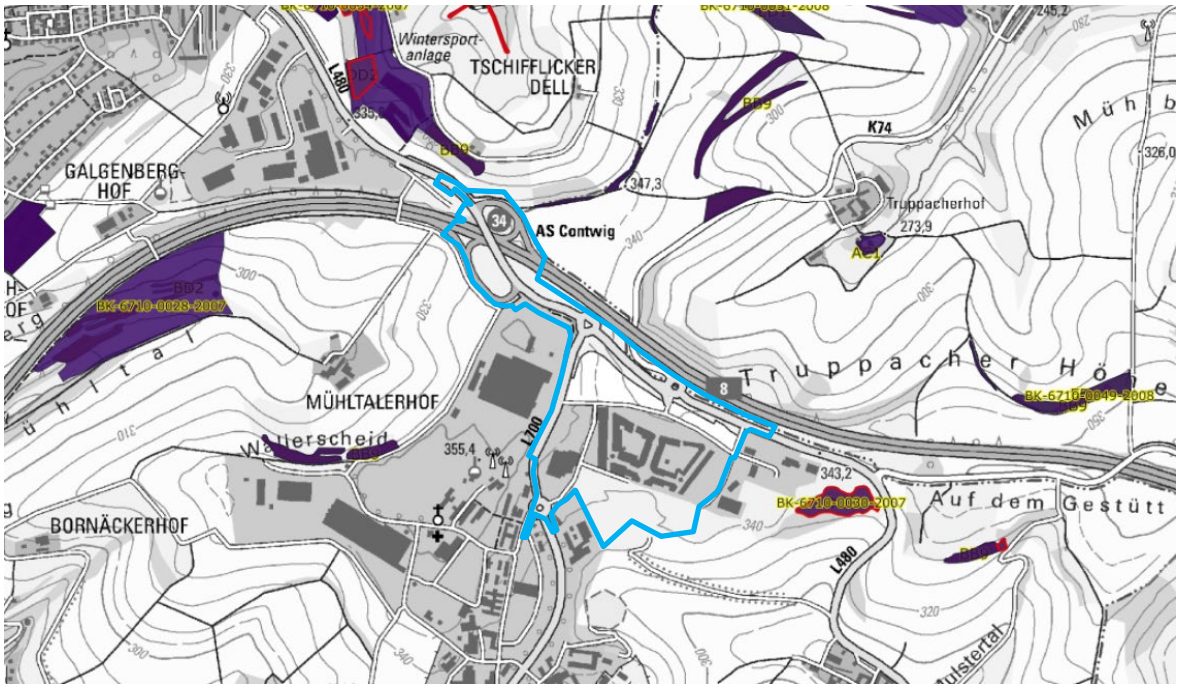


Abbildung 18: Im Biotopkataster des Landes erfasste Flächen (violett) und geschützte Biotoptypen (rot umrandet) im weiteren Umfeld des Plangebiets (LANIS ergänzt); (LAUB, 2026; vgl. Teil B - Umweltbericht).

4.4.3 Geschützte Arten[17]

Die Plangeberin hat im Jahr 2022 und 2024 Erfassungsbegehungen für den Umweltbericht des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ durchführen lassen. Neben dem unmittelbaren Plangebiet wurde dabei auch die nähere Umgebung mit einbezogen. Im Plangebiet kommen geschützte Tierarten vor, die den Verbotsvorschriften des besonderen Artenschutzes (Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG) unterliegen. Da alle wild lebenden Vogelarten als „europäische Vogelarten“ dem besonderen Artenschutz und den Verboten des § 44 BNatSchG unterliegen, gilt dies auch für alle im Gebiet und der Umgebung festgestellten Arten mit Brutnachweis oder Brutverdacht. Als weitere Arten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen wurden die Mauer- und die Zauneidechse im Plangebiet nachgewiesen. Nach der Roten Liste oder der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) gefährdete und/oder geschützte Pflanzenarten wurden bei den durchgeführten Kartierungen ebenfalls angetroffen. Auch für sie wurde eine Betroffenheit ermittelt und bewertet, ob Betroffenheiten entstehen und welche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. kompensatorische Maßnahmen vorzusehen sind.

Im Rahmen der Untersuchungen für den Umweltbericht wurden Vorkommen geschützter Arten erfasst und bewertet, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Natur und Umwelt zu minimieren und gesetzliche Vorgaben einzuhalten. Dabei wurden insbesondere Reptilien, Vögel, Fledermäuse, Insekten und geschützte Pflanzenarten berücksichtigt.

Reptilien: Im Untersuchungsgebiet wurden Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (Lacerta agilis) und Mauereidechse (Podarcis muralis) festgestellt.

17 Quelle: Umweltbericht, L.A.U.B., 2026, vgl. Teil B - Umweltbericht

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Die Zauneidechse wurde in mehreren Bereichen des Plangebiets nachgewiesen, insbesondere in Grünflächen und Randbereichen. Die Population wurde auf etwa 21 Tiere geschätzt. Die Mauereidechse ist vor allem am Mitfahrerparkplatz und in dessen Umgebung verbreitet, mit einer geschätzten Population von etwa 15 Tieren. Beide Arten sind gemäß § 7 BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Um die Tiere zu schützen, wurde 2023 eine Umsiedlung durchgeführt, die erfolgreich abgeschlossen wurde.

Vögel: Insgesamt wurden 38 Vogelarten dokumentiert, von denen 17 Arten mit Brutnachweis oder Brutverdacht erfasst wurden. Besonders hervorzuheben sind die gefährdeten Arten Feldlerche (Alauda arvensis), Turteltaube (Streptopelia turtur), Neuntöter (Lanius collurio), Schwarzkehlchen (Saxicola rubicola) und Star (Sturnus vulgaris), die in den Roten Listen von Rheinland-Pfalz und Deutschland geführt werden. Um die Lebensräume dieser Arten zu erhalten, wurde der Gehölzstreifen am Südrand des Erweiterungsgebiets bewusst nicht gerodet. Zudem wurden Maßnahmen wie die Begrenzung der Bauzeiten während der Brutzeit umgesetzt.

Fledermäuse: Im Untersuchungsgebiet wurden drei Fledermausarten nachgewiesen: Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus), Großes Mausohr (Myotis myotis) und Fransenfledermaus (Myotis nattereri). Während die Zwergfledermaus als gefährdet gilt, ist das Große Mausohr stark gefährdet und die Fransenfledermaus vom Aussterben bedroht. Es konnten jedoch keine bedeutenden Quartiere oder Wochenstuben im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Die linearen Gehölzstrukturen westlich des Industriegebiets Wallerscheid dienen als Transferwege für Fledermäuse und bleiben erhalten.

Insekten: Bei den Untersuchungen wurden 21 Tagfalterarten und 10 Heuschreckenarten dokumentiert. Unter den Tagfaltern wurde der Braunfleckige Perlmutterfalter (Boloria selene) nachgewiesen, der in Rheinland-Pfalz als gefährdet gilt. Bei den Heuschrecken wurde die Große Goldschrecke (Chrysochraon dispar) identifiziert, die ebenfalls als gefährdet eingestuft wird. Die Lebensräume dieser Arten befinden sich überwiegend in Grünstreifen und Ausgleichsflächen, die erhalten bleiben.

Flora: Geschützte Pflanzenarten wie die Bienenragwurz (Ophrys apifera), das Große Zweiblatt (Listera ovata) und die Bocksriemenzunge (Himantoglossum hircinum) wurden in Randbereichen des Plangebiets nachgewiesen. Diese Arten sind besonders geschützt gemäß § 7 BNatSchG, jedoch nicht direkt gefährdet. Ihre Vorkommen befinden sich in Grünstreifen und werden durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Maßnahmen: Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten zu minimieren, wurden umfangreiche Maßnahmen umgesetzt. Dazu gehören die Umsiedlung von Reptilien, der Erhalt von Gehölzstreifen und Grünflächen sowie die Begrenzung der Bauzeiten, um Störungen während der Brutzeit zu vermeiden.

Die Maßnahmen gewährleisten den Schutz der betroffenen Arten und erfüllen die Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie der FFH-Richtlinie. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden so kompensiert, sodass die Umweltverträglichkeit des Vorhabens sichergestellt ist.

Die Dokumentation ist dem Umweltbericht, Teil B der vorliegenden Begründung, zu entnehmen. Mit der angestrebten baulichen Entwicklung gehen Lebensräume heimischer Tierarten verloren.

Die tatsächliche Betroffenheit wurde für alle planungsrelevanten Arten ermittelt und beurteilt. Aufbauend darauf wurden geeignete Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.[18] Diese wurden entsprechend in die Planzeichnung und in die Textlichen Festsetzungen (Ziffer 11) aufgenommen (siehe Kap. 7.15).

18 Quelle: Umweltbericht, L.A.U.B., 2026, vgl. Teil B – Umweltbericht.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

4.4.4 Bodenschutz, Altstandorte im Projektgebiet sowie Kampfmittel[19]

Auf Ebene der Bauleitplanung ist zu klären, inwieweit durch die Planumsetzung am Standort Belange des Bodenschutzes betroffen sind.

In den Fachgutachten zum Bodenschutz – Fachmodul Boden (Bodenbelastungen) und Grundwasser des Ingenieurbüros Roth + Partner (Anlage 7b) – wurde die Situation im Projektgebiet aufbereitet. Auf dieser Grundlage wurden anhand des Plankonzeptes dessen zukünftige Auswirkungen auf den Bodenschutz untersucht und beurteilt.

Darüber hinaus ist in dem Bericht „Baugrunderkundung und Gründungsberatung“ des Ingenieurbüros Roth + Partner bereits 2023 ermittelt worden (Anlage 7a), ob das Baugebiet auch bautechnisch für die Planausnutzung geeignet ist.

Die Bauleitplanung erfolgt vorliegend im Wege einer projektbezogenen Angebotsbebauungsplanung, die die genaue Lage der durch die Planung ermöglichten baulicher Anlagen und Trassen (Medien, Verkehr) nicht festsetzt. Die genaue Lageverortung erfolgt erst im Rahmen der den Bebauungsplan umsetzenden Baugenehmigungen. Deshalb untersuchen die Berichte des Gutachters Ingenieurbüro Roth + Partner, ob das Projektgebiet insgesamt – und nicht nur an bestimmten Stellen – für die Verwirklichung des planerisch Zulässigen geeignet ist und stellt Abwägungsmaterial im Hinblick auf die vorgenannten Belange zusammen.

Durch die bestehende Bebauung sind im ZFO keine natürlichen Böden vorhanden. Auch bei den Grünflächen innerhalb und am Rand des ZFO ist von Überformungen zum einen bereits durch die ehemalige militärische Nutzung und zum anderen durch Auffüllungen, Abgrabungen und Planien im Zuge der Konversion auszugehen. Gleiches gilt für die Verkehrsflächen der Steinhauser Straße und der Auffahrtsschleifen zur A8. In den straßenbegleitenden Grünflächen dürften dagegen noch die ursprünglichen Böden vorhanden sein.[20]

Die ursprünglich vorhandenen natürlichen Böden wurden bereits zu Zeiten der militärischen Vornutzung weitgehend zerstört oder doch stark überformt. Die bisherigen Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen (IB Roth und Partner 2023, vgl. Anlage 7a) belegen, dass die Fläche durch verschiedenste Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 0,6 bis 2,0 m gekennzeichnet ist. Asphaltbruch, Betonbruch und Kalkstein-/Sandsteinbruch, vereinzelt auch Holz- und Wurzelreste sowie Schlackestückchen sind in den Auffüllungen ebenfalls vorhanden.

Die Auffüllungen sind zum Großteil mit einer Oberbodenschicht aus sandig-schluffigem Oberboden überlagert (0,1 -0,4 m). Unterhalb der Auffüllungen stehen bindige Deckschichten überwiegend in Form von Schluffen mit unterschiedlichen Anteilen an Sanden und Tonen sowie lokal auch Kiesen an. Darunter lagern Schichten des Wellenkalkes.

Hinsichtlich Altlasten ergab eine Abfrage bei der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, dass das Bodenschutzkataster mehrere Flächen erfasst, die innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche liegen. Diese bodenschutzrechtlich relevanten Flächen wurden nach Mitteilung der Fachbehörde auf Grundlage von Untersuchungen und durchgeführten Dekontaminationsmaßnahmen als nicht altlastverdächtig oder nicht verdächtigt eingestuft bzw. ergab sich für die Bereiche keine Umweltrelevanz.

19 Quelle: Umweltbericht, L.A.U.B., 2026, vgl. Teil B.

20 Quelle: Umweltbericht, L.A.U.B., 2026, vgl. Teil B.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Im Zuge der durchgeführten Baugrund- und Bodenuntersuchungen wurden lokal geringe Konzentrationen von PFAS-Chemikalien festgestellt. Die Relevanz und die Konfliktbewältigung (Durchführung eines Sanierungsplans gem. § 13 BBodSchG, Anlage 7c) wurde mit der zuständigen Fachbehörde SGD-Süd erörtert und geklärt (vgl. Kapitel 6.3).

Bedingt durch die Historie – für das Untersuchungsgebiet sind im Bodenschutzkataster zahlreiche Altlasten, Altstandorte oder Verdachtsflächen registriert – wurden Bodenproben zusätzlich auf PFAS-Gehalte analysiert. Aufgrund der festgestellten Untergrundbelastungen mit PFAS ist eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers nicht auszuschließen. Aufgrund der geplanten Baumaßnahme (Abdeckung bzw. Versiegelung) sind der Wirkungspfad Boden-Mensch und der Wirkungspfad Boden-Pflanze nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) nicht betroffen.

Im Allgemeinen ist in solchen Fällen zunächst die Möglichkeit der Dekontamination eines mit Schadstoffen belasteten Gebietes zu prüfen. Nach einer überschlägigen Maßnahmenprüfung zur Sanierung der nachgewiesenen PFAS-Belastungen wurde entscheiden eine örtliche Sicherungsmaßnahme durchzuführen. Dies begründet darin, dass bei einer Dekontamination die anfallenden Aushubmassen nur schwerlich in geeigneten Deponien beseitigt werden können und dabei sowohl erhebliche Kosten wie auch im Rahmen einer Umweltverträglichkeit durch die erhöhte Logistik eine höhere Umweltbelastung entstehen würde. Der Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG (Anlage 7c) wurde bei der zuständigen Bodenschutzbehörde SGD Süd durch den Grundstückseigentümer VIA am 17.11.2025 eingereicht. Der Städtebauliche Vertrag enthält verbindliche Regelungen zur Durchführung des Sanierungsplanes.

Die im Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG (vgl. Anlage 7c) enthaltenen Sanierungsmaßnahmen umfassen folgende Bestimmungen:

- Regelungen zum Einbau von unbelastetem Bodenmaterial:

  Im Rahmen der Bodensanierung ist vorgesehen, das Baufeld zunächst durch eine gezielte Umlagerung der vorhandenen Bodenmassen zu profilieren und belastetes Material vorrangig in Bereiche mit gleicher oder höherer Vorbelastung einzubauen, sodass der Schadstoffherd räumlich konzentriert und verkleinert wird. Hierzu werden in den Randbereichen im Westen, Norden und Osten insgesamt ca. 7.000 m³ Boden abgetragen und überwiegend im zentralen, tieferliegenden Bereich mit den höchsten festgestellten PFAS-Gehalten wieder eingebaut. Anschließend erfolgt eine flächenhafte Aufhöhung des Geländes mit rund 33.000 m³ unbelastetem, externem Bodenmaterial, wodurch zwischen den belasteten Schichten und der Geländeoberfläche ein dauerhafter Pufferhorizont geschaffen wird. Zusätzlich anfallende belastete Aushubmassen aus Fundamenten und Leitungsgräben von bis zu ca. 1.000 m³ werden ebenfalls im zentralen, niedriger gelegenen Bereich eingebaut. Insgesamt wird damit voraussichtlich ein Volumen von etwa 63.500 m³ belastetem Bodenmaterial, bestehend aus dem Lockergesteinshorizont im Auftragsbereich sowie den umgelagerten Massen aus den Abtragsbereichen, dauerhaft durch unbelastetes Liefermaterial überdeckt. Durch diese Maßnahmen wird die vorhandene Belastung fachgerecht gesichert und die Gefährdungssituation aus Sicht des Bodenschutzes nicht verschlechtert.

- Regelungen zur Flächenversiegelung und Entwässerung:

  Als weitere Sanierungsmaßnahme wird zur Minimierung des Eintrags von Niederschlagswasser in belastete Bodenbereiche eine weitgehende Flächenversiegelung sowie ein kontrolliertes Entwässerungskonzept umgesetzt. Auf insgesamt ca. 12.550 m² entstehen überbaute Ladenflächen und auf rund 33.250 m² asphaltierte Verkehrsflächen und Parkplätze. Für den Fall einer Pflasterausführung der Parkplätze wird ein besonders dichtes Pflastersystem vorgesehen, das einen Infiltrationswert von $< 1 \times 10^{-7}$ m/s sicherstellt. Dieser Nachweis ist gemäß DIN 18507, Anhang B

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

(„Verfahren zur Prüfung der Wasserdurchlässigkeit von Pflasterflächen“) zu führen. Der geforderte Grenzwert wird durch die Verwendung von Pflaster mit angedichteten Fugen oder durch Fugenschlammpflasterungen mit minimalen Fugenabständen und eingeschlämmtem Fugenmaterial erreicht. Die Maßnahme gewährleistet, dass weder über die Oberfläche noch über den Untergrund in relevanter Weise Niederschlagswasser in die kontaminierten Bereiche infiltrieren kann. Für die Entwässerung wird sämtliches anfallendes Oberflächenwasser aus Dachflächen und Grünbereichen gesammelt und nach Südwesten der Erweiterungsfläche abgeführt. Das stärker belastete Oberflächenwasser von Fahrbahnen und Parkflächen wird in einem getrennten Leitungssystem gefasst und vor der Zusammenführung durch eine Reinigungsanlage im Südwesten geführt. Im Anschluss werden beide Stränge in einem gemeinsamen Sammelkanal in ein bestehendes Regenrückhaltebecken ca. 200–300 m südlich der Erweiterungsfläche eingeleitet. Eine Versickerung oder unmittelbare Ableitung von Niederschlagswasser in die geplanten Grünflächen vor Ort ist nicht vorgesehen, sodass eine gesicherte Ableitung ohne Gefährdung des belasteten Untergrundes gewährleistet wird.

- Regelungen zur Neuanlage von Grünfläche:

  Im Rahmen dieser Sanierungsmaßnahme werden die vorgesehenen Grünflächen mit einer Fläche von ca. 10.450 m² so aufgebaut, dass ein Eindringen von Niederschlagswasser in belastete Untergrundschichten zuverlässig verhindert wird. Hierzu werden zunächst unbelasteter Oberboden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,20 m sowie 0,80 m externes, ebenfalls unbelastetes Unterbodenmaterial als Evapotranspirations- und Filtersystem aufgebracht. Der gesamte Grünflächenbereich wird nach unten durch eine Kunststoffdichtungsbahn (KDB) abgedichtet, deren Bahnen fachgerecht verschweißt und sowohl ober- als auch unterseitig durch ein Schutzgeotextil, alternativ durch eine Sandschutzschicht unter der KDB, gesichert werden. Für die Ausführung der Dichtungsarbeiten wird ein Qualitätssicherungsplan in Anlehnung an die einschlägigen BAM-Vorschriften im Zuge der Ausführungsplanung erstellt. Über der KDB wird eine Kiesfilterschicht eingebaut, aus der ein Drainagerohr anfallendes Sickerwasser kontrolliert aufnimmt und – wie das übrige Oberflächenwasser – in das außerhalb des Bebauungsplangebiets liegende Regenrückhaltebecken ableitet. In den Grünflächen ist zudem ein wassergesättigter Dauerstaubereich von etwa 0,20 m vorgesehen. Alternativ können die Grünstrukturen in abgedichteten Pflanzentrögen (z. B. Beton-L-Steine oder Schachtringe mit Folienabdichtung) auf den befestigten Oberflächen errichtet werden; ein möglicher Überlauf wird ebenfalls in das Regenrückhaltebecken geführt. Beide Varianten gewährleisten eine vollständige Abdichtung und verhindern zuverlässig eine Versickerung in die kontaminierten Bodenbereiche.

- Regelungen zur vertikalen mineralischen Abdichtung (geplante Dichtwand):

  Um einen seitlichen Abfluss von Schichtwasser und damit einen möglichen Transport von Schadstoffen in den oberflächennahen Lockergesteinsschichten zu verhindern, wird entlang des Nord- und Westrandes der Erweiterungsfläche eine vertikale mineralische Dichtwand hergestellt. Die geologischen Untersuchungen zeigen, dass die Oberkante des Verwitterungs- bzw. Festgesteins von Nord/Nordwest nach Süden und Südosten abfällt. In den darüberliegenden, unterschiedlich mächtigen Lockergesteinen (0,3 m bis 2,4 m) kann sich Schichtwasser bewegen und Schadstoffe seitlich weitertransportieren. Dieser sogenannte Interflow wird durch die Dichtwand zuverlässig unterbunden. Die Dichtwand besteht aus einem ausreichend bindigen, unbelasteten Mineralboden mit einer sehr geringen Durchlässigkeit. Sie wird über eine Länge von etwa 350 m eingebaut und mindestens 0,5 m tief in den Verwitterungs- bzw. Festgesteinshorizont eingebunden, um eine durchgehende hydraulische Barriere herzustellen. Die Sohlbreite beträgt mindestens 0,5 m und wird bei größeren Tiefen entsprechend den arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen verbreitert. Die Wandflächen werden mit einer Neigung von 70–80° ausgeführt. Der Einbau des Materials erfolgt in sorgfältig verdichteten Lagen von maximal 0,40 m. Zur Sicherstellung der fach-

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

gerechten Ausführung wird im Rahmen der Ausführungsplanung ein Qualitätssicherungsplan erarbeitet. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Dichtwand dauerhaft und wirksam den seitlichen Schadstofftransport verhindert.

- Regelungen zur Stützmauer am südlichen Grenzbereich / Grünfläche:

  Am südlichen Rand der Erweiterungsfläche wird auf einer Länge von etwa 180 m eine Stützmauer errichtet, um das aufgebrachte Bodenmaterial standsicher einzufassen und die geplante Oberflächengestaltung, insbesondere die angrenzenden Parkflächen, dauerhaft zu gewährleisten. Die südlich angrenzende Grünfläche mit einer Größe von rund 2.093 m² (ca. 8 % der Gesamtfläche) bleibt vollständig im bestehenden Zustand erhalten; bauliche Eingriffe oder Erdarbeiten sind dort nicht vorgesehen. Diese Fläche liegt künftig deutlich unterhalb des neuen Geländeniveaus. In diesem Bereich wurden zwar PFAS-Gehalte festgestellt, die jedoch nur vereinzelt und geringfügig über den einschlägigen Prüfwerten liegen. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung, der niedrigen Belastungsintensität sowie der günstigen geologischen Bedingungen – insbesondere des großen Abstandes zum Grundwasser und der hohen Filter- und Pufferkapazität des Untergrundes – ist das Risiko eines Schadstoffeintrags in das Grundwasser als gering einzustufen. Zusätzlich trägt die geplante vertikale Abdichtung im Norden dazu bei, einen Schichtwasserzutrag in Richtung dieses Grünstreifens zu verhindern. Eine ergänzende ALTEX-Prognoseberechnung bestätigt die Unbedenklichkeit der Schadstoffsituation. Da der Geländestreifen aufgrund seiner tiefen Lage schwer zugänglich ist und ein Anbau von Nutzpflanzen nicht vorgesehen ist, bestehen auch für die Wirkungspfade Boden–Mensch und Boden–Nutzpflanze keine Besorgnisse. Insgesamt ist der Erhalt des Grünstreifens unter diesen Rahmenbedingungen aus gutachterlicher Sicht als unbedenklich zu beurteilen.

Eine fachgutachterliche Überwachung im Zuge der Geländeauffüllungen und zur Errichtung der beschriebenen Sicherungsbauwerke sowie eine dauerhafte Nachsorge und Überwachung (Grundwasser-Monitoring von drei Messpegeln im lokalen Abstrombereich der Erweiterungsfläche zur Beprobung (zweimal jährlich), ob Schichtenwasser in den Bodenhorizonten bis ca. 3 Meter u. GOK vorhanden ist) sind vorgesehen. Bevor die eigentlichen Sanierungsarbeiten beginnen, ist die gesamte Erweiterungsfläche auf Kampfmittel zu untersuchen. Dies geschieht durch systematisches Durchsieben der obersten Schichten unter Begleitung eines Sprengmeisters nach § 20 Sprengstoffgesetz.

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Reg.-Nr. 340 08 206 - 0220 „Ablagerungsstelle Contwig, An der A8“ erfasste Altablagerung. Die genaue Abgrenzung der Fläche ist nicht bekannt.

Da der Anlass des Bebauungsplanes primär in der Erweiterung der Verkaufsfläche im bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet besteht und dem Bebauungsplan keine baulichen Maßnahmen bzw. sonstige Eingriffe in den Untergrund auf dieser Fläche zu entnehmen sind, besteht insofern aus bodenschutzfachlicher Sicht keine weitere Veranlassung.

Ist Kampfmittelfreiheit hergestellt, können die Umlagerungs- und Auffüllarbeiten im Gelände starten. Zeitgleich kann die vertikale mineralische Abdichtung erstellt werden.

4.4.5 Belange der Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz[21]

Natürliche Gewässer bestehen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umgebung nicht.

21 Quelle: Umweltbericht, L.A.U.B., 2026, Teil B.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Bereits zu Zeiten der militärischen Nutzung bestand ein ausgeprägtes System aus Leitungen, Gräben und Rückhaltebecken, dass die Entwässerung der Anlagen gewährleistete. Dieses System wurde im Zuge der Konversion ertüchtigt, ausgebaut und in Art und Kapazität den Anforderungen angepasst. So entstand auch unmittelbar östlich an den Erweiterungsbereich ein neues Rückhaltebecken, um die Auswirkungen der in den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässigen baulichen Nutzungen auf den Wasserhaushalt zu kompensieren.

Wegen der über Jahrzehnte zurückreichenden künstlichen Überformung sowohl der Zusammenführung und Einleitung von Abflüssen wie auch der Ablaufgräben ist heute nicht mehr ohne weiteres nachvollziehbar, ob Gräben und Grabenreste in den angrenzenden Tälchen, wie südlich der Erweiterungsfläche, rein künstlich sind oder auch natürliche Vorgänger hatten, die zumindest temporär Wasser führten. Hinweise auf dauerhafte und ergiebige Quellschüttungen und Abflüsse finden sich nicht.

Für die Entwässerung der Knotenpunkte (BAB A8) wird eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich werden. Dies ist ein üblicher Teil der Straßenplanung und in der Planung zu klären. Die Plangeberin wird die Einleitung des erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für den Bau bzw. die Erweiterung des für die Straßenabwasserbewältigung erforderlichen Regenrückhaltebeckens bei der SGD Süd im Zuge der Offenlage des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens „Fabrikverkaufszentrum“ beantragen. Die Entwässerungskonzeption ist in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen.

Auf Basis der Fachgutachten wurden im gemeinsamen Umweltbericht zum Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken (20. Teiländerung) und zum vorliegenden Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes umfassend untersucht, um mögliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Oberflächenabflüsse zu minimieren. Die Plangeberin hat die vorliegenden Belange umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet:

Wasserhaushalt und Entwässerung (vgl. Kap. 6.5 und Kap. 6.6): Das Plangebiet liegt auf einer Wasserscheide zwischen den Gewässersystemen des Schwarzbachs und des Hornbachs. Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, und die Abflüsse sind durch die bestehende Bebauung und die Ableitung über Regenwasserkanäle stark künstlich überprägt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere begrünte Rückhaltebecken und Stauraumkanäle, die der Retention von Regenwasser dienen. Für die geplante Erweiterung des Gebäudekomplexes nach Süden wird das Niederschlagswasser in das bestehende Rückhaltebecken II abgeleitet. Die Kapazität des Beckens wurde überprüft und als ausreichend bewertet, um die zusätzlichen Abflüsse zu bewältigen. Die hydraulischen Berechnungen zeigen, dass die Pufferung von Niederschlagswasser mit einer Überschreitungswahrscheinlichkeit von 100 Jahren und einem Drosselabfluss von 800 l/s gewährleistet ist.

Grundwasser (vgl. Kap. 6.5): Das Plangebiet weist keine oberflächennah anstehenden Grundwasserschichten auf, und die Grundwasserflurabstände betragen etwa 40–45 Meter. Die Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzone ist mindestens als mittel einzustufen. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gemäß der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) werden weitestgehend eingehalten. Lediglich der Parameter polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) überschreitet lokal geringfügig den Prüfwert. Darüber hinaus wurden in den Lockergesteinsschichten oberhalb des Festgesteinshorizonts flächendeckende Belastungen durch per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS) festgestellt. Die fachgutachterliche Ermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser deshalb nicht auszuschließen ist (vgl. Anlage 7b). Um eine Bebauung des Plangebietes aus geotechnischer bzw. umwelttechnischer Sicht grundsätzlich zu möglichen, wurde in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) ein Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG (vgl. Anlage 7c) erstellt, in dem Maßnahmen zur Gefährdungsminderung erfasst sind. Aufgrund der vorhandenen PFAS-Belastungen im Boden ist eine Versickerung des Regenwassers in den Grünflächen der Erweiterung nicht möglich. Stattdessen wer-

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

den im Zuge des Sanierungsplans nach §13 BBodSchG (vgl. Anlage 7c) die Grünflächen unterhalb einer Bodenschicht mit Kunststoffabdichtungsbahnen versehen, um das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Lediglich ein bestehender Gehölzstreifen am Südrand des Erweiterungsbereichs bleibt unversiegelt und ermöglicht eine natürliche Versickerung.

Hochwasserschutz (vgl. Kap. 6.6): Bedingt durch die Kuppenlage des Plangebiets sind keine ausgeprägten Überflutungen bei Starkregen zu erwarten. Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes zeigt keine kritischen Abflusskonzentrationen im Plangebiet selbst, sondern lediglich entlang der angrenzenden Täler, insbesondere im Bereich Heidelbingerhof und Contwig. Die geplanten Maßnahmen zur Entwässerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers tragen dazu bei, die Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen zu verhindern.

Umbau der Autobahnanschlussstelle Contwig (vgl. Kap. 7.11): Der geplante Umbau der Knoten Nord und Süd der Anschlussstelle A8/L480 erfordert eine Erweiterung des bestehenden Rückhaltebeckens im Bereich des Turbokreisels an der L480 (planfeststellungsersetzende Teilbereiche). Die hydraulischen Berechnungen zeigen, dass eine Vergrößerung des Beckens um 70 m³ notwendig ist, um die zusätzlichen Abflüsse zu bewältigen. Der Trenndamm des bestehenden Sedimentationsbeckens wird rückgebaut, und die Sedimentation erfolgt künftig über separate unterirdische Anlagen in Fertigbauweise. Die Entleerungszeit des Beckens verlängert sich dadurch um etwa 10 %, ohne die Funktionalität zu beeinträchtigen.

Wasserrahmenrichtlinie (vgl. Kap. 6.2.1): Die Fachbeiträge zur Wasserrahmenrichtlinie für den Knotenpunkt Nord (vgl. Anlage 9b) und den Knotenpunkt Süd (vgl. Anlage 9c) bestätigen, dass durch die hohen Oberflächenabstände des Grundwassers und die geringe Flächenversiegelung im Verhältnis zur Gesamtgröße der Grundwasserkörper keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserqualität oder -menge zu erwarten sind. Auch die Oberflächenwasserkörper in der Umgebung, wie der Untere Schwarzbach und der Untere Hornbach, sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen. Mögliche Auswirkungen auf die Wasserqualität werden durch Maßnahmen wie Begrünung, flächige Versickerung und Rückhaltung vermieden.

Fazit: Die geplanten Maßnahmen im Bereich der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes gewährleisten eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und den Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen. Die Entwässerungskonzepte und Rückhaltemaßnahmen sind ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Abflüsse zu bewältigen und Hochwasserfolgen zu verhindern. Die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie und des Wasserhaushaltsgesetzes werden eingehalten.

4.4.6 Forstfachliche Einschätzung

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen seitens des Forstamtes Westrich keine grundsätzlichen Bedenken. Forstfachliche Belange sind nicht betroffen. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich im Süden der Planfläche in der Vergangenheit durch natürliche Prozesse (Sukzession) Strukturen entwickelt haben, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) anzusehen waren. Vor diesem Hintergrund wurde bereits ein Waldumwandlungsverfahren nach § 14 (LWaldG) für eine ca. 3.000 m² große Fläche durchgeführt worden, eine Waldumwandlungsgenehmigung mit Datum vom 11.09.2023 erteilt und diese umgesetzt.

Aufgrund der bereits erfolgten Waldumwandlungsgenehmigung vom 11.09.2023 für einen Teilbereich kann eine Waldumwandlungserklärung für etwaige weitere Teilflächen in Aussicht gestellt werden.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach den Feststellungen der Direktion Landesarchäologie Rheinland-Pfalz mehrere archäologische Kulturdenkmäler (vgl. Tabelle 3 und Abbildung 19), darunter mittelalterliche Verhüttungsspuren sowie verschiedene Elemente der Baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“ im Sinne des § 5 Abs. 2 DSchG Rheinland-Pfalz. Diese Anlagen genießen gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie weist mit Schreiben vom 20.07.2025 hierzu ausdrücklich darauf hin, dass „der Westwall als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet wird“ und bei allen Maßnahmen in seinem Umfeld „das Erhaltungsgebot […] sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten“ sind.

Tabelle 3: Auflistung der bekannten Standorte der Baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“ nach § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz, Quelle: Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie vom 05.12.2024

Fundstelle	Beschreibung
ZW 476	Geschützstand FK 16 n. A.
Contwig 477	Geschützstand FK 16 n. A.
ZW 480	Bunker mit angeh. Kampfraum
ZW 481	Dreischartenturm
ZW 483	MG-Schartenstand
ZW 484	Bunker mit angeh. Kampfraum
ZW 486	Bunker mit angeh. Kampfraum
Contwig 565	Bunker ohne Kampfraum
ZW 601	Doppel Schartenstand
ZW 605	Pak-Unterstand
ZW 617	Pak-Unterstand
ZW 618	Pak-Unterstand
ZW 621	Pak-Unterstand
ZW 623	Pak-Unterstand
ZW 624	Schartenstand
ZW 625	Pak-Unterstand
ZW 626	Bunker mit angeh. Kampfraum
ZW 627	Bunker mit angeh. Kampfraum
ZW 630	Geschützstand
ZW 630a	Bunker ohne Kampfraum
ZW 630b	Bunker ohne Kampfraum
ZW 632	Pak-Unterstand
ZW 633	Bunker mit angeh. Kampfraum
ZW 635	Pak-Unterstand
Conwig 636	Pak-Unterstand
ZW 637	Geschützstand
ZW 639	Geschützstand
ZW B 538	Beobachter
KWGr.2012	Trockener Panzergraben

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Teilbereiche ehemaliger Westwallanlagen besitzen als Relikte des Zweiten Weltkriegs kulturhistorische Bedeutung. Diese Strukturen werden gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG) somit als Bodendenkmale eingestuft.

Im Rahmen der fachbehördlich geforderten Sachverhaltsermittlung wurden am 01.07.2025 archäologische Sondagen durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass die Westwall-Anlage ZW 624 (MG-Scharten-stand, Regelbau 23 gespiegelt, vgl. Abbildung 20) erst ab etwa 0,6 m unter Geländeoberkante erfasst wurde und deren bauliche Überreste bei 339,57 m ü. NN rund 1,80 m unterhalb der für das Vorhaben erforderlichen Planungshöhe liegen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie stellt in der Stellungnahme vom 22.07.2025 daher fest: „Demnach existiert hier ein ausreichender Puffer zwischen Denkmal und Planung und der Konflikt ist dadurch aufgehoben.“

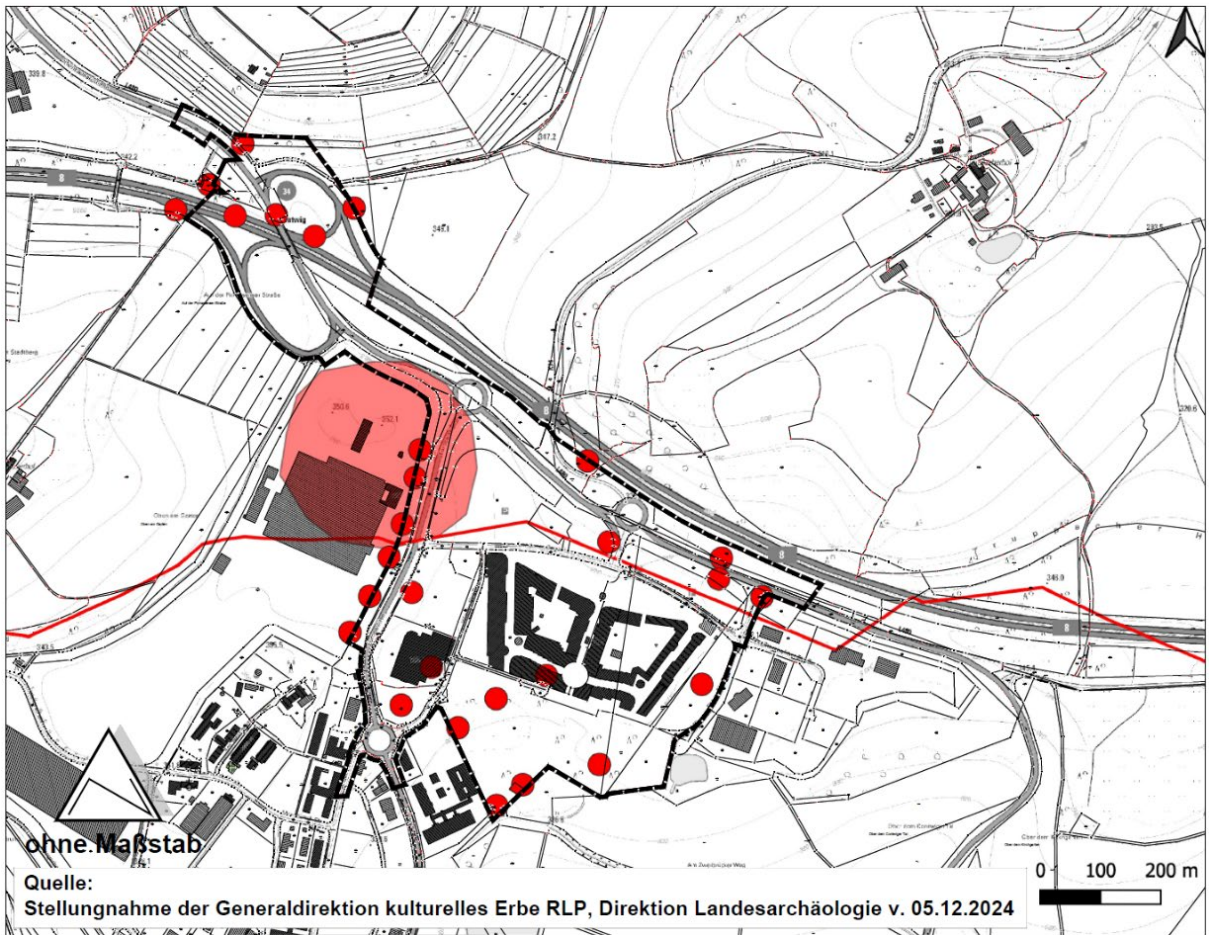


Abbildung 19: Darstellung der bekannten Standorte der baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“ nach § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz, Quelle: Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Westwallanlagen werden durch die vorgesehenen Geländeauffüllungen im Rahmen des Sanierungsplans gemäß § 13 BBodSchG nicht beeinträchtigt. Da die Planungsmaßnahme ausschließlich zu einer Erhöhung des Geländeniveaus führt, erfolgt weder ein Eingriff in die Substanz der Anlagen noch eine Veränderung ihres denkmalwerten Bestandes. Sollten im Zuge der Bauausführung dennoch bislang nicht erkennbare bauliche Strukturen des Westwalls betroffen sein, dürfen weder Abrissmaßnahmen noch ein Geländeabtrag innerhalb des Schutzbereiches

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

erfolgen; in diesem Fall greifen die Genehmigungs- und Meldepflichten nach dem Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz.

Zur Sicherstellung der denkmalverträglichen Umsetzung wird die Geländehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Für die Sonstigen Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 wird als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung eine Mindesthöhe von 342,20 m über NHN bestimmt. Die bauleitplanerische Festsetzung gewährleistet, dass das erhöhte Geländeniveau und damit der Schutz der im Untergrund liegenden Westwallanlagen planungsrechtlich gesichert und im Vollzug verbindlich beachtet werden.

Eine zweite untersuchte Anomalie im Rahmen der fachbehördlich geforderten Sachverhaltsermittlung am 01.07.2025 durchgeführte archäologische Sondagen erwies sich nach dem Fundmeldebogen als modernes Betonbauwerk („moderner Wasserspeicher (Zisterne) aus Beton“), womit ein denkmalrechtlicher Bezug ausgeschlossen wurde. Für weitere Westwall-Anlagen im unmittelbaren Einflussbereich des Bebauungsplans konnten durch planerische Optimierungen – insbesondere durch die Reduzierung der Eingriffstiefen auf maximal 0,1 - 0,2 m – denkmalrelevante Beeinträchtigungen vermieden werden.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie stimmt mit Schreiben vom 20.07.2025 den im Rahmen des Sanierungsplans gem. § 13 BBodSchG (vgl. Anlage 7c) für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehenen Bodeneingriffen daher grundsätzlich zu, knüpft diese jedoch an verbindliche Bedingungen und Auflagen. So sind vorbereitende Baumaßnahmen mindestens vier Wochen im Voraus mit der Fachbehörde abzustimmen; das Referat Grabungstechnik wird die Arbeiten baubegleitend überwachen. Weiterhin betont die Behörde die zwingende Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten nach §§ 17 und 18 DSchG, wonach jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden und die Fundstelle unverändert zu belassen ist. Bodeneingriffe in Bereichen denkmalgefährdeter Westwallanlagen (ZW 484, 605, 617, 618, 621, 624) dürfen ausschließlich unter archäologischer Begleitung durchgeführt werden.

Obwohl die Sondagen relevante Konflikte ausräumen konnten, weist die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie mit Schreiben vom 20.07.2025 vorsorglich darauf hin, dass „jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können“ und sie daher auch in den weiteren bauleitplanerischen und baulichen Verfahrensschritten zu beteiligen ist.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken	FIRU
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Erweiterungsbereich FOC existiert die vorhandene Westwall-Anlage ZW 624 (MG-Schartenstand, Regelbau 23 gespiegelt, vgl. Abbildung 20) in oberflächennahen Bodenschichten, die teilweise PFAS-belastet sind. Im Rahmen der Planung der erforderlichen Geländeauffüllungen und Terrassierungsmaßnahmen zur Herstellung der baulichen Nutzungen wurde detailliert geprüft, inwieweit diese kulturhistorischen Anlagen durch die geplanten Erdarbeiten berührt werden könnten. Die durchgeführten fachlichen Untersuchungen haben ergeben, dass die Erhaltung der Denkmalsubstanz durch eine entsprechende Anpassung der Geländemodellierung vollständig gewährleistet werden kann.

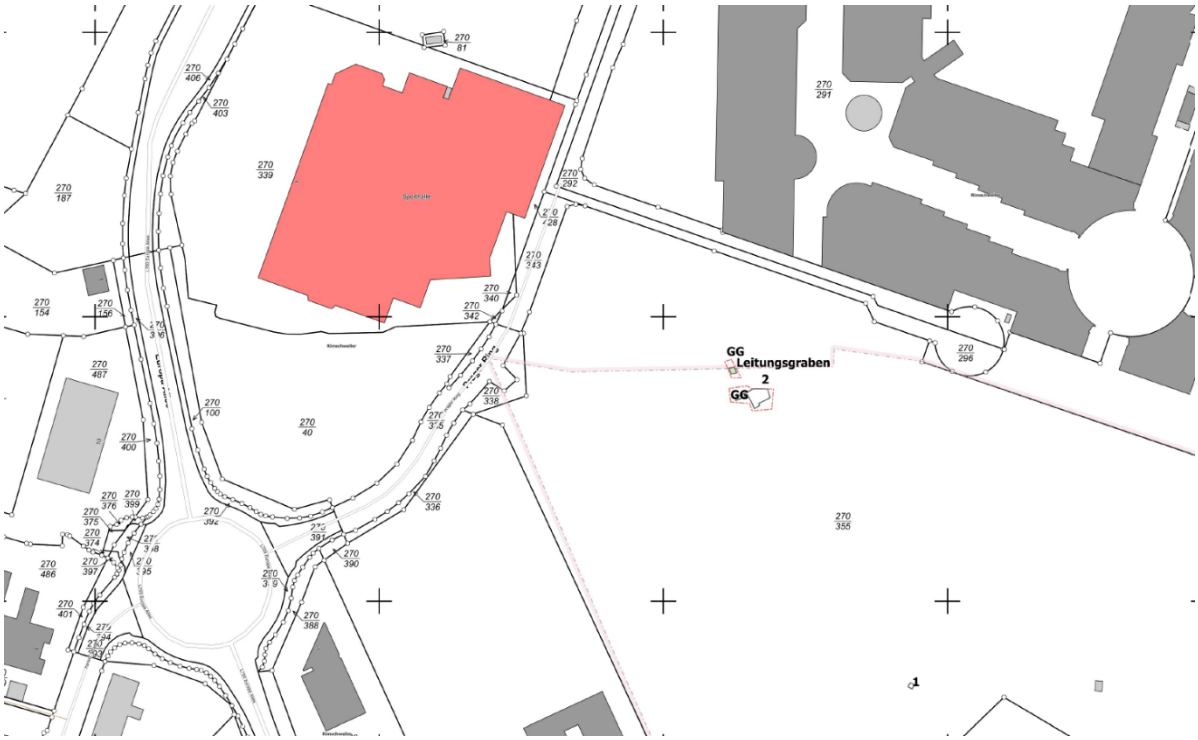


Abbildung 20: Lage der Westwallanlage 624, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird.

Das Gelände wird so modelliert und aufgefüllt, dass die vorhandenen Denkmäler vollständig überdeckt, jedoch nicht abgetragen, beschädigt oder überbaut werden. Die Maßnahmen führen ausschließlich zu einer Erhöhung des Geländeniveaus, sodass die bauliche Substanz der Westwallanlage vollständig in situ verbleibt. Die Überdeckung bewirkt gleichzeitig eine passive Konservierung der Strukturen, ohne dass Eingriffe in deren Substanz erfolgen. Sollten im Zuge der Bauausführung dennoch bislang nicht erkennbare Bauteile des Westwalls betroffen sein, sind Abrissmaßnahmen oder Geländeabträge ausgeschlossen; in diesem Fall greifen die gesetzlichen Genehmigungs- und Meldepflichten nach dem Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz.

Sicherungs- und Schutzmaßnahmen

Zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes wird der Bereich der Westwallanlagen von Abtragungen freigehalten. Es erfolgt ein Auftrag von unbelastetem Auffüllmaterial, wodurch eine zusätzliche Schutzschicht geschaffen wird. Diese Überdeckung schützt die Bodendenkmale sowohl vor mechanischen Einwirkungen als auch vor Umwelteinflüssen (z. B. Durchfeuchtung, Frostsprengung, Schadstoffmigration). Etwaige Arbeiten in unmittelbarer Nähe denkmalrelevanter Strukturen werden in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalfachbehörde durchgeführt. Sollten während der

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Baumaßnahmen weitere Funde oder Strukturen von denkmalpflegerischem Interesse angetroffen werden, ist die zuständige Denkmalbehörde gemäß § 15 Abs. 1 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Westwall-Anlagen wird die anzustrebende Geländehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Für die Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 wird hierfür ein unterer Bezugspunkt von 342,20 m über NHN bestimmt. Diese Festsetzung stellt sicher, dass das erhöhte Geländeniveau verbindlich eingehalten und der Schutz der westwallbezogenen Denkmalsubstanz dauerhaft gewährleistet wird.

Darüber hinaus ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die Umgrenzung der betroffenen Einzelanlage als unbewegliches Kulturdenkmal, hier: Standort der Baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“ (Westwall-Anlage ZW 624), nachrichtlich übernommen. Die Aufnahme dieser Umgrenzung dient der Transparenz und stellt sicher, dass die existierenden denkmalrechtlichen Bindungen im Vollzug berücksichtigt und sichtbar gemacht werden.

Wechselwirkungen mit den Bodenschutzmaßnahmen

Die im Rahmen des Sanierungsplans nach § 13 BBodSchG vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen (Oberflächenversiegelung, Abdichtung der Grünflächen, vertikale Dichtwand zur Zuflussverhinderung, Entwässerung über ein externes Rückhaltebecken) tragen gleichzeitig zur Konservierung der denkmalrelevanten Substanz bei. Durch die Abdichtungssysteme wird das Eindringen von Niederschlagswasser verhindert, wodurch die Denkmäler dauerhaft vor Erosion und Durchfeuchtung geschützt werden.

Da die Bauleitplanung keine tiefgreifenden Bodenbewegungen im Bereich der Denkmäler vorsieht und Eingriffe in den Untergrund weitgehend vermieden werden, besteht keine Gefährdung für den Erhaltungszustand der Anlagen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe geht mit notwendigen Geländeauffüllungen einher, die den Bestand und die Erhaltung der Westwallanlagen gewährleisten.

Bewertung

Mit den Stichworten „Denkmalschutz“ und „Denkmalpflege“ ist der fachliche Denkmalschutz gemeint, der durch die Denkmalgesetze der Länder geregelt ist, häufig verbunden mit Denkmallisten. Denkmale sollen nachrichtlich in die Bauleitplanung übernommen werden. Das landesgesetzliche Denkmalrecht ist materiell stärker als die kommunale Bauleitplanung, es kann von Letzterer nicht überwunden werden. Besonders der vom Landesrecht verlangte Umgebungsschutz von Denkmalen muss in die Abwägung eingestellt werden, auch nur vermutetet Bodendenkmäler.

Für die Bauleitplanung ist in erster Linie das Beeinträchtigungsverbot von Bedeutung. Das denkmalschutzrechtliche Beeinträchtigungsverbot kann zur Folge haben, dass eine im Bebauungsplan eröffnete Bebauungsmöglichkeit im konkreten Fall wegen genehmigungsrechtlicher Anforderungen nicht vollzogen werden kann. Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials hat die Gemeinde zu ermitteln, ob und ggf. in welchem Umfang denkmalgeschützte Objekte von der Bauleitplanung betroffen sein könnten.

Im Hinblick auf Belange des Denkmalschutzes sind unter Einbeziehung der Fachbehörden im Plangebiet nachgewiesene Denkmäler vorhanden. Die Empfehlungen der Denkmalschutzbehörde werden von den Plangeberinnen geteilt, die verbindliche Bedingungen und Auflagen sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Westwall-Anlagen wird die anzustrebende Geländehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Für die Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 wird hierfür ein unterer

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Bezugspunkt von 342,20 m über NHN bestimmt. Diese Festsetzung stellt sicher, dass das erhöhte Geländeniveau verbindlich eingehalten und der Schutz der westwallbezogenen Denkmalsubstanz dauerhaft gewährleistet wird.

Darüber hinaus ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die Umgrenzung der betroffenen Einzelanlage als unbewegliches Kulturdenkmal, hier: Standort der Baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“ (Westwall-Anlage ZW 624), nachrichtlich übernommen. Die Aufnahme dieser Umgrenzung dient der Transparenz und stellt sicher, dass die existierenden denkmalrechtlichen Bindungen im Vollzug berücksichtigt und sichtbar gemacht werden. Zudem sind unter Ziffer 4.9 Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen enthalten, die bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind.

Die von den Plangeberinnen (Stadt Zweibrücken und ZEF) und Grundstückseigentümerin angestellten Untersuchungen und Abstimmungen mit Vertretern der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) und der Denkmalschutzbehörde haben insgesamt hinsichtlich der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes keine durchgreifenden Bedenken zu Tage gefördert. Vor dem Hintergrund der erneute Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer nach Durchführung der Sondage und unter Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Südwestpfalz mit Schreiben vom 22.07.2025 hat die Denkmalschutzbehörde verschiedene Maßnahmen angeregt (z.B. sollen vor Beginn der Erdarbeiten präventiv Prospektionen von Archäologen durchgeführt werden sowie bodendenkmalpflegerische Maßnahmen oder archäologisch betreute Baumaßnahmen, die ein behördliches Einvernehmen voraussetzen), die im Rahmen der Bauausführungen zu berücksichtigen sind. Die Plangeberinnen schließen sich diesen Empfehlungen an. Die vorhandenen Bodendenkmale werden durch die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Vielmehr ergibt sich durch die Überdeckung mit technisch kontrolliertem Material eine Verbesserung des Erhaltungszustandes. Eine Zerstörung, Beschädigung oder sonstige Beeinträchtigung der Denkmäler ist ausgeschlossen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes im Rahmen der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt wurden.

Die Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde erfolgt fortlaufend im Zuge der Bauausführung. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Verwirklichung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Die in den Bestand eingetragenen Westwallanlagen ZW 484, ZW 605, ZW 617, ZW 618 und ZW 621 werden im Rahmen der Geländeauffüllungen des Sanierungsplans § 13 BBodSchG passiv konserviert, die Westwallanlage ZW 624 wird durch einen festgesetzten Pufferabstand von 1,80 m planerisch geschützt. Bei Erdarbeiten ist die Meldepflicht gem. § 21 Abs. 3 DSchG RLP zu beachten, mögliche Kleindenkmäler (Grenzsteine) sind anzuzeigen.

4.6 Sonstige Planungen und (informelle) Konzepte mit Bezug zum Projektgebiet

4.6.1 Einzelhandelskonzept Stadt Zweibrücken (Fortschreibung)

Die kreisfreie Stadt Zweibrücken verfügt über ein fortgeschriebenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Anlage 2a) das am 13.05.2020 vom Stadtrat beschlossen wurde und auf dessen Grundlage der Standort Zweibrücken Fashion Outlet („Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“) einen Sonderstandort darstellt.

Bei einer etwaigen Weiterentwicklung ist darauf zu achten, dass diese in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen geschieht und sich weder zu Lasten

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

des städtebaulich schützenswerten Bereiches noch zu Lasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt.[22]

Das Einzelhandelskonzept war eine zentrale Grundlage für die städtebauliche und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des FOC von ecostra (vgl. Kap. 6.1 und Anlage 2a).

4.6.2 Einzelhandelskonzept VG Zweibrücken-Land

Das Einzelhandelskonzept für die (benachbarte) Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land vom Februar 2019 enthält eine Betrachtung der regionalen Wettbewerbssituation mit u.a. dem Factory-Outlet-Center (FOC) Zweibrücken und der Innenstadt von Zweibrücken, mit den Innenstädten von Homburg und Pirmasens und mit der Einzelhandelssituation in der VG Zweibrücken-Land.

Das FOC wird als überregional bedeutsamer Einzelhandelsstandort mit ca. 21.000 m² Verkaufsfläche, in dem hauptsächlich die Segmente Bekleidung, Schuhe und Sport angeboten werden, dargestellt.

> *„Das verkehrsgünstig an der A 8 gelegene FOC Zweibrücken stellt eines der größten Outlet Center in Europa dar und zieht auch Kunden aus Frankreich an.“*

Ein Ausbau des Einzelhandels in der VG Zweibrücken-Land sei aufgrund der Siedlungsstrukturen und der regionalen Wettbewerbsstrukturen im Übrigen nicht zu erwarten.[23]

4.6.3 Energie- und Klimaschutzkonzept Stadt Zweibrücken

Im Auftrag der Stadtwerke Zweibrücken wurde für die Stadt Zweibrücken ein Klimaschutzkonzept erarbeitet. Auf Grundlage von Energieverbrauchsdaten, die seitens der Stadtwerke sowie der Stadtverwaltung bereitgestellt wurden, wurde vom IE Leipzig eine Energiebilanz für die Jahre 1990 bis 2014 erstellt.

Aus dieser wurden auch die entsprechenden CO2-Emissionen abgeleitet. Darauf aufbauend fand eine Trendfortschreibung unter Berücksichtigung demographischer und wirtschaftlicher Prognosen sowie bereits bekannter gesetzlicher Regelungen (etwa zur Energieeffizienz) bis zum Jahr 2025 statt.

Durch Quellenrecherchen und mithilfe von Arbeitstreffen des Projektteams sowie Workshops wurden Handlungsoptionen ermittelt, wie zum einen Energie eingespart und zum anderen der Ausbau erneuerbarer Energien beschleunigt werden kann.

Hierzu wurde ein Maßnahmen- und Instrumentenkatalog entwickelt. Der Instrumentenkatalog entfaltet für die vorliegende Bauleitplanung nur bedingte Relevanz. Lediglich die verstärkte Energieerzeugung mittels Erneuerbarer Energien kann Berücksichtigung im vorliegenden Bauleitplanverfahren finden.

5 Städtebauliche Konzeption des plangebenden ZEF

Die Plangeberin setzt ihre städtebauliche Konzeption zunächst auf die von VIA vorgelegte Erweiterungsplanung (vgl. Kap. 1.2 sowie Abbildung 1 und Abbildung 2) auf, indem sie von einem zusammenhängenden Betriebsgelände teilweise ohne weitergehenden Bedarf nach interner öffentlicher Erschließung ausgeht.

22 Quelle: Junker+Kruse,2020, vgl. Anlage 2

23 BBE Handelsberatung, 2019, vgl. Anlage 3

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Folgende städtebauliche Planungsprinzipien legt der plangebende ZEF seiner Konzeption zugrunde:

- Schaffung eines flächenmäßig großformatigen Angebotes zur Ansiedlung / Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO in der Ausprägung als „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“,
- Sicherung und bedarfsgerechte Erweiterung der äußeren Erschließung – teilweise planfeststellungsersetzend für den anteiligen Ausbau der im Plangebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen in bestehender oder zukünftiger Baulast des Bundes bzw. der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz,
- Eindeutige Abgrenzung des Plangebietes zu umgebenden Nutzungen,
- Eindeutige Bestimmung der planerisch gewollten Art der zulässigen Nutzungen,
- Ausgewählte Vorgaben zum planerisch gewollten Maß zulässiger Nutzungen unter besonderer Berücksichtigung der Inanspruchnahme von Grund und Boden,
- Eindeutige Vorgaben für ein umgebungsverträgliches Einfügen der Planung in den Siedlungszusammenhang,
- Nachhaltige Bewahrung, Sicherung und Entwicklung schutzbedürftiger Umweltmedien.

Die städtebauliche Konzeption soll dabei ein hinreichend hohes Maß an interner räumlicher Flexibilität für die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen eines Fabrikverkaufszentrums ermöglichen, die insgesamt in einem funktionalen Verbund zu bestehenden baulichen Anlagen stehen.

Dies dient der Erhaltung, Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes sowie seines substanziellen Angebotes an Arbeitsplätzen für die Wirtschaftsregion. Das städtebauliche Nutzungskonzept verfolgt damit das Ziel, die Zukunftsfähigkeit eines seit mehr als 20 Jahren bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes sicherzustellen.

Dabei ist konzeptleitend, dass die Bestandseinrichtungen und die jeweilige handelsgewerbliche Ausnutzung im Verbund mit der Verkaufsflächenerweiterung so gesteuert werden, dass deren regionalverträgliche Zulassung nach den Maßgaben des vorgenannten Zielabweichungs-/Raumordnungsentscheides (vgl. Kap. 1.4, Kap. 4.1.3) erfolgt.

Darüber hinaus hat der plangebende ZEF den Rahmen eines realistischen plangebietsbezogenen Nutzungsszenarios städtebaulich so weit gefasst, dass auch der größte anzunehmende Planfall – unter Einbezug weiterer Flächen, die nicht im Eigentum von VIA stehen, abgedeckt ist.

5.1 Städtebauliche Ordnung und Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Mit diesem Hintergrund ordnet die Plangeberin die im Projektgebiet anstehende Bauleitplanung als Anwendungsfall eines sich von anderen Baugebietstypen wesentlich unterscheidenden Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO wie folgt ein:

- Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO als Art der baulichen Nutzung und einem abschließend getroffenen Zulassungskatalog wird die Nutzungsstruktur hinreichend abgegrenzt und spezifiziert.
- Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO mit weiteren Maßgaben wie der Gliederung / Zonierung des Projektgebietes nach Teilgebieten, Höhenzonen, Zonen unterschiedlicher Inanspruchnahme von Grund und Boden (Grundflächenzahl) gewährleistet auf Ebene eines projektbezogenen Angebotsbebauungsplans gem. § 9 BauGB die notwendige bauleitplanerische Feinsteuerung.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

- Auch die grundsätzliche Orientierung der Bauleitplanung eines Sonstigen Sondergebietes an der Anlagenkonzeption der VIA, die zugleich Eigentümerin der überwiegenden Mehrheit aller zu überplanenden Grundstücken ist, unterstreicht die atypische Konstellation gegenüber sonstigen Baugebieten. Zugleich prüft der plangebende ZEF als realistische Nutzungsszenarien auch über die konkrete Konzeption der VIA hinausgehende sonstige gewerbliche Realisierungsoptionen.

Die sich im Eigentum von VIA Outlets befindlichen Grundstücke wurden mittels notarieller Beurkundung am 25.11.2025 zu einem Buchgrundstück vereinigt (Sonstiges Sondergebiet SO 1.1).

Die im vorliegenden Fall gesteigerten Abwägungserfordernisse zwischen dem Bestandsbebauungsplan und der beabsichtigten Erweiterung lassen sich im Zuge einer projektbezogenen Angebotsbebauungsplanung gem. § 9 BauGB mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO einschließlich städtebaulicher Vertragsregelungen gem. § 11 BauGB nach Auffassung des Plangebers angemessen gestalten; abwägungsrelevant ist dabei insbesondere die Bewältigung von Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das eigene und das Gemarkungsgebiet von Nachbargemeinden sowie von Verkehrsbelangen.

Für die Umsetzung der bauleitplanerischen Konzeption ist unter Beachtung von § 1 Abs. 4 BauGB für das Projektgebiet ein Raumordnungsverfahren gem. § § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) und ein integriertes Zielabweichungsverfahren durchgeführt und mit einem Zielabweichungsentscheid vom 31.08.2023 zustimmend und mit Maßgaben abgeschlossen worden (vgl. Kap. 1.4, Kap. 4.1.3).

Die zuständige obere Landesplanungsbehörde bei der SGD Süd hat insoweit die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB für die standörtliche Bauleitplanung hinreichend dargelegt.

Zur Umsetzung der Ziele der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung werden im Projektgebiet durch die Plangeberin räumliche Teilbereiche des Sonstigen Sondergebietes nach Art und Maß der baulichen Nutzung, weiterer Zulassungstatbestände und städtebaulichen Kennwerten (GRZ, Höhe baulicher Anlagen) festgesetzt, sie erlauben jedoch eine Gesamtheit von baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines insgesamt bis zu 29.500 m² Verkaufsfläche umfassenden Fabrikverkaufszentrums und weiterer Nebenanlagen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist zum einen durch im Bestand vorhandene Verkehrsanlagen öffentlich-rechtlich gesichert und tatsächlich baulich hergestellt; der weitere vorhabenindizierte Ausbau bestimmter Verkehrseinrichtungen im Nordostteil des Plangebietes wird im Wege eines für diesen Teil geltenden planfeststellungsersetzenden Teils durch den Bebauungsplan planerisch vorbereitet und gesichert (vgl. Kap. 5.3 und Anlagen 4a, 5a, 5b, 6a bis 6z, 9b bis 9j, 11a, 13e bis 13l, 15 a und 15b).

Der plangebende ZEF ist zu solcherart Planung sowohl aus dem Fernstraßengesetz (FStrG) des Bundes und dem Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) berechtigt wie auch durch explizite Abstimmung mit den eigentlich mit der Baulast belegten Bundes- und Landesstraßendienststellen von diesen hierzu vertraglich aufgefordert.

Zudem stellt der planende Zweckverband bei seiner städtebaulichen Konzeption auch die Besonderheiten der einheitlichen Eigentumssituation (vgl. Kap. 2.3) in seine Überlegungen ein. Denn tatsächlich handelt es sich um einen „Einzelhandelsstandort aus einer Hand“, weshalb in bestimmten Umfang – wo geboten – auch an den vorhandenen Bestandsbauten des vorhandenen Fabrikverkaufszentrums direkt angebaut werden soll.

So ist im Zuge des bereits mehr als 20 Jahre währenden Betriebs eine Flächenüberbauung durch einheitliche baulich-funktionale und technische Komponenten charakteristisch. Diesem Umstand ist auch bei der anstehenden Überplanung sowie der Verknüpfung von Bestand und Neubauten Rechnung zu tragen.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

5.2 Realistisches Nutzungsszenario als Grundlage einer Fachbegutachtung auf der sicheren Seite

Für die vorliegende Bauleitplanung (vgl. Kap. 1.2) werden Fachbegutachtungen zugrunde gelegt, die auf der sicheren Seite liegen und eine umfassende Betrachtung der Auswirkungen vornehmen. Dabei ist für das hier in Rede stehende Projektgebiet geprüft worden, ob die Ausnutzung der zu treffenden Festsetzungen des Bebauungsplans und die Darstellungen des Flächennutzungsplans insbesondere zu unzumutbaren Belastungen der (gewerblich geprägten) Nachbarkommunen führt.

Die wesentlichen Auswirkungen des Projektvorhabens aus Sicht der Plangeberin ergeben sich im handelsgewerblichen Zusammenhang weit über den Standort und die Belegenheitsgemeinde hinaus. Das Projektvorhaben hat erkennbar regionalwirtschaftliche Bedeutung und Auswirkungen (vgl. Anlage 12) insbesondere mit Blick auf etwaige Umverteilungen von Einzelhandelsumsätzen (vgl. Anlagen 1 und 2) gegen die Zentralen Versorgungsbereiche gem. § 9 Abs. 2a BauGB der Belegenheitsgemeinde Zweibrücken wie weiteren im Einwirkungsbereich liegenden Städten und Gemeinden mit ober- und mittelzentraler Bedeutung und Funktion.

Der plangebende ZEF hat hierzu umfassende fachgutachterliche Ermittlungen, Berechnungen und Prüfungen anstellen lassen (vgl. Kap. 6), die er seiner bauplanungsrechtlichen Konzeption zugrunde legt und vornehmlich unter Berücksichtigung der hierzu vom BVerwG entwickelten Rechtsprechung entsprechende Verträglichkeitsermittlungen angestellt. Die hierzu getroffenen Festsetzungen zu zulässigen Handelssortimenten (vgl. Kap. 7.2) und deren weiterer Zulassungsuntergliederung sind Ausfluss dieser Prüfungen – auch unter besonderer Beachtung der sich gem. § 2 Abs. 2 – Satz 2 BauGB Stellung von benachbarten Gemeinden. Die handelsgewerbliche Auswirkungsprüfung (vgl. Kap. 6.1 und Anlagen 1 und Anlagen 2) zu diesem Bebauungsplan nimmt insoweit einen zentralen Stellenwert ein.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

5.3 Planfeststellungsersetzende Teile des Bebauungsplans

In den nordwestlichen Teilen des Plangebietes des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen einbezogen (vgl. Abbildung 21).

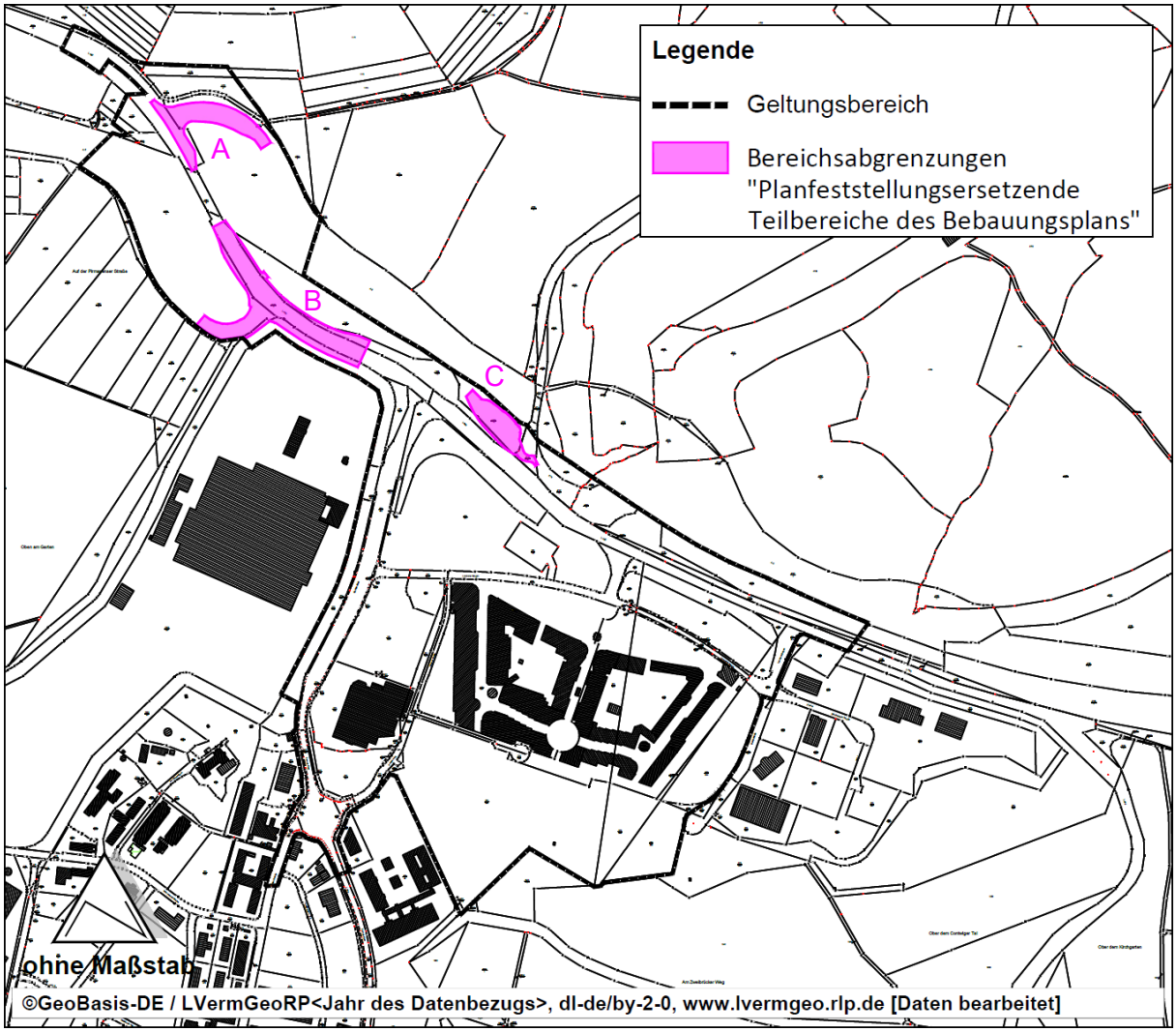


Abbildung 21: Übersicht über die planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des Bebauungsplans (A, B und C), Eigene Darstellung, FIRU 2025.

Im Hinblick auf die geplanten Nutzungen und unter Berücksichtigung entsprechender Begutachtungen zur Leistungsfähigkeit und Ausbaubedürfnissen sind an dieser Stelle Verkehrsflächen des Bundes – gewidmet nach FStrG, des Landes Rheinland-Pfalz – gewidmet nach LStrG – und der Gemeinde (ZEF) zukünftig in bestimmten Teilbereichen wesentlich für einen Ausbau zu ändern. Dies betrifft vornehmlich die Verflechtung der Zu-/Abfahrten von der BAB 8 mit der Landesstraße 480.

Gem. § 36 LStrG Rheinland-Pfalz „verfügt der Träger der Straßenbaulast im Benehmen mit der Straßenbaubehörde die Widmung einer Straße für den öffentlichen Verkehr“. Dies erfolgt für Gemeindestraßen durch die zuständige Gemeinde.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Vor der wesentlichen Änderung einer Bundesstraße oder einer Landesstraße in Rheinland-Pfalz muss hingegen grundsätzlich eine Planfeststellung erfolgen; einschlägig sind § 17 Abs. 1 FStrG des Bundes bzw. § 5 Abs. 1 LStrG (Landes-Straßengesetz) Rheinland-Pfalz.

Die Planfeststellung kann jedoch durch einen Bebauungsplan nach § 9 BauGB ersetzt werden. Der planfeststellungsersetzende Bebauungsplan dient der Zulassung von Bundesfern- (§ 17 b Abs. 2 FStrG) und Landesstraßen (§ 5 Abs. 2 LStrG) sowie anderen überörtlichen Straßen (landesrechtliche Straßen- und Wegegesetze) und ersetzt das fachgesetzliche Planfeststellungsverfahren. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass der planfeststellungsersetzende Bebauungsplan etwaige wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen nach WHG bzw. Landeswassergesetz nicht miteinschließt. Diese sind gesondert – in einem eigenständigen Verfahren zum Bebauungsplan – beizubringen.

Der plangebende ZEF hat insoweit die wasserrechtlichen Belange des Straßenbaus, den er planfeststellungsersetzend plant, zu sehen und entsprechende Genehmigungen im Einvernehmen mit den zuständigen Wasserbehörden vorzubereiten. Auch ist er gehalten, seine Planunterlagen für die Straßenbaumaßnahme in enger fachlicher und organisatorischer Abstimmung mit dem für die spätere Baulast zuständigen Behörden (hier: Autobahngesellschaft des Bundes und LBM – Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz) erstellen zu lassen.

Dies trifft auf die Straßenkörperplanung (Linien, Trasse, Bauwerke, Böschungen, etc.) und weiteres zu. In diesem Zusammenhang hat sich der planende ZEF auch die materielle und formelle Offenlagequalität der vorliegenden Planung vor seinen jeweiligen Beschlussfassungen bestätigen lassen. Die Zustimmungserklärung des LBM Kaiserslautern wurde der Plangeberin mit Schreiben vom 13.10.2025 vorgelegt. Auch die Autobahn GmbH hat mit Schreiben vom 02.12.2025 dem plangebenden ZEF die Zustimmungserklärung übermittelt.

Die Plangeberin hat die Einleitung des erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für den Bau bzw. die Erweiterung des für die Straßenabwasserbewältigung erforderlichen Regenrückhaltebeckens bei der SGD Süd am 12.02.2026 im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens beantragt. Mit Schreiben vom 18.03.2026 hat die SGD Süd den Eingang des Antrages auf Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis aufgrund der geplanten Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens L480 (Genehmigung gem. § 62 LWG) bestätigt.

Im Abstimmungsprozess eingebunden ist dabei auch die Prüfung der entwässerungstechnischen Machbarkeit der Behandlung anfallender Niederschlagswässer und Umgang / Ableitung dieser. Der plangebende ZEF hat zur Ermittlung der vorgenannten Belange auf Grundlage des straßentechnischen Entwurfs und als Bestandteil des Bebauungsplans entwässerungsfachliche Gutachten erstellen lassen (vgl. Kap. 6.2, Kap. 6.5 und Kap. 6.6 sowie Anlagen 9 und 10). Die vorgesehene Straßenplanung und die Entwässerungskonzeption (vgl. Anlagen 9 und 10) sind in Kap. 6.2.1 und Kap. 6.6 dargelegt.

In jedem Verfahren nach § 17 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zum Bau oder zur Änderung einer Bundesfernstraße ist zu prüfen, wie sich das Vorhaben auf die Umwelt auswirkt. Der Ausbau der Zu-/Abfahrten der BAB 8 an der Anschlussstelle Contwig im Verflechtungsbereich mit den Verkehrsanlagen der Landesstraße L 480 unterfällt dieser Vorschrift.

Bei der Planfeststellung einer Landesstraße sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 LStrG Rheinland-Pfalz ebenfalls die von dem Vorhaben berührten öffentlichen und privaten Belange einschließlich der Umweltverträglichkeit abzuwägen. Der Ausbau der Landesstraße L 480 unterfällt dieser Vorschrift. Gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB erfolgt die Prüfung von Umweltbelangen im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens in der Systematik der Anlage 1 zum BauGB und wird im Umweltbericht als gesonderter Teil B der Begründung dargelegt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Abbildung 22 zeigt den geplanten Umbau (hier: Stand Genehmigungsentwurf) der nördlichen Anschlussstelle Contwig der BAB 8 an die Landesstraße 480 sowie Abbildung 23 den Umbau (hier: Stand Genehmigungsentwurf) der südlichen Anschlussstelle Contwig der BAB 8 an die Landesstraße 480 bei Zweibrücken denjenigen Teilbereich des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“, der

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

hinsichtlich der als zulässig geplanten öffentlichen Verkehrsflächen planfeststellungsersetzende Wirkung gem. § 17 FStrG bzw. § 5 LStrG Rheinland-Pfalz entfaltet.

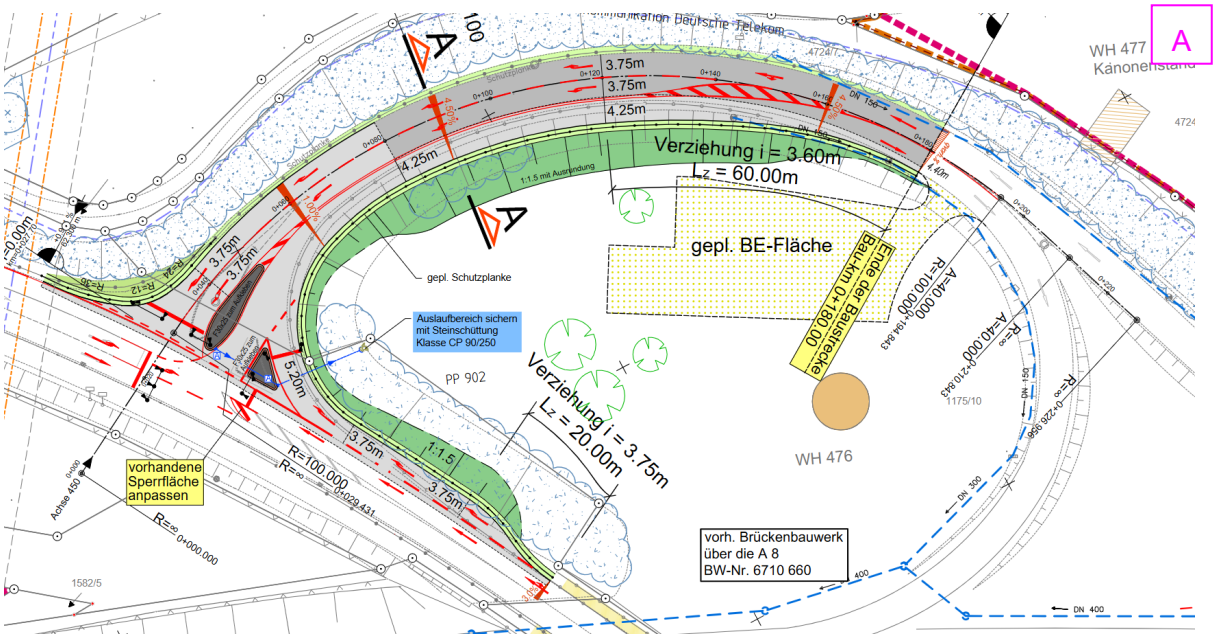


Abbildung 22: A8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Knotenpunkt Nord Schönhofen Ingenieure, unmaßstäblich,06.2025 (Planfeststellungsersetzen-der Teil A)

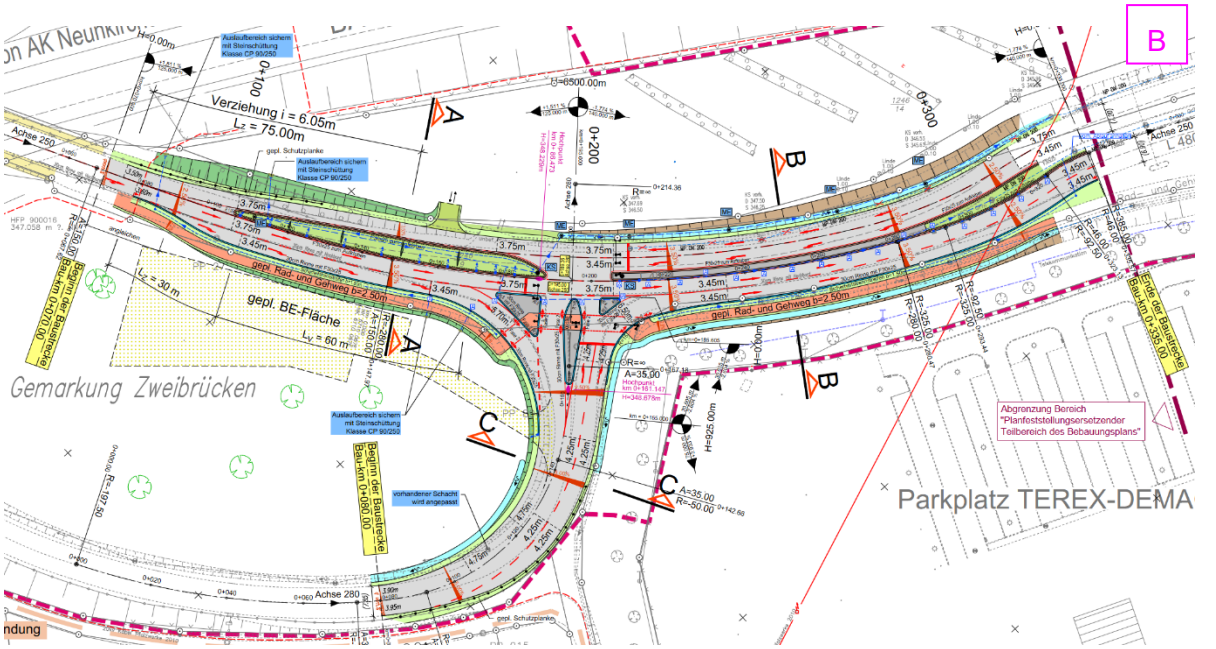


Abbildung 23: A8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Knotenpunkt Süd, unmaßstäblich, Schönhofen Ingenieure, 06.2025 (Planfeststellungsersetzender Teil B)

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Der Knoten Süd entwässert im Bestand bereits in ein bestehendes Rückhaltebecken auf Höhe des Turbokreisels an der L480. Einhergehend mit dem Ausbau des Knotenpunkt Süd geht eine Vergrößerung des Rückhaltevolumens des RRB L 480 (vgl. Abbildung 24).

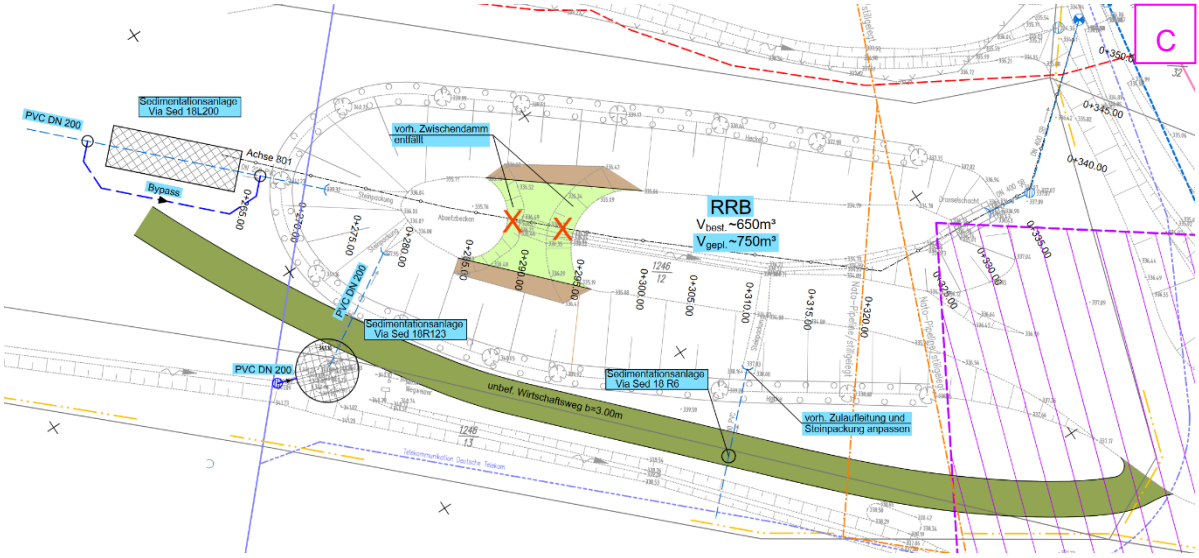


Abbildung 24: A8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Erweiterung RRB L 480, unmaßstäblich, Schönhofen Ingenieure, 08.2025 (Planfeststellungsersetzender Teil C)

Die Planungen der Knotenpunkte und die Anpassungsmaßnahmen des Regenrückhaltebeckens werden in Kapitel 7.11 und Kap. 7.13 detailliert beschrieben.

Die rosafarbenen Bereichsabgrenzungen in den Teilbereichen A (Knoten Nord), B (Knoten Süd) und C (RRB L 480) grenzen die Bebauungsplaninhalte als „planfeststellungsersetzend“ von den sonstigen bebauungsplanerischen Inhalten – hier auch Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB – ab.

Alle baulichen Maßnahmen in ihrer räumlichen Ausprägung sind den planfeststellungsersetzenden Planteilen A, B und C zugeordnet.

5.4 Anforderungen an die Abwägung bei einem projektbezogenen Angebotsbebauungsplan

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Zusammenstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) darf die plangebende Gemeinde bei einem projektbezogenen Angebotsbebauungsplan nicht allein das konkrete Projektvorhaben betrachten, welches Anlass zur Planung gegeben hat. Vielmehr muss sie zur Beurteilung, ob die Ausnutzung der Festsetzungen zu unzumutbaren Belastungen der Nachbarschaft führt, von der maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ausgehen.

Weiter muss sich der ZEF vergewissern, dass er unter Beachtung der sich aus den Planfestsetzungen ergebenden Beschränkungen sein Planungsziel der gewünschten Sicherung und Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes erreichen kann.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

5.5 Bestandteile der bauleitplanerischen Konzeption zum Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“

Zur Umsetzung dieser bauleitplanerischen Konzeption des ZEF haben die Stadt Zweibrücken und der Vorhabenträger VIA gem. § 15 Abs. 5 S. 3 ROG aufgrund der überörtlichen Bedeutung des Vorhabens die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bei der zuständigen Behörde mit Schreiben vom 15. März 2022 eingeleitet. In das Raumordnungsverfahren wurde das Zielabweichungsverfahren[24] nach § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPlG) Rheinland-Pfalz i. V. m. § 10 Abs. 6 LPlG zum Ziel Z 58 „städtebauliches Integrationsgebot“ LEP IV integriert.

Die Erweiterung des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet wurde in Verbindung mit dem Zielabweichungsbescheid vom 31.08.2023 als raumverträglich eingestuft. Zugleich bildet der Entscheid die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB für die standörtliche Bauleitplanung

für die

- Teiländerung des Flächennutzungsplans – Bereich „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ durch die Belegenheitsgemeinde Stadt Zweibrücken (kreisfrei)

und die

- Änderungsaufstellung des gleichnamigen Bebauungsplans des ZEF unter Beachtung von § 1 Abs. 4 BauGB

ab (vgl. Kap. 4.1.3).

Im Planaufstellungsverfahren des ZEF sind die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu prüfen. Die Umweltprüfung ist in die Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet.

Nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und des § 1a BauGB sowie des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB sowie der Anlage zum BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege Gegenstand der Umweltprüfung, wobei die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermittelt und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind (Teil B der vorliegenden Begründung).

6 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

Die Plangeberin verfolgt für das Plangebiet das in Kap. 1.2 und in Kap. 5 dargelegte Städtebauliche Konzept. Sie hat hierzu in Abstimmung mit der Stadt Zweibrücken und dem Vorhabenträger VIA eine Vielzahl von Fachgutachten auf den Weg gebracht (vgl. Kap. 6), deren Ergebnisse er berücksichtigt und mit Blick auf Regelungsbedarfe seiner Bauleitplanung dort – wo geboten – zu Grunde legt.

Nachfolgend werden die durch Fachgutachten ermittelten wesentlichen Aussagen der Planung dargelegt.

Insoweit geht die Plangeberin davon aus, ihr städtebauliches Konzept unter nachvollziehender Auswertung der dazu beigebrachten Fachgutachten hinreichend beschreiben und in den auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Auswirkungen bewerten zu können.

24 Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren zum Vorhaben „Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet“ gem. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) sowie gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPlG.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Der Plangeberin genügt damit § 2a BauGB, demzufolge sie im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans diese Begründung beifügt, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (vgl. Kapitel 1 und Kapitel 6) und
2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes (Teil B der vorliegenden Begründung)

darzulegen sind.

Gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB erfolgt die Prüfung der Umweltbelange im Zuge der bauleitplanerischen Aufstellungsverfahren in der Systematik der Anlage 1 zum BauGB und wird im gemeinsamen Umweltbericht als gesonderter Teil B der Begründung dargelegt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Insbesondere die Umweltbelange Boden, Wasser, Klima / Luft, Natur- und Artenschutz, Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Orts- und Landschaftsbild und Schutzgut Mensch bilden die für das Planvorhaben maßgeblichen Vorgaben in Bezug auf die rechtliche Umsetzung der Bauleitplanung. Der kommunale Planungsansatz zielt darauf, die betroffenen Schutzgüter möglichst gering und in jedem Fall nur verträglich zu berühren.

Nachfolgende Gutachten sind Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens:

Einzelhandel (vgl. Kap. 6.1):

Anlage 1 Fachbeiträge ecostra

Anlage 1a ecostra (April 2026): Zusammenfassende Betrachtung (Excerpt) der Genese und der Ergebnisse der Einzelhandelsgutachten und fachgutachterlichen Stellungnahmen der ecostra GmbH in Zusammenhang mit der Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Wiesbaden.

Anlage 1b ecostra (September 2025): Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Wiesbaden.

Anlage 1c ecostra (Juni 2025): Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet. Fachgutachterliche Bewertung der Neufassung der B-Plan-Festsetzungen u.a. mit Verzicht auf die sog. „Korridorsperre“ im Rahmen der Bauleitplanung zur Erweiterung des ZFO, Wiesbaden.

Anlage 1d ecostra (März 2025): Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 09 / 2019 bzw. 05 / 2021 zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlet“ (ZFO) in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Wiesbaden.

Anlage 1e ecostra (September 2019): städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des "Zweibrücken Fashion Outlet" (ZFO), Wiesbaden.

Anlage 1f ecostra (Oktober 2020): Fachliche Herleitung und ergänzende Erläuterungen zu der sog. "Korridorsperre" zur Absicherung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet, Wiesbaden.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Anlage 1g ecostra (Januar 2021): Fachgutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des ZFO in der modellhaften Annahme eines überhöhten Umsatzanteils aus dem Naheinzugsgebiet (Zone I) des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) in der Stadt Zweibrücken, Wiesbaden.

Anlage 1h ecostra (Mai 2021): Analyse der in ausgewählten Städten und Gemeinden des mittleren Einzugsgebietes (Zone II) möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die geplante Flächenerweiterung des "Zweibrücken Fashion Outlet" (ZFO) mit Überprüfung und Bewertung der Post-Covid-Situation und ggf. möglichen Veränderungen in ausgewählten Städten und Gemeinden des Naheinzugsgebiets (Zone I), Wiesbaden.

Anlage 1i ecostra (Juni 2022): Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebauförder-maßnahmen in den Städten Kaiserslautern, Zweibrücken, Pirmasens und Dahn durch die geplante Flächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet, Wiesbaden.

Anlage 1j ecostra (März 2023): Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und anderer Beteiligter zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in Zweibrücken (SK Zweibrücken), Wiesbaden.

Anlage 1k ecostra (April 2024): Fachgutachterliche Bewertung der im Rahmen des Widerspruchsverfahrens zum Zielabweichungsbescheid der SGD-Süd beim ZAV / ROV im Auftrag der Städte Homburg und Neunkirchen durch das Büro Markt und Standort vorgelegten Stellungnahme vom 12.12.2023. Genehmigungsverfahren zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in Zweibrücken (SK Zweibrücken), Wiesbaden.

Anlage 1l ecostra (April 2026): Fachgutachterliche Bewertung der im Auftrag der Städte Homburg und Neunkirchen vorgelegten Stellungnahmen des Büros Markt und Standort vom 15.07.2025 und vom 18.03.2026 sowie weiterer Stellungnahmen u.a. der Landeshauptstadt Saarbrücken und des BTE Handelsverband Textil Schuhe Lederwaren im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des B-Plans und des Flächennutzungsplans zur Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) in Zweibrücken (SK Zweibrücken), Wiesbaden.

Anlage 2 Fachbeiträge Junker + Kruse Stadtforschung und Planung

Anlage 2a Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (März 2020): Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken, Dortmund.

Anlage 2b Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (März 2020): Sortimentsliste für die Stadt Zweibrücken (2020), Dortmund.

Anlage 2c Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (März 2023): Erweiterung des Fashion Outlet Centers in der Stadt Zweibrücken. Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen durch ecostra (03/2023) im Auftrag der Stadt Zweibrücken, Dortmund.

Anlage 2d Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (Oktober 2025): Gutachterliche Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 09/2019 bzw. 05/2021 (Stand: 14. März 2025) sowie Aktualisierung der Kaufstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufs-

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

flächenerweiterung (Stand: 26. September 2025) von ecostra zur geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Dortmund.

Anlage 2e Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (April 2026): Stellungnahme zur vorgelegten Kommentierung von Markt und Standort vom 18. Marz 2026, Dortmund.

Anlage 2f Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (April 2026): Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen durch ecostra (04/2026), Dortmund.

Anlage 3 BBE Handelsberatung (Februar 2019), Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Köln.

Verkehr (vgl. Kap. 6.2)

Anlage 4 Fachbeiträge VERTEC

Die aktualisierte Anlage 4a ist Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Anlagen lagen den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen dieser beiden Fachbehörden liegen vor.

Anlage 4a VERTEC (August 2025): Verkehrsuntersuchung Erweiterung Fashion Outlet Center Zweibrücken – Aktualisierung 2025, Koblenz.

Anlage 4b VERTEC (Dezember 2021): Verkehrsuntersuchung Erweiterung Fashion Outlet Center in Zweibrücken, Koblenz.

Anlage 4c VERTEC (April 2026): Stellungnahme zu den verkehrlichen Einwendungen der Städte Homburg und Neunkirchen bzgl. der verkehrlichen Untersuchung zur Erweiterung des Fashion Outlet Centers in Zweibrücken, Koblenz.

Anlage 5 Fachbeiträge BRILON BONDZIO WEISER

Die aktualisierten Anlagen 5a und 5b sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Anlagen lagen den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen dieser beiden Fachbehörden liegen vor.

Anlage 5a BRILON BONDZIO WEISER (August 2025): Fachbeitrag zum Bauleitplanverfahren Verkehrsuntersuchung zur Optimierung der Anschlussstelle Contwig, Bochum.

Anlage 5b BRILON BONDZIO WEISER (August 2025): Folien Verkehrsuntersuchung Optimierung der AS Contwig (A8) Aktualisierung der Verkehrsprognose 2035, Bochum.

Anlage 5c BRILON BONDZIO WEISER (September 2024): Verkehrsuntersuchung zur Optimierung der Anschlussstelle Contwig, Bochum.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken	FIRU
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	

Anlage 6 Fachbeiträge SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB - Verkehr:

Die folgenden Anlagen 6a bis 6z sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Anlagen lagen den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen dieser beiden Fachbehörden liegen vor.

Anlage 6a SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Erläuterungsbericht Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.

Anlage 6b SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Lageplan Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.

Anlage 6c SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Erläuterungsbericht Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.

Anlage 6d SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Lageplan Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.

Anlage 6e SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Übersichtkarte Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6f SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Übersichtslageplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6g SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Lageplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6h SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Lageplan Nord Schleppkurven, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6i SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Lageplan Nord Sichtweiten, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6j SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Höhenplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6k SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juli 2025): Grunderwerbsplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6l SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Grunderwerbsverzeichnis Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6m SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Regelungsverzeichnis Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6n SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Ausbauquerschnitt Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6o SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Übersichtkarte Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6p SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Übersichtslageplan Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6q SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Lageplan Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Anlage 6r SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Lageplan Süd Schleppkurven, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6s SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Lageplan Süd Sichtweiten, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6t SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Höhenplan 1 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6u SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Höhenplan 2 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6v SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juli 2025): Grunderwerbsplan 1 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6w SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juli 2025): Grunderwerbsplan 2 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6x SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Grunderwerbsverzeichnis Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6y SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Regelungsverzeichnis Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6z SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Ausbauquerschnitt Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Baugrund und Bodenschutz (vgl. Kap. 6.3)

Anlage 7 Fachbeiträge Ingenieurbüro Roth & Partner

Anlage 7a Ingenieurbüro Roth & Partner (Februar 2023): Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet Londoner Bogen 10-90, 66842 Zweibrücken, Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Annweiler am Trifels.

Anlage 7b Ingenieurbüro Roth & Partner (Mai 2025): Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet Londoner Bogen 10-90, 66842 Zweibrücken, Fachmodul Boden (Bodenbelastungen) und Grundwasser, Annweiler am Trifels.

Anlage 7c Ingenieurbüro Roth & Partner (November 2025): Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet, Sanierungsplan nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Annweiler am Trifels.

Technische Erschließung und Versorgungsmedien / Abfall und Entsorgung (vgl. Kap. 6.4)

Anlage 8 Fachbeitrag LONGEVITY POWER

Anlage 8a LONGEVITY POWER Positiv Energy (April 2022): Detailed Solar PV Feasibility Assessment – Solar PV-Durchführbarkeitsbewertung Zweibrücken Fashion Outlet - Original in Englisch

Anlage 8b LONGEVITY POWER Positiv Energy (April 2022): Detailed Solar PV Feasibility Assessment – Solar PV-Durchführbarkeitsbewertung Zweibrücken Fashion Outlet. – Informelle Übersetzung in Deutsch.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken	FIRU
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern	
	Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	

Grundwasser und Belange des Wasserhaushalts, Entwässerung, Hochwasserschutz und Umgang mit Starkregenereignissen (vgl. Kap. 6.5 und Kap. 6.6)

Anlage 9 Fachbeiträge SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB - Entwässerung

Die folgenden Anlagen 9b bis 9j sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Anlagen lagen den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen dieser beiden Fachbehörden liegen vor.

Anlage 9a SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (November 2025): Entwässerungskonzept/Wasserhaushaltsbilanz, Kaiserslautern.

Anlage 9b SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.

Anlage 9c SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.

Anlage 9d SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Wassertechnische Berechnungen Erläuterungsbericht Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.

Anlage 9e SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Wassertechnische Berechnungen Erläuterungsbericht Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.

Anlage 9f SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Lageplan Entwässerung (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.

Anlage 9g SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Lage Regenrückhaltebecken, Kaiserslautern.

Anlage 9h SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB: Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2020, Kaiserslautern.

Anlage 9i SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB: Regenrückhaltebecken L480 Blatt 1, Kaiserslautern.

Anlage 9j SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB: Regenrückhaltebecken L480 Blatt 2, Kaiserslautern.

Anlage 10 Fachbeitrag ARCADIS (April 2023), Entwässerungsstudie, Essen.

Städtebaulicher Immissionsschutz (vgl. Kap. 6.7)

Anlage 11 Fachbeiträge FIRU GfI

Die folgende Anlage 11a ist Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Anlage lag den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen dieser beiden Fachbehörden liegen vor.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Anlage 11 a FIRU GfI (August 2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken Ausbau Knoten Nord und Süd der A8 / L480 Anschlussstelle Contwig, Untersuchung Verkehrslärm gemäß 16. BImSchV, Kaiserslautern.

Anlage 11b FIRU GfI (September 2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken, Kaiserslautern.

Regionalwirtschaftliche und touristische Effekte (vgl. Kap. 6.8)

Anlage 12 Fachbeiträge Wirtschaft und Tourismus

Anlage 12a SKR Beratung (August 2025), Wirtschafts- und Tourismusstudie zum Zweibrücken Fashion Outlet (Aktualisierung August 2025), Analyse der touristischen Bedeutung des Zweibrücken Fashion Outlets und der regionalwirtschaftlichen Effekte durch den Betrieb sowie durch die geplante Erweiterung, Allershausen.

Anlage 12b iq Projektgesellschaft (Oktober 2020), Wirtschafts- und Tourismusstudie-Analyse der touristischen Bedeutung des Zweibrücken Fashion Outlet und der regionalwirtschaftlichen Effekte durch den Betrieb sowie durch die geplante Erweiterung, München.

Naturschutz, Artenschutz, Landschaft/Ortsbild (vgl. Kap. 6.9)

Anlage 13 Fachbeiträge L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH

Die folgenden Anlagen 13e bis 13l sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Anlagen lagen den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen dieser beiden Fachbehörden liegen vor.

Anlage 13a L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (September 2020): Dokumentation über die Erfassungen 2020, zuletzt geändert 2022, Kaiserslautern.

Anlage 13b L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (Oktober 2025): aktualisierte Bestandserfassung der Biotoptypen 2025, Kaiserslautern.

Anlage 13c L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2022): Dokumentation über die Recherche und Begutachtung von potenziellen Ersatzflächen für die Umsiedlung von Zauneidechsen 2022, Kaiserslautern.

Anlage 13d L.A.U.B Ingenieurgesellschaft mbH mit Stahlhart-Faunistik (April 2023): Zoologische Begehung 2022, redaktionell überarbeitet November 2025, Kaiserslautern

Anlage 13e L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): Maßnahmen Knoten Nord, Kaiserslautern.

Anlage 13f L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): Maßnahmen Knoten Süd, Kaiserslautern.

Anlage 13g L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): Maßnahmenblätter Knoten Nord, Kaiserslautern.

Anlage 13h L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): Maßnahmenblätter Knoten Süd, Kaiserslautern.

Anlage 13i L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Anlage 13j L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.

Anlage 13k L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): Bestand und Konflikte – Knoten Nord, Kaiserslautern.

Anlage 13l L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): Bestand und Konflikte – Knoten Süd, Kaiserslautern.

Anlage 14 Fachbeitrag Stahlhart-Faunistik (Dezember 2023): Abfang und Umsiedlung von Reptilien 2023, Kaiserslautern.

Klimaschutz, Klimaanpassung und lokale Klimabelange (vgl. Kap. 6.10)

Anlage 15 Fachbeiträge Lohmeyer GmbH

Die folgenden Anlagen 15a und 15b sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Anlagen lagen den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen dieser beiden Fachbehörden liegen vor.

Anlage 15a Lohmeyer GmbH (Juni 2025): Erweiterung Factory Outlet Center Zweibrücken, Luftschadstoffe, Karlsruhe.

Anlage 15b Lohmeyer GmbH (Juni 2025): Erweiterung Factory Outlet Center Zweibrücken, Fachbeitrag Globales Klima, Karlsruhe.

Eine zusammenfassende Darstellung erfolgt auch im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Teil B dieser Begründung.

6.1 Einzelhandel

Der Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens liegt nachfolgende handelsgewerbliche Bestandssituation zugrunde, die Gegenstand der Untersuchungen von ecostra (Anlage 1) und von Junker + Kruse (Anlage 2) für das Raumordnungsverfahren und das vorliegende Bauleitplanverfahren waren. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel sowie die zentralen Versorgungsbereiche wurden folgende Gutachten für das vorliegende Bauleitplanverfahren aktualisiert bzw. neu erstellt:

- Anlage 1a, ecostra (April 2026): Zusammenfassende Betrachtung (Excerpt) der Genese und der Ergebnisse der Einzelhandelsgutachten und fachgutachterlichen Stellungnahmen der ecostra GmbH in Zusammenhang mit der Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Wiesbaden.
- Anlage 1b, ecostra (September 2025): Aktualisierung der Kaufstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Wiesbaden.
- Anlage 1c, ecostra (Juni 2025): Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet. Fachgutachterliche Bewertung der Neufassung der B-Plan-Festsetzungen u.a. mit Verzicht auf die sog. „Korridorsperre“ im Rahmen der Bauleitplanung zur Erweiterung des ZFO, Wiesbaden.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken	FIRU
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	

- Anlage 1d, ecostra (März 2025): Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 09 / 2019 bzw. 05 / 2021 zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlet“ (ZFO) in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Wiesbaden.
- Anlage 1l, ecostra (April 2026): Fachgutachterliche Bewertung der im Auftrag der Städte Homburg und Neunkirchen vorgelegten Stellungnahmen des Büros Markt und Standort vom 15.07.2025 und vom 18.03.2026 sowie weiterer Stellungnahmen u.a. der Landeshauptstadt Saarbrücken und des BTE Handelsverband Textil Schuhe Lederwaren im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des B-Plans und des Flächennutzungsplans zur Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) in Zweibrücken (SK Zweibrücken), Wiesbaden.
- Anlage 2d, Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (Oktober 2025): Gutachterliche Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 09/2019 bzw. 05/2021 (Stand: 14. März 2025) sowie Aktualisierung der Kaufstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung (Stand: 26. September 2025) von ecostra zur geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Dortmund.
- Anlage 2e, Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (April 2026): Stellungnahme zur vorgelegten Kommentierung von Markt und Standort vom 18. Marz 2026, Dortmund.
- Anlage 2f, Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (April 2026): Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen durch ecostra (04/2026), Dortmund.

6.1.1 Ausgangslage

Das Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd durchgeführt und mit Bescheid vom 31.08.2023 abgeschlossen. Die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) wurde dabei unter Maßgaben als raumverträglich eingestuft (vgl. Kap. 4.1.3). Das Zentralitätsgebot (Ziel Z 57 LEP IV) bleibt gewahrt. Die Maßgaben des Zielabweichungsbescheids – insbesondere zur Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt 29.500 m² und zur Sortimentsstruktur – werden in der vorliegenden Bauleitplanung umgesetzt.

Bereits für das Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren wurde durch ecostra eine raumordnerische und städtebaulich-funktionale Auswirkungsanalyse der Outleterweiterung erarbeitet (Anlage 1e). Auf Grundlage u.a. der im Rahmen des o.g. Verfahrens eingereichten Unterlagen und Stellungnahmen (Anlage ig) kam die zuständige Genehmigungsbehörde SGD-Süd zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung gewisser Maßgaben die Erweiterung als raumverträglich einzustufen ist (vgl. Kap. 4.1.3).

Die Maßgaben für die bauplanungsrechtliche Steuerung der von der Plangeberin (ZEF) beabsichtigten städtebaulichen Planung einer Erweiterung des FOC wurden im Bescheid aufgeführt (vgl. Kap. 4.1.3) und in der vorliegenden Bauleitplanung als planerische Ziel der Plangeberin zugrunde gelegt (vgl. Kap. 1.2). Vor diesem Hintergrund schließt sich die Plangeberin der gutachterlichen Bewertungen der Büros ecostra (Anlage 1) sowie Junker und Kruse (Anlage 2) vollinhaltlich an und antizipiert diese für ihre weitere städtebauliche Planung:

Zur Beurteilung der Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterung des FOC wurde für das Raumordnungsverfahren eine „städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des "Zweibrücken Fashion Outlet" (Anlage 1e) durch ecostra (2019) durchgeführt. Zudem wurden die möglichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des ZFO in der modellhaften Annahme eines überhöhten Umsatzanteils aus dem Naheinzugsgebiet (Zone I) durch ecostra 2021 untersucht (Anlage 1g). Die fachliche Herleitung und ergänzende Erläuterungen zu der sog. "Korridorsperre" zur Absicherung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet wurde durch ecostra 2021 im Rahmen des Raumordnungsverfahrens erstellt (Anlage 1f). Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zur Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet kam es 2025 zur fachgutachterlichen Bewertung der Neufassung der B-Plan-Festsetzungen, u.a. mit Verzicht auf die sog. „Korridorsperre“ im Rahmen der Bauleitplanung zur Erweiterung des ZFO durch ecostra (Anlage 1c). Für das Raumordnungsverfahren erstellte ecostra zusätzlich eine Analyse der in ausgewählten Städten und Gemeinden des mittleren Einzugsgebietes (Zone II) möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die geplante Flächenerweiterung des "Zweibrücken Fashion Outlet" (ZFO) mit Überprüfung und Bewertung der Post-Covid-Situation und ggf. möglichen Veränderungen in ausgewählten Städten und Gemeinden des Naheinzugsgebiets (Zone I) im Jahr 2021 (Anlage 1h). Auch die Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in den Städten Kaiserslautern, Zweibrücken, Pirmasens und Dahn durch die geplante Flächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet wurde durch ecostra 2022 fachgutachterlich beurteilt (Anlage 1i). Auch die durch ecostra 2023 erstellte Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und anderer Beteiligter zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in Zweibrücken (Anlage 1j) werden dem vorliegenden Bauleitplanverfahren ebenso zu Grunde gelegt wie die fachgutachterliche Bewertung der im Rahmen des Widerspruchsverfahrens zum Zielabweichungsbescheid der SGD-Süd beim ZAV / ROV im Auftrag der Städte Homburg und Neunkirchen durch das Büro Markt und Standort vorgelegten Stellungnahme vom 12.12.2023 im Genehmigungsverfahren zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in Zweibrücken durch ecostra 2024 (Anlage 1k).

In einer zusammenfassenden Betrachtung hat ecostra (November 2025, Anlage 1a) die Genese und die Ergebnisse der Einzelhandelsgutachten und fachgutachterlichen Stellungnahmen der ecostra GmbH im Zusammenhang mit der Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken dargelegt.

Die vorliegenden fachgutachterlichen Untersuchungen von ecostra (Anlage 1) fanden Einklang in die Abwägungsentscheidungen der Plangeberin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bei der Aufstellung der Bauleitplanung „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB. Für das Raumordnungsverfahren zur Erweiterung des Fashion Outlet Centers in der Stadt Zweibrücken wurde durch das Büro Junker + Kruse Stadtforschung und Planung 2023 zugleich eine Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen durch ecostra (03/2023) im Auftrag der Stadt Zweibrücken erstellt (Anlage 2c). Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken (Anlage 2a) und die Sortimentsliste für die Stadt Zweibrücken (2020, Anlage 2b) wurden vom Büro Junker + Kruse Stadtforschung und Planung erstellt und der vorliegenden Bauleitplanung zu Grunde gelegt.

Die Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 09/2019 bzw. 05/2021 (Stand: 14. März 2025) zur geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken (Anlage 1d) sowie die Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken (Stand: 26. September 2025) von ecostra (Anlage 1b) wurden einer gutachterlichen Plausibilitätsprüfung durch das Büro Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (Oktober 2025) unterzogen (Anlage 2d).

Aufgrund der bereits etwas größeren Zeitspanne zwischen der Erhebung des Einzelhandelsbestands in den zentralen Orten der Zone I im Juni/Juli 2018 sowie der ergänzenden Analyse weiterer zentraler Orte in der Zone II im September / Oktober 2021 und dem aktuellen Stand des Bauleitplanverfahrens wurde aus fachlicher Sicht eine Aktualisierung der Bestandsdaten (Anlage 2c) als notwendig erachtet.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Im Rahmen der Aktualisierung 2025 erfolgte somit eine Überprüfung des Einzelhandelsbestands in den zu betrachtenden zentralen Orten und eine verbal-argumentative Bewertung der mit der Planung verbundenen möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den erhobenen Einzelhandelsbestand. Dabei erfolgt eine Fokusbetrachtung auf die jeweiligen innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche (VZB), d.h. der Einzelhandel außerhalb der Innenstädte wurde nicht nochmals erfasst.

Auch sozioökonomische Grundlagendaten, wie Bevölkerungszahlen, Arbeitslosigkeit, Kaufkraft etc. sowie Daten zum Tourismus in der Region wurden aktualisiert. Diese Notwendigkeit ergab sich insbesondere vor dem Hintergrund der allgemeinen Veränderungen im Einzelhandel, die seit der ursprünglichen Datenerhebung eingetreten sind. Hierzu zählen unter anderem die steigenden Marktanteile des Online-Handels, die wirtschaftlichen und strukturellen Auswirkungen der Corona-Pandemie, die Folgen des Ukraine-Kriegs sowie die gestiegenen Energiepreise.

Die Standort- und Objektbeschreibung sowie die Darstellung des Zweibrücken Fashion Outlets, die Darstellung der geplanten Erweiterung des ZFO, die Konzeption und Anordnung der Flächen, die geplanten Festsetzungen zu Verkaufsflächengrößen und Sortimenten, die Überprüfung der Abgrenzung des Einzugsgebiet wurden ebenso fortgeschrieben wie die erneute Erhebung und Erfassung des Einzelhandels und des Ladenhandwerks in den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstädte sämtlicher zentralen Orte, die bereits in den ecostra-Studien 2019 und 2021 für das Raumordnungsverfahren im Rahmen einer Totalerhebung des gesamten Einzelhandelsbestandes erfasst wurden.

Zur weiteren Absicherung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde trotz bereits vorliegender positiver Verträglichkeitsbewertung eine aktualisierte Untersuchung der Kaufkraftströme und möglichen Auswirkungen durchgeführt (Anlage 2a). Die Aktualisierung konzentriert sich auf die zentralen Versorgungsbereiche jener Städte, für die nach der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2019 und 2021 die stärksten Umsatzumverteilungswirkungen ermittelt worden waren. Dabei handelt es sich um die Städte Homburg, Neunkirchen, Pirmasens, Saarbrücken, Zweibrücken (alle Naheinzugsgebiet) sowie Kaiserlautern (mittleres Einzugsgebiet).

Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse aus den ecostra-Gutachten 2025 (Anlage 1) wiedergegeben.

Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenziale

Das Einzugsgebiet des Zweibrücken Fashion Outlet wurde gutachterlich für das Raumordnungsverfahren ermittelt und wurde für das vorliegende Bauleitplanverfahren im weiteren Verlauf aktualisiert. Die relevante Wettbewerbssituation hat sich zwischenzeitlich nicht wesentlich verändert.

Das Einzugsgebiet des Zweibrücken Fashion Outlet umfasst einen Raum, welcher innerhalb Deutschlands die gesamte Fläche des Saarlands und das südliche Rheinland-Pfalz sowie Grenzgebiete der benachbarten Bundesländer Baden-Württemberg und Hessen umfasst (vgl. Abbildung 25 und Abbildung 26). Außerhalb von Deutschland zählen zudem noch Teilgebiete der französischen Départements Moselle und Bas-Rhin sowie der Süden Luxemburgs zum Einzugsgebiet.

Das Einzugsgebiet wurde in drei Intensitätszonen einer abgestuften Kundenanbindung unterteilt. Das Einzugsgebiet des Zweibrücken Fashion Outlet weist eine Zahl von insgesamt ca. 5.788.675 Einwohnern auf (vgl. ecostra 2025, Anlage 1d).

Hiervon entfallen:

- ca. 681.500 Einwohner = ca. 11,5 % auf die Zone I (Naheinzugsgebiet)
- ca. 1.325.760 Einwohner = ca. 22,5 % auf die Zone II (mittleres Einzugsgebiet)
- ca. 3.898.885 Einwohner = ca. 66,0 % auf die Zone III (Ferneinzugsgebiet)

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Damit entfallen ca. 2/3 des gesamten Einwohnerpotenzials auf das Ferneinzugsgebiet (Zone III), während das Nah- und das mittlere Einzugsgebiet deutlich geringere Einwohnerzahlen aufweisen (vgl. Abbildung 25). Differenziert nach den Nationalstaaten lebt mit ca. 5.141.590 Bewohnern der weit überwiegende Anteil (= ca. 87,1 %) des Einwohnerpotenzials des Einzugsgebietes in Deutschland, wohingegen nur ca. 365.585 Einwohner (= ca. 6,2 %) aus Luxemburg stammen. Das französische Einwohnerpotenzial ist aufgrund der erfolgten Stauchungen durch die Wettbewerber in Roppenheim und Talange mit ca. 398.975 (= ca. 6,8 %) ebenfalls nur gering.

Gegenüber dem Stand der Auswirkungsanalyse 2019 ist das Einwohnerpotenzial im ansonsten identisch abgegrenzten Einzugsgebiet leicht um zu +117.475 Einwohner bzw. ca. +2,0 % angestiegen. In der Differenzierung nach Zonen zeigt sich, dass dieses Wachstum fast ausschließlich auf das Ferneinzugsgebiet (Zone III) zurückzuführen ist, während die Einwohnerzahlen in den Zonen I & II nahezu konstant geblieben sind. (vgl. ecostra 2025, Anlage 1d).

Das unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstandorte abgegrenzte Einzugsgebiet für das Fashion Outlet Zweibrücken

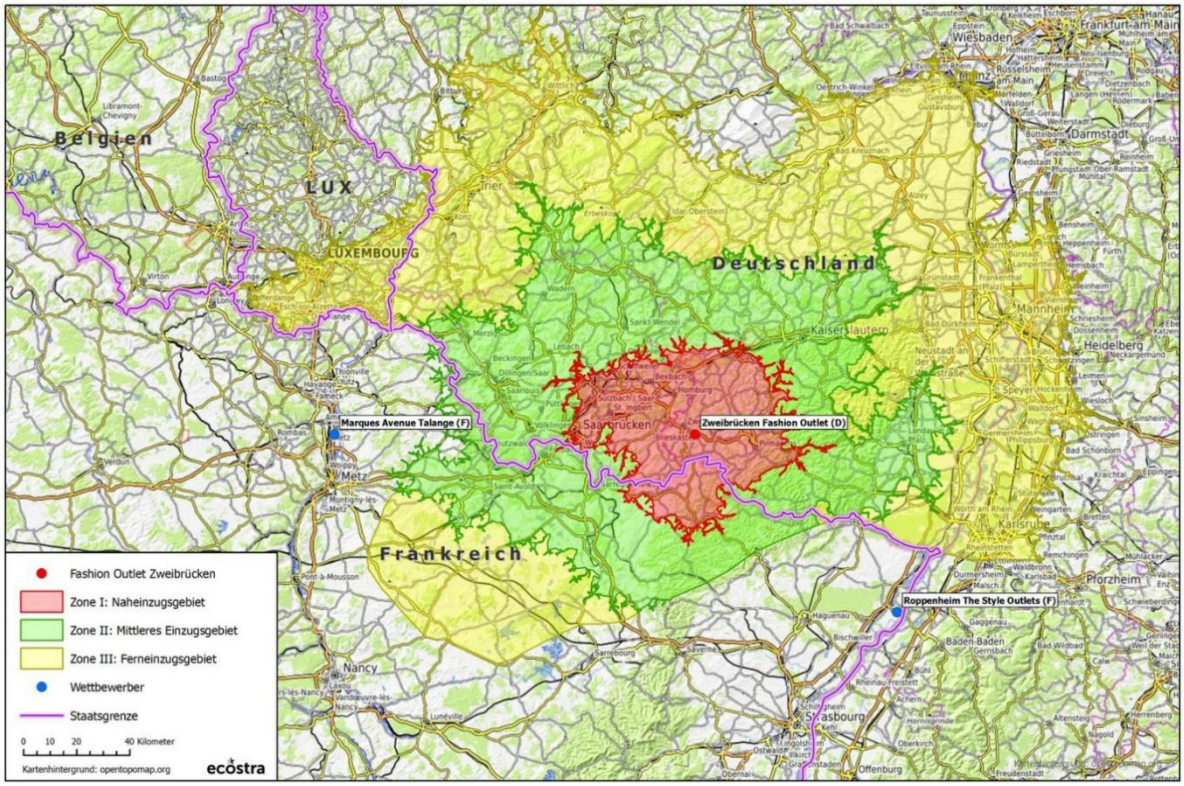


Abbildung 25: Einzugsgebiet für das Zweibrücken Fashion Outlet, ecostra, 2025 (vgl. Anlage 1d).

Im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens wurde vorgetragen, die ecostra-Einzugsgebietsabgrenzung beruhe ausschließlich auf PKW-Fahrzeit-Isochronen von 30, 60 und 90 Minuten. Dies trifft nicht zu. Wie in der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 (Anlage 1e) sowie in der Aktualisierung 2025 (Anlage 1d) ausdrücklich dargelegt, beruht das Einzugsgebiet auf einem fachlichen Kriterienkatalog gemäß den Vorgaben der gif-Richtlinie zur Qualität von Einzelhandelsgutachten (07/2020). Berücksichtigt wurden insbesondere räumliche Stauchungen durch leistungsfähige Wettbewerbsstandorte. Hierzu zählen vor allem die Outlet Center in Roppenheim (FR), Talange (FR) sowie das geplante erweiterte Outlet Montabaur. Eine ergänzende fachgutachterliche Würdigung der Wettbewerbssituation, insbesondere zu Standortqualitäten, Markenbesatz, Besucherzahlen und Einzugsbereichen, ist in der ecostra-Stellungnahme vom 28.04.2026 (Anlage 1l) dokumentiert.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Städte und Gemeinden in Landkreisen des Bundeslandes Rheinland-Pfalz:		
• Kaiserslautern, LK	• Kusel, LK	• Pirmasens, krfr. Stadt
• Südwestpfalz, LK	• Zweibrücken, krfr. Stadt	
Städte und Gemeinden in Landkreisen des Saarlandes:		
• Neunkirchen, LK	• Saarbrücken, Regionalverband	• Saarpfalz, LK
Städte und Gemeinden in den Arrondissements des frz. Départements Moselle:		
• Sarreguemines		
als Zone I (Naheinzugsgebiet)		**ca. 681.500 Einwohner**
Städte und Gemeinden in Landkreisen des Bundeslandes Rheinland-Pfalz:		
• Bad Dürkheim, LK	• Bernkastel-Wittlich, LK	• Birkenfeld, LK
• Donnersberg, LK	• Germersheim, LK	• Kaiserslautern, krfr. Stadt
• Kaiserslautern, LK	• Kusel, LK	• Landau, krfr. Stadt
• Neustadt, krfr. Stadt	• Südl. Weinstraße, LK	• Südwestpfalz, LK
• Trier-Saarburg, LK		
Städte und Gemeinden in Landkreisen des Saarlandes:		
• Merzig-Wadern, LK	• Saarbrücken, Regionalverband	• Neunkirchen, LK
• Saarlouis, LK	• St. Wendel, LK	
Städte und Gemeinden in den Arrondissements des frz. Départements Bas-Rhin:		
• Haguenau-Wissembourg	• Saverne	
Städte und Gemeinden in den Arrondissements des frz. Départements Moselle		
• Forbach-Boulay-Moselle	• Metz	• Sarrebourg-Château-Salins
• Sarreguemines	• Thionville	
als Zone II (mittleres Einzugsgebiet)		**ca. 1.325.760 Einwohner**
Zonen I + II insgesamt (Kerneinzugsgebiet)		**ca. 2.007.260 Einwohner**
Städte und Gemeinden in Landkreisen des Bundeslandes Rheinland-Pfalz:		
• Alzey-Worms, LK	• Bad Dürkheim, LK	• Bad Kreuznach, LK
• Bernkastel-Wittlich, LK	• Birkenfeld, LK	• Bitburg-Prüm, LK
• Donnersberg, LK	• Frankenthal/Pfalz, krfr. Stadt	• Germersheim, LK
• Kaiserslautern, LK	• Kusel, LK	• Ludwigshafen, krfr. Stadt
• Mainz, krfr. Stadt	• Mainz-Bingen, LK	• Rhein-Hunsrück, LK
• Rhein-Pfalz, LK	• Speyer, krfr. Stadt	• Südl. Weinstraße, LK
• Südwestpfalz, LK	• Trier, krfr. Stadt	• Trier-Saarburg, LK
• Vulkaneifel, LK	• Worms, krfr. Stadt	
Städte und Gemeinden in Landkreisen des Saarlandes:		
• Merzig-Wadern, LK		
Städte und Gemeinden in Landkreisen des Bundeslandes Baden-Württemberg:		
• Karlsruhe, LK	• Karlsruhe, krfr. Stadt	• Mannheim, krfr. Stadt
• Rhein-Neckar, LK		
Städte und Gemeinden in Landkreisen des Bundeslandes Hessen:		
• Bergstraße, LK	• Darmstadt-Dieburg, LK	• Groß-Gerau, LK
Städte und Gemeinden in den Arrondissements des frz. Départements Bas-Rhin:		
• Saverne		
Städte und Gemeinden in den Arrondissements des frz. Départements Moselle:		
• Forbach-Boulay-Moselle	• Metz	• Sarrebourg-Château-Salins
Städte und Gemeinden in den Kantonen des Staates Luxemburg:		
• Esch an der Alzette	• Grevenmacher	• Luxemburg
• Remich		
als Zone III (Ferneinzugsgebiet)		**ca. 3.898.885 Einwohner**
Zonen I - III (Einzugsgebiet insgesamt)		**ca. 5.906.145 Einwohner**

Quelle: Statistische Landesämter Rheinland-Pfalz, Saarland, Baden-Württemberg und Hessen, Insee (Institut national de la statistique et des études économiques), Portail statistique du Luxembourg (STATEC); ecostra-Abgrenzung und Berechnung

Abbildung 26: Das abgegrenzte und in Zonen eingeteilte Einzugsgebiet Zweibrücken Fashion Outlet im Jahr 2024, ecostra, 2025 (vgl. Anlage 1d).

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Kaufkraft

Für die Berechnung der Kaufkraftvolumina in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes wurde die entsprechende aktualisierte Kaufkraftkennziffer der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde (Datenbasis Kaufkraftkennziffern des Instituts MB-Research, Nürnberg), die aktuelle Einwohnerzahl im abgegrenzten Einzugsgebiet, die einzelhandelsrelevanten sowie die projektrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben herangezogen. In der Berechnung der Kaufkraftvolumina wurde weiterhin berücksichtigt, dass ein über- bzw. unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient insbesondere bei „Luxusgütern“ zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Waren des täglichen Bedarfs (Grundbedürfnisse) dagegen weniger stark ins Gewicht fällt. Dieser Tatsache wurde durch eine entsprechende Gewichtung des Kaufkraftkoeffizienten bezogen auf Lebensmittel und Non-Food-Waren Rechnung getragen (ecostra 2025, Anlage 1d). Das hierdurch ermittelte, gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet des Planobjektes beläuft sich gemäß Abbildung 27 auf ca. 44.559,8 Mio. € (ecostra 2025, Anlage 1d).

Einzugsgebietszonen	**Zone I** (Naheinzugsgebiet)	**Zone II** (mittleres Einzugsgebiet)	**Zonen I+II** (Kerneinzugsgebiet)	**Zone III** (Ferneinzugsgebiet)	**Zonen I-III** (Einzugsgebiet insgesamt)
Warengruppen	**Angaben in Mio. €**				
• Nahrungs- und Genussmittel	1.908,4	3.757,9	5.666,2	11.615,2	17.281,4
• Gesundheit, Körperpflege	542,2	1.060,4	1.602,6	3.351,7	4.954,4
• Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	99,4	189,7	289,1	612,1	901,2
• Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	77,0	150,1	227,1	490,6	717,7
Kurzfristiger Bedarf	**2.627,1**	**5.158,0**	**7.785,1**	**16.069,6**	**23.854,7**
• PBS, Hobby, Bastelbedarf, Spielwaren	142,6	270,9	413,5	896,7	1.310,2
• Bekleidung, Schuhe, Sport	590,9	1.165,8	1.756,7	3.704,9	5.461,6
• GPK, Hausrat, Geschenkartikel	104,5	206,5	311,0	678,0	989,0
Mittelfristiger Bedarf	**838,0**	**1.643,1**	**2.481,1**	**5.279,5**	**7.760,7**
• Elektrowaren	534,0	1.028,7	1.562,7	3.340,5	4.903,2
• Einrichtung, Möbel	345,6	663,1	1.008,7	2.187,6	3.196,3
• Sonstiger Einzelhandel[1]	526,9	1.006,6	1.533,4	3.311,6	4.845,0
Langfristiger Bedarf	**1.406,5**	**2.698,4**	**4.104,8**	**8.839,7**	**12.944,5**
Einzelhandelswaren insgesamt	**4.871,5**	**9.499,5**	**14.371,0**	**30.188,8**	**44.559,8**
Davon projektrelevante Warenbereiche:					
• (Sport-) Bekleidung	485,4	959,5	1.444,8	3.042,3	4.487,1
• (Sport-) Schuhe & Lederwaren; Sportschuhe	105,6	206,3	311,9	662,6	974,5
• Sonstiges	501,2	977,6	1.478,8	3.142,7	4.621,4
Projektrelevante Kaufkraft insgesamt	**1.092,2**	**2.143,3**	**3.235,5**	**6.847,5**	**10.083,0**

Quelle: ecostra-Berechnungen; ggf. Rundungsdifferenzen

Abbildung 27: Die einzelhandelsrelevanten sowie die projektrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugs-gebiet des Zweibrücken Fashion Outlet nach Warengruppen (ecostra 2025, Anlage 1d).

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Hiervon entfallen

- ca. 4.871,5 Mio. € bzw. ca. 10,9 % auf die Zone I (Naheinzugsgebiet),
- ca. 9.499,5 Mio. € bzw. ca. 21,3 % auf die Zone II (mittleres Einzugsgebiet)
- ca. 30.188,8 Mio. € bzw. ca. 67,7 % auf die Zone III (Ferneinzugsgebiet)

Gegenüber dem Stand der Auswirkungsanalyse 2019 hat sich das gesamte Kaufkraftpotenzial im identisch abgegrenzten Einzugsgebiet in allen Zonen mit einem Plus von ca. 16,8 % deutlich positiv entwickelt. Dabei ist das stärkste Wachstum mit ca. +18,1 in Zone III zu erkennen, während die Zonen I & II Zuwächse von ca. +14,8 % bzw. +13,7 % zeigen. Angesichts der weitestgehend stagnativen Einwohnerentwicklung im Betrachtungszeitraum gehen diese Zuwächse auch auf Wohlstandsgewinne der Bevölkerung zurück, welche sich aber wiederum in der nationalen Betrachtung teils deutlich unterscheiden. So verlief das Kaufkraftwachstum in den französischen Teilräumen mit ca. +5,0 % eher moderat, während in Deutschland (+ ca. 17,0 %) und Luxemburg (+ ca. 23,8 %) das Kaufkraftvolumen deutlich stärker zugenommen hat.

Das projektrelevante Kaufkraftvolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet (Zonen I – III) beläuft sich auf insgesamt ca. 10.083,0 Mio. € bzw. ca. 22,6 % des gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens.

Gegliedert nach Sortimenten ergibt sich folgende Verteilung des projektrelevanten Kaufkraftvolumens (ecostra 2025, Anlage 1d):

- (Sport-) Bekleidung: ca. 4.487,1 Mio. € oder ca. 44,5 %,
- (Sport-) Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe: ca. 974,5 Mio. € oder ca. 9,7 % sowie
- sonstige Sortimente ca. 4.621,4 Mio. € oder ca. 45,8 %.

Differenziert nach den abgegrenzten Zonen des Einzugsgebietes wurden von ecostra einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben (Durchschnittswerte) errechnet (ecostra 2025, Anlage 1d):

- Zone I: ca. 1.627,-- € p.c. für projektrelevante Waren insgesamt
  ca. 7.148,-- € p.c. für Einzelhandelswaren insgesamt
- Zone II: ca. 1.614,-- € p.c. für projektrelevante Waren insgesamt
  ca. 7.165,-- € p.c. für Einzelhandelswaren insgesamt
- Zone III: ca. 1.722,-- € p.c. für projektrelevante Waren insgesamt
  ca. 7.743,-- € p.c. für Einzelhandelswaren insgesamt

Damit liegen die Pro-Kopf-Ausgaben für projektrelevante Sortimente ebenso wie für alle Einzelhandelswaren in der Zone III deutlich über den Werten für die Zonen I und II. Aufgrund der prognostizierten leichten Bevölkerungszunahme im Einzugsgebiet insgesamt und der zu erwartenden leicht steigenden einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben ist für die nächsten Jahre ein leicht zunehmendes Kaufkraftvolumen zu erwarten.

Fazit: Innerhalb des gegenüber der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 identisch abgegrenzten und zonierten Einzugsgebietes konnte – trotz nur leichter Bevölkerungszuwächse – eine signifikante Steigerung des gesamten wie auch projektrelevanten Kaufkraftpotenzials ermittelt werden. In der Konsequenz steht auch dem Einzelhandel im Einzugsgebiet ein höheres Umsatzpotenzial zur Verfügung. Bezogen auf die projektrelevanten Sortimenten sind nominal nur leichte Kaufkraftzuwächse zu konstatieren, bei realer Betrachtung ist von leichten Rückgängen auszugehen.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Zweibrücken Fashion Outlet

Im Rahmen der aktualisierten Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken ermittelte der Gutachter ecostra (Anlage 1b) die Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Zweibrücken Fashion Outlet im derzeitigen Bestand sowie nach der geplanten Erweiterung.

Derzeitige Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur des Zweibrücken Fashion Outlet im Vergleich der Jahre 2019 und 2025

Im Vergleich zur Auswirkungsanalyse im Jahr 2019 hat sich durch zwischenzeitliche Neuvermietungen die in Betrieb befindliche Verkaufsfläche um ca. +610 m² VK auf ca. 20.110 m² VK geringfügig erhöht (vgl. Abbildung 28). Die absolute und prozentuale Verteilung der jeweiligen Sortimentsbereiche hat sich ebenfalls nur geringfügig verändert, wodurch das ZFO insgesamt somit nach wie vor eine nahezu idealtypische Sortimentsgliederung aufweist wie sie auch bei anderen europäischen Outlet Centern ohne sortimentsbezogene Flächenbeschränkungen zu finden ist.

Sortimente	2019			2025		
	Stores	VK	Anteil VK	Stores	VK	Anteil VK
• (Sport-) Bekleidung	71	15.115 m²	77 %	70	15.220 m²	76 %
• (Sport-) Schuhe, Lederwaren	17	2.295 m²	12 %	20	2.915 m²	14 %
• Sonstige Sortimente	19	2.095 m²	11 %	21	1.980 m²	10 %
• **Insgesamt**	**107**	**19.500 m²**	**100 %**	**111**	**20.110 m²**	**100 %**

Quelle: ecostra-Erhebungen, ca. Wert, ggf. Rundungsdifferenzen

Abbildung 28: Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlets in den Jahren 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b)

Derzeitige Marktdurchdringung und räumliche Umsatzherkunft des Zweibrücken Fashion Outlet

In der Aggregation beläuft sich der aktuelle Gesamtumsatz des Zweibrücken Fashion Outlet auf ca. 139,8 Mio. €, was einer Flächenproduktivität von ca. 6.950 € je m² VK entspricht. Damit hat sich der Umsatz im Vergleich zur ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 um ca. +5,8 Mio. € (= ca. +4,3 %) erhöht.

Aufgrund einer mehr oder weniger unveränderten Wettbewerbssituation im (über-) regionalen Standortumfeld ist die prozentuale räumliche Umsatzherkunft weitgehend identisch geblieben. Damit entfallen ca. 31,7 Mio. € bzw. ca. 23 % des Gesamtumsatzes auf Kunden mit einer Anfahrtszeit von mehr als 90 PKW-Fahrminuten, während mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet derzeit ca. 108,0 Mio. € bzw. ca. 77 % des Umsatzes getätigt werden. Die gesamte Umsatzerwartung setzt sich nach räumlich differenzierten Kundengruppen wie folgt zusammen:

- Zone I (Naheinzugsgebiet): ca. 33,5 Mio. € bzw. ca. 24 %
- Zone II (mittleres Einzugsgebiet): ca. 36,3 Mio. € bzw. ca. 26 %
- Zone III (Ferneinzugsgebiet): ca. 38,2 Mio. € bzw. ca. 27 %
- **Zonen I – III (Einzugsgebiet ges.): ca. 108,0 Mio. € bzw. ca. 77 %**
- Streuumsätze: ca. 31,7 Mio. € bzw. ca. 23 %
- **Umsatz insgesamt: ca. 139,8 Mio. € bzw. ca. 100 %**

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Eine detaillierte Aufschlüsselung der Kaufkraftabschöpfung des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet nach den jeweiligen Sortimentsbereichen und einzelnen Zonen des abgegrenzten Einzugsgebietes im Jahr 2025 ist in der Abbildung 29 enthalten. Im Vergleich zum Jahr 2019 haben die Kaufkraftpotenziale aufgrund einer leicht gestiegenen Einwohnerzahl und angewachsener Pro-Kopf-Ausgaben in den projektrelevanten Bereichen in allen Zonen des Einzugsgebietes geringfügig zugenommen. Gleichzeitig hat sich die in Betrieb befindliche Verkaufsfläche des ZFO v.a.im Sortimentsbereich (Sport-) Schuhe und Lederwaren etwas vergrößert (ca. +620 m² VK), während sich das Angebot bei (Sport-) Bekleidung kaum verändert (ca. +105 m² VK) bzw. bei den sonstigen Sortimenten sogar geringfügig abgenommen (ca. -115 m² VK) hat.

Vor diesem Hintergrund steigt der Umsatz für (Sport-) Schuhe & Lederwaren von ca. 16,8 Mio. € auf ca. 20,3 Mio. €, was auch einen entsprechenden Anstieg der Kaufkraftabschöpfungsquoten zur Folge hat. Bei (Sport-) Bekleidung steigen die absoluten Umsatzgrößen ebenfalls in gewissem Rahmen an,

	(Sport-) Bekleidung			(Sport-) Schuhe, Lederwaren			Sonstiges			Insgesamt		
	KK-Potenzial in Mio. €	KK-Abschöpfung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Potenzial in Mio. €	KK-Abschöpfung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Potenzial in Mio. €	KK-Abschöpfung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Potenzial in Mio. €	KK-Abschöpfung in %	Umsatz in Mio. €
Zone I (Naheinzugsgebiet)	485,4	5,3	25,7	105,6	4,6	4,9	501,2	0,6	3,0	1.092,2	3,1	33,5
Zone II (Mittleres Einzugsgebiet)	959,5	2,9	27,8	206,3	2,6	5,3	977,6	0,3	3,3	2.143,3	1,7	36,3
Zonen I + II (Kerneinzugsgebiet)	**1.444,8**	**3,7**	**53,5**	**311,9**	**3,2**	**10,1**	**1.478,8**	**0,4**	**6,3**	**3.235,5**	**2,2**	**69,9**
Zone III (Ferneinzugsgebiet)	3.042,3	1,0	29,2	662,6	0,8	5,5	3.142,7	0,1	3,4	6.847,5	0,6	38,2
Zonen I – III (Einzugsgebiet insgesamt)	**4.487,1**	**1,8**	**82,6**	**974,5**	**1,6**	**15,7**	**4.621,4**	**0,2**	**9,7**	**10.083,0**	**1,1**	**108,0**
Streuumsätze	--	--	24,3	--	--	4,6	--	--	2,9	--	--	31,7

Abbildung 29: Die Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsgebiet und Streuumsätze auf Basis der aktuellen Umsatzleistung des Zweibrücken Fashion Outlet mit ca. 20.110 m2 Verkaufsfläche im Jahr 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b).

was aber nur zu marginal erhöhten Kaufkraftabschöpfungsquoten führt. Der Umsatz der sonstigen Sortimente ist aufgrund des zwischenzeitlich reduzierten Verkaufsflächenangebots hingegen leicht rückläufig.

Umsatzerwartungen des Zweibrücken Fashion Outlet nach erfolgter Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung

Auf Basis der Bestimmungen des raumordnerischen Entscheids wurde durch ecostra bei der Umsatzschätzung die Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeption der SGD Süd zu Grunde gelegt (vgl. Kap. 4.1.3). Die Summe der jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen in den jeweiligen Sortimentsbereichen entspricht exakt der maximal möglichen Verkaufsfläche von 29.500 m^2. Der raumordnerische Entscheid definiert Vorgaben zur Bestimmung der Sortimente Bekleidung und Sportbekleidung sowie Schuhe und Sportschuhe. Im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzungen (vgl. Kap. 7) werden die sonstigen Sortimente weiter ausdifferenziert und mit spezifischen Verkaufsflächenobergrenzen versehen (vgl. Kap. 7.2).

Die fachgutachterliche Untersuchung von ecostra 2025 (Anlage 1b) kommt zu dem Ergebnis, dass auch bei der Einzelbetrachtung der jeweiligen Sortimente und Warengruppen des raumordnerischen Entscheids keine wesentlichen negativen ökonomischen, städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten sind.

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Nach der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 29.500 m² wird eine Umsatzerwartung von ca. 197,7 Mio. € prognostiziert. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von ca. 6.700 € pro m² Verkaufsfläche, was einen Anstieg von ca. 3,6 % gegenüber der vorherigen Auswirkungsanalyse darstellt.

Die Umsatzverteilung nach Sortimentsbereichen wird wie folgt erwartet:

- (Sport-) Bekleidung: ca. 151,8 Mio. € (ca. 77 % des Gesamtumsatzes)
- (Sport-) Schuhe, Lederwaren: ca. 31,6 Mio. € (ca. 16 % des Gesamtumsatzes)
- Sonstige Sortimente: ca. 14,2 Mio. € (ca. 7 % des Gesamtumsatzes)
- **Insgesamt: ca. 197,7 Mio. € (ca. 100 %)**

Die räumliche Umsatzherkunft wird wie folgt aufgeteilt:

- Zone I (Naheinzugsgebiet): ca. 38,3 Mio. € (ca. 19 %)
- Zone II (mittleres Einzugsgebiet): ca. 46,0 Mio. € (ca. 23 %)
- Zone III (Ferneinzugsgebiet): ca. 58,7 Mio. € (ca. 30 %)
- **Zonen I-III (Einzugsgebiet insgesamt): ca. 143,0 Mio. € (ca. 72%)**
- Streuumsätze: ca. 54,6 Mio. € (ca. 28 %)
- **Umsatz gesamt: ca. 197,7 Mio. € (ca. 100%)**

Insgesamt wird erwartet, dass ca. 72 % des Umsatzes aus dem Einzugsgebiet (Zonen I-III) und ca. 28 % aus Streuumsätzen generiert werden.

Der Gutachter schlussfolgert, dass die aus dem raumordnerischen Entscheid abgeleitete und nun zugrunde gelegte Sortimentskonzeption zu einem erhöhten Umsatzanteil für (Sport-) Bekleidung und (Sport-) Schuhen, Lederwaren führt, während der entsprechende Anteil der sonstigen Sortimente stark reduziert ist. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes ging ecostra in der Untersuchung davon aus, dass sämtliche Verkaufsflächenpotenziale ausgeschöpft werden. In Anbetracht der Tatsache, dass die Festsetzungen keine Verkaufsflächenkorridore vorsehen und der Textil- und Schuhbereich gegenüber den sonstigen Sortimenten übergewichtet ist, dürfte in der Praxis eine vollständige Ausschöpfung der gesamten 29.500 m² VK wenig wahrscheinlich sein.

Im Sortimentsbereich (Sport-) Bekleidung erhöht sich die Umsatzerwartung im Vergleich zur ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 auf nun ca. 151,8 Mio. € (ca. +6,7 Mio. €) und bei (Sport-) Schuhen, Lederwaren auf ca. 31,6 Mio. € (ca.+5,8 Mio. €). Bei den sonstigen Sortimenten sinkt der Umsatz aufgrund der geringeren Verkaufsfläche hingegen auf ca. 14,2 Mio. € (ca. -5,8 Mio. €). Entsprechend fallen bei (Sport-) Bekleidung und insbesondere bei (Sport-) Schuhen, Lederwaren die Kaufkraftabschöpfungsquoten in den Zonen des Einzugsgebiets höher aus, während sie bei den sonstigen Sortimenten niedriger sind (vgl. Abbildung 30).

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

	(Sport-) Bekleidung			(Sport-) Schuhe, Lederwaren			Sonstiges			Insgesamt		
	KK-Potenzial in Mio. €	KK-Abschöpfung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Potenzial in Mio. €	KK-Abschöpfung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Potenzial in Mio. €	KK-Abschöpfung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Potenzial in Mio. €	KK-Abschöpfung in %	Umsatz in Mio. €
Zone I (Naheinzugsgebiet)	485,4	5,9	28,8	105,6	5,7	6,0	501,2	0,7	3,5	1.092,2	3,5	38,3
Zone II (Mittleres Einzugsgebiet)	959,5	3,6	34,9	206,3	3,5	7,3	977,6	0,4	3,8	2.143,3	2,1	46,0
Zonen I + II (Kerneinzugsgebiet)	**1.444,8**	**4,4**	**63,8**	**311,9**	**4,3**	**13,3**	**1.478,8**	**0,5**	**7,3**	**3.235,5**	**2,6**	**84,3**
Zone III (Ferneinzugsgebiet)	3.042,3	1,5	45,5	662,6	1,4	9,5	3.142,7	0,1	3,7	6.847,5	0,9	58,7
Zonen I – III (Einzugsgebiet insgesamt)	**4.487,1**	**2,4**	**109,3**	**974,5**	**2,3**	**22,8**	**4.621,4**	**0,2**	**11,0**	**10.083,0**	**1,4**	**143,0**
Streuumsätze	--	--	42,5	--	--	8,9	--	--	3,3	--	--	54,6
Umsatzerwartung insgesamt	**--**	**--**	**151,8**	**--**	**--**	**31,6**	**--**	**--**	**14,2**	**--**	**--**	**197,7**

KK = Kaufkraft
Quelle: ecostra-Berechnungen, ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen

Abbildung 30: Die Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsgebiet und Streuumsätze des auf 29.500 m2 VK erweiterten Zweibrücken Fashion Outlet im Jahr 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b)

Kaufkraftbewegungen

Die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet auf insgesamt 29.500 m² Verkaufsfläche wird eine Umsatzausweitung von etwa 57,9 Millionen Euro bewirken (d.h., dass nach der Erweiterung des ZFO mehr Kaufkraft gebunden wird), was einem Anstieg von 41 % gegenüber dem aktuellen Umsatz entspricht. Diese zusätzliche Kaufkraftbindung wird bestehende Kaufkraftströme beeinflussen und zu Umsatzverlagerungen von anderen Standorten zum Outlet führen. Die Auswirkungen auf die Kaufkraftströme und den Einzelhandel in den umliegenden Regionen wurden durch ecostra 2025 detailliert analysiert (vgl. Anlage 1b).

Die Umsatzausweitung verteilt sich auf verschiedene Zonen des Einzugsgebiets. Im Naheinzugsgebiet (Zone I) wird ein zusätzlicher Umsatz von etwa 4,8 Millionen Euro erwartet, was einem Anstieg von 14,3 % entspricht. Im mittleren Einzugsgebiet (Zone II) wird ein zusätzlicher Umsatz von etwa 9,6 Millionen Euro erwartet, was einem Anstieg von 26,5 % bedeutet.

Die größte Umsatzausweitung wird im Ferneinzugsgebiet (Zone III) erwartet, mit einem zusätzlichen Umsatz von etwa 20,6 Millionen Euro, was einem Anstieg von 53,9 % entspricht. Die Erweiterung des Outlets führt zu einer stärkeren räumlichen Ausstrahlung und erhöht die Marktdurchdringung in weiter entfernten Gebieten. Zielgruppen sind Kunden aus der Rheinschiene (Mannheim, Karlsruhe) und dem Rhein-Main-Gebiet (Mainz, Wiesbaden, Frankfurt), die bisher andere Einkaufszentren wie „Wertheim Village“ oder „Roppenheim The Style Outlets“ bevorzugten.

Darüber hinaus werden zusätzliche Streuumsätze von etwa 22,9 Millionen Euro erwartet, was einem Anstieg von 72,2 % entspricht. Diese Umsätze stammen von Kunden mit einer Anfahrtszeit von mehr als 90 Minuten, darunter auch Touristen und Pendler aus weiter entfernten Regionen und somit aus Gebieten, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes liegen.

Die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet wird bestehende Kaufkraftströme beeinflussen. Es wird Kaufkraft der eigenen Wohnbevölkerung aus Zone I, die bisher durch den örtlichen Einzelhandel gebunden war, zum Outlet umgelenkt. Zudem wird Kaufkraft aus Zone I, die bisher an Standorte außerhalb der Zone I abgeflossen ist, zum Outlet verlagert. Auch Kaufkraft aus Zone II und Zone III, die bisher durch den Einzelhandel in Zone I gebunden war, wird zukünftig zum Outlet fließen. Schließlich wird die Erweiterung Kunden aus weiter entfernten Gebieten (Zone III und darüber hinaus) anziehen, die bisher andere Einkaufszentren oder Innenstädte besucht haben.

Die Neuberechnung der durch die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets auf insgesamt 29.500 m² VK ausgelösten Kaufkraftströme in den projektrelevanten Sortimentsbereichen und in der Differenzierung nach Zonen der Kundenherkunft ist in Abbildung 31 dargestellt.

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

		Bekleidung inkl. Sportbekleidung	(Sport-) Schuhe / Lederwaren	Sonstiges	Summe
			in Mio. €		
Zone I	Zusätzliche Umsatzerwartung Planobjekt mit Kunden aus der Zone I	3,2	1,1	0,5	4,8
	Bisher in Zone II gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone I (ca. 5 %)	-0,2	-0,1	k.A.	-0,2
	Bisher in Zone III gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone I (<1 %)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Bisher außerhalb gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone I (<1 %)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Umsatz Planobjekt mit Kunden aus der Zone II (ca. 50 %)	+3,6	+1,0	+0,3	+4,8
	Umsatz Planobjekt mit Kunden aus der Zone III (ca. 10 %)	+1,6	+0,4	k.A.	+2,1
	Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets (Streuumsatz) (ca. 5 %)	+0,9	+0,2	k.A.	+1,1
	Insgesamt	**9,1**	**2,7**	**0,7**	**12,6**
Zone II	Zusätzliche Umsatzerwartung Planobjekt mit Kunden aus der Zone II	7,1	2,0	0,5	9,6
	Bisher in Zone III gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone II (ca. 15 %)	-1,1	-0,3	-0,1	-1,4
	Bisher außerhalb gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone II (ca. 10 %)	-0,7	-0,2	-0,1	-1,0
	Umsatz Planobjekt mit Kunden aus der Zone II in Zone I (ca. 50 %)	-3,6	-1,0	-0,3	-4,8
	Bisher in Zone II gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone I (ca. 5 %)	+0,2	+0,1	k.A.	+0,2
	Bisher in Zone II gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone III (ca. 10 %)	+1,6	+0,4	k.A.	+2,1
	Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (Streuumsatz) (ca. 3 %)	+1	+0,1	k.A.	+0,7
	Insgesamt	**4,1**	**1,1**	**0,2**	**5,4**
Zone III	Zusätzliche Umsatzerwartung Planobjekt mit Kunden aus der Zone III	16,3	4,0	0,3	20,6
	Umsatz Planobjekt mit Kunden aus der Zone III in Zone I (10 %)	-1,6	-0,4	k.A.	-2,1
	Umsatz Planobjekt mit Kunden aus der Zone III in Zone II (ca. 10 %)	-1,6	-0,4	k.A.	-2,1
	Bisher außerhalb gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone III (ca. 20 %)	-3,3	-0,8	-0,1	-4,1
	Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (Streuumsatz) (ca. 10 %)	+1,8	+0,4	k.A.	+2,3
	Bisher in Zone III gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone I (<1 %)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Bisher in Zone III gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone II (ca. 15 %)	+1,1	+0,3	+0,1	+1,4
	Insgesamt	**12,7**	**3,1**	**0,3**	**16,1**
Streuumsätze	Zusätzliche Umsatzerwartung Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes	18,2	4,3	0,4	22,9
	Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes in Zone I (ca. 5 %)	-0,9	-0,2	k.A.	-1,1
	Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes in Zone II (ca. 3 %)	-0,5	-0,1	k.A.	-0,7
	Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes in Zone III (ca. 10 %)	-1,8	-0,4	k.A.	-2,3
	Umsatz ZFO mit Kunden aus den Zonen II + III, welcher bisher außerhalb gebunden war	+4,0	+1,0	+0,1	+5,1
	Insgesamt	**18,9**	**4,5**	**0,4**	**23,9**
Gesamte zusätzliche Umsatzerwartung		**44,9**	**11,4**	**1,7**	**57,9**

k.A. = keine Angabe, da unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze
Quelle: ecostra-Berechnungen; ggf. Rundungsdifferenzen

Abbildung 31: Neuberechnung der durch die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets auf insgesamt 29.500 m2 VK ausgelösten Kaufkraftströme in den projektrelevanten Sortimentsbereichen und in der Differenzierung nach Zonen der Kundenherkunft (ecostra 2025, Anlage 1b)

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Die Abbildung 31 zeigt, dass im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung des ZFO der überwiegende Teil des zusätzlich zu erwartenden Mehrumsatzes nicht aus dem Naheinzugsgebiet (Zone I), sondern aus weiter entfernt liegenden Räumen generiert wird. Die mit der Verkaufsflächenerweiterung einhergehende Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes führt zu einer deutlich besseren Wahrnehmbarkeit als Einkaufsdestination und damit deutlich höheren Bereitschaft potenzieller Kunden, einen längeren Anfahrtsweg in Kauf zu nehmen.
Im Zuge der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Flächenerweiterungen wurde durch ecostra 2025 (vgl. Anlage 1b) durch einen zu Grunde gelegten analytisch-konservativen „Worst-Case“-Ansatz sichergestellt, dass mögliche nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebietes in keinem Fall unterschätzt werden. Hierbei wurde unterstellt, dass nahezu der gesamte zusätzliche Umsatz im Naheinzugsgebiet (Zone I) in Höhe von rund 4,8 Mio. € zuvor vollständig im dortigen Einzelhandel gebunden war. Mit einer angenommenen Kaufkraftbindung von 95 % wurde ein bewusst hoher Wertansatz gewählt, der potenzielle Kaufkraftabflüsse in benachbarte Mittelzentren – etwa nach Kaiserslautern, Saarlouis, Landau oder Wadgassen – weitgehend außer Betracht lässt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Analyse im Hinblick auf mögliche lokale Auswirkungen auf einer besonders vorsichtigen und absichernden Grundlage erfolgt.

Für das mittlere Einzugsgebiet (Zone II) wurde ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rund 9,6 Mio. € prognostiziert, wovon etwa 50 % (4,8 Mio. €) als zuvor in der Zone I gebundene Kaufkraft angenommen werden. Diese Unterstellung impliziert eine erhebliche Umlenkung durch den erweiterten Projektstandort zu Lasten des Einzelhandels in der Zone I. Angesichts der bereits bestehenden starken Marktstellung und hohen Marktdurchdringung des ZFO im Naheinzugsgebiet (Zone I) handelt es sich um einen oberen Wertansatz, welcher die tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Innenstädte in der Zone I überzeichnet („worst-case“).

Für das Ferneinzugsgebiet (Zone III) wurde angenommen, dass von dem zusätzlich zu erwartenden Umsatz von insgesamt rund 20,6 Mio. € ein Anteil von 10 % (2,1 Mio. €) zuvor an Einzelhandelsstandorten in der Zone I gebunden war, was in Anbetracht der großen Entfernungen wiederum als oberer Wertansatz zu verstehen ist.

Darüber hinaus wurde für Kunden außerhalb des definierten Einzugsgebietes (Streuumsätze) ein weiterer Umsatzanteil von 5 % (1,1 Mio. €) als Kaufkraftumlenkung aus Zone I zum Planvorhaben berücksichtigt. Dabei handelt es sich ebenfalls um einen oberen Wertansatz, um die möglichen Auswirkungen im Naheinzugsgebiet (Zone I) keinesfalls zu unterschätzen.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich rechnerisch eine Umsatzumverteilung aus Zone I in Höhe von rund 12,6 Mio. €, die somit fast dreimal so hoch wie der zusätzliche Umsatz liegt, den das ZFO mit Kunden aus dem Naheinzugsgebiet erzielt. Diese Betrachtung verdeutlicht den bewusst vorsichtigen bzw. zurückhaltenden Charakter der Analyse im Sinne eines Worst case-Ansatzes und dient der Absicherung der Ergebnisse im Sinne einer keinesfalls unterschätzenden Wirkungsanalyse.

Die im Verfahren vorgetragene Kritik, die ecostra-Kaufkraftstromanalyse vermenge methodisch die Begriffe ‚Umsatz aus einer Zone‘ und ‚Umsatzumverteilung in einer Zone‘ bzw. setze unrealistisch hohe Kaufkraftbindungen an, beruht auf einem Missverständnis. Maßgeblich ist die in der ecostra-Kaufkraftstromanalyse (Anlage 1b, dort insb. Tab. 19) dargestellte Differenzierung zwischen dem vom ZFO mit Kunden einer Zone zusätzlich generierten Mehrumsatz und dem Umsatz, der bislang

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

dem Einzelhandel in dieser Zone gebunden war. Diese Herangehensweise entspricht den Vorgaben der gif-Richtlinie[25].

Aus Sicht der Plangeberin ist damit nachvollziehbar dargelegt, dass die Bewertung der möglichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel auf einer methodisch fundierten und besonders zurückhaltenden Annahmenbasis beruht. Die tatsächlichen Effekte der geplanten Verkaufsflächenerweiterung werden nach derzeitiger Einschätzung durch den Fachgutachter deutlich geringer ausfallen, als es die rechnerischen Werte des Worst-Case-Szenarios vermuten lassen. Damit ist gewährleistet, dass das Planvorhaben unter Berücksichtigung der Belange des örtlichen Einzelhandels sowie der städtebaulichen Entwicklung verantwortungsvoll abgewogen wurde.

Zusammenfassend zeigt die ecostra-Untersuchungsergebnisse 2025 (vgl. Anlage 2a), dass die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet vor allem zu einer Verstärkung der räumlichen Ausstrahlung führt und Kunden aus weiter entfernten Gebieten anzieht.

Mögliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt in ausgewählten Städten und Gemeinden in Zone I & II

Die vorliegende, im Jahr 2025 aktualisierte Kaufkraftstromanalyse von ecostra (Anlage 2a) nahm eine Neubewertung möglicher Auswirkungen auf die zentralörtliche Struktur vor. Die Untersuchung baut unmittelbar auf den von ecostra aktualisierten Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 09 / 2019 bzw. 05 / 2021 zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlet“ (ZFO) in der kreisfreien Stadt Zweibrücken (Anlage 1d) auf. Diese Untersuchung aktualisiert die Auswirkungsanalysen aus den Jahren 2019 und 2021, welche im Zusammenhang des Raumordnungsverfahrens zur geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) erstellt wurden. Ziel der aktualisierten Untersuchung war es, auf Basis der fortgeschriebenen Marktdaten eine erneute Bewertung der Kaufkraftströme sowie der möglichen Auswirkungen auf die zentralörtliche Struktur der umliegenden Städte und Gemeinden vorzunehmen.

Im Mittelpunkt standen jene Kommunen, die in den früheren Analysen als potenziell stärker betroffen eingestuft worden waren. Hierbei handelt es sich um die Städte Homburg, Neunkirchen, Pirmasens, Saarbrücken und Zweibrücken aus der Zone I (Naheinzugsgebiet) sowie um das Oberzentrum Kaiserslautern aus der Zone II (mittleres Einzugsgebiet). Diese sechs Standorte wiesen in den ecostra-Auswirkungsanalysen 2019 bzw. 2021 die höchsten Umsatzumverteilungsquoten auf und repräsentieren zugleich die zentralörtlich bedeutendsten Versorgungsstandorte im Kerneinzugsgebiet des ZFO. Ihre Untersuchung ermöglicht somit eine belastbare Beurteilung der Auswirkungen auf die zentralörtliche Struktur der Region.

Die Analyse war auf die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche (Innenstädte) der genannten Städte fokussiert und berücksichtigte die aktualisierten Parameter zu Einwohnerzahlen, Kaufkraft, Einzelhandelsbestand und Umsatzentwicklung. Zudem wurden die gemäß dem raumordnerischen Entscheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) vom 31.08.2023 vorgegebenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrößen für die geplante Erweiterung des ZFO berücksichtigt.

Die nun vorliegende aktualisierte Analyse der Kaufkraftströme durch ecostra (Anlage 1b) hat ergeben, dass sich im Vergleich zu den Untersuchungen aus den Jahren 2019 und 2021 nur geringfügig

[25] Vgl. GIF GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (HRSG.): Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Wiesbaden, 07 / 2020.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

höhere Umsatzverlagerungen in den zentralen Versorgungsbereichen der betrachteten Städte feststellen lassen. Diese bewegen sich jedoch in einem städtebaulich nicht relevanten Rahmen und führen in keinem Fall zu Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit, Attraktivität oder Versorgungsleistung der betroffenen Innenstädte.

Da die sechs betrachteten Städte in den vorangegangenen Untersuchungen bereits die stärkste potenzielle Betroffenheit im gesamten Untersuchungsraum aufwiesen, ist aus den vorliegenden Ergebnissen zugleich abzuleiten, dass auch für alle übrigen Städte und Gemeinden der Zone I und Zone II keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Das in den raumordnerischen Zielvorgaben verankerte Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z60) wird somit eindeutig eingehalten.

Die seit der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 eingetretenen Veränderungen der allgemeinen Rahmenbedingungen – etwa im Hinblick auf Markt- und Wettbewerbsstrukturen oder einzelhandelsrelevante Standortentwicklungen – führen zudem zu keiner Neubewertung der maßgeblichen raumordnerischen Ziele.

Insgesamt ist aus gutachterlicher Sicht festzustellen, dass die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet auch unter den aktuell veränderten Marktbedingungen wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch als eindeutig verträglich einzustufen ist. Die zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum bleibt erhalten und die zentralörtliche Funktion der betroffenen Städte und Gemeinden wird durch das Vorhaben keinesfalls nachhaltig beeinträchtigt, sodass das Projekt mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vollumfänglich vereinbar ist.

Die durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet auf insgesamt ca. 29.500 m² ausgelösten Veränderungen der Kaufkraftströme wurden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Einzelhandel in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt der sechs ausgewählten Städte und Gemeinden in Zone I & II durch ecostra im Einzelnen wie folgt bewertet:

Auswirkungen des Planvorhabens auf den ZVB Innenstadt im Mittelzentrum Homburg

Laut Untersuchung von ecostra (2025, Anlage 1d) wurde bereits in der Auswirkungsanalyse von 2019 für die Innenstadt von Homburg eine Umsatzumverteilungsquote von rund 1,2 % ermittelt. Dies entsprach einem absoluten Wert von etwa 0,7 bis 0,8 Mio. € und lag damit insgesamt im Bereich nicht relevanter Auswirkungen. Entsprechend wurden negative städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen ausgeschlossen.

Die seinerzeit festgestellten Umsatzverlagerungen bezogen sich insbesondere auf markenorientierte Leitbetriebe (z. B. P&C, Brinkmann) sowie auf profilierte Modeeinzelhändler (z. B. Babette, Penasa), die nach Angaben der Gutachter weiterhin bestehen. Daher wird keine wesentliche Veränderung der Kaufkraftströme erwartet. In Anbetracht des leicht veränderten Einzelhandelsbestands in der Innenstadt von Homburg dürften die Umsatzabzüge allenfalls geringfügig ansteigen, ohne städtebaulich relevante Auswirkungen auszulösen (ecostra 2025, Anlage 1d).

Für den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt Homburg wurde im Rahmen der aktualisierten Auswirkungsanalyse ein durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) verursachter Umsatzabzug von rund 0,8 Mio. € ermittelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von etwa 1,4 %. Differenziert nach Sortimentsgruppen ergibt sich ein Umsatzrückgang von ca. 0,6 Mio. € (1,6 %) im Bereich (Sport-)Bekleidung, von 0,1–0,2 Mio. € (4,6 %) im Bereich (Sport-)Schuhe und Lederwaren sowie ein nicht nachweisbarer, rechnerisch vernachlässigbarer Rückgang im Bereich Sonstiges (vgl. Abbildung 32).

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Sortimente	2019		2025	
	Umsatzrück-gang in Mio. €	Umsatzum-verteilungs-quote in %	Umsatzrück-gang in Mio. €	Umsatzum-verteilungs-quote in %
• (Sport-) Bekleidung	0,5 – 0,6	1,4	0,6	1,6
• (Sport-) Schuhe, Lederwaren	0,1 – 0,2	3,1	0,1 – 0,2	4,6
• Sonstige Sortimente	0,1 -0,2	0,6	< 0,1	k.A.
• **Insgesamt**	**0,7 – 0,8**	**1,2**	**0,8**	**1,4**

Quelle: ecostra-Berechnungen, ca. Wert, ggf. Rundungsdifferenzen

Abbildung 32: Umsatzrückgänge und Umsatzverteilungsquoten ausgelöst vom durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet im ZVB Innenstadt von Homburg im Vergleich der Jahre 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b)

Im Vergleich zu den Ergebnissen der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 hat sich der absolute Umsatzabzug lediglich marginal erhöht. Im Segment (Sport-)Bekleidung führt die leichte Steigerung des absoluten Werts zu einer geringfügigen Zunahme der Umsatzumverteilungsquote, die mit 1,6 % jedoch weiterhin im Bereich der üblichen konjunkturellen Schwankungen liegt und keine spürbaren Auswirkungen auf die Innenstadtstruktur erwarten lässt. Im Sortimentsbereich (Sport-)Schuhe und Lederwaren bleibt der absolute Umsatzrückgang nahezu unverändert, während sich aufgrund des rückläufigen lokalen Angebots in Homburg eine moderate Erhöhung der Umverteilungsquote ergibt. Auch dieser Wert liegt mit 4,6 % jedoch deutlich unterhalb der Schwellen, ab denen negative städtebauliche Effekte anzunehmen wären. Bei den sonstigen Sortimenten hat sich der Umsatzabzug gegenüber 2019 weiter reduziert und liegt inzwischen unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze.

Die im Rahmen der Offenlage vorgelegte ‚Alternativberechnung‘ des Büros Markt und Standort, wurde gutachterlich gewürdigt (Anlage 1l) und ist methodisch nicht haltbar.

Die Stadt Homburg hat unter Bezugnahme auf eine Stellungnahme des Büros Markt und Standort vom 15.07.2025 vorgetragen, der ZVB Innenstadt Homburg sei in nicht unerheblichem Umfang ‚vorgeschädigt‘, was eine Absenkung des Anhaltswertes der städtebaulichen Relevanzschwelle für Umsatzumverteilungen rechtfertige. Dieser Vortrag wurde gutachterlich umfassend gewürdigt (ecostra 2026, Anlage 1l, Kap. 2.1 und Junker + Kruse 2026, Anlage 2e und 2f). Die Plangeberin folgt der gutachterlichen Bewertung, dass eine relevante Vorschädigung des ZVB Innenstadt Homburg nicht festgestellt werden kann.

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse ist festzustellen, dass die Versorgungsfunktion des ZVB Innenstadt Homburg uneingeschränkt erhalten bleibt. Die ermittelten Umsatzumverteilungen bewegen sich in einem Bereich, der weder städtebaulich noch wirtschaftsstrukturell relevante Auswirkungen erwarten lässt. Aus gutachterlicher Sicht sind die ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet auch für die Innenstadt Homburg weiterhin als verträglich einzustufen (ecostra 2025, Anlage 1b).

Auswirkungen des Planvorhabens auf den ZVB Innenstadt im Mittelzentrum Neunkirchen

Nach den Ergebnissen der ecostra-Untersuchung (2025, Anlage 1d) wurde bereits in der Auswirkungsanalyse von 2019 (Anlage 1e) für die Innenstadt von Neunkirchen ein Umsatzabzug von rund 1,7 bis 1,8 Mio. € und damit eine Umsatzumverteilungsquote von etwa 1,1 % ermittelt. Aufgrund der geringen absoluten und relativen Höhe dieser Verlagerungen sowie des Umstands, dass ein Großteil

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

der Abzüge auf das leistungsfähige Saarpark-Center entfiel, konnten negative Auswirkungen auf die Innenstadtfunktion ausgeschlossen werden.

Nach Einschätzung der Gutachter bleibt diese Bewertung auch unter den veränderten Rahmenbedingungen bestehen. Zwar ist z.B. durch die Schließung des Kaufhof-Warenhauses ein Rückgang im projektrelevanten Sortimentsangebot festzustellen, wogegen das Saarpark-Center jedoch eine stabile Entwicklung zeigt und Geschäftsaufgaben dort im Wesentlichen durch Neuansiedlungen kompensiert werden konnten. Die Angebotsvielfalt und Anziehungskraft der Innenstadt bleiben insgesamt erhalten.

Die Wettbewerbsverflechtungen zwischen dem ZFO und der Innenstadt betreffen weiterhin vor allem markenorientierte Anbieter im Saarpark-Center (z. B. P&C, Intersport, Digel) sowie den räumlich getrennten Decathlon-Markt, die weiterhin bestehen und teils Umsatzzuwächse u.a. infolge von Marktaustritten örtlicher Wettbewerber (z.B. Kaufhof) verzeichnen konnten.

Die durch die geplante ZFO-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverlagerungen liegen weiterhin deutlich unterhalb der relevanten Schwellenwerte, ab denen städtebaulich bedeutsame Auswirkungen anzunehmen wären (ecostra 2025, Anlage 1d).

Für den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt Neunkirchen ergibt sich im Rahmen der aktualisierten Auswirkungsanalyse ein durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) ausgelöster Umsatzabzug von rund 1,8 bis 1,9 Mio. €, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von etwa 1,4 % entspricht. Nach Sortimentsgruppen differenziert, entfallen hiervon ca. 1,3 bis 1,4 Mio. € (1,6 %) auf den Bereich (Sport-)Bekleidung**,** rund 0,4 Mio. € (5,7 %) auf den Bereich (Sport-)Schuhe und Lederwaren sowie etwa 0,1 Mio. € (0,3 %) auf sonstige Sortimente (ecostra 2025, Anlage 1b).

Im Vergleich zu den Ergebnissen der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 zeigt sich eine leichte Zunahme des absoluten Umsatzabzugs. Den größten relativen Anstieg verzeichnet der Sortimentsbereich (Sport-)Schuhe und Lederwaren, in dem die Umsatzumverteilungsquote von 3,5 % auf 5,7 % gestiegen ist. Trotz dieser Steigerung bewegt sich der absolute Umsatzrückgang mit rund 0,4 Mio. € auf dem Niveau des Umsatzes eines einzigen kleineren Fachgeschäfts und bleibt damit städtebaulich unkritisch (vgl. Abbildung 33).

Sortimente	2019		2025	
	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote in %	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote in %
• (Sport-) Bekleidung	1,1 – 1,2	1,0	1,3 – 1,4	1,6
• (Sport-) Schuhe, Lederwaren	0,3 – 0,4	3,5	0,4	5,7
• Sonstige Sortimente	0,2 – 0,3	0,8	0,1	0,3
• **Insgesamt**	**1,7 – 1,8**	**1,1**	**1,8 – 1,9**	**1,4**

Quelle: ecostra-Berechnungen, ca. Wert, ggf. Rundungsdifferenzen

Abbildung 33: Umsatzrückgänge und Umsatzverteilungsquoten ausgelöst vom durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet im ZVB Innenstadt von Neunkirchen im Vergleich der Jahre 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b)

Da sich die betroffenen Anbieter im Wesentlichen im Saarpark-Center Neunkirchen konzentrieren – einem der leistungsfähigsten Shoppingcenter im gesamten Untersuchungsraum mit stabiler wirtschaftlicher Entwicklung – sind negative städtebauliche Auswirkungen oder funktionale Beeinträchtigungen der Innenstadtstruktur eindeutig auszuschließen. Im Bereich der (Sport-)Bekleidung bewegen sich die Umsatzabzüge weiterhin in einer Größenordnung, die innerhalb normaler konjunktureller Schwankungen liegt und sich nicht wahrnehmbar auf das innerstädtische Angebot auswirkt. In den sonstigen Sortimenten sind die Umsatzverlagerungen gegenüber 2019 sogar rückläufig, was im

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Wesentlichen auf die im raumordnerischen Entscheid deutlich reduzierte Verkaufsflächenausstattung in den sonstigen Sortimenten zurückzuführen ist.

Die im Rahmen der Offenlage vorgelegte ‚Alternativberechnung‘ des Büros Markt und Standort, wurde gutachterlich gewürdigt (Anlage 1l) und ist methodisch nicht haltbar.

Die Stadt Neunkirchen hat unter Bezugnahme auf eine Stellungnahme des Büros Markt und Standort vom 15.07.2025 eine erhebliche Vorschädigung des ZVB Innenstadt Neunkirchen geltend gemacht. Dieser Vortrag wurde fachgutachterlich gewürdigt und widerlegt (ecostra 2026, Anlage 1l, Kap. 2.2; Junker + Kruse 2026, Anlagen 2e und 2f). Die Plangeberin macht sich die gutachterliche Bewertung zu eigen.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Versorgungsfunktion des ZVB Innenstadt Neunkirchen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Die ermittelten Umsatzverlagerungen bewegen sich in einem städtebaulich und raumordnerisch unbedenklichen Rahmen. Aus gutachterlicher Sicht sind die ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet auf die Innenstadt Neunkirchen weiterhin als eindeutig verträglich zu bewerten (ecostra 2025, Anlage 1b).

Auswirkungen des Planvorhabens auf den ZVB Innenstadt im Mittelzentrum Pirmasens

Laut Untersuchung von ecostra (2025, Anlage 1d) wurde bereits in der Auswirkungsanalyse von 2019 (Anlage 1e) für die Innenstadt von Pirmasens ein Umsatzabzug von rund 0,4 bis 0,5 Mio. € und damit eine Umsatzumverteilungsquote von etwa 1,0 % festgestellt. Aufgrund dieser geringen und somit nicht relevanten Umsatzverlagerungen konnten negative Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden.

Die geringe Betroffenheit wurde insbesondere auf das nur eingeschränkt hochwertige und wenig markenorientierte Einzelhandelsangebot in Pirmasens zurückgeführt, wodurch geringe Wettbewerbsverflechtungen mit dem ZFO bestanden. Die im November 2024 durchgeführte aktualisierte Erhebung des Einzelhandels und Ladenhandwerks zeigte, dass die Zahl der projektrelevanten Betriebe weiter rückläufig ist und vor allem markenorientierte Anbieter die Innenstadt verlassen haben (Anlage 1d).

Nach Einschätzung der Gutachter haben sich die Wettbewerbsverflechtungen zwischen der Innenstadt und dem ZFO weiter reduziert**.** Die Innenstadt von Pirmasens wird weiterhin als struktur- und nachfrage-schwacher Einzelhandelsstandort bewertet, dessen projektrelevantes Angebot nur geringe Überschneidungen mit dem Sortiment eines Outlet Centers aufweist. Entsprechend dürfte sich der mögliche Umsatzabzug durch die geplante Erweiterung des ZFO in ähnlicher Größenordnung wie 2019 bewegen**.** Insgesamt werden die ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung auch unter Berücksichtigung der aktualisierten Datengrundlage vom November 2024 als weiterhin verträglich eingestuft (ecostra 2025, Anlage 1d).

Für den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt Pirmasens ergibt sich laut der aktualisierten Auswirkungsanalyse durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) ein Umsatzabzug von rund 0,4 bis 0,5 Mio. €**,** was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von etwa 1,1 % entspricht. Der Umsatzrückgang entfällt nahezu vollständig auf den Sortimentsbereich (Sport-)Bekleidung mit rund 0,4 Mio. € bzw. 1,6 %**.** In den Bereichen (Sport-)Schuhe und Lederwaren sowie Sonstiges liegen die rechnerischen Umsatzabzüge jeweils unterhalb der Nachweisgrenze und sind somit nicht gesondert ausweisbar (vgl. Abbildung 34)**.**

Im Vergleich zur ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 haben sich die Umsatzabzüge im Bekleidungssegment geringfügig erhöht, verbleiben aber weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau, das den üblichen konjunkturellen Schwankungsbereich nicht überschreitet. Für den Bereich (Sport-)Schuhe und Lederwaren besteht mittlerweile kein spezialisiertes Angebot mehr im ZVB Innenstadt Pirmasens,

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

sodass dort keine relevanten Umsatzverlagerungen auftreten können. Auch in den übrigen Sortimenten sind keine messbaren Veränderungen erkennbar (ecostra 2025, Anlage 1b).

Sortimente	2019		2025	
	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote in %	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote in %
• (Sport-) Bekleidung	0,3 – 0,4	1,3	0,4	1,6
• (Sport-) Schuhe, Lederwaren	<0,1	k.A.	<0,1	k.A.
• Sonstige Sortimente	<0,1	k.A.	<0,1	k.A.
• **Insgesamt**	**0,4 – 0,5**	**1,0**	**0,4 – 0,5**	**1,1**

Quelle: ecostra-Berechnungen, ca. Wert, ggf. Rundungsdifferenzen

Abbildung 34: Umsatzrückgänge und Umsatzverteilungsquoten ausgelöst vom durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet im ZVB Innenstadt von Pirmasens im Vergleich der Jahre 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b)

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse ist festzustellen, dass die durch die geplante Erweiterung ausgelösten Kaufkraftverlagerungen in Pirmasens von sehr geringer Intensität sind und keine Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit oder die Angebotsstruktur der Innenstadt erwarten lassen. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des ZVB Innenstadt sowie städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen können somit eindeutig ausgeschlossen werden. Insgesamt sind die ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet auf die Innenstadt Pirmasens aus gutachterlicher Sicht weiterhin als eindeutig verträglich einzustufen (ecostra 2025, Anlage 1b).

Auswirkungen des Planvorhabens auf den ZVB Innenstadt im Oberzentrum Saarbrücken

Nach den Ergebnissen der ecostra-Untersuchung (2025, Anlage 1d) wurde bereits in der Auswirkungsanalyse von 2019 (Anlage 1e) für die Innenstadt von Saarbrücken ein Umsatzabzug von insgesamt rund 6,6 bis 6,7 Mio. € und damit eine Umsatzumverteilungsquote von etwa 1,6 % ermittelt. Die detaillierte Betrachtung nach Sortimenten zeigte, dass die höchsten Umverteilungsquoten im Segment (Sport-)Schuhe und Lederwaren mit rund 5,4 % (ca. 1,1 – 1,2 Mio. € Umsatzrückgang) auftraten, während die Umsatzrückgänge in den Bereichen (Sport-)Bekleidung (ca. 1,3 % bzw. ca. 4,5 – 4,6 Mio. € Umsatzrückgang) und sonstige Sortimente (ca. 1,6 % bzw. 0,9 – 1,0 Mio. € Umsatzrückgang) deutlich geringer ausfielen. Damit lagen alle Werte unterhalb der Schwellen, ab denen städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen zu erwarten wären.

Die von ecostra 2025 (Anlage 1d) aktualisierte Vollerhebung des Einzelhandelsbestands in der Innenstadt von Saarbrücken zeigte, dass das projektrelevante Angebot insbesondere im höherwertigen markenorientierten Segment zurückgegangen ist. Ursachen hierfür waren unter anderem die Schließung des Kaufhof-Warenhauses sowie Geschäftsaufgaben in der Europa-Galerie. Besonders im Bereich der (Sport-)Schuhe und Lederwaren wurde ein deutlicher Angebotsschwund festgestellt. Gleichzeitig bestehen jedoch weiterhin umfangreiche und vielfältige Angebote im Bekleidungssektor, und zahlreiche markenorientierte Leitbetriebe (u. a. Peek & Cloppenburg, Anson’s, Galeria [Karstadt], Zara, Vero Moda / Jack & Jones) sind weiterhin in Betrieb.

Nach Einschätzung der Gutachter konnten diese Anbieter Teile der durch Geschäftsaufgaben freigewordenen Kaufkraft binden und somit mögliche Umsatzeinbußen kompensieren. Trotz des feststellbaren Verlusts an Angebotsdichte und -vielfalt bleibt die Saarbrücker Innenstadt ein leistungsfähiger und wettbewerbsstarker Einzelhandelsstandort.

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Die durch die geplante ZFO-Erweiterung verursachten Auswirkungen auf die Saarbrücker Innenstadt werden voraussichtlich etwas stärker ausfallen als in der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 fachgutachterlich beurteilt (Anlage 2d), bleiben jedoch deutlich unterhalb der Schwellenwerte, ab denen städtebauliche Effekte zu erwarten wären. Während im Bereich (Sport-)Bekleidung und sonstige Sortimente nur geringfügig höhere Umsatzrückgänge zu erwarten sind, könnten die Wirkungen im Segment (Sport-)Schuhe und Lederwaren stärker zunehmen, ohne jedoch ein städtebaulich relevantes Ausmaß zu erreichen.

Insgesamt kommt die ecostra-Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Innenstadt von Saarbrücken auch nach der Aktualisierung des Einzelhandelsdatenstands 2024 als verträglich einzuschätzen sind (ecostra 2025, Anlage 1d).

Für den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt Saarbrücken ergibt sich nach der aktualisierten Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse (ecostra 2025, Anlage 1d) ein durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) bedingter Umsatzabzug von rund 7,1 Mio. €, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von etwa 2,1 % entspricht. Nach Sortimentsgruppen differenziert, entfallen hiervon rund 5,3 Mio. € (2,1 %) auf den Bereich (Sport-)Bekleidung, 1,4 bis 1,5 Mio. € (7,6 %) auf den Bereich (Sport-)Schuhe und Lederwaren sowie 0,4 Mio. € (0,5 %) auf sonstige Sortimente (vgl. Abbildung 35).

Sortimente	2019		2025	
	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote in %	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote in %
• (Sport-) Bekleidung	4,5 – 4,6	1,3	5,3	2,1
• (Sport-) Schuhe, Lederwaren	1,1 – 1,2	5,4	1,4 – 1,5	7,6
• Sonstige Sortimente	0,9 – 1,0	1,6	0,4	0,5
• **Insgesamt**	**6,6 – 6,7**	**1,6**	**7,1**	**2,1**

Quelle: ecostra-Berechnungen, ca. Wert, ggf. Rundungsdifferenzen

Abbildung 35: Umsatzrückgänge und Umsatzverteilungsquoten ausgelöst vom durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet im ZVB Innenstadt von Saarbrücken im Vergleich der Jahre 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b).

Gegenüber der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 haben sich die Umsatzabzüge insgesamt leicht erhöht, was in einzelnen Sortimentsbereichen zu höheren Umsatzumverteilungsquoten führt. Besonders im Segment (Sport-)Schuhe und Lederwaren ist die Quote infolge eines strukturell geschrumpften Anbieterbestandes in der Saarbrücker Innenstadt von 5,4 % auf 7,6 % gestiegen. Der absolute Umsatzrückgang hat sich jedoch nur moderat um rund 0,2 bis 0,3 Mio. € erhöht. Trotz dieses rechnerisch höheren Werts liegt der Umsatzabzug weiterhin unterhalb des Schwellenwertes, ab dem eine städtebauliche Relevanz anzunehmen wäre. Zwar ist davon auszugehen, dass die Umsatzrückgänge betriebswirtschaftlich spürbar sein können, eine Beeinträchtigung der innerstädtischen Angebotsstruktur ist jedoch nicht zu erwarten (ecostra 2025, Anlage 1b).

Die Saarbrücker Innenstadt verfügt im Segment Schuhe und Lederwaren weiterhin über ein leistungsfähiges und vielfältiges Angebot, bestehend aus großen Filialisten (u. a. Deichmann, Snipes, Tamaris, Foot Locker) sowie mehreren höherpreisigen Fachgeschäften (u. a. Fifty 6). Selbst bei vereinzelten Betriebsaufgaben bliebe der Branchenmix und die Funktionsfähigkeit des Zentrums insgesamt erhalten.

Im Bereich (Sport-)Bekleidung bewegen sich die Umsatzverlagerungen trotz absolut höherer Werte weiterhin auf niedrigem, unkritischem Niveau. Mit einer Umsatzumverteilungsquote von 2,1 % liegen

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

sie im Bereich konjunktureller Schwankungen und haben keine spürbare Relevanz für die Versorgungsfunktion der Innenstadt. In den sonstigen Sortimenten sind die zu erwartenden Umsatzabzüge gegenüber 2019 sogar deutlich zurückgegangen und liegen inzwischen in einem kaum wahrnehmbaren Bereich.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat mit Stellungnahme vom 24.03.2026 vorgetragen, ecostra unterschätze die durch die ZFO-Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungen zu Lasten der Saarbrücker Innenstadt. Diese Stellungnahme wurde fachgutachterlich umfassend gewürdigt (ecostra 2026, Anlage 1l, Kap. 4 und Junker + Kruse 2026, Anlagen 2e und 2f). Die Plangeberin schließt sich der gutachterlichen Bewertung an. Auch eine signifikante Vorschädigung der Saarbrücker Innenstadt im Sinne eines Funktionsverlusts einzelner Lagen oder eines Wegfalls zentrentragender Sortimente ist nicht festzustellen.

Insgesamt zeigt die Analyse, dass die Saarbrücker Innenstadt trotz struktureller Anpassungen der vergangenen Jahre nach wie vor über eine hohe Zentralität und Angebotsstärke verfügt und damit die bedeutendste Einzelhandelsdestination im Saarland und der angrenzenden Grenzregion bleibt. Eine wesentliche Beeinträchtigung dieser Funktion ist vor dem Hintergrund der festgestellten Umsatzumverteilungen ausgeschlossen.

Somit sind die ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet auf die Innenstadt Saarbrücken aus gutachterlicher Sicht eindeutig als verträglich zu bewerten (ecostra 2025, Anlage 1b).

Ergänzende Modelluntersuchung: Auswirkungen bei einem überhöhten Umsatzanteil aus dem Naheinzugsgebiet (Zone I) – Innenstadt Saarbrücken

Im Zuge der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse wurde ergänzend eine Modellrechnung auf Basis eines „extremen Worst-Case-Szenarios“ vorgenommen. Diese ergänzende Betrachtung erfolgte auf Anregung der Stadt Zweibrücken im Rahmen des durchgeführten Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren. Ziel war es, die im bisherigen Untersuchungsrahmen gewonnenen Erkenntnisse, um eine zusätzliche Analyse zu erweitern und zu überprüfen, ob selbst unter stark überzeichneten Annahmen eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen wäre.

Die Modellrechnung unterstellt einen überhöhten Umsatzanteil von 25 % aus dem Naheinzugsgebiet (Zone I), während nach den empirisch ermittelten Marktverhältnissen für das Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) ein Umsatzanteil von rund 19 % als realistisch anzunehmen ist. Diese Annahme wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens auf Wunsch der Stadt Zweibrücken eingeführt, um ein mögliches Belastungsszenario abzubilden und damit die raumordnerische Beurteilung zusätzlich abzusichern. Die Abstimmung und methodische Herangehensweise erfolgten in enger Rückkopplung zwischen der Stadt Zweibrücken als Antragstellerin, der SGD Süd als zuständiger Raumordnungsbehörde sowie dem beauftragten Fachgutachterbüro ecostra. Die SGD Süd nahm in ihrem raumordnerischen Entscheid vom 31. August 2023 ausdrücklich Bezug auf diese ergänzende Modellrechnung und berücksichtigte deren Ergebnisse im Rahmen der Gesamtbewertung.

Aus fachgutachterlicher Sicht (ecostra 2025, Anlage 1b) handelt es sich bei dieser modellhaften Annahme um ein deutlich überhöhtes und in der Realität nicht eintretendes Szenario, das jedoch geeignet ist, die Robustheit der Analyse zu überprüfen. Unter der Annahme des erhöhten Umsatzanteils würde der Umsatz des ZFO aus der Zone I von rund 38,3 Mio. € auf etwa 49,4 Mio. € steigen (vgl. Abbildung 36). Die Marktdurchdringung im Naheinzugsgebiet erhöhte sich modellhaft auf 7,8 % im Bereich (Sport-)Bekleidung und 7,5 % im Bereich (Sport-)Schuhe und Lederwaren. In der Folge würde der umverteilungsrelevante Umsatz in der Zone I von ca. 12,6 Mio. € auf etwa 21,5 Mio. € ansteigen (ca. +71 %).

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Sortimente	Umsatzanteil Zone I: 19 %		Umsatzanteil Zone I: 25 %	
	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft-abschöp-fungsquote	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft-abschöp-fungsquote
• (Sport-) Bekleidung	28,8	5,9 %	37,9	7,8 %
• (Sport-) Schuhe, Lederwaren	6,0	5,7 %	7,9	7,5 %
• Sonstige Sortimente	3,5	0,7 %	3,6	0,7 %
• **Insgesamt**	**38,3**	**3,5 %**	**49,4**	**4,5**

Quelle: ecostra-Berechnungen, ca. Wert, ggf. Rundungsdifferenzen

Abbildung 36: Gegenüberstellung der Umsatzleistungen und der Kaufkraftabschöpfungsquoten in Zone I bei einem Umsatzanteil aus Zone I von 19% bzw. 25% (ecostra 2025, Anlage 1b)

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Saarbrücken ergäbe sich daraus ein theoretischer Umsatzabzug von rund 12,2 Mio. €, entsprechend einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von 3,5 %. Differenziert nach Sortimentsbereichen, entfallen rund 9,5 bis 9,6 Mio. € (3,8 %) auf (Sport-)Bekleidung, 2,2 bis 2,3 Mio. € (11,9 %) auf (Sport-)Schuhe und Lederwaren sowie 0,4 Mio. € (0,5 %) auf sonstige Sortimente (ecostra 2025, Anlage 1b).

Während die Umsatzverlagerungen im Bereich (Sport-)Bekleidung und sonstige Sortimente weiterhin städtebaulich unbedenklich sind, erreicht der Wert im Segment (Sport-)Schuhe und Lederwaren mit ca. 11,9 % rechnerisch eine deutlich spürbare Größenordnung. Gleichwohl ist eine dauerhafte Beeinträchtigung der Angebotsvielfalt, Versorgungsfunktion oder Funktionsfähigkeit des ZVB Innenstadt Saarbrücken nicht zu erwarten. Das Angebot wird weiterhin von leistungsstarken Filialisten (u. a. Deichmann, Snipes, Foot Locker, Tamaris, Schuhmarke) sowie etablierten Fachgeschäften (z. B. Fifty 6, Leder Spahn) getragen, die auch bei Umsatzrückgängen in der genannten Höhe wirtschaftlich tragfähig bleiben. Selbst im Fall vereinzelter Betriebsaufgaben bliebe ein ausreichend differenziertes Angebot bestehen, da auch größere Modeanbieter wie Galeria Karstadt, TK Maxx und Sport Kohlen ergänzende Schuh- und Lederwarensortimente führen (ecostra 2025, Anlage 1b).

Die Saarbrücker Innenstadt verfügt insgesamt weiterhin über eine hohe Attraktivität und Zentralität. Dies wird durch die Studie „Vitale Innenstädte 2025“ des Instituts für Handelsforschung Köln bestätigt, in der Saarbrücken mit der Note 2,4 (Bundesdurchschnitt: 2,7) überdurchschnittlich bewertet wurde. Ebenso belegt die Passantenfrequenzmessung von Hystreet (2025) mit etwa 1,3 Mio. Passanten pro Monat die weiterhin hohe Besucherfrequenz in der Bahnhofsstraße, die zu den meistfrequentierten Einkaufsstraßen Deutschlands zählt. Diese Kennzahlen unterstreichen die robuste Marktposition der Saarbrücker Innenstadt und ihre Fähigkeit, etwaige Wettbewerbswirkungen zu kompensieren (ecostra 2025, Anlage 1b).

Fachgutachterlich wurde durch ecostra 2025 (Anlage 1b) festgestellt, dass selbst unter den Annahmen eines überhöhten Umsatzanteils aus Zone I im Sinne eines „extremen Worst-Case-Szenarios“ keine städtebaulichen oder raumordnerischen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens abgestimmte Modellrechnung bestätigt damit die bisherigen Ergebnisse: Das Planvorhaben ist auch unter verschärften Annahmen wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch eindeutig als verträglich einzustufen (ecostra 2025, Anlage 1b).

Gesamtbeurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den ZVB Innenstadt im Oberzentrum Saarbrücken

Zusammenfassend ist gutachterlich festzustellen, dass die Innenstadt Saarbrücken auch unter Berücksichtigung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) ihre zentralörtliche Funktion und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit uneingeschränkt behält (ecostra

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

2025, vgl. Anlage 1b). Sowohl die ursprüngliche, sachgerechte Analyse als auch die ergänzende, überzeichnende Modellrechnung bestätigen die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens.

Selbst unter den Annahmen eines überhöhten Umsatzanteils aus der Zone I (25 % statt 19 %), also im Sinne eines „extremen Worst-Case-Szenarios“, zeigen sich keine Anhaltspunkte für eine nachhaltige Beeinträchtigung der Angebotsstruktur, Funktionsfähigkeit oder Attraktivität der Saarbrücker Innenstadt. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzverlagerungen bleiben in allen Sortimentsbereichen innerhalb städtebaulich vertretbarer Größenordnungen.

Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Zentralität, Angebotsvielfalt und Passantenfrequenz der Saarbrücker Innenstadt ist eine Beeinträchtigung ihrer Versorgungsfunktion oder ihrer Stellung als führendes Oberzentrum der Region zweifelsfrei auszuschließen. Aus Sicht der Plangeberin ist das Planvorhaben damit auch für den zentralen Versorgungsbereich Saarbrücken insgesamt eindeutig als verträglich einzustufen.

Auswirkungen des Planvorhabens auf den ZVB Innenstadt im Mittelzentrum Zweibrücken

Nach den Ergebnissen der ecostra-Untersuchung (2025, Anlage 1d) wurde bereits in der Auswirkungsanalyse von 2019 (Anlage 1e) für die Innenstadt von Zweibrücken ein Umsatzabzug von rund 0,4 bis 0,5 Mio. € und eine Umsatzumverteilungsquote von etwa 2,3 % festgestellt. Im Sortimentsbereich (Sport-)Bekleidung belief sich der Umsatzrückgang auf rund 0,3 bis 0,4 Mio. € beziehungsweise ca. 2,5 % und lag damit im Bereich üblicher konjunktureller Schwankungen. In den übrigen Sortimentsbereichen konnten keine nachweisbaren Effekte festgestellt werden.

Die geringen Wettbewerbswirkungen wurden darauf zurückgeführt, dass der projektrelevante Einzelhandelsbesatz der Zweibrücker Innenstadt überwiegend aus niedrigpreisigen Filialisten und kleineren Fachgeschäften besteht, während ein markenorientiertes Angebot in den relevanten Warengruppen (Mode, Schuhe, Sport) weitgehend fehlt. Diese Einschätzung wurde durch die aktualisierte Einzelhandelserhebung im November 2024 bestätigt.

Nach Einschätzung der Gutachter ist zudem zu berücksichtigen, dass die Bevölkerung von Zweibrücken und des näheren Umlands bereits heute beim markenorientierten Einkauf eine starke Orientierung auf das ZFO zeigt. Aufgrund des umfassenden Markenangebots und der geringen Distanz zum ZFO ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung zu einer spürbaren Verstärkung dieser Einkaufsorientierung führt – weder durch eine höhere Besuchsfrequenz noch durch größere Warenkörbe.

Insgesamt wird festgestellt, dass die geplante Erweiterung des ZFO gegenüber dem Einzelhandelsstandort Zweibrücken und insbesondere gegenüber der Innenstadt keine relevanten Wirkungen entfalten wird. Die ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind auch unter Berücksichtigung der aktualisierten Einzelhandelssituation vom November 2024 als weiterhin verträglich zu bewerten (ecostra 2025, Anlage 1d).

Für den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt Zweibrücken wurde im Rahmen der aktualisierten Auswirkungsanalyse ein durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) bedingter Umsatzabzug von rund 0,5 Mio. € ermittelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von etwa 2,4 %. Der Umsatzrückgang entfällt nahezu vollständig auf den Sortimentsbereich (Sport-)Bekleidung mit rund 0,4 bis 0,5 Mio. € bzw. 4,2 %, während in den Bereichen (Sport-)Schuhe und Lederwaren sowie Sonstiges die Veränderungen unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze liegen und somit nicht gesondert ausweisbar sind (vgl. Abbildung 37).

Im Vergleich zur ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 zeigt sich, dass die Umsatzverlagerungen nahezu unverändert geblieben sind. Lediglich im Segment (Sport-)Bekleidung ist eine geringfügige Erhöhung

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

der Umsatzumverteilungsquote zu verzeichnen, die jedoch deutlich unterhalb der fachlich relevanten Schwellenwerte liegt, ab denen negative städtebauliche oder raumordnerische Effekte zu erwarten wären (ecostra 2025, Anlage 1b).

Sortimente	2019		2025	
	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote in %	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote in %
• (Sport-) Bekleidung	0,3 – 0,4	3,3	0,4 – 0,5	4,2
• (Sport-) Schuhe, Lederwaren	< 0,1	k.A.	< 0,1	k.A.
• Sonstige Sortimente	< 0,1	k.A.	< 0,1	k.A.
• **Insgesamt**	**0,4 – 0,5**	**2,3**	**0,5**	**2,4**

Quelle: ecostra-Berechnungen, ca. Wert, ggf. Rundungsdifferenzen

Abbildung 37: Umsatzrückgänge und Umsatzverteilungsquoten ausgelöst vom durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet im ZVB Innenstadt von Zweibrücken im Vergleich der Jahre 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b)

Die Innenstadt Zweibrücken erfüllt weiterhin uneingeschränkt ihre Versorgungsfunktion als zentraler Versorgungsbereich. Aufgrund der geringen absoluten Umsatzrückgänge und der im Vergleich zur Ausgangssituation 2019 weitgehend stabilen Angebotsstruktur sind städtebauliche Auswirkungen oder Einschränkungen der Funktionsfähigkeit der Innenstadt auszuschließen. Die durch das Planvorhaben ausgelösten Kaufkraftverschiebungen bewegen sich in einem wirtschaftlich und strukturell unbedenklichen Rahmen (ecostra 2025, Anlage 1b).

Aus fachgutachterlicher Sicht ist die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet damit auch in Bezug auf die Innenstadt Zweibrücken eindeutig als verträglich zu bewerten. Die innerstädtische Angebotsvielfalt, die Funktionalität des Zentrums sowie die städtebauliche Entwicklungsperspektive der Stadt Zweibrücken bleiben unbeeinträchtigt und nachhaltig gesichert (ecostra 2025, Anlage 1b).

Auswirkungen des Planvorhabens auf den ZVB Innenstadt im Oberzentrum Kaiserslautern

Nach den Ergebnissen der ecostra-Untersuchung (2025, Anlage 1d) wurde in der Auswirkungsanalyse von 2021 (Anlage 1e) für die Innenstadt von Kaiserslautern ein Umsatzabzug von rund 2,0 Mio. € und damit eine Umsatzumverteilungsquote von etwa 1,4 % festgestellt. Damit lagen die durch die geplante Erweiterung des ZFO ausgelösten Umsatzverlagerungen in einer kaum spürbaren Größenordnung, sodass negative städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen ausgeschlossen werden konnten.

Zwischenzeitlich ist das projektrelevante Angebot in der Innenstadt von Kaiserslautern rückläufig, insbesondere durch Betriebsschließungen im Shoppingcenter „K in Lautern“ (u. a. Primark, Superdry, Tom Tailor, Dielmann, Hallhuber). Auch im übrigen Innenstadtbereich kam es zu weiteren Geschäftsaufgaben (z. B. Intersport, Footlocker, Betty Barclay). Nach Einschätzung der Gutachter wurde jedoch ein Teil der bislang in diesen Betrieben gebundenen Kaufkraft auf verbleibende Anbieter in der Innenstadt umgelenkt, sodass Umsatzzuwächse bei bestehenden Betrieben möglich waren.

Zahlreiche markenorientierte Leitbetriebe (z. B. P&C, S.Oliver, Jack Wolfskin, Guys & Dolls) sind weiterhin aktiv und konnten teilweise von Kaufkraftverlagerungen profitieren. Auch bei einem im Wesentlichen gleichbleibenden absoluten Umsatzabzug ist daher lediglich von einer leicht erhöhten re-

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

lativen Umsatzumverteilungsquote auszugehen, die sich deutlich unterhalb der relevanten Schwellenwerte bewegt, ab denen städtebauliche Auswirkungen anzunehmen wären (ecostra 2025, Anlage 1d).

Für den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt Kaiserslautern wurde im Rahmen der aktualisierten Auswirkungsanalyse ein durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) bedingter Umsatzabzug von rund 2,1 bis 2,2 Mio. € ermittelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von etwa 1,8 %**.** Nach Sortimentsgruppen differenziert, entfällt der größte Anteil auf (Sport-)Bekleidung mit rund 1,7 bis 1,8 Mio. € bzw. 2,2 %**,** gefolgt von (Sport-)Schuhen und Lederwaren mit 0,3 bis 0,4 Mio. € bzw. 4,9 %**.** In den sonstigen Sortimenten liegen die Umsatzverlagerungen unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze und sind somit nicht gesondert ausweisbar (vgl. Abbildung 38).

Sortimente	2019		2025	
	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote in %	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote in %
• (Sport-) Bekleidung	1,6	1,5	1,7 – 1,8	2,2
• (Sport-) Schuhe, Lederwaren	0,2	2,9	0,3 – 0,4	4,7
• Sonstige Sortimente	0,2 – 0,3	0,6	< 0,1	k.A.
• **Insgesamt**	**2,0**	**1,4**	**2,1 – 2,2**	**1,8**

Quelle: ecostra-Berechnungen, ca. Wert, ggf. Rundungsdifferenzen

Abbildung 38: Umsatzrückgänge und Umsatzverteilungsquoten ausgelöst vom durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet im ZVB Innenstadt von Kaiserslautern im Vergleich der Jahre 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b).

Im Vergleich zur ecostra-Auswirkungsanalyse 2021 sind die absoluten Umsatzabzüge nur geringfügig angestiegen, was zu einer entsprechend moderaten Zunahme der Umsatzumverteilungsquote führt. Mit einem Gesamtwert von 1,8 % liegt diese weiterhin deutlich im Bereich üblicher konjunktureller Schwankungen und ist im Marktgeschehen kaum spürbar**.** Auch im Segment (Sport-)Bekleidung bleibt der relative Umsatzrückgang mit 2,2 % auf einem unbedenklichen Niveau, das keine spürbaren Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs erwarten lässt.

Lediglich im Sortimentsbereich (Sport-)Schuhe und Lederwaren ist eine geringe Intensivierung des Wettbewerbsdrucks festzustellen, wobei die Umsatzverlagerungen sowohl absolut als auch relativ deutlich unterhalb der fachlich relevanten Schwellenwerte liegen. Eine strukturelle Beeinträchtigung des lokalen Angebots oder eine Beeinträchtigung der innerstädtischen Versorgungsfunktion ist nicht zu erwarten**.** In den sonstigen Sortimenten haben sich die ohnehin geringen Umsatzumlenkungen weiter reduziert und bewegen sich nun unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle**.**

Insgesamt ist festzustellen, dass die Innenstadt Kaiserslautern ihre städtebauliche, wirtschaftliche und raumordnerische Funktion auch im Zuge der geplanten ZFO-Erweiterung vollumfänglich bewahrt**.** Die möglichen Kaufkraftverlagerungen sind gering, breit gestreut und strukturell unbedenklich**.**

Aus Sicht des Fachgutachters ecostra sind die ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Innenstadt Kaiserslautern weiterhin als eindeutig verträglich zu bewerten (ecostra 2025, Anlage 1b).

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Veränderungen der Einzelhandelssituation in den untersuchten Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 09 / 2019 bzw. 05 / 2021 zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO)“ in der kreisfreien Stadt Zweibrücken durch ecostra 2025 aktualisiert (Anlage 1d). Dabei wird der Einzelhandel in den Innenstädten aller bereits in der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 (vgl. Anlage 1e) untersuchten zentralen Orte (Ober- und Mittelzentren) im Naheinzugsgebiet (bis 30 PKW-Fahrminuten) dahingehend analysiert, indem nochmals eine vollständige Erhebung und Bewertung der Einzelhandelssituation durch ecostra 2025 erfolgte (Anlage 1d).

In der Zone I wurden demzufolge das Oberzentrum Saarbrücken sowie die acht Mittelzentren Blieskastel, Dahn, Homburg/Saar, Landstuhl, Neunkirchen (Saar), Pirmasens, St. Ingbert und Zweibrücken fachgutachterlich untersucht und bewertet. Zugleich wurden auch die Innenstädte von Kaiserlautern, St. Wendel und Landau in der Zone II (bis 31 – 60 PKW-Fahrminuten) erneut vollständig fachgutachterlich analysiert und beurteilt. Auf die nochmalige qualitative Begehung der Grundzentren in der Zone I wurde hingegen verzichtet, da in der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 für kein einziges dieser Grundzentren Wirkungen durch die vorliegende Erweiterungsplanung nachgewiesen werden konnte, welche überhaupt rechnerisch nachweisbare Größenordnungen eingenommen hätten. Damit erfolgt auf Grundlage aktualisierter Marktdaten eine nochmalige Analyse und Bewertung der Erweiterungsplanung des ZFO in Bezug auf die Angebots- und Wettbewerbssituation des Einzelhandels im Untersuchungsraum.

Bezogen auf die Einkaufslagen der untersuchten Innenstädte sind auch vor dem Hintergrund des im November 2024 von ecostra (Anlage 1d) durchgeführten Updates der Einzelhandelssituation die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Untersuchungsobjektes aus gutachterlicher Sicht als weiterhin verträglich zu bewerten. Vor dem Hintergrund der ecostra-Analyse der Einzelhandelssituation in der Innenstadt von Saarbrücken ist aus gutachterlicher Sicht eine gewisse Intensivierung der Wettbewerbswirkungen im Angebotssegment (Sport-) Schuhe & Lederwaren nicht auszuschließen. Ein Umschlagen dieser Wirkungen in städtebauliche Effekte ist aber aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten (Anlage 1d).

Im Einzelnen kam ecostra 2025 (Anlage 1d) zu folgenden Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Innenstädte der Zone I (Innenstädte der Mittelzentren Blieskastel, Dahn, Homburg/Saar, Landstuhl, Neunkirchen (Saar), Pirmasens, St. Ingbert und Zweibrücken und Oberzentrum Saarbrücken) und der Zone II (Innenstädte des Oberzentrums Kaiserlautern und der Mittelzentren Landau und St. Wendel).

Fachgutachterliche Einschätzung der Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Innenstadt von Blieskastel (Zone I)

Laut Untersuchung von ecostra (2025, Anlage 1d) lagen bereits in der Vorgängerstudie von 2019 (Anlage 1d) die rechnerisch ermittelten Umsatzverlagerungen gegenüber der Innenstadt von Blieskastel unterhalb einer nachweisbaren Grenze**.** Dies wurde auf den quantitativ geringen und wenig markenorientierten Einzelhandelsbestand in der Innenstadt zurückgeführt, wodurch nur marginale Wettbewerbsverflechtungen mit dem ZFO bestanden.

Nach Einschätzung der Gutachter hat sich diese Situation seitdem weiter abgeschwächt. Aufgrund des Rückgangs des innenstädtischen Einzelhandelsangebotes**,** insbesondere in den projektrelevanten Warengruppen (z. B. Sport-, Schuh- und Lederwarenhandel)**,** ist davon auszugehen, dass die durch die geplante ZFO-Erweiterung ausgelösten Umsatzveränderungen nochmals geringer ausfallen**.**

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Insgesamt wird festgestellt, dass die ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf die Innenstadt von Blieskastel auch nach dem Update der Einzelhandelssituation im November 2024 als verträglich einzustufen sind (ecostra 2025, Anlage 1d).

Fachgutachterliche Einschätzung der Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Innenstadt von Dahn (Zone I)

Nach den Ergebnissen der ecostra-Untersuchung (2025, Anlage 1d) lagen bereits in der Auswirkungsanalyse von 2019 die Umsatzverlagerungen gegenüber der Innenstadt von Dahn unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze**.** Dies wurde durch den geringen, nur wenig markenorientierten projektrelevanten Einzelhandelsbestand erklärt, sodass keine nennenswerten Wettbewerbsverflechtungen mit dem ZFO bestanden.

Nach Einschätzung der Gutachter hat sich diese Situation fortgesetzt. Der weiter rückläufige Einzelhandelsbestand in der Dahner Innenstadt führt dazu, dass die durch die geplante Erweiterung des ZFO zu erwartenden Umsatzabzüge nochmals geringer und für den örtlichen Handel kaum wahrnehmbar sein dürften.

Insgesamt werden die ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Innenstadt von Dahn auch nach dem im November 2024 aktualisierten Einzelhandelsgutachten als weiterhin verträglich bewertet (ecostra 2025, Anlage 1d).

Fachgutachterliche Einschätzung der Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Innenstadt von Landstuhl (Zone I)

Nach den Ergebnissen der ecostra-Untersuchung (2025, Anlage 1d) lag bereits in der Auswirkungsanalyse von 2019 der Umsatzabzug gegenüber der Innenstadt von Landstuhl unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze**.** Dies wurde auf das kleinstrukturierte und nur gering markenorientierte Einzelhandelsangebot in der Innenstadt zurückgeführt.

Die wenigen Betriebe mit höherer Markenorientierung und Angebotsüberschneidungen zum ZFO (z. B. Juwelier Lehnhardt, Tiffany’s Mode) bestehen weiterhin. Nach Einschätzung der Gutachter ist daher nicht von einer relevanten Veränderung der Kaufkraftströme auszugehen. Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Landstuhl werden als gering und kaum spürbar eingeschätzt.

Insgesamt werden die **ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen** der geplanten ZFO-Erweiterung **auch auf Grundlage des im November 2024 aktualisierten Einzelhandelsdatenstands als weiterhin verträglich bewertet** (ecostra 2025, Anlage 1d).

Fachgutachterliche Einschätzung der Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Innenstadt von St. Ingbert (Zone I)

Nach den Ergebnissen der ecostra-Untersuchung (2025, Anlage 1d) wurde bereits in der Auswirkungsanalyse von 2019 (Anlage 1e) für die Innenstadt von St. Ingbert ein Umsatzabzug von rund 0,2 bis 0,3 Mio. € und damit eine Umsatzumverteilungsquote von etwa 0,8 % festgestellt. Im Sortimentsbereich (Sport-)Bekleidung beliefen sich die Umsatzrückgänge auf lediglich 0,1 bis 0,2 Mio. € beziehungsweise rund 0,9 %**,** während in den übrigen Sortimenten keine nachweisbaren Auswirkungen auftraten.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Diese geringen Verlagerungseffekte wurden insbesondere auf das vergleichsweise geringe und wenig markenorientierte Angebot in den projektrelevanten Warengruppen zurückgeführt, was auch auf die räumliche Nähe zum Oberzentrum Saarbrücken zurückgeht.

Die im November 2024 durchgeführte aktualisierte Vollerhebung des Einzelhandels und Ladenhandwerks zeigte, dass die Zahl der projektrelevanten Betriebe weiter zurückgegangen ist, während einzelne markenorientierte Anbieter wie das Modefachgeschäft „Van Terlaak“ weiterhin bestehen.

Nach Einschätzung der Gutachter sind die ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten ZFO-Erweiterung auf die Innenstadt von St. Ingbert auch unter den aktualisierten Rahmenbedingungen als weiterhin verträglich zu bewerten (ecostra 2025, Anlage 1d).

Fachgutachterliche Einschätzung der Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Innenstadt von Landau (Zone II)

Nach den Ergebnissen der ecostra-Untersuchung (2025, Anlage 1d) wurde in der Auswirkungsanalyse von 2021 (Anlage 1e) für die Innenstadt von Landau ein Umsatzabzug von rund 0,8 Mio. € und damit eine Umsatzumverteilungsquote von etwa 0,9 % festgestellt. Diese Umsatzverlagerungen verteilten sich auf eine Vielzahl von Betrieben und waren damit einzelbetrieblich kaum spürbar**.**

Im Sortimentsbereich (Sport-)Bekleidung wurde ein Umsatzrückgang von rund 0,6 Mio. € bzw. 0,9 % ermittelt, während die übrigen Sortimente keine nachweisbaren Effekte aufwiesen. Im Segment Schuhe und Lederwaren lagen die Abzüge unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze**.**

Nach Einschätzung der Gutachter waren aufgrund dieser sehr geringfügigen Umsatzverlagerungen keine städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten. Diese Einschätzung gilt auch weiterhin, da der Einzelhandelsbestand in der Landauer Innenstadt weitgehend stabil geblieben ist und die Stadt eine gefestigte Position als regionale Einzelhandelsdestination beibehält. Zudem wirkt die räumliche Distanz zum ZFO dämpfend auf mögliche Wettbewerbswirkungen.

Insgesamt werden die ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten ZFO-Erweiterung auch unter Berücksichtigung der aktualisierten Einzelhandelssituation vom November 2024 als weiterhin verträglich bewertet (ecostra 2025, Anlage 1d).

Fachgutachterliche Einschätzung der Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Innenstadt von St. Wendel (Zone II)

Nach den Ergebnissen der ecostra-Untersuchung (2025, Anlage 1d) wurde bereits in der Auswirkungsanalyse von 2019 (Anlage 1e) für die Innenstadt von St. Wendel ein Umsatzabzug von rund 0,1 Mio. € und damit eine Umsatzumverteilungsquote von etwa 0,5 % festgestellt. Auf Ebene der einzelnen Sortimente lagen die Abzüge unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze**.**

Der projektrelevante Einzelhandelsbestand der Innenstadt ist nach wie vor quantitativ gering ausgeprägt und wird überwiegend durch Fachgeschäfte des niedrigen bis mittleren Preisniveaus geprägt, ohne nennenswerte überörtliche Ausstrahlung. Diese Struktur wurde durch die aktualisierte Erhebung im November 2024 bestätigt.

Die wenigen leistungsfähigen und markenorientierten Anbieter mit potenziellen Wettbewerbsverflechtungen zum ZFO – insbesondere das Modehaus Houy – sind weiterhin aktiv. Nach Einschätzung der Gutachter ist daher auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen keine relevante Veränderung der Kaufkraftströme und keine Zunahme der Wettbewerbswirkungen gegenüber der Innenstadt von St. Wendel zu erwarten.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Insgesamt werden die ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten ZFO-Erweiterung auch unter Berücksichtigung der aktualisierten Einzelhandelssituation vom November 2024 als weiterhin verträglich bewertet (ecostra 2025, Anlage 1d).

Zu erwartende Auswirkungen in sonstigen zentralen Orten

Nach den Ergebnissen der aktualisierten ecostra-Untersuchung (2025, Anlage 1d) sind durch die geplante Erweiterung des ZFO keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche im näheren und weiteren Einzugsgebiet zu erwarten.

Für die im Nahbereich gelegenen Grundzentren – insbesondere Rodalben und Waldfischbach-Burgalben (Rheinland-Pfalz) sowie Bexbach, Illingen/Saar, Ottweiler und Sulzbach/Saar (Saarland) – wurden keine nennenswerten Umsatzrückgänge festgestellt. Der mögliche Kaufkraftabzug liegt aufgrund der geringen Sortimentsüberschneidungen, unterschiedlichen Preislagen und Markenprofile in allen Fällen deutlich unterhalb der raumordnerisch relevanten Schwellenwerte und häufig unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze.

Soweit Überschneidungen in relevanten Sortimenten vorliegen, betreffen diese ausschließlich Fachmärkte und Discounter an nicht integrierten Standorten sowie lokal begrenzte Fachhandelsbetriebe mit geringer Versorgungsfunktion, die einen anderen Kundenkreis als das ZFO ansprechen. Bereits in der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 (Anlage 1e) wurden negative Auswirkungen auf die Nahbereichszentren ausgeschlossen, sodass im Zuge der Aktualisierung auf eine erneute qualitative Begehung verzichtet werden konnte.

Die vorherigen Analysen haben gezeigt, dass im Zuge der Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse selbst in den höherrangigen zentralen Orten der Zone I keine kritischen oder nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, so dass negative Beeinträchtigungen auch für die sonstigen Städte und Gemeinden ohne relevante Sortimentsüberschneidungen eindeutig ausgeschlossen werden können.

In den untersuchten höherrangigen zentralen Orten der Zone II (Kaiserslautern, Landau, St. Wendel) liegen die zu erwartenden Umsatzabzüge in einer kaum spürbaren Größenordnung, sodass keine relevanten Wettbewerbswirkungen auftreten. Gleiches gilt nach Einschätzung der Gutachter auch für weitere Mittelzentren im erweiterten Untersuchungsraum, etwa Saarlouis, Völklingen, Dillingen, Merzig oder Neustadt a. d. Weinstraße. Mit zunehmender Entfernung des Standortes nimmt die Marktdurchdringung weiter ab, wobei sich verbleibende Effekte auf eine größere Zahl von Betrieben verteilen und nochmals abschwächen.

Für die Oberzentren der Zone III (Karlsruhe, Mannheim, Mainz, Trier, Luxemburg-Stadt) kann aufgrund ihrer hohen Zentralität, Angebotsvielfalt und Wettbewerbsstärke eine Beeinträchtigung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Insgesamt bestätigt die aktualisierte Untersuchung von ecostra 2025 (Anlage 1d), dass die zu erwartenden Umsatzverlagerungen deutlich unterhalb der maßgeblichen Schwellenwerte liegen und keine Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktionen benachbarter Städte und Gemeinden verursachen.

Insgesamt bestätigt die aktualisierte Einzelhandelsanalyse von ecostra (2025, Anlage 1d), dass das geplante Vorhaben weder städtebaulich noch raumordnerisch relevante Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche hat. Die zu erwartenden Umsatzverlagerungen bewegen sich deutlich unterhalb der maßgeblichen Schwellenwerte und führen zu keinen Beeinträchtigungen

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

der Versorgungsfunktion benachbarter Städte und Gemeinden. Das Vorhaben ist somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar und fügt sich verträglich in die bestehende und geplante Versorgungsstruktur der Region ein.

6.1.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Zusammenfassende Bewertung aus Sicht der Plangeberin unter Einbeziehung der Plausibilitätsprüfung

Auf Grundlage der von ecostra (Anlagen 1a, 1b, 1c, 1d) erstellten und im Rahmen der Plausibilitätsprüfung durch Junker + Kruse (Anlage 2d) bestätigten Gutachten ergeben sich keine Anhaltspunkte auf schädliche städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet. Junker + Kruse bestätigt, dass die aktualisierten Daten und Bewertungen von ecostra (Anlagen 1b, 1c und 1d) eine umfassende, empirisch fundierte und somit belastbare Grundlage für die aktuelle Beurteilung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets bilden.

Die konkreten Erkenntnisse der Kaufkraftstromanalyse und die Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken durch ecostra 2025 (Anlage 1b) bestätigen nach wie vor die Verträglichkeit des Projektes und validieren die durch den raumordnerischen Entscheid bestätigte Raumverträglichkeit der Erweiterungsplanung.

Nach übereinstimmender Einschätzung beider Gutachter sind nachhaltig negative Auswirkungen auf die zentralörtliche Hierarchie und die Versorgungsfunktion der betroffenen Städte und Gemeinden ausgeschlossen. Die Plangeberin schließt sich dieser fachgutachterlichen Einschätzung ausdrücklich an und wertet das Ergebnis als tragfähige Grundlage für die städtebauliche Planung und die Begründung der vorliegenden Bauleitplanung.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch das Büro Junker + Kruse 2025[26] (Anlage 2d) durchgeführte Plausibilitätsprüfung bezieht sich auf die beiden ecostra-Gutachten

- ecostra (März 2025): Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 09 / 2019 bzw. 05 / 2021 zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlet“ (ZFO) in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Wiesbaden (Anlage 1d)
- ecostra (September 2025): Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Wiesbaden (Anlage 1b).

Nach Einschätzung von Junker + Kruse handelt es sich bei ecostra 2025 Anlage 1d um eine Aktualisierung der empirischen und methodischen Datengrundlagen, nicht um eine eigenständige Wirkungsanalyse. Das Gutachten enthält detaillierte und aktuelle Erhebungen zu den Angebotsstrukturen der relevanten Innenstädte der Zonen I und II. Diese konzentrieren sich sachgerecht auf die zentralen

[26] Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (Oktober 2025): Gutachterliche Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 09/2019 bzw. 05/2021 (Stand: 14. März 2025) sowie Aktualisierung der Kaufstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung (Stand: 26. September 2025) von ecostra zur geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Dortmund (Anlage 1d)

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Versorgungsbereiche, die als wesentliches städtebauliches Schutzgut einzustufen sind. Die verwendeten Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche entsprechen den bislang angewandten Definitionen und sind nach Auffassung der Gutachter methodisch unbedenklich. Das Gutachten liefert damit eine belastbare Grundlage für die nachfolgende Bewertung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen.

Das zweite Gutachten ecostra 2025 Anlage 1b ergänzt diese Grundlagenanalyse um die aktualisierten Berechnungen der Umsatzumverteilungen mittels einer Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen der FOC-Erweiterung. Dabei wurden insbesondere die sechs am stärksten betroffenen Innenstädte (Homburg, Neunkirchen, Pirmasens, Saarbrücken, Zweibrücken und Kaiserslautern) vertieft betrachtet. Die ermittelten Umsatzumverteilungen liegen in allen Fällen deutlich unterhalb der relevanten Schwellenwerte, bei denen städtebaulich bedeutsame Auswirkungen zu erwarten wären. Lediglich im Sortimentsbereich (Sport-)Schuhe und Lederwaren der Innenstadt Saarbrücken werden – unter Berücksichtigung einer extremen Worst-Case-Annahme von 25 % Umsatzanteil aus der Zone I – etwas erhöhte Werte festgestellt. Auch dort kommt ecostra zu dem Ergebnis, dass die Innenstadtstruktur funktionsfähig bleibt und keine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion zu erwarten ist.

Junker + Kruse bewertet die methodische Herangehensweise, die Datengrundlage und die Bewertungssystematik aller ecostra-Gutachten als nachvollziehbar, fachlich korrekt und plausibel. Die Analysen werden als tragfähige Grundlage für die weitere städtebauliche Beurteilung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingestuft.

Im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens wurden gegen die Auswirkungsanalysen weitere Stellungnahmen vorgetragen, namentlich des Büros Markt und Standort (M+S) für die Städte Homburg und Neunkirchen vom 15.07.2025 und vom 18.03.2026, der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 24.03.2026 sowie des BTE Handelsverband Textil Schuhe Lederwaren vom März 2026. Diese Stellungnahmen wurden durch ecostra gutachterlich gewürdigt (vgl. Anlage 1l, ecostra 28.04.2026) und durch Junker + Kruse einer Plausibilitätsprüfung unterzogen (vgl. Anlagen 2e und 2f, Junker + Kruse April 2026 und April 2026). In der Gesamtschau kommen die Gutachten zu dem Ergebnis, dass die vorgetragenen Bewertungen und Argumente, die in weiten Teilen Wiederholungen aus den vorgelagerten Raumordnungs-, Zielabweichungs- und Widerspruchsverfahren darstellen, nicht geeignet sind, die ecostra-Auswirkungsanalysen 2019 (Anlage 1e) / 2025 (Anlage 1d) als belastbare Grundlage für die städtebauliche Abwägung zu erschüttern.

Die Plangeberin macht sich die gutachterlichen Aussagen und Bewertungen ausdrücklich zu eigen und legt sie der städtebaulichen Abwägung zugrunde.

Insgesamt sind die zur geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet unter einer „worst-case“ – Betrachtung ermittelten, aktualisierten Umsatzverteilungsquoten aus fachgutachterlicher Sicht auch unter den zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen als städtebaulich und raumordnerisch verträglich einzustufen. Das Planvorhaben ist selbst unter den Annahmen der vorgenommenen unrealistischen Modellrechnung – d.h. eines theoretisch möglichen Umsatzanteils von ca. 25 % mit Kunden aus der Zone I – und den hieraus resultierenden Wirkungen städtebaulich, raumordnerisch und wirtschaftsstrukturell aus fachgutachterlicher Sicht nach wie vor als verträglich zu bewerten.

Die Bewertung wird durch die Plausibilisierung des Büros Junker + Kruse (Anlage 2f) gestützt. Diese stellt klar, dass der in der Rechtsprechung herangezogene Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung lediglich einen Anhaltspunkt darstellt, der im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen zu werten ist (vgl. Anlage 2 f):

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

„Der Schwellenwert – als Anhaltswert –, ab wann negative städtebauliche Auswirkungen zu vermuten sind, wird in der Regel mit 10 % angegeben. Dies führt allerdings sehr häufig dazu, dass, sofern dieser Wert unterschritten wird, eine weitergehende Auseinandersetzung, ob diese wirtschaftlichen Auswirkungen tatsächlich in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen können, ausbleibt. Die Argumentation erfolgt in diesem Fall ausschließlich ‚auf der Zahlenebene'. Dabei führen zahlreiche obergerichtliche Urteile aus, dass das 10-%-Kriterium nicht mehr als einen Anhaltspunkt ist. ‚Es muss in diesem Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden.' (so bspw. OVG NRW, Urteil vom 28.10.2011 – 2 B 1049/11). Schließlich handele es sich ‚bei dem Kriterium "Kaufkraftabfluss" zunächst um eine wirtschaftliche Bezugsgröße, deren städtebauliche Bedeutung sich erst bei Überschreiten der städtebaulichen Relevanzschwelle ergibt. Nichts anderes gilt für den Umstand, dass sich das wirtschaftliche Umfeld des Einzelhandels in der Nachbargemeinde verändert und sich dessen Konkurrenzsituation verschlechtert. Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht.' (OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08). Das bedeutet, dass auch Werte von unter 10 % Umverteilungen städtebaulich relevant sein können, sofern die betroffenen Standorte strukturell schwach/labil oder auch vorgeschädigt sind."

Die in der Auswirkungsanalyse und der Kaufkraftstromanalyse ecostra 2025 (Anlagen 1d, 1b) ermittelten Umsatzumverteilungsquoten wurden vor diesem Hintergrund nicht lediglich „auf der Zahlenebene" der 10-%-Schwelle bewertet, sondern jeweils orts- und sortimentsbezogen qualitativ gewürdigt – einschließlich der konkreten Stabilität bzw. etwaiger Vorschädigungen der betroffenen Geschäftslagen. Diese qualitative Prüfung kommt für sämtliche untersuchten zentralen Versorgungsbereiche – auch unter Ansatz der modellhaft überhöhten Worst-Case-Annahmen – zu dem Ergebnis, dass die ermittelte Wirkungsintensität nicht zu einem Umschlag in städtebaulich relevante Effekte führt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist auf dieser Grundlage nicht zu erwarten.

Die Erweiterung des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet wurde in Verbindung mit dem Zielabweichungsbescheid vom 31.08.2023 als raumverträglich eingestuft (vgl. Kap. 4.1.3). Zugleich bildet der Entscheid die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB für die standörtliche Bauleitplanung ab.

- Die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets entspricht dem Ziel Z 57 („Zentralitätsgebot“) des LEP IV.
- Die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets widerspricht dem Ziel Z 58 des LEP IV („städtebauliches Integrationsgebot“). Die Bauleitplanung kann nur dann rechtskonform erfolgen, wenn die Abweichung von dem entgegenstehenden raumordnerischen Ziel zugelassen wird.

  Die Erweiterung des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet der Betreibergesellschaft VIA Outlets ist in Verbindung mit dem Zielabweichungsbescheid vom 31.08.2023 unter den folgenden Maßgaben als raumverträglich einzustufen:

  1. Die Gesamtverkaufsfläche ist durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung auf maximal 29.500 m² zu begrenzen.

  2. In den einzelnen Sortimentsgruppen des Kernsortiments sind die nachfolgenden maximalen Verkaufsflächen wie folgt festzuschreiben:

  - Bekleidung max. 22.000 m²
  - Sportbekleidung max. 500 m²
  - Schuhe & Lederwaren max. 4.200 m²
  - Sportschuhe max. 500 m²

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

3. Die Verkaufsfläche für das beantragte Randsortiment ist auf maximal 2.300 m² zu begrenzen, wobei die maximale Verkaufsfläche in den einzelnen innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen 800 m² nicht überschreiten darf.

4. Die Zuordnung von Warensortimenten zum innenstadtrelevanten bzw. nicht innenstadtrelevanten Bereich richtet sich nach der gültigen Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Zweibrücken, Stand 2020.

5. Die Definition des Luxussortiments ist im Zuge der Bauleitplanung in einem städtebaulichen Vertrag festzulegen.

Die durch den raumordnerischen Bescheid legitimierte und durch die vorgenannten Untersuchungen belegten Ergebnisse erfüllen für die Ermittlungsebene der Bauleitplanung hinreichende Plausibilität hinsichtlich einer Bebaubarkeit des Plangebietes gem. der städtebaulichen Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Auf dieser Grundlage erfolgen die bauleitplanerischen Festsetzungen in Kapitel 7. Die Plangeberin schließt sich den fachgutachterlichen Aussagen und Bewertungen ausdrücklich an und berücksichtigt diese als tragfähige Grundlage ihrer planerischen Abwägung.

6.2 Verkehr

Für die Bauleitplanung ist der Verkehr bodenrechtlich relevant, soweit für Verkehrsanlagen und -einrichtungen Flächen dauerhaft in Anspruch genommen werden, die erforderlichenfalls nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Bauleitplänen dargestellt bzw. festgesetzt werden müssen. Im Rahmen der Abwägung ist u.a. über die Dimensionierung von Verkehrsflächen zu entscheiden. Die §§ 30 ff. BauGB verlangen für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens grundsätzlich eine gesicherte Erschließung. Im Kontext der Bauleitplanung und des Baurechts bedeutet "gesicherte Erschließung" nicht nur, dass eine bauliche Anlage über geeignete Verkehrswege zugänglich ist, sondern auch, dass diese Verkehrswege ausreichend leistungsfähig sind, um den durch das Bauvorhaben verursachten Mehrverkehr zu bewältigen. Dies kann unter Umständen auch bedeuten, dass bestehende Straßen ausgebaut oder neue Verkehrswege geschaffen werden müssen, um die erforderliche Leistungsfähigkeit sicherzustellen.

6.2.1 Ausgangslage

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über die Landesstraße L 480 und im Osten die Europa Allee (L 700), die wiederum im weiteren Verlauf an die leistungsfähige Bundesautobahn A 8 angebunden sind (vgl. nachfolgende Abbildung 39).

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

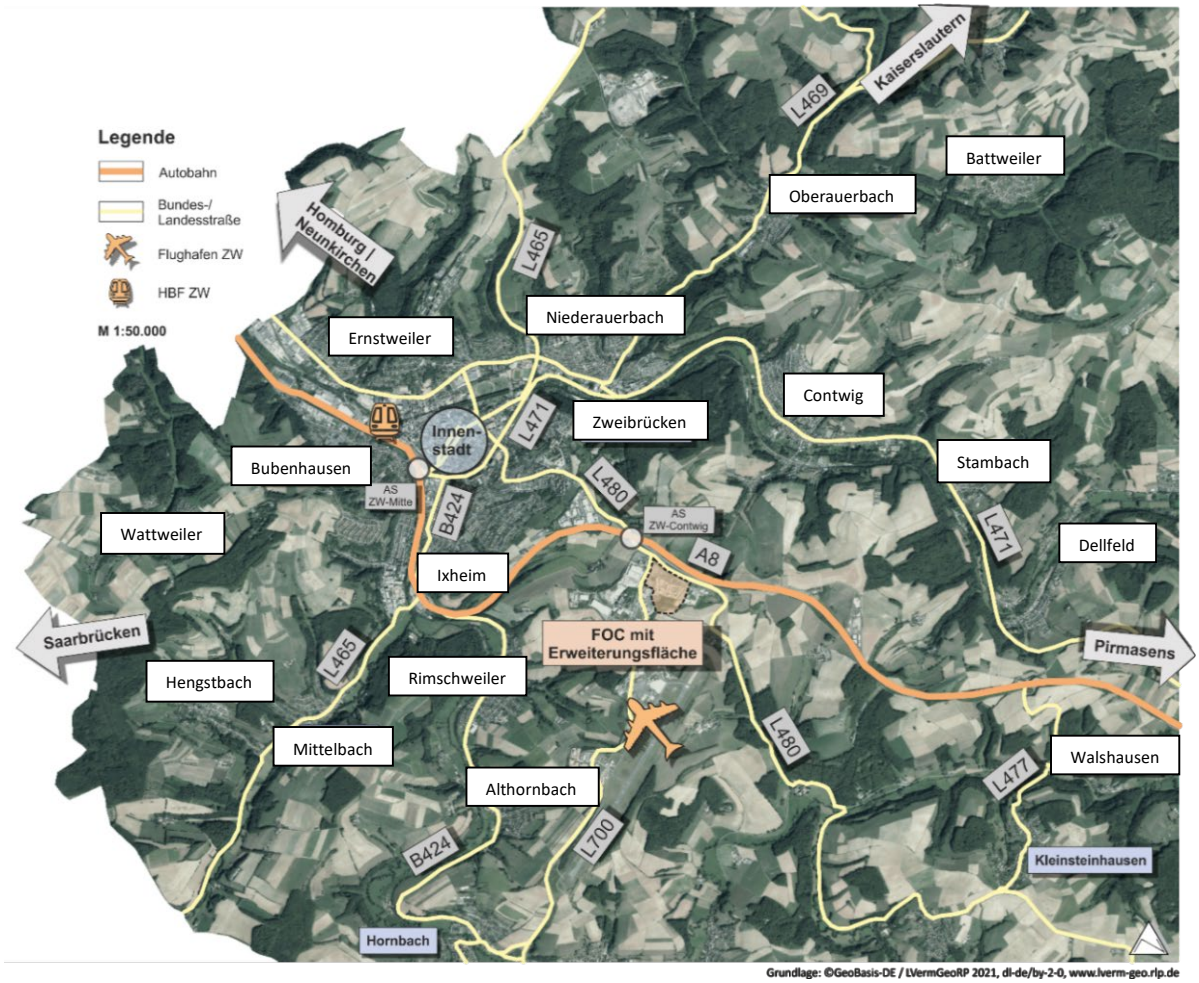


Abbildung 39: Verkehrliche Anbindung des Fashion Outlet Centers Zweibrücken (Eigene Darstellung).

Die innere Erschließung und Andienung der Parkflächen erfolgen im Norden durch den Londoner Bogen. Östlich und westlich flankieren die Barriestraße und der Prager Ring bzw. die Wiener Straße das ZFO, welche weitere Parkflächen erschließen. Der zentralen Bereiche des Plangebiets, sprich die Einkaufs- und Aufenthaltsbereiche, sind verkehrsberuhigt und den Fußgängern vorbehalten. Im Planfall (vgl. Kap. 1.1 und Kap. 5) sollen südlich und westlich der Erweiterungsfläche ausreichende Parkmöglichkeiten für die vorgesehene Nutzungserweiterung geschaffen werden. Damit einher geht die Ertüchtigung der bisherigen Erschließungssituation am Prager Ring, um zum einen die Mehrverkehr verträglich zu regeln und zum anderen gestalterisch einen repräsentativen Entree-Bereich zu schaffen. Zweibrücken ist an die Bahnstrecke Landau–Rohrbach angebunden und über diese Strecke an den Rheinland-Pfalz-Takt angeschlossen. Stündlich hält in Zweibrücken Hauptbahnhof die Regionalbahn-Linie 68 nach Saarbrücken bzw. nach Pirmasens mit Umsteigemöglichkeit in Pirmasens Nord nach Landau oder Kaiserslautern. Ein Bahnhaltepunkt in direkter Nähe des Plangebietes existiert nicht. Das ZFO wird von der Stadtbuslinie 226 angefahren. Die Buslinie verbindet das ZFO mit der Stadtmitte. Als Besonderheit ist hierbei der vom Zweibrücken Fashion Outlet nur ca. 2,4 km entfernte Flugplatz Zweibrücken anzuführen. Der Flugplatz Zweibrücken befindet sich ca. 4 km südöstlich der Stadt Zweibrücken und ist als deutscher Sonderlandeplatz klassifiziert.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Ausgangslage Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Fashion Outlet-Centers und Umbauabsichten der AS Contwig

Unter der Grundannahme, dass durch jedes neu errichtete Einzelhandelsobjekt bzw. jede Verkaufsflächenerweiterung Mehrverkehre induziert werden, wurde bereits im Kontext des Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren zur Erweiterung des Outlets eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

An der A 8 kommt es bei Zweibrücken (Rheinland-Pfalz) im Bereich der Anschlussstelle Contwig bereits aktuell häufig zu Verkehrsbehinderungen. Die Verkehrsuntersuchung aus dem Jahre 2024 bewertet die aktuelle Knotenpunktsituation am Anschlussbereich Nord mit der Qualitätsstufe „D“ (ausreichend) und am Anschlussbereich Süd mit der Qualitätsstufe „F“ (ungenügend) in der Nachmittagsspitze. Bei beiden Anschlussbereichen sind wenig bis keine Kapazitätsreserven mehr vorhanden und die Knotenpunkte sind bereits jetzt überlastet. Durch die benachbarten Gewerbegebiete und das vorhandene Zweibrücken-Fashion-Outlet (ZFO) treten sowohl werktags als auch bei Sonderveranstaltungen im ZFO zeitlich stark konzentrierte An- und Abreiseverkehre auf, die an den beiden Knotenpunkten (KP) der Anschlussstelle

- KP 1: L480 / A8 AS Contwig (Nordrampe)
- KP 2: L480 / A8 AS Contwig (Südrampe)

zeitweise die vorhandene Kapazität überschreiten. In ungünstigen Fällen treten dabei Rückstaus auf, die bis auf die Autobahn A 8 zurückreichen.

Aufgrund der mangelnden Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten des Anschlussstelle Contwig zur A 8 wurde in den vergangenen Jahren mehrere Verkehrsuntersuchungen vorgenommen und Vorüberlegungen zur Ausgestaltung der Knotenpunkte vorgelegt, um den zu erwartenden Verkehrsmengen durch die Outlet-Erweiterung und die generellen Strukturentwicklungen im Umfeld abführen zu können.

In den Verkehrsuntersuchungen (2021-2022) wurden die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz durch das Erweiterungsvorhaben selbst, als auch durch die allgemeinen Entwicklungen im Umfeld des Flughafens Zweibrücken (bspw. die ursprünglich angedachte Entwicklung des Gewerbegebietes „Truppacher Höhe“) ermittelt und bewertet.

Ausgehend von diesen Analysen haben die Autobahn GmbH des Bundes (Niederlassung West), der Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern, die Stadt Zweibrücken sowie der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) als Plangeberin eine Voruntersuchung zu verschiedenen Knotenpunktkonzepten im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Büro VERTEC GmbH sowie eine Verkehrsuntersuchung zur Optimierung der Anschlussstelle Contwig inkl. Mikrosimulation durch das Büro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet. Diese hatten zunächst (so auch in den Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung kommuniziert) die Errichtung von Kreisverkehrsanlagen an der AS Contwig (Nordrampe) und eine Lichtsignalanlage (LSA) an der AS Contwig (Südrampe) zum Inhalt.

Nach Abstimmungen mit der Plangeberin und den Fachgutachtern wurden zwischenzeitlich aktuelle Anforderungen an die Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung definiert. Insbesondere wurde eine Fortschreibung der Prognose auf den Planungshorizont 2035 für die weiteren Fachplanungen notwendig. Nach den geführten Abstimmungen sind weiterhin maßgebende Veränderungen hinsichtlich der zwischenzeitlich entstandenen bzw. geplanten Strukturentwicklungen im Outlet selbst, sowie im Umfeld des Outlet Centers eingetreten bzw. vorgesehen, die Auswirkungen auf das normal-werktägliche Verkehrsaufkommen haben.

Seit der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Verkehrsuntersuchungen dementsprechend unter folgenden Aufgabenschwerpunkten und Prämissen fortgeschrieben:

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Beschaffung von aktuellen Verkehrsbelastungen im Untersuchungsbereich der vorangegangenen Untersuchungen (TM-Zählstellen des Landes Rheinland-Pfalz, Langzeitzählstellen)

- Beschaffung von aktuellen Besucherzahlen des Outlets zum Abgleich mit den in 2021 erhobenen Verkehrsbelastungen
- Abgleich der aktuellen Datengrundlage (soweit vorhanden) mit den Belastungen der Analyse der vorangegangenen Untersuchungen
- Aktualisierung des vorhandenen Analyse Verkehrsmodell 2021 auf den Horizont 2025 (Normalwerktag) mit der Planungssoftware PTV Visum
- Aktualisierung der bestehenden Verkehrsmengenprognose auf den Planungshorizont 2035 und Berechnung eines Prognose-Null-falls 2035 (Normalwerktag)
- Berechnung und Bewertung des Planfalls Erweiterung Outlet (Normalwerktag)
- Bewertung der Leistungsfähigkeit sowie die Ausweisung von DTV-und Lärmkennwerten für weitere Betrachtungen bzgl. Straßenverkehrslärm (Lärmkennwerte) nach RLS19.

Zentral für die Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung war aus Sicht der Plangeberin auch die Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes vom 30.01.2025. Diese teilte mit, *„dass der Umbau des nördlichen Anschlussknotens der AS Contwig zu einem Kreisverkehrsplatz mit zusätzlicher Anbindung eines neu geplanten Gewerbegebietes „Truppacher Höhe“ nur dann notwendig wird, wenn dieses Gewerbegebiet Baurecht erhält und realisiert wird. Eine grundsätzliche Zustimmung zum Umbau des Nordknotens zu einem Kreisverkehrsplatz kann von Seiten der Autobahn GmbH nur im Zuge der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für das neue Gewerbegebiet “ Truppacher Höhe“ ausgesprochen werden, wenn die erforderlichen straßenplanerischen Belange hinsichtlich Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichend berücksichtigt und nachgewiesen wurden.“*

Die Plangeberin schließt sich der Einschätzung der Autobahn GmbH an und sieht die derzeitigen Planungen zum GE „Truppacher Höhe“ ebenfalls als noch nicht hinreichend konkretisiert an. Dementsprechend galt es, die Eingangsparameter der Verkehrsuntersuchungen neu zu überarbeiten.

Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Vertec

Die aktualisierte Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Vertec (vgl. Anlage 4) von 2025 hat als begleitender Fachbeitrag zur Erweiterung des Outlets u.a. folgende Aufgabenstellung:

- Analyse der bestehenden Verkehrsverhältnisse für einen sog. Normalwerktag und einen Spitzentag bezogen auf den Besucherverkehr des ZFO
- Lokale Strukturprognose aus vorhandenen Potenzialen bezogen auf das Untersuchungsgebiet
- Berechnung eines Prognose-Nullfalls 2035 (ohne Erweiterung ZFO)
- Verkehrserzeugungsrechnung für das Erweiterungsvorhaben des ZFO
- Berechnung des Prognose-Planfalls (P1) 2035 (inkl. Erweiterung ZFO)
- Beurteilung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes

Als Datengrundlage dienen Fortschreibungen der detaillierten Verkehrserhebungen an Straßenquerschnitten und Knotenpunkten (vgl. Abbildung 40), welche im Zeitraum zwischen Anfang Juli 2021 und Mitte August 2021 an verschiedenen Tagen durchgeführt wurden. Die Analyse des Verkehrsmodells 2021 ist auf den Horizont 2025 (Normalwerktag) aktualisiert worden.

Die Erhebungen wurden so ausgelegt, dass detailliertes Datenmaterial für verkehrsplanerische Modelle sowohl für einen Normalwerktag als auch für einen Spitzentag des ZFO als Grundlage zur Verfügung stehen.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Die für die Verkehrserzeugung der Entwicklungsflächen herangezogenen spezifischen Ansatzwerte je ha und Nutzungsart wurden in Anwendung der ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens‘ der FGSV sowie auf Basis büroeigener (Büro Vertec) Erfahrungswerte vergleichbarer Strukturen festgelegt und mit dem Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken abgestimmt. Sie wurden zusätzlich mit den im Bestand erfassten Zu- und Abfahrten der bereits angesiedelten Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsnutzungen am Flughafen Zweibrücken plausibilisiert. Die im Bestand abgeleiteten spezifischen Verkehrsaufkommen lagen überwiegend unter den im Verkehrsmodell angesetzten Werten; eine Unterdimensionierung der Knotenpunkte auf Grundlage der gewählten Eingangsgrößen ist damit ausgeschlossen. Ein durchgehender Ansatz von Maximalwerten der FGSV-Bandbreiten würde demgegenüber zu einer fachlich nicht gerechtfertigten Überdimensionierung des Verkehrssystems führen. Auch der für das Besucheraufkommen angesetzte Pkw-Besetzungsgrad bewegt sich innerhalb der durch die Erhebungen am Standort bestätigten Bandbreite. Die zugrunde gelegten Entwicklungsflächen wurden für die Aktualisierung 2025 auf Basis erneuter Abstimmungen mit dem ZEF überprüft; die Gesamtfläche reduziert sich von rd. 49,4 ha (2021) auf rd. 44,7 ha (2025) bei nahezu unverändertem prognostiziertem Verkehrsaufkommen aus den Entwicklungsflächen (3.780 Kfz/(d × Ri) im Jahr 2021 gegenüber 3.710 Kfz/(d × Ri) im Jahr 2025). Hintergrund sind zwischenzeitlich begonnene bzw. konkretisierte Bauleitplanverfahren (u. a. realisiertes Fast-Food-Restaurant, konkretisierte Logistiknutzung ‚Steitzhof‘) sowie der Wegfall des Areals ‚Truppacher Höhe‘.

Die im Rahmen der Verkehrserhebung 2021 dem Outlet zuordenbaren Verkehre wurden mit Hilfe eines Cordon-Ansatzes für sämtliche Zu- und Ausfahrten ermittelt. Für den Erhebungstag des Normalwerktages ergibt sich ein Zielverkehr von rd. 4.030 Kfz/d und ein Quellverkehr von rd. 3.957 Kfz/d. Aufgrund der über den Kreisverkehrsplatz Londoner Bogen / Prager Straße angebundenen Fremdnutzungen ohne Bezug zum Outlet sind diese Cordon-Werte nicht vollständig deckungsgleich mit der dem Outlet im Modell zugeordneten Belastung. Im kalibrierten Modell auf Basis der Erhebungen 2021 ergeben sich für das Outlet rd. 3.750 Kfz/d je Richtung. Im Zuge der Aktualisierung 2025 wurden die durch die Betreiberin für das Jahr 2024 bereitgestellten Besucherzahlen (im Mittel der Normalwerktage rd. 5.800 Besucher und rd. 1.600 erfasste Zufahrten je Tag bzw. ganzjährig betrachtet rd. 6.400 Besucher/Werktag bei einem Besetzungsgrad von rd. 3,6 Pers./Pkw) zur erneuten Kalibrierung herangezogen. Daraus folgt gegenüber 2021 ein Rückgang von rd. 4,5 %, was eine Verminderung der Modellbelastung von 3.750 Kfz/d um rd. 170 Kfz/d auf rd. 3.580 Kfz/d, im Modell aufgerundet auf rd. 3.600 Kfz/d je Richtung, ergibt (vgl. Anlage 4c)

Da die Verkehrserhebung im Jahr 2021 unter den besonderen Rahmenbedingungen der Corona-Pandemie durchgeführt wurde, ist das aus den Erhebungen abgeleitete Verkehrsaufkommen des Outlets in der Modellkalibrierung pauschal an das Vor-Corona-Niveau angepasst worden. Grundlage waren die durch die Betreiberin zur Verfügung gestellten Besucherzahlen 2019 im Vergleich zu den Erhebungstagen 2021. Die Besucherzahlen wurden im Verkehrsmodell rechnerisch um rd. 13 % angehoben.

Im Rahmen der VERTEC-Untersuchung wurde neben einem Normalwerktag ausdrücklich ein ‚Samstag innerhalb der Ferien‘ als Spitzentag des Outlets erhoben, modelltechnisch kalibriert und betrachtet. Die Aktualisierung 2025 konzentriert sich auf den Normalwerktag, weil die werktäglichen Ergebnisse aus 2021 im Vergleich zum Samstag die, bezogen auf die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes, ungünstigeren Werte ergeben haben. Der Normalwerktag ist damit der für die Knotenpunktbemessung maßgebende Tag (vgl. Anlage 4c).

Das Gutachten zieht im Wesentlichen nachstehende Schlussfolgerungen:

Analyse-Nullfall 2025

Am **Normalwerktag** stellen sich im Zuge der L700 (Q22, Q24, Q26, Q29, Q32, Q35, Q38) Belastungen zwischen 4.550 – 10.800 Kfz/d ein. Der Schwerverkehr trägt mit Belastungen von 360 - 970 SV-Fz/d Anteile zwischen 8-9%. Die Belastungen nehmen nach Süden hin deutlich ab. Die höchsten Belastungen werden im Zuge der L480 zwischen der Anschlussstelle an die A8 und dem Turbokreisel in Verknüpfung mit der L700 (Q10) erreicht. Diese liegen bei 17.200 Kfz/d und einem Schwerverkehrsanteil

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

von 5,9% (1.020 SV-Fz/d). Der östlich des Outlets gelegene Querschnitt der L480 (Q14) weist eine Belastung von rd. 4.000 Kfz/d mit einem SV-Anteil von 3,5% aus. Nördlich der Anschlussstelle an die A8 (Q1, Q3, Q5, Q6) liegen die Belastungen zwischen rd. 9.400 – 11.650 Kfz/d mit einem Schwerverkehrsanteil um die 2%. Im Zuge der K74 (Q12) wird eine Verkehrsstärke von rd. 2.500 Kfz/d bei einem SV-Anteil von ca. 1,5% erreicht. Die Hauptanbindung des Outlets über den Kreisverkehrsplatz im Zuge der L480 (Q13) ist mit rd. 4.100 Kfz/d belastet. Der Richtungsanschluss an die L700 (Q25) weist eine Verkehrsmengen von rd. 300 Kfz/d in der Zufahrt und rd. 1.500 Kfz/d in der Abfahrt aus. Den Weg über den Kreisverkehrsplatz im Zuge der L700 (Q27) nehmen ca. 1.300 Kfz/d. Die östlich des Outlets gelegene gemeinsame Anbindung mit dem Gewerbe im Umfeld (Q15) wird innerhalb der Analyse mit rd. 1.700 Kfz/d belastet.

Das Outlet generiert am Normalwerktag ein Verkehrsaufkommen von rd. 3.600 Kfz/d jeweils als Zu- und Abfahrten.

Prognose Nullfall (P0) 2035

Im Prognose-Nullfall wird eine prognostizierte Verkehrsmatrix auf ein Straßennetz umgelegt, welches die heutige Netzstruktur abbildet.

Am **Normalwerktag** stellen sich im Prognose Nullfall 2035 im Zuge der L700 (Q22, Q24, Q26, Q29, Q32, Q35, Q38) Belastungen zwischen 4.950 – 14.600 Kfz/d ein. Die Belastungen nehmen nach Süden hin deutlich ab. Die Zunahme der Belastungen im Vergleich zur Analyse auf der L700 beläuft sich auf Werte zwischen 9% im Süden und 43% im Norden. Die höchsten Belastungen werden im Zuge der L480 zwischen der Anschlussstelle an die A8 und dem Turbokreisel in Verknüpfung mit der L700 (Q10) erreicht. Diese liegen bei 21.950 Kfz/d und einem Schwerverkehrsanteil von 7% (1.630 SV-Fz/d). Die Steigerung der Belastungen liegt in diesem Querschnitt bei 28%. Die Autobahnrampen erreichen Zunahmen von jeweils rd. 25-28%. Der östlich des ZFO gelegene Querschnitt der L480 (Q14) weist eine Belastung von rd. 5.950 Kfz/d mit einem SV-Anteil von 7% aus. Hier sind Zunahmen von bis zu 49% durch die Erweiterungen im Gebiet Steitzhof zu erwarten.

Nördlich der Anschlussstelle an die A8 (Q1, Q3, Q5, Q6) liegen die Belastungen zwischen rd. 9.950 – 12.400 Kfz/d mit einem Schwerverkehrsanteil um die 4%. Im Zuge der K74 (Q12) wird eine Verkehrsstärke von rd. 2.900 Kfz/d bei einem SV-Anteil von ca. 2% erreicht. Die Hauptanbindung des ZFO über den Kreisverkehrsplatz im Zuge der L480 (Q13) ist mit rd. 4.100 Kfz/d belastet. Der Richtungsanschluss an die L700 (Q25) weist eine Verkehrsmengen von rd. 300 Kfz/d in der Zufahrt und rd. 1.500 Kfz/d in der Abfahrt aus. Den Weg über den Kreisverkehrsplatz im Zuge der L700 (Q27) nehmen ca. 1.300 Kfz/d. Die Belastungen entsprechen denen der Analyse. Die östlich des ZFO gelegene gemeinsame Anbindung mit dem Gewerbe im Umfeld (Q15) wird innerhalb des Prognose Nullfalls mit rd. 2.000 Kfz/d belastet.

Prognose Planfall (P1) 2035

Im Prognose-Planfall P1 wird zusätzlich zu den Belastungen des Prognose Nullfalls die Erweiterung des Fashion Outlet betrachtet. In der prognostizierten Verkehrsmatrix sind die potenziellen Entwicklungen mit der Erweiterung des Fashion Outlet gemäß den vorangegangenen Beschreibungen eingerechnet.

Am **Normalwerktag** stellen sich im Prognose Nullfall 2035 im Zuge der L700 (Q22, Q24, Q26, Q29, Q32, Q35, Q38) Belastungen zwischen 5.200 – 16.400 Kfz/d ein. Die Belastungen nehmen nach Süden hin deutlich ab. Die Zunahme der Belastungen im Vergleich zum Prognose Nullfall auf der L700 beläuft sich auf Werte zwischen 3% im Süden und 12% im Norden. Die höchsten Belastungen werden

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

im Zuge der L480 zwischen der Anschlussstelle an die A8 und dem Turbokreisel in Verknüpfung mit der L700 (Q10) erreicht. Diese liegen bei 23.350 Kfz/d und einem Schwerverkehrsanteil von 7% (1.650 SV-Fz/d). Die Steigerung der Belastungen liegt in diesem Querschnitt bei 6,5%. Die Autobahnrampen erreichen Zunahmen von jeweils rd. 4,5%. Der östlich des ZFO gelegene Querschnitt der L480 (Q14) weist eine Belastung von rd. 5.950 Kfz/d mit einem SV-Anteil von 7% aus.

Nördlich der Anschlussstelle an die A8 (Q1, Q3, Q5, Q6) liegen die Belastungen zwischen rd. 10.150 – 12.750 Kfz/d mit einem Schwerverkehrsanteil um die 4%. Im Zuge der K74 (Q12) wird eine Verkehrsstärke von rd. 3.000 Kfz/d bei einem SV-Anteil von ca. 3,5% erreicht. Die Hauptanbindung des ZFO über den Kreisverkehrsplatz im Zuge der L480 (Q13) ist mit rd. 3.850 Kfz/d belastet. Der Richtungsanschluss an die L700 (Q25) weist eine Verkehrsmengen von rd. 300 Kfz/d in der Zufahrt und rd. 2.350 Kfz/d in der Abfahrt aus. Den Weg über den Kreisverkehrsplatz im Zuge der L700 (Q27) nehmen ca. 2.400 Kfz/d.

Die östlich des ZFO gelegene gemeinsame Anbindung mit dem Gewerbe im Umfeld (Q15) wird innerhalb des Prognose Nullfalls mit rd. 2.200 Kfz/d belastet.

Das Fashion Outlet erzeugt eine Belastung von rd. 4.600 Kfz/d und Fahrtrichtung.

Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zeigen auf, dass bei Eintritt der prognostizierten Belastungen (P0 und P1 Normalwerktag) die Knotenpunkte K1, K2, K5 und K7 – K15 ausreichende Leistungsfähigkeiten mit Kapazitätsreserven ausweisen (vgl. Abbildung 40).

Der Knotenpunkt K6 in der Zufahrt zu Tadano/Kubota überschreitet im Nachmittagsintervall des Normalwerktags seine Kapazität. Dies liegt insbesondere an den Linkseinbiegern von Kubota in Richtung Autobahn. Aus verkehrlicher Sicht kann die Leistungsfähigkeit hier ohne Umbau aufrechterhalten werden, indem in der Zufahrt zur L700 ein Rechtsfahrgebot eingeführt wird, sodass alle Fahrzeuge in Richtung des KVP Prager Straße fahren und dort wenden können. Hierdurch wird der Verkehrsfluss und Kapazität deutlich erhöht und der Knoten ist leistungsfähig. Auch der KVP Prager Straße wird durch die zusätzlichen Wendefahrten in seiner Leistungsfähigkeit nicht beeinflusst.

Für die beiden Anschlussrampen der Autobahn an die L480 (K3 und K4) kann auf bestehender Geometrie die Kapazität und dementsprechend der Verkehrsfluss nicht gesichert werden. Dies ist bereits für die Analyse 2025 und den Prognose-Nullfall 2035 (ohne Erweiterung Outlet) festzustellen. Es zeigt sich, dass die Knoten bereits heute aufgrund der hohen Belastungen (auch mit aktueller Anpassung am K4 mit Rechtseinfahrgebot und Wenden an K5) an die Grenze der Leistungsfähigkeit stoßen und es zu Problemen bzgl. Wartezeiten und Rückstauungen kommt.

Eine Anpassung zur Steigerung der Leistungsfähigkeit ist hier notwendig.

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen ein Ausbau zu signalisierten Einmündungen oder der Umbau in Kreisverkehrsplätze zur Auswahl.

Auch durch die geänderten Eingangsdaten sowohl in der Analyse als auch in der Prognose durch geänderte Strukturentwicklungen, können die Ergebnisse der ursprünglichen Untersuchung mit lediglich geringen Veränderungen durch das Büro Vertec bestätigt werden. Die bisher getätigten Planungen zum Umbau der Anschlussstelle Contwig an die A8, können auf Basis dieser Ergebnisse weitergeführt werden. Weitere Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit an der Anschlussstelle Contwig (bspw. Mikrosimulationen), können mittels der Datenbasis dieser Untersuchung ohne weiteres durchgeführt werden.

Aus verkehrsplanerischer Sicht steht der Erweiterung des Outletcenters in Zweibrücken, bei entsprechender Sicherstellung der Leistungsfähigkeit an den genannten Knotenpunkten, nichts entgegen.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Aus Sicht der Plangeberin wird vor dem Hintergrund der oben genannten Stellungnahme der Autobahn GmbH für die vorliegende Bauleitplanung eine geometrische Fahrspurerweiterung und eine Signalisierung der Knotenpunkte Nord und Süd als verkehrsplanerische Konzeption zugrunde gelegt.

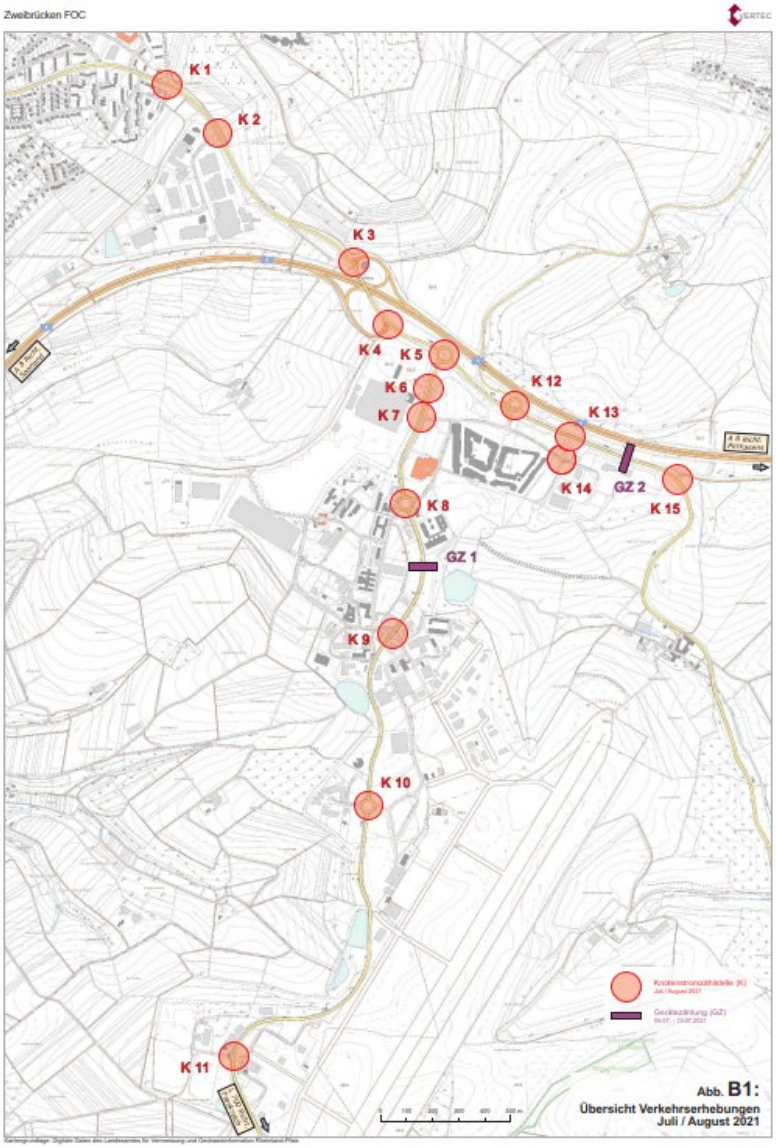


Abbildung 40: Übersicht Knotenpunkte, Verkehrsuntersuchung Vertec 2025.

Ausgangslage: Ergänzende Verkehrsuntersuchung durch BBW zur Optimierung der Anschlussstelle Contwig/ Mikrosimulation der Vorzugsvariante

Die **Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (BBW)** wurde bereits 2022/2024 von der Autobahn GmbH des Bundes damit beauftragt, die vorhandenen Defizite an der AS Contwig im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu analysieren und darauf aufbauend Optimierungsmaßnahmen zu entwickeln, mit denen sowohl die heutige als auch die zukünftige Verkehrsnachfrage leistungsfähig und sicher abgewickelt werden kann. Die ergänzende Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2022 zur Optimierung der Anschlussstelle Contwig mit integrierter Mikrosimulation wurde im August 2025 durch

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

die Ingenieurgesellschaft mbH Brilon Bondzio Weiser aktualisiert. Im Rahmen der Verkehrsprognose war dabei berücksichtigen, dass das ZFO in den nächsten Jahren eine Erweiterung der Verkaufsfläche um etwa 8.500 m² plant. Darüber hinaus befinden sich verschiedene Potentialflächen im Umfeld der Anschlussstelle Contwig, welche zukünftig gewerblich und industriell erschlossen werden sollen. Das Verkehrsaufkommen im Prognosefall setzt sich aus der Überlagerung der Grundbelastung (=Analyse 2025) mit dem Neuverkehrsaufkommen durch die Erweiterung des ZFO und dem Neuverkehrsaufkommen der lokalen Strukturentwicklungen im Umfeld der AS Contwig zusammen (vgl. Abbildung 41).

Aufgrund des geringen Knotenpunktabstandes der beiden Knotenpunkte der AS Contwig sowie des Turbokreises treten bereits heute gegenseitige Wechselwirkungen (Pulkbildung, Rückstaus) auf. Für eine realistische Beurteilung der zukünftigen Verkehrsabläufe wurde daher der Einsatz eine Mikrosimulation erforderlich. Mit der Mikrosimulation lassen sich die Wechselwirkungen benachbarter Knotenpunkte bereits in der Planung von Maßnahmen berücksichtigen.

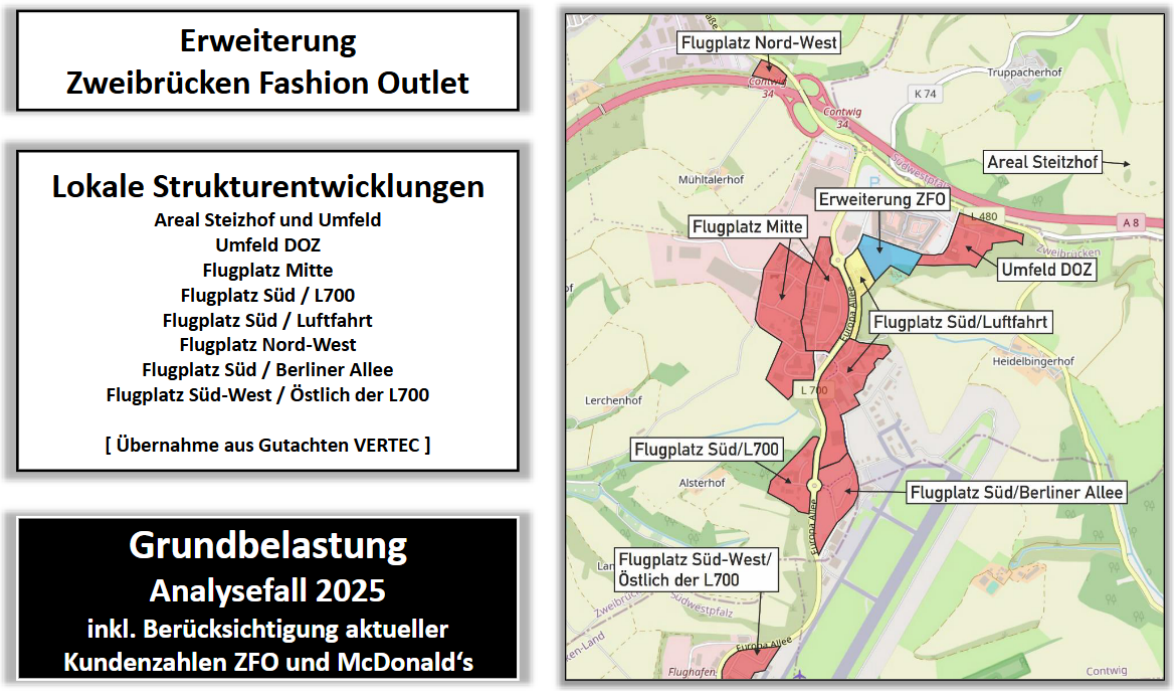


Abbildung 41: Verkehrsaufkommen 2035, BBW 2025.

Als kurzfristige und einfach umsetzbare Maßnahme zur Optimierung der heutigen Verkehrssituation an der AS Contwig mit zeitweise auftretenden Rückstaus bis auf die Autobahn wurde die Einrichtung eines Rechtseinbiegegebotes von der südlichen Autobahnrampe empfohlen. Mittlerweile ist diese Verkehrsführung in Betrieb. Langfristig ist diese Maßnahme jedoch nicht ausreichend, um auch das zukünftige Verkehrsaufkommen aller bekannten Potenzialflächen sowie den mit der geplanten Erweiterung des ZFO zusätzlich zu erwartenden Verkehr leistungsfähig und sicher abzuwickeln. Daher wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zur AS Contwig die vollständige Signalisierung der beiden Knotenpunkte der AS Contwig und der zweistreifige Ausbau der beiden Autobahnrampen empfohlen.

Sowohl die VERTEC-Erhebung 2021 als auch die BBW-Erhebung am 29.05.2022 fanden unter pandemiebedingt unterdurchschnittlichem Kundenaufkommen im ZFO statt. Zur belastbaren Bemessung der AS Contwig wurde das auf das Outlet entfallende Verkehrsaufkommen in der BBW-Untersuchung deshalb pauschal um rd. 50 % am Werktag und um rd. 85 % am Sonntag angehoben, um auf das Vor-

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Corona-Niveau zurückzukalibrieren. Damit liegt der Dimensionierung der AS Contwig eine konservative, zur sicheren Seite hin angehobene Eingangsgröße zugrunde.

Im Unterschied zu den vorangegangenen Verkehrsuntersuchungen (BBW und Vertec) kann die Potenzialfläche „Truppacher Höhe“ im Bauleitplanverfahren zum ZFO vernachlässigt werden, da dem Zweckverband Zweibrücken zurzeit kein realistischer Entwicklungszeitraum dieses Areals bekannt ist. Da die Planung der Erschließung der Truppacher Höhe lediglich in Grundzügen vorliegt und aktuell kein Bauleitplanverfahren anhängig bzw. zeitlich absehbar ist, fehlt die Planrechtfertigung, um die Truppacher Höhe aktuell mit abbilden zu können.

Die höchsten stündlichen Knotenstrombelastungen treten an der AS Contwig in zwei Zeitfenstern auf: in der Nachmittagsspitzenstunde eines Normalwerktages (Überlagerung Berufs- und Outletverkehr) sowie am verkaufsoffenen Sonntag in der Anreisespitze zwischen 13 und 18 Uhr. Aus dem Vergleich von Werktag und Sonntag ist die werktägliche Nachmittagsspitzenstunde aufgrund der hohen Grundbelastung insgesamt maßgebend für die Knotenpunktbemessung. Der Sonntag wurde gleichwohl gesondert betrachtet, weil verkehrliche Rückstaubildungen bis auf die Autobahnrampe in der Vergangenheit überwiegend an verkaufsoffenen Sonntagen aufgetreten sind und die zeitlich sehr konzentrierte An- und Abreise (Öffnungszeit 13–18 Uhr) verkehrlich eigene Anforderungen stellt. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurden für den Sonntag-Lastfall zusätzlich Verkehrszuwächse aus den Potentialflächen berücksichtigt.

Die Begutachtung baut auf der aktuellen Verkehrsuntersuchung zur „Erweiterung des Fashion Outlet Centers Zweibrücken“ vom Büro Vertec (August 2025) auf und stellt die Ergebnisse einer ergänzenden verkehrstechnischen Überprüfung des geplanten Ausbaustandes für die beiden Knotenpunkte der Anschlussstelle Contwig unter Berücksichtigung einer aktualisierten Verkehrsprognose sowie unter Beachtung der vorhandenen Wechselwirkungen durch die Nachbarknotenpunkte dar (vgl. Abbildung 42).

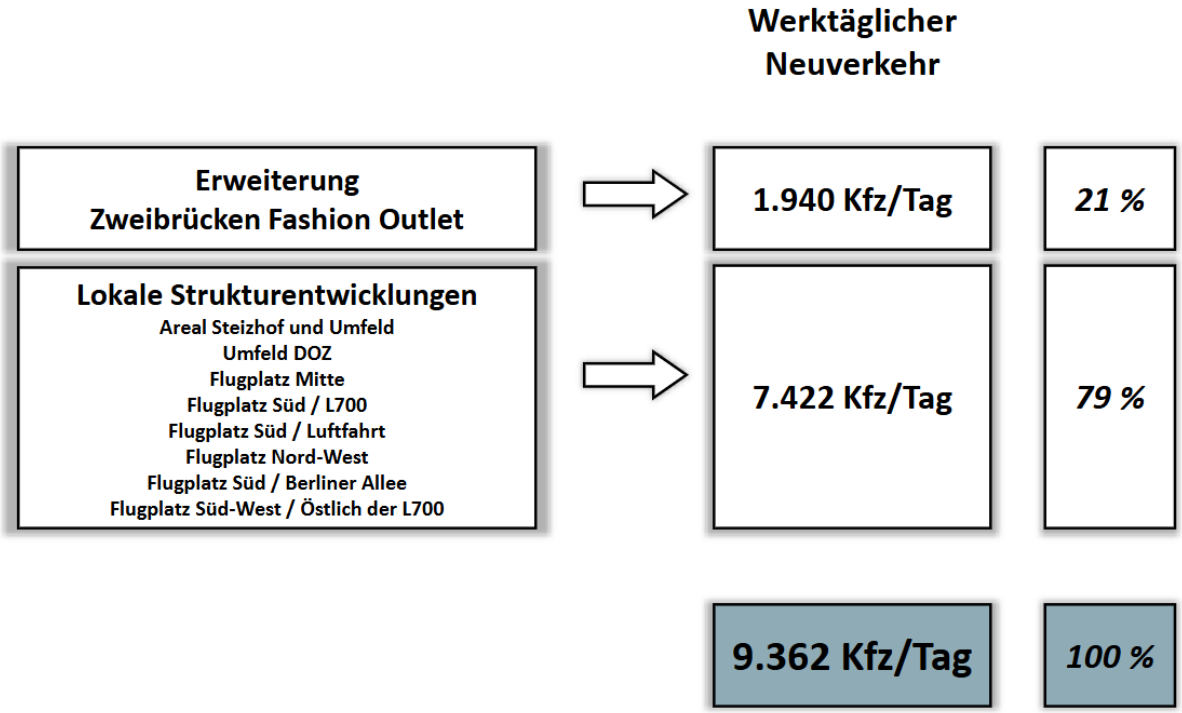


Abbildung 42: Verkehrsprognose für die Flächenentwicklungen im Umfeld der AS Contwig, BBW 2025.

Im Rahmen der vorangegangenen verkehrstechnischen Untersuchungen zur Optimierung der AS Contwig wurde aufgezeigt, dass die beiden Knotenpunkte der AS Contwig ausgebaut und vollständig

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

signalisiert werden müssen, um die zukünftige Verkehrsnachfrage an beiden Knotenpunkten leistungsfähig und sicher abwickeln zu können. Baulich sind an beiden Knotenpunkten die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Herstellung Rechtsabbiegefahrstreifen von der L 480 in die Autobahnrampe
- Herstellung Rechtsabbiegefahrstreifen in der Autobahnrampe

Die beiden Linksabbiegestreifen auf der L 480 zum Pendlerparkplatz und zur Autobahn nördlich der nördlichen Autobahnanschlussstelle verbleiben im Bestand. Dies gilt ebenso für den Turbokreisverkehr L 480 / L 700 (KP 3) sowie für den Kreisverkehr L 480 / K 74 (KP 4). Der beschriebene Ausbaustand stellt die Vorzugsvariante dar (vgl. Abbildung 43).

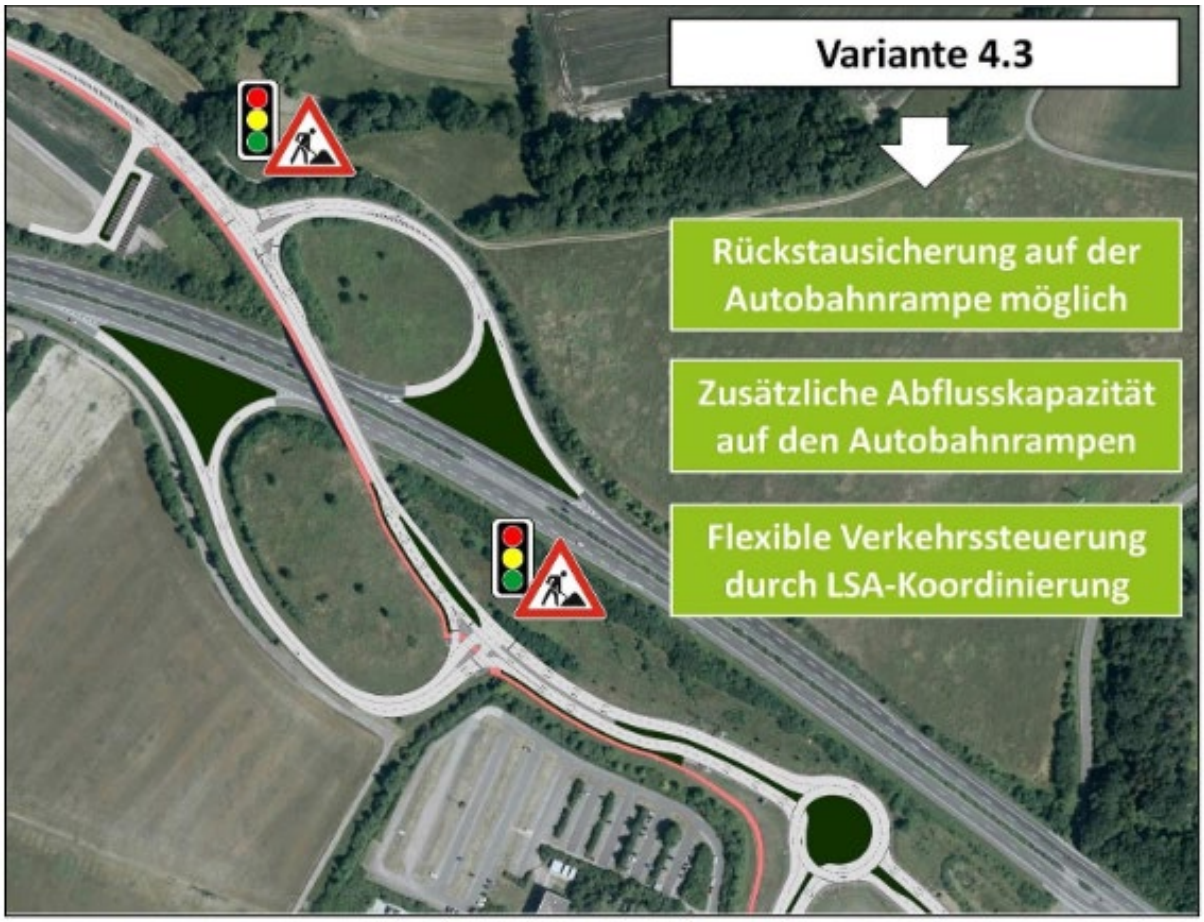


Abbildung 43: Vorzugsvariante zum Ausbau der AS Contwig – Verkehrsführung und Betriebsformen der Knotenpunkte (BBW, 2025).

Die Prüfung und Bewertung der Verkehrsqualität für die Verkehrsführung der Vorzugsvariante erfolgte mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrsflusssimulationsmodells für die Verkehrsbelastungen in der maßgebenden Spitzenstunde, die in der vorliegenden Situation am Nachmittag eines Werktages auftreten. Die Simulation wurde mit 20 unterschiedlichen Startzufallszahlen durchgeführt und hinsichtlich verschiedener Kennwerte der Verkehrsqualität ausgewertet. Als Ergebnis der Simulation wurden an den Knotenpunkten für alle relevanten Fahrbeziehungen die jeweils auftretenden Zeitverluste pro Fahrzeug gemessen. Die nachfolgend pro Knotenpunkt dargestellten Säulendiagramme zeigen die Verlustzeiten (in s/Fz) für die Spitzenstunde im Prognose-Planfall 2030. Die pro Knoten-

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

punkt dargestellten Werte zeigen jeweils das Mittel aus 20 Simulationsläufen für die einzelnen Fahrstreifen. Im Vergleich zwischen den analytischen Berechnungsergebnissen (vgl. Anlagen) und den Simulationsergebnissen treten insbesondere für die Hauptströme der L 480 Abweichungen auf, die aus der Pulkbildung der beiden Signalanlagen resultieren.

Die Signalprogramme der beiden Signalanlagen wurden mit einer Umlaufzeit von 90 Sekunden angesetzt und bestmöglich aufeinander abgestimmt (Koordinierung), um die Anzahl an Haltevorgängen und damit auch die Rückstaulängen zu reduzieren. Die Simulationsergebnisse sind dabei als maßgebend anzusehen, da sie auch die knotenpunktübergreifenden Einflüsse auf die jeweiligen Verlustzeiten für die einzelnen Fahrstreifen berücksichtigen.

Die detaillierte verkehrstechnische Prüfung der Vorzugsvariante kommt zu dem folgenden Ergebnis:

- Die beiden Lichtsignalanlagen können die zukünftigen Verkehrsmengen (inkl. aller bekannter Flächenentwicklungen im Umfeld) leistungsfähig abwickeln.
- In der maßgebenden werktäglichen Nachmittagsspitzenstunde bieten die beiden Knotenpunkte eine befriedigende Verkehrsqualität (Stufe C).
- Die empfohlenen Aufstellbereiche in den beiden Autobahnrampen durch die zusätzlichen Abbiegefahrstreifen sorgen für einen weitestgehend flüssigen Verkehrsablauf.
- Das Linkseinbiegen vom P&R-Parkplatz ist bei dem zukünftigen Verkehrsaufkommen auf der L 480 sowie der Rückstaubildung an der Signalanlage in Fahrtrichtung ZFO in den Spitzenstunden jederzeit möglich.

Fazit:

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen an der Autobahnschlussstelle Contwig hat sich unter Berücksichtigung einer Ganzjahresauswertung der Kundenzahlen aus dem Jahr 2024 für das ZFO gegenüber den ursprünglichen Annahmen um etwa 15% reduziert. Die Vorzugsvariante der Verkehrsführung kann das zukünftige Verkehrsaufkommen in den werktäglichen Spitzenstunden jederzeit problemlos und mit einer mindestens befriedigenden Verkehrsqualität (Stufe C) abwickeln. Ausreichende Kapazitätsreserven zur Aufnahme weiterer Verkehrszuwächse sind noch vorhanden.

Die ausgeführten Verkehrsuntersuchungen und die damit einhergehenden Schlussfolgerungen zum Knotenpunktausbau der AS Contwig (s. Vorzugsvariante) bilden die Grundlage der nachfolgend dargestellten Genehmigungsentwürfe für die planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des Bebauungsplans.

Ausgangslage: Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Knotenpunkt Nord

Maßnahmenbeschreibung

Die vorliegende Planung beinhaltet den Umbau der nördlichen Anschlussstelle Contwig der BAB 8 an die Landesstraße 480 bei Zweibrücken. Ziel der Ausbaumaßnahme ist neben der Steigerung der Verkehrssicherheit eine Steigerung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes. Die Planung umfasst neben dem Bau einer Lichtsignalanlage im Einmündungsbereich auch eine bauliche Erweiterung der nördlichen Rampe zur A 8 um einen Fahrstreifen. Die Bundesautobahn 8 (BAB 8) verläuft von der luxemburgischen Grenze kommend in südöstlicher Richtung durch Zweibrücken und endet mit einer Gesamtlänge von ca. 505 km an der Grenze zu Österreich. Die Landesstraße 480 beginnt an der Landesstraße 469 im Stadtgebiet von Zweibrücken, überquert im Bereich der Anschlussstelle Contwig die A 8 und endet mit der Einmündung in die Landesstraße 478 westlich der Ortslage Großsteinhausen. Kostenträger für die geplanten baulichen Maßnahmen ist das Land Rheinland-Pfalz sowie die

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Autobahn GmbH gemäß Vereinbarung. Vorhabenträger der Maßnahme ist der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken -ZEF-.

Im Zuge des Ausbaus der Anschlussstelle Contwig (NK 6710 067) werden die Landesstraße 480 im Zuge der Steinhauser Straße sowie die nördlichen und südlichen Anbindungsrampen an die A 8 ausgebaut und damit in ihrer verkehrlichen Funktion verbessert. Bei der Anschlussstelle Contwig handelt es sich um ein halbes Kleeblatt mit diagonaler Quadrantenbelegung und Ausfahrten vor bzw. hinter dem Kreuzungsbauwerk über die A 8. Zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der nördlichen Anschlussstelle wird im Einmündungsbereich eine Lichtsignalanlage errichtet, diese Lichtsignalanlage wird im Zuge einer Ausführungsplanung im Detail geplant und dimensioniert. Die L 480 muss aus diesem Grunde in geringem Umfang ummarkiert werden. Weiterhin wird am östlichen Fahrbahnrand der Landesstraße aus Richtung Outlet Center eine ca. 50 m lange Abbiegespur angebaut. Diese beginnt hinter dem nördlichen Widerlager des Überführungsbauwerkes über die A 8 (BW-Nr. 6710 660) und erhält eine Fahrbahnbreite von 3,75 m. Die nördliche Anbindungsrampe an die A 8 wird auf einer Länge von ca. 180 m und um einen Fahrstreifen erweitert. Der nördliche Fahrbahnrand wird zum Schutz der vorhandenen Böschungsbepflanzung angehalten, die Verbreiterung um einen Fahrstreifen erfolgt in südlicher Richtung in das Anschlussohr hinein. Da der Abfahrtsast der Anbindungsrampe in einem guten baulichen Zustand ist, erfolgt der Umbau zwischen Bau-km 0+080 und dem Bauende im Hocheinbau. Dabei wird die vorhandene Fahrbahndecke abgefräst und bei Bedarf eine bituminöse Ausgleichsschicht aufgebracht. Abschließend erfolgt das Aufbringen einer neuen Deckschicht.

Die Verbreiterung im Bereich des Auffahrtsastes erfolgt im konventionellen Vollausbau. Im Einmündungsbereich zur L 480 werden ein Fahrbahnteiler sowie eine Dreiecksinsel errichtet. Die Auffahrt zur Autobahn erhält aufgrund der von Schwerverkehrsfahrzeugen benötigten Fläche eine Breite von 4,25 m. Die beiden Abfahrtsrampen (Rechtseinbieger in Richtung Zweibrücken bzw. Linkseinbieger in Richtung Outlet Center) erhalten jeweils eine Breite von 3,75 m und werden durch eine entsprechende Doppelstrich-Markierung sowie eine Sperrfläche von der Auffahrt getrennt. Der Querschnitt der Anbindungsrampe hat somit eine Gesamtbreite von 11,75 m. Als Absturzsicherung werden beidseitige Schutzeinrichtung (Schutzplanken) gemäß RPS 2009 errichtet und an die bestehenden Schutzeinrichtungen angeschlossen. Die geplanten Fahrbahnteiler werden mit Klebeborden F 30x25 eingefasst und mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt zum einen in die bestehenden Entwässerungseinrichtungen in der L 480 sowie breitflächig über die Bankette ins anstehende Gelände.

Die vorhandene Streckencharakteristik im Zuge der L 480 – Steinhauser Straße weist aus Richtung Zweibrücken eine lang gezogene Rechtskurve auf. Vor dem Überführungsbauwerk über die A 8 mündet die nördliche Anschlussrampe zur A 8 von Osten in die Landesstraße ein. Das Bauwerk über die A 8 (BW-Nr. 6710 660) ist in einem baulich guten Zustand und wird angehalten. In der Landesstraße sind Abbiegespuren zur A 8 sowie zu dem Mitfahrerparkplatz „Zweibrücken – L 480“ angeordnet, die Landesstraße hat in diesem Bereich eine Breite von ca. 10,5 m. Am westlichen Fahrbahnrand der Landesstraße verläuft zwischen der Stadt Zweibrücken und dem Fashion Outlet Center ein 3,75 m breiter und mit Asphalt befestigter Rad- und Gehweg. Die ca. 8,50 m breite Anbindungsrampe zur A 8 verläuft ab der Einmündung in die L 480 auf einem Straßendamm in östlicher Richtung und ist beidseitig mit passiven Schutzeinrichtungen gesichert. In der Rampe sind ein Tropfen sowie eine Dreiecksinsel vorhanden. Der Knotenpunkt mit der A 8 ist zurzeit unsignalisiert ausgebaut. Der Knotenpunkt ist zurzeit bereits nicht mehr in der Lage, die in den Spitzenstunden auftretenden Verkehrsmengen sicher und leistungsfähig zu bewältigen, es kommt deshalb immer wieder zu Rückstausituationen in der Rampe bzw. beim Abbiegen von der Landesstraße.

Die durch die Ausbaumaßnahme entstehende Streckencharakteristik im Bereich der Landesstraße 480 weicht von der bestehenden Streckencharakteristik im Plangebiet nur unwesentlich ab. Durch die geplante Rechtsabbiegespur östlich der Landesstraße wird das Abbiegen in die Anschlussrampe

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

zur A 8 verbessert. Mit der Erweiterung der Anschlussrampe um einen Fahrstreifen sowie der Errichtung einer Lichtsignalanlage im Einmündungsbereich zur L 480 kann die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes in erforderlichem Maße gesteigert werden.

Bestehende und zu erwartende Verkehrsverhältnisse

Die Knotenpunktuntersuchungen im Bereich der nördlichen und südlichen Anschlussstelle des Knotenpunktes L 480 / A 8 zeigt, dass sich die Knotenpunkte in den Verkehrsspitzenzeiten im Bereich der Grenzleistungsfähigkeit befinden. Es sind keine Kapazitätsreserven mehr vorhanden. Somit können die Wartezeiten sehr große und streuende Werte annehmen. Durch die Umgestaltung zu einer lichtsignalgeregelten Einmündung ergibt sich sowohl am Vor- als auch am Nachmittag nach HBS die höchste Qualitätsstufe mit deutlichen Reserven. Die Wartezeiten sind minimal und ein Großteil der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Folglich ergibt sich gegenüber den bestehenden Verkehrsverhältnissen eine signifikante Verbesserung der Leistungsfähigkeit, die mittels Mikrosimulation nachgewiesen werden konnte.

Verbesserung der Verkehrssicherheit

Der nördliche Einmündungsbereich L 480 / A 8 weist in Bezug auf die Verkehrssicherheit erhebliche Nachteile auf. Durch die Errichtung einer Lichtsignalanlage im Einmündungsbereich wird das Geschwindigkeitsniveau gesenkt und das Einbiegen- bzw. Abbiegen erleichtert. Durch den Bau zweier Richtungsfahrbahnen in der Anschlussrampe kann die Verkehrssicherheit gesteigert werden.

Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses

Der verkehrsgerechte Ausbau des nördlichen sowie des südlichen Einmündungsbereiches L 480 / A 8 - Anschlussstelle Contwig trägt zu einer Steigerung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Knotenpunkte bei und trägt den vorhandenen sowie den geplanten Strukturentwicklungen im Umfeld des Outlet Centers Rechnung.

Ausbaustandard

Der Entwurf zur Umgestaltung des Einmündungsbereiches der L 480 / A 8 erfolgt in Anlehnung an die „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ (RAL), Ausgabe 2012 sowie die „Richtlinien für die Anlage von Autobahnen“ (RAA), Ausgabe 2008. Ebenfalls Beachtung finden die „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen“ (RStO 12).

Die Landesstraße 480 hat gemäß ihrer verkehrlichen Bedeutung eine regionale Verbindungsfunktion und kann nach der Richtlinie für integrierte Netzgestaltung (RIN, Ausgabe 2008, Tab.6) in die Verbindungsfunktionsstufe LS III eingestuft werden. An der Linienführung der beiden Straßenäste wird im Wesentlichen nichts verändert. Die Anbindungsrampe zur A 8 erhält zur Steigerung der Leistungsfähigkeit einen 3-streifigen Querschnitt mit einer Gesamtbreite von 11,75 m. Die Entwässerung der Rampe erfolgt breitflächig über das Bankett in das anstehende Gelände. Die Entwässerung der Landesstraße erfolgt wie bisher auch in die vorhandenen Straßenabläufe.

Die im vorliegenden Entwurf geplanten Ausbaumaßnahmen im Einmündungsbereich L 480 / A 8 tragen zu einer Steigerung der Verkehrsqualität bei. Ausgehend von der aktuellen Verkehrsuntersuchung aus dem Jahre 2025 ist die aktuelle Knotenpunktsituation mit Qualitätsstufe „F“ in der Nachmittagsspitze zu bewerten. Hier sind keine Kapazitätsreserven mehr vorhanden und der Knotenpunkt

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

ist überlastet. Der Umbau zu einem mit einer Lichtsignalanlage geregelten Knotenpunkt mit zwei Abbiegespuren in der Autobahnabfahrt führt dem Gutachten zufolge zu einer Steigerung der Verkehrsqualität zu Qualitätsstufe „C“. Dies stellt eine erhebliche Verbesserung der Verkehrsqualität im Vergleich zur Bestandssituation dar.

Die Verkehrssicherheit in dem Knotenpunkt wird im Zuge der Umgestaltung gesteigert. Durch die Lichtsignalanlage wird das Geschwindigkeitsniveau gesenkt und damit auch die Ein- und Abbiegevorgänge erleichtert. Durch den Neubau der Rechtsabbiegespur in der Landesstraße sowie die beiden Einbiegespuren in der Anbindungsrampe von der A 8 wird die Verkehrssicherheit im Knotenpunkt um ein weiteres gesteigert. Die erforderlichen Haltesichtweiten im Knotenpunkt können sichergestellt werden.

Linienführung

Die Trasse des verkehrsgerechten Umbaus der Einmündung L 480 / A 8 orientiert sich auf-grund der topographischen Gegebenheiten am Bestand der Landesstraße bzw. der Rampe zur A 8.

Zwangspunkte, die die Linienführung im Grund- und Aufriss maßgeblich bestimmen, sind die vorhandenen Straßentrassen der Landesstraße sowie der Anbindungsrampe. Die Verbreiterung der Rampe erfolgt in südlicher Richtung in das Anschlussohr hinein, der Böschungsbewuchs am nördlichen Fahrbahnrand wird nicht beeinträchtigt. Das nördliche Widerlager des Überführungsbauwerkes der L 480 über die Autobahn (BW-Nr. 6710 660) wird beim Bau der Rechtsabbiegespur beachtet.

Querschnittsgestaltung

Der Fahrbahnquerschnitt der Anschlussrampe wurde unter Berücksichtigung der maßgebenden Regelwerte (RAA) und der zu erwartenden Verkehrsmengen- und Zusammensetzungen festgelegt. Die geplante Regelbreite der beiden Einbiegespuren zum Kreisverkehr beträgt gemäß Darstellung in Anlage 14, Blatt AQ 1 B = 3,75 m, die Zufahrtsrampe zur A 8 wird 4,25 m breit gebaut. Ein durchgeführter elektronischer Schleppkurvennachwies für das Bemessungsfahrzeug „Sattelzug“ zeigt, dass sämtliche Fahrbeziehungen mit ausreichendem Sicherheitsabstand zu den geplanten Randeinfassungen bzw. Fahrbahnteilern sichergestellt werden können. Die Rechtsabbiegespur von der Landesstraße in die Anbindungsrampe zur A 8 erhält eine Breite von B = 3,750 m. Die Entwässerung der Fahrbahnflächen der Anbindungsrampe erfolgt breitflächig über die Bankette ins anstehende Gelände. Die Randeinfassung der Fahrbahnteiler erfolgt mit Flachbordsteinen F 30 x 25 die auf die Fahrbahndecke aufgeklebt werden. Die Planung der Querneigungen, Verwindungen, Anrampungen, Fahrbahnverbreiterungen und -aufweitungen erfolgen - soweit technisch erforderlich - nach den geltenden Richtlinien und Vorschriften.

Die entstehenden Böschungen im Bereich der Anbindungsrampe zur A 8 sowie am Rande der Rechtsabbiegespur der L 480 sollen mit einer Neigung von 1:1,5 ausgebildet und begrünt werden. Die bestehende Dammböschung muss unter Berücksichtigung der Empfehlungen des noch zu erstellenden Bodengutachten zur Böschungssicherung abgetreppt werden.

Als Hindernisse im Seitenraum sind die vorhandenen passiven Schutzeinrichtungen sowie die vorhandenen Böschungsbepflanzungen zu nennen. Zudem befinden sich im Plangebiet mehrere ehemalige Bunkeranlagen, diese haben jedoch einen ausreichenden Abstand zu den geplanten Umbaumaßnahmen.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Knotenpunkte, Wegeanschlüsse und Zufahrten

Die Umgestaltung zu einer signalisierten Einmündung dient zum einen der Steigerung der Verkehrssicherheit und zum anderen der Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes. Die frühzeitige Erkennbarkeit des Knotenpunktes wird durch in die Anschlussäste hinein reichende Fahrbahnteiler gewährleistet.

Die Einmündung im Bereich der nördlichen Anschlussstelle wird zur Steigerung der Leistungs-fähigkeit eine Lichtsignalanlage installiert, eine Detailplanung dieser Anlage erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die Fahrbahnflächen werden mit Asphalt befestigt, die Fahrbahnteiler werden mit Flachborden 30x25 als Klebebordstein eingefasst. Die erforderlichen Sichtfelder für Halte- und Anfahrsichtweite können gewährleistet werden. Die Befahrbarkeit des Einmündungsbereiches wurde durch einen rechnergestützten Schleppkurvennachweis für alle Fahrbeziehungen mit dem Bemessungsfahrzeug Sattelzug durchgeführt und kann sichergestellt werden.

Der vorhandene, die Landesstraße 480 begleitende Geh- und Radweg wird im Zuge der Umgestaltung des Knotenpunktes baulich nicht verändert. Weitere Fuß- und Radverkehrsführungen werden nicht vorgesehen. Die Zufahrt zu dem östlich der Einmündung gelegenen Mitfahrerparkplatz wird beibehalten.

Baugrund

Für die geplante Baustrecke liegen noch keine Untersuchungen des Baugrundes sowie der vorhandenen befestigten Fahrbahnoberflächen vor. Im Zuge der Baumaßnahme wird im Bereich der Auffahrtsrampe zur A 8 Erdauftrag in geringem Umfang notwendig, da diese über den bestehenden Dammkörper hinausreicht. Bei der Baudurchführung sind die geltenden Richtlinien und Vorschriften für den Umgang mit belasteten Aushubmassen zu beachten. Die geplanten Baumaßnahmen verursachen nach Abgleich mit dem Altablagerungskataster keine bodenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen. Sollten jedoch bei der Baudurchführung unerwartete Kontaminationen bekannt werden bzw. zu Tage treten, sind die zuständigen Stellen zu unterrichten.

Entwässerung

Die Entwässerung der Fahrbahnflächen der Anbindungsrampe in Dammlage erfolgt breitflächig über die Bankette in das anstehende Gelände. In den Bereichen der geplanten Fahrbahnteiler werden gemäß Plandarstellung Straßenabläufe in die Asphaltdecke eingebaut und über Anschlussleitungen ins Gelände abgeleitet, die exakte Festlegung der Lage der Straßenabläufe erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung. Im Auslaufbereich der Anschlussleitungen werden als Erosionsschutz Steinschüttungen eingebaut. Ausgewiesene oder geplante Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen auf den Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die Prognoseberechnungen (nach Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets) zu Luftschadstoffen von LOHMEYER (Juni 2025) führen zu folgenden Ergebnissen:

Für den Prognosenullfall sind die höchsten NO2-Gesamtbelastungen entlang der bestehenden Autobahn A 8 mit NO2-Immissionen bis 15 µg/m³ am Fahrbahnrand prognostiziert.

Entlang der L 480 von der Anschlussstelle bis zum Factory Outlet Center sind aufgrund von Überlagerungswirkungen der verkehrsbedingten Freisetzungen der A 8, der L 480 sowie der Kreisverkehre

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

flächig NO2-Immissionen bis 13 µg/m³ berechnet. Entlang der Europa Allee (L 700) westlich des Factory Outlet Centers und im Bereich der bestehenden Stellplatzanlagen des Factory Outlet Centers sind NO2-Immissionen bis 12 µg/m³, nahe des nördlichen Kreisverkehrs bis 13 µg/m³ ermittelt.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit entscheidend ist, ob die ermittelten Immissionen zu Überschreitungen der Grenzwerte an beurteilungsrelevanten Gebäuden, z. B. Wohnbebauung, führen. An der zum Factory Outlet Center und den zuführenden Straßen nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Bebauung sind im Prognosenullfall NO2-Gesamtbelastungen unter 12 µg/m³ berechnet. Der geltende Grenzwert der 39. BImSchV für NO2-Jahresmittelwerte von 40 µg/m³ wird im Prognosenullfall im Bezugsjahr 2023 an der bestehenden Bebauung im Betrachtungsgebiet deutlich unterschritten.

Auch im Planfall werden die deutlichsten NO2-Immissionen entlang der Autobahn A 8 mit Konzentrationen bis 16 µg/m³ berechnet. Entlang der L 480 von der Anschlussstelle bis zum Factory Outlet Center sind flächig NO2-Immissionen bis 14 µg/m³ mit geringen Erhöhungen gegenüber dem Prognosenullfall berechnet. Entlang der Europa Allee (L 700) westlich des Factory Outlet Centers und im Bereich der Stellplatzanlagen sind NO2-Immissionen bis 13 µg/m³, nahe des nördlichen Kreisverkehrs bis 14 µg/m³ mit geringen Erhöhungen gegenüber dem Prognosenullfall ermittelt; das trifft auch auf Abschnitte der L 700 südlich des Factory Outlet Centers zu.

An der zum Factory Outlet Center und den zuführenden Straßen nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Bebauung sind auch im Planfall mit Erweiterung des Factory Outlet Centers NO2-Gesamtbelastungen unter 13 µg/m³ bei geringen Erhöhungen gegenüber dem Prognosenullfall berechnet. Der geltende Grenzwert der 39. BImSchV für NO2-Jahresmittelwerte von 40 µg/m³ wird im Planfall im Bezugsjahr 2023 an der bestehenden Bebauung im Betrachtungsgebiet deutlich unterschritten.

Die höchsten PM10-Gesamtbelastungen werden im Prognosenullfall entlang der bestehenden Autobahn A 8 mit PM10-Jahesmittelwerten bis 15 µg/m³ prognostiziert. Entlang der L 480 und der L 700 sind am Fahrbahnrand überwiegend mit der Hintergrundbelastung vergleichbare PM10-Konzentrationen bis 14 µg/m³, an Kreisverkehren und Kreuzungen bis 15 µg/m³ ermittelt.

Auch im Planfall werden die deutlichsten PM10-Immissionen entlang der Autobahn A 8 mit Konzentrationen bis 15 µg/m³ berechnet. Entlang der L 480 und der L 700 sind auch im Planfall am Fahrbahnrand überwiegend mit der Hintergrundbelastung vergleichbare PM10-Konzentrationen bis 14 µg/m³, an Kreisverkehren und Kreuzungen bis 16 µg/m³ prognostiziert; die Änderungen der PM10-Jahresmittelwerte gegenüber dem Prognosenullfall sind als gering zu bezeichnen.

Damit sind im Planfall und im Prognosenullfall an der bestehenden Bebauung und innerhalb des Betrachtungsgebietes PM10-Jahresmittelwerte prognostiziert, die den geltenden Grenzwert der 39. BImSchV für PM10-Jahresmittelwerte von 40 µg/m³ und den Schwellenwert von 29 µg/m³ im Jahresmittel zur Ableitung der PM10-Kurzzeitbelastung (mehr als 35 Tage pro Jahr mit PM10-Tagesmittelwerten über 50 µg/m³) im Betrachtungsgebiet deutlich unterschrei-ten. Für PM2.5-Jahresmittelwerte werden der seit dem Jahr 2015 geltende Grenzwert von 25 µg/m³ gemäß 39. BImSchV und der Richtgrenzwert von 20 µg/m³ sowohl im Prognosenullfall als auch im Planfall im Bezugsjahr 2029 im Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten.

Die Berechnungen für die FFH-Flächen und das Naturschutzgebiet Wahlbacher Heide ergeben, dass für NOx-Jahresmittelwerte der kritische Wert zum Schutz der Vegetation von 30 µg/m³ im Jahresmittel im Prognosenullfall und im Planfall 2035 unterschritten wird.

Im Planfall 2035 sind in den FFH-Flächen und in dem Naturschutzgebiet Wahlbacher Heide nahe der A 8 nur geringe Zunahmen der verkehrsbedingten Stickstoffeinträge unter 0.3 kg/(ha*a) berechnet. Die schalltechnische Begutachtung durch das Ingenieurbüro FIRU GfI aus Oktober 2025 kommt zu folgendem Ergebnis:

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken	FIRU
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	

Am nächstgelegenen Bürogebäude verursacht der von den zu ändernden Verkehrswegen ausgehende Verkehrslärm Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht werden eingehalten und deutlich unterschritten.

Innerhalb der 59 dB(A)-Isophone am Tag und der 49 dB(A)-Isophone in der Nacht befinden sich keine weiteren Gebäude mit störempfindlichen Nutzungen.

Der von den zu ändernden Verkehrswegen ausgehende Verkehrslärm verursacht keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen der zu ändernden Straßenabschnitte sind nicht erforderlich.

Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche

Durch die geplante Aufweitung des Knotens kommt es zu einer Zunahme an versiegelter Fläche im Umfang von rd. 490 m². Auf rund 60 m² besteht die Möglichkeit eines Rückbaus/einer Entsiegelung, sodass eine tatsächliche Neuversiegelung auf rund 430 m² entsteht. Betroffen sind wie bereits erwähnt bereits veränderte Böden. Die Straßenverbreiterung bedingt, dass die angrenzenden Böschungsflächen neu profiliert werden müssen. Es kommt in den betroffenen Bereichen zu Aufschüttungen. Da dort bereits künstliche Aufschüttungen bestehen und die Flächen wieder begrünt werden, sind die Wirkungen auf den Boden vernachlässigbar. Die Neuversiegelung stellt einen planungs- und entscheidungsrelevanten Eingriff dar und ist zu kompensieren. Diesbezüglich ist zu beachten, dass der Knoten innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A)“ liegt, der in dem betreffenden Bereich bereits Verkehrsflächen in größerem Umfang zulässt, wenn auch räumlich etwas versetzt zu den geplanten Aufweitungen. Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden die Verkehrsflächen bilanziert und in ein umfassendes Kompensationskonzept integriert. Diese sieht vor, die Auswirkungen der Versiegelung durch die Entwicklung von Magerwiesen auf Ackerflächen zu kompensieren. Dem geplanten Ausbau des Knoten Nord kann daraus eine Teilfläche zugeordnet werden.

In Bezug auf das Schutzgut Fläche sind aufgrund der nach Baurecht bereits zulässigen Verkehrsflächen und der Tatsache, dass es sich um eine geringfügige Ertüchtigung eines bestehenden Knotens handelt, keine erheblichen Auswirkungen zu prognostizieren.

Umweltauswirkungen Wasser

Im Zuge des Umbaus des Knoten Nord kann, wie auch bisher, eine breitflächige Versickerung der künftig anfallenden Oberflächenabflüsse erfolgen. Zusätzliche bauliche Maßnahmen werden damit nicht notwendig. Eine Prüfung im Hinblick auf Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie wurde durchgeführt (Fachbeitrag WRRL, durchgeführt durch Schönhofen Ingenieure, vgl. Anlagen 9b und 9c), mit dem Ergebnis, dass keine bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf den Oberflächenwasserkörper „Unterer Schwarzbach“ und den Grundwasserkörper „Schwarzbach 2“ zu erwarten sind.

Der Schwarzbach ist mehr als 1,7 km vom Vorhaben entfernt. Die Entwässerung der Fahrbahn der Anbindungsrampe sowie der Fahrbahnteiler werden über Straßenabläufe in das angrenzende Gelände abgeleitet. Aufgrund der geringen Wassermenge ist keine Belastung des Oberflächenwasserkörpers abzuleiten. Es entsteht daher keine Phasing out-Verpflichtung. Eine Verschlechterung des chemischen Zustands der Oberflächenwasserkörper „Unterer Schwarzbach“ ist deshalb nicht zu erwarten.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Im Hinblick auf den Grundwasserkörper sind aufgrund der hohen Oberflächenabstände des Grundwassers (60 m) und die im Verhältnis zur Gesamtgröße der Grundwasserkörper nur geringfügige Neuversieglung (430 m²) keine schädlichen Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand des GWK zu erwarten.

Hinsichtlich des chemischen Zustands des GWK gilt dies sinngemäß, sofern folgende bautechnischen Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden:

- Die Baustelleneinrichtung ist so vorzunehmen, dass eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen ist. Auf der Baustelle sind zugelassene Ölbindemittel vorzuhalten.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten ist größte Sorgfalt anzuwenden. Abfüllvorgänge dürfen nur über Auffangwannen erfolgen. Betankungen sind ständig zu überwachen. Im Bereich der Hilfsstützungen sind sämtliche Arbeiten mit gefährlichen Stoffen in Gewässernähe kategorisch auszuschließen.
- Im Bereich der Baugruben auf den zu bauenden Rampen sind die Betriebs- und Hydrauliksysteme der zum Einsatz kommenden Baumaschinen vor Beginn der Arbeiten auf ihre Dichtigkeit zu überprüfen und zu protokollieren.
- Reparaturen, Wartungsarbeiten und Betankungen der Baumaschinen haben auf versiegelten Flächen zu erfolgen. Ist dies aus verschiedenen Gründen nicht möglich, sind Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, die ein Aus- bzw. Überlaufen des Kraftstoffes ins Erdreich verhindern (Folien, Wannen etc.).
- Tritt während der Baumaßnahme ein wassergefährdender Stoff aus, so ist dies unverzüglich der unteren Wasserbehörde, der nächsten allgemeinen Ordnungsbehörde oder der Polizei zu melden, wenn der Stoff in ein Gewässer, eine Abwasseranlage oder in den Boden einzudringen droht.

Umweltauswirkungen Klima und Luft

Auswirkungen auf das Lokalklima: Der Ausstoß von Treibhausgasen wie auch sonstigen Schadstoffen wird auf Ebene des gesamten Bebauungsplans unter Einbeziehung des Verkehrs und der Verkehrswege ermittelt. Der Knotenumbau selbst trägt zu keiner Veränderung des Verkehrsaufkommens bei. Er verringert tendenziell die Emissionen sogar eher, da er einen reibungsloseren Verkehrsablauf zum Ziel hat.

Umweltauswirkungen Pflanzen

Durch die Neuprofilierung der Böschungen kommt es zu einer Inanspruchnahme von Gehölzbeständen auf rund 470 m². Es handelt sich dabei um jüngere Bestände aus heimischen Baum- und Straucharten. Die Inanspruchnahme ist im Zuge des Knotenumbaus unvermeidbar und kann durch Neupflanzungen nach Fertigstellung kompensiert werden. Neben den Gehölzen werden auch gras-krauteiche Saumstrukturen durch die Umgestaltung überschüttet. Diese Saumstrukturen können nach Fertigstellung und Modellierung der neuen Böschungen durch Ansaat wieder hergestellt werden. Es kommt somit zu keinen schwerwiegenden oder nachhaltigen Biotopverlusten. Geschützte Biotope sind im Wirkraum des Vorhabens keine vorhanden. Baubedingt sind Gefährdungen angrenzender Vegetationsflächen insbesondere der Gehölze möglich, die im schlimmsten Fall auch Verluste nach sich ziehen können. Den baubedingten Gefährdungen kann aber mit Hilfe von Schutzmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Umweltauswirkungen Tiere

Vögel

Der überwiegende Teil des Brutvogelbestandes gilt als Freibrüter, die allgemein häufig vorkommen und relativ anspruchslos an ihren Lebensraum sind. Diese gelten deshalb als allgemein planungsrelevant und es kann von einem Ausweichen in die Umgebungsstrukturen ausgegangen werden. Eine Schädigung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist durch die unvermeidbaren Gehölzrodungen für die Freibrüter nicht zu erwarten. Um eine Tötung von Tieren oder eine Zerstörung von Entwicklungsformen im Zuge der Gehölzrodungen zu vermeiden, darf diese nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Gehölzrodungen sind somit nur im Zeitraum 01.10.- 28.02 durchzuführen. Der Tötungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG tritt dann nicht ein. Eine erhebliche Störung im Sinne von §44 Abs. 1 Nr. BNatSchG kann für die Arten auch ausgeschlossen werden. Die bestehenden Vorbelastungen durch den Verkehrslärm im Bereich der A8 und der L 480 werden durch den zu erwartenden (temporären) Baulärm im Zuge des Knotenumbaus nicht derart intensiviert, dass daraus eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgelöst wird. Für die besonders planungsrelevanten Arten Feldlerche, Neuntöter, Schwarzkehlchen und Star können Gefährdungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die festgestellten Brutplätze liegen alle deutlich außerhalb des Eingriffsbereichs des Vorhabens. Die Eingriffsbereiche stellen zudem keine geeigneten Habitate für die Arten dar. Der Tötungs- und der Schädigungstatbestand tritt für die Arten vorhabenbedingt nicht ein. Hinsichtlich einer erheblichen Störung sind auch in Bezug auf diese Arten die Vorbelastungen durch die A8 und die L480 so hoch, dass sie die baubedingten, temporären Zusatzemissionen deutlich übersteigen.

Reptilien

Die festgestellten Habitate der Mauereidechse liegen im Bereich des Mitfahrparkplatzes. Eingriffe werden dort nicht verursacht. Für die Mauereidechse können vorhabenbedingte Wirkungen ausgeschlossen werden. Die nächstgelegenen Fundorte der Zauneidechse befinden sich im Gehölzsaum östlich des Knotens (jenseits der A8) auf der Truppacher Höhe und damit ebenfalls deutlich außerhalb des Wirkraums des Vorhabens. Eine Gefährdung kann daher auch für die Zauneidechse ausgeschlossen werden. Für die planungsrelevanten Arten Mauereidechse und Zauneidechse treten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein, da im Wirkraum des Vorhaben keine Vorkommen festgestellt wurden.

Fledermäuse

Potenzielle Quartierstrukturen (Spalten) wurden in den Baumbeständen sowie im Bereich des ehemaligen Bunkers identifiziert, gleichwohl dort im Zuge der Erfassungen keine Nachweise und auch keine Hinweise auf eine Quartiernutzung festgestellt wurden. Da die Baumbestände und der Bunker deutlich außerhalb des Eingriffs- und Wirkraum des Vorhabens liegen können Auswirkungen auf Tiere und die lokalen Populationen ausgeschlossen werden. Störungen durch den Baubetrieb sind ebenfalls unwahrscheinlich, da die Bauarbeiten während der Tagesstunden stattfinden und damit keine Wirkungen auf die dämmerungs- und nachtaktiven Tiere hervorgerufen werden. Für die planungsrelevanten Fledermäuse treten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein, da im Wirkraum keine Vorkommen und auch keine Strukturen im Quartierpotenzial festgestellt wurden und baubedingte Störungen nicht entstehen.

Tagfalter/ Heuschrecken

Für alle festgestellten Tagfalter und Heuschreckenarten sind die Verbote des § 44 BNatSchG nicht anzuwenden. Es handelt sich bei allen Arten nicht um Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Im Zuge der Neuprofilierung der Straßenböschung am Knoten Nord werden Saumbereiche beansprucht, die potenziell von den Arten besiedelt werden. Vergleichbare Saumvegetation kann nach Herstellung der neuen Böschung wieder entwickelt werden, sodass die Inanspruchnahme lediglich temporär ist.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Zudem verbleiben in den angrenzenden Flächen innerhalb der Auffahrtsschleife großflächig Vegetationsbestände gleicher Wertigkeit, auf die die Arten ausweichen können. Eine Gefährdung der lokalen Populationen ist daher nicht besorden.

Umweltauswirkungen aufs Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist heute geprägt von Verkehrsflächen. Mit der Aufweitung der Auffahrtsrampe zur A8 ändert sich daran nichts Grundsätzliches. Die für den Landschaftsschutz im Bereich der Tschifflicker Dell wichtigen Gehölzstreifen entlang der Straßenböschung nördlich der Rampe bleiben erhalten und werden auch künftig den Knotenpunkt in Richtung dieses Landschaftsraumes abschirmen.

Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Nördlich des Knoten Nord, unterhalb der bestehenden Straßenböschung befinden sich innerhalb eines Feldgehölzes Reste eines ehemaligen Bunkers des Westwalls. Der Bunker wird durch das Vorhaben nicht tangiert. Sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Es kommt zu keiner Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Waldflächen oder landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

Aufgrund der Entfernung (mind. 2,9 km) können funktionale Beziehungen oder Mitnutzungen (z.B. als Teillebensraum) von den Arten des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Zudem bietet der Planbereich keine geeigneten Habitatstrukturen für die Zielarten des FFH-Gebietes. Gleiches gilt hinsichtlich der Lebensraumtypen. Die im Wirkraum vorhandenen Biotoptypen können keinem der maßgeblichen LRT zugeordnet werden. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Vegetationsbestände im FFH-Gebiet durch Stickstoffdeposition enthält der Fachbeitrag Luftschadstoffe (LOHMEYER 2025) Aussagen. Betrachtungsrelevant ist die FFH-Teilfläche „NSG Wahlbacher Heide“, die östlich unmittelbar an die Autobahn A8 angrenzt. Zu den dort geschützten Lebensraumtypen gehören eine Reihe typischerweise nährstoffarmer Pflanzengesellschaften, die gegenüber Stickstoffdeposition empfindlich sind. Sollte sich das Verkehrsaufkommen dort in einem Maß erhöhen, dass sich Ausmaß und Reichweite dieser Immissionen erheblich erhöhen, sind Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

Immissionsschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum Gewässerschutz

Bei der vorliegenden Planungsmaßnahme werden keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da es sich bei der geplanten Ausbaumaßnahme um keinen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der „Richtlinien für den Lärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes“ (VLärmSchR 97, Kap. VI, 10.1.) handelt.

Maßnahmen in Wassergewinnungsgebieten sind nicht relevant. Das anfallende Straßenoberflächenwasser wird breitflächig in das bestehende Gelände abgeleitet. Ein Verlust an Retentionsraum entsteht durch die geplanten Maßnahmen nicht.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

<u>Schutz und Vermeidungsmaßnahmen</u>

- **S1:** Schutz belebter Bodenschichten nach DIN 18300 und 18320 sowie ZTVEStB 94 (Fassung 97) und ZTVLaStB 05 und Wiederandecken nach Fertigstellung der Baumaßnahme,

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

- **V1:** Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz erfolgen unvermeidbare Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit und damit nur im Zeitraum 1.10 bis 28.02.
- **V2:** Begrenzung der bau- und anlagebedingten Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß.
- **V3:** Zur Vermeidung von Beschädigungen von an das Baufeld angrenzenden Vegetationsbeständen (insbesondere Gehölze) werden Maßnahmen nach DIN 18920 ergriffen. Dies gilt insbesondere für an das Baufeld angrenzende Gehölzbestände.

Ausgleichsmaßnahmen

- **A1:** Entsiegelung nicht mehr benötigter Straßen und sonstiger versiegelter Flächen mit anschließender Begrünung zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen und von Versickerungsflächen (ca. 60 m²).
- **A2:** Lockerung von Böden, die im Zuge der Baumaßnahme verdichtet wurden.
- **A3:** Wiederbegrünung der neuen Böschungsflächen durch Ansaat und Gehölzpflanzung. Die Böschungsflächen sind nach Fertigstellung durch Ansaat einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung zu begrünen. Es ist gebietsheimisches Saatgut des UG 09 zu verwenden. Für die Gehölpflanzungen auf rund 500 m² sind gebietsheimische Gehölzarten des Vorkommensgebietes 4 zu verwenden.

Darüber hinaus erfolgen weitere Kompensationsmaßnahmen planextern in dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A).

Ausgangslage: Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Knotenpunkt Süd

Maßnahmenbeschreibung

Die vorliegende Planung beinhaltet den Umbau der nördlichen Anschlussstelle Contwig der BAB 8 an die Landesstraße 480 bei Zweibrücken. Ziel der Ausbaumaßnahme ist neben der Steigerung der Verkehrssicherheit eine Steigerung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes. Die Planung umfasst neben dem Ausbau der Landesstraße 480 mit Abbiegespuren und Fahrbahnteilern und dem Einbau einer Lichtsignalanlage im Einmündungsbereich auch eine bauliche Erweiterung der südlichen Rampe zur A 8 um einen Fahrstreifen für Rechtseinbieger in Richtung Fashion Outlet Center. Die Bundesautobahn 8 (BAB 8) verläuft von der luxemburgischen Grenze kommend in südöstlicher Richtung durch Zweibrücken und endet mit einer Gesamtlänge von ca. 505 km an der Grenze zu Österreich. Die Landesstraße 480 beginnt an der Landesstraße 469 im Stadtgebiet von Zweibrücken, überquert im Bereich der Anschlussstelle Contwig die A 8 und endet mit der Einmündung in die Landesstraße 478 westlich der Ortslage Großsteinhausen. Kostenträger für die geplanten baulichen Maßnahmen ist das Land Rheinland-Pfalz, die Bundesrepublik Deutschland sowie der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken gemäß Vereinbarung. Vorhabenträger der Maßnahme ist der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken -ZEF-.

Im Zuge des Ausbaus der Anschlussstelle Contwig (NK 6710 067) werden die Landesstraße 480 sowie die nördlichen und südlichen Anbindungsrampen an die A 8 ausgebaut und damit in ihrer verkehrlichen Funktion und Leistungsfähigkeit verbessert. Bei der Anschlussstelle Contwig handelt es sich um ein halbes Kleeblatt mit diagonaler Quadrantenbelegung und Ausfahrten vor bzw. hinter dem Kreuzungsbauwerk über die A 8. Zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der südlichen Anschlussstelle wird im Einmündungsbereich eine Lichtsignalanlage errichtet, diese Lichtsignalanlage wird im Zuge einer

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Ausführungsplanung im Detail geplant und dimensioniert. Die L 480 im Knotenpunktsbereich wird gemäß Plandarstellung in Anlage 5 durch den Neubau von Fahrbahnteilern baulich erweitert – die Ausbaulänge beträgt ca. 265 m. Weiterhin wird am südlichen Fahrbahnrand der Landesstraße aus Richtung Zweibrücken eine ca. 60 m lange Rechtsabbiegespur angebaut. Hinter der Einmündung der Zufahrtsrampe wird eine weitere Einfädelungsspur in östlicher Richtung gebaut, dadurch wird der 4-spurige Querschnitt vom Turbo-Kreisverkehr kommend bis zum Knotenpunkt fortgeführt. Die geplanten Fahrstreifen erhalten eine Breite von 3,75 m, die Entwässerung erfolgt in eine 30 cm breite Entwässerungsrinne bzw. frei über die Bankette ins anstehende Gelände. Die Randeinfassungen im Zuge der Landesstraße 480 (Fahrbahnränder bzw. Fahrbahnteiler) werden durch Flachbordsteine F 30x25 zum Aufkleben hergestellt.

Der aus Richtung Zweibrücken kommende und am südlichen Fahrbahnrand verlaufende Rad- und Gehweg zum Outlet-center wird in einer Breite von B=2,50 m wieder hergestellt und durch einen 1,50 m breiten Sicherheitstrennstreifen von der Fahrbahn abgetrennt. Die südliche Anbindungsrampe an die A 8 wird auf einer Länge von ca. 110 m ausgebaut und um einen Fahrstreifen erweitert. Im Einmündungsbereich zur L 480 werden ein Fahrbahnteiler sowie zwei Dreiecksinseln errichtet. Über diese Einbauten wird der geplante Rad- und Gehweg über die Anschlussrampe zur A 8 überführt. Der Auffahrtsstreifen zur Autobahn erhält aufgrund der von Schwerverkehrsfahrzeugen benötigten Fläche eine Breite von 4,75 m. Die beiden Abfahrtsrampen (Linkseinbieger in Richtung Zweibrücken bzw. Rechtseinbieger in Richtung Outlet Center) erhalten jeweils eine Breite von 4,25 m. Der Querschnitt der Anbindungsrampe hat somit eine Gesamtbreite von 13,25 m. Die geplanten Fahrbahnteiler werden mit Flachborden F 30x25 eingefasst und mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt zum einen in die bestehenden Entwässerungseinrichtungen in der L 480 sowie breitflächig über die Bankette in die vorhandenen Seitengräben.

Die Verbreiterung im Bereich des Auffahrtsastes erfolgt im konventionellen Vollausbau. Im Einmündungsbereich zur L 480 werden ein Fahrbahnteiler sowie eine Dreiecksinsel errichtet. Die Auffahrt zur Autobahn erhält aufgrund der von Schwerverkehrsfahrzeugen benötigten Fläche eine Breite von 4,25 m. Die beiden Abfahrtsrampen (Rechtseinbieger in Richtung Zweibrücken bzw. Linkseinbieger in Richtung Outlet Center) erhalten jeweils eine Breite von 3,75 m und werden durch eine entsprechende Doppelstrich-Markierung sowie eine Sperrfläche von der Auffahrt getrennt. Der Querschnitt der Anbindungsrampe hat somit eine Gesamtbreite von 11,75 m. Als Absturzsicherung werden beidseitige Schutzeinrichtung (Schutzplanken) gemäß RPS 2009 errichtet und an die bestehenden Schutzeinrichtungen angeschlossen. Die geplanten Fahrbahnteiler werden mit Klebeborden F 30x25 eingefasst und mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt zum einen in die bestehenden Entwässerungseinrichtungen in der L 480 sowie breitflächig über die Bankette ins anstehende Gelände.

Die vorhandene Streckencharakteristik im Zuge der L 480 weist aus Richtung Zweibrücken eine lang gezogene Linksskurve auf. Hinter dem Überführungsbauwerk über die A 8 mündet die Anschlussrampe zur A 8 von Süden in die Landesstraße ein. Das Bauwerk über die A 8 (BW-Nr. 6710 660) ist in einem baulich guten Zustand und wird angehalten. In der Landesstraße sind eine Sperrfläche sowie eine Linksabbiegespur zur A 8 angeordnet, die Landesstraße hat in diesem Bereich eine Breite von ca. 11,0 m. Am westlichen Fahrbahnrand der Landesstraße verläuft zwischen der Stadt Zweibrücken und dem Fashion Outlet Center ein 3,75 m breiter und mit Asphalt befestigter Rad- und Gehweg. Die ca. 9,75 m breite Anbindungsrampe zur A 8 verläuft ab der Einmündung in die L 480 in südwestlicher Richtung und ist am südlichen Fahrbahnrand mit passiven Schutzeinrichtungen gesichert. In der Rampe sind ein Tropfen sowie eine Dreiecksinsel vorhanden. Der Knotenpunkt mit der A 8 ist zurzeit unsignalisiert ausgebaut. Der Knotenpunkt ist zurzeit bereits nicht mehr in der Lage, die in den Spitzenstunden auftretenden Verkehrsmengen sicher und leistungsfähig zu bewältigen, es kommt deshalb immer wieder zu Rückstausituationen in der Rampe bzw. beim Abbiegen von der Landesstraße.

Die durch die Ausbaumaßnahme entstehende Streckencharakteristik im Bereich der Landesstraße 480 weicht von der bestehenden Streckencharakteristik im Plangebiet nur unwesentlich ab. Durch

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

die geplanten Fahrbahnteiler zur Trennung der gegenläufigen Verkehrsströme sowie die Abbiegespuren in der Landesstraße wird das Abbiegen in die südliche Anschlussrampe zur A 8 verbessert und in der Leistungsfähigkeit erhöht. Mit der Erweiterung der Anschlussrampe um einen Fahrstreifen sowie der Errichtung einer Lichtsignalanlage im Einmündungsbereich zur L 480 kann die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes in erforderlichem Maße gesteigert werden. Der geplante Rad- und Gehweg zum Outlet Center wird an die neue Straßenführung angepasst und verkehrssicher über den Fahrbahnteiler sowie die beiden Dreiecksinseln im Einmündungsbereich überführt.

Bestehende und zu erwartende Verkehrsverhältnisse

Die Knotenpunktuntersuchungen im Bereich der nördlichen und südlichen Anschlussstelle des Knotenpunktes L 480 / A 8 zeigt, dass sich die Knotenpunkte in den Verkehrsspitzenzeiten im Bereich der Grenzleistungsfähigkeit befinden. Es sind keine Kapazitätsreserven mehr vorhanden. Somit können die Wartezeiten sehr große und streuende Werte annehmen. Durch die Umgestaltung zu einer lichtsignalgeregelten Einmündung ergibt sich sowohl am Vor- als auch am Nachmittag nach HBS die höchste Qualitätsstufe mit deutlichen Reserven. Die Wartezeiten sind minimal und ein Großteil der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Folglich ergibt sich gegenüber den bestehenden Verkehrsverhältnissen eine signifikante Verbesserung der Leistungsfähigkeit, die mittels Mikrosimulation nachgewiesen werden konnte.

Verbesserung der Verkehrssicherheit

Der südliche Einmündungsbereich L 480 / A 8 weist in Bezug auf die Verkehrssicherheit erhebliche Nachteile auf. Durch die Errichtung einer Lichtsignalanlage im Einmündungsbereich wird das Geschwindigkeitsniveau gesenkt und das Einbiegen- bzw. Abbiegen erleichtert. Durch den Bau einer zusätzlichen Abbiegespur in der Anschlussrampe für den Rechtseinbiegestrom in Richtung FOC (Spuraddition in der L 480) kann die Verkehrssicherheit gesteigert werden.

Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses

Der verkehrsgerechte Ausbau des nördlichen sowie des südlichen Einmündungsbereiches L 480 / A 8 - Anschlussstelle Contwig trägt zu einer Steigerung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Knotenpunkte bei und trägt den vorhandenen sowie den geplanten Strukturentwicklungen im Umfeld des Outlet Centers Rechnung.

Ausbaustandard

Der Entwurf zur Umgestaltung des südlichen Einmündungsbereiches der L 480 / A 8 erfolgt in Anlehnung an die „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ (RAL), Ausgabe 2012 sowie die „Richtlinien für die Anlage von Autobahnen“ (RAA), Ausgabe 2008. Ebenfalls Beachtung finden die „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen“ (RStO 12).

Die Landesstraße 480 hat gemäß ihrer verkehrlichen Bedeutung eine regionale Verbindungsfunktion und kann nach der Richtlinie für integrierte Netzgestaltung (RIN, Ausgabe 2008, Tab.6) in die Verbindungsfunktionsstufe LS III eingestuft werden. An der Linienführung der beiden Straßenäste wird im Wesentlichen nichts verändert. Die Anbindungsrampe zur A 8 erhält zur Steigerung der Leistungsfähigkeit einen 3-streifigen Querschnitt mit einer Gesamtbreite von 13,25 m. Die Entwässerung der Rampe erfolgt breitflächig über das Bankett in das anstehende Gelände. Die Entwässerung der Landesstraße 480 erfolgt in die geplanten Straßenabläufe sowie eine geplante Entwässerungsmulde am nördlichen Fahrbahnrand.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Die im vorliegenden Entwurf geplanten Ausbaumaßnahmen im Einmündungsbereich L 480 / A 8 tragen zu einer Steigerung der Verkehrsqualität bei. Ausgehend von der aktuellen Verkehrsuntersuchung aus dem Jahre 2025 ist die aktuelle Knotenpunktsituation mit Qualitätsstufe „F“ in der Nachmittagsspitze zu bewerten. Hier sind keine Kapazitätsreserven mehr vorhanden und der Knotenpunkt ist überlastet. Der Umbau zu einem mit einer Lichtsignalanlage geregelten Knotenpunkt mit zwei Abbiegespuren in der Autobahnabfahrt führt dem Gutachten zufolge zu einer Steigerung der Verkehrsqualität zu Qualitätsstufe „C“. Dies stellt eine erhebliche Verbesserung der Verkehrsqualität im Vergleich zur Bestandssituation dar.

Die Verkehrssicherheit in dem Knotenpunkt wird im Zuge der Umgestaltung gesteigert. Durch die Lichtsignalanlage wird das Geschwindigkeitsniveau gesenkt und damit auch die Ein- und Abbiegevorgänge erleichtert. Durch den Neubau der Rechtsabbiegespur in der Landesstraße sowie die beiden Einbiegespuren in der Anbindungsrampe von der A 8 wird die Verkehrssicherheit im Knotenpunkt um ein weiteres gesteigert. Die erforderlichen Haltesichtweiten im Knotenpunkt können sichergestellt werden.

Linienführung

Die Trasse des verkehrsgerechten Umbaus der Einmündung L 480 / A 8 orientiert sich auf-grund der topographischen Gegebenheiten am Bestand der Landesstraße bzw. der Rampe zur A 8. Der Rad- und Gehweg südlich der Landesstraße 480 wird an die neue Straßenführung angepasst und durch einen 1,50 m breiten Sicherheitstrennstreifen von der Verkehrsfläche des motorisierten Verkehrs abgetrennt.

Zwangspunkte, die die Linienführung im Grund- und Aufriss maßgeblich bestimmen, sind die vorhandenen Straßentrassen der Landesstraße sowie der Anbindungsrampe. Die Verbreiterung der Rampe erfolgt in südlicher Richtung in das Anschlussohr hinein, der Böschungsbewuchs am nördlichen Fahrbahnrand wird nicht beeinträchtigt. Das nördliche Widerlager des Überführungsbauwerkes der L 480 über die Autobahn (BW-Nr. 6710 660) wird beim Bau der Rechtsabbiegespur beachtet.

Querschnittsgestaltung

Der Fahrbahnquerschnitt der Anschlussrampe wird unter Berücksichtigung der maßgebenden Regelwerte (RAA und RAL) und der zu erwartenden Verkehrsmengen- und Zusammensetzungen festgelegt. Die Fahrspuren im Zuge der Landesstraße erhalten eine Regelbreite von B = 3,75 m. Die Rechtsabbiegespur von der Landesstraße aus Richtung Zweibrücken in die Anbindungsrampe zur A 8 sowie die Linksabbieger aus Richtung FOC erhalten ebenfalls eine Breite von B = 3,75 m. Die Querneigung der Landesstraße erfolgt, unter Beachtung des Kurvenradius R=280 und der Bestandsfahrbahn, mit 3,50 % zur Kurveninnenseite.

Die beiden Einbiegespuren der Anbindungsrampe in die Landesstraße erhalten eine Fahrspurbreite von 4,25 m, der Auffahrtsast zur A 8 wird aufgrund des Kurvenradius von R = 50,0 m in einer Breite von 4,75 m errichtet. Ein durchgeführter elektronischer Schleppkurvennachwies für das Bemessungsfahrzeug „Sattelzug“ zeigt, dass sämtliche Fahrbeziehungen mit ausreichendem Sicherheitsabstand zu den geplanten Randeinfassungen bzw. Fahrbahnteilern sichergestellt werden können. Die Querneigung der Anbindungsrampe zur A 8 erfolgt, unter Beachtung des Kurvenradius R=50 und der Bestandsfahrbahn, mit 5,00 % zur Kurveninnenseite.

Der geplante Rad- und Gehweg südlich der Landesstraße erhält eine asphaltierte Breite von B = 2,50 m, der begrünte Sicherheitstrennstreifen zwischen Fahrbahn und Rad- und Gehweg wird 1,50 m breit gebaut. Die Entwässerung der Landesstraße erfolgt in die geplanten Straßenabläufe sowie in eine

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

geplante Entwässerungsmulde am nördlichen Fahrbahnrand. Im Bereich des westlichen Fahrbahnteilers erfolgt die Entwässerung der Fahrbahn über Bordöffnungen in die begrünte und ausgemuldete Fläche des Teilers. Die Entwässerung der Fahrbahnflächen der Anbindungsrampe erfolgt breitflächig über die Bankette ins anstehende Gelände bzw. wie bisher in die vorhandenen Entwässerungsmulden. Die Randeinfassung der Fahrbahnteiler erfolgt mit Flachbordsteinen F 30 x 25, die auf die Fahrbahndecke aufgeklebt werden.

Die Planung der Querneigungen, Verwindungen, Anrampungen, Fahrbahnverbreiterungen und -aufweitungen erfolgen - soweit technisch erforderlich - nach den geltenden Richtlinien und Vorschriften.

Die entstehenden Böschungen im Bereich der Anbindungsrampe zur A 8 sowie am Rande der L 480 sollen mit einer Regelneigung von 1:1,5 ausgebildet und begrünt werden.

Als Hindernisse im Seitenraum sind die vorhandenen und geplanten passiven Schutzeinrichtungen sowie die geplanten Schilderpfosten und Masten für die wegweisende und verkehrsregelnde Beschilderung zu nennen.

Knotenpunkte, Wegeanschlüsse und Zufahrten

Die Umgestaltung zu einer signalisierten Einmündung dient zum einen der Steigerung der Verkehrssicherheit und zum anderen der Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes. Die frühzeitige Erkennbarkeit des Knotenpunktes wird durch in die Anschlussäste hinein reichende Fahrbahnteiler gewährleistet.

Im Bereich der südlichen Anschlussstelle wird zur Steigerung der Leistungsfähigkeit eine Licht-signalanlage installiert, eine Detailplanung dieser Anlage erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die Fahrbahnflächen werden mit Asphalt befestigt, die Fahrbahnteiler werden mit Flachborden 30x25 als Klebebordstein eingefasst. Die erforderlichen Sichtfelder für Halte- und Anfahrsichtweite können gewährleistet werden. Die Befahrbarkeit des Knotenpunktes wurde durch einen rechnergestützten Schleppkurvennachweis für alle Fahrbeziehungen mit dem Bemessungsfahrzeug Sattelzug durchgeführt und kann sichergestellt werden.

Der vorhandene, die Landesstraße 480 begleitende Geh- und Radweg wird im Zuge der Um-gestaltung des Knotenpunktes baulich an die neuen Straßentrassen angepasst. Weitere Fuß-und Radverkehrsführungen werden nicht vorgesehen. Die Zufahrt zu dem östlich der Einmündung gelegenen Mitfahrerparkplatz wird beibehalten.

Baugrund

Für die geplante Baustrecke liegen noch keine Untersuchungen des Baugrundes sowie der vorhandenen befestigten Fahrbahnoberflächen vor. Im Zuge der Baumaßnahme wird im Bereich der Auffahrtsrampe zur A 8 Erdauftrag in geringem Umfang notwendig, da diese über den bestehenden Dammkörper hinausreicht. Bei der Baudurchführung sind die geltenden Richtlinien und Vorschriften für den Umgang mit belasteten Aushubmassen zu beachten. Die geplanten Baumaßnahmen verursachen nach Abgleich mit dem Altablagerungskataster keine bodenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen. Sollten jedoch bei der Baudurchführung unerwartete Kontaminationen bekannt werden bzw. zu Tage treten, sind die zuständigen Stellen zu unterrichten.

Entwässerung

Die Entwässerung der Fahrbahnflächen sowie der Seitenflächen im Zuge der L 480 erfolgt größtenteils über Straßenabläufe und Anschlussleitungen in das zu erweiternde Rückhaltebecken im Bereich

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

des Turbokreisels an der L 480. Zwischen Bau-km 0+105 und 0+185 entwässert die Fahrbahn der Landesstraße über geöffnete Bordanlagen in die ausgemuldete Fläche des Fahrbahnteilers, in der Querriegel zur Verzögerung des Abflusses eingebaut werden. Eine Entlastung bei Starkregenereignissen erfolgt über eine Anschlussleitung in die geplante Entwässerungsleitung DN 200 in Richtung RRB L 480. Die vorhandene Entwässerungsleitung MP DN 200 in der Landesstraße 480 zwischen Bau-km 0+210 und Bau-km 0+330 wird abgebrochen und unter der geplanten Entwässerungsmulde am nördlichen Fahrbahnrand neu hergestellt. Die Entwässerung der Fahrbahnflächen der Anbindungsrampe zur A 8 erfolgt breitflächig über die Bankette in die vorhandenen Entwässerungsmulden. Das vorhandene Schachtbauwerk in der Rampe bei Bau-km 0+116 wird nach Möglichkeit angehalten und in der Höhe an die neue Fahrbahnoberfläche angepasst. Die beidseitigen Entwässerungsrinnen an den Fahrbahnrändern entwässern am linken Fahrbahnrand über das Bankett ins Gelände bzw. am rechten Fahrbahnrand in die Mulde. Die Entwässerung des geplanten Rad- und Gehweges erfolgt breitflächig über die Bankette ins anstehende Gelände bzw. im Bereich ab der Einmündung in eine geplante Entwässerungsmulde in östlicher Richtung. Im Auslaufbereich von Entwässerungsleitungen ins Gelände werden als Erosionsschutz Steinschüttungen der Klasse CP 90/250 eingebaut.

Ausgewiesene oder geplante Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen auf den Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die Prognoseberechnungen (nach Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets) zu Luftschadstoffen von LOHMEYER (Juni 2025) führen zu folgenden Ergebnissen:

Für den Prognosenullfall sind die höchsten NO2-Gesamtbelastungen entlang der bestehenden Autobahn A 8 mit NO2-Immissionen bis 15 µg/m³ am Fahrbahnrand prognostiziert.

Entlang der L 480 von der Anschlussstelle bis zum Factory Outlet Center sind aufgrund von Überlagerungswirkungen der verkehrsbedingten Freisetzungen der A 8, der L 480 sowie der Kreisverkehre flächig NO2-Immissionen bis 13 µg/m³ berechnet. Entlang der Europa Allee (L 700) westlich des Factory Outlet Centers und im Bereich der bestehenden Stellplatzanlagen des Factory Outlet Centers sind NO2-Immissionen bis 12 µg/m³, nahe des nördlichen Kreisverkehrs bis 13 µg/m³ ermittelt.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit entscheidend ist, ob die ermittelten Immissionen zu Überschreitungen der Grenzwerte an beurteilungsrelevanten Gebäuden, z. B. Wohnbebauung, führen. An der zum Factory Outlet Center und den zuführenden Straßen nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Bebauung sind im Prognosenullfall NO2-Gesamtbelastungen unter 12 µg/m³ berechnet. Der geltende Grenzwert der 39. BImSchV für NO2-Jahresmittelwerte von 40 µg/m³ wird im Prognosenullfall im Bezugsjahr 2023 an der bestehenden Bebauung im Betrachtungsgebiet deutlich unterschritten.

Auch im Planfall werden die deutlichsten NO2-Immissionen entlang der Autobahn A 8 mit Konzentrationen bis 16 µg/m³ berechnet. Entlang der L 480 von der Anschlussstelle bis zum Factory Outlet Center sind flächig NO2-Immissionen bis 14 µg/m³ mit geringen Erhöhungen gegenüber dem Prognosenullfall berechnet. Entlang der Europa Allee (L 700) westlich des Factory Outlet Centers und im Bereich der Stellplatzanlagen sind NO2-Immissionen bis 13 µg/m³, nahe des nördlichen Kreisverkehrs bis 14 µg/m³ mit geringen Erhöhungen gegenüber dem Prognosenullfall ermittelt; das trifft auch auf Abschnitte der L 700 südlich des Factory Outlet Centers zu.

An der zum Factory Outlet Center und den zuführenden Straßen nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Bebauung sind auch im Planfall mit Erweiterung des Factory Outlet Centers NO2-Gesamtbelastungen unter 13 µg/m³ bei geringen Erhöhungen gegenüber dem Prognosenullfall berechnet. Der geltende Grenzwert der 39. BImSchV für NO2-Jahresmittelwerte von 40 µg/m³ wird im Planfall im Bezugsjahr 2023 an der bestehenden Bebauung im Betrachtungsgebiet deutlich unterschritten.

Die höchsten PM10-Gesamtbelastungen werden im Prognosenullfall entlang der bestehenden Autobahn A 8 mit PM10-Jahesmittelwerten bis 15 µg/m³ prognostiziert. Entlang der L 480 und der L 700

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

sind am Fahrbahnrand überwiegend mit der Hintergrundbelastung vergleichbare PM10-Konzentrationen bis 14 µg/m³, an Kreisverkehren und Kreuzungen bis 15 µg/m³ ermittelt.

Auch im Planfall werden die deutlichsten PM10-Immissionen entlang der Autobahn A 8 mit Konzentrationen bis 15 µg/m³ berechnet. Entlang der L 480 und der L 700 sind auch im Planfall am Fahrbahnrand überwiegend mit der Hintergrundbelastung vergleichbare PM10-Konzentrationen bis 14 µg/m³, an Kreisverkehren und Kreuzungen bis 16 µg/m³ prognostiziert; die Änderungen der PM10-Jahresmittelwerte gegenüber dem Prognosenullfall sind als gering zu bezeichnen.

Damit sind im Planfall und im Prognosenullfall an der bestehenden Bebauung und innerhalb des Betrachtungsgebietes PM10-Jahresmittelwerte prognostiziert, die den geltenden Grenzwert der 39. BImSchV für PM10-Jahresmittelwerte von 40 µg/m³ und den Schwellenwert von 29 µg/m³ im Jahresmittel zur Ableitung der PM10-Kurzzeitbelastung (mehr als 35 Tage pro Jahr mit PM10-Tagesmittelwerten über 50 µg/m³) im Betrachtungsgebiet deutlich unterschrei-ten. Für PM2.5-Jahresmittelwerte werden der seit dem Jahr 2015 geltende Grenzwert von 25 µg/m³ gemäß 39. BImSchV und der Richtgrenzwert von 20 µg/m³ sowohl im Prognosenullfall als auch im Planfall im Bezugsjahr 2029 im Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten.

Die Berechnungen für die FFH-Flächen und das Naturschutzgebiet Wahlbacher Heide ergeben, dass für NOx-Jahresmittelwerte der kritische Wert zum Schutz der Vegetation von 30 µg/m³ im Jahresmittel im Prognosenullfall und im Planfall 2035 unterschritten wird.

Im Planfall 2035 sind in den FFH-Flächen und in dem Naturschutzgebiet Wahlbacher Heide nahe der A 8 nur geringe Zunahmen der verkehrsbedingten Stickstoffeinträge unter 0.3 kg/(ha*a) berechnet. Die schalltechnische Begutachtung durch das Ingenierbüro FIRU GfI aus Oktober 2025 kommt zu folgendem Ergebnis:

Am nächstgelegenen Bürogebäude verursacht der von den zu ändernden Verkehrswegen ausgehende Verkehrslärm Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht werden eingehalten und deutlich unterschritten.

Innerhalb der 59 dB(A)-Isophone am Tag und der 49 dB(A)-Isophone in der Nacht befinden sich keine weiteren Gebäude mit störempfindlichen Nutzungen.

Der von den zu ändernden Verkehrswegen ausgehende Verkehrslärm verursacht keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen der zu ändernden Straßenabschnitte sind nicht erforderlich.

Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche

Durch die geplante Aufweitung des Knotens kommt es zu einer Zunahme an versiegelter Fläche im Umfang von rd. 490 m². Auf rund 60 m² besteht die Möglichkeit eines Rückbaus/einer Entsiegelung, sodass eine tatsächliche Neuversiegelung auf rund 430 m² entsteht. Betroffen sind wie bereits erwähnt bereits veränderte Böden. Die Straßenverbreiterung bedingt, dass die angrenzenden Böschungsflächen neu profiliert werden müssen. Es kommt in den betroffenen Bereichen zu Aufschüttungen. Da dort bereits künstliche Aufschüttungen bestehen und die Flächen wieder begrünt werden, sind die Wirkungen auf den Boden vernachlässigbar. Die Neuversiegelung stellt einen planungs- und entscheidungsrelevanten Eingriff dar und ist zu kompensieren. Diesbezüglich ist zu beachten, dass der Knoten innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) liegt, der in dem betreffenden Bereich bereits Verkehrsflächen in größerem Umfang zulässt, wenn auch räumlich etwas versetzt zu den geplanten Aufweitungen. Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden die Verkehrsflächen bilanziert und in ein umfassendes Kompensationskonzept integriert. Diese

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

sieht vor, die Auswirkungen der Versiegelung durch die Entwicklung von Magerwiesen auf Ackerflächen zu kompensieren. Dem geplanten Ausbau des Knoten Nord kann daraus eine Teilfläche zugeordnet werden.

In Bezug auf das Schutzgut Fläche sind aufgrund der nach Baurecht bereits zulässigen Verkehrsflächen und der Tatsache, dass es sich um eine geringfügige Ertüchtigung eines bestehenden Knotens handelt, keine erheblichen Auswirkungen zu prognostizieren.

Umweltauswirkungen Wasser

Eine Prüfung im Hinblick auf Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie wurde durchgeführt (Fachbeitrag WRRL, durchgeführt durch Schönhofen Ingenieure, vgl. Anlagen 9 b und 9 c), mit dem Ergebnis, dass keine bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf den Oberflächenwasserkörper „Unterer Hornbach“ zu erwarten sind. Anfallendes Oberflächenwasser kann teilweise in der freien Fläche versickern. Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern im Bereich des Vorhabens (Hornbach 2,21 km vom Vorhaben entfernt) ist eine Beeinträchtigung des Oberflächenwasserkörpers auszuschließen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ergeben sich keine relevanten Beeinträchtigungen im Sinne der WRRL für den Grundwasserkörper „Hornbach“. Die Grundwasserschichten weisen im Bereich des Vorhabens einen Grundwasserflurabstand von ca. 60m auf. Unter Einhaltung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zum Grundwasser ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserkörper auszuschließen.

In der Gesamtbewertung ist für das Vorhaben „A 8 / L 480 - Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd)“ zu konstatieren, dass die Bewirtschaftungsziele für den OWK „Unterer Hornbach“ sowie für den GWK „Hornbach“ gemäß Wasserrahmenrichtlinie nicht nachteilig und im projektspezifischen Fall in keinster Weise verändert werden.

Umweltauswirkungen Klima und Luft

Auswirkungen auf das Lokalklima: Der Ausstoß von Treibhausgasen wie auch sonstigen Schadstoffen wird auf Ebene des gesamten Bebauungsplans unter Einbeziehung des Verkehrs und der Verkehrswege ermittelt. Der Knotenumbau selbst trägt zu keiner Veränderung des Verkehrsaufkommens bei. Er verringert tendenziell die Emissionen sogar eher, da er einen reibungsloseren Verkehrsablauf zum Ziel hat.

Umweltauswirkungen Pflanzen

Durch die Neuprofilierung der Böschungen kommt es zu einer Inanspruchnahme von Gehölzbeständen auf rund 470 m². Es handelt sich dabei um jüngere Bestände aus heimischen Baum- und Straucharten. Die Inanspruchnahme ist im Zuge des Knotenumbaus unvermeidbar und kann durch Neupflanzungen nach Fertigstellung kompensiert werden. Neben den Gehölzen werden auch gras-krauteiche Saumstrukturen durch die Umgestaltung überschüttet. Diese Saumstrukturen können nach Fertigstellung und Modellierung der neuen Böschungen durch Ansaat wieder hergestellt werden. Es kommt somit zu keinen schwerwiegenden oder nachhaltigen Biotopverlusten. Geschützte Biotope sind im Wirkraum des Vorhabens keine vorhanden. Baubedingt sind Gefährdungen angrenzender Vegetationsflächen insbesondere der Gehölze möglich, die im schlimmsten Fall auch Verluste nach sich ziehen können. Den baubedingten Gefährdungen kann aber mit Hilfe von Schutzmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Umweltauswirkungen Tiere

Vögel

Der überwiegende Teil des Brutvogelbestandes gilt als Freibrüter, die allgemein häufig vorkommen und relativ anspruchslos an ihren Lebensraum sind. Diese gelten deshalb als allgemein planungsrelevant und es kann von einem Ausweichen in die Umgebungsstrukturen ausgegangen werden. Eine Schädigung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist durch die unvermeidbaren Gehölzrodungen für die Freibrüter nicht zu erwarten. Um eine Tötung von Tieren oder eine Zerstörung von Entwicklungsformen im Zuge der Gehölzrodungen zu vermeiden, darf diese nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Gehölzrodungen sind somit nur im Zeitraum 01.10.- 28.02 durchzuführen. Der Tötungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG tritt dann nicht ein. Eine erhebliche Störung im Sinne von §44 Abs. 1 Nr. BNatSchG kann für die Arten auch ausgeschlossen werden. Die bestehenden Vorbelastungen durch den Verkehrslärm im Bereich der A8 und der L 480 werden durch den zu erwartenden (temporären) Baulärm im Zuge des Knotenumbaus nicht derart intensiviert, dass daraus eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgelöst wird. Für die besonders planungsrelevanten Arten Feldlerche, Neuntöter, Schwarzkehlchen und Star können Gefährdungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die festgestellten Brutplätze liegen alle deutlich außerhalb des Eingriffsbereichs des Vorhabens. Die Eingriffsbereiche stellen zudem keine geeigneten Habitate für die Arten dar. Der Tötungs- und der Schädigungstatbestand tritt für die Arten vorhabenbedingt nicht ein. Hinsichtlich einer erheblichen Störung sind auch in Bezug auf diese Arten die Vorbelastungen durch die A8 und die L480 so hoch, dass sie die baubedingten, temporären Zusatzemissionen deutlich übersteigen.

Reptilien

Die festgestellten Habitate der Mauereidechse liegen im Bereich des Mitfahrparkplatzes. Eingriffe werden dort nicht verursacht. Für die Mauereidechse können vorhabenbedingte Wirkungen ausgeschlossen werden. Die nächstgelegenen Fundorte der Zauneidechse befinden sich im Gehölzsaum östlich des Knotens (jenseits der A8) auf der Truppacher Höhe und damit ebenfalls deutlich außerhalb des Wirkraums des Vorhabens. Eine Gefährdung kann daher auch für die Zauneidechse ausgeschlossen werden. Für die planungsrelevanten Arten Mauereidechse und Zauneidechse treten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein, da im Wirkraum des Vorhaben keine Vorkommen festgestellt wurden.

Fledermäuse

Potenzielle Quartierstrukturen (Spalten) wurden in den Baumbeständen sowie im Bereich des ehemaligen Bunkers identifiziert, gleichwohl dort im Zuge der Erfassungen keine Nachweise und auch keine Hinweise auf eine Quartiernutzung festgestellt wurden. Da die Baumbestände und der Bunker deutlich außerhalb des Eingriffs- und Wirkraum des Vorhabens liegen können Auswirkungen auf Tiere und die lokalen Populationen ausgeschlossen werden. Störungen durch den Baubetrieb sind ebenfalls unwahrscheinlich, da die Bauarbeiten während der Tagesstunden stattfinden und damit keine Wirkungen auf die dämmerungs- und nachtaktiven Tiere hervorgerufen werden. Für die planungsrelevanten Fledermäuse treten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein, da im Wirkraum keine Vorkommen und auch keine Strukturen im Quartierpotenzial festgestellt wurden und baubedingte Störungen nicht entstehen.

Tagfalter/ Heuschrecken

Für alle festgestellten Tagfalter und Heuschreckenarten sind die Verbote des § 44 BNatSchG nicht anzuwenden. Es handelt sich bei allen Arten nicht um Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Im

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Zuge der Neuprofilierung der Straßenböschung am Knoten Nord werden Saumbereiche beansprucht, die potenziell von den Arten besiedelt werden. Vergleichbare Saumvegetation kann nach Herstellung der neuen Böschung wieder entwickelt werden, sodass die Inanspruchnahme lediglich temporär ist. Zudem verbleiben in den angrenzenden Flächen innerhalb der Auffahrtsschleife großflächig Vegetationsbestände gleicher Wertigkeit, auf die die Arten ausweichen können. Eine Gefährdung der lokalen Populationen ist daher nicht besorden.

Umweltauswirkungen aufs Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist heute geprägt von Verkehrsflächen. Mit der Aufweitung der Auffahrtsrampe zur A8 ändert sich daran nichts Grundsätzliches. Die für den Landschaftsschutz im Bereich der Tschifflicker Dell wichtigen Gehölzstreifen entlang der Straßenböschung nördlich der Rampe bleiben erhalten und werden auch künftig den Knotenpunkt in Richtung dieses Landschaftsraumes abschirmen.

Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Nördlich des Knoten Nord, unterhalb der bestehenden Straßenböschung befinden sich innerhalb eines Feldgehölzes Reste eines ehemaligen Bunkers des Westwalls. Der Bunker wird durch das Vorhaben nicht tangiert. Sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Es kommt zu keiner Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Waldflächen oder landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

Aufgrund der Entfernung (mind. 2,9 km) können funktionale Beziehungen oder Mitnutzungen (z.B. als Teillebensraum) von den Arten des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Zudem bietet der Planbereich keine geeigneten Habitatstrukturen für die Zielarten des FFH-Gebietes. Gleiches gilt hinsichtlich der Lebensraumtypen. Die im Wirkraum vorhandenen Biotoptypen können keinem der maßgeblichen LRT zugeordnet werden. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Vegetationsbestände im FFH-Gebiet durch Stickstoffdeposition enthält der Fachbeitrag Luftschadstoffe (LOHMEYER 2025) Aussagen. Betrachtungsrelevant ist die FFH-Teilfläche „NSG Wahlbacher Heide“, die östlich unmittelbar an die Autobahn A8 angrenzt. Zu den dort geschützten Lebensraumtypen gehören eine Reihe typischerweise nährstoffarmer Pflanzengesellschaften, die gegenüber Stickstoffdeposition empfindlich sind. Sollte sich das Verkehrsaufkommen dort in einem Maß erhöhen, dass sich Ausmaß und Reichweite dieser Immissionen erheblich erhöhen, sind Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

Immissionsschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum Gewässerschutz

Bei der vorliegenden Planungsmaßnahme werden keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da es sich bei der geplanten Ausbaumaßnahme um keinen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der „Richtlinien für den Lärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes“ (VLärmSchR 97, Kap. VI, 10.1.) handelt.

Maßnahmen in Wassergewinnungsgebieten sind nicht relevant. Das anfallende Straßenoberflächenwasser wird zum Teil breitflächig in das bestehende Gelände abgeleitet bzw. über Straßenabläufe mit Anschlussleitungen dem vorhandenen Regenrückhaltebecken an der L 480 eingeleitet.

Dieses Becken muss baulich erweitert und um eine Reinigungsstufe ergänzt werden

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Schutz und Vermeidungsmaßnahmen

- **S1:** Schutz belebter Bodenschichten nach DIN 18300 und 18320 sowie ZTVEStB 94 (Fassung 97) und ZTVLaStB 05 und Wiederandecken nach Fertigstellung der Baumaßnahme,
- **V1:** Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz erfolgen unvermeidbare Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit und damit nur im Zeitraum 1.10 bis 28.02.
- **V2:** Begrenzung der bau- und anlagebedingten Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß.
- **V3:** Zur Vermeidung von Beschädigungen von an das Baufeld angrenzenden Vegetationsbeständen (insbesondere Gehölze) werden Maßnahmen nach DIN 18920 ergriffen. Dies gilt insbesondere für an das Baufeld angrenzende Gehölzbestände.

Ausgleichsmaßnahmen

- **A1:** Entsiegelung nicht mehr benötigter Straßen und sonstiger versiegelter Flächen mit anschließender Begrünung zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen und von Versickerungsflächen (ca. 60 m²).
- **A2:** Lockerung von Böden, die im Zuge der Baumaßnahme verdichtet wurden.
- **A3:** Wiederbegrünung der neuen Böschungsflächen durch Ansaat und Gehölzpflanzung. Die Böschungsflächen sind nach Fertigstellung durch Ansaat einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung zu begrünen. Es ist gebietsheimisches Saatgut des UG 09 zu verwenden. Für die Gehölpflanzungen auf rund 500 m² sind gebietsheimische Gehölzarten des Vorkommensgebietes 4 zu verwenden.

Darüber hinaus erfolgen weitere Kompensationsmaßnahmen planextern in dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A).

6.2.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Originärer Auslöser des Planungserfordernisses für den vorliegenden Bebauungsplan des ZEF und die Stadt Zweibrücken im Zuge des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ sind die Absichten von VIA das bestehenden Outlet-Center zu erweitern *(„sobald“).* Die hier aufgeführten Verkehrsuntersuchungen haben verdeutlicht, dass die Belange des Verkehrs gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB durch die Erweiterung negativ beeinflusst werden und ein städtebaulicher Handlungsbedarf besteht. Die Verkehrsingenieure haben fachgutachterlich herausgearbeitet, wie die Verkehrsprobleme der Outlet-Erweiterung und der Strukturentwicklungen im Umfeld gelöst werden können.

Der plangebende ZEF hat die verkehrlichen Belange auf Basis der Fachbeiträge umfassend ermittelt und bewertet. Es wurde nachvollziehbar dargelegt, dass der Umsetzung der Bauleitplanung keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen.

Als Ergebnis wurde die vollständige Signalisierung der beiden Knotenpunkte der AS Contwig und der zweistreifige Ausbau der beiden Autobahnrampen empfohlen. Nach fachlicher Abstimmung mit den

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

zuständigen Behörden (Autobahn GmbH, Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz) kann dieser Empfehlung aus Sicht der Plangeberin gefolgt werden.

Das Planungserfordernis des ZEF erstreckt sich inhaltlich *(„soweit“)* nicht nur auf den Erweiterungsbereich des FOC, sondern auch auf die Flächen, die für eine gesicherte Verkehrserschließung benötigt werden. Das Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die Verkehrsflächen im Umfeld der A 8/ L 480 ist aus Sicht des ZEF insgesamt stringent hergeleitet worden. Somit ist der Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs (s. Kapitel 2.1) gemäß § 9 (7) BauGB für den Bereich der Verkehrsflächen ebenfalls hinreichend begründet und stützt sich auf die Genehmigungsentwürfe der Knotenpunkte Nord und Süd.

Die verkehrlichen Untersuchungen belegen die für die Ermittlungsebene der Bauleitplanung hinreichende Plausibilität einer Bebaubarkeit des Plangebietes gem. der Städtebaulichen Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im Zuge des förmlichen Beteiligungsverfahrens wurden zu den verkehrlichen Grundlagen Einwendungen vorgetragen, insbesondere zur Erhebungsmethodik, zur Berücksichtigung des Corona-Effekts, zur Bezugsgröße der Spitzentagbetrachtung und zum Wegfall der Potentialfläche ‚Truppacher Höhe‘. Diese Einwendungen wurden durch die Fachgutachter VERTEC und BBW im Rahmen ergänzender Stellungnahmen vom 12.05.2026 (Anlage 4c) bzw. 13.05.2026 (BBW) fachlich gewürdigt. Die Klarstellungen bestätigen, dass die Erhebungen videogestützt erfolgten und nicht arithmetisch gemittelt, sondern auf das höhere Tagesniveau harmonisiert wurden; dass der Corona-Effekt durch eine an Betreiberdaten kalibrierte Hochsetzung der Besucher- und Verkehrsmengen (+ rd. 13 % im VERTEC-Modell; + rd. 50 % am Werktag bzw. + rd. 85 % am Sonntag in der BBW-Untersuchung zur AS Contwig) konsistent berücksichtigt wurde; dass die werktägliche Nachmittagsspitzenstunde die maßgebende Bemessungsgröße der AS Contwig ist; und dass die Vorzugsvariante an der AS Contwig in einer eigenständigen Mikrosimulation auch unter Berücksichtigung der ‚Truppacher Höhe‘ als leistungsfähig nachgewiesen wurde. Die Plangeberin schließt sich diesen Klarstellungen ausdrücklich an. Die verkehrlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind damit nach Auffassung der Plangeberin vollständig ermittelt und bewertet (§ 2 Abs. 3 BauGB); die durch die ZFO-Erweiterung und die Strukturentwicklungen im Umfeld induzierten Verkehre werden durch die im Bebauungsplan festgesetzte Vorzugsvariante an der AS Contwig (planfeststellungsersetzende Teilbereiche) bewältigt.

Der plangebende ZEF erachtet die fachgutachterlichen Ermittlungen und Empfehlungen für den weiteren Fortgang ihrer Planung als plausibel und konzeptleitend und berücksichtigt diese mit nachfolgendem Lösungsansatz:

Die fachgutachterliche Empfehlung zum Ausbau der AS Contwig (Knoten Süd und Nord) und die konkretisierende Straßen- und Entwässerungsplanung des Büros Schönhofen berücksichtigt der ZEF in Festsetzungen von Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im nordwestlichen Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

6.3 Baugrund und Bodenschutz

6.3.1 Ausgangslage

Auf Ebene der Bauleitplanung ist zu klären, inwieweit durch die Planumsetzung am Standort Belange des Bodenschutzes betroffen sind. In dem Fachgutachten zum Bodenschutz (Fachbeitrag des Ingenieurbüro Roth & Partner gem. Anlage 7) wurde die aktuelle Situation im Projektgebiet aufbereitet. Auf dieser Grundlage wurden anhand des Plankonzeptes dessen zukünftige Auswirkungen auf den Bodenschutz untersucht und beurteilt.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Darüber hinaus ist in dem Bericht „Baugrunderkundung und Gründungsberatung“ des Ingenieurbüros Roth + Partner bereits 2023 ermittelt worden, ob das Baugebiet auch bautechnisch für die Planausnutzung geeignet ist (vgl. Anlage 7a).

Die Bauleitplanung erfolgt vorliegend im Wege einer projektbezogenen Angebotsbebauungsplanung, die die genaue Lage der durch die Planung ermöglichten baulicher Anlagen und Trassen (Medien, Verkehr) nicht festsetzt. Die genaue Lageverortung erfolgt erst im Rahmen der den Bebauungsplan umsetzenden Baugenehmigungen. Deshalb untersuchen die Berichte des Gutachters Ingenieurbüro Roth + Partner (vgl. Anlage 7), ob das Projektgebiet insgesamt – und nicht nur an bestimmten Stellen – für die Verwirklichung des planerisch Zulässigen geeignet ist und stellt Abwägungsmaterial im Hinblick auf die vorgenannten Belange zusammen.

Die geplante südliche Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet-Centers umfasst eine Fläche von rund 5,7 ha, die sich durch rund 10.450 m^2 Grünfläche, ca. 33.250 m^2 Verkehrswege und Stellflächen sowie ca. 12.550 m^2 Ladenflächen zusammensetzt. Es existieren Einträge im Bodenschutzkataster. Die vorliegende Zusammenfassung des Fachmoduls Boden und Grundwasser stellt die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen vor und beschreibt die geplanten Maßnahmen im Umgang mit der festgestellten Ausgangssituation.

Ausgangslage Bodenschutz

Im Rahmen der Untersuchung (vgl. Anlage 7) wurden Bodenproben aus der ungesättigten Bodenzone oberhalb des Festgesteins entnommen und analysiert. Der Untersuchungsbereich erstreckt sich von der Oberfläche bis zu einer maximalen Tiefe von etwa 2 bis 3 Metern unter Geländeoberkante (GOK).

Die abfalltechnische Analyse ergab, dass 75% der Fläche der Materialklasse BM-0 bzw. BM-0* gemäß der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) entsprechen. Etwa 8% der Fläche sind als BM-F2 und ca. 15% als BM-F3 einzustufen.

Es wurden flächendeckende Belastungen durch per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS) festgestellt. Lokal wurden Prüfwertüberschreitungen gemäß dem Leitfaden zur PFAS-Bewertung des Umweltbundesministeriums sowie der BBodSchV nachgewiesen.

Vereinzelt wurden die Vorsorgewerte gemäß der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie die Orientierungswerte für die Prüfwerte (oPW3) nach ALEX02 für den Summenparameter PAK überschritten. Der relevante Schlüsselparameter ist hierbei polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), einschließlich Benzo(a)pyren.

Es sind umfangreiche Geländeauffüllungen geplant, wobei externes Liefermaterial verwendet wird. Ein bedeutender Materialabtrag und somit eine Entsorgung von belastetem Bodenmaterial ist nicht vorgesehen.

Ausgangslage Grundwasser

Im Erweiterungsgebiet beträgt der Grundwasserflurabstand 40 Meter und mehr. Die Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzone ist mindestens als mittel einzustufen.

Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gemäß der Bundes-Bodenschutzver-ordnung (BBodSchV) werden weitestgehend eingehalten. Lediglich der Parameter polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) überschreitet lokal geringfügig den Prüfwert.

Darüber hinaus wurden in den Lockergesteinsschichten oberhalb des Festgesteinshorizonts flächendeckende Belastungen durch per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS) festgestellt.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser deshalb nicht auszuschließen ist.

Um eine Bebauung des Plangebietes aus geotechnischer bzw. umwelttechnischer Sicht grundsätzlich zu möglichen, wird in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) die Erstellung eines Sanierungsplans gem. § 13 BBodSchG empfohlen, in dem Maßnahmen zur Gefährdungsminderung erläutert werden. Hierzu sind folgende Umsetzungen vorgesehen:

- Oberflächenversiegelung im Bereich der Ladenflächen und Verkehrswege (Verhinderung des Eindringens von Niederschlagswasser in den Untergrund)
- Relativ dichtes Fugenpflaster bzw. Asphaltschichten im Bereich von Park- und Stellflächen (Verhinderung des Eindringens von Niederschlagswasser in den Untergrund.
- Neuanzulegende Grünflächen werden nach unten mit Folienabdichtung versehen. Alternativ, aber nicht verpflichtend wurden Pflanztröge über Oberflächenversiegelung angeboten
- Die gesamte Oberflächenentwässerung wird an ein externes Rückhaltebecken angeschlossen und somit aus der Erweiterungsfläche abgeleitet.
- Um temporäre Schichtwasserzuläufe im Lockergestein über dem Festgesteinshorizont zu verhindern, ist als Schutzmaßnahme eine vertikale Dichtwand geplant. Diese wird in den Bereichen hergestellt, in welchen aufgrund der Topografie Sickerwasser von außen zufließen könnte.
- Lediglich die südlich gelegene Teilfläche der Grünfläche in einer Größe von 2.093 m² soll nicht versiegelt werden. Hierbei handelt es sich um Flächen, die einen Bewuchs (Bäume, u.a.) aufweisen und nicht verändert werden sollen. In diesem Bereich lagen insgesamt auch geringere PFAS-Gehalte vor, sodass dies aus fachgutachterlicher Sicht tolerierbar ist.
- Als Nachsorge sind für die Überwachung drei Messpegel im Abstrombereich im südlichen Grenzbereich der Erweiterungsfläche eingerichtet.

Grundsätzliche Hinderungsgründe für die Umsetzung der Planung konnten durch die Untersuchungen nicht festgestellt werden.

6.3.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Die durchgeführten umfangreichen Baugrunderkundungen und Ermittlungen zum Bodenschutz (vgl. Kap. 4.4.4 und Anlagen 7) sind als für die Bauleitplanung fachlich ausreichende Untersuchung der großräumigen Baugrund- und geohydrologischen Verhältnisse zu charakterisieren. Sie geben einen hinreichenden Überblick und erlauben darüber hinaus belastbare Aussagen für die weiteren Planungen, da aus den bisherigen Erkundungen ausreichende Erkenntnisse zur planerisch ermöglichten Bebauung abgeleitet werden konnten.

Dies wird in den Anlagen 7 und 9a zum Bauleitplanverfahren Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken umfassend dokumentiert.

Als vorbereitende Baumaßnahmen, auch zur Errichtung der baulichen Anlagen für die geplante FOC-Erweiterung, wird es erforderlich, das Projektgebiet zu modellieren und dies durch begleitende Untersuchungen zu validieren. Neben der Berücksichtigung geotechnischer bzw. umwelttechnischer Belange sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden auch die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Vorhandene Westwallanlagen werden im Zuge der umfangreiche Geländeauffüllungen in Abstimmung mit der Fachbehörde GDKE erhalten.

Im Hinblick auf die geplanten Nutzungen sind Böden einzubauen und zu verdichten, um ausreichende Tragfähigkeit zu erreichen. Die bei der Geländemodellierung bewegten Massen sind nach

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Aushub und vor Wiedereinbau repräsentativ zu beproben und umwelttechnisch zu bewerten. Ggf. anfallende Überschussmassen werden einer fachgerechten Entsorgung zugeführt.

In Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde (SGD Süd) – sind dazu im Zuge einer Terassierungsplanung bestimmte Materialklassen und Materialwerte (deklariert nach ErsatzbaustoffV) für den Wiedereinbau als zulässig zu benennen, ohne eine nachteilige Grundwasserveränderung besorgen zu müssen. Sämtliche Aushubmassen sind wegen der Relevanz für das Grundwasser auf ein definiertes Parameterspektrum (Feststoffwerte und Eluate) zu untersuchen.

Aushubmassen, die eindeutig als Recyclingbaustoff-Material (RC-Material), Schlacken oder Schotter ansprechbar sind, können zur Herstellung eines technischen Bauwerks auf dem Baufeld zu einem späteren Zeitpunkt als mineralischer Ersatzbaustoff nach den Vorgaben der ErsatzbaustoffV eingesetzt werden. Voraussetzung ist eine mit den o. g. Materialien hergestellte künstliche Grundwasserdeckschicht mit entsprechender Mächtigkeit. Aushubmassen, die zunächst nicht zur Terrassierung eingesetzt werden können, müssen somit nicht unbedingt entsorgt, aber zwischengelagert werden.

Eine Verschlechterung der Ausgangssituation kann somit ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der Plangeberin haben die Untersuchungen des Projektgebiets im Hinblick auf die nach BauGB von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden und von den vorliegenden Berichten erfassten Belange keine relevanten Konflikte und Planungshindernisse aufgezeigt. Vielmehr konnte durch die Untersuchung die Festlegung eines für das Plangebiet einheitlichen Bezugshöhe von 342,20 m NHN Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss validiert werden. Hierauf beziehen sich alle weiteren Höhenangaben der kommunalen Bauleitplanung. Die erforderlichen Aufhöhungen im Osten des Plangebietes werden im Saldo gegengerechnet.

Im Zuge der Ausnutzung der planerisch vorgesehenen Festsetzungen (vgl. Kap. 7) durch die Bezugshöhe, die Errichtung von baulichen Anlagen und weiteren baulichen Einrichtungen werden wegen der erst dann bekannten Lage der Bauwerke und ihrer spezifischen Anforderungen an den Baugrund weitere geologische und hydrogeologische Untersuchungen erforderlich sein, die aber nicht bereits jetzt Gegenstand der Bauleitplanung sind, sondern der konkreten Bauausführung vorbehalten bleiben. Auch im Hinblick auf die abfallrechtlichen Einstufungen der anstehenden Böden und die Gewährleistung ausreichender Sicherheit insbesondere für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser werden voraussichtlich keine weiteren Untersuchungen im Zuge der Sanierungsuntersuchungen und Sanierungsplanung nach den Bestimmungen des § 13 BbodSchG (vgl. Anlage 7c) notwendig, es sei denn, es ergeben sich Maßnahmen durch das Monitoring. Zeigen sich im Zuge dieser Untersuchungen ggf. nachteilige Veränderungen der Umgebungssituation im Untergrund, was auf Grundlage der bisherigen Untersuchung jedoch nicht indiziert ist, werden diese im Zuge der weiteren Planung und Bauausführung entsprechend den jeweils geltenden Regelwerken und Vorschriften in enger Einbindung mit den Fachbehörden behandelt.

Regelungen zur Durchführung des Sanierungsplanes sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages. Eine Verschlechterung des chemischen Zustandes der Böden aufgrund der geplanten Baumaßnehme ist nicht zu erwarten. Die Verhältnisse, auch die Situation hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser, werden sogar durch die baulichen Maßnahmen laut Sanierungsplan (Versiegelung, Entwässerung, vertikale Abdichtung, Auftrag von unbelastetem Liefermaterial, u.a.) verbessert.

Sofern möglich, wird kein Material einer externen Entsorgung zugeführt, die Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes werden eingehalten. Veränderungen der Grundwasserstände beschränken sich auf das unmittelbare Umfeld und führen insgesamt zu keiner Verschlechterung des mengenmäßigen Zustandes des Grundwasserkörpers. Die Wasserschutzgebiete oder die öffentliche Wasserversorgung sind durch die vorliegenden Bauleitplanung nicht tangiert.

Die Sanierungsmaßnahmen des Sanierungsplans gem. § 13 BBodSchG sind aus Sicht der Plangeberin umfassend in Kap. 4.4.4 ermittelt, beschrieben und bewertet. Die detaillierten Betrachtungen und Ergebnisse sind den Fachbeiträgen des Ingenieurbüros Roth + Partner, die der Begründung als Anlagen 7a, 7b und 7c beigefügt werden, zu entnehmen. Für die Tragwerksfähigkeit des Baugrunds wird

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

für weitere Details auf die fachgutachterliche Einschätzung verwiesen, die die Tragwerksfähigkeit des Baugrunds bestätigt hat (vgl. Anlage 7a). Die Plangeberin hat die Aspekte des Baugrunds sowie des sachgerechten Umgangs mit Bodenbelastungen in der Bauleitplanung unter besonderer Berücksichtigung der im Plangebiet geltenden Rahmenbedingungen einer FOC-Erweiterung ermittelt und in ihrer Bauleitplanung berücksichtigt. Weitergehende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan gem. § 9 BauGB bzw. Darstellungen gem. § 5 BauGB auf der Ebene des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich. Hinweise gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden entsprechend der Kennzeichnungen des vorliegenden Bebauungsplans übernommen:

- Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen gem. Ziffer 4.3 Boden und Baugrund: Die Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten wird empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen.
- Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen gem. Ziffer 4.7 Konversionsliegenschaft: Die überplante Fläche befindet sich in einem Teilbereich der im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Fachmodul Bodenschutzkataster (BoKat) erfassten Konversionsliegenschaft Reg.-Nr.: 320 00 000 - 0051 „ehem. NATO- Flugplatz Zweibrücken". Hier werden mehrere bodenschutzrelevante Flächen überplant. Innerhalb dieser Flächen sind im Bodenschutzkataster verschiedene Altstandorte, Verdachtsflächen und Altlasten als Teilnutzungen registriert, die nach den vorliegenden Untersuchungen und teilweise durchgeführten Dekontaminationsmaßnahmen als nicht altlastverdächtig, (teilweise) dekontaminiert bzw. gesichert eingestuft wurden. Dieser Kenntnisstand greift auf den Untersuchungs- und Kenntnisstand von 2005 zurück. Inzwischen wurde im Bereich des gesamten ehemaligen Flughafens Zweibrücken die relativ neue Thematik einer Verunreinigung durch per- und polyfluorierten Alkylsubstanzen (PFAS) aufgeworfen.

Für die Erweiterungsfläche liegt der Sanierungsplan gemäß § 13 BBodSchG (Ingenieurbüro Roth & Partner, Stand 02.09.2025) vor. Er wurde der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd am 17.11.2025 vorgelegt und im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gewürdigt.

Im Rahmen einer ergänzenden fachlichen Abstimmung am 19.05.2026 mit der SGD Süd, Außenstelle Neustadt an der Weinstraße, Abteilung 3 – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz – wurden die einzelnen Fachbereiche wie folgt bewertet:

- **Bodenschutz:** Zum Sanierungsplan werden ergänzende Auflagen formuliert, insbesondere die Erstellung eines Qualitätssicherungsplans zum Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Dichtigkeitswerte. Ergänzungen bzw. Nachträge zum Sanierungsplan für die Ausführung bleiben möglich. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen derzeit keine unüberwindlichen Hindernisse für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens.
- **Naturschutz:** Für Eingriffe im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme wird die Beachtung möglicher Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes zur Auflage gemacht. Detailfragen zur Ausführung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Auch aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine unüberwindlichen Hindernisse für die Fortführung der Bauleitplanung.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken	FIRU
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	

- **Gewerbeaufsicht:** Seitens der Gewerbeaufsicht ist mit ergänzenden Auflagen zu rechnen. Grundsätzliche Hindernisse für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens sind nicht erkennbar.

- **Wasserwirtschaft / Abfallrecht:** Die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist durch die Regionalstelle Kaiserslautern bislang noch nicht erteilt. Auf Grundlage der behördeninternen Stellungnahme der Regionalstelle Kaiserslautern an die SGD Süd, Außenstelle Neustadt, vom 26.03.2026 bestehen noch einzelne fachliche Klärungsbedarfe, die im laufenden Abstimmungsprozess zwischen Vorhabenträgerin, Sanierungsplaner und Fachbehörde bearbeitet werden. Nach Mitteilung der Behörde ist die Finalisierung der Verbindlichkeitserklärung zum Sanierungsplan gemäß § 13 Abs. 6 BBodSchG voraussichtlich bis Ende Mai 2026 vorgesehen.

Beteiligung der oberen Wasserbehörde und Niederschlagswasserbeseitigung

- Die zuständige obere Wasserbehörde bei der SGD Süd ist als Trägerin öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt worden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen einschließlich der beigefügten Fachgutachten hat die Behörde gegen die ausgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht, die der Fortführung der vorliegenden Bauleitplanung entgegenstehen. Auch im Übrigen sind im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der ergänzenden Abstimmung mit der oberen Wasserbehörde keine Anhaltspunkte benannt worden, die einer erfolgreichen Bescheidung des wasserrechtlichen Antrags entgegenstehen könnten.

- Das Entwässerungskonzept (vgl. Kap. 6.6) geht von einer fachlich tragfähigen Lösung aus; die hierfür einschlägige Fachbehörde hat dieser Einschätzung im Rahmen ihrer Beteiligung nicht widersprochen. Auf dieser Grundlage sind aus Sicht der Plangeberin keine unüberwindlichen rechtlichen oder fachlichen Hindernisse erkennbar, die einer Erteilung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis entgegenstünden.

Auf Basis der Darlegungen und dem Ausbleiben kritischer Einwendungen im Rahmen der Offenlage geht die Plangeberin davon aus, dass die bereits gestellten Anträge für die jeweiligen Erlaubnisse und Genehmigungen auch erteilt werden, sodass die Vollzugsfähigkeit des vorliegenden Bauleitplans gesichert ist.

Auf dieser Tatsachengrundlage geht die Plangeberin davon aus, dass die zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen bodenschutz-, naturschutz-, gewerbeaufsichts- sowie wasser- und abfallrechtlichen Entscheidungen ergehen werden. Die fachbehördliche Würdigung des Sanierungsplans lässt keine unüberwindlichen Hindernisse für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens erkennen und bildet damit eine hinreichend tragfähige Prognosegrundlage. Im Rahmen der Offenlage sind seitens der Fachbehörde keine grundlegenden Bedenken gegen die ausgelegten Unterlagen einschließlich der umwelttechnischen Gutachten und des Sanierungsplans vorgebracht worden, die der Fortführung des Verfahrens entgegenstünden.

Vor diesem Hintergrund trifft die Plangeberin eine gesicherte Prognoseentscheidung dahingehend, dass die für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Verbindlichkeitserklärung gemäß § 13 Abs. 6 BBodSchG, die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG für die Sanierungsmaßnahme sowie die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in das Regenrückhaltebecken II mit Überlauf in den

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Zwerchtalbach voraussichtlich erteilt werden können. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans im Hinblick auf die Altlastenbewältigung und die Niederschlagswasserbeseitigung ist damit gesichert (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die wasser- und abfallrechtlichen Anforderungen mit der Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplans nach § 13 Abs. 6 BBodSchG abschließend einbezogen und behandelt werden. Die hierzu erforderlichen Einzelnachweise sowie etwaige Auflagen sind vor Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im nachgelagerten Verfahren – insbesondere im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie der vollzugsbegleitenden behördlichen Anordnungen – zu erbringen bzw. zu erfüllen. Diese Verfahrensstufung ist sachgerecht, weil die Detailausgestaltung der Sanierungsmaßnahmen – insbesondere Qualitätssicherungsplan, Dichtigkeitsnachweise sowie artenschutzrechtliche Ausführungsdetails – typischerweise erst auf der Ebene des Vollzugs konkretisiert werden kann und einer planerischen Festsetzung nicht zugänglich ist.

Die Umsetzung des Terrassierungskonzeptes als Teil des Bodenmanagements zur Schaffung von verdichtetem Baugrund für später aufstehende bauliche Anlagen und Einrichtungen und der damit verbundenen baubegleitenden Untersuchungen im Sinne eines Bodenmonitorings ist Gegenstand von nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Der bauplanungsfachliche Verweis auf dieses Verfahren ist rechtlich zulässig.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass eine Bebauung des Plangebiets aus geo- bzw. umwelttechnischer Sicht möglich ist. Die Plangeberin hält an ihren städtebaulichen Zielen gem. § 1 Abs. 3 BauGB unverändert und zulässigerweise fest und erachtet die hierzu erstellten Begutachtungen für die Regelungserfordernisse der Bauleitplanung als ausreichend ermittelt bzw. konkret in ihren Aussagen bestimmt.

Ausgangslage Baugrund

Zweibrücken liegt innerhalb der Pfälzer Mulde, einer Synklinalen, die durch tektonische Aktivität im Saar-Nahe-Becken an der Grenze Unter-/Oberrotliegend entstand. Diese Senke stellte ab dem Buntsandstein einen Sedimentationsraum dar, der bis in den Jura existierte. Die ältesten Nachweise der Sedimentationsgeschichte sind im Pirmasenser/Zweibrücker Raum allerdings nur durch den Muschelsandstein und den Wellenkalk gegeben.

Das Plangebiet befindet sich am Südhang einer Kuppe, geomorphologisch im Übergangsbereich des Muschelsandsteins im Süden und des Wellenkalkes (mu2) im Norden. Beim Muschelsandstein handelt es sich um graue bis gelbe, teilweise kalkhaltige Sand-, Schluff- und Tonsteine. Überlagert wird dieser von Kalkgesteinen mit typisch welligrunzeligen Schichtflächen, morphologisch weithin als Wellenkalk bezeichnet. Dabei handelt es sich um blaugraue Tonsteine und graue Dolomite sowie untergeordnet Mergel. Lokal sind graubraune, feinsandige und verlehmte Lösse bzw. Schluffe (qp Lö) vorhanden.

Der Untergrund im Baufeld lässt sich generalisierend wie folgt beschreiben:

- Entlang der nördlichen Grenze und in der Nordwestecke mit Schotter befestigte Parkplatzflächen vorhanden. Die Dicke der Schotterschicht wurde mit minimal 0,30 m in der BS 7 in der Nordwestecke und mit maximal 1,50 m ebenfalls im Bereich der nordwestlichen Schotterfläche festgestellt.
- Vermutlich handelt es sich bei der größeren Mächtigkeit um die Anschüttung des ehemaligen Geländeniveaus (vermutlich etwa Niveau des benachbarten Sportplatzes nach Norden ansteigend). Aufgrund der durchgeführten Korngrößenverteilungen nach DIN EN ISO 17892-4 handelt es sich bei diesen Auffüllungen überwiegend um schwach tonige, sandig-schluffige

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Schotter (Kieskorngröße) mit einem Feinkornanteil von etwa 30 %, einem Sandanteil von etwa 20 % und einem Schotter-(Kies-)anteil von etwa 50 %.

- Demnach sind die rolligen Auffüllungen in die Bodengruppe [GU*] nach DIN 18196 einzuordnen. Auch sandigere Bereiche der Bodengruppe [SU*/GU*] sind lokal anzutreffen. Ebenso sind Fremdbestandteile in Form von Ziegel-, Asphalt- und Betonbruch von überwiegend 10 M.-% in den Auffüllungen enthalten.

  Im nordwestlichen Bereich werden die rolligen Auffüllungen noch von bindigen Auffüllungen der Bodengruppe [TL] unterlagert. Diese reichen bis in Tiefen von minimal 0,60 m in der BS 7 in der Nordwestecke und bis maximal 2,20 m im übrigen Bereich. Hierbei handelt es sich um sandig-tonige, stark kiesige Schluffe in steifer Konsistenz mit Fremdbestandteilen in Form von Asphaltbruch, Betonbruch und Kalkstein-/Sandsteinbruch von überwiegend 10 M.-% bis zu lokal 30 M.-%. Auch sind vereinzelt Holz- und Wurzelreste sowie Schlackestückchen anzutreffen.

- Der Sportplatz besitzt eine Rasenspielfläche. An der Sportplatzoberfläche steht eine überwiegend 0,20 m, lokal auch nur 0,10 m, starke aufgefüllte Oberbodenschicht aus stark schluffigem, stark humosem, Sand an. Bei dem Oberboden handelt es sich um schützenswerten Oberbodens nach BauGB §202. Dieser ist separat zu behandeln.

- Der Oberboden ist aufgrund der Ansprache vor Ort bautechnisch der Bodengruppe [SU*/OU] nach DIN 18196 und vegetationstechnisch der Bodengruppe 4a nach DIN 18195 zuzuordnen. Darunter folgt die Tragschicht in Form eines aufgefüllten Schotter-Splitt-Gemisches ohne nennenswerte Sandanteile. Dieses weist Stärken von überwiegend 0,20 m, lokal auch nur 0,10 m, auf und ist in die Bodengruppe [GE] einzustufen.

- Der Oberboden hat eine Dicke von etwa 0,30 – 0,40 m und ist – abgesehen von den Fahrspuren des Weges – dicht mit Gras bewachsen. Bei dem Oberboden handelt es sich auch hier um schützenswerten Oberbodens nach BauGB §202. Dieser ist separat zu behandeln. Vor dem Abtrag empfehlen wir, den Grasbewuchs zu mulchen. Mittels Handversuch konnte dem Oberboden eine weiche bis steife, im Bereich der (festgefahrenen) Fahrspuren des Weges eine halbfeste Konsistenz zugeordnet werden.

Klassifizierung und bodenmechanische Kenngrößen

Die einzelnen Bodenschichten können anhand der Laborversuche und aufgrund von Erfahrungen gemäß der nachfolgenden Tabelle klassifiziert werden.

Die Homogenbereiche sowie deren Parameter sind in u.a. dargestellt. Der Oberboden ist dabei entsprechend der DIN 18320 generell in einen separaten Homogenbereich einzuteilen.

Bezeichnung Oberboden	**Bezeichnung Oberboden**
Bodengruppe DIN 18196 TL, [TL], [SU*/OU]	Bodengruppe DIN 18196 TL, [TL], [SU*/OU]
Bodengruppe DIN 18915 4a/b, 5a/b	Bodengruppe DIN 18915 4a/b, 5a/b
Homogenbereich DIN 18320 320-A	Homogenbereich DIN 18320 320-A
Massenanteil Steine (geschätzt) 0 – 10	Massenanteil Steine (geschätzt) 0 – 10
Massenanteil Blöcke (geschätzt) 0	Massenanteil Blöcke (geschätzt) 0
Massenanteil große Blöcke (geschätzt) 0	Massenanteil große Blöcke (geschätzt) 0

Tabelle 4: Klassifizierung Oberboden. Quelle: Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Ingenieurbüro Roth & Partner, 14.02.2023

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Die Auffüllungen und anstehenden Böden wurden aktuell in folgende Homogenbereiche eingeteilt:

- 300-B: Rollige Auffüllungen: schluffige Schotter-Splitt-Brechsand-Gemische und Schotter-Splitt-Gemische; [SU*/GU*], [GU*]; [GE]. Mit einem mittelschweren Bagger leicht lösbar.
- 300-C: Bindige Auffüllungen: Schluffe; [TL]. Steife bis halbfeste Konsistenz. Mit einem mittelschweren Bagger leicht lösbar. • 300-D: Bindige Deckschichten: tonige, teils kiesige Schluffe; GU*/TL, TL, TM. Steife bis halbfeste Konsistenz. Mit einem mittelschweren Bagger leicht lösbar.
- 300-E: Verwitterungshorizont des Wellenkalks: Kies-Sand-Schluff- und Kies-Ton-Schluff-Gemische, GU*/TM, GT*/GU*. Mit einem mittelschweren Bagger mittelschwer lösbar. Löffel mit Reißzähnen oder Meißel erforderlich.

Gebäudegründung

Gemäß Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Baufeld außerhalb der Erdbebenzonen. Für die Betrachtungen im Bereich der Gebäude empfehlen die Gutachter die in der Tabelle 5 dargestellten Baugrundmodelle (BGM).

Schicht / Bauteil	**UK**	
	[mNHN]	**[m u. OK Bpl.]**
OK Bodenplatte	342,20	0,00
UK Fundamente	341,60	0,80
UK Anschüttung	340,00	2,20
UK Bindige Deckschichten	339,00	3,20
Verwitterungshorizont Wellenkalk (halbfest)	ab 339,00	ab 3,20

Tabelle 5: BGM Bereich Gebäude, Quelle: Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Ingenieurbüro Roth & Partner, 14.02.2023

Geotechnische Empfehlung zum Verkehrsflächenbau

Der Gutachter geht davon aus, dass die Verkehrsfläche auf dem Niveau der zu erstellenden Gebäude zu erstellende Gebäude bis auf das Bestandsgelände „gezogen“ werden.

Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Die bisher durchgeführten Baugrunderkundungen (vgl. Anlage 7a) sind als für die Bauleitplanung fachlich ausreichende Voruntersuchung der großräumigen Baugrundverhältnisse zu charakterisieren. Sie geben bereits einen guten Überblick und erlauben darüber hinaus belastbare Aussagen für die weiteren Planungen, da aus den bisherigen Erkundungen ausreichende Erkenntnisse zur planerisch ermöglichten Bebauung abgeleitet werden konnten.

Die geotechnischen Untersuchungen belegen somit für die Ermittlungsebene der Bauleitplanung die hinreichende Plausibilität einer Bebaubarkeit des Plangebietes gem. der Städtebaulichen Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Umsetzung des Bodenmanagements zur Schaffung von verdichtetem Baugrund für später aufstehende bauliche Anlagen und Einrichtungen ist Gegenstand von nachfolgenden Genehmigungsverfahren gem. §§ 61ff. LBauO. Der bauplanungsfachliche Verweis auf diese Vollzugsverfahren ist rechtlich zulässig.

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Die durchgeführten umfangreichen Baugrunderkundungen (Anlage 7) sind als für die Bauleitplanung fachlich ausreichende Untersuchung der großräumigen Baugrund- und geohydrologischen Verhältnisse zu charakterisieren. Sie geben einen hinreichenden Überblick und erlauben darüber hinaus belastbare Aussagen für die weiteren Planungen, da aus den bisherigen Erkundungen ausreichende Erkenntnisse zur planerisch ermöglichten Bebauung abgeleitet werden konnten.

Als vorbereitende Baumaßnahmen, auch zur Errichtung der baulichen Anlagen für die geplante FOC-Erweiterung, wird es erforderlich, das Projektgebiet im Zuge der Bauausführung zu modellieren und dies durch begleitende Untersuchungen zu validieren. Neben der Berücksichtigung geotechnischer bzw. umwelttechnischer Belange sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden auch die Belange des Denkmalschutzes (vgl. Kap. 4.5) zu berücksichtigen. Vorhandene Westwallanlagen werden im Zuge der umfangreiche Geländeauffüllungen in Abstimmung mit der Fachbehörde GDKE erhalten.

Im Hinblick auf die geplanten Nutzungen sind Böden einzubauen und zu verdichten, um ausreichende Tragfähigkeit zu erreichen. Die bei der Geländemodellierung bewegten Massen sind nach Aushub und vor Wiedereinbau repräsentativ zu beproben und umwelttechnisch zu bewerten. Gegebenenfalls anfallende Überschussmassen werden einer fachgerechten Entsorgung zugeführt.

In Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) ist im Rahmen der Terrassierungs- und Sicherungsplanung festzulegen, welche Materialklassen nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) für den Wiedereinbau zulässig sind. Sämtliche Materialien, die in das Sicherungsbauwerk zur Geländemodellierung eingebracht werden, sind vorab gemäß EBV auf relevante Parameter (Feststoff- und Eluatwerte) zu untersuchen.

Material, das aus dem Sanierungsbereich stammt, ist in die Sicherung einzubringen. Eine Aufbereitung von Recyclingmaterial (RC-Material) mit anschließender EBV-Beprobung – ohne Untersuchung auf PFAS – und nachfolgender Einbau in technische Bauwerke innerhalb der Sicherung ist nicht zulässig. Eine solche Auslegung ist durch die textliche Präzisierung ausdrücklich auszuschließen.

Aushubmassen, die nicht unmittelbar für die Terrassierung oder die Sicherung eingesetzt werden können, müssen nicht entsorgt, sind jedoch fachgerecht zwischenzulagern, bis eine geeignete Verwertung erfolgt.

Eine Verschlechterung der Ausgangssituation kann somit ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der Plangeberin haben die Untersuchungen des Projektgebiets im Hinblick auf die nach BauGB von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden und von den vorliegenden Berichten erfassten Belange keine relevanten Konflikte und Planungshindernisse aufgezeigt. Vielmehr konnte durch die Untersuchung die Festlegung eines für das Plangebiet einheitlichen Bezugspunktes in Höhe von ca. 342,20 m NHN Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss validiert werden. Hierauf beziehen sich alle weiteren Höhenangaben der kommunalen Bauleitplanung. Die erforderlichen Aufhöhungen im Osten des Plangebietes werden im Saldo gegengerechnet.

Im Zuge der Ausnutzung der planerisch vorgesehenen Festsetzungen (vgl. Kap. 7) durch die Errichtung von baulichen Anlagen und weiteren baulichen Einrichtungen werden wegen der erst dann bekannten Lage der Bauwerke und ihrer spezifischen Anforderungen an den Baugrund weitere geologische und hydrogeologische Untersuchungen erforderlich sein, die aber nicht bereits jetzt Gegenstand der Bauleitplanung sind, sondern der konkreten Bauausführung vorbehalten bleiben. Auch im Hinblick auf die abfallrechtlichen Einstufungen der anstehenden Böden und die Gewährleistung ausreichender Sicherheit insbesondere für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser werden voraus-

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

sichtlich keine weiteren Untersuchungen im Zuge der Sanierungsuntersuchungen und Sanierungsplanung nach den Bestimmungen des § 13 BBodSchG (vgl. Anlage 7c) notwendig, es sei denn, es ergeben sich Maßnahmen durch das Monitoring. Zeigen sich im Zuge dieser Untersuchungen ggf. nachteilige Veränderungen der Umgebungssituation im Untergrund, was auf Grundlage der bisherigen Untersuchung jedoch nicht indiziert ist, werden diese im Zuge der weiteren Planung und Bauausführung entsprechend den jeweils geltenden Regelwerken und Vorschriften in enger Einbindung mit den Fachbehörden behandelt.

Regelungen zur Durchführung des Sanierungsplanes sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages. Eine Verschlechterung des chemischen Zustandes der Böden aufgrund der geplanten Baumaßnehme ist nicht zu erwarten. Die Verhältnisse, auch die Situation hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser, werden sogar durch die baulichen Maßnahmen laut Sanierungsplan (Versiegelung, Entwässerung, vertikale Abdichtung, Auftrag von unbelastetem Liefermaterial, u.a.) verbessert.

Sofern möglich, wird kein Material einer externen Entsorgung zugeführt, die Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes werden eingehalten. Veränderungen der Grundwasserstände beschränken sich auf das unmittelbare Umfeld und führen insgesamt zu keiner Verschlechterung des mengenmäßigen Zustandes des Grundwasserkörpers. Die Wasserschutzgebiete oder die öffentliche Wasserversorgung sind durch die vorliegenden Bauleitplanung nicht tangiert.

Die detaillierten Betrachtungen und Ergebnisse sind den Fachbeiträgen des Ingenieurbüros Roth + Partner, die der Begründung als Anlage 7 beigefügt werden, zu entnehmen. Für die Tragwerksfähigkeit des Baugrunds wird für weitere Details auf die Einschätzung des Ingenieurbüros Roth + Partner verwiesen, die die Tragwerksfähigkeit des Baugrunds bestätigt hat. Die Plangeberin hat die Aspekte des Baugrunds sowie des sachgerechten Umgangs mit Bodenbelastungen in der Bauleitplanung unter besonderer Berücksichtigung der im Plangebiet geltenden Rahmenbedingungen einer FOC-Erweiterung ermittelt und in ihrer Bauleitplanung berücksichtigt. Weitergehende Festsetzungen gem. § 9 BauGB sind nicht erforderlich. Hinweise gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden entsprechend der Kennzeichnungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) übernommen.

Die Umsetzung des Terrassierungskonzeptes als Teil des Bodenmanagements zur Schaffung von verdichtetem Baugrund für später aufstehende bauliche Anlagen und Einrichtungen und der damit verbundenen baubegleitenden Untersuchungen im Sinne eines Bodenmonitorings ist Gegenstand von nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Der bauplanungsfachliche Verweis auf dieses Verfahren ist rechtlich zulässig.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass eine Bebauung des Plangebiets aus geo- bzw. umwelttechnischer Sicht möglich ist. Die Plangeberin hält an ihren städtebaulichen Zielen gem. § 1 Abs. 3 BauGB unverändert und zulässigerweise fest und erachtet die hierzu erstellten Begutachtungen für die Regelungserfordernisse der Bauleitplanung als ausreichend ermittelt bzw. konkret in ihren Aussagen bestimmt.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

6.4 Technische Erschließung und Versorgungsmedien / Abfall und Entsorgung

6.4.1 Ausgangslage

Auf Ebene der Bauleitplanung ist zu klären, inwieweit durch die geplante Planungsumsetzung am Standort Belange der Technischen Erschließung betroffen sind. In der zur Bebauungsplanung zu fertigenden technischen Erschließungskonzeption wird die aktuelle Situation im Projektgebiet und im Umfeld aufbereitet. Das Plangebiet ist bereits weitgehend technisch erschlossen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden die bestehenden Versorgungsstrukturen überprüft und übernommen. Hierbei wurden auch die vorhandenen Leitungen aus der bisherigen Bauleitplanung berücksichtigt. Diese bestehenden Leitungen, die u. a. der Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation sowie der Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser dienen, wurden nach Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern in die Planung integriert.

Darüber hinaus wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von den Versorgungsträgern übermittelten Informationen zu Lage, Art und Dimension der bestehenden sowie geplanten Leitungen ausgewertet und in die Erschließungskonzeption eingearbeitet. Etwaige Anpassungen oder Schutzmaßnahmen, wie die Einhaltung von Leitungsschutzstreifen und Sicherheitsabständen, wurden in der Planung entsprechend berücksichtigt. Im Nord-Westen des Plangebiets befindet sich eine unterirdische Ferngasleitung der MEGAL GmbH (verwaltet durch die PLEdoc GmbH), die die Autobahn A8 und die L480 innerhalb des Geltungsbereichs kreuzt. Die Leitung sowie der notwendige Schutzstreifen von insgesamt 15 m sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Bereich des 15 m breiten Schutzstreifens der MEGAL-Ferngasleitung sind die geplanten Verkehrsflächen mit einer Rohrscheitelüberdeckung von mindestens 1,0 m auszuführen Die detaillierte Ausführungsplanung der Überfahrungsbereiche ist mit den Leitungseigentümerinnen abzustimmen. Entlang der Gasleitung führt außerdem ein Nachrichtenkabel der SFG so wie ein Fernmeldekabel der Creos Deutschland GmbH. Weiter süd-östlich verläuft eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung der Pfalzwerke Netz AG, die ebenfalls die L480 innerhalb des Geltungsbereichs kreuzt. Außerdem befindet sich der Leitungsmast Nr. 802660 innerhalb des Geltungsbereichs. Auch hier ist die Leitung sowie die nötigen Schutzabstände nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Um den Maststandort ist darüber hinaus eine von Bebauung freizuhaltende Fläche aufgenommen worden.

Neben den Freileitungen verlaufen einige Kabelleitungen durch das Plangebiet. Im Bereich der L480 und des Londoner Bogens befinden sie sich innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen. Die Leitungsverläufe innerhalb der SO-Flächen sind teilweise nachrichtlich inkl. Schutzstreifen in die Planzeichnung aufgenommen, teilweise durch Leitungsrechte bzw. Geh- Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Dies trifft auch für die Wasser- und Schmutzwasserleitungen der Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land AöR, die Gashochdruckleitungen der Stadtwerke Zweibrücken sowie der Hauptleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH zu. Die Leitungen

Ein Streckenfernmeldekabel der Autobahn GmbH des Bundes verläuft südlich, parallel zur BAB 8 und liegt in mehreren Flurstücken des Bebauungsplans. Daher ist bei diesen Flurstücken im Trassenverlauf des Fernmeldekabels die Kabelschutzanweisung der Autobahn GmbH zu beachten. Der Überbau von Leitungen oder deren Einschränkungen (Zugang durch einen Zaun oder Beschädigung) sind zu vermeiden, die Bebauungsgrenzen müssen eingehalten werden. Werbeanlagen die sich negativ auf die Verkehrssicherheit der Autobahn oder Anschlussstelle auswirken, dürfen nicht aufgestellt werden. Hinsichtlich der Aufstellung von Werbeanlagen sind die Angaben des Fernstraßenbundesamts gesondert zu beachten.

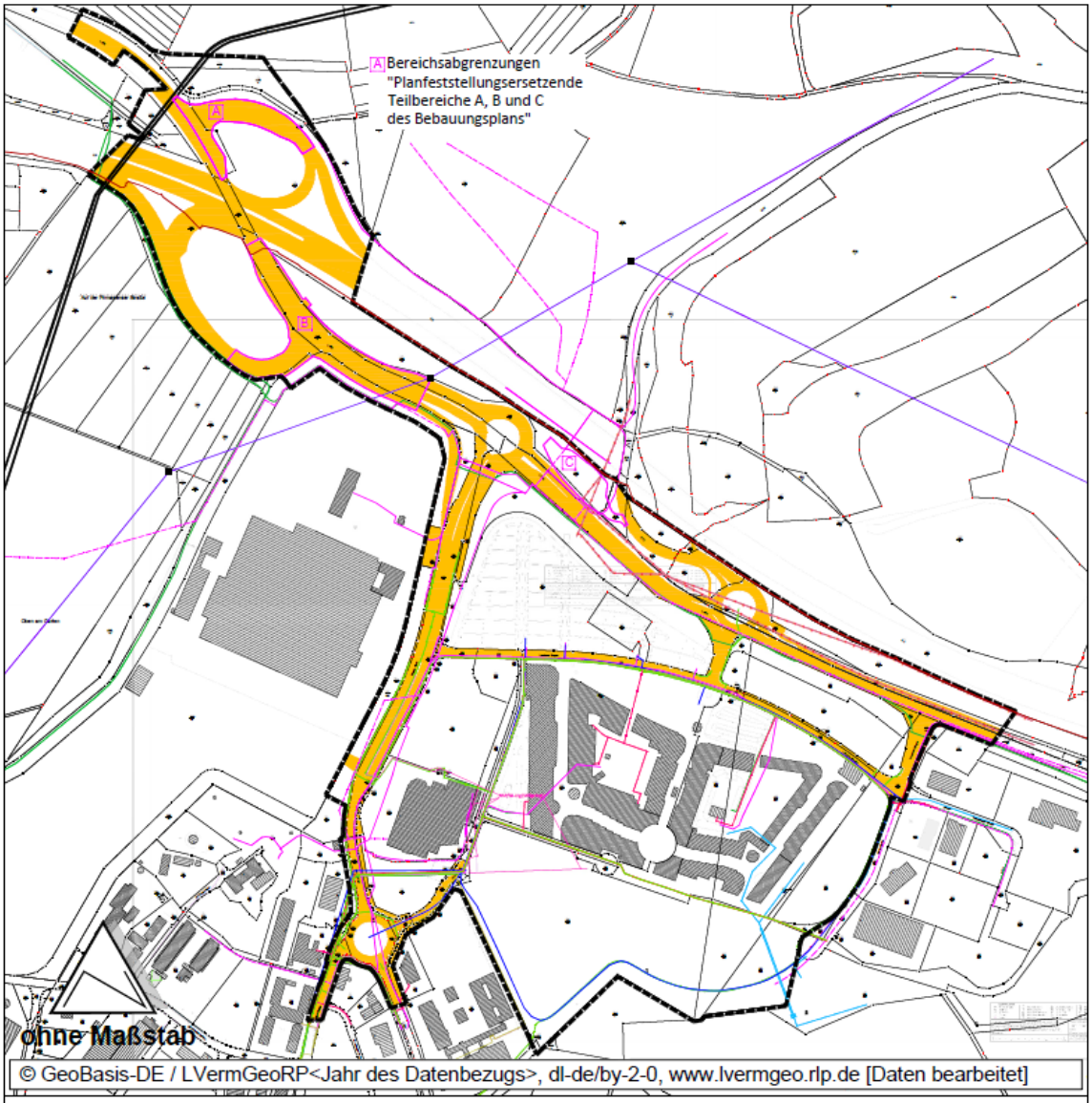
Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Im nördlichen Plangebiet befinden sich daneben stillgelegte Produktenfernleitungen der Bundeswehr. In diesen Leitungen wurden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert, es ist nicht auszuschließen, dass sie noch Reste von Kraftstoffen enthalten können. Die Pipelines wurden nachrichtlich inkl. Schutzstreifen in die Planzeichnung aufgenommen. Innerhalb und außerhalb des Plangebiets befinden sich darüber hinaus Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH sowie weitere Anschlussleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Stadtwerke Zweibrücken, der Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land AöR und der Pfalzwerke Netz AG, die nicht in die Planzeichnung aufgenommen wurden, diese sind Abbildung 44 zu entnehmen.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU



Art der Leitung	Breite des Schutzstreifens
Telekommunikationsleitung (Telekom)	2x0,5m
Mittelspannung-Freileitung (Pfalzwerke)	2x10m
Leitung, Mittelspannung (Pfalzwerke)	2x1m
Leitung, Niederspannung [Straßenbeleuchtung / Steuerleitung] (Pfalzwerke; Stadtwerke Zw)	2x1m
Ferngas inkl. Steuerltg. (PLEDOC / Megal GmbH)	15m
Fernmelde-Kabel (CREOS)	2x1m
Regenwasser Stauraumkanal 2xDN1300 (gem. Bestands-BPL Büro IGR)	4m
Wasserleitung (Verbandsgemeindewerke Zweibrücken)	2x3m
Gas Hochdruckleitung (Stadtwerke Zweibrücken)	2x3m
Gas Niederdruckleitung (Stadtwerke Zweibrücken)	2x1m
LwL-Leitung [Glasfaser] (Pfalzkom GmbH)	2x0,5m
Pipeline [Stillgelegt] (LBB)	2x5m
Streckenfernmeldekabel (Autobahn GmbH)	2x2m

Abbildung 44: Lageplan Technische Erschließung und Ver- und Entsorgungsmedien FOC-Projektgebiet (FIRU 2026).

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz der Stadt Zweibrücken. Das Niederschlagswasser wird vorbehandelt und über einen noch zu errichtenden RW-Kanal in das bereits vorhandene, südlich des Vorhabengrundstücks gelegene Regenrückhaltebecken II, welches bereits über eine wasserrechtliche Genehmigung verfügt, eingeleitet. Hierzu werden die Ergebnisse der technischen Erschließungskonzeption und der wasserwirtschaftlichen Fachgutachten herangezogen.

Der Schmutzwasserabfluss für das Erweiterungsvorhaben wurde ermittelt. Mit Datum vom 11.03.2025 hat die Betriebsführung Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land zurückgemeldet, „[…] dass die Berechnung der Abwassermenge nach DIN EN 12056-2 bzw. DIN 1986-100 für die Bemessung von Schmutzwasserleitungen sehr hohe – nicht reale – Werte ergibt. Eine überschlägliche Auswertung des aktuellen Wasserbezugs im Bestand ergibt eine Abwassermenge von rd. 20.000 m³/a. Umgelegt auf 320 Verkaufstage mit 12h/d ergibt sich eine Abwassermenge für den Bestand von 1,6 l/s. Bezogen auf den Hektar Erweiterungsfläche ist eine zusätzliche Abwassermenge von 1,0 l/s zu erwarten. Das sind überschlägige Werte ohne Berücksichtigung von Fremdwasser. PW 1, das Hauptpumpwerk für den ganzen Flugplatz, leistet 35 l/s. Pumpwerk 3, DOZ, ist sogar noch etwas leistungsfähiger (45 l/s). Insofern können die neuen Flächen schmutzwassermäßig problemlos an den Bestand angeschlossen werden.“

Mit Schreiben vom 22.09.2025 und vom 23.09.2025 bestätigt der Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken (UBZ), dass die Kläranlage Zweibrücken den aktuell gültigen Regeln der Technik entspricht und dass sie auch entsprechend betrieben wird. Die Bescheidswerte werden uneingeschränkt eingehalten, die zusätzliche zu erwartende Einleitmenge hat keine Auswirkung auf die Reinigungsleistung oder die Ablaufwerte der Kläranlage.

Das anfallende Schmutzwasser aus der Erweiterung wird durch die Berechnungen abgedeckt.

So wurde bestätigt, dass alle in Betrieb befindlichen Entlastungsanlagen den aktuell gültigen Regeln der Technik entsprechen. Dies trifft derzeit noch nicht auf die Entlastungsanlagen im Bereich „Unterer Hornbachstaden“ zu. Hier wird im Rahmen eine Baumaßnahme ein neues RÜB erstellt (2026), so dass nach Beendigung der Baumaßnahme dann auch die Bauwerke in diesem Bereich den aktuell gültigen Regeln der Technik entsprechen.

Für den unmittelbaren Outlet-Bereich wurde ein Schmutzwasseranfall von Qs24=20,000 m³/a (=0,634 l/s) angegeben und Qsx=1,6 l/s benannt. Als zusätzlich zu erwartende Wassermenge wurde Qsx=1/s benannt, was einer zusätzlichen Jahreswassermenge von 1/1,6*20,000 m³/a=12.500 m³/a.

Die gemessenen Abwassermengen aus dem Gesamteinzugsgebiet ZEF betrugen laut Zählern des UBZ:

77.371 m³ 2024 aus Pumpwerkszähler

83.358 m³ 2023 aus Pumpwerkszähler

64.490 m³ 2022 aus Pumpwerkszähler

Bei Ansatz des höchsten Wertes (83.358 m³/a) zuzüglich der zusätzlichen 12.500 m³/a ergibt sich ein Gesamtzufluss von rund 96.000 m³/a, entsprechend einem mittleren Zufluss von ca. 3 l/s. In der Schmutzfrachtberechnung sind für das gesamte ZEF-Gelände jedoch bereits 5 l/s angesetzt. Damit ist die ZEF-Erweiterung vollständig durch die bestehenden Annahmen der Schmutzfrachtberechnung abgedeckt. Die Erweiterungsfläche wird künftig lediglich in der Plandarstellung ergänzt, ohne Auswirkungen auf die Ergebnisse.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch die zuständigen örtlichen Versorger. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans wird eine bedarfsgerechte Dimensionierung der Versorgungsleitungen sichergestellt, um eine nachhaltige und zuverlässige Versorgung des geplanten Fabrikverkaufszentrums und seiner Nebennutzungen zu gewährleisten.

Es wurden mehrere Alternativen zur Energieversorgung des Erweiterungsbaus des FOC geprüft. Maßgabe war zu eruieren, ob auf die Nutzung von fossilen Energieträgern verzichtet werden kann. Im Zuge dieser Betrachtung wurden verschiedene Alternativen, wie Erdwärmenutzung, tiefe Geothermie, Solarthermie, Beheizung über Biomassenutzung, Biogas und BHKW, grüner Wasserstoff und BHKW, Wärmepumpen-Betrieb als Groß- und/oder Einzelwärmepumpen etc. untersucht.

Die Abwägung der einzelnen Versorgungsalternativen führte zur Empfehlung, die Erweiterungsbauten des Centers über ein dezentrales, strombasiertes Versorgungssystem zu versorgen.

Im Einzelnen werden dabei die Einzelläden über eigene, jeweils spezifisch ausgelegte, strombetriebene und Kältemittelgeführte Luft-Luft-Wärmepumpen beheizt und gekühlt, die erforderliche Frischluftrate wird über jeweils separate Lüftungsgeräte in die Läden eingebracht.

Die Wärme- und Kälteverteilung in der Einzeleinheit erfolgt dabei über Decken-, Wand- oder kanalgeführte Inneneinheiten und eine entsprechend betriebene Luftschleieranlage im Eingangsbereich.

Es wurde eine detaillierte Solar-PV-Durchführbarkeitsbewertung durchgeführt (Anlage 8). Die Stromversorgung erfolgt soweit wie möglich autark über die bauseits zu installierenden PV-Anlagen nach Landessolargesetz. Zusätzlich erforderliche Strommengen werden aus den Netzen der einschlägigen Versorger bezogen.

Insgesamt wird durch die geplante Erschließungskonzeption sichergestellt, dass das Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken technisch ordnungsgemäß versorgt und entsorgt wird. Gleichzeitig erfolgt eine effiziente Nutzung und Integration der vorhandenen Infrastrukturen, wodurch Eingriffe und Neubauaufwand auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Von den Gemeinden ist Löschwasser gemäß der konkreten örtlichen Situation, bestimmt durch Art und Maß der Nutzung, Siedlungsstruktur und Bauweise bereitzuhalten. Zum Nachweis der gesicherten Erschließung mit dem notwendigen Löschwasser von 192 m³/h für mindestens 2 Stunden, wurde ein Löschwassernachweis erbracht.

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt über das bestehende kommunale Entsorgungssystem. Die Erreichbarkeit der Sammelstellen für Entsorgungsfahrzeuge sowie die Anordnung von Abfallbehälterflächen werden im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert. Dazu ist ein Planungskonzept zum Umgang mit den anfallenden Abfällen zu erarbeiten, dass sodann von den Plangeberinnen geprüft – und soweit städtebaulich erforderlich – verbindlich geregelt werden wird.

Auf dieser Grundlage wurden anhand des Plankonzeptes dessen zukünftige Auswirkungen auf die technische Infrastruktur und deren Bewältigung im Netz untersucht und beurteilt. Neben den Auswirkungen im Projektgebiet selbst, wurde eine räumlich weitergehende Beeinflussung betrachtet.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

6.4.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Die detaillierte Planung zur technischen Erschließung und Versorgung mit den benötigten Medien in Form von Erschließungs- und Versorgungskonzepten sowie die bauliche und betriebliche Umsetzung ist Gegenstand nachfolgender Genehmigungsverfahren. Mit den vorgesehenen Festsetzungen der Leitungsrechte und Ver- und Entsorgungsanlagen und den nachrichtlichen Übernahmen geht die Plangeberin davon aus, dass keine unüberwindbaren Hindernisse für die Bauleitplanung bestehen. Weitere entsprechende Fragestellungen können auf der Ebene der jeweiligen Zulassung geregelt werden.

Mit Blick auf die Abfallentsorgung geht die Plangeberin davon aus, dass den abfallrechtlichen Anforderungen auf Vorhabenzulassungsebene Rechnung getragen und eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sichergestellt wird. Für die Bauleitplanung sind mit Blick auf die Abfallentsorgung daher keine unüberwindbaren Hindernisse ersichtlich.

6.5 Grundwasser und Belange des Wasserhaushaltes

6.5.1 Ausgangslage / Gutachterliche Untersuchung

Auf Ebene der Bauleitplanung ist zu klären, inwieweit durch die geplante Planungsumsetzung am Standort Belange des Grundwassers und des Wasserhaushaltes betroffen sind.

Es ist aufgrund der Kuppenlage des Untersuchungsbereichs davon auszugehen, dass kein geschlossener Grundwasserkörper im Einflussbereich der Baumaßnahme vorliegt. Es muss jedoch bei Niederschlagsereignissen bzw. in der Nässeperiode (Oktober - April) auf den bindigen Schichten mit Schichtenwasser gerechnet werden. Zudem ist generell witterungs- und jahreszeitlich abhängig mit Schwankungen und zeitweise auch mit auf den Oberboden- und Deckschichten aufstauendem Niederschlags- und Oberflächenwasser zu rechnen.[27]

Grundwasser hat keinen Einfluss auf das Bauwerk. Auch aufstauendes Sickerwasser ist im Gebäudebereich nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bauausführung ist nach jetzigem Kenntnisstand keine Wasserhaltung erforderlich. Schichtenwasserzufluss ist nicht auszuschließen, kann jedoch nicht quantifiziert werden.

Auf dieser Grundlage wurden anhand des Plankonzeptes dessen zukünftige Auswirkungen auf das Grundwasser und den Wasserhaushalt untersucht und beurteilt. Neben den Auswirkungen im Projektgebiet selbst wird untersucht, inwieweit eine räumlich weitergehende Beeinflussung zu besorgen ist.

6.5.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Die gutachterlichen Untersuchungen belegen auf Basis vorliegender Kenntnisse die für die Ermittlungsebene der Bauleitplanung hinreichende Plausibilität einer Bebaubarkeit des Plangebietes gem. der Städtebaulichen Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

[27] Vgl.: Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Ingenieurbüro Roth & Partner, 14.02.2023, vgl. Anlage 7a.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

6.6 Entwässerung, Hochwasserschutz und Umgang mit Starkregenereignissen

6.6.1 Ausgangslage

Auf Ebene der Bauleitplanung ist zu klären, inwieweit durch die Planumsetzung am Standort Belange des Hochwasserschutzes sowie der Hochwasservorsorge betroffen sind, wodurch die Betroffenheit des Belanges über das Projektgebiet hinaus auch auf den fortführenden Siedlungsbereich des plangebenden Zweckverbandes besteht. Zudem ist zu untersuchen und zu klären, wie die plangebietsbezogene Entwässerung – also der Umgang mit anfallendem Niederschlags- und Schmutzwasser konzeptionell bewältigt wird (vgl. Anlage 9).

Gemäß den Leitungsbestandsplänen (vgl. Abbildung 44), verlaufen in der Straße nördlich der geplanten Erweiterung mehrere Versorgungsleitungen, u.a. eine Schmutzwasserleitung. Im Untersuchungsgebiet liegen zudem im Nord-Osten zwei Stauraumkanäle und daran anschließende Regenwasserkanäle. Sie werden auch in Zukunft noch weiter betrieben.

Die entsprechenden Kanäle werden unterhalb der zukünftig geplanten Parkplatzflächen liegen und werden in der zukünftigen Planung des Parkplatzes berücksichtigt und in das Außenanlagenkonzept integriert. Die Stauraumkanäle stehen für die Entwässerung der Flächen des Untersuchungsgebiets nicht zur Verfügung, da sie für die ausschließliche Entwässerung des bestehenden Outlet-Centers bemessen wurden. Sie können für die Entwässerung der Erweiterungsflächen nicht genutzt werden, da sie bereits durch die bestehende Bebauung komplett ausgelastet werden.[28]

Niederschlagsentwässerung:

Die Ableitung des Niederschlagswasser erfolgt über einen noch zu errichtenden RW-Kanal in das bereits vorhandene, südlich des Vorhabengrundstücks gelegene Regenrückhaltebecken II, welches bereits über eine wasserrechtliche Genehmigung verfügt. Dort ist für das Vorhabengrundstück eine abflusswirksame Fläche von 34.080m² bereits berücksichtigt (vgl. Anlage 18). Für das Regenrückhaltebecken II wurde bereits eine wasserrechtliche Genehmigung erwirkt. Das Regenrückhaltebecken II ist auf ein 100 jährliches Bemessungsereignis ausgelegt. Das Regenrückhaltebecken II wurde bereits fertig gestellt. Im Betrieb der Erweiterung wird gering belastetes (Kategorie 1) mäßig belastetes (Kategorie 2) und hoch belastetes (Kategorie 3) Niederschlagwasser anfallen. Das vorwiegend aus Dachflächen stammende Wasser der Kategorie 1 soll – soweit technisch und wirtschaftlich möglich – ober- und/oder unterirdisch zwischengespeichert und zur Bewässerung und ggfs. als Grauwasser (Toilettenspülung) genutzt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser wird über den noch zu errichtenden Kanal in das RRB II geleitet. Die nachzubehandelnden Wässer der Kategorien 2 und 3 werden nach Empfehlung der genannten Entwässerungsstudie ARCADIS (vgl. Anlage 10) in separaten Rohrleitungen zunächst zu einer Vorbehandlungsanlage geführt und nach erfolgter Vorbehandlung in das Regenrückhaltebecken II abgeleitet (vgl. nachfolgenden Abschnitt „Niederschlagswasserentwässerung auf den Erweiterungsflächen“). Sofern über die vorgenannten Maßnahmen weitere Retentionsmaßnahmen notwendig werden, können diese über den teilweisen Einbau von Gründächern oder oberirdische Zwischenspeicherbecken dargestellt werden.

[28] Vgl. Entwässerungsstudie, ARCADIS (April 2023), Anlage 10

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Starkregenereignisse

An Intensität und Häufigkeit zunehmende Starkregenereignisse stellen eine Herausforderung für das moderne Bauen dar. Ziel der Starkregenvorsorge ist es, bestehende und zukünftige Bebauung bestmöglich vor Schäden durch Sturzfluten zu schützen und den Hochwasserabfluss durch Rückhaltemaßnahmen möglichst frühzeitig zu reduzieren.

Die Sturzflutgefahrenkarte in Abbildung 45 zeigt die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen an. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex (SRI). Die Karten stellen ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1 Std.) und die Szenarien „extremes Starkregenereignis“ mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10, 1 Std.) und von vier Stunden (SRI 10, 4 Std.) dar.

Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen. In dem betrachteten Gebiet kommt es im jetzigen Zustand bei einem SRI 71 Std. zu mehreren Wasserabflüssen mit Wassertiefen von überwiegend 5 bis < 50 cm bei Fließgeschwindigkeiten von 0 bis < 2 m/s.

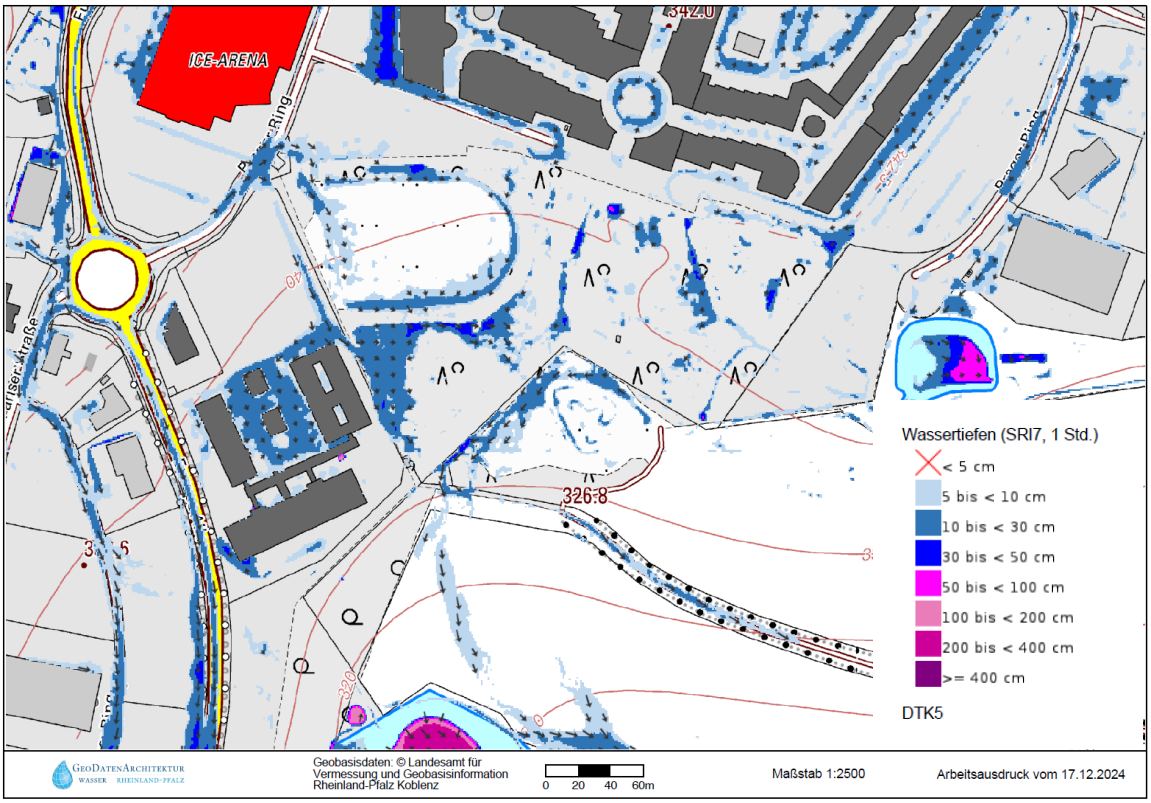


Abbildung 45: Sturzflutengefahrenkarte, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz, Stand 12.2024.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Es wird empfohlen, entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen (z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz). Sollten Baustelleneinrichtungen in gefährdeten Bereichen notwendig sein, wird angeraten auf eine entsprechende Abdriftsicherung von Baumaterialien etc. im Starkregenfall zu achten.

Niederschlags- und Starkregenwasser wird über das Regenrückhaltebecken II (Bemessung 100-jährliches Ereignis, Restspeichervolumen 1.803,6 m³ nach Anschluss der Erweiterung; vgl. Anlage 9a) und über die im Sanierungsplan vorgesehene Entwässerungskonzeption gefasst und kontrolliert abgeleitet.

Das Thema wird im Rahmen der weiteren Objektplanung berücksichtigt. Insbesondere wird im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Überflutungsnachweis vorgelegt, der eine detaillierte Betrachtung der entwässerungstechnischen Aspekte sicherstellt (vgl. Abbildung 47 und Abbildung 46). Eine vertiefte Auseinandersetzung im Rahmen der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich. Die Übertragung des Konflikts auf die nachgelagerte Genehmigungsebene ist sachgerecht, da die bauordnungsrechtlichen Verfahren geeignete Instrumente bieten, um einen ordnungsgemäßen Umgang mit den genannten Risiken sicherzustellen.

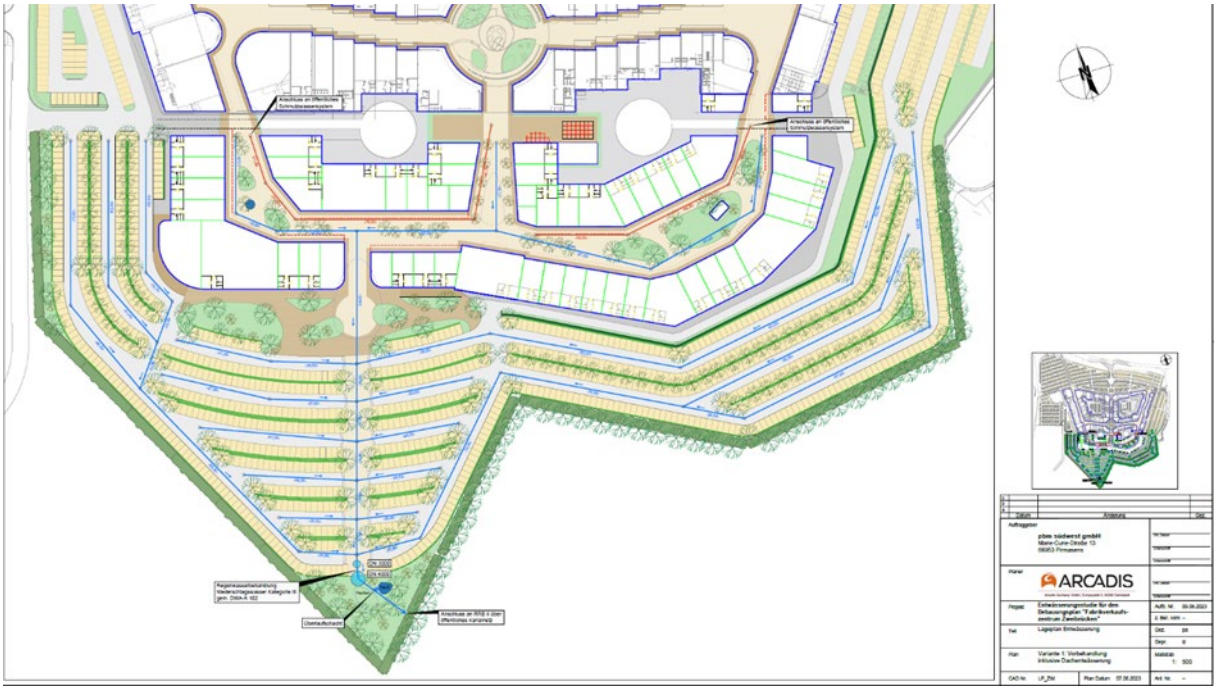


Abbildung 46: Lageplan Entwässerung: Variante 1: Vorbehandlung inklusive Dachentwässerung (ARCADIS, 2023; vgl. Anlage 10).

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

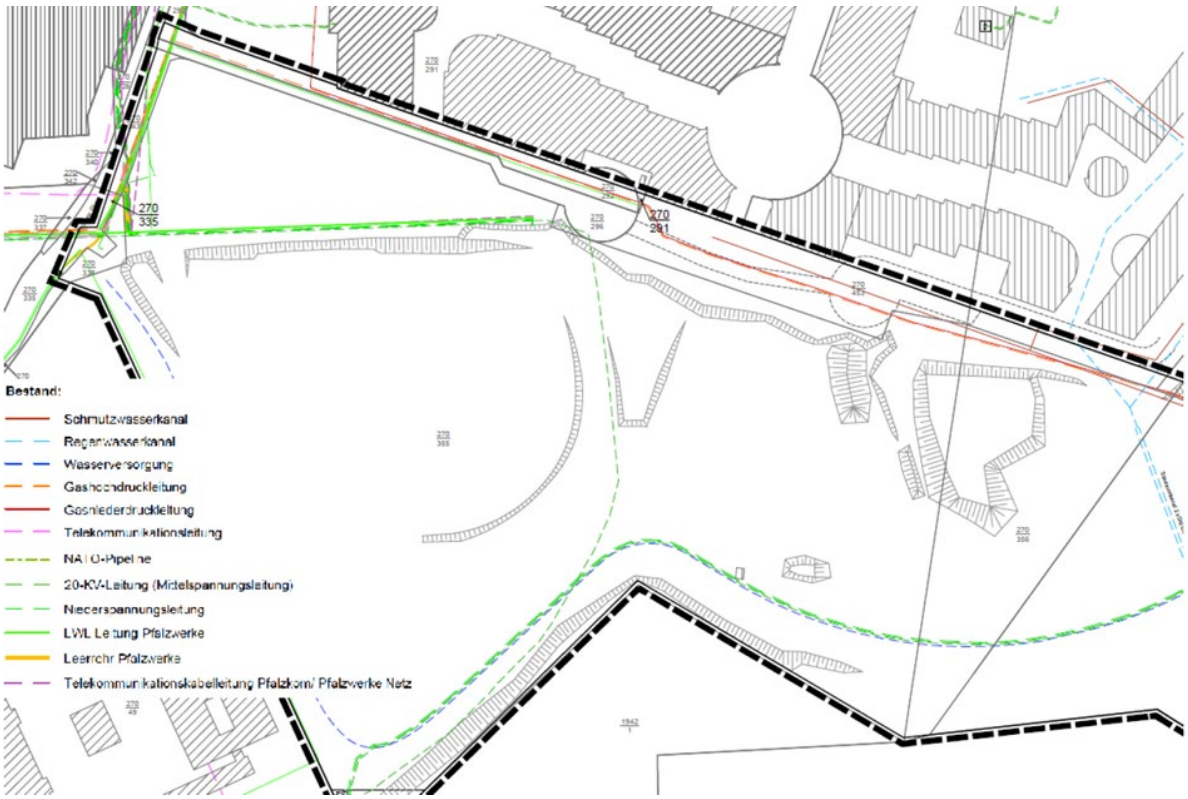


Abbildung 47: Leitungsbestand im Untersuchungsgebiet (ARCADIS, 2023; vgl. Anlage 10).

Wasserhaushaltsbetrachtung

Ein Instrument zur Entwicklung von Entwässerungssystemen ist die Analyse des lokalen Wasserhaushalts. Dabei wird ein Referenzzustand ermittelt, der das Untersuchungsgebiet in unbebautem Zustand widerspiegeln soll. Diesem wird der lokale Wasserhaushalt nach erfolgter Bebauung gegenübergestellt. Ziel dieser Analyse ist, den Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt zu minimieren bzw. den Wasserhaushalt nach Bebauung an den ursprünglichen, naturnahen (unbebauten) Wasserhaushalt anzugleichen.

Um die Wasserbilanz des Untersuchungsgebiets im unbebauten Zustand zu bestimmen, wurden die Richtlinien gemäß DWA-M 102-4 befolgt. Ein Referenzstandort mit ähnlichem Landschaftstyp und Hydrotopen wie das Untersuchungsgebiet wurde ausgewählt, und die Wasserbilanzkomponenten wurden unter Verwendung von Daten aus dem Hydrologischen Atlas Deutschland (HAD) berechnet. Dieses Referenzgebiet bildet die Basis zur Abschätzung der Wasserbilanzkomponenten für den unbebauten Zustand des Untersuchungsgebiets.

Die resultierenden Aufteilungswerte zeigen, dass ein großer Teil des Niederschlags in die Komponenten Verdunstung und Direktabfluss (jeweils 42 % und 43 %) übergeht und nur ein kleiner Teil des Niederschlags (15 %) zur Grundwasserneubildung (Versickerung) beiträgt.

Gemäß DWA-M 102-4 wurden bei der Berechnung der Wasserbilanzkomponenten im bebauten Zustand alle Flächen im Untersuchungsgebiet, sowohl befestigte als auch unbefestigte, berücksichtigt.

Wasserbilanzkomponentenwerte im bebauten Zustand sollten gemäß dieser Richtlinie so nahe wie möglich an denen im unbebauten Zustand gehalten werden.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Eine Differenz von <10% für die einzelnen Komponenten ist anzustreben. Der Vergleich zwischen der Wasserbilanz im unbebauten und bebauten Zustand zeigt größere Abweichungen als 10%. Daher ist eine Anlage zur Niederschlagswassernutzung geplant, um den Direktabfluss zu reduzieren und die Verdunstungskomponente zu erhöhen.

Gemäß DWA-A 102-2 gehört Niederschlagswasser von Dachflächen ohne hohen Anteil gewässerschädlicher Substanzen zur Belastungskategorie I und kann ohne Vorbehandlung zur Bewässerung verwendet werden.

Das auf einer geplanten Gesamtdachfläche von ca. 11.000 m² gesammelte Wasser soll zur Bewässerung einer Fläche von 55.000 m² genutzt werden. Dadurch wird die Menge an Niederschlagswasser, die direkt abfließt, reduziert, während die Menge an verdunstendem Niederschlagswasser zunimmt. Diese Maßnahme verringert den Unterschied zwischen den Wasserbilanzkomponentenwerten im bebauten Zustand und im unbebauten Zustand.[29]

Mögliche Bausteine des Entwässerungssystems

Gemäß DWA-A 102 ist eine Vorbehandlung von Niederschlagswasser vor der Ableitung in die Vorflut für Flächen der Kategorien 2 & 3 erforderlich. Im Untersuchungsgebiet fallen die Parkplatz- und Straßenflächen in diese Kategorie. Für die Niederschlagswasservorbehandlung wurden zwei mögliche Szenarien untersucht:

1. Vorbehandlung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers: Bei der Vorbehandlung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers wird ein größerer Wasserstrom als bei Szenario 2 behandelt. Aufgrund der Verdünnungseffekte des anfallenden Niederschlagswassers ist allerdings eine geringere Reinigungsleistung der Vorbehandlungsanlage erforderlich. Die Auslegung der Vorbehandlungsanlage für Szenario 1 ist in Anlage 2 enthalten.
2. Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers der Kategorie 3: Bei der Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers der Kategorie 3 (behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser) wird ein kleinerer Wasserstrom als bei Szenario 1 behandelt. Da das anfallende, behandlungsbedürftige Niederschlagswasser jedoch nicht verdünnt wird, ist eine höhere Reinigungsleistung der Vorbehandlungsanlage erforderlich.

Da das Niederschlagswasser der Kategorie 1 getrennt von dem Niederschlagswasser der Flächen der Kategorie 3 in Richtung des RRB II geführt werden muss, ist für dieses Szenario eine weitere Transportleitung zwischen den geplanten Gebäuden und der Einleitung in das Regenrückhaltebecken erforderlich.

Schmutzwasserentwässerung

In Abstimmung mit den Verbandsgemeinde-Werken Zweibrücken-Land, die für die Entwässerung des ZEF-Gebiets zuständig sind[30], kann das Schmutzwasser des Plangebietes an den öffentlichen Kanal in der südlich um das bestehende FOC verlaufenden Straße angeschlossen werden.

[29] Vgl.: Entwässerungsstudie, ARCADIS (April 2023), Anlage 10

[30] Es wird an dieser Stelle eine redaktionelle Berichtigung vorgenommen, die auf eine Stellungnahme der Stadtverwaltung Zweibrücken – Untere Abfallbehörde/ Untere Wasserbehörde Abteilung 66 mit Schreiben vom 19.12.2024 zurückzuführen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Entwässerungsstudie (Anlage 10) fälschlicherweise die Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Zweibrücken benannt wird. Die Abstimmung fand jedoch aufgrund der Zuständigkeit mit der Leitung der Verbandsgemeinde-Werken Zweibrücken-Land statt.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Im Zuge der Schmutzwasserentwässerungsplanung soll die Rückstauebene des öffentlichen Kanals berücksichtigt werden und entsprechende Rückstausicherungen für unterhalb der Rückstauebene liegende Entwässerungsgegenstände gem. den Anforderungen der DIN 1986-100 geplant werden.[31]

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet ist keinem Hochwasserrisiko durch Fließgewässer ausgesetzt.[32]

Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser sind die Durchlässigkeit der im Untergrund anstehenden Locker- und Festgesteine sowie die Mächtigkeiten der Schichten über der Grundwasseroberfläche von wesentlicher Bedeutung.

Nach DWA-A 1384 kommen für Versickerungsanlagen Böden in Frage, deren Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich von 1 · 10-6 m/s < kf < 1 · 10-3 m/s liegen. Weiterhin ist nach DWA-M 1535 bei unterirdischen Versickerungsanlagen ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen der Sohle der Versickerungseinrichtung und dem mittleren Höchstgrundwasserstand (MHGW) einzuhalten. Dieser Abstand dient der Reinigung und Regeneration des zu versickernden Wassers vor dem Eintritt ins Grundwasser.

Damit die Bemessung der Versickerungsanlagen nach gleichen Voraussetzungen erfolgen kann, ist ein sog. Bemessungs-kf-Wert zugrunde zu legen. Dieser ergibt sich, wenn der methoden-spezifische kf- oder k-Wert mit einem empirisch ermittelten Korrekturfaktor multipliziert wird. Im vorliegenden Fall wurden die Durchlässigkeiten anhand von Erfahrungen abgeschätzt, so dass weitere Korrekturfaktoren nicht erforderlich sind. Das anstehende, unverwitterte Festgestein wurde nicht angetroffen. Eine eventuelle Klüftigkeit und damit verbundene Durchlässigkeit konnten somit nicht beurteilt werden. Mit Durchlässigkeiten von kf < 10-6 m/s sind die anstehenden Böden für eine Versickerung aufgrund ihrer zu geringen Durchlässigkeit nicht geeignet.[33]

Niederschlagswasserentwässerung auf den Erweiterungsflächen:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde zudem die Niederschlagswasserentwässerung auf den durch die Planung vorgesehenen Erweiterungsflächen durch das Ingenieurbüro Schönhofen im Oktober 2025 begutachtet und bewertet (vgl. Anlage 9a).

Das anfallende Niederschlagswasser des Erweiterungsgebietes soll gemäß den Vorgaben des Zweckverbandes Zweibrücken Land vollständig in das RRB II südlich des Fashion Outlets entwässern. Für das RRB II wurde bereits eine wasserrechtliche Genehmigung erwirkt. Das RRB II ist auf ein 100 jährliches Bemessungsereignis ausgelegt.

Das RRB II wurde bereits fertig gestellt. Es existiert zum Zeitpunkt der Berichtslegung jedoch kein Kanal zum Anschluss des Untersuchungsgebiets an das RRB II. Dieser befindet sich in Planung.

In der Konzeptstudie des Büro Schwarz vom Juni 2015 wurde das Einzugsgebiet des RRB II überprüft. Es wurde festgestellt, dass die gesamte kanalisierte Fläche ca. 41,5 ha entspricht. Unter Beachtung der spezifischen Abflussbeiwerte ergab sich das Einzugsgebiet A_u zu 22,237 ha.

In Abstimmung mit der SGD-Süd wurde das Becken auf diese angeschlossene Fläche mit dem Näherungsverfahren nach DWA-A 117 überrechnet, wobei die Überflutungswahrscheinlichkeit von 100 Jahren und der genehmigte Drosselabfluss von 800 l/s unverändert beibehalten wurden. Die Bemessung erfolgte für eine Überschreitungswahrscheinlichkeit von 100 Jahren und dem genehmigten

31 Vgl.: Entwässerungsstudie, ARCADIS (April 2023), vgl. Anlage .

32 Vgl.: ebenda.

33 Vgl.: Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Ingenieurbüro Roth & Partner (14.02.2023), vgl. Anlage 7a.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Drosselabfluss von 800 l/s. Gemäß der Berechnung des ursprünglichen Wasserrechtsantrages waren 22,237 ha an das RRB II angeschlossen. Es ergab sich ein erforderliches Stauvolumen von 10.416 m³. Das vorhandene Stauvolumen des Beckens beträgt 15.400 m³ (entsprechend der Beckenvergrößerung von 1997). Das vorhandene Rückhaltebecken hat somit noch ein frei nutzbares Stauvolumen von ca. 4.984 m³.

Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von 5,625 ha. Nach aktuellem Bodengutachten darf im Bereich der Erweiterung des FOC keine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser muss daher gefasst und dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Im Bereich der Grünflächen im neu geplanten Bereich der Erweiterung werden diese mittels Folien seitlich und an der Sohle abgedichtet. In den Grünflächen werden Drainageleitungen und Notabläufe vorgesehen, die an das Kanalisationsnetz angeschlossen werden, so dass diese ebenfalls in das RRB II entwässern. Die Drainageleitungen werden etwa 20 cm über der Abdichtungsfolie angeordnet, so dass dort ein Wasserspeicher sich ausbildet, der zur Versorgung der vorgesehenen Bepflanzung in den Grünflächen dient. Die im Urzustand belassenen Grünflächen am Außenrand der Erweiterungsfläche versickern weiterhin bzw. entwässern in das angrenzende Gelände.

Gemäß dem Ergebnis der Baugrund- und Bodengutachten (vgl. Anlage 7) kann aufgrund der Belastung des Geländes keine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Erweiterungsgelände erfolgen. Das anfallende Wasser wird somit dem RRB 2 zugeführt. An das RRB 2 werden somit aus dem Erweiterungsgebiet 5,129 ha abflusswirksame Fläche angeschlossen. Die angeschlossene Fläche beträgt somit 22,237 ha + 5,129 ha = 27,366 ha. Das erforderliche Stauvolumen des RRB 2 mit Anschluss der Erweiterungsflächen des FOC beträgt somit 13.596,4 m³.

Am Rückhaltebecken müssen somit keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Das vorhandene freie Stauvolumen ist ausreichend das zusätzlich erforderliche Stauvolumen durch die Erweiterung des FOC im vorhandenen Rückhaltebecken aufnehmen zu können. Es verbleibt künftig noch ein freies Stauvolumen von 1.803,6 m³, um zusätzliche Flächen noch anschließen zu können. Die Oberflächenabflüsse der Flächen Kategorie I und III werden in getrennten Kanälen zur südlichen Ecke des Erweiterungsgeländes geleitet. Erforderliche Reinigungsanlagen für die Oberflächenabflüsse der Flächen der Kategorie III werden auf dem Gelände der Erweiterungsflächen im Bereich der Parkplatzflächen in der südlichen Ecke angeordnet und mit den erforderlichen Regenwasserkanälen bemessen. Die Bemessung der Regenwasserkanäle und der erforderlichen Reinigungsstufen erfolgen im Zuge des Entwässerungsantrages. Nach den Reinigungsanlagen werden die Abflüsse der Kategorie I und III in einem gemeinsamen Kanal dem RRB II zugeführt.

Wasserhaushaltsbilanz auf den Erweiterungsflächen:

Die Auswirkungen der Erweiterungsflächen durch die Planung auf die Wasserhaushaltsbilanz wurde durch das Ingenieurbüro Schönhofen im Oktober 2025 begutachtet und bewertet (vgl. Anlage 9a).

Die Erweiterungsfläche des FOC beträgt 5,625 ha. Der mittlere Jährliche Niederschlag beträgt 991 mm. Zum Verständnis wird der mittlere jährliche Niederschlag auf die Anteile a Direktabfluss, g Grundwasserneubildung/Versickerung und v Verdunstung sowohl für die Bestandssituation als auch auf die Erweiterung umgerechnet.

Im Zuge der Erweiterung des FOC findet eine Verschlechterung der Wasserhaushaltsbilanz statt. Aufgrund der vorhandenen flächigen PFAS-Belastungen im Baugrund mit unterschiedlicher Tiefenlage im gesamten Erweiterungsgebiet kann das anfallende Oberflächenwasser nicht versickert werden.

Die Beseitigung der PFAS-Belastungen im Erweiterungsbereich ist aus wirtschaftlichen Überlegungen aufgrund der unterschiedlichen Tiefenlage und der daraus resultierenden Aushub- und Auffüllmassen auf Grund enormer Kosten und insbesondere der enorm hohen Entsorgungskosten für Belastete Böden unwirtschaftlich.

In Absprache mit den zuständigen Bodenschutzbehörden soll zur Erschließung des Geländes dieses aufgefüllt und abgedichtet werden. Lediglich der Grünstreifen mit vorhandenem Baumbewuchs mit

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

einer Fläche von ca. 2.093 m² im südlichen Grenzbereich, in denen keine baulichen Eingriffe geplant sind bleibt im Urzustand erhalten.

Die geplanten Grünflächen im Fußgängerbereich des Outlets und im Bereich der Parkplätze werden abgedichtet. Hierbei werden in den Grünflächen bis zu einer Tiefe von 1,0 m die Seiten und Sohle abgedichtet. In dem so entstehenden Bodenkörpern in den Grünflächen werden bis 0,2 m über der Sohle Staubereiche zur Versorgung der Pflanzen mit Wasser bereitgestellt. Über diesem Staubereich werden Drainageleitungen als Notablauf angeordnet, so dass der untere Bereich zur Bewässerung der Pflanzen und Bäume in den Grünflächen verbleibt und bei Überstau das anfallende Wasser abgeleitet werden kann, so dass es zu keiner schädlichen Vernässung für die Pflanzen in den Grünflächen kommt.

Im Bereich der Dachflächen sind 0,430 ha als Gründächer vorgesehen, die auch Einklang in die Textliche Festsetzungen finden (vgl. Kap. 7.15 und Textliche Festsetzungen Ziffer 11.2). Zudem können 0,180 ha der Dachflächen als Einstaudach ausgebildet werden. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen sowie der Notablauf aus den Grünflächen werden dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Aufgrund des Geländes können außerhalb der Erweiterungsfläche leider keine Versickerungsanlagen angelegt werden.

6.6.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Im Zuge der Erweiterung des FOC findet eine Verschlechterung der Wasserhaushaltsbilanz statt. Aufgrund der vorhandenen flächigen PFAS-Belastungen im Baugrund mit unterschiedlicher Tiefenlage im gesamten Erweiterungsgebiet kann das anfallende Oberflächenwasser nicht versickert werden.

Die mit der Verkaufsflächenerweiterung verbundene Verschlechterung des lokalen Wasserhaushalts (Verlust von Versickerungsleistung infolge der notwendigen Versiegelung und Abdichtung) wird mit den überwiegenden Belangen der Sicherstellung des Bodenschutzes (PFAS-Sicherung), der städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB durch die Plangeberin abgewogen. Die durch die Versiegelung und vertikale Dichtwand erreichte Verbesserung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser überwiegt nach Auffassung der Plangeberin die hinzunehmenden Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts; die Belange wurden durch die Vorbehandlung des Niederschlagswassers (DWA-A 102), die Anlage von Gründächern auf 0,430 ha (Festsetzung Ziff. 11.2) sowie durch Einstaudächer (0,180 ha) gem. DWA-Vorgaben so weit wie möglich kompensiert.

Auf die im Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG (vgl. Anlage 7c) enthaltenen und in Kap. 4.4.4 ausführlich beschriebenen Sanierungsmaßnahmen (Regelungen zum Einbau von unbelastetem Bodenmaterial, Regelungen zur Flächenversiegelung und Entwässerung, Regelungen zur Neuanlage von Grünfläche, Regelungen zur vertikalen mineralischen Abdichtung (geplante Dichtwand), Regelungen zur Stützmauer am südlichen Grenzbereich / Grünfläche) wird verwiesen.

Vor dem Hintergrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage bewerten die Plangeberin die Situation insgesamt dahingehend, dass derzeit keine unüberwindbaren rechtlichen oder fachlichen Hindernisse für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens erkennbar sind.

Im Zusammenhang mit dem Sanierungsplan ist klarzustellen, dass die wasser- und abfallrechtlichen Anforderungen im Rahmen der Verbindlichkeitserklärung abschließend abgearbeitet werden und einzelne Nachweise bzw. Auflagen vor Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen sind.

Die Beseitigung der PFAS-Belastungen im Erweiterungsbereich ist aus wirtschaftlichen Überlegungen aufgrund der unterschiedlichen Tiefenlage und der daraus resultierenden Aushub- und Auffüllmassen auf Grund enormer Kosten und insbesondere der enorm hohen Entsorgungskosten für belastete Böden unwirtschaftlich. In Absprache mit den zuständigen Bodenschutzbehörden soll zur Erschlie-

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

ßung des Geländes dieses aufgefüllt und abgedichtet werden. Lediglich der Grünstreifen mit vorhandenem Baumbewuchs mit einer Fläche von ca. 2.093 m² im südlichen Grenzbereich, in denen keine baulichen Eingriffe geplant sind bleibt im Urzustand erhalten. Die geplanten Grünflächen im Fußgängerbereich des Outlets und im Bereich der Parkplätze werden abgedichtet. Hierbei werden in den Grünflächen die Seiten und Sohle abgedichtet. In dem so entstehenden Bodenkörpern in den Grünflächen werden bis 0,2 m über der Sohle Staubereiche zur Versorgung der Pflanzen mit Wasser bereitgestellt. Über diesem Staubereich werden Drainageleitungen als Notablauf angeordnet, so dass der untere Bereich zur Bewässerung der Pflanzen und Bäume in den Grünflächen verbleibt und bei Überstauen das anfallende Wasser abgeleitet werden kann, so dass es zu keiner schädlichen Vernässung für die Pflanzen in den Grünflächen kommt.

Die vorgenannten Untersuchungen belegen auf Basis vorliegender Kenntnisse die für die Ermittlungsebene der Bauleitplanung hinreichende Plausibilität einer Bebaubarkeit des Plangebietes gem. der Städtebaulichen Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

6.7 Städtebaulicher Immissionsschutz

6.7.1 Ausgangslage - Schalltechnische Verkehrslärmuntersuchung der planfestellungsersetzenden Teile des Bebauungsplans: Umbau A 8 / L 480 Knoten Nord und Süd

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Lärmschutzbelange zu berücksichtigen. Zur Abschätzung der Planung sind als Grundlage schalltechnische Untersuchungen durchzuführen. Dabei sind die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang der Hauptzufahrtstraße zum Plangebiet für die planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des Bebauungsplans zu untersuchen und zu beurteilen. Die Begutachtung wurde im September 2025 durch das Ingenieurbüro FIRU GfI erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben den Flächen des Factory-Outlet Centers auch die Anschlussstelle A8/ L480 Contwig. Die Planung sieht einen Umbau des Knotens Nord durch den Bau einer Lichtsignalanlage im Einmündungsbereich und die bauliche Erweiterung der nördlichen Rampe zur A 8 um einen Fahrstreifen vor. Ebenso sind am Knoten Süd der Ausbau der Landesstraße 480 mit Abbiegespuren und Fahrbahnteilern, der Einbau einer Lichtsignalanlage im Einmündungsbereich und eine bauliche Erweiterung der südlichen Rampe zur A 8 um einen Fahrstreifen für Rechtseinbieger in Richtung Factory-Outlet Center geplant. Dabei handelt es sich um wesentliche Änderungen i.S.d. 16. BImschV.

Die Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse durch den planbedingten Zusatzverkehr auf den bestehenden Straßen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV zur wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen (§ 1 Abs. 2 16. BImSchV).

Gemäß § 1 Abs. 2 16. BImSchV ist eine Verkehrslärmpegelerhöhung als wesentlich zu beurteilen, wenn

Sich der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) gem. RLS-90 (aufgerundet) erhöht und dadurch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden,

Oder sich der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder auf mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht,

Oder sich der Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder von mindestens 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht; dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

Bezogen auf die o.g. Kriterien 2 und 3 8Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht) ist es unerheblich, um wieviel sich der Beurteilungspegel erhöht.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Der erhebliche bauliche Eingriff durch den geplanten Umbau der Knoten Nord und Süd der Anschlusstelle A8 / L 480 Contwig ist gem. Der 16. BImSchV zu beurteilen. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen iSd BImSchG durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte des § 2 16. BImSchV eingehalten und nicht überschritten werden.

Beurteilung

Am nächstgelegenen Bürogebäude verursacht der von den zu ändernden Verkehrswegen ausgehende Verkehrslärm Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht werden eingehalten und deutlich unterschritten.

Innerhalb der 59 dB(A)-Isophone am Tag und der 49 dB(A)-Isophone in der Nacht befinden sich keine weiteren Gebäude mit störempfindlichen Nutzungen.

Der von den zu ändernden Verkehrswegen ausgehende Verkehrslärm verursacht keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen der zu ändernden Straßenabschnitte sind nicht erforderlich.

6.7.2 Ausgangslage – Schalltechnische Verkehrslärmuntersuchung: Auswirkung entlang bestehender Straßen

Die Durch die Verwirklichung der Planung zu erwartenden Veränderungen der Verkehrslärmverhältnisse entlang bestehender Straßen in der Umgebung des Plangebiets sind in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV zur Wesentlichkeit von Verkehrslärmpegelerhöhungen zu beurteilen. Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse sind die Verkehrslärmpegel der Straßen für die beiden Untersuchungsfälle Prognose-Nullfall (ohne Vollzug der Planung) und Prognose-Planfall (nach Vollzug der Planung) zu berechnen und einander gegenüberzustellen.

Die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Verkehrslärmpegel an störempfindlichen Wohnnutzungen entlang bestehender Straßen werden in Anlehnung an die Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung zur Wesentlichkeit von Verkehrslärmpegelerhöhungen beurteilt. Gemäß § 1 Abs. 2 16. BImSchV ist eine Verkehrslärmpegelerhöhung als wesentlich zu beurteilen, wenn

Sich der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) gem. RLS-90 (aufgerundet) erhöht und dadurch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden,

Oder sich der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder auf mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht,

Oder sich der Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder von mindestens 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht; dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

Bezogen auf die o.g. Kriterien 2 und 3 8Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht) ist es unerheblich, um wieviel sich der Beurteilungspegel erhöht.

Beurteilung

Die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Kfz-Verkehrsmengen führen auf dem Straßenabschnitt Q27 Prager Ring (Zufahrt zum Parkplatz der geplanten Erweiterung des Factory-Outlet Centers) zu Verkehrslärmpegelerhöhungen um aufgerundet 3 dB(A). Entlang dieses Straßenabschnitts befinden sich keine störempfindlichen Wohnnutzungen.

An Straßenabschnitten mit angrenzenden, bestehenden Wohnnutzungen (Q01, Q02 und Q03 östlicher Stadtrand von Zweibrücken, Q12 K74 Truppacherhof und Q20 L480 Heidelbingerhof) erhöhen

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

sich die Verkehrslärmpegel der Straßenabschnitte um nicht wahrnehmbare 0,1 bis 0,2 dB(A). Im Prognose-Planfall liegen die Verkehrslärmbeurteilungspegel an allen Immissionsorten an den nächstgelegenen bestehenden Wohnnutzungen deutlich unter den Schwellenwerten von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Die zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen sind als nicht wesentlich zu beurteilen. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.7.3 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Die vorbenannten Untersuchungen belegen auf Basis vorliegender Kenntnisse die für die Ermittlungsebene der Bauleitplanung hinreichende Plausibilität einer Bebaubarkeit des Plangebietes gem. der Städtebaulichen Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

6.7.4 Ausgangslage – Schalltechnische Gewerbelärmuntersuchung: Auswirkung entlang bestehender Straßen

Durch die geplante Erweiterung des Factory-Outlet Centers sind zusätzliche Gewerbelärmemissionen zu erwarten. Diese durch die Planung zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung sind zu prognostizieren und zu beurteilen (vgl. Anlage 11b).

Die geplante Erweiterung des Factory-Outlet Centers verursacht durch Pkw-Parkplätze, Lkw-Fahrwege, Anlieferhöfe/- bereiche und haustechnische Anlagen auf den Dächern der Shops/ Gastronomieeinheiten relevante Gewerbelärmemissionen.

Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt anhand der Kriterien der TA Lärm.

Beurteilung

Durch das Vorhaben sind an den nächstgelegenen bestehenden Gebäuden in der Umgebung Gewerbelärmbelastungen von 48 dB(A) bis 57 dB(A) zu erwarten. Die Zusatzbelastung liegt an allen maßgeblichen Immissionsorten der Umgebung um mindestens 8 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 65 dB(A). Die Zusatzbelastung ist an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung als nicht relevant iSd TA Lärm zu beurteilen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Gewerbelärmverhältnisse in der Umgebung sind damit als unkritisch zu beurteilen (vgl. Anlage 11b).

6.7.5 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Die vorbenannten Untersuchungen belegen auf Basis vorliegender Kenntnisse die für die Ermittlungsebene der Bauleitplanung hinreichende Plausibilität einer Bebaubarkeit des Plangebietes gem. der Städtebaulichen Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

6.7.6 Ausgangslage – Luftschadstoffe

Auf Ebene der Bauleitplanung ist zu klären, inwieweit durch die geplante Umsetzung des Projekts am Standort human-bioklimatische Veränderungen im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Zugleich

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

ist die plangebende Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung dazu angehalten, sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Der Bauleitplanung kommt aufgrund ihrer Langfristigkeit eine erhebliche Bedeutung für den vorsorgenden Immissionsschutz zu.

Die Begutachtung der Auswirkungen der Luftschadstoffe wurde durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH im Juni 2025 durchgeführt.

Im Rahmen der geplanten baulichen Umsetzung obliegt es dem plangebenden Zweckverband, die Belange des Umweltschutzes einzubeziehen, insbesondere die Auswirkungen auf die Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB) sowie die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. h) BauGB). Dementsprechend waren durch Einholung eines Fachgutachtens „Erweiterung Factory Outlet Center Zweibrücken Luftschadstoffe“ des Fachbüros Lohmeyer GmbH (vgl. Anlage 19) die für die gemeindlichen Prüfungen und Bewertungen im Zusammenhang mit der Emission von Luftschadstoffen aus den Plangebieten und der hieraus resultierenden Immissionsbelastung benötigten fachlichen Grundlagen im Rahmen der Bauleitplanung aufzubereiten.

In diesem Kontext wurde geprüft, wie hoch die Konzentrationen der Luftschadstoffe (Immissionen) unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Hintergrundbelastung sind. Durch den Vergleich der Schadstoffkonzentrationen mit schadstoffspezifischen Beurteilungswerten, z. B. Grenzwerten, die vom Gesetzgeber zum Schutz der menschlichen Gesundheit festgelegt sind, werden Rückschlüsse auf die Luftqualität gezogen. Für den Kfz-Verkehr relevant ist v. a. die 39. BImSchV, die bei unveränderten Grenzwerten für NO2 und PM10 die 22. BImSchV (2007) ersetzt.

Die vorliegende Untersuchung konzentriert sich in Form einer Schadstoffleitkomponentenbetrachtung unter Berücksichtigung der o. g. Grenzwerte und der derzeitigen Konzentrationsniveaus auf die v. a. vom Straßenverkehr erzeugten Schadstoffe Stickstoffoxide und Feinstaubpartikel (PM10, PM2.5). Im Zusammenhang mit Beiträgen durch den Kfz-Verkehr sind die Schadstoffe Benzol, Blei, Schwefeldioxid SO2 und Kohlenmonoxid CO von untergeordneter Bedeutung. Für Stickstoffmonoxid NO gibt es keine Beurteilungswerte. Die Beurteilung der Schadstoffimmissionen erfolgt durch Vergleich relativ zum entsprechenden Grenzwert.

Zu betrachten war der Planfall mit geplanter Erweiterung und, um Be- und Entlastungseffekte aufzeigen zu können, der Prognosenullfall ohne bauliche Änderungen. In der weiteren Umgebung des Factory Outlet Centers sind ausgewiesene Vegetationsflächen (FFH-Gebiete) gelegen, die als empfindlich gegenüber luftseitigem Stickstoffeintrag eingestuft sind. Für diese Vegetationsflächen waren die verkehrsbedingten Stickstoffeinträge zu prognostizieren. Ergänzend waren Aussagen zur verkehrsbedingten CO2-Freisetzung für den Plan-fall auszuarbeiten.

Für die Berechnung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurden die Schadstoffaufkommen durch den Verkehr auf den bestehenden Straßen mit dem Straßennetzmodell PROKAS betrachtet. Aus den übergebenen Verkehrsbelegungsdaten wurden unter Berücksichtigung der vom Umweltbundesamt veröffentlichten aktuellen Emissionsfaktoren (HBEFA4.2, Stand 2022) für das Bezugsjahr 2029 und der entsprechenden Kfz-Flottenzusammensetzung die Emissionen auf allen Straßenabschnitten für den Prognosenullfall, d. h. dem Straßennetz ohne bauliche Änderungen, und den Planfall mit geplanter Erweiterung des Factory Outlet Centers berechnet. Die Ausbreitungsrechnungen wurden unter Berücksichtigung der lokalrepräsentativen Windstatistik und der aus Messungen abgeleiteten Luftschadstoffhintergrundbelastung durchgeführt.

Für den Prognosenullfall sind die höchsten NO2-Gesamtbelastungen entlang der bestehenden Autobahn A 8 mit NO2-Immissionen bis 15 µg/m³ am Fahrbahnrand prognostiziert.

Entlang der L 480 von der Anschlussstelle bis zum Factory Outlet Center sind aufgrund von Überlagerungswirkungen der verkehrsbedingten Freisetzungen der A 8, der L 480 sowie der Kreisverkehre

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

flächig NO2-Immissionen bis 13 µg/m³ berechnet. Entlang der Europa Allee (L 700) westlich des Factory Outlet Centers und im Bereich der bestehenden Stellplatzanlagen des Factory Outlet Centers sind NO2-Immissionen bis 12 µg/m³, nahe des nördlichen Kreisverkehrs bis 13 µg/m³ ermittelt.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit entscheidend ist, ob die ermittelten Immissionen zu Überschreitungen der Grenzwerte an beurteilungsrelevanten Gebäuden, z. B. Wohnbebauung, führen. An der zum Factory Outlet Center und den zuführenden Straßen nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Bebauung sind im Prognosenullfall NO2-Gesamtbelastungen unter 12 µg/m³ berechnet. Der geltende Grenzwert der 39. BImSchV für NO2-Jahresmittelwerte von 40 µg/m³ wird im Prognosenullfall im Bezugsjahr 2023 an der bestehenden Bebauung im Betrachtungsgebiet deutlich unterschritten.

Auch im Planfall werden die deutlichsten NO2-Immissionen entlang der Autobahn A 8 mit Konzentrationen bis 16 µg/m³ berechnet. Entlang der L 480 von der Anschlussstelle bis zum Factory Outlet Center sind flächig NO2-Immissionen bis 14 µg/m³ mit geringen Erhöhungen gegenüber dem Prognosenullfall berechnet. Entlang der Europa Allee (L 700) westlich des Factory Outlet Centers und im Bereich der Stellplatzanlagen sind NO2-Immissionen bis 13 µg/m³, nahe des nördlichen Kreisverkehrs bis 14 µg/m³ mit geringen Erhöhungen gegenüber dem Prognosenullfall ermittelt; das trifft auch auf Abschnitte der L 700 südlich des Factory Outlet Centers zu.

An der zum Factory Outlet Center und den zuführenden Straßen nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Bebauung sind auch im Planfall mit Erweiterung des Factory Outlet Centers NO2-Gesamtbelastungen unter 13 µg/m³ bei geringen Erhöhungen gegenüber dem Prognosenullfall berechnet. Der geltende Grenzwert der 39. BImSchV für NO2-Jahresmittelwerte von 40 µg/m³ wird im Planfall im Bezugsjahr 2023 an der bestehenden Bebauung im Betrachtungsgebiet deutlich unterschritten.

Die höchsten PM10-Gesamtbelastungen werden im Prognosenullfall entlang der bestehenden Autobahn A 8 mit PM10-Jahesmittelwerten bis 15 µg/m³ prognostiziert. Entlang der L 480 und der L 700 sind am Fahrbahnrand überwiegend mit der Hintergrundbelastung vergleichbare PM10-Konzentrationen bis 14 µg/m³, an Kreisverkehren und Kreuzungen bis 15 µg/m³ ermittelt.

Auch im Planfall werden die deutlichsten PM10-Immissionen entlang der Autobahn A 8 mit Konzentrationen bis 15 µg/m³ berechnet. Entlang der L 480 und der L 700 sind auch im Planfall am Fahrbahnrand überwiegend mit der Hintergrundbelastung vergleichbare PM10-Konzentrationen bis 14 µg/m³, an Kreisverkehren und Kreuzungen bis 16 µg/m³ prognostiziert; die Änderungen der PM10-Jahresmittelwerte gegenüber dem Prognosenullfall sind als gering zu bezeichnen.

Damit sind im Planfall und im Prognosenullfall an der bestehenden Bebauung und innerhalb des Betrachtungsgebietes PM10-Jahresmittelwerte prognostiziert, die den geltenden Grenzwert der 39. BImSchV für PM10-Jahresmittelwerte von 40 µg/m³ und den Schwellenwert von 29 µg/m³ im Jahresmittel zur Ableitung der PM10-Kurzzeitbelastung (mehr als 35 Tage pro Jahr mit PM10-Tagesmittelwerten über 50 µg/m³) im Betrachtungsgebiet deutlich unterschrei-ten. Für PM2.5-Jahresmittelwerte werden der seit dem Jahr 2015 geltende Grenzwert von 25 µg/m³ gemäß 39. BImSchV und der Richtgrenzwert von 20 µg/m³ sowohl im Prognosenullfall als auch im Planfall im Bezugsjahr 2029 im Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten.

Die Berechnungen für die FFH-Flächen und das Naturschutzgebiet Wahlbacher Heide ergeben, dass für NOx-Jahresmittelwerte der kritische Wert zum Schutz der Vegetation von 30 µg/m³ im Jahresmittel im Prognosenullfall und im Planfall 2035 unterschritten wird.

Im Planfall 2035 sind in den FFH-Flächen und in dem Naturschutzgebiet Wahlbacher Heide nahe der A 8 nur geringe Zunahmen der verkehrsbedingten Stickstoffeinträge unter 0.3 kg/(ha*a) berechnet.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

6.7.7 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Die vorbenannten Untersuchungen belegen auf Basis vorliegender Kenntnisse die für die Ermittlungsebene der Bauleitplanung hinreichende Plausibilität einer Bebaubarkeit des Plangebietes gem. der Städtebaulichen Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

6.8 Regionalwirtschaftliche und touristische Effekte

6.8.1 Ausgangslage

Planungsziel des ZEF und auch das Ziel der Betreiberin ist es - neben den marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten – regionalwirtschaftliche und touristische Synergieeffekte zu generieren (vgl. Kap. 1). Zukünftig werden Kunden - insbesondere aus dem mittleren und ferneren Einzugsbereich – aufgrund eines geänderten Konsumentenverhaltens (u.a. Onlinehandel) nicht mehr „nur“ wegen eines Factory Outlet Centers weitere Strecken anreisen.

Das ZFO und seine Standortregion sollen deshalb eine Destination werden, in der neben dem ZFO als Besuchermagneten auch zahlreiche ergänzende Angebote in der Standortregion geschaffen werden. Damit sollen die Aufenthaltsdauer der ZFO-Kunden in der Region verlängert und das Shoppingerlebnis mit den Kernsegmenten der Region (Naturtourismus, Wandern, Radfahren etc.) verbunden werden. Hierzu wurde seitens der Betreiberin auch die Homepage ergänzt und man erhält vor Ort in der Center-Information zusätzliche Informationen u.a. zu Sehenswürdigkeiten, Events und Hotels. Darüber hinaus sind zur Stärkung der Region bereits konkrete Kooperationen angedacht bzw. werden diese z.T. schon durchgeführt:

- E-Bike Ladestationen für Fahrradtouristen (mit Versand der eingekauften Ware)
- (Premium)Wohnmobilstellplätze
- Sponsoring von Partnern und von Events, z.B. Sponsoring von Pferderennen in Zweibrücken zum 200-jährigen Jubiläum
- Kooperationen mit z.B. Hotels, Golfplätzen in der Region
- Angebot für lokale (Schuh)Marken, touristische Vermarktung der Bedeutung von
- Schuhen für den Landkreis und die Region
- Events in der Stadt Zweibrücken, z.B. Pferderennen in Zweibrücken

Im Hinblick auf die Bedeutung des Zweibrücken Fashion Outlet für die regionale Wirtschaft und bestehende positive Wechselwirkungen mit der Tourismuswirtschaft in der Region wurde zudem im Jahr 2020 eine Wirtschafts- und Tourismusstudie erstellt (vgl. Anlage 12a), die im Jahr 2025 aktualisiert wurde. (vgl. Anlage 12b).

Touristische Effekte

Die touristischen Effekte, die durch die Erweiterungsplanung hervorgerufen werden, sind durch das durch das Büro SKR Beratung im Rahmen des Raumordnungsverfahrens im Jahr 2020 erstmals (vgl. Anlage 12a) und für das vorliegende Bauleitplanvcerfahren im August 2025 erneut begutachtet und bewertet worden (vgl. Anlage 12b).

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Der Standort des Zweibrücken Fashion Outlets befindet sich im Gewerbepark Flughafen Zweibrücken am östlichen Rand des Stadtgebietes Zweibrücken, südöstlich der auf der westlichen Seite der Autobahn gelegenen Siedlungsfläche der Stadt Zweibrücken. Über die Ausfahrt Contwig ist der Standort unmittelbar an die Bundesautobahn A8 angebunden und verfügt deshalb über eine sehr gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr.

Im Gewerbepark Zweibrücken Flughafen sind neben dem Zweibrücken Fashion Outlet vor allem in den Bereichen westlich und südlich des Outlet Centers verschiedene mittelständische Gewerbebetriebe angesiedelt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Zweibrücken Fashion Outlet befinden sich ein Indoor-Freizeitpark (World of Fun Zweibrücken mit Eishalle, Indoor-Spielplatz, Bowlingcenter, Minigolf und Gastronomie) und eine Indoor E-Kartbahn, die auch Tagungsräume anbietet.

Weiter südlich liegt östlich der Europa Allee das Gelände des Flughafens Zweibrücken, der noch als Sonderlandeplatz für Privat- und Geschäftsflugzeuge ohne Betriebspflicht genutzt wird. Als Teil eines touristischen Nutzungskonzeptes zur Wiederbelebung des Flughafens werden im Rahmen eines Kooperationsvertrages zwischen dem Outletbetreiber (VIA Outlets Zweibrücken B.V) und dem Betreiber des Flughafens an verkaufsoffenen Sonntagen mehrmals pro Jahr Rundflüge über Zweibrücken organisiert (vgl. ECOSTRA 2019, 30)

Im Rahmen eines Rebrandings wurde das ZFO 2017 umstrukturiert und aufgewertet. Dazu gehörten u.a. Veränderungen an der Architektur der Gebäude und Verkleinerungen der Ladeneinheiten mit dem Ziel, einen hochwertigeren Markenmix zu generieren und die Attraktivität für Besucher aus einem großen Einzugsgebiet weiter zu steigern. Die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets um weiter 8.500 m² ist Teil der Unternehmensphilosophie, die zum Ziel hat, das Center konkurrenzfähig weiterzuentwickeln und die Marktposition gegenüber den Konkurrenzstandorten in Frankreich (Roppenheim The Style Outlets, Marques Avenue Telange) sowie dem Konkurrenzstandort in Montabaur zu behaupten, an dem aktuell Erweiterungsabsichten bis hin zu einer Verdopplung der Verkaufsfläche vorangetrieben werden. Durch die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets sollen 40 bis 50 neue Ladeneinheiten sowie ein bis zwei zusätzliche gastronomische Einheiten entstehen. Durch diese zusätzlichen Ladeneinheiten wird es möglich sein, eine größere Anzahl an Markengeschäften mit einem hohen Anteil an attraktiven internationalen Marken anzusiedeln und dadurch die Attraktivität des Zweibrücken Fashion Outlets für Kunden und Besucher aus einem ausgedehnten Einzugsgebiet noch weiter zu steigern.

Durch die geplante Erweiterung können nach Angaben des Betreibers/Investors ca. 40 bis 50 zusätzliche Ladeneinheiten und ein bis zwei neue Gastronomiebetriebe realisiert werden. Dadurch entstehen voraussichtlich ca. 300 bis 350 zusätzliche Arbeitsplätze. Für die Abschätzung möglicher regionalökonomischer Effekte durch die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets wird von 325 zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätzen ausgegangen.

Unter der Annahme, dass die Struktur dieser zusätzlichen Beschäftigungsverhältnisse ähnlich derer sein wird, die aktuell im Zweibrücken Fashion Outlet besteht, werden in den neuen Ladengeschäften und Gastronomieeinheiten voraussichtlich 117 Vollzeitarbeitsplätze inkl. Ausbildungsstellen, 123 Teilzeitarbeitsplätze und 85 Anstellungen von Aushilfskräften entstehen.

Zur Herkunft der Besucher konnte für die vorliegende Studie keine empirische Erhebung durchgeführt werden. Nach Angaben des Betreibers stammten nach Ergebnissen aus dem Jahr 2024 etwa 73 Prozent der Besucher aus Deutschland und etwa ein Viertel aus dem Ausland. Unter diesen internationalen Outlet -Besuchern stammen 21 % aus Frankreich und sechs Prozent reisen aus Belgien an. Differenziert nach deutschen Bundesländern reisen die deutschen Besucher zu 34 Prozent aus Rheinland-Pfalz an, 22 Prozent stammen aus dem Saarland, neun Prozent kommen aus Baden-Württemberg (vgl. Ecostra 2025, 35). Diese Ergebnisse belegen gegenüber den Daten aus dem Jahr 2019, die den in der ersten Fassung der Wirtschafts- und Tourismusanalyse aus dem Jahr 2020 dargelegt wurden, eine nahezu unveränderte Struktur der räumlichen Herkunft der Besucher.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Das Zweibrücken Fashion Outlet ergänzt das vorhandene natur- und/oder kulturtouristische Angebot in der Standortregion um das Segment Shoppingtourismus, das weder in der Tourismusregion Pfalz noch im Saarland in vergleichbarer Art und Weise vorhanden ist. Dabei ergänzt das Zweibrücken Fashion Outlet die vorhandenen touristischen Angebote um ein witterungsunabhängiges Freizeitangebot. Für Tagesreisende, Kurzurlauber und Urlauber, die sich nicht aufgrund shoppingtouristischer Motive in der Standortregion aufhalten, ist das Zweibrücken Fashion Outlet ein zusätzliches touristisches Angebot aus dem Segment Shoppingtourismus. Ein Besuch des Zweibrücken Fashion Outlets ist hier nicht das Hauptmotiv für den Aufenthalt in der Tourismusregion Pfalz oder im Saarland, sondern Shopping ist für diese Touristen eine Nebenaktivität (Sekundärmotiv) am Besuchstag oder während des Urlaubs bzw. Kurzurlaubs in der Standortregion. Unter Umständen trägt das Zweibrücken Fashion Outlet dadurch auch zu einer Verlängerung der Aufenthaltsdauer der Touristen in der Region bei. Das Zweibrücken Fashion Outlet wirkt auch als Besuchermagnet, der speziell die Zielgruppen Shoppingtouristen und Smart-Shopper als Tagesausflügler nach Zweibrücken zieht oder Reisende auf der A8 zu einer Unterbrechung ihrer Urlaubs- oder Geschäftsreise bewegt. Die Anziehungskraft eines Factory Outlet Centers wird dabei grundsätzlich nicht nur allein durch die angebotenen Marken bestimmt, sondern sie wird aktiv durch ein professionelles Marketing des Centermanagements aufgebaut. Durch ein üblicherweise national und international ausgerichtetes Marketing wird eine kontinuierliche Steigerung des Bekanntheitsgrades und damit auch eine Ausdehnung des Einzugsgebietes angestrebt.

Langfristig kann das Zweibrücken Fashion Outlet in seiner erweiterten Form dazu beitragen, die Attraktivität der Standortregion für Touristen noch weiter zu erhöhen. Durch die geplante intensivere Vermarktung des Outlet Centers können neue, zusätzliche Zielgruppen – z.B. vermehrt internationale Shoppingtouristen – als Gäste für die Tourismusregionen gewonnen und die Tourismuswirtschaft in der Standortregion gestärkt werden.

Regionalökonomische Effekte

Die Abschätzung der regionalökonomischen Effekte durch den Betrieb des Zweibrücken Fashion Outlets erfolgte im Rahmen einer Wertschöpfungsanalyse, bei der Ausgaben für Betriebskosten und Vorleistungen, Personalausgaben sowie Ausgaben von Besuchern außerhalb des Outlet Centers berücksichtigt wurden. Insgesamt ergeben sich durch den Betrieb des Zweibrücken Fashion Outlets in der Standortregion jährlich Wertschöpfungseffekte in Höhe von ca. 40,6 Millionen Euro. Rein rechnerisch resultieren daraus in der Standortregion 350 weitere Vollzeitarbeitsplätze, zusätzlich zu den bereits bestehenden 1.317 Arbeitsplätzen der Beschäftigten des Zweibrücken Fashion Outlets.

Mit einer Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets würden aufgrund der direkten und indirekten Effekte durch die verausgabte Investitionssumme von ca. 70 Millionen Euro, die geplanten zusätzlichen 325 Arbeitsplätze und eine deutlich höhere Anzahl an Besuchern pro Jahr Wertschöpfungseffekte in Höhe von insgesamt ca. 29 Millionen Euro ausgelöst werden. Daraus resultiert ein über Vollzeitarbeitsplatzäquivalente rechnerisch ermittelter potenzieller Beschäftigungseffekt von 545 zusätzlichen Vollzeitarbeitsverhältnissen. Von der geplanten Investitionssumme in Höhe von 70 Millionen Euro für die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet würden unter den getroffenen Annahmen 50,2 Millionen Euro an Unternehmen mit Sitz innerhalb der Standortregion fließen.

Die Einkommens- und Wertschöpfungseffekte, die durch Ausgaben des Zweibrücken Fashion Outlets für zusätzliche Lohn- und Gehaltszahlungen in der Standortregion wirksam werden, liegen bei insgesamt ca. 5,97 Millionen Euro. Aufgrund der Modellannahmen entfällt der größte Anteil der Einkommenseffekte auf die Stadt Zweibrücken (47 %), gefolgt vom Landkreis Südwestpfalz (20 %) und dem Saarpfalz-Kreis (18 %).

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Standortregion bereits aktuell von den Wertschöpfungseffekten profitiert, die durch die Betriebsausgaben des Zweibrücken Fashion Outlets und durch die Ausgaben von Besuchern außerhalb des Outlet Centers ausgelöst werden.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Das Zweibrücken Fashion Outlet ergänzt das überwiegend naturtouristische Angebot in der Standortregion um ein erlebnisorientiertes Angebot im Segment Shopping. Mit der Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet werden nicht nur durch die Investitionssumme zusätzliche regionale Wertschöpfungseffekte ausgelöst, sondern auch durch die Lohn- und Gehaltszahlungen für 325 zusätzliche Beschäftigte des Outlet Centers sowie durch die Ausgaben einer deutlich höheren Anzahl an Besuchern pro Jahr, die vor oder nach dem Aufenthalt im Outlet Center noch weiter Aktivitäten in der Standortregion ausüben.

Die im Zuge der Erweiterung vorgesehene neue Vermarktungsstrategie der Betreibergesellschaft beinhaltet umfangreiche Marketing- und Kooperationsmaßnahmen, die dazu beitragen werden, dass sich das Zweibrücken Fashion Outlet noch stärker als eigenständige, shoppingtouristische Destination etablieren kann.

Darüber hinaus wird die Tourismuswirtschaft in der Standortregion durch das zukünftig noch attraktivere Angebotselement im Segment Shoppingtourismus und durch die Funktionen des Zweibrücken Fashion Outlets als Besuchermagnet, Werbeträger und Marketingpartner sowie als Präsentations- und Informationsplattform für die umliegenden Tourismusregionen gestärkt.

6.8.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Die im Rahmen der Begründung dargestellten Untersuchungen zeigen, dass die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele (vgl. Kapitel 0) erreicht werden können. Die Ergebnisse bestätigen, dass die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets einen positiven Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur leistet und damit die Belange der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB in besonderem Maße positiv berücksichtigt.

Die Studie weist nach, dass sowohl aus dem laufenden Betrieb als auch aus der geplanten Erweiterung nachhaltige regionale Wertschöpfungs-, Beschäftigungs- und fiskalische Effekte resultieren. Damit wird das Ziel des Zweckverbandes, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Standorts Zweibrücken und der umgebenden Region zu stärken, fachlich bestätigt. Zugleich wird die im Rahmen des „Vier-Säulen-Konzepts“ seit Jahrzehnten verfolgte Konversionsstrategie fortgeführt, indem bislang un- und untergenutzte Flächen aktiviert und in die städtebauliche Ordnung des Gesamtareals integriert werden.

Die Untersuchung belegt ferner, dass die Erweiterung die bereits bestehende überregionale touristische Bedeutung des Standorts stärkt und zusätzliche Impulse im Bereich Shopping- und Tagestourismus generiert. Die Funktionen des Centers als Besuchermagnet, Marketingpartner und ergänzendes touristisches Angebot im Freizeit- und Erlebnisbereich der Region werden durch die vorgesehene bauliche Weiterentwicklung bedeutend ausgebaut. Die damit verbundenen positiven Wirkungen auf die touristische Infrastruktur und die regionale Wahrnehmung des Standorts entsprechen ebenfalls den in der Planung formulierten Entwicklungszielen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Ergebnisse der herangezogenen Untersuchungen die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans bestätigen und die Planung, insbesondere im Hinblick auf die Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, fachlich trägt und städtebaulich gerechtfertigt ist.

Die vorbenannte belegt die für die Ermittlungsebene der Bauleitplanung auf Basis vorliegender Kenntnisse hinreichende Plausibilität einer Bebaubarkeit des Plangebietes gem. der Städtebaulichen Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

6.9 Naturschutz, Artenschutz, Landschaft/Ortsbild

6.9.1 Ausgangslage

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die mit der Umsetzung der Bauleitplanung einhergehenden Eingriffe in den Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sind zudem zu untersuchen. Auch wenn die artenschutzrechtlichen Vorschriften auf die Verwirklichungshandlung bezogen sind, dürfen der Bauleitplanung – in Bezug auf das Gebot der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB – keine unüberwindbaren artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Demzufolge ist bei der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans im Rahmen einer artenschutzfachlichen Beurteilung zu prüfen, ob die Umsetzung des Plans zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist also zu klären, inwieweit durch die geplante Umsetzung des Projekts am Standort Belange des Natur- und Artenschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie des Landschafts- und Ortsbildes (§1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) betroffen sind.
Im Rahmen der bauleitplanerischen Konzeption zum künftigen Umgang mit den o.g. Belangen wurden fachgutachterlich nachfolgende Themenfelder im Umweltbericht begleitet, ausgearbeitet sowie in Bezug auf die planerische Umsetzung bewertet:

- Im Rahmen einer Bestandserfassung der Biotoptypen wurden die naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Belange dahingehend fachgutachterlich bewertet und ermittelt, dass entsprechende Eingriffe durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können (vgl. Kap. 6.9.1 und Umweltbericht - Teil B),
- im Rahmen der artenschutzrechtlichen Dokumentationen von 2020 -aktualisiert 2022- und der Dokumentation über die Recherche und Begutachtung von potenziellen Ersatzflächen für die Umsiedlung von Zauneidechsen von 2022 von Büro L.A.U.B Ingenieurgesellschaft GmbH sowie des Fachbeitrags von Büro Stahlhart-Faunistik zu Abfang und Umsiedlung von Reptilien 2023 wurde der mit der Umsetzung der Bauleitplanung einhergehende Eingriffe in den Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht und bewertet Kap. 6.9.2 und Anlage 7a bis d),
- die Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- und Ortsbildes wurden im Umweltbericht vorgenommen und bewertet (vgl. Umweltbericht, Teil B).

In Bezug auf naturschutz-rechtliche Eingriffe und Notwendigkeit sowie Art von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist, unabhängig vom tatsächlichen Bestand, die nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) und „Umfeld DOZ, 1. Änderung“ zulässige Überbauung und Versieglung, aber auch die zur Gestaltung und Eingriffskompensation festgesetzte Begrünung maßgebend.

Darüber hinaus ist der reale Bestand in erster Linie im Hinblick auf den besonderen Artenschutz von Bedeutung. Die Verbote und ggf. Erfordernisse zu artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen und ggf. auch Umsiedlung und Schaffung von Ersatzlebensräumen gelten unabhängig von der Eingriffsregelung auch bei bereits bestehendem Baurecht.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Belange Naturschutz/Ausgleich

Ausgangslage/Gutachterliche Untersuchung

Grundlage der Untersuchung der Belange des Naturschutzes und des Ausgleichs ist die Tatsache, dass für das Plangebiet im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Nachfolgenutzungen der ehemaligen Militärliegenschaft bereits mehrere Bebauungspläne aufgestellt und im Verlauf des Planverfahrens fortgeschrieben wurden.

Der **Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“, 1. Änderung – Teil FOC (A)** umfasst den Hauptteil des neuen Plangebiets des vorliegenden Bebauungsplans mit bestehenden und bebauten Sondergebieten sowie den zugehörigen Verkehrsflächen und Grünbereichen. Die Sondergebiete dienen der Ansiedlung von Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von maximal 12 m und von Freizeiteinrichtungen mit Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von maximal 30 m. Für die Rand- und Verkehrsflächen sind umfangreiche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, darunter Baumreihen, Pflanzstreifen und extensiv gepflegte Wiesenbereiche (P2, P3, P5–P7). Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind unversiegelt zu halten und zu begrünen, zusätzlich ist je sechs Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Gehölze in den festgesetzten Grünflächen (z. B. P4, P8) sind zu erhalten oder zu ersetzen.

Der Eingriffsausgleich erfolgt im Rahmen des bestehenden Gesamtkonzepts für den Flugplatzbereich, das bereits im ursprünglichen DOZ-Bebauungsplan entwickelt und fortgeschrieben wurde, sodass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Zuordnung und Weiterführung auch für die nunmehr vorgesehene Überplanung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „„Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/ Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung – Teil FOC (A)“ ist gegeben.

Vom **Bebauungsplan „Umfeld DOZ, 1. Änderung“** werden nur Teilflächen im Süden in den neuen Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ übernommen. Diese umfassen vor allem das Sondergebiet „Parken – Designer Outlet Center Zweibrücken“ mit privaten Stellplätzen (GRZ 0,8) sowie angrenzende Gewerbeflächen (GRZ 0,8, Gebäudehöhe bis 12 m). Für beide Nutzungen gelten Begrünungsvorgaben, wonach mindestens 20 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben und je sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Zusätzlich sind Baumreihen (p5) und Gehölzstreifen (p2) vorgesehen, die strukturierende Randbegrünungen bilden. Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen zur Regenrückhaltung sind festgesetzt. Der Eingriffsausgleich erfolgt über bereits bestehende interne und externe Ausgleichsmaßnahmen, unter anderem in den Bereichen Heckenaschbacherhof, Petersberg und Wattweiler. Diese sind Teil des übergeordneten Eingriffsausgleichskonzepts im Flugplatzbereich und bleiben dem Vorhaben zugeordnet.

Die Betrachtung der **realen Situation** zeigt, dass der überwiegende Teil des Plangebiets des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ bereits bebaut und versiegelt ist. Dazu zählen die Gebäude und Parkflächen des „Zweibrücken Fashion Outlets“ sowie der „ICE Arena“ im Nordwesten. Weitere Flächen dienen der Erschließung, Zufahrt oder Lagerung und sind teilweise geschottert. Zum Gebiet gehören außerdem Abschnitte der Anschlussstelle Contwig (A8) sowie der Landes- und Kreisstraßen L700, L480 und K74, begleitet von Geh- und Radwegen mit begleitenden Grünstreifen.

Innerhalb und entlang dieser Verkehrsflächen finden sich unterschiedlich gepflegte Grünbereiche, Pflanzstreifen, Baumreihen und kleine Grüninseln. Größere, teils extensiv gepflegte Flächen bestehen vor allem entlang der Straßen und an der Autobahnböschung. Dort wurden Gehölzstreifen als Sicht- und Lärmschutz sowie Magergrünland-Säume angelegt. In einem dieser Säume im Westen wurden die geschützten Orchideenarten Bienenragwurz, Großes Zweiblatt und Bocksriemenzunge nachgewiesen, die auf eine höhere Artenvielfalt hinweisen, aber nicht den Verboten des besonderen Artenschutzes unterliegen.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Weitere größere Grünflächen befinden sich nördlich des Outlets und entlang der Autobahn, teils als Ausgleichsflächen aus früheren Bebauungsplänen angelegt. Diese Bereiche entsprechen meist Glatthaferwiesen mittlerer Standorte und wurden 2024 überprüft; eine Einstufung als gesetzlich geschützte Mähwiesen wurde ausgeschlossen. Teilweise bestehen unregelmäßig gepflegte Flächen mit dem Charakter von Grünlandbrachen.

Im Zuge der geplanten Erweiterung im Süden des Plangebiets wurden im Winter 2023/24 vorhandene Gehölze gerodet, um Kampfmittelräumungen und Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Die Flächen wurden zunächst mit Senf, später mit Natternkopf (Echium vulgare) eingesät. Für den Rodungsbereich lag eine Genehmigung nach § 14 Landeswaldgesetz (LWaldG) vor. Ein Teil des südlichen Gehölzsaums aus Robinien und Vogelkirschen sowie angrenzendes Gebüsch blieb erhalten.

Schließlich befinden sich im Plangebiet mehrere Rückhaltebecken für Regenwasser, die als Teil des Entwässerungssystems dienen und in die Grünflächen integriert sind. Insgesamt zeigt das Gebiet eine weitgehend überformte, aber durch gezielte Begrünungsmaßnahmen strukturierte und artenreiche Umgebung mit vereinzelten Vorkommen geschützter Pflanzenarten.

Gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die durch die Planung neu entstehenden oder zusätzlich zulässigen Eingriffe zu ermitteln und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder aufgrund bestehender Bebauungspläne zulässig waren. Maßgeblich ist dabei auch das nach bisherigen Festsetzungen zulässige Maß der Bebauung, ein Ausgleich ist nur dann vorzusehen, wenn durch die neue Planung weitergehende Eingriffe ermöglicht werden.

Für die Erweiterungsfläche lässt sich feststellen, dass partiell vorgesehene Mehrversiegelung gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen durch die Reduzierung insbesondere des bisher dort noch vorgesehenen Straßenausbaus kompensiert wird.

Beim Umbau der Autobahnanschlussstelle Contwig handelt es sich insgesamt nur um eine begrenzte Mehrversieglung, die über die bereits für die bestehenden Bebauungspläne vorgesehenen Ausbaumaßnahmen und die dafür bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt werden kann.

Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Durch den Umweltbericht konnte für die plangebende Gemeinde festgestellt werden, dass die Eingriffe durch die Erweiterung, die partiellen Änderungen der Abgrenzungen der Sondergebiete und Verkehrsflächen und den erforderlichen Umbau der Autobahnanschlussstelle Contwig gänzlich durch die Reduzierung des in den bestehenden Bebauungsplänen vorgesehenen Straßenbaus sowie die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt werden kann. Dies wird durch die grünordnerischen Festsetzungen gesichert. (siehe dazu Kap. 7.18, 7.20 und 7.22). Eine Übersicht zur Bilanzierung des Eingriffs und der bestehenden Kompensation ist im Umweltbericht (Teil B, Kapitel 2.4.2) enthalten.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Belang Artenschutz

Ausgangslage/Gutachterliche Untersuchung

Fauna

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen in den Jahren 2020 und 2022[34] wurden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zahlreiche Tierarten erfasst. Der Schwerpunkt lag auf der Erfassung von Vögeln, Reptilien, Fledermäusen sowie Insekten.

Im südlichen Erweiterungsbereich wurden Zaun- und Mauereidechsen nachgewiesen, die beide als streng geschützte Arten gelten. Aufgrund dieser Funde erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung[35] mit anschließendem Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 24.05.2023. Im Zeitraum von April bis September 2023 wurde daraufhin eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere durchgeführt[36], bevor die Flächen im Zuge von Baugrunduntersuchungen und Kampfmittelräumungen gerodet und eingeebnet wurden. Durch eine gezielte Einsaat wurde verhindert, dass sich Eidechsen oder geschützte Bodenbrüter wie der Flussregenpfeifer erneut ansiedeln. Der südliche Gehölzstreifen, in dem die stark gefährdete Turteltaube vorkommt, blieb erhalten. Die Feldlerche, ebenfalls gefährdet, wurde außerhalb des Planungsgebiets festgestellt und nicht beeinträchtigt.

Die avifaunistischen Erhebungen ergaben insgesamt 38 Vogelarten, davon 17 mit Brutnachweis oder Brutverdacht. Zu den relevanten, nach Roter Liste gefährdeten Arten zählen Feldlerche, Klappergrasmücke, Neuntöter, Schwarzkehlchen und Star. In den bebauten Bereichen wurden zudem häufige Gebäudebrüter wie Haussperling, Hausrotschwanz und Blaumeise beobachtet.

Bei den Fledermäusen konnten drei Arten – Zwergfledermaus, Großes Mausohr und Fransenfledermaus – nachgewiesen werden. Im Plangebiet existieren jedoch keine Quartiere oder Wochenstuben; die Tiere nutzen das Areal lediglich als Nahrungshabitat bzw. die Gehölzstrukturen westlich des Industriegebiets Wallerscheid als Transferwege.

Die Untersuchungen bestätigten außerdem 16 Nachweise der Zauneidechse und 5 Nachweise der Mauereidechse, mit einer geschätzten Populationsgröße von etwa 21 bzw. 15 Individuen. Die Tiere konzentrieren sich auf den Bereich um den Mitfahrerparkplatz sowie entlang der L480 und A8.

Darüber hinaus wurden 10 Heuschreckenarten festgestellt, darunter die bundesweit gefährdete Große Goldschrecke, sowie 21 Tagfalterarten. Besonders hervorzuheben ist der Braunfleckige Perlmutterfalter, der in Rheinland-Pfalz als gefährdet und besonders geschützt gilt, jedoch nicht den strengen Verboten des § 44 BNatSchG unterliegt.

Insgesamt zeigt das Untersuchungsgebiet eine für ein intensiv genutztes Umfeld typische, jedoch stellenweise artenreiche Fauna. Durch bereits umgesetzte Maßnahmen wie die Umsiedlung der Reptilien, den Erhalt von Gehölzstrukturen und eine angepasste Pflege der Grünflächen konnten artenschutzrechtliche Konflikte weitgehend vermieden werden.

Die faunistische Bedeutung des Untersuchungsraums ist insgesamt als gering einzustufen. Die meisten Flächen werden von häufigen und weit verbreiteten Tierarten genutzt, die an anthropogen geprägte Lebensräume angepasst sind. Entlang der strukturreicheren Grünzüge und Ausgleichsflächen kann eine mittlere Bedeutung festgestellt werden, da hier ein größeres Artenspektrum vorkommt, insbesondere bei Vögeln und Insekten.

---

34 L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (September 2020) Dokumentation über die Erfassungen 2020, zuletzt geändert 2022, Kaiserslautern. (Anlage 13a)

35 L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2022) Dokumentation über die Recherche und Begutachtung von potenziellen Ersatzflächen für die Umsiedlung von Zauneidechsen 2022, Kaiserslautern. (Anlage 13c)

36 Fachbeitrag Stahlhart-Faunistik (Dezember 2023), Abfang und Umsiedlung von Reptilien 2023. (Anlage 14)

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Höhere naturschutzfachliche Bedeutung kommt einzelnen Bereichen mit nachgewiesenen Vorkommen der Zauneidechse im Umfeld der Autobahnanschlussstelle sowie der Turteltaube im südlichen Gehölzsaum zu. Diese Vorkommen sind räumlich begrenzt, weisen aber eine lokale Relevanz für den Artenschutz auf.

Flora

Im Rahmen der Vegetationsuntersuchungen[37] wurden im Bereich des Bebauungsplans mehrere geschützte Orchideenarten festgestellt. Besonders hervorzuheben ist die Bienenragwurz (Ophrys apifera), die im südlichen Bereich der Anschlussstelle Contwig sowie 2025 erneut als kleiner Bestand auf einer etwa 100 m² großen Fläche nördlich des Industriegebiets Wallerscheid nachgewiesen wurde. Ebenfalls dort vorkommend sind das Große Zweiblatt (Neottia bzw. Listera ovata) und die Bocksriemenzunge (Himantoglossum hircinum). Alle drei Arten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt, gelten jedoch nicht als streng geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG und sind nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet. Sie sind somit im Rahmen der allgemeinen Eingriffsregelung zu berücksichtigen, ohne dass spezielle artenschutzrechtliche Verbote bestehen. Die Funde zeigen punktuell wertvolle Standorte mit erhöhter floristischer Vielfalt innerhalb des Plangebiets.

Die im Plangebiet vorkommende Vegetation ist insgesamt artenarm und weist überwiegend eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt auf. Die Flächen sind größtenteils anthropogen überprägt und werden intensiv genutzt oder gepflegt. Entlang der ausgeprägteren Grünstreifen und innerhalb der bestehenden Ausgleichsflächen findet sich ein breiteres Spektrum verbreiteter, standorttypischer Pflanzenarten, wodurch diese Bereiche eine mittlere Bedeutung erlangen.

Besondere Aufmerksamkeit verdienen kleinflächige Vorkommen geschützter Orchideenarten, insbesondere der Bienenragwurz (Ophrys apifera), des Großen Zweiblatts (Neottia bzw. Listera ovata) und der Bocksriemenzunge (Himantoglossum hircinum). Diese Standorte weisen aufgrund ihres speziellen Artenspektrums und ihrer ökologischen Wertigkeit lokal eine höhere Bedeutung auf. Im Gesamtbild bleibt der floristische Wert des Plangebiets jedoch gering bis höchstens mittel.

Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Der Bebauungsplan sieht nur in sehr begrenztem Umfang die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen vor. Sie betrifft in erster Linie den geplanten Umbau des Knotens Contwig. Dort handelt es sich aber ausnahmslos um straßennahe Flächen, deren Funktion als Lebensraum eingeschränkt ist und für die auch ausreichend vergleichbare Strukturen im Umfeld verfügbar bleiben. Vergleichbare Strukturen können zudem auch im Anschluss wieder hergestellt werden.

Im Bereich der Erweiterung im Süden erfolgten bauvorbereitend vor dem Hintergrund des dort auch schon bestehenden Baurechts Rodungen und vorbereitende Maßnahmen, in deren Verlauf auch die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt wurden. Neben einer Umsiedlung von Eidechsenvorkommen zählen dazu auch der Erhalt von Gehölzen, der so in die Festsetzungen einfließt, und Ersatzaufforstungen.

Die Tötung von weniger empfindlichen Brutvogelvorkommen in den wenigen betroffenen Gehölzen kann durch die Einschränkung der Rodungszeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brut sicher ausgeschlossen werden. Für den Gebäudebestand gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Vorschriften des § 24 Abs.3 Landesnatur-schutzgesetz, so dass auch dort ein entsprechender Schutz gewährleistet ist.

[37] L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (Oktober 2025) aktualisierte Bestandserfassung der Biotoptypen 2025, Kaiserslautern. (Anlage 13b).

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Für die Zauneidechse besteht im Norden des umzubauenden Knotens Süd der AS Contwig ein Gefährdungspotenzial im Zuge der Bauphase, wenn Tiere wandern und sich den Eingriffsflächen nähern. Dem kann durch Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß und ergänzenden Schutzmaßnahmen (Reptilienschutzzaun) wirkungsvoll begegnet werden,

Die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote nach §44 Abs. 1 BNatSchG kann unter Beachtung der genannten Maßnahmen für alle vorkommenden Arten ausgeschlossen werden.

Unabhängig vom Schutzstatus sind auch für die nicht dem besonderen Artenschutz unterliegenden Arten keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Für Tagfalter und Heuschrecken wie auch die genannten Orchideenarten werden im Zuge der Neuprofilierung der Straßenböschungen Saumbereiche beansprucht, die potenziell besiedelt werden. Vergleichbare Saumvegetation kann nach Herstellung der neuen Böschung wieder entwickelt werden, sodass die Inanspruchnahme lediglich temporär ist. Für die Tierarten verbleiben in den angrenzenden Flächen großflächig Vegetationsbestände gleicher Wertigkeit, auf die die Arten aus-weichen können. Eine Gefährdung der lokalen Populationen ist daher nicht zu befürchten. Im Fall der Orchideen bleiben die im Plangebiet festgestellten Vorkommenschwerpunkte unberührt. Verstreute und in über die Jahre wechselnder Verbreitung beobachtete weitere Einzelvorkommen können sich daraus und aus den im Gebiet rund um das Zweibrücken Fashion Outlet verbreiteten Vorkommen regenerieren.

Belang Landschaft-/Ortsbild

Ausgangslage/Gutachterliche Untersuchung

Im Umweltbericht (Teil B der Begründung) wird dargelegt, dass die Kuppe, auf der sich das Plangebiet befindet, insgesamt exponiert und gut einsehbar ist. Da es allerdings eine Vorbelastung zeitlich zurückgehend bis zur militärische Vornutzung geht, war und ist eine Nutzung im Sinne der Naherholung für das Gebiet aufgrund der Charakteristik, vor allem aber auch der Lage und fehlender Wegeverbindungen nicht geeignet.

Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Das Gelände der Erweiterung hat weder in seiner Gestaltung und Nutzung noch in Lage und Zugänglichkeit eine Bedeutung für die Erholung. Die Erholungsnutzung im Bereich der nördlich angrenzenden „Tschifflicker Dell“ wird durch das Vorhaben nicht tangiert. Die Rücknahme der im bestehenden Bebauungsplan noch vorgesehenen Ausbaumaßnahmen mit einem Kreisverkehr vermeidet im Gegenteil sogar die damit verbundenen Beeinträchtigungen durch den Wegfall bestehender abschirmender Gehölze.

6.9.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Aus gegenwärtiger Sicht sind keine unüberwindbaren Hindernisse zu erwarten, sodass für die Ermittlungsebene der Bauleitplanung eine hinreichende Plausibilität einer Bebaubarkeit des Plangebietes gem. der städtebaulichen Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB) erfüllt ist.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

6.10 Klimaschutz, Klimaanpassung und lokale Klimabelange

6.10.1 Ausgangslage - Fachbeitrag globales Klima mit Gesamtemissionsbilanz

Gemäß der Klimaschutzklausel des § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen sowohl dem Klimaschutz als auch der Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, Rechnung zu tragen und zur Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten. Die Klimaschutzklausel wird zusätzlich durch § 1a Abs. 5 S. 1 BauGB konkretisiert, indem durch den Gesetzgeber klargestellt wird, dass explizit dem Klimaschutz und dem Klimawandel durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll und kann. Gemäß § 1a Abs. 5 S. 2 BauGB sind Klimaschutz und Klimaanpassung als gleichrangige Belange ohne Gewichtungsvorgabe in der Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus der Klimaschutzklausel des BauGB geht somit noch kein Vorrang der Klimabelange hervor.

Durch das sog. Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 S. 1 KSG haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele des KSG zu berücksichtigen. Diese Ziele spiegeln sich in Jahresemissionsminderungszielen sowie übergeordneten Gesamtzielen, insbesondere der angestrebten Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 wider. Durch das Berücksichtigungsgebot des § 13 KSG werden an den Klimaschutz als Abwägungsbelang nun gesonderte Anforderungen gestellt. Wohlgleich kein Abwägungsvorrang aus § 13 KSG gegenüber anderen Belangen in der Bauleitplanung hervorgeht, so ist ein nun ein besonderer Ermittlungs- und Bewertungsaufwand und -erfordernis nach § 2 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB notwendig.

Gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung ist dem Berücksichtigungsgebot des § 13 KSG bei Planfeststellungsverfahren und damit zwangsläufig auch bei planfeststellungsersetzenden Bebauungsplänen in Form einer sektorübergreifenden Gesamtbilanzierung Rechnung zu tragen und diese dann in die Gesamtabwägung einzustellen.

Im Rahmen der Planung der Erweiterung des Factory-Outlet Centers wurde der Fachbeitrag globales Klima durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH im Juni 2025 erarbeitet, der insbesondere Treibhausgasfreisetzungen durch die Planung beurteilt. Betrachtet wurden die betriebsbedingten verkehrlichen THG-Emissionen (Bezugsfall und Planfall), die THG-Emissionen aus dem Bau und dem Betrieb von Bebauungsstrukturen im Plangebiet sowie die THG-Emissionen aus Landnutzungsveränderungen.

Das KSG (2019) hat den Zweck, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. Grundlage bildet die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen. Danach soll der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter zwei Grad Celsius und möglichst auf 1.5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt werden, um die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels so gering wie möglich zu halten. Auch soll damit das Bekenntnis Deutschlands auf dem UN-Klimagipfel am 23. September 2019 in New York gestützt werden, bis 2050 Treibhausgasneutralität als langfristiges Ziel zu verfolgen.

Im August 2021 wurde das KSG durch das Erste Gesetz zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes (BGBl. I 2021, Nr. 59) angepasst. Mit dem § 3 nationale Klimaschutzziele des KSG (2021) wurden die Klimaschutzziele verschärft und das Ziel der Klimaneutralität um fünf Jahre von 2050 auf 2045 vorgezogen. Das Zwischenziel für 2030 wurde von 55 auf 65 Prozent Treibhausgasminderung gegenüber 1990 erhöht. Für 2040 wurde ein neues Zwischenziel von 88 Prozent Minderung festgelegt. Bis zum Jahr 2045 sollen die Treibhausgasemissionen so weit gemindert werden, dass eine Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird. Nach dem Jahr 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erreicht werden.

Weiter sind im KSG (2021) zur Erreichung der Klimaschutzziele verbindliche sektorenbezogene Jahresemissionsmengen für die Jahre 2020 bis 2030 u. a. für die Sektoren Verkehr, Energiewirtschaft

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

und Industrie festgelegt. Für die Jahre 2031 bis 2040 enthält das KSG keine sektorenbezogene Jahresemissionsmengen. Für diese Jahre beinhaltet das KSG sektorenübergreifende jährliche Minderungsziele bezogen auf das Jahr 1990.

Das Zweite Gesetz zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes folgte im Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235). Mit der Änderung des KSG (2024) wurde der Fokus auf zukünftige Emissionen gelegt, um überprüfen zu können, ob eine Nachschärfung der Maßnahmen erforderlich ist. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass die THG-Emissionen zukünftig insgesamt und somit unabhängig vom Sektor zu betrachten sind.

Im Sinne einer Vorbildfunktion der öffentlichen Hand wird im § 13 des KSG ein sog. Berücksichtigungsgebot formuliert. Das KSG (2024) legt fest:

> „(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt. Bei der Planung, Auswahl und Durchführung von Investitionen und bei der Beschaffung auf Bundesebene ist für die Vermeidung oder Verursachung von Treibhausgasemissionen ein CO2-Preis, mindestens der nach § 10 Absatz 2 Brennstoff-Emissionshandelsgesetz gültige Mindestpreis oder Festpreis zugrunde zu legen.
>
> (2) Der Bund prüft bei der Planung, Auswahl und Durchführung von Investitionen und bei der Beschaffung, wie damit jeweils zum Erreichen der nationalen Klimaschutzziele nach § 3 beigetragen werden kann. Kommen mehrere Realisierungsmöglichkeiten in Frage, dann ist in Abwägung mit anderen relevanten Kriterien mit Bezug zum Ziel der jeweiligen Maßnahme solchen der Vorzug zu geben, mit denen das Ziel der Minderung von Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus der Maßnahme zu den geringsten Kosten erreicht werden kann. Mehraufwendungen sollen nicht außer Verhältnis zu ihrem Beitrag zur Treibhausgasminderung stehen. Soweit vergaberechtliche Bestimmungen anzuwenden sind, sind diese zu beachten.
>
> (3) Bei der Anwendung von Wirtschaftlichkeitskriterien sind bei vergleichenden Betrachtungen die dem Bund entstehenden Kosten und Einsparungen über den jeweiligen gesamten Lebenszyklus der Investition oder Beschaffung zugrunde zu legen.“

Im Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes (Landesklimaschutzgesetz – LKSG; 2014) sind die Klimaschutzziele für das Land Rheinland-Pfalz spezifiziert. Dort ist festgelegt, dass die Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2050 erreicht werden soll.

Der Entwurf des Landesgesetzes zur Förderung des Klimaschutzes aus dem Jahr 2024 sieht ambitioniertere Klimaschutz- und Sektorziele sowie eine Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2040 vor.

Auch im LKSG (2014) wird die allgemeine Vorbildfunktion der öffentlichen Hand hervorgehoben. Im § 9 wird formuliert:

„(1) Den öffentlichen Stellen kommt in ihrem Organisationsbereich im Hinblick auf die Verbesserung des Klimaschutzes eine allgemeine Vorbildfunktion zu. Die Vorbildfunktion bezieht sich insbesondere auf die Schonung natürlicher Ressourcen, die Energieeinsparung, die Erhöhung der Energieeffizienz sowie die Nutzung erneuerbarer Energieträger, sofern die Organisation der Aufgabenerledigung nicht abschließend durch Bundesrecht geregelt ist.

(2) Die Belange des Klimaschutzes sind bei allem Handeln öffentlicher Stellen mit Ausnahme der Kammern zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für öffentliche Planungen und bei Zulassungsverfahren für Vorhaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien mit erheblicher Bedeutung für die Allgemeinheit sowie bei Contractingmaßnahmen.“

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Vor diesem Hintergrund sowie der höchstrichterlichen Rechtsprechung wurde im Rahmen der Planung zur Erweiterung des Factory-Outlet Centers eine sektorübergreifende Gesamtbilanz zu erstellt.

Methodik

Die durch ein Bauvorhaben entstehenden THG-Emissionen setzen sich aus mehreren Beiträgen zusammen. Zur Beschreibung der durch den Bebauungsplan bedingten THG-Freisetzungen wird die Sektoreneinteilung der ersten Fassung des KSG (2019) herangezogen, um neben der Gesamtbilanz auch zielorientierte Aussagen treffen zu können.

Für Straßenbauvorhaben existiert die „Arbeitshilfe zur Erstellung eines Fachbeitrags Klimaschutz für Straßenbauvorhaben in Mecklenburg-Vorpommern – Ad-Hoc Arbeitshilfe Klimaschutz“ vom 01.08.2022, welche eine gute Systematisierung der Beiträge darstellt. Diese Systematisierung der einzelnen Beiträge zur THG-Emission kann für Bauvorhaben, wie im vorliegenden Fall, verallgemeinert und auf den vorliegenden Bebauungsplan angewendet werden.

Es werden deshalb folgende Schwerpunkte berücksichtigt:

- Bilanzierung der verkehrsbedingten THG-Emissionen (Betriebsphase)
- Bilanzierung der THG-Emissionen aus dem Lebenszyklus des Vorhabens
- Emissionen durch Betrieb und Unterhaltung der Gebäude (Energie- und Warmwasserversorgung)
- Emissionen durch den Bau sowie ggf. Abriss von Gebäuden und Zuwegungen
- Diskussion bzw. Ggf. Bilanzierung der THG-Emissionen aus Landnutzungsänderungen

Damit erfolgt eine ganzheitliche Betrachtung des Vorhabens, die die Emissionen verschiedener Sektoren im Sinne des KSG einbezieht.

In der sektoralen Bilanzierung werden

- die betriebsbedingten Auspuffemissionen, d.h. Tank-To-Wheel (TTW), dem Sektor “Verkehr”,
- die betriebsbedingten Vorkettenemissionen aus der Kraftstoffherstellung/ -bereitstellung und Stromerzeugung/ -bereitstellung, d.h. Well-To-Tank (WTT), dem Sektor “Energiewirtschaft”,
- die betriebsbedingten Emissionen aus der Bereitstellung von Heizung/ Warmwasser und Strom für die neuen Gebäude ebenfalls dem Sektor “Energiewirtschaft”,
- die Lebenszyklusemissionen dem Sektor “Industrie” sowie
- die Emissionen aus Landnutzungsänderungen dem Sektor “Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft”

zugeordnet.

Beurteilung

Verkehrsbedingte Emissionen

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Im Prognosenullfall 2030 umfassen laut gutachterlicher Ermittlung (vgl. Anlage 15) die Treibhausgasfreisetzungen 21 168 t/a an CO2-Äquivalenten. Für den Planfall 2030 umfassen die Treibhausgasfreisetzungen 21 670 t/a an CO2-Äquivalenten. Das entspricht einer lokalen Zunahme der Treibhausgasfreisetzungen um ca. 502 t CO2 eq/a und ca. 2.4 %.

Lebenszyklusemissionen der Gebäude

Für die Gebäude wird nach ÖKO-BAUDAT (BMWSB, 2023) ein Bezugszeitraum von 50 Jahren angesetzt, um die mittleren jährlichen Emissionen aus Betrieb und Konstruktion abzuleiten.

Für die Wärmeversorgung der geplanten Gebäude im Bereich der Erweiterung des Outlet Centers berechnen sich jährliche Emissionen von 434.9 t CO2 eq/a bei zentraler Wärmeversorgung mit einer Luft-Wasser Elektro-Wärmepumpe, 44.2 t CO2 eq/a bei zentraler Wärmeversorgung über Biomasseverbrennung, 387.6 2 t CO2 eq/a bei zentraler Wärmeversorgung über ein Biomasse BHKW und 83 t CO2 eq/a bei zentraler Wärmeversorgung mit Geothermie.

Durch den erzeugten PV-Strom berechnen sich die jährlichen vermiedenen THG-Emissionen im Vergleich zum EU-Strommix zu 592.6 t CO2 eq/a.

Bei dezentraler Wärmeversorgung der einzelnen Läden mit einzelnen Luft-Luft Elektro-Wärmepumpe berechnen sich jährliche Emissionen von 363.9 t CO2 eq/a. Dabei fallen zusätzlich 132.2 t CO2 eq/a für die dezentrale Warmwasserbereitung mit Elektro-Durchlauferhitzern an.

Die jährlichen Emissionen für die Stromversorgung der geplanten Gebäude wird mit 301.5 t CO2 eq/a berechnet.

Die jährlichen Emissionen, die durch den Bau der Gebäude im Bereich der Erweiterung des Outlet Centers im Bebauungsplangebiet entstehen, berechnen sich zu 119.7 t CO2 eq/a.

Lebenszyklusemissionen der Verkehrswege

Für die Verkehrswege wird ein Bezugszeitraum von 60 Jahren berücksichtigt. Die jährlichen Emissionen, die durch den Bau der zu errichtenden Verkehrswege im Bebauungsplangebiet entstehen, berechnen sich zu 135.1 t CO2 eq/a.

Gesamtbilanz

Die mittleren jährlichen Emissionen über einen Bezugszeitraum von 50 Jahren sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst und berechnen sich je nach Energieversorgung zu 509.9 t CO_2 eq/a für Szenario ZW2 bis zu 961.8 t CO_2 eq/a für Szenario DW1.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Prozess	CO_2-Emissionen (gesamt)	
Verkehrsbedingte Emissionen		
Differenz BF – PF	502	t CO_2 eq/a
Energieversorgung		
ZW zentrale Wärmeversorgung der Gebäude		
ZW1 Elektro-Wärmepumpe (Luft-Wasser)	434.9	t CO_2 eq/a
ZW2 Biomasse (Pellets)	44.2	t CO_2 eq/a
ZW3 Biogas BHKW	387.6	t CO_2 eq/a
ZW4 Geothermie	83	t CO_2 eq/a
DW dezentrale Wärmeversorgung der Gebäude		
DW1 Elektro-Wärmepumpe (Luft-Luft)	363.9	t CO_2 eq/a
Warmwasserversorgung		
separate Warmwasserbereitung (nur bei DW1)	132.2	t CO_2 eq/a
Stromversorgung der Gebäude	301.5	t CO_2 eq/a
Vermiedene Emissionen durch Stromproduktion		
PV-Anlage	-592.6	t CO_2 eq/a
Neubau von Gebäuden		
Mittlere jährliche Emission über 50 Jahre	119.7	t CO_2 eq/a
Neubau von Verkehrswegen		
Mittlere jährliche Emission über 60 Jahre	135.1	t CO_2 eq/a
Mittlere jährliche Emission über 50 Jahre Gesamt		
Summe ZW1	900.6	t CO_2 eq/a
Summe ZW2	509.9	t CO_2 eq/a
Summe ZW3	853.3	t CO_2 eq/a
Summe ZW4	548.7	t CO_2 eq/a
Summe DW1	961.8	t CO_2 eq/a

Tabelle 6: Zusammenfassung der überschlägig ermittelten THG-Emissionen in t CO2 eq/a durch Errichtung und Betrieb der Gebäude im Bebauungsplangebiet, Quelle: Fachbeitrag Globales Klima, Lohmeyer GmbH, 06.2025.

Möglichkeiten zur Verringerung der THG-Emissionen

Der Fachbeitrag sieht zudem weitere Möglichkeiten zur Verringerung der THG-Emissionen vor.

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Für den Betrieb werden folgende weiteren Möglichkeiten zur Minderung der THG-Emissionen vorgesehen:

Für die Stromversorgung wird im vorliegenden Gutachten für die Gebäude neben einer Versorgung über die zu installierenden PV-Anlage eine Versorgung über den europäischen Strommix 2030 angesetzt. Durch eine bewusste Entscheidung hin zur Versorgung der Gebäude mit Strom aus erneuerbaren Quellen können die THG-Emissionen reduziert werden.

Durch die Installation von PV-Anlagen auf den bestehenden Gebäuden und Parkplätzen des Outlet Centers könnte die emissionsarme Stromproduktion vor Ort erhöht werden und über die Nutzung vor Ort ggf. mit Hilfe von zusätzlichen Speichern oder durch Einspeisung die THG-Emissionen reduziert werden.

Durch die Installation entsprechender Ladeinfrastruktur für Elektroautos, welche durch die PV-Anlagen versorgt werden, könnten zudem die THG-Emissionen aus dem lokalen Verkehr reduziert werden.

Die berechneten Energieverbräuche basieren auf den aktuell für Neubauten geltenden Standards. Eine Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude darüber hinaus würde den Energieverbrauch senken und sich positiv auf die THG-Emissionen auswirken.

Die Anpflanzungen auf Freiflächen sowie begrünte Dächer und Fassaden tragen zu einer Verbesserung der Luftqualität und der mikroklimatischen Situation bei und verbessern darüber hinaus die Treibhausgasbilanz.

Die berechneten THG-Emissionen durch den Neubau der Gebäude im Bebauungsplangebiet erfolgt auf Basis der Referenzwerte nach DGNB (2020). Durch eine bewusste Entscheidung hin zur Verwendung von nachhaltigen und recycelten Baustoffen können die THG-Emissionen reduziert werden.

6.10.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele KSG (2019) sollen bis zum Jahr 2045 sollen die Treibhausgasemissionen so weit gemindert werden, dass eine Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird. Nach dem Jahr 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erreicht werden. Im Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes (Landesklimaschutzgesetz – LKSG; 2014) sind die Klimaschutzziele für das Land Rheinland-Pfalz spezifiziert. Dort ist festgelegt, dass die Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2050 erreicht werden soll. Der Entwurf des Landesgesetzes zur Förderung des Klimaschutzes aus dem Jahr 2024 sieht ambitioniertere Klimaschutz- und Sektorziele sowie eine Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2040 vor.

Die Formulierung eines singulären Klimaschutzzieles für den Bebauungsplan lässt sich daraus allerdings nicht ableiten. Es kann aber festgestellt werden, dass die Umsetzung des geplanten Bebauungsplans die landes- und bundesweiten Klimaschutzziele nicht gefährdet, da hier die vorgeschriebenen aktuellen Klimastandards, die Wärmedämmung sowie die Wärmeversorgung betreffend, berücksichtigt werden sollen.

Durch die Planung und der Erstellung einer Gesamtemissionsbilanz werden sowohl § 13 KSG als auch den fachgesetzlichen Vorgaben des BauGB zur Berücksichtigung des Klimaschutzes im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Die Plangeberin hat sich intensiv mit den weiteren vorgeschlagenen Möglichkeiten zur Verringerung der THG-Emissionen auseinandergesetzt, trifft jedoch keine weitergehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, da diese Maßnahmen vollumfänglich durch Fachgesetze, insbesondere das GEG sowie das LSolarG, geregelt werden und im Rahmen der Baugenehmigung zum Tragen kommen.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Der plangebende ZEF hat sich mit Blick auf die Berücksichtigung globaler Klimaauswirkungen in der straßenrechtlichen Planfeststellung mit der Entscheidung des 9. Senats des Bundesverwaltungsgerichts[38] auseinandergesetzt. In einem Verfahren der erstinstanzlichen Zuständigkeit hatte das BVerwG sich bei einer straßenrechtlichen Planfeststellung (einer Bundesautobahn) mit der Thematik der verkehrsbedingten Treibhausgasaspekte beschäftigt.

Das BVerwG beurteilt u.a. die Frage, inwieweit das Berücksichtigungsgebot des § 13 KSG[39] zu beachten ist. Dabei sollen jedoch keine „überspannten Anforderungen“ an die Plangebung gestellt werden. In der Bauleitplanung ergibt sich bereits aus Nr. 2 lit. b) gg) der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB, dass im Umweltbericht folgendes abzuarbeiten ist:

- *„Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.“*

Die CO_2-Bilanz für die verkehrsbedingten Emissionen umfassen im Prognosenullfall 2030 Treibhausgasfreisetzungen 21 168 t/a an CO_2-Äquivalenten. Für den Planfall 2030 umfassen die Treibhausgasfreisetzungen 21 670 t/a an CO_2-Äquivalenten. Das entspricht einer lokalen Zunahme der Treibhausgasfreisetzungen um ca. 502 t CO_2 eq/a und ca. 2.4 % (vgl. Anlage 15).

Die Plangeberin stellt die ermittelten verkehrsbedingten Mehremissionen den Klimaschutzbeiträgen der vorliegenden Bauleitplanung gegenüber. Diese umfassen insbesondere die Bereitstellung von Dachflächen für die Photovoltaik-Eigenstromerzeugung, die grünordnerischen Festsetzungen – auch des Einstaudachs –, die verstärkte Buslinienanbindung sowie den Ausbau der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität. In der Saldo-Betrachtung werden die verkehrsbedingten Mehremissionen durch die genannten Maßnahmen weit überkompensiert. Damit ist das Berücksichtigungsgebot gemäß § 13 KSG eingehalten. Die zur Zielerreichung des KSG (Sektoren, insbesondere Verkehr, ab 2030) erforderliche Minderung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Auf Grundlage der durchgeführten Ermittlungen geht die Plangeberin davon aus, dass die mit der Straßenplanung verbundenen CO_2-Emissionen im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar bewertet werden können und der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

6.10.3 Ausgangslage Lokale Klimabelange

Der Klimaschutz ist auch Gegenstand der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Das Klima gehört zu den Umweltgütern. Veränderungen des Klimas aufgrund der Bauleitplanung können sich auch auf den Naturhaushalt auswirken. Der Klimaschutz ist auch im Zusammenhang mit dem Schutz von Luftverunreinigungen nach § 1 Abs. 6 Nr.7 zu sehen. Für den Schutz des örtlichen Klimas sind auch andere Faktoren maßgebend, z.B. die Beeinträchtigung der Luftströme durch eine „Riegelbebauung“. Ein wesentlicher Beitrag zum Schutz des Klimas wird durch die Nutzung erneuerbare gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geleistet.

Schutzgut des § 1 Abs. 5 Satz 2 ist das Klima im meteorologischen Sinne. Dieses umfasst die „Gesamtheit der Witterungserscheinungen, die den mittleren Zustand der Atmosphäre einer geografischen Lage über einen größeren Zeitraum hinweg kennzeichnen.“[40]

Im Hinblick auf die räumliche Dimension des Klimas werden insbesondere unterschieden:

38 BVerwG Urteil vom 04.05.2022 – 9 A 7/21).

39 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert durch Art. 1 G v. 18.8.2021 BGBl Seite 3905.

40 Mitschang in Mitschang (Hrsg.), Klimaschutz und Energieeinsparung in der Stadt- und Regionalplanung, Berliner Schriften zur Stadt- und Regionalplanung, Bd. 7 (2009), S. 156 m. w. N.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

- das großräumige Klima (Makroklima)
- das örtliche Klima (Ortsklima)
- und das Mikroklima.

„Makroklima“ oder Großklima bezeichnet das Klima einer größeren Region mit einer Ausdehnung von mehr als 500 Kilometern. Es umfasst aber auch Zusammenhänge, die kontinentale oder globale Ausbreitung haben, z.B. Klima eines Ozeans oder Kontinents. Ebenso zu den Makroklimaten zählen die klimatischen Besonderheiten von Ländern oder großer Regionen.

Das „örtliche Klima“ in einem Ort („Stadtklima“), in Ortsteilen oder in bestimmten Ortslagen (Talkessel, Berghang) wird durch die Lage der Gemeine bzw. Ortsteil (z.B. Lage am Meer, am Fluss, im Gebirge), die topografischen Verhältnisse (z.B. Talkessel), die vorherrschende Windrichtung, die Häufung bestimmter Wetterlagen (z.B. Inversionswetterlagen), die örtliche Vorbelastung der Luft, die Siedlungsstruktur, den Pflanzenbewuchs, die Architektur, die Baumaterialien und andere Faktoren örtlicher Art bestimmt. Beim Schutz des örtlichen Klimas geht es weniger um die Vermeidung oder Minderung von Erwärmung der Atmosphäre oder den Eintrag von Luftschadstoffen im Allgemeinen, vielmehr soll ein für das Wohnen und Arbeiten angenehmes Klima im örtlichen Bereich angestrebt werden. Zum angenehmen Klima gehört z.B. die Zufuhr von Frischluft, die Reduzierung von schwüler Wärme an heißen Tagen und der Abbau von hoher Luftfeuchtigkeit.

Der Begriff „Mikroklima“ bezeichnet das Klima im Bereich der bodennahen Luftschichten bis etwa zwei Meter Höhe oder das Klima, das sich in einem umrissenen Bereich (zum Beispiel zwischen Gebäuden) ausbildet.

§ 1 a (5) BauGB verfolgt ein doppeltes Ziel:

- Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen als Folge einer Bauleitplanung, insoweit soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden;
- Schutz der Umweltgüter, insbesondere des Menschen und seiner Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt, der Kulturgüter und sonstigen Sachgütern vor Auswirkungen eines unabwendbar eintretenden Klimawandels; insoweit soll die Bauleitplanung der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Erreicht werden soll die Minimierung des Klimawandels, insbesondere die menschengemachte globale Erwärmung und die Anpassung der städtebaulichen Verhältnisse und Entwicklungen an den fortschreitenden, unvermeidlichen und nicht mehr zu beeinflussenden Klimawandel.

<u>Möglichkeiten und Maßnahmen der Bauleitplanung:</u>

<u>Allgemeiner Klimaschutz:</u>

Den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes soll nach § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen Rechnung getragen werden, die dem Klimawandel entgegenwirken: Erreicht werden soll die Minimierung der durch Menschen verursachten globalen Erwärmung, z.B. durch Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen.

<u>Lokaler Klimaschutz:</u>

Ein rechtfertigender Anlass konkreter Art für klimabezogene Darstellungen und Festsetzungen kann sich aus den Besonderheiten der örtlichen Situation oder aus speziellen Entwicklungszielen der plangebenden Institution ergeben. Beispiele hierfür sind:

- Freihalten von Schneisen für Luftströmungen, die dem Luftaustausch bzw. der Durchlüftung dienen,
- Erhaltung oder Förderung des Waldes oder der Grünflächen als „grüne Lungen“ zur Frischluft- oder Kaltluftproduktion,
- Erhaltung oder Förderung von Wasserflächen für die Erzeugung von Kaltluft,

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

- Schutz von negativen Wind- und Wettereinflüssen, „Windbremsen“
- Begrenzung der Schadstoffemissionen durch luftverunreinigende Stoffe.

Die Gründe für klimabezogene Darstellungen und Festsetzungen können sich auch aus einem kommunalen Klimaschutzkonzept ergeben.

Dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel kommen in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB abstrakt gesehen kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Ein Optimierungsgebot liegt nicht vor. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich vielmehr im Hinblick auf die konkrete Planungssituation. Es ist bei konkreter Betrachtung umso größer, je stärker die konkrete Örtlichkeit betroffen ist. Es wird geringer, je weiter sich die Auswirkungen vom Ort des Eingriffs entfernen und sich der Atmosphäre „verflüchtigen“.

Im Ergebnis sind die Einflussmöglichkeiten der Bauleitplanung auf Klimaschutz und Klimawandel als relativ gering einzuschätzen. Bei einer klimagerechten Bauleitplanung gilt es, Kenntnisse über die Wirkungszusammenhänge in der Planungspraxis konsequent umzusetzen.[41]

Mit Blick auf den planerischen Handlungsbedarf sollten folgende Ziele klimagerechter Planung verfolgt werden:

- Verbesserung der Aufenthaltsbedingungen bzgl. des Behaglichkeits-/Bioklimas
- Verbesserung der Siedlungsdurchlüftung
- Förderung der Frischluftzufuhr durch lokale Windsysteme
- Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und Treibhausgasen
- Ermittlung und sachgerechte Bewertung vorhandener oder zu erwartender Belastungen
- Sachgerechte Reaktion auf Belastungssituationen durch Anpassung von Nutzungskonzepten

Insbesondere die Verbesserung der Aufenthaltsbedingungen gewinnt durch die sich abzeichnenden Folgen des Klimawandels noch an Bedeutung, beispielsweise hinsichtlich der Ausbildung von Wärmeinseln in dicht bebauten Gebieten und möglicher planerischer Gegenmaßnahmen.

Als Folge baulicher Maßnahmen treten in der Regel nur sehr geringe örtliche Veränderungen des Klimas auf. Kleinräumige Veränderungen des Klimas als Folge einer Nutzungsänderung haben nur dann planungsrelevante Bedeutung, wenn sich damit wertende Begriffe wie "vorteilhaft" oder "nachteilig" verbinden lassen. Da eine universell gültige Bewertung des Klimas nicht existiert, ist es oft schwer zu beurteilen, ob durch ein Planungsvorhaben klimatische Unzuträglichkeiten zu erwarten sind.[42]

Klima in Zweibrücken[43]

Die Stadt Zweibrücken liegt in der Westpfalz auf der Westricher Hochfläche, unmittelbar an der Grenze zum Saarland. Der Westrich ist Teil des Pfälzisch-Saarländischen Muschelkalkgebiets. Die

41 Vgl.: Gierke/ Schmidt-Eichstaedt: Die Abwägung in der Bauleitplanung – Gestaltungsspielräume – Grenzen – Direktiven, W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart 1. Auflage 2019.

42 Vgl.: Städtebauliche Klimafibel, Empfehlungen für die Planung unter: https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=62&p2=6. (abgerufen am 10.09.2025).

43 Vgl.: Abschlussdokumentation im Projekt KlimawandelAnpassungsCOACH RLP, Modellkommune Stadt Zweibrücken, abrufbar unter: klimawandel-rlp.de/fileadmin/website/klimakompetenzzentrum/Klimawandelinformationssystem/Anpassungsportal/Anpassungscoach/Abschlussdokumentationen_Kommunen/KlimaCoach_Abschlussdokumentation_Zweibruecken_DRUCK.pdf

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Landschaft zeigt einen ausgeprägten, regelmäßigen Wechsel von scharf abgesetzten, bewaldeten Tälern und ackerbaulich genutzten Hochflächen. Nach Nordwesten und nach Norden fällt die Hochfläche in einer markanten Schichtstufe ab, während der östliche Rand einen fließenden Übergang des Muschelkalkplateaus in den Buntsandstein des Pfälzerwaldes darstellt.

Der Westrich liegt in der gemäßigten Klimazone im Übergangsgebiet zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die Jahresmitteltemperatur beträgt zwischen 7,5 und 9,5 °C und der mittlere Jahresniederschlag liegt zwischen 775 und 1.125 mm.
Die Jahresdurchschnittstemperatur in Zweibrücken lag für den 30-jährigen Bezugszeitraum 1971 bis 2000 bei 9,0 °C und ist im jüngsten 30-jährigen Mittel 1989 bis 2018 bereits auf 9,7 °C angestiegen.
Der Klimawandel bewirkt eine signifikante Erhöhung der Temperaturen in Zweibrücken. Die zehn wärmsten Jahre wurden alle seit den 1990er Jahren verzeichnet. Das Jahrzehnt 2011 bis 2020 wird das mit großem Abstand wärmste Jahrzehnt seit Aufzeichnungsbeginn. Das wärmste je gemessene Jahr ist 2018 mit einer mittleren Jahrestemperatur von 11,2 °C in Zweibrücken, also bereits 2,2 °C über dem langjährigen Mittel.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt in Zweibrücken im 30-jährigen Bezugszeitraum 1971 bis 2000 bei 890 mm. Er zeigt im Zeitraum 1881 bis heute eine ausgeprägte annuelle Variabilität ohne signifikante Zu- oder Abnahme der Niederschläge. Erst seit den 2000er Jahren zeigt sich ein noch nicht signifikanter Trend eines Rückgangs der Jahresniederschläge. Jahre mit überdurchschnittlichen Niederschlägen bleiben seitdem aus. Die zehn trockensten und zehn feuchtesten Jahre sind uneinheitlich über den gesamten Messzeitraum verteilt. Der hydrologische Sommer (Mai bis Oktober) als wichtiger Indikator zur Wasserverfügbarkeit unter anderem in Land- und Forstwirtschaft zeigt insbesondere seit den 1990er Jahren einen leichten Trend der Abnahme an Niederschlag.

Für den Raum Zweibrücken zeigen die Klimaprojektionen einen Temperaturanstieg bis 2100 von 2,7 bis 4,4 °C gegenüber der vorindustriellen Zeit, sofern die Emissionen auf dem derzeitigen Pfad bleiben und global keine Fortschritte beim Klimaschutz erzielt werden (Worst Case Szenario; RCP 8.5).

Beim Klimaschutz-Szenarium (RCP 2,6) würde der Temperaturanstieg immer noch zwischen 0,8 bis 1,3 °C betragen. Die steigenden Temperaturen zeigen sich zu allen Jahreszeiten.

Bei den mittleren Jahresniederschlägen wird von einem Großteil der Klimamodelle keine wesentliche Änderung projiziert. Die Niederschlagsänderung liegt je nach Modell zwischen -10 und +10 % für den Zeitraum 2071 bis 2100 gegenüber dem vorindustriellen Niveau. Die Änderungssignale des Niederschlags für die hydrologischen Halbjahre zeigen ein differenzierteres Bild. Der hydrologische Sommer (Mai bis Oktober) zeigt einen signifikanten Rückgang um 0 – 20 % gegenüber 1971 bis 2000. Im hydrologischen Winter hingegen (November bis April) wird eine Niederschlagszunahme von 5 bis 35 % für den Zeitraum 2071 bis 2100 gegenüber dem Referenzzeitraum (1971 bis 2000) projiziert. Beide Emissionsszenarien führen in Zukunft zu einer weiteren Zunahme an Sommer- und Hitzetagen sowie einer weiteren Abnahme an Frost- und Eistagen.

Die klimatische Ausgangssituation ist in Zweibrücken im Vergleich zu Städten des Oberrheingrabens weniger durch Hitze belastet. Grund hierfür ist neben der Mittelgebirgslage und dem dadurch bedingt kühleren Klima insbesondere auch die gute Frisch- und Kaltluftzufuhr aus den umliegenden Höhen. Hitze stellt eine starke Belastung für den menschlichen Organismus dar. Sehr junge und ältere Menschen sind besonders betroffen, da ihr Organismus noch nicht oder nicht mehr ausreichend auf die Belastung reagieren kann. Es können sich Krankheiten, wie Exikose, Hitzekollaps, Hitzeerschöpfung, Hitzschlag, Sonnenstich, Hitzekrampf, Hitzeausschlag entwickeln. Bei Überschreitung von 30 °C wird ein Tag als „Hitzetag“ oder „Heißer Tag“ definiert. In Zweibrücken besteht ein deutlicher Trend hin zu häufigerer und intensiverer Hitze. Im Mittel wird in Zweibrücken an 6 Tagen im Jahr Hitze registriert. In Hitzesommern, wie 2003, 2015 oder 2018, übersteigt die Anzahl der Hitzetage das Mittel jedoch um ein Vielfaches, so wurden beispielsweise 2018 20 Hitzetage registriert, 2019 22 Tage und 2015 waren es 24 und in 2003 sogar 25 Tage. Eine Häufung an Hitzetagen (-perioden) zeigt sich

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

in Zweibrücken insbesondere seit den 2000er Jahren. Für die Zukunft ist von einer weiteren deutlichen Zunahme an Hitzetagen, Hitzeperioden und Tropennächten im Raum Zweibrücken auszugehen.

Kaltluftabflüsse sind wichtige, lokale Klimacharakteristika, die ganz wesentlich zur Frischluftversorgung von Siedlungsstrukturen beitragen können. Ziel zukünftiger Stadtplanungen sollte es sein, Frisch- und Kaltluftschneisen mit stadtrelevanter Bedeutung von Bebauung freizuhalten, so dass die Stadt in Zeiten des Klimawandels und dessen einhergehender Temperaturerhöhung auch weiterhin bestmöglichst mit Frisch- und Kaltluft aus dem Umland versorgt werden kann.

Regionalklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines klimatischen Wirkraums, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indizieren würde (Quelle: LANIS RLP).[44] Die offenen Höhen und Hänge lassen grundsätzlich die Entstehung von Kaltluft und Abflüsse in und entlang der angrenzenden Täler erwarten. Trotz der vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass es auf dem gesamten Höhenrücken auch zu Kaltluftentstehung und Abflüssen kommt. Die sich in den Höhenzug einschneidenden Kerbtäler bilden dabei Sammel- und Gleitbahnen für die Kaltluft. Eine solche Sammel- und Gleitbahn existiert südlich des ZFO und verläuft in südöstlicher Richtung über den Heidelbingerhof und das Zwerchtal ins Hornbachtal beim Kirschbacherhof.[45] Betroffen sind aber im Verhältnis zu dem Einzugsgebiet kleine Randflächen, die auch keinen potenziell klimatisch belasteten Siedlungsräumen im Tal zugeordnet sind. Es ist nicht plausibel erkennbar, dass die Flächen wesentliche Funktionen für klimatische Austauschprozesse mit belasteten Bereichen haben, oder dass solche Luftaustauschprozesse behindert werden könnten.

Die südlich des Plangebietes verlaufende Kaltluftabflussbahn erreicht mit dem Heidelbingerhof und dem Kirschbacherhof Gehöfte, die gekennzeichnet sind durch eine wenig dichte Bebauung, sodass die Kaltluftbahn kaum Bedeutung für den klimatischem Ausgleich oder die Frischluftzufuhr besitzt.

Im Bereich der Verkehrsflächen im Norden (Anschlussstellen zur A8) existieren ebenfalls keine Flächen mit wesentlichen Funktionen für klimatische Austauschprozesse mit belasteten Bereichen. Den im Umfeld der Knoten und entlang der A8 vorhandenen Gehölzbeständen kommt keine bedeutende Rolle hinsichtlich der Frischluftproduktion zu.

Die bereits bebauten und versiegelten Flächen im Center sowie die künftig neu bebauten und versiegelten Flächen neigen zu einer verstärkten Erwärmung/Aufheizung. Diese Auswirkungen bleiben auf den Center-Bereich begrenzt und betreffen dort keine diesbezüglich besonders empfindlichen Nutzungsformen (insbesondere Wohnen). Zudem wirkt die windexponierte Höhenlage positiv entgegen, da über die vorhandenen Luftströme/Winde temperaturausgleichende Luftmassen herangeführt werden und das Gebiet durchströmen.

In der Umgebung des Untersuchungsgebietes liegen keine Windmessdaten vor. Für Deutschland und somit für die Umgebung des Untersuchungsgebietes liegen regional repräsentative Winddaten auf Basis von Reanalysedaten des DWD für ein ca. 6 x 6 km Raster und für den Zeitraum 2008-2017 vor. Im Bereich des Untersuchungsgebietes weisen diese synthetischen Winddaten eine Windrichtungsverteilung auf, bei der südwestliche bis westliche Windrichtungen dominieren, für welche auch die höchsten Windgeschwindigkeiten zu beobachten sind und eine weitere Häufung bei nordöstlichen Windrichtungen auftritt. Die mittlere Windgeschwindigkeit im entsprechenden Rasterquadrat beträgt für den Zehnjahreszeitraum ca. 3.1 m/s. Die synthetischen Winddaten können als repräsentativ für die großräumigen Windrichtungsverhältnisse im Untersuchungsgebiet betrachtet werden.[46] Nach den Windrosenkarten des Landes dominieren im Gebiet die Windrichtungen Südwest und Nordost

[44] Quelle: Umweltbericht L.A.U.B. (Teil B der Begründung, vgl. Anlage V), 2025

[45] Quelle: Umweltbericht L.A.U.B. (Teil B der Begründung, vgl. Anlage V), 2025

[46] Quelle: Lohmeyer GmbH, 2022, (Anlage 15)

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

und folgen somit grob dem Verlauf der Täler bzw. des Höhenzuges. Die Anteile hoher Windgeschwindigkeiten sind in den Tälern reduziert, nehmen auf den Höhenkuppen aber zu.[47]

6.10.4 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Die vorbenannte Ermittlung und Bewertung der klimatischen Verhältnisse in Zweibrücken belegen auf Basis vorliegender Kenntnisse die für die Ermittlungsebene der Bauleitplanung hinreichende Plausibilität einer Bebaubarkeit des Plangebietes gem. der Städtebaulichen Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Es ist anzunehmen, dass die Planungen zu keinen human-biometeorologischen und klimaökologischen Benachteiligungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets führt. Mikroklimatisch betrachtet, gibt es innerhalb des Plangebiets bereits infolge von Bodenversiegelungen und Bebauungen bodennah unterschiedliche Wirkungsräume. Es kann davon ausgegangen werden, dass es über den Baukörpern und den bestehenden versiegelten Flächen zu einer höheren Erwärmung kommt als auf den unversiegelten Flächen im Umfeld des FOC. Durch neue Bodenversiegelung gemäß den angeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 7.6) ergeben sich klimatisch gesehen geringfügige Veränderungen des örtlichen Kleinklimas. Diese sind bei Flächenversiegelungen nicht zu vermeiden. Grundsätzlich werden sich Neubautätigkeiten auf Bereiche konzentrieren, für die aktuell bereits schon Baurecht besteht. Die Änderungen der Lufttemperaturen beschränken sich auf das Plangebiet selbst und haben keine Auswirkungen auf umliegende Bereiche des Siedlungsgefüges des plangebenden Zweckverbandes oder sonstige Nachbarkommunen.

Die Eingriffserheblichkeit und Konflikte werden vom plangebenden ZEF als gering eingestuft. Planerische Relevanz entfalten klimatische Phänomene dann, wenn sie spürbare Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen, auf die Naturgüter und den Naturhaushalt sowie auf Sachgüter und deren Nutzbarkeit haben. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die klimatische Situation sind nicht nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen dieser Änderungen können zudem positive Effekte für das örtliche Kleinklima am Standort erreicht werden. Insgesamt sind die klimatischen Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf die Nachbarschaft und weiter entfernte Siedlungsgebiete als unproblematisch zu bewerten. Die Veränderungen prägen sich lokal aus.

Der plangebende Zweckverband hat den Belang des Klimawandels und der Klimaanpassung ermittelt und erachtet die Ergebnisse für plausibel. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht kein konkreter Anlass für klimabezogene Darstellungen und Festsetzungen.

Die Plangeberin macht deshalb von einer planerischen Zurückhaltung Gebrauch und verweist die spezifische Umsetzung von geeigneten klimaschützenden Maßnahmen mit Blick auf den städtebaulich gewachsenen und baulich nun fortzuführenden Konversionsstandort mit den betriebstechnischen Erfordernissen eines Factory Outlets in das nachfolgende Genehmigungsverfahren gem. §61ff LBauO.

Grundsätzlich können folgende Empfehlungen festgehalten werden: Großflächig und unbeschattete Freiflächen im Bereich des FOC führen in den Tagstunden von sogenannten „Hitzetagen“ bei sehr jungen und älteren Menschen ggf. zu thermischen Belastungssituationen und sollten durch Schatten abgemildert werden.

Dabei sind natürlicher Vegetationsschatten künstlichem Schatten (z.B. durch Sonnensegel) stets vorzuziehen. Es sollte darauf geachtet werden, zwischen den Geschäften Baumstandorte zu realisieren, vor allem in den Sitz- und Aufenthaltsbereichen sowie der Außengastronomie. Bei der Auswahl der Baumarten ist auf Resilienz gegenüber Trocken- und Hitzestress zu achten. Unversiegelte Flächen

[47] Quelle: Umweltbericht L.A.U.B. (Teil B der Begründung, vgl. Anlage V), 2025.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

sind in der Klimawandelanpassung ebenfalls wichtig, um Hitzebelastung zu reduzieren. Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Ziegel, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) ist die Verwendung von Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung empfehlenswert.

6.11 Sonstige Belange

6.11.1 Ausgangslage

Im Rahmen des Kapitels 6.11 werden weitere, für die vorliegende Bauleitplanung relevante sonstige Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB betrachtet, darunter der Bauschutzbereich nach dem Luftverkehrsgesetz (6.11.1), die Belange des Richtfunks (6.11.2) sowie mögliche Berührungspunkte mit der Städtebauförderung (6.11.3).

Bauschutzbereich gem. Luftverkehrsgesetz

Aus luftrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Fassung, wenn die Hindernisbegrenzungsfläche nicht berührt werden.

Bei allen Maßnahmen ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Bauschutzbereich gem. § 17 und § 18b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bzw. der Hindernisbegrenzungsfläche des Sonderlandeplatz Zweibrücken befindet. Anträge zu Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes, insbesondere die Verwendung von Baukrane sind uns daher zur luftrechtlichen Prüfung vorzulegen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Anlagenschutzbereichs der Navigationsanlage Zweibrücken (DVOR/DME). Damit wird der Aufgabenbereich des Schutzes ziviler Flugsicherungseinrichtungen berührt. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) hat sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu der Planung geäußert. Die nachfolgenden Ausführungen geben die Stellungnahme des BAF inhaltlich wieder und ordnen sie in die planerische Abwägung ein.

Nach § 18a Abs. 1b Satz 2 LuftVG melden die Flugsicherungsorganisationen diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen an, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Anlagenschutzbereiche werden im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Dimensionierung erfolgt durch die jeweils betreibende Flugsicherungsorganisation und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015; aufgrund von Vorbebauung, betrieblicher Erfordernisse oder eines neuen Standes der Technik kann der angemeldete Schutzbereich von diesen Empfehlungen abweichen. Die Bewertung des BAF beruht ausweislich seiner Stellungnahme auf den nach § 18a Abs. 1b Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und Anlagenschutzbereichen mit Stand März 2026.

Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung baulicher Anlagen kann im Anlagenschutzbereich grundsätzlich eine Störung der Flugsicherungseinrichtung nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Eine generelle Unvereinbarkeit der vorliegenden Planung mit dem Schutz der DVOR/DME Zweibrücken ist nach der Stellungnahme des BAF jedoch nicht ersichtlich. Die im Plangebiet zulässigen Höhenentwicklungen und Nutzungen lassen sich grundsätzlich mit den Belangen der Flugsicherung in Einklang bringen; die abschließende Beurteilung der Vereinbarkeit eines konkreten Vorhabens mit dem Schutz der Navigationsanlage erfolgt nicht auf der Ebene der Bauleitplanung, sondern auf der nachgelagerten Vorhabenebene.

Die luftverkehrsrechtliche Entscheidung nach § 18a LuftVG, ob ein konkretes Bauwerk die Navigationsanlage stören kann, bleibt nach den Ausführungen des BAF der Einzelfallprüfung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Sie wird getroffen, sobald die konkrete Vorhabenplanung

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

(insbesondere mit Höhenlage, Kubatur und Materialität, z. B. im Rahmen eines Bauantrags) vorgelegt wird.

Eine generelle Unvereinbarkeit der vorliegenden Planung mit dem Schutz der DVORDME ist nicht ersichtlich. Die Genehmigungsfähigkeit ist im Einzelfall durch die Bauantragsprüfung zu klären.

Richtfunk

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.

Städtebauförderung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde unter anderem geltend gemacht, die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets (ZFO) konterkariere die Bemühungen der rheinland-pfälzischen und saarländischen Kommunen, ihre gewachsenen Stadtzentren durch Städtebaufördermaßnahmen zu stabilisieren und zu beleben. Dieser Einwand wurde von der Plangeberin ernsthaft geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Nach § 1 Abs. 7 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB sind Belange nur dann abwägungserheblich, wenn sie im konkreten Einzelfall städtebaulich bedeutsam sind und durch die Planung sachlich wie räumlich in einer planungsrechtlich relevanten Weise berührt werden. Wie bereits in Abschnitt III 6.1 der Begründung dargelegt, führen die durch ein unabhängiges Fachgutachten ermittelten Umsatzumverteilungen infolge der Erweiterung des ZFO zu lediglich sehr geringfügigen Verschiebungen im Einzelhandelsumsatz, die deutlich unterhalb der in der Rechtsprechung herausgearbeiteten Wesentlichkeitsschwelle liegen. Städtebauliche oder raumordnerische Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche können daher ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund fehlt es bereits an einer abwägungserheblichen Betroffenheit städtebauförderlicher Maßnahmen.

Die Städtebauförderung des Bundes und der Länder ist in den §§ 164a, 164b BauGB verankert und inhaltlich auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 BauGB sowie auf die Aufwertung baulicher Strukturen in Innenstädten und Ortskernen ausgerichtet. Im Vordergrund stehen dabei investive Maßnahmen wie die Umgestaltung und Aufwertung von Straßen, Plätzen, Fußgängerzonen, die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, die Verbesserung der Erschließung sowie die Schaffung oder Qualifizierung von öffentlichen und halböffentlichen Räumen. Die bisherigen Bund-Länder-Programme („Soziale Stadt“, „Stadtumbau“, „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ u. a.) wurden im Jahr 2020 in die drei Programmbereiche „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“, „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ überführt. Gemeinsam ist diesen Programmen, dass sie an die Funktionsfähigkeit und Qualität konkreter Gebiete anknüpfen und überwiegend auf die baulich-räumliche Struktur und deren städtebauliche Entwicklung zielen.

Ein anerkannter Bewertungsmaßstab, der einen unmittelbaren Kausalzusammenhang zwischen dem Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs an einem anderen Standort und der Wirksamkeit solcher überwiegend investiver Fördermaßnahmen herstellen würde, besteht nicht. Insbesondere wird die Förderung in aller Regel nicht zur Absicherung der Umsatzsituation einzelner Betriebe gewährt, sondern zur Aufwertung des öffentlichen Raums, der städtebaulichen Struktur und der Aufenthaltsqualität. Die durch Städtebauförderung geschaffenen oder ertüchtigten baulichen Anlagen behalten ihren Wert und ihre Nutzbarkeit unabhängig von der Intensität oder bestimmten Branchenstruktur der umliegenden privaten Nutzungen. Soweit umsatzbedingte Effekte des Einzelhandels rechtlich relevant sein können, werden sie – wie vorliegend geschehen – durch eine handelsgut-

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

achterliche Untersuchung über Umsatzumverteilungen erfasst. Weitergehende methodische Ansätze zur Beurteilung einer angeblichen „Konterkarierung“ von Städtebaufördermaßnahmen durch ein einzelnes Vorhaben sind weder fachlich etabliert noch von der Rechtsprechung gefordert.

Die von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Trier in einer frühen Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren vorgebrachte These, die Erweiterung des ZFO könne die Finanzströme der Städtebauförderung konterkarieren und stehe damit im Widerspruch zu den Förderzielen des Landes, wurde vor diesem Hintergrund einer vertieften fachlichen Prüfung unterzogen. Hierfür wurde von ecostra ein ergänzendes Gutachten „Erweiterung ZFO – Auswirkungen auf Entwicklungsziele der Städtebauförderprogramme von Kaiserslautern, Zweibrücken, Pirmasens und Dahn“ (2022) erarbeitet. Dieses Gutachten prüft anhand der in den betroffenen Kommunen verfolgten städtebauförderlichen Entwicklungsziele, ob durch das Planvorhaben städtebaulich relevante negative Effekte – etwa erhebliche Umsatzrückgänge in zentralen Lagen, gehäufte Geschäftsschließungen, strukturelles „trading down“ oder Gefährdung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche – zu erwarten sind. Die Untersuchung gelangt zu dem Ergebnis, dass derartige Beeinträchtigungen nicht zu prognostizieren sind und die Entwicklungsziele der Städtebauförderprogramme in den betrachteten Kommunen durch die ZFO-Erweiterung nicht beeinträchtigt werden. Auf Basis dieser gutachterlichen Bewertung hat die ADD Trier ihre ursprünglichen Bedenken mit Schreiben vom 21.09.2022 vollständig zurückgenommen.

Der hierin angewandte Bewertungsmaßstab ist aus Sicht der Plangeberin auf andere Kommunen in Rheinland-Pfalz und im Saarland übertragbar. Die Systematik der Städtebauförderung ist bundesweit einheitlich, und die jeweiligen Programmziele sind stets auf klar abgegrenzte, lokal definierte Fördergebiete und deren städtebauliche Missstände bzw. Entwicklungsbedarfe bezogen. Die Annahme, ein außerhalb liegendes, großflächiges Handelsvorhaben könne investive Städtebaufördermaßnahmen in ihrer Wirkung konterkarieren, setzt – neben erheblichen Umsatzabflüssen – einen belastbar nachweisbaren Zusammenhang voraus, der vorliegend weder aufgezeigt noch im Ansatz plausibel gemacht wurde.

Dies gilt insbesondere auch für die im Saarland bestehenden spezifischen Förderprogramme. Das Programm „Zukunftskonzept für den Handel im Saarland 2030“ zielt darauf ab, Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren als Standorte des Einzelhandels und als multifunktionale Lebens- und Erlebnisräume zu stärken. Gefördert werden im Wesentlichen die Erarbeitung zukunftsweisender Konzepte und Strategien, City- und Leerstandsmanagement, Kommunalmarketing und öffentlichkeitswirksame Maßnahmen zur Akteursmobilisierung. Die Zuwendungsbeträge sind mit maximal 100.000 € in Grundzentren und 200.000 € in Mittelzentren und dem Oberzentrum bewusst überschaubar bemessen und dienen in erster Linie der konzeptionellen Weiterentwicklung, Organisation und Aktivierung lokaler Akteursstrukturen. Angesichts der geringen absolut zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch die ZFO-Erweiterung und des vorwiegend nicht-investiven, konzeptionellen Charakters dieser Fördergegenstände ist weder eine konkrete Gefährdung der Programmziele noch eine abwägungsrelevante Betroffenheit erkennbar. Ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen dem Planvorhaben und der Wirksamkeit des Programms „Zukunftskonzept für den Handel im Saarland 2030“ besteht nicht.

Entsprechendes gilt für das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“, mit dem das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) modellhaft innovative Konzepte, Strategien und Umsetzungsprojekte zur Stärkung der Innenstädte fördert. Förderfähige Maßnahmen sind etwa Machbarkeitsstudien, Beratungsleistungen, stadtentwicklungsbezogene Kooperationen und Innenstadtmanagementstrukturen, Verfügungsfonds zur lokalen Attraktivitätssteigerung, zeitlich befristete Anmietungen leerstehender Immobilien, Zwischenerwerbe sowie einzelne geringfügig investive Maßnahmen im öffentlichen Raum. Im Saarland werden nach den veröffentlichten Programmdaten lediglich die Städte Völklingen („Citymanagement 4.0“), St. Ingbert („Lebendiges St. Ingbert“) und Homburg („InnenstadtLabor“) gefördert, wobei jeweils eine Stärkung der Kooperationsstrukturen, der kulturellen Angebote, der Aufenthaltsqualität und der imagebildenden Funktionen im Vordergrund steht. Diese Projekte sind primär prozess- und organisationsbezogen; sie

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

sind weder hinsichtlich ihres Finanzvolumens noch ihrer inhaltlichen Ausrichtung in einer Weise mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben verknüpft, dass von einer abwägungsrelevanten Berührung ausgegangen werden könnte. Auch insoweit fehlt es an einem nachvollziehbaren adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der ZFO-Erweiterung und der Zielerreichung der genannten Projekte.

Zusammenfassend ist festzuhalten: Die durch die gutachterliche Analyse belegten, geringen Umsatzumverteilungen schließen städtebaulich oder raumordnerisch relevante negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der betroffenen Kommunen aus. Die Programmlogik der Städtebauförderung – sowohl der klassischen Bund-Länder-Programme als auch der spezifischen saarländischen Förderinstrumente – ist überwiegend auf lokal gebundene, investive bzw. konzeptionelle Maßnahmen gerichtet und knüpft nicht an die Umsatzentwicklung einzelner Handelsbetriebe in anderen Gemeinden an. Eine Konterkarierung der Städtebauförderung oder eine abwägungsrelevante Beeinträchtigung der mit Fördermitteln verfolgten Ziele durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets ist daher nicht erkennbar. Weitergehende Untersuchungen würden insoweit eine Überspannung der Anforderungen an den Umfang des abwägungsbeachtlichen Materials darstellen. Die Plangeberin hält an ihren städtebaulichen Zielsetzungen fest und führt das Bauleitplanverfahren auf dieser Grundlage fort.

6.11.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Aus gegenwärtiger Sicht sind für die o.a. sonstigen Belange keine unüberwindbaren Hindernisse zu erwarten, sodass für die Ermittlungsebene der Bauleitplanung eine hinreichende Plausibilität einer Bebaubarkeit des Plangebietes gem. der Städtebaulichen Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB) erfüllt ist.

6.12 Private Belange

6.12.1 Ausgangslage

Die Berücksichtigung der in den Vorkapiteln dargelegten Ermittlungen und Untersuchungen ist darüber hinaus noch in ihren Auswirkungen auf private Belange zu bewerten.

Veränderung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Bestehende Eissporthalle)

Der Plangeberin ist bewusst, dass der Bebauungsplan die bislang zulässigen Nutzungen im (zukünftigen) SO 2 im Vergleich zu dem derzeit geltenden Bebauungsplan in gewissen Umfang einschränkt. Namentlich wird die bislang bestehende Zulässigkeit einer Nutzung für großflächigen Einzelhandel in der besonderen Gestalt eines Factory Outlet Centers aufgehoben. Dies entspricht dem planerischen Willen der Plangeberin. Planerischer Wille ist, dass die FOC-Nutzung mit all den FOC-typischen Besonderheiten (eingeschränkte Sortimentsvielfalt; besondere Eigenschaften der Waren etc.) ausschließlich auf den Grundstücken realisiert wird, die heute im Eigentum des auf diese Vertriebsform spezialisierten, professionellen internationalen Betreibers stehen. Nur dieser verfügt aufgrund seiner zahlreichen FOCs im europäischen Ausland über die nötige Erfahrung zum Betrieb einer solchen speziellen Nutzung; anders als beliebige Dritte. Mit dem professionellen Betreiber wird auch ein flankierender städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Beachtung dieser Rahmenbedingungen sicherstellt und ergänzende Regelungen zum regelmäßigen Monitoring etc. enthält. So wird gewährleistet, dass im Plangebiet tatsächlich ein Einzelhandelsobjekt in der besonderen Vertriebsform eines Factory Outlet Center – und damit etwas anderes als klassischer Einzelhandel – entsteht und diese Vorgaben von der Baurechtsbehörde auch mit zumutbarem Aufwand kontrolliert werden können. Die Entstehung und vor allem das Funktionieren einer solchen Nutzung auf einem Nachbargrundstück durch einen Dritten, bei dem dieses Konzept nicht im gleichen Maße sichergestellt wäre wie bei einem erfahrenen und am Markt eingeführten professionellen Betreiber (und zugleich Vertragspartner

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

des städtebaulichen Vertrags), würde diesem verfolgten planerischen Konzept zuwiderlaufen. Mit anderen Worten: Planerischer „Wildwuchs“ soll im Plangebiet ausdrücklich vermieden werden.

Dass darin eine Einschränkung gegenüber dem planungsrechtlichen status quo liegt, ist der Plangeberin bewusst. Das erscheint aber zumutbar: Zum einen stellt sich diese bauliche Ausnutzbarkeit des Planbereichs nach der alten Festsetzung im Ergebnis realistischerweise als eine eher theoretische dar: Der Grundstückseigentümer hat in den über 20 Jahren seit Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplans diese Nutzungsmöglichkeit nicht realisiert. Dies schränkt seine Schutzwürdigkeit und das Gewicht dieses Belangs in der planerischen Abwägung bereits stark ein.

Hinzu kommt, dass auch Erfahrungen von anderen Standorten mit einer vergleichbaren Konstellation (Zulässigkeit einer FOC-Nutzung auch auf benachbarten Drittgrundstücken in rückwärtiger Lage) belegen, dass es sich hierbei realistischerweise um ein nur theoretische bauliche Ausnutzbarkeit handelt. Beispielsweise beim FOC im österreichischen Parndorf ist ein Dritteigentümer eines benachbarten, gleichfalls in den dortigen Bebauungsplan einbezogenen Grundstücks ebenso wenig mit der Ausnutzung einer solchen Festsetzung reüssiert. Wie im vorliegenden Fall liegt auch dort das Drittgrundstück im rückwärtigen Bereich des FOC und also von den Besucherströmen des FOC abgewandt (sog. „Schattenlage“). Auch angesichts dieser Praxiserfahrungen ist damit realistischerweise nicht zu erwarten, dass auf dem Eishallen-Grundstück tatsächlich in Zukunft je ein funktionierendes „Mini-FOC“ im Windschatten des eigentlichen, professionell betriebenen FOC betrieben würde, wenn es bei der bisherigen Festsetzung verbliebe.

Die – wie gezeigt realistischerweise nur theoretische – Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit seines Grundstücks ist für den Eigentümer umso mehr zumutbar, als ihm auch die neue Festsetzung eine hinreichend wirtschaftlich attraktive Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht. Insbesondere kann er auch nach dem neuen Bebauungsplan die bislang dort praktizierte Sport- und Freizeitnutzung „Eishalle“ ungehindert fortführen und sogar auf einer untergeordneten Fläche weiterhin Einzelhandel betreiben, nunmehr sogar mit herkömmlichen Waren statt mit solchen, für die die FOC-typischen Einschränkungen wie Auslaufmodelle, B-Ware etc. gälten.

Dies steht so auch nicht zuletzt im Einklang mit dem sogenannten „Vier-Säulen-Modell“, das historisch bei der Konversion des ehemaligen militärischen Flugplatzgeländes entwickelt und seither im Wege der Bauleitplanung umgesetzt wurde (mit dem Placet der zuständigen Raumordnungsbehörden): Neben einer Nutzung als Einzelhandelsschwerpunkt (hier: Factory Outlet Center auf den Grundstücken des professionellen Betreibers und Vertragspartners des städtebaulichen Vertrags) sieht dieses Viersäulenmodell auch Sport- und Freizeitnutzungen und sogar namentlich eine Eissporthalle auf dem ehemaligen Flugplatzgelände vor. Den seinerzeit involvierten Behörden erschien dies als eine sinnvolle und attraktive Komplementärnutzung zur Einzelhandelsnutzung und den übrigen beiden Säulen im Rahmen dieser Konversion (Flugplatz und Gründerzentrum). Das hat sich in den über 20 Jahren seit Inkrafttreten des alten Bebauungsplans in der Praxis bestätigt; die Eishalle erfreut sich großer Beliebtheit beim Publikum und ist nicht zuletzt die Heimstätte des Eishockey-Teams des EHC Zweibrücken e.V., das gegenwärtig in der Regionalliga Südwest-Pfalz spielt und dort seine Trainingseinheiten absolviert und Heimspiele austrägt.

Die Eishallen-Nutzung stellt damit eine wirtschaftlich attraktive Nutzungsmöglichkeit für den Eigentümer dar. Hieran hält der Plangeber somit auch im Rahmen des neuen Bebauungsplans fest.

Soweit der Eigentümer daneben im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geltend macht, der neue Bebauungsplan verhindere die Nutzung seines Grundstücks für Lager-/Logistikflächen, ist hierzu im Rahmen der Abwägung zweierlei zu sehen:

Zum einen ist es rechtlich unzutreffend, der neue Bebauungsplan schließe diese Nutzung erstmalig aus, d. h. er beseitige eine Nutzung, die bislang zulässig gewesen wäre. Das ist nicht der Fall: Bereits der alte Bebauungsplan lässt auf dem Grundstück allgemein nur nicht erheblich störendes Gewerbe zu; Lagerhallen sind bereits nach dem bisherigen Bebauungsplan nur ausnahmsweise zulässig. Einen Rechtsanspruch auf die Genehmigung solcher Nutzungen hat der Eigentümer somit bereits bislang

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

nicht, sondern die Realisierbarkeit dieser Nutzungen steht bereits nach bisherigem Bebauungsplan unter dem Vorbehalt einer näheren Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit im Einzelfall (sog. Ermessen; s. bereits den Gesetzeswortlaut in § 31 Abs. 1 BauGB: „können … Ausnahmen zugelassen werden“).

Hinzu kommt, dass nach dem städtebaulichen Konzept der Plangeberin Lager- und Logistiknutzungen an anderer Stelle auf der Gemarkung Contwig konzentriert werden sollen, namentlich im Gebiet „Areal Steitzhof“.

Im gesamten Konversionsraum des ehemaligen Militärgeländes verfolgt der Zweckverband eine dahingehend einheitliche städtebauliche Entwicklungsstrategie: Es bleiben Nutzungen ausgeschlossen (z. B. Lagerhäuser, Lagerflächen), die sich städtebaulich in den Bereich um das "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" nicht einpassen und in der Regel kaum Arbeitsplätze schaffen. Es sollen Betriebe angesiedelt werden, die sich auch architektonisch in das hochwertige Umfeld einfügen. Der grundsätzliche Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen stellt hierbei eine zentrale Zielvorstellung des Zweckverbandes dar und findet sich konsequent auch in den weiteren Bebauungsplänen des Flughafen-Areals wieder (u.a. Bebauungsplan „Flugplatz Mitte 1. Änderung“, Bebauungsplan „Flugplatz Süd - Luftfahrt 1. Änderung“, Bebauungsplan „Umfeld DOZ 1. Änderung“).

Dies neben städtebaulichen Gründen (räumliche Trennung dieser Nutzung von anderen, nicht kompatiblen und insbesondere schutzwürdigen Nutzungen) auch und gerade, um eine geordnete Abwicklung und überörtliche Anbindung des Lkw-Verkehrs zu gewährleisten, den Lager- und Logistikbetriebe naturgemäß generieren. Ohnedies wäre eine uneingeschränkte Lagernutzung, wie sie der Eigentümer laut seiner Stellungnahme in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung offenbar wünscht, an dieser Stelle mit verkehrlichen Belangen nicht vereinbar: Das Verkehrsgutachten, das anlässlich des neuen Bebauungsplans erstellt wurde, kommt zum Ergebnis, dass im umliegenden Verkehrsnetz bereits im Bestand die Grenzen der Leistungsfähigkeit erreicht und partiell sogar überschritten sind; erst recht bei Hinzutreten des Verkehrs, den die Erweiterung der Verkaufsfläche des FOC bewirken wird, die Gegenstand des Bebauungsplans bildet. Um dennoch eine funktionierende verkehrliche Anbindung des Plangebiets zu gewährleisten und die Entstehung unzulässiger Stauerscheinungen an den maßgeblichen Knotenpunkten auszuschließen, werden vereinzelte Knotenpunkte entsprechend ertüchtigt (insbesondere die Autobahnabfahrt zum Plangebiet).

Eine uneingeschränkte Zulässigkeit von Lagernutzung auf dem Eishallen-Grundstück, wie sie dem Eigentümer laut seiner Stellungnahme in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung offenbar vorschwebt, und der hiermit verbundene (insbesondere Lkw-)Verkehr würde diese Ertüchtigungsmaßnahmen wieder zunichtemachen und im Ergebnis zu einer Überlastung dieser Knotenpunkte führen. Auch und insbesondere dieser Gesichtspunkt lässt es als zumutbar und angemessen erscheinen – wenn nicht sogar als planungsrechtlich zwingend –, eine Nutzung des Grundstücks für Lagerzwecke und damit die Entstehung von Logistikanlagen nunmehr explizit auszuschließen.

In Summe verbleiben dem Eigentümer damit auf seinem Grundstück nach wie vor genug attraktive und gewinnbringende Nutzungsmöglichkeiten. Die von ihm kritisierten Festsetzungen, die der Bebauungsplan für sein Grundstück vorsieht, stellen sich als das Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung seiner Belange dar. Der Einwendung wird nach alldem nicht gefolgt.

Aufhebung des bestehenden Planungsrechts für private Grundstücke

Mit der vorliegenden Planung ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) verbunden. Die Aufhebung betrifft einen Teilbereich des bisherigen Sondergebiets westlich der L 700 (Flurstück 270/187, Gemarkung Rimschweiler) mit einer Größe von etwa 0,2 ha. Sämtliche bislang für dieses Flurstück geltenden Festsetzungen werden aufgehoben.

Die Teilaufhebung dient der planerischen Zielsetzung, für das Flurstück 270/187 eine rechtssichere und funktionale planungsrechtliche Bebaubarkeit herzustellen. Die bisherige Erschließung über die Europa Allee ist nicht gesichert, sodass die fortgeltende Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gem.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

§ 11 BauGB im bisherigen Bebauungsplan keine zweckmäßige Entwicklung mehr zulässt und die Nutzbarkeit der privaten Grundstücksfläche erheblich einschränken würde. Durch die perspektivische Zuordnung des Grundstücks zum Bebauungsplan „Flugplatz Mitte“ wird eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung ermöglicht und die Grundlage für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung geschaffen.

Da sich die südlich angrenzenden Grundstücke ebenfalls im Privateigentum desselben Eigentümers befinden, bietet die Neuordnung der Planung die Chance, eine zusammenhängende, abgestimmte und wirtschaftlich darstellbare Erschließung der gesamten Fläche zu sichern. Dies stärkt die Entwicklungsperspektiven der privaten Grundstücke und schafft Planungssicherheit für zukünftige gewerbliche Nutzungen. Die Festlegungen zur Erschließung erfolgen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Anforderungen und gewährleisten damit sowohl Rechtssicherheit als auch eine angemessene Erschließungsqualität.

Die Planänderung wurde in enger Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer durch den ZEF vorbereitet. Seine privaten Belange, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Erschließung, die künftige Bebaubarkeit und die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks, werden durch die Planänderung verbessert und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

6.12.2 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Aus gegenwärtiger Sicht sind keine unüberwindbaren Hindernisse zu erwarten, sodass für die Ermittlungsebene der Bauleitplanung eine hinreichende Plausibilität einer Bebaubarkeit des Plangebietes gem. der Städtebaulichen Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB) erfüllt ist.

6.13 Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Zweckverband Entwicklungsgebiet Flughafen und dem Grundstückeigentümerin VIA Outlets Zweibrücken B.V (VIA) vorgesehen. Der Vertrag soll u.a. Regelungen zu nachfolgenden Sachverhalten enthalten:

- Regelungen zu denkmalgeschützten Anlagen und vorbereitenden Bauarbeiten
- Regelungen zur Durchführung des Sanierungsplanes
- Regelungen und Definition Premium- und Luxuswarensortimente
- Regelungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung
- Regelungen zur Einhaltung der Verkaufsflächen
- Regelungen zur Abgrenzung von Sportbekleidung zu sonstiger Bekleidung sowie Sportschuhen zu sonstigen Schuhen, insb. die Abgrenzung von Beispielsfällen
- Regelungen zum ausschließlichen Verkauf von FOC-typischen Sortimenten einschließlich eines regelmäßigen Monitorings der FOC-Struktur
- Regelungen zur Kostenübernahme für die Anpassung von Erschließungsmaßnahmen
- Regelungen zu Anzahl und Flächenbegrenzung der gastronomischen Nutzungen in den Sonstigen Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.2
- Regelungen zur Anzahl von Werbeanlagen
- Regelungen zur Verpflichtungserklärung des Teilverzichts

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

7 Planinhalte und deren Begründung

7.1 Grundsätzliche Vorbemerkung zur Überplanung des FOC-Bestandes und seiner Erweiterung

Der ZEF plant mit der vorliegenden Bauleitplanung „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ die räumliche Erweiterung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne von§ 11 Abs. 3 BauNVO in seiner (atypischen) Zweckbestimmung als „Factory-Outlet-Center (FOC)“ und – raumverträglich legitimiert durch den Zielabweichungsbescheid vom 31.08.2023 (vgl. Kap. Kap. 1.4, Kap. 4.1.3) – eine Ausweitung seiner Gesamtverkaufsfläche von 21.000 m² auf zukünftig 29.500 m². Zugleich werden Nebenanlagen, Einrichtungen und Betriebe als zulässig geplant. Im Weiteren wird im Nahumfeld ein bestehendes Teilgebiet der Freizeitnutzung planungsrechtlich gesichert.

Hierzu sieht die Bauleitplanung des ZEF eine den Bestands- und Erweiterungsbereich umfassende Festsetzung der Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet „Factory Outlet Center“ und eine weitergehende Differenzierung nach zwei Teilsondergebieten SO 1 und SO 2 vor.

Zu unterscheiden sind mithin zu überplanende Bestandsbereiche (Sonstiges Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 sowie sonstiges Sondergebiet 2) und ein Erweiterungsbereich (schraffierte Fläche gem. Planzeichnung im SO 1.1).

Gleichzeitig werden allerdings für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Ganzes – anders als im bislang geltenden Bebauungsplan – zusätzliche Verkaufsflächenbeschränkungen für einzelne Sortimentskategorien festgesetzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das bisherige Planungsrecht also für einen Teilbereich des Bebauungsplans einerseits abgeändert, andererseits für die Erweiterungsfläche erstmals geschaffen sowie für einen Teilbereich des ehemaligen SO3 „Freizeit- und Erlebnisbereich/ Informations- und Leitstelle“ aufgehoben.

Der bisherige Bebauungsplan enthält lediglich eine Festsetzung zur zulässigen Gesamtverkaufsfläche des FOC, zur zulässigen Größe der einzelnen Ladeneinheiten und zu den zulässigen Sortimenten sowie zugehörigen Eigenschaften der Waren. Anders als heute praxisüblich enthält der Bebauungsplan aber keine Vorgaben an die zulässigen *Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente*. Folgerichtig sehen auch die erteilten *Bestandsbaugenehmigungen* keine solchen Einschränkungen vor.

Theoretisch bestünde damit die Möglichkeit, unter Ausnutzung der Bestandsbaugenehmigungen – und damit ohne ein neuerliches Baugenehmigungsverfahren durchlaufen zu müssen, in dem erstmals die Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Sortimente zu beachten wären, die der neue Bebauungsplan festsetzt – die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente mehr oder minder *beliebig zu erweitern*; begrenzt letztlich nur durch die – auch nach dem alten Bebauungsplan zu beachtende – Obergrenze der Verkaufsfläche des FOC *insgesamt*.

Damit könnten theoretisch Verkaufsflächen für einzelne Sortimente entstehen, die zu Kaufkraftabzügen aus Kommunen im Einzugsbereich des FOC führen könnten, die ihrerseits die Grenzen der Zumutbarkeit im Sinne der §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 2 BauGB übersteigen. Zwar sieht der neue Bebauungsplan (erstmals) Obergrenzen für die Verkaufsflächen *für die einzelnen Sortimente* vor, die so bemessen wurden, dass die durch das FOC bewirkten Umsatzumverteilungen nach den Ermittlungen des Marktgutachtens *unterhalb* dieser Unzumutbarkeitsschwelle bleiben. Diese neuen Festsetzungen gelten aber erst für bauliche Maßnahmen, deren baurechtliche Zulässigkeit sich *nach dem neuen Bebauungsplan* beurteilt (gleich ob sie einer Baugenehmigung bedürfen oder nicht), nicht aber für bauliche Maßnahmen, die unter Ausnutzung der *Bestandsgenehmigungen* erfolgen: Der neue Bebauungsplan entfaltet für letztere keine rechtliche Rückwirkung.

Im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs.1, 4 Abs. 1 BauGB) wurden deshalb verschiedentlich Bedenken geäußert, es drohe die Entstehung unzumutbarer Auswirkungen, und der neue Bebauungsplan müsse dieser Gefahr begegnen. Zu diesem Zweck war bislang in den Planentwürfen die sogenannte „Korridorsperre“ vorgesehen:

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Hiernach sollte der Bebauungsplan eine Festsetzung enthalten, wonach im Plangebiet für eine bestimmte Übergangszeit Einschränkungen für die Verkaufsflächengröße für einzelne Sortimente zu beachten sind, die noch unter den Verkaufsflächenobergrenzen liegen sollten, die der neue Bebauungsplan erstmalig für diese Sortimente festsetzen sollte. Eine volle Ausnutzung dieser neuen Verkaufsflächenobergrenzen sollte nach dieser Korridorsperren-Lösung erst zulässig sein, wenn für sämtliche Ladeneinheiten im Plangebiet neue Baugenehmigungen vorlägen, die unter der Geltung des neuen Bebauungsplans und also unter Beachtung der neuen Verkaufsflächenobergrenzen erteilt wurden und die somit die weitergehenden Bestandsbaugenehmigungen ersetzten, die noch unter der Geltung des alten Bebauungsplans und damit ohne solche Verkaufsflächenobergrenzen erteilt worden waren. An dieser bislang vorgesehenen Korridorsperren-Lösung wird nicht mehr festgehalten.

Der Verzicht auf die im Raumordnungsverfahren ursprünglich vorgesehene sog. Korridorsperre wurde durch ecostra gutachterlich bewertet (Anlage 1c, Stand Juni 2025). Die gutachterliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass die in den textlichen Festsetzungen 1.1.1 lit. a/b und 1.1.4 verankerten sortimentsscharfen Verkaufsflächenobergrenzen (Bekleidung 22.000 m², Sportbekleidung 500 m², Schuhe & Lederwaren 4.200 m², Sportschuhe 500 m², Randsortiment 2.300 m²) sowie die Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 29.500 m² und die Definition des Luxussortiments im städtebaulichen Vertrag eine raumordnerisch und städtebaulich verträgliche Steuerung des Vorhabens vollständig leisten. Eine korridorsperrenbezogene Zusatzsicherung ist deshalb weder erforderlich noch angemessen. Die Plangeberin macht sich diese fachgutachterliche Bewertung zu eigen.

Anstatt der Korridorsperren-Lösung wird nun der Lösungsweg verfolgt, wonach der Eigentümer der vorhandenen Grundstücke einen *Teilverzicht* auf die weitergehenden Bestandsbaugenehmigungen erklärt: Er verzichtet auf diese Baugenehmigungen, soweit sie Verkaufsflächen für einzelne Sortimente zulassen, die über diejenigen Obergrenzen hinausgehen, die der neue Bebauungsplan für diese Sortimente festsetzt.

Dieser neuen Lösung liegen folgende rechtlichen Erwägungen zugrunde:

Zunächst ist der Grundsatz festzuhalten, dass es einer solchen Lösung rechtlich gar nicht bedürfte und sie also überobligationsmäßig erfolgt, um den geäußerten Befürchtungen Rechnung zu tragen, es drohten unzumutbare Auswirkungen infolge der Ausnutzung der Bestandsbaugenehmigungen:

Zwar gilt im Planungsrecht der eherne Grundsatz der *planerischen Konfliktbewältigung*. Hiernach hat ein Bebauungsplan diejenigen Konflikte zwischen involvierten privaten und öffentlichen Belangen, die er mit seinen Festsetzungen schafft, zu lösen; ein Konflikttransfer in nachfolgende Genehmigungsverfahren ist nur in bestimmten Grenzen zulässig.

Hier ist aber zu sehen, gar nicht *durch den neuen Bebauungsplan* hervorgerufen wird. Ganz im Gegenteil: Diese Bedenken gehen ja dahin, dass durch die Ausnutzung von *Bestandsbaugenehmigungen* Verkaufsflächen für einzelne Sortimente in einer Dimension entstehen könnten, die zu unzulässigen Kaufkraftabzügen aus Kommunen im Einzugsbereich und damit zu unzumutbaren Auswirkungen auf diese Kommunen im Sinn der §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 2 BauGB führen könnten. Dieses Problem entsteht aber nicht durch *den neuen Bebauungsplan*; dieser sieht vielmehr (erstmalig) *Verkaufsflächenobergrenzen* für die einzelnen Sortimente vor, die unter Zugrundelegung der Berechnungen des Marktgutachters so bemessen sind, dass sie die Entstehung solcher unzumutbaren Auswirkungen *gerade ausschließen*.

Das Problem, dass *trotz* dieser erstmaligen Verkaufsflächenobergrenzen Verkaufsflächen für einzelne Sortimente entstehen könnten, die diese Obergrenzen überschreiten, besteht nicht auf der Ebene dieses neuen Bebauungsplans, sondern auf der Ebene *der Bestandsbaugenehmigungen*, die ihrerseits noch unter Geltung des *alten Bebauungsplans* erteilt wurden: Diese Bestandsbaugenehmigungen könnten theoretisch vom Bauherren ausgenutzt werden, ohne dass er den Beschränkungen des neuen Bebauungsplans unterworfen wäre. Und dieses Problem kann der neue Bebauungsplan

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

gar nicht lösen (und muss es folglich auch nicht tun): Er kann rechtlich nicht gewissermaßen rückwirkend die Bestandskraft der alten Baugenehmigungen durchbrechen oder aufheben.

Damit ist in einem ersten Schritt festzuhalten: Die theoretische Gefahr der Entstehung unzumutbarer Auswirkungen auf die Nachbarkommunen infolge einer nachträglichen Erweiterung von bestehenden Verkaufsflächen ist zwangsläufige Folge der Bestandskraft dieser alten Baugenehmigungen und liegt damit gewissermaßen in der Natur der Sache. Diese Gefahr ist vom Ergebnis her zwar unbefriedigend, rechtlich aber nicht zu beanstanden. Insbesondere wird sie nicht durch den neuen Bebauungsplan geschaffen, so dass auch das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung keine Lösung für dieses Problem vom Plangeber verlangt. Eine Lösung dieses Problems im neuen Bebauungsplan oder anlässlich des Aufstellungsverfahrens für den neuen Bebauungsplan ist damit rechtlich nicht veranlasst.

Vorsorglich: Selbst wenn man das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung dahingehend ausdehnen wollte, dass der neue Bebauungsplan auch planwidrige Zustände beseitigen muss, die gar nicht *er selbst* schafft, sondern die bereits sein *Vorgänger-Bebauungsplan* geschaffen hat, folgte hieraus keine rechtliche Verpflichtung des Plangebers, jetzt im Bebauungsplan oder anlässlich des Verfahrens seiner Aufstellung Vorkehrungen zu treffen, die rechtlich ausschließen, dass unter Ausnutzung der Bestandsbaugenehmigungen Verkaufsflächen für einzelne Sortimente theoretisch so stark erweitert werden, dass hierdurch im Ergebnis unzumutbare Auswirkungen auf Kommunen im Einzugsbereich resultieren.

Denn das Gebot der planerischen Konfliktbeseitigung verlangt nicht die Berücksichtigung und Bewältigung *aller nur theoretisch denkbaren* Konflikte zwischen involvierten Belangen, sondern nur solcher Konflikte, die *realistischerweise zu erwarten sind*. In diesem Sinne realistischerweise zu erwarten sind aber von vornherein keine solchen ausufernden Verkaufsflächen. Dies bereits aus dem banalen Grund, weil es hierfür am Markt gar keine Nachfrage gibt; weder auf Seiten der Shop-Betreiber noch auf Seiten der Kunden. Ansonsten wären solche „Riesen-Verkaufsflächen“ ja bereits in der Vergangenheit entstanden (Evidenz- bzw. Kontrollüberlegung). Dass aber in keinem FOC in Deutschland jemals beispielsweise 10.000 m² Verkaufsfläche für Bekleidungszubehör, 15.000 m² Verkaufsfläche für Uhren und Schmuck oder 20.000 m² Verkaufsfläche für Schuhe entstanden sind – und zwar gleich ob in Zweibrücken oder sonst wo, gleich welche Vorgaben der jeweilige Bebauungsplan an die zulässigen Verkaufsflächen stellt –, zeigt anschaulich, dass solche Befürchtungen schlicht unrealistisch sind. Dann sind sie vom Plangeber aber auch nicht zu berücksichtigen.

Nur höchst vorsorglich und im Ergebnis eher zur Akzeptanzsteigerung denn aus zwingenden Rechtsgründen haben der Plangeber und der Vorhabenträger sich aber dazu entschlossen, diesen Bedenken Rechnung zu tragen. Da das Problem – wenn es nach dem Gesagten überhaupt ein solches ist, jedenfalls im Rechtssinne – aber wie gezeigt nicht auf der Ebene *des Bebauungsplans* besteht, sondern auf der Ebene *der Bestandsbaugenehmigungen*, ist es auch dort zu lösen.

Diese Lösung besteht darin, dass der Vorhabenträger und zugleich Eigentümer sämtlicher Vorhabengrundstücke auf die erteilten Bestandsbaugenehmigungen insoweit verzichtet, als sie Verkaufsflächen für einzelne Sortimente zuließen, die über die Obergrenzen hinausgehen, die der neue Bebauungsplan für diese Sortimente festsetzt. Damit wird *auf der Ebene der Bestands-Baugenehmigungen* eine Übereinstimmung mit den Einschränkungen hergestellt, die der neue Bebauungsplan rechtstechnisch erst für die *künftigen* zu erteilenden Baugenehmigungen vorsieht. Mit anderen Worten: Der Vorhabenträger unterwirft sich mit dieser Lösung Einschränkungen seiner betrieblichen Freiheiten, die er nach den Bestandsbaugenehmigungen gar nicht zu beachten hätte.

Ergänzender Hinweis: Der Eigentümer der Vorhabengrundstücke kann diesen Teilverzicht rechtswirksam für alle künftigen Eigentümer oder sonstigen Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren erklären: Die Baugenehmigung wirkt bekanntermaßen *dinglich*, d.h. sie haftet – bildlich gesprochen – *am Grundstück* und nicht an der Person ihres Inhabers. Selbst wenn also *ein Dritter* (beispielsweise der Mieter einer Ladeneinheit) künftig einmal unter Ausnutzung einer alten Bestandsbaugenehmigungen Erweiterungen der Verkaufsfläche vornehmen wollte, stünde einer solchen Erweiterung der

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

erklärte Teilverzicht des Grundstückseigentümers entgegen: Dieser Teilverzicht beseitigt die Rechtsgrundlage für die Erweiterung. Die Baurechtsbehörde wäre in der Folge berechtigt (und sogar verpflichtet), gegen eine solche Erweiterung vorzugehen. Und *neue* Baugenehmigungen für solche Verkaufsflächen werden ohnehin bereits durch die Verkaufsflächenobergrenzen ausgeschlossen, die der neue Bebauungsplan erstmalig festsetzt.

Der städtebauliche Vertrag, den der Vorhabenträger mit dem Zweckverband und der Stadt Zweibrücken abschließt, sieht eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zu einem solchen Teilverzicht vor. Diese Verzichtserklärung ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan oder im Falle einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB vor deren Erteilung abzugeben, so dass sie eine ordnungsgemäße Abwägungsgrundlage für den Zweckverband in seiner finalen Abwägungsentscheidung im Satzungsbeschluss wird (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

7.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (TF[48] Ziffer 1)

Im Bebauungsplangebiet werden das Sonstige Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 „Factory-Outlet-Center (FOC)“ und das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Freizeit- und Erlebnisbereich/ Informations- und Leitstelle“ festgesetzt.

Ein qualifizierter (Angebots-)Bebauungsplan muss unter anderem Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung enthalten (§ 30 Abs. 1 BauGB) enthalten. Hierzu stehen die in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebiete zur Verfügung. Zur bauleitplanerischen Sicherung sieht der plangebende ZEF die Festsetzung eines (gegliederten) Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO vor.

Die Festsetzung eines Sondergebiets in Abweichung vom grundsätzlichen Typenzwang der §§ 2 bis 10 BauNVO erfordert, dass sich die konkrete Planung von den übrigen Baugebieten wesentlich unterscheidet (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

Zur Abgrenzung zwischen Sondergebieten und den übrigen Baugebieten sind die konkreten Festsetzungen des Sondergebiets mit der abstrakten, allgemeinen Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietstyps zu vergleichen. Können die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich und wird den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen.

Dagegen scheidet die Festsetzung eines Sondergebiets aus, wenn die planerische Zielsetzung durch Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden kann, die insoweit begrenzt sind, als die festgelegte allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietstypus gewahrt bleiben muss.

Der plangebende ZEF kommt nach einer wertenden Gesamtbetrachtung für seine städtebauliche Konzeption zum Ergebnis, dass sich die auf dem Projektgebiet beabsichtigte Nutzungsart wesentlich von dem typischen Erscheinungsbild sonstiger Baugebiete abhebt. Dies gilt sowohl für den planerisch zu sichernden Bestand wie auch für die als zulässig zu planende Erweiterung des Fabrikverkaufszentrums (FOC).

Unter Berücksichtigung des Planungsanlasses sowie der Ziele und Zwecke der Planung (vgl. Kap. 1.1 und Kap. 1.2) zielt die städtebauliche Konzeption für das Projektgebiet als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO insoweit darauf ab, die Unterbringung von Betrieben einer bestimmten handelsgewerblichen Charakteristik / Prägung planerisch zu ermöglichen. Hinzu sollen weitere der Hauptnutzung dienende sonstige Nutzungen sowie das Ensemble abrundende Einrichtungen, Anlagen und Betriebe für die Freizeitwirtschaft zugelassen werden.

48 Textliche Festsetzungen TF

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

7.2.1 Zweckbestimmung Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 „Factory-Outlet-Center (FOC)“ (TF Ziffer 1.1)

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird in die Teilbereiche SO 1.1 und SO 1.2 gegliedert.

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets „Factory-Outlet-Center (FOC)“ ist erforderlich, um die mit der geplanten Nutzung verbundenen raumordnerischen, städtebaulichen und funktionalen Konflikte bewältigen zu können sowie den Bestandsbereich bauplanungsrechtlich zu sichern.

Damit wird die Grundlage geschaffen, den bestehenden Standort des Zweibrücken Fashion Outlet langfristig zu sichern und städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulich, technisch und organisatorisch zusammengefassten Einzelhandelsbetrieben für Markenartikel mit besonderen Eigenschaften (Hersteller-Direktverkaufszentren) sowie der Unterbringung ergänzender Betriebe, Einrichtungen und Anlagen.
Die Betriebs- und Anlagengesamtheit der einzelnen Einzelhandelsbetrieben als ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO anzusehen. Aus dieser Vorschrift ergibt sich die Sondergebietspflichtigkeit, da eine planmäßige Zusammenfassung mehrerer Einzelhandelsbetriebe in baulicher und organisatorischer Einheit vorliegt.

7.2.2 Allgemeiner Zulässigkeitsrahmen zur Art der baulichen Nutzung – Teilgebiet SO 1 (SO 1.1 und SO 1.2) „Factory-Outlet-Center (FOC)“ (TF Ziffer 1.1.1)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulich, technisch und organisatorisch zusammengefassten Einzelhandelsbetrieben für Markenartikel mit besonderen Eigenschaften (Hersteller-Direktverkaufszentren).

Kennzeichnend ist die räumliche Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe, die gemeinsam durch ein Betreiber- und Nutzungskonzept verbunden sind. Erst die Vielzahl der Betriebe und deren funktionale Verknüpfung prägen den Charakter eines Hersteller-Direktverkaufszentrums.

Zur städtebaulichen Steuerung wird die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 29.500 m² begrenzt. Diese Festsetzung setzt die Maßgaben des raumordnerischen Entscheids mit integriertem Zielabweichungsbescheid vom 31.08.2023 (vgl. Kap. 4.1.3) um. Sie dient der Wahrung der raumordnerischen Ziele und verhindert die Ausbildung großflächiger, eigenständiger Einzelhandelsstrukturen. Im Sonstigen Sondergebiet SO 1.1 bzw. SO 1.2 ist nur ein einziges Buchgrundstück im grundbuchrechtlichen Sinne gegeben, weshalb die festgesetzte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf dieses Buchgrundstück Anwendung findet. .

Im Rahmen der Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden zur Einholung bzw. Abfrage der für die Bauleitplanung einschlägigen Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB wurde die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren vereinbart und zwischenzeitlich abgeschlossen[49] (vgl. Kapitel 1.4). Die Erweiterung des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet wurde in Verbindung mit dem Zielabweichungsbescheid vom 31.08.2023 als raumverträglich eingestuft, sofern die Nebenbestimmungen unter den Nummern 1.

[49] Der Zielabweichungsbescheid zum Antrag der Stadt Zweibrücken vom 21.02.2022 auf Zielabweichung nach § 6 (2) Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. §§ 8 (3) und 10 (6) Landesplanungsgesetz (LPlG) Rheinland-Pfalz für die 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken zur Erweiterung des Fabrikverkaufszentrums Zweibrücken i. V. m. der Aufstellung des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ besitzt mit Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 09.09.2024 Bestandskraft.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

bis 5 des genannten Bescheids (vgl. Kapitel 4.1.3) berücksichtigt werden und Einzug in die Bauleitplanung finden.

Das nachfolgend angeführte Kern- und Randsortiment entspricht den Vorgaben aus dem Raumordnerischen Entscheid mit integriertem Zielabweichungsbescheid. Die hier vorliegende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung überführt die Maßgaben (vgl. Kapitel 4.1.3) in die formelle Bauleitplanung des plangebenden ZEF.

Allgemein zulässig sind ausschließlich baulich, technisch und organisatorisch zusammengefasste, großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe für Markenartikel bis zu einer Gesamt-Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe von maximal 29.500m².

In den Hersteller-Direktverkaufszentren dürfen vom Hersteller oder einem Lizenznehmer oder einem sonstigen zum Vertrieb berechtigten Dritten ausschließlich Waren aus Teilen des Markenartikel-Sortiments eines Herstellers unterhalb der üblichen Preise für Waren im Einzelhandel verkauft werden, die gem. Textfestsetzung 1.1.1 Ziffer a) mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:

- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern)
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft und deren erste Auslieferung an den Einzelhandel mindestens 3 Monaten zurückliegt)
- Modelle vergangener Saison, d.h. Ware, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen (mindestens 3 Monate nach deren ersten Auslieferung an den Einzelhandel)
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden).
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden)
- Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden und deren erste Auslieferung an den Einzelhandel mindestens 3 Monate zurückliegt)

Diese Zweckbindung stellt sicher, dass im Sondergebiet nur Outlet-typische Warenstrukturen angeboten werden. Damit wird die planungsrechtlich notwendige Abgrenzung gegenüber dem klassischen Einzelhandel geschaffen und die Besonderheit der Outlet-Nutzung dauerhaft gesichert.

Zur Vermeidung städtebaulich schädlicher Auswirkungen erfolgt eine differenzierte Sortimentssteuerung. Die zulässigen Kern- und Randsortimente sowie die jeweils maximalen Verkaufsflächen sind entsprechend den Maßgaben des Zielabweichungsbescheids vom 31.08.2023 und des Einzelhandelsgutachten (vgl. Kap. 6.1) festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1.1 sind für die in den Textlichen Festsetzungen unter 1.1.1 Ziffer a) benannte Nutzung ausschließlich folgende Sortimente auf folgenden Verkaufsflächen (VK) gem. 1.1.1 Ziffer b) zulässig:

Kernsortimente

- Bekleidung 22.000 m² VK
- Sportbekleidung 500 m² VK

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

• Schuhe und Lederwaren	4.200 m² VK
• Sportschuhe	500 m² VK
Randsortimente	max. 2.300 m² VK
• Nahrungs- und Genussmittel	600 m² VK
• Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	700 m² VK
• Glas, Porzellan, Keramik	350 m² VK
• Haushaltswaren	450 m² VK
• Elektrokleingeräte	500 m² VK
• Heimtextilien	600 m² VK
• Augenoptik (Brillen, Sonnenbrillen)	400 m² VK
• Uhren	400 m² VK
• Schmuck	400 m² VK
• Sportgeräte, Sportartikel	400 m² VK
• Wohndekorationsartikel, Einrichtungsbedarf, Möbel	400 m² VK
• Spielwaren	200 m² VK
• sonstige Warengruppen (max. 50 m² VK pro Warengruppe)	200 m² VK
Gesamtverkaufsfläche	max. 29.500 m² VK

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1.1 sind für die in den Textlichen Festsetzungen unter 1.1.1 Ziffer c) benannte Nutzung weiterhin zulässig:

a) Schank- und Speisewirtschaften
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
c) Touristische Infopoints
d) Anlagen für Zugangskontrollen/Sicherheitskontrollen, Einfriedungen und Zufahrten
e) Oberirdische Stellplätze und Garagen
f) Überdachte Parkdecks (Hochgaragen)
g) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf Dächern und an Fassaden
h) Technische Nebenanlagen – auch solche im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO - und sonstige untergeordnete Anlagen, soweit ein funktionaler Bezug zur Hauptnutzung besteht.

Die Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der Planungsziele (vgl. Kap. 1) und der städtebaulichen Konzeption (vgl. Kap. 5) des plangebenden Zweckverbandes wie folgt begründet:

Schank- und Speisewirtschaften tragen zur Attraktivität eines FOC bei und erfüllen eine wichtige Funktion in Bezug auf die Aufenthaltsqualität und die wirtschaftliche Dynamik eines solchen Verkaufszentrums. Ein Hersteller-Direktverkaufszentrum ist nicht nur ein Ort des reinen Einzelhandels, sondern auch ein Ort, an dem Besucher häufig längere Zeit verbringen. Restaurants und Cafés bieten Möglichkeiten zur Erholung, Stärkung und sozialen Interaktion, was den Aufenthalt der Besucher verlängert, und die Attraktivität des Standorts erhöht. Ein vielfältiges gastronomisches Angebot zieht ein breiteres (inter-) nationales Publikum an, auch Besucher, die nicht primär zum Einkaufen kommen, sondern für ein gastronomisches Erlebnis in der Region. Dies wirkt sich positiv auf die Gesamtfrequenz des Outlet-Centers aus und unterstützt somit auch den Einzelhandel. In einem großflächigen

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Einkaufszentrum mit hoher Besucherzahl ist es unerlässlich, Verpflegungsmöglichkeiten bereitzustellen.

Schank- und Speisewirtschaften tragen zur notwendigen Serviceinfrastruktur bei, die ein moderner Handels- und Freizeitstandort bieten sollte. Sie vervollständigen das Dienstleistungsangebot und unterstützen den Gesamtbetrieb der Anlage. Der plangebende ZEF und der Grundstückseigentümer beabsichtigen im Bereich des Sondergebiets, die Reglementierung der gastronomischen Angebote hinsichtlich Flächengröße zum Schutz der innerstädtischen Gastronomie im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB festzulegen.

Neben der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Bestands- und Erweiterungsbereich des Hersteller-Direktverkaufszentrums sollen bereits bestehende Schank- und Speisewirtschaften im Bereich der Parkplatz-/Stellplatzflächen als funktionale Ergänzung zur Handelsnutzung planungsrechtlich gesichert werden. Ziel der Festsetzung ist es zudem, Schank- und Speisewirtschaften auf den geplanten Stellplatz-/Parkplatzflächen im Erweiterungsbereich des Sonstigen Sondergebiets SO 1.1 planungsrechtlich zu legitimieren. Parkplätze und Parkflächen gelten oft als reine Funktionsbereiche und haben meist wenig Aufenthaltsqualität. Durch die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften wird die Attraktivität der Parkfläche in Teilbereichen deutlich gesteigert. Statt als reiner Abstellort für Fahrzeuge werden diese Flächen ebenfalls zu Aufenthaltsbereich und Teil des Erlebnisstandorts FOC. Die Kombination von Parkflächen und Verpflegungsangeboten fördert die effiziente Nutzung der ansonsten monofunktionalen Flächen.

Die gastronomischen Einrichtungen haben ebenfalls das Potenzial, auch als Anlaufpunkt für Durchreisende zu dienen. Die Nähe zur Landstraße ermöglicht es, Reisende und Ausflügler anzusprechen, die nicht unbedingt das Outlet-Center besuchen möchten, aber dennoch von den gastronomischen Angeboten profitieren wollen. Dies erhöht die Funktionalität des gesamten Standorts. Städtebaulich wird so eine Verbindung zwischen Infrastruktur (Parkflächen) und Dienstleistungsangeboten hergestellt, was zur effizienteren Nutzung der Gesamtanlage beiträgt. Der plangebende ZEF und der Grundstückseigentümer beabsichtigen im Bereich des Sonstigen Sondergebiets SO 1.1, die Reglementierung der gastronomischen Angebote hinsichtlich Anzahl und Flächengröße im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB festzulegen.

Viele Einzelhändler haben auch **Verwaltungs- oder Bürobedarfe**. Die Möglichkeit, Büroflächen direkt vor Ort zuzulassen, erleichtert das administrative Management und fördert die Effizienz des Geschäftsbetriebs. Auch Outlet-Betreiber selbst erhalten so die Möglichkeit ihre Management- und Verwaltungseinheiten direkt in der Anlage ansiedeln. Die Kombination von Einzelhandel mit Büros und Verwaltungseinrichtungen in einem Outlet-Center trägt zur Entstehung eines lebendigen, gemischt genutzten Gebiets bei.

Touristische Infopoints tragen zur Sichtbarmachung und Bewerbung der umliegenden Tourismusdestinationen bei. Da das FOC Besucher von überregionalen und internationalen Märkten anzieht, ist dies eine Möglichkeit, die umliegenden touristischen Attraktionen, Sehenswürdigkeiten und kulturellen Angebote der umliegenden Städte und der Grenzregion Saarland/Rheinland-Pfalz/Frankreich bekannt zu machen. Dies stärkt die regionale Identität und macht das FOC zu einem Tor zur Region. Touristen, die das Outlet-Center besuchen, könnten durch den Infopoint dazu angeregt werden, weitere Attraktionen in der Region zu besuchen. Diese Synergie zwischen Tourismus und Handel steigert die Besucherzahlen sowohl im Outlet-Center als auch in den touristischen Destinationen und stärkt die Gesamtwirtschaft der Region.

Anlagen für **Zugangskontrollen/Sicherheitskontrollen, Einfriedungen und Zufahrten** und **oberirdische Stellplätze und Garagen** und ergänzend **Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf Dächern und an Fassaden** der vorgenannten Anlagen sowie **Technische Nebenanlagen** – auch solche im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO – und sonstige untergeordnete Anlagen dienen dem ordnungsgemäßen Betriebsablauf des FOC. Sie sind zulässig, soweit ein funktionaler Bezug zur Hauptnutzung besteht.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Zur Unterbringung von weiteren Parkflächen sind in der Planzeichnung zwei Flächen mit der Bezeichnung ST (optionale Parkhäuser) ausgewiesen. Die westliche Parkfläche befindet sich außerhalb der Bauverbotszone von 20 m, die einzuhaltende Baubeschränkungszone von 40 m wird jedoch unterschritten. Der Landesbetrieb Mobilität hat die notwendige straßenbehördliche Zustimmung gem. § 23 LStrG RLP zur Unterschreitung der Baubeschränkungszone jedoch in Aussicht gestellt, die sodann im eigentlichen Bauantragsverfahren erteilt werden kann.

7.2.3 Begriffsbestimmungen und Anwendungsregelungen zum Vollzug der Festsetzungen zur Verkaufsfläche sowie zu (ausgewählten) Sortimenten (TF Ziffer 1.1.2)

Unter Ziffer 1.1.2. des Textfestsetzungsdokumentes werden Begriffe weitergehend definiert.

Sortiment im Sinne der Textlichen Festsetzung 1.1.2 Ziffer a) ist die Gesamtheit aller hergestellten oder zugekauften Waren, die ein Hersteller unter seinem eigenen Namen oder Markennamen allgemein anbietet oder anbieten lässt.

Markenartikel im Sinne der Textlichen Festsetzung 1.1.2 Ziffer b) sind Waren, deren Lieferung in gleichbleibender oder verbesserter Güte von einem Markeninhaber / Lizenznehmer gewährleistet wird und die

- selbst oder
- deren für die Abgabe an den Verbraucher bestimmte Umhüllung oder Ausstattung oder
- deren Behältnisse, aus denen sie verkauft werden, mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind.

Hersteller im Sinne der Textlichen Festsetzung 1.1.2 Ziffer c) ist, wer die Markenrechte innehält oder nutzen darf und die Ware entweder selbst herstellt oder für sich zum Betrieb unter dem Markennamen herstellen lässt.

Die Basis für die Zuordnung einzelner Sortimente zu den Kategorien Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte und Sportartikel bildet folgende Definition im Sinne der Textlichen Festsetzung 1.1.2 Ziffer d):

Sportbekleidung oder Sportschuhe im Sinne der getroffenen Sortimentsfestsetzungen sind solche Artikel, welche

- zur Ausübung der jeweiligen Sportart vorgesehen sind und
- in der üblichen nicht-sportiven Freizeit- sowie Arbeitswelt bzw. dem nicht-sportiven Alltag in der Regel nicht verwendet werden.

Sollte eine Zuordnung zum Sortiment Sportbekleidung oder Sportschuhe nicht zweifelsfrei möglich sein, wird das entsprechende Produkt dem Sortiment Bekleidung oder Schuhe zugerechnet. Ergänzende Regelungen trifft der städtebauliche Vertrag.

Als weitere Warengruppen im Sinne der getroffenen Sortimentsfestsetzungen gelten (Textlichen Festsetzung 1.1.2 Ziffer e))

- Sportgeräte (z.B. Surfbrett, Kajak, Kanu, Ski, Snowboard, Kickboard / Scooter, Tennis-, Badminton-, Golf-, Eishockeyschläger, Hanteln / Gewichte, Heim-, Crosstrainer, Gymnastikgeräte, Kampfsportgeräte, Tourenrucksäcke, Angeln, Harpunen, Bogen, Reitsättel, sonstige Großgeräte),

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

- Sportartikel (z.B. Fuß-, Tennis-, Badminton-, Golfbälle, Fahrrad-, Schwimm-, Taucherbrillen, Helme, Trinkflaschen, Karabiner, Abseilgeräte, Kletterseile, Fitness-Tracker, Sportcomputer),

welche beide ebenfalls zur Ausübung der jeweiligen Sportart vorgesehen sind und in der üblichen nicht-sportiven Freizeit- sowie Arbeitswelt bzw. dem nicht-sportiven Alltag in der Regel keine Verwendung finden.

Bei „Sportgeräten“ handelt es sich somit um die in den Sortimentslisten der kommunalen Einzelhandelskonzepten meist den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordneten großformatigen Produkte, während unter „Sportartikel“, die meist den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordneten kleinteiligen Produkte zu verstehen sind.

Entsprechend der o.g. Definitionen sind für die nachfolgenden Warengruppen folgende maximale Verkaufsflächengrößen bezogen auf das auf 29.500 m² Verkaufsfläche erweiterte Fabrikverkaufszentrum festgesetzt:[50]

- Sportbekleidung 500 m²
- Sportschuhe 500 m²
- Sportgeräte, Sportartikel 400 m²

Eine nachvollziehbare und eindeutige Abgrenzung der genannten Warengruppe wird somit erreicht. Der Wert der maximal in diesen Sortimenten als zulässig geplanten Verkaufsflächengröße liegt deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Insbesondere auch in Anbetracht der weiträumigen Ausstrahlung des Fabrikverkaufszentrums Zweibrücken und einer somit breiten Streuwirkung der Umsatzumverteilung können negative Auswirkungen auf den betroffenen Sporthandel ausgeschlossen werden.

Definition Premium- und Luxuswaren

Die Erweiterung des bestehenden FOC wurde in Verbindung mit dem Zielabweichungsbescheid vom 31.08.2023 als raumverträglich eingestuft (vgl. Kap. 1.4, Kap. 4.1.3). Der Raumordnerische Entscheid mit integriertem Zielabweichungsbescheid erging unter anderem unter der Maßgabe, dass die Definition des Premium- und Luxussortiments im Zuge der Bauleitplanung in einem städtebaulichen Vertrag zwischen plangebender Kommune und Vorhabenträger festzulegen sei.

Der plangebende ZEF hat unter Würdigung der o.a. Maßgaben das Premium- und Luxuswarensortiment im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger definiert. Zur Sicherung der Einhaltung dieser Definition übernimmt der Vorhabenträger als Eigentümer des Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Plangeberin und der Stadt Zweibrücken.

Der städtebauliche Vertrag (vgl. Kap. 6.13), der u.a. Regelungen zur Definition des Luxussortiments im Sinne der Maßgabe 5 des Zielabweichungsbescheids der SGD Süd vom 31.08.2023 enthält, wurde zwischen der VIA Outlets Zweibrücken B.V., dem ZEF und der Stadt Zweibrücken geschlossen. Der Vertrag legt die Sortimentsdefinition mit hinreichender Bestimmtheit fest und sichert die Anpassung an das Ziel der Raumordnung in Verbindung mit dem Zielabweichungsbescheid.

7.2.4 Allgemeiner Zulässigkeitsrahmen zur Art der baulichen Nutzung - Teilgebiet SO 1.2 „Factory-Outlet-Center (FOC)“ (TF Ziffer 1.1.3)

Der Allgemeine Zulässigkeitsrahmen wird gem. Textfestsetzung 1.1.3 wie folgt bestimmt:

[50] Vgl. Begründung zu § 9 Abs. 2 BauGB, Teil B.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Allgemein zulässig sind:

a) Schank- und Speisewirtschaften
b) Oberirdische Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
c) bauliche Anlagen für die Ver- und Entsorgung
d) Anlagen für Zugangskontrollen/Sicherheitskontrollen, Einfriedungen und Zufahrten
e) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf Dächern und an Fassaden der vorgenannten Anlagen
f) Technische Nebenanlagen – auch solche im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO - und sonstige untergeordnete Anlagen, soweit ein funktionaler Bezug zur Hauptnutzung besteht.

Die Festsetzungen zum allgemeinen Zulässigkeitsrahmen im Teilgebiet SO 1.2 „Factory-Outlet-Center (FOC)“ erfolgen unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsziele (vgl. Kap. 1) sowie der städtebaulichen Konzeption der Plangeberin (vgl. Kap. 5) und stehen im Kontext der in Kap. 7.2.2 erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen**.**

Dem Teilgebiet SO 1.2 kommt aufgrund seiner Lage eine besondere städtebauliche Funktion zu. Es dient im Sinne der vom Zweckverband verfolgten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie aus gestalterischen Gründen des Orts- und Landschaftsbildes als städtebaulich wirksame „Adresse“ des Factory-Outlet-Centers gegenüber der nördlich verlaufenden BAB 8 und der westlich tangierenden L 700. Vor diesem Hintergrund wird der allgemeine Zulässigkeitsrahmen gemäß Textfestsetzung 1.1.3 bestimmt. Die allgemein zulässigen Nutzungen – darunter Schank- und Speisewirtschaften und ihrer Nebenanlagen (z.B. Kühlhäuser), die diesem Nutzungszweck dienen, notwendige Stellplätze und Garagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Anlagen für Zugangskontrollen und Einfriedungen, auf Dach- und Fassadenflächen integrierte solare Energieerzeugungsanlagen sowie technische Nebenanlagen und sonstige untergeordnete, funktional gebundene Anlagen – gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Sondergebiets. Zugleich sichern sie die Funktionsfähigkeit des Factory-Outlet-Centers und tragen dazu bei, eine gestalterisch prägnante und ortsbildwirksame Adressbildung entlang der überregional bedeutsamen Verkehrsachsen zu ermöglichen.

Mit diesem Hintergrund hat der plangebende ZEF die für diesen Teilbereich SO 1.2 überbaubaren Grundstücksflächen in Bezug auf die tatsächliche Flächengröße in ihrem räumlichen Umfang erheblich beschränkt und auf wenige Areale fokussiert.

Ziel ist es, wegen der städtebaulich gewünschten Ordnung und Entwicklung lediglich die der Hauptnutzung Fabrikverkaufszentrum dienenden Nebenfunktionen zu platzieren. Dies umfasst im Wesentlichen Anlagen für Stellplätze sowie funktionale Ergänzungen zur Handelsnutzung. Von einiger Bedeutung sind dabei Gastronomiebetriebe mit funktionalem Bezug zur Handelseinrichtung, die jedoch wegen einer allgemeinen Zugänglichkeit außerhalb eines abgegrenzten Betriebsgeländes positioniert werden sollen. Parkplätze und Parkflächen gelten oft als reine Funktionsbereiche und haben meist wenig Aufenthaltsqualität. Durch die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften wird die Attraktivität der Parkfläche in Teilbereichen deutlich gesteigert.

Statt als reiner Abstellort für Fahrzeuge werden diese Flächen ebenfalls zu Aufenthaltsbereich und Teil des Erlebnisstandorts FOC. Die Kombination von Parkflächen und Verpflegungsangeboten fördert die effiziente Nutzung der ansonsten monofunktionalen Flächen.

Die gastronomischen Einrichtungen haben ebenfalls das Potenzial, auch als Anlaufpunkt für Durchreisende zu dienen. Die Nähe zur Landstraße ermöglicht es, Reisende und Ausflügler anzusprechen, die nicht unbedingt das Outlet-Center besuchen möchten, aber dennoch von den gastronomischen Angeboten profitieren wollen. Dies erhöht die Funktionalität des gesamten Standorts. Städtebaulich wird so eine Verbindung zwischen Infrastruktur (Parkflächen) und Dienstleistungsangeboten hergestellt, was zur effizienteren Nutzung der Gesamtanlage beiträgt. Der plangebende ZEF und der Grund-

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

stückseigentümer beabsichtigen im Bereich des Sonstigen Sondergebiets SO 1.2, die Reglementierung der gastronomischen Angebote hinsichtlich Anzahl und Flächengröße im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB festzulegen.

Im Baugebiet SO 1.2 ist die Errichtung und der Betrieb von Einzelhandelseinrichtungen jeglicher Art – unbeschadet ihrer Flächengröße gem. Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO – infolge der Nichtlistung unter dem Katalog der Allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen. Es ist auch kein Rahmen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben.

Anlagen für Zugangskontrollen/Sicherheitskontrollen, Einfriedungen und Zufahrten, oberirdische Stellplätze und Garagen sowie ergänzend Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf Dächern und an Fassaden der vorgenannten Anlagen sowie Technische Nebenanlagen – auch solche im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO - und sonstige untergeordnete Anlagen dienen dem ordnungsgemäße Betriebsablauf des FOC. Sie sind zulässig, soweit ein funktionaler Bezug zur Hauptnutzung besteht.

7.3 Zweckbestimmung Sondergebiet SO 2– „Freizeit- und Erlebnisbereich/ Informations- und Leitstelle“ (TF Ziffer 1.2)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO wird das Baugebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnisbereich/ Informations- und Leitstelle“ als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Die Festsetzung des SO 2 „Freizeit- und Erlebnisbereich/ Informations- und Leitstelle“ dient der konzeptgetreuen Umsetzung des Vier-Säulen-Konzeptes und nimmt eine Trennung zwischen Hersteller-Direktverkaufszentrum und Freizeitnutzungen vor.

Die Zweckbestimmung des geplanten Sondergebietes „Freizeit- und Erlebnisbereich/ Informations- und Leitstelle“ wird wie folgt bestimmt:

Das Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnisbereich/Informations- und Leitstelle“ wird als Sonstiges Sondergebiet (SO 2) festgesetzt und dient der Unterbringung von Infopoints, Freizeiteinrichtungen, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie der Unterbringung sonstiger Betriebe, Einrichtungen und Anlagen.

7.4 Allgemeiner Zulässigkeitsrahmen zur Art der baulichen Nutzung – Teilgebiet SO 2 „Freizeit- und Erlebnisbereich/ Informations- und Leitstelle“ (TF Ziffer 1.2.1)

Der Allgemeine Zulässigkeitsrahmen wird gem. Textfestsetzung 1.2.1 wie folgt bestimmt:

Allgemein zulässig sind:

a) Infopoints
b) Anlagen für sportliche Zwecke sowie diesem Zweck dienender Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 60 m²
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
d) Büro- und Verwaltungsgebäude
e) Schank- und Speisewirtschaften
f) Gebäude und Räume für freie Berufe
g) Vergnügungsstätten mit Ausnahme solcher, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Spielhallen, Wettbüros, Casinos, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows und vergleichbare Vergnügungsstätten aus dem Bereich Erotik

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

h) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf Dächern und an Fassaden der vorgenannten Anlagen
i) Technische Nebenanlagen – auch solche im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO - und sonstige untergeordnete Anlagen, soweit ein funktionaler Bezug zur Hauptnutzung besteht.

Dieser Teil des Plangebietes übernimmt wegen der vom ZEF beabsichtigten Städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie vornehmlich aus Gründen der Lage an der grenzüberschreitenden L 700 die Aufgabe eine städtebaulich funktionale Ergänzung der Handelsnutzungen sowie eine aus Lothringen kommend wirksame „Adresse“ zu markieren. Mit diesem Hintergrund verfolgt der plangebende ZEF den für diesen Bereich maßgeblichen Baubestand und seine Nutzung (Eissporthalle für Vereinssport und Jedermann) einschließlich zugehöriger Gastronomie planungsrechtlich zu sichern.

Ziel ist es, zusammen mit den Nutzungsbereichen des Fabrikverkaufszentrums Zweibrücken eine fernwirksame touristische Gesamtdestination zur Förderung der Wirtschaftsregion zu etablieren (vgl. „Vier-Säulen-Konzept“ in Kapitel 1.2). Ausweislich geführter Fachbegutachtung der regionalwirtschaftlichen und touristischen Effekte (vgl. Anlage 12) stärken sich die Handelsfunktion, das Stadtzentrum von Zweibrücken und ebendiese auf dem Flugplatzareal ansässige Bereich für Freizeit- und Erlebnis wechselseitig.

Die im Baugebiet SO 2 als zulässig geplanten Anlagen und Einrichtungen entsprechen hinsichtlich der Ziffern a-f den bislang getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan des ZEF: „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A). [51] Die getroffenen / übernommenen Festsetzungen sichern den Bestand.

Im Baugebiet SO 2 ist die Errichtung und der Betrieb von Einzelhandelseinrichtungen jeglicher Art – unbeschadet ihrer Flächengröße gem. Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO – infolge der Nichtlistung unter dem Katalog der Allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind gemäß TF Ziffer 1.2.1 lit. b) Anlagen für sportliche Zwecke sowie diesem Zweck dienender Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 60 m².

Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des im Sonstigen Sondergebiet 2 „Freizeit- und Erlebnisbereich/Informations- und Leitstelle“ vorhandenen, der bestehenden Eissporthalle funktional untergeordneten Einzelhandels. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass ein kleinteiliger, ausschließlich auf den Bedarf der Nutzerinnen und Nutzer der Eishalle ausgerichteter Einzelhandel (insbesondere Verkauf von sportbezogenen Artikeln, Zubehör und Verbrauchsgütern) vorhanden ist. Diese Nutzung ist für den Betrieb und die Attraktivität der sportlichen Anlage funktional sinnvoll und städtebaulich verträglich, soll jedoch in ihrem Umfang klar begrenzt und von sonstigem, gebietsfremdem Einzelhandel abgegrenzt werden.

Durch die Beschränkung auf den bestehenden, untergeordneten Einzelhandel und die Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt höchstens 60 m² wird gewährleistet, dass keine zusätzliche, eigenständige oder zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung entsteht und damit weder die Ziele der Steuerung des großflächigen Einzelhandels noch die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. Die Regelung stellt sicher, dass das Sondergebiet weiterhin vorrangig dem Freizeit- und Sportbetrieb (Eissporthalle) dient und nicht in seiner städtebaulichen Prägung in Richtung eines allgemeinen oder spezialisierten Einzelhandelsstandorts überformt wird.

Städtebaulich ordnet die Festsetzung damit die vorhandene Nutzung in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes ein und verhindert eine schleichende Nutzungsverschiebung. Sie ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung erforderlich und zugleich verhältnismäßig, da der funktional notwendige Bestand gesichert, eine Erweiterung oder Neuansiedlung darüber hinaus aber ausdrücklich ausgeschlossen wird.

51 Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A), rechtkräftig seit 22.12.2003.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Es ist auch kein Rahmen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben. Somit wurde der Katalog der zulässigen Nutzungen im Vergleich zum Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) eingeschränkt. Der plangebende ZEF vollzieht diese Einschränkung unter Würdigung der Nebenbestimmung Nr.1 des Zielabweichungsbescheid vom 31.08.2023, der besagt, dass die Gesamtverkaufsfläche durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung auf maximal 29.500 m² begrenzt werden sollen. Das FOC wird diese Obergrenze durch die geplante Erweiterung in Zukunft voll ausnutzen. Der plangebende ZEF beabsichtigt deshalb, im räumlichen Zusammenhang des FOC keine weiteren Flächen für Fabrikverkaufszentren mehr zuzulassen, damit die Raumverträglichkeit gewahrt bleibt. Im Rahmen der ursprünglichen Planung war die Errichtung eines Fabrikverkaufszentrums im Bereich des Sonstigen Sondergebiets SO 2 faktisch möglich. Durch die Modifikation der Festsetzung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan wird die Errichtung eines FOC ausgeschlossen. Die Einschränkung von Einzelhandelseinrichtungen betont ebenfalls die Funktion des Gebiets als „Freizeit und Erlebnisbereich“ (vgl. „Vier-Säulen-Konzept“ in Kapitel 1.2). Die gegenüber der Bestandsfestsetzung hier getroffene Zulassungsbeschränkung ist auch unter Berücksichtigung von § 39 ff. BauGB ohne Belang und städtebaulich geboten.

Die im Baugebiet im weiteren als zulässig geplanten Vergnügungsstätten sind in ihrer Zulässigkeit insoweit beschränkt, als das solche, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten, Wettbüros, Casinos, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows und vergleichbare Vergnügungsstätten aus dem Bereich Erotik, ausgeschlossen sind. Die vorgenommene Zulassungspräzisierung dient insgesamt der Schaffung einer Destination für alle Altersklassen auch in Ergänzung des im Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken getragenen Qualitäts- und Markenanspruch.

Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe spielen eine zentrale Rolle bei der Schaffung eines umfassenden Freizeit- und Erlebnisangebots. Die Kombination von Freizeitaktivitäten, Einkaufen und Erholung durch Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten schafft ein ganzheitliches Erlebnis für Besucher. Ein solcher umfassender Erlebnisbereich spricht nicht nur Tagesgäste, sondern auch Touristen an, die für mehrere Tage in der Region bleiben wollen. Der wirtschaftliche Nutzen für die gesamte Region wird durch die Kombination von Shopping, Freizeit und Gastronomie erhöht, und das Outlet-Center profitiert von der höheren Besucherfrequenz, die durch den Freizeitbereich und die Übernachtungsmöglichkeiten erzeugt wird.

Der Zweckverband sieht insgesamt die Notwendigkeit, unterhalb der Schwelle raumordnerisch bedeutsamer Vorhaben weitere Nutzungen planungsrechtlich vorzusehen, die eine zivile Wiedernutzung der ehemaligen Militärbrache im Sinne des „4-Säulen-Models“ ermöglichen. Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude und Räume für freie Berufe dienen auch der städtebaulich erwünschten Nutzungsmischung, um die Integration von Arbeiten, Erholen und Einkaufen am Standort zu fördern. Diese Nutzungsmischung macht das Gebiet langfristig stabil und attraktiv für unterschiedliche Nutzergruppen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung sind durch diese Nutzungen nicht zu erwarten.

Die Zulassung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf Dächern und an Fassaden der vorgenannten Anlagen und die Technische Nebenanlagen – auch solcher im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO - und sonstige untergeordnete Anlagen, soweit ein funktionaler Bezug zur Hauptnutzung besteht, dienen der umweltorientierten klimaangepassten Bauleitplanung.

7.5 Ausnahmsweiser Zulässigkeitsrahmen zur Art der baulichen Nutzung – Teilgebiet SO 2 „Freizeit- und Erlebnisbereich“ (TF Ziffer 1.2.2)

Der ausnahmsweise Zulässigkeitsrahmen wird gem. Textfestsetzung 1.2.2 wie folgt bestimmt:

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Ausnahmsweise zulässig sind:

a) Sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der dort genannten Lagerhäuser und Lagerplätze und Wettannahmestellen
b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
c) Tankstellen

Die im Sonstigen Sondergebiet SO 2 als ausnahmsweise zulässig geplanten Anlagen und Einrichtungen entsprechen hinsichtlich der Ziffern a-c den bislang getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan des ZEF: „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A). Die getroffenen / übernommenen Festsetzungen sichern den Bestand.

Hinsichtlich Ziffer a wird die Präzisierung auf solche Gewerbebetriebe vorgenommen, die ihrerseits gem. Störgradsystematik solchen Betrieben zuzuordnen sind, die in Gewerbegebiete gem. § 8 Abs. 1 und 3 BauNVO zulässig und insoweit nicht erheblich belästigend sind.

Der Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätze im SO2 erfolgt aus klaren städtebaulichen Erwägungen. Aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum hochfrequentierten und qualitativ hochwertig ausgebildeten Fashion Outlet Center (FOC) sind derartige Nutzungen mit den angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Lagerflächen bringen typischerweise erhebliche funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen mit sich. Hierzu zählen großflächige, meist wenig gestaltete Außenbereiche, ein erhöhtes Aufkommen an Liefer- und Abholverkehren, Störungen durch Rangierbewegungen, Sichtbeeinträchtigungen durch abgestellte Container, Paletten oder Fahrzeuge sowie oftmals eine insgesamt wenig adressbildende und teils ungepflegt wirkende Außenwirkung.

Darüber hinaus verfolgt der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) im gesamten Konversionsraum des ehemaligen Militärgeländes eine dahingehend einheitliche städtebauliche Entwicklungsstrategie: Es bleiben Nutzungen ausgeschlossen (z. B. Lagerhäuser, Lagerflächen), die sich städtebaulich in den Bereich um das "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" nicht einpassen und in der Regel kaum Arbeitsplätze schaffen. Es sollen Betriebe angesiedelt werden, die sich auch architektonisch in das hochwertige Umfeld einfügen. Der grundsätzliche Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen stellt hierbei eine zentrale Zielvorstellung des Zweckverbandes dar und findet sich konsequent auch in den weiteren Bebauungsplänen des Flughafen-Areals wieder (u.a. Bebauungsplan „Flugplatz Mitte 1. Änderung“, Bebauungsplan „Flugplatz Süd - Luftfahrt 1. Änderung“, Bebauungsplan „Umfeld DOZ 1. Änderung“). Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass sich in diesem Teilbereich keine Nutzungen etablieren, die den angestrebten Charakter eines hochwertigen, besucherorientierten und städtebaulich geordneten Umfelds beeinträchtigen würden.

Die Regelung dient somit der Sicherung eines qualitätsvollen Erscheinungsbildes, der Vermeidung städtebaulicher Konflikte und der Ausrichtung des Gebietes auf publikumsaffine, adressbildende und miteinander verträgliche Nutzungen.

Im Hinblick auf die ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe, die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erfasst die Regelung Nutzungen, die im Einzelfall für das Areal von Bedeutung sein können und von denen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Wettannahmestellen werden ausgeschlossen, da sie den angestrebten städtebaulichen Entwicklungszielen des Gebietes widersprechen und keine funktionale oder konzeptionelle Zuordnung zu den vorgesehenen Nutzungen aufweisen. Ihre Zulassung würde die gebietsbezogene Nutzungsstruktur beeinträchtigen und steht daher nicht im Einklang mit den Planungszielen.

Entsprechend bedürfen die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen einer einzelfallbezogenen Beurteilung. Tankstellen können durch Beleuchtung, Lieferverkehre, Betriebszeiten und ihre verkehrsorientierte Ausrichtung das Umfeld erheblich beeinflussen. Die Einzelfallprüfung stellt sicher, dass nur

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

solche Vorhaben zugelassen werden, die sich störungsfrei einfügen, das hochwertige Umfeld nicht beeinträchtigen und dem städtebaulichen Leitbild des ZEF entsprechen.

7.6 Maß der baulichen Nutzung TF Ziffer 2)

7.6.1 Grundflächenzahl (TF Ziffer 2.1)

Im Bebauungsplan wird für alle Bereiche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 für das gesamte Plangebiet wird die Orientierungsgrenze, die im § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, ausgeschöpft.

Damit ist eine sehr weitreichende Ausnutzung der Flächen des Plangebietes möglich. Da das Plangebiet früher teilweise für militärische Zwecke genutzt worden ist, bestehen bereits Versiegelungen, aber auch Bodenverunreinigungen. Mit der Wiedernutzung der Militärbrache und in Folge der höheren Ausnutzbarkeit des Standortes wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich verringert.

Der hohe Versiegelungsgrad des Bodens, der durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 entstehen kann, wurde bei der Ermittlung der möglichen Auswirkungen der im Bebauungsplan als zulässig vorgesehenen Nutzungen zugrunde gelegt.

Die in den geplanten Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 als zulässig vorgesehenen Nutzungen "Hersteller-Direktverkaufszentrum“ für Markenartikel, Erlebniseinrichtungen, Freizeiteinrichtungen und sonstigen Anlagen benötigen aufgrund ihrer Angebotsstruktur ebenerdige Verkaufseinrichtungen und zahlreiche Stellplätze mit erheblichem Flächenbedarf.

Diese Flächen werden in der Regel versiegelt. Es ist daher eine GRZ von 0,8 für die Verwirklichung der Gebäude sowie der Stellplätze, der Zufahrten und der sonstigen Anlagen erforderlich.

Durch die Festsetzung wird den spezifischen Anforderungen an die Flächennutzung in einem großflächigen Sondergebiet für Fabrikverkaufszentren sowie Freizeit- und Erlebnisbereichen Rechnung getragen.

7.6.2 Geschossfläche (GF) (TF Ziffer 2.2)

Für den mit SO 1.1 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf max. 90.000 m² festgesetzt. Für den mit SO 1.2 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf max. 2.400 m² festgesetzt. Für den mit SO 2 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf max. 20.000 m² festgesetzt.

Mit der Festsetzung der zulässigen Geschossfläche in den einzelnen Bereichen wird der gemäß § 17 BauNVO aufgeführte Orientierungswert einer maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 jeweils unterschritten.

Die Festsetzung dient dem Ziel, zum einen im Sondergebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die im Raumordnungsverfahren beantragten Nutzungen zuzulassen und zum anderen den vorhandenen Bestand zu sichern und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten zu offerieren.

In dem mit SO 1.1 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf 90.000 m² festgesetzt. Diese setzt sich zusammen aus der Geschossfläche für das bestehende Factory-Outlet-Center (FOC) und die geplante Erweiterung für Gebäude und Überdachungen von Wegen zwischen den einzelnen Verkaufsläden sowie ggf. für überdachte Parkhäuser und Schank- und Speisewirtschaften.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Für den mit SO 1.2 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf max. 2.400 m² festgesetzt. Hierunter sind lediglich die zulässigen Schank- und Speisewirtschaften zu subsumieren. Näheres zur räumlichen Lage sowie der tatsächlichen Größe der Gastronomiebetriebe wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem plangebenden ZEF und dem Vorhabenträger geregelt.

In dem mit SO 2 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf 20.000 m² festgesetzt. Diese setzt sich zusammen aus ca. 12.000 m² Geschossfläche der vorhandenen Eishalle und weiteren baulichen Reserven.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird jedoch nicht nur der Zweck verfolgt, die im Raumordnungsverfahren aufgrund ihrer Raumbedeutsamkeit untersuchten Nutzungen, Anlagen und Betriebe planungsrechtlich zu sichern. Es sollen ggf. andere Anlagen und Betriebe, die der funktionalen Ergänzung dienen, realisiert werden können. Das betrifft notwendige Büro- und Verwaltungsgebäude, Sportanlagen, Beherbergungsbetriebe sowie die sonstigen zur Art der baulichen Nutzung aufgeführten Betriebe und Anlagen. Klarstellend ist festzuhalten, dass nach Rücksprache mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen im Sinne des Landessolargesetz – LSolarG nicht auf die maximal zulässige Geschossfläche angerechnet werden.

Der plangebende ZEF strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne einer Angebotsplanungen auch an, die zivile Wiedernutzung längerfristig zu sichern und nicht ausschließlich auf die von der Investorengruppe vorgetragenen Nutzungsabsichten in dem maximalen Ausbauzustand zu stützen. Auch mit dem Vollzug der planungsrechtlichen Regelungen zum Factory-Outlet-Center (FOC) und zum Erlebniskauf sowie der konzepttreuen Verwirklichung der Vorhaben besteht die Möglichkeit, dass Teilflächen des Baugebiets nicht belegt sein werden.

Der ZEF sieht daher die Notwendigkeit, unterhalb der Schwelle raumordnerisch bedeutsamer Vorhaben weitere Nutzungen planungsrechtlich vorzusehen, die eine zivile Wiedernutzung der ehemaligen Militärbrache ermöglichen.

7.6.3 Höhe der baulichen Anlagen (TF Ziffer 2.3)

Die Planung hat aufgrund ihres räumlichen Umfangs und der zulässigen Bauhöhen eine räumliche Fernwirkung. Mit der geplanten Bebauung wird das Areal sinnvoll nachverdichtet und städtebaulich betrachtet arrondiert.

In den Textfestsetzungen zu Nr. 2.3 wird die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt: Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird für das Plangebiet eine Höhe von 342,20 Meter über Normalhöhennull festgesetzt.

In dem mit SO 1.1 und SO 1.2 gekennzeichneten Bereich kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Höhe von bis zu 18 m für bauliche Anlagen als deren Oberkante auf bis zu 2 % der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 30 m. Besondere Tragkonstruktionen (Pylone o.ä.) können unter Beachtung der Hindernisfreiheit des Verkehrslandeplatzes Zweibrücken (Bauschutzbereich) auch darüber hinausragend ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Belange des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt sind. Besondere Tragkonstruktionen (Pylone o.ä.) sind unter Beachtung der Hindernisfreiheit des Verkehrslandeplatzes Zweibrücken (Bauschutzbereich) auch darüber hinausragend ausnahmsweise zulässig, soweit die Belange des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt sind.

Für den mit SO 2 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird die Höhe der baulichen Anlagen als deren Oberkante auf bis zu 30 m festgesetzt. Die Belange des Richtfunks sind zu beachten.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe von 18 m für den gesamten Geltungsbereich wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO hinsichtlich der Baumassenzahl grundsätzlich eingehalten.

Soweit es im Zuge der Zulassung von weiteren Dachaufbauten etwaig zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der Baumassenzahl von 10,0 kommt, ist dies planerisch gewollt und städtebaulich vertretbar, da es sich um Dachaufbauten und untergeordnete Nebenanlagen handelt, die für den Betrieb der zulässigen Nutzungen technisch benötigt werden.

Es werden wegen der Plangebietsgröße die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind bei der Ermittlung der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfasst worden. Weitergehende nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Besondere Tragkonstruktionen dürfen jeweils auch über die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen hinaus errichtet werden, soweit dies unter Beachtung der Hindernisfreiheit des Verkehrslandeplatzes Zweibrücken (Bauschutzbereich) genehmigungsfähig ist. Solche Einrichtungen werden gemäß § 21 Abs. 2 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Baumasse nicht mitgerechnet.

Durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 18 m wird den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes entsprochen.

Der durch diese Höhe der baulichen Anlagen dennoch eintretende Eingriff in das Landschaftsbild wurde bei der Landschaftsbildbewertung erfasst und als vertretbar/ausgleichbar bewertet. Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen dient auch den Forderungen für den Betrieb des Verkehrslandeplatzes.

Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 18 m, bzw. in dem als SO 2 gekennzeichneten Bereich auf 30 m, dient der städtebaulichen vertikalen Gliederung des Gebiets. Sie dient auch den Belangen der Wirtschaft. Mit der Festsetzung der Regelhöhe der baulichen Anlagen auf 18 m wird für die Verwirklichung von baulichen Anlagen für das Factory-Outlet-Center (FOC) für Markenartikel, für Erlebniskauf, für Erlebniseinrichtungen, und Freizeiteinrichtungen der notwendige Spielraum zur baulichen Ausführung eröffnet.

Bauliche Anlagen der genannten Art können in der Regel innerhalb der festgesetzten Höhe errichtet werden. Die Höhe von 18 m erlaubt andererseits aber auch die Verwirklichung anderer Nutzungen.

So sind bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3 m Gebäude mit 6 Vollgeschossen, z.B. als Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für freie Berufe sowie für Beherbergungsbetriebe, möglich. Dies dient auch dem städtebaulichen Ziel, das Gebiet baulich-vertikal zu strukturieren.

In dem mit SO 2 gekennzeichneten Bereich sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 30 m zulässig. Die größere zulässige Höhe dient dem städtebaulichen Ziel, das Gebiet baulich zu gliedern und strukturell unverwechselbar zu gestalten. Dies soll erreicht werden, indem an dem Schnittpunkt der verlängerten Linien aus den Nutzungen Fabrikverkaufszentrum und Freizeit/Erlebnis eine städtebauliche Dominante zulässig ist, die die funktionale und räumliche Verbindung der einzelnen Nutzungen als Teil des Gesamtkonzepts der Konversion der Militärbrache symbolisiert. Besondere Tragkonstruktionen (Pylone o. ä.) sind unter Beachtung der Hindernisfreiheit des Verkehrslandeplatzes Zweibrücken (Bauschutzbereich) auch darüber hinausragend zulässig.

7.7 Bauweise (TF Ziffer 3)

Die Bauweise wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO gemäß textlichen Festsetzungen wie folgt festgelegt.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Im Sondergebiet ist die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, wobei Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Neben Baugrenzen- und Gebäudehöhenfestsetzungen ist die Festsetzung der Bauweise für die Strukturierung des Plangebietes sowie die Ausformung der zulässigen – sehr großformatig geplanten baulichen Anlagen - von zentraler Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den städtebaulichen Gesamteindruck; ebenso auch um eine spannungsvolle Raumfolge zu erzeugen und um einen abwechslungsreichen Städtebau zu sichern bzw. zu ermöglichen.

7.8 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (TF Ziffer 4)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Mit diesem Hintergrund verfolgt der plangebende ZEF das Planprinzip der Einräumung hoher Flexibilität durch die Vorgabe von notwendigen städtebaulich rahmensetzenden Belangen in Bezug auf das umzusetzende Maß der baulichen Nutzung, die aber Raum für eine konkretisierende Ausfüllung lassen. Durch die festgesetzten Baufenster wird im Plangebiet eine möglichst weitreichende Flexibilität für die Verwirklichung der als zulässig geplanten Nutzungen angestrebt.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen insoweit die Bestandsbebauung und gewährleisten damit ein verträgliches Einfügen der zukünftigen Bebauung in das Bild eines gesamthaften Handels- und Erlebnisstandortes, der seinerseits maßgeblich und planerisch gewollt das Orts- und Landschaftsbild der Standortgemeinde prägt.

7.9 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (TF Ziffer 5)

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO gemäß textlichen Festsetzungen wie folgt festgelegt:

Flächen für Nebenanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet mit den Teilbereichen SO 1.1, SO 1.2 und das Sonstige Sondergebiet SO 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 Abs. 1 bis 3 BauNVO). Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit ST gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze auch in Form von Hochgaragen zulässig.

Zuwegungen und Einfahrten können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die flexibel festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten eine ausreichende Fläche zur Unterbringung der vorgenannten Anlagen.

Die Beschränkung der Nebenanlagen auf, die durch Baugrenzen definierten, überbaubaren Grundstücksflächen dient der Freihaltung von ca. 20 % unversiegelter Teile des Plangebietes und damit unmittelbar und mittelbar der Bewahrung anteiliger natürlicher Boden- und Klimafunktionen. Auch wird durch diese Festsetzung aus städtebaulichen Gründen ein geordnetes Orts- und Landschaftsbild inkl. eindeutiger Silhouette zum öffentlichen Straßenraum hin gesichert.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Der Ausschluss von Nebenanlagen für Kleintierhaltung begründet sich aus der Gebietsart eines Factory-Outlet-Center (FOC) in seiner Eigenschaft als überregional wirksamer qualitätsorientierter Handelsstandort.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient der städtebaulichen Ordnung des Gebietes. Dadurch wird gewährleistet, dass die notwendigen Parkierungsanlagen unmittelbar den jeweiligen Nutzungen zugeordnet sind und sich gestalterisch einfügen.

Die in der Planzeichnung mit ST gekennzeichneten Bereiche ermöglichen darüber hinaus perspektivisch die Errichtung von Stellplätzen in Form von Hochgaragen. Dies trägt dem erhöhten Parkraumbedarf im Umfeld des Fashion Outlet Centers Rechnung und erlaubt eine platzsparende, geordnete Unterbringung größerer Stellplatzkontingente, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Die Möglichkeit, Zuwegungen und Einfahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen, ermöglicht optimale Verkehrsführungen, abgestimmte Anliefer- und Zufahrtslösungen sowie eine konfliktfreie Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Insgesamt sichern die Festsetzungen eine geordnete, funktionsgerechte und flächensparende Parkierungs- und Erschließungsstruktur im Plangebiet.

7.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (TF Ziffer 6)

Zur Sicherung der vorhandenen technischen Infrastruktur wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB für die Leitungsträgermaste Nr. 802659, Nr. 802660 und Nr. 802661 der bestehenden 20-kV-Mittelspannungsfreileitung jeweils ein Freihaltebereich mit einem Radius von 8,0 m festgesetzt.

Diese Festsetzung dient dem dauerhaften Schutz und der Funktionsfähigkeit der elektrischen Freileitungsanlage. Innerhalb dieser Bereiche ist eine Bebauung unzulässig; ebenso sind alle Maßnahmen ausgeschlossen, die den Bestand, die Zugänglichkeit oder die Standsicherheit der Leitungstragmasten beeinträchtigen könnten. Als leitungsgefährdende Maßnahmen gelten insbesondere die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, Einfriedungen, Zufahrten, Abgrabungen, Aufschüttungen oder Anpflanzungen höherer Vegetation sowie alle ober- und unterirdischen Eingriffe, die sich nachteilig auf die Standsicherheit oder Wartungsmöglichkeit der Leitung auswirken könnten.

Die Freihaltebereiche gewährleisten, dass die für den Betrieb, die Instandhaltung und den Erneuerungsbedarf der Leitung erforderlichen Sicherheits- und Arbeitsräume dauerhaft zur Verfügung stehen. Gleichzeitig werden Gefährdungen von Personen und Sachgütern infolge unzulässiger Annäherungen an die elektrische Anlage vermieden.

Die Festsetzung erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen und berücksichtigt dessen technischen Sicherheitsanforderungen. Sie ist erforderlich, um den ordnungsgemäßen Betrieb der Versorgungsleitung sicherzustellen und Beeinträchtigungen der Energieversorgung zu verhindern.

7.11 Verkehrsflächen (TF Ziffer 7)

Die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt und als Ziffer 7.1 textlich festgesetzt (vgl. Abbildung 48). Die Verkehrsflächen umfassen alle für die Errichtung der Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen einschließlich der Fahrbahnflächen, Nebenflächen, Böschungen, Überbrückungen, Unterfahrungen, Abgrabungen, Aufschüttungen sowie die den Verkehrsanlagen zugeordneten Flächen für die Rück-

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

haltung, Behandlung und Versickerung von Niederschlagswässern. In der Abbildung 48 sind die festgesetzten Straßenverkehrsflächen differenziert nach den Textlichen Festsetzungen dargestellt. Darüber hinaus dient die als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Verkehr“ festgesetzte Fläche der Sicherung der Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke.

Die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (6) BauGB sichern zunächst die im Bestand vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der BAB 8, der L700 und der L480 durch eine nachrichtliche Übernahme bereits genehmigter Verkehrsanlagen (Ziffer 7.3 der textlichen Festsetzungen). Die L 480 und die L 700 sowie die weiteren Zufahrten in die Bauflächen des Plangebietes werden gemeinsam mit dem bereits realisierten „Londoner Bogen“ und dem „Prager Ring“ in ihrem tatsächlichen Verlauf planungsrechtlich gesichert. Der plangebende ZEF nutzt die hier vorliegende umfassende Änderung der aktuell rechtskräftigen Bauleitplanung, um den realen Verlauf der Verkehrstrassen planungsrechtlich zu sichern. Die genannten Verkehrsanlagen haben sich zu großen Teilen nur bedingt auf Basis der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der Vergangenheit entwickelt.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird gewährleistet, dass die durch die geplanten Nutzungen erzeugten Verkehrsmengen im Sinne einer gesicherten Erschließung auf das überörtliche Verkehrsnetz von Landesstraßen und Bundesautobahn abfließen können.

Weiterhin werden neu und ersatzweise infolge des Erfordernisses einer Fahrbahnerweiterung in Verbindung mit einer Lichtsignalanlagen im Schnittpunkt der Ausfahrten Nord und Süd von der BAB 8 auf die L 480 („BAB Anschlussstelle Contwig) neu zu errichtende Verkehrsflächen im erforderlichen Umfang zeichnerisch festgesetzt. Hiervon betroffen sind die baulichen Anpassungen der Knoten Nord und Süd im Bereich der Auf- und Abfahrten der BAB 8. Mit den vorgenommenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass das geplante äußere Erschließungssystem umgesetzt werden kann und das Vorhabengebiet an die öffentliche Erschließung ausreichend und leistungsfähig angebunden ist.

Die wesentliche Änderung von Bundes- und Landesstraßen bedarf gem. § 17 FStrG bzw. § 5 LStrG Rheinland-Pfalz einer Planfeststellung, welche gem. § 9 BauGB durch einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan ersetzt werden kann. Diese Bestimmungen finden Einklang in die Textlichen Festsetzungen Ziffer 7.2.

Dementsprechend werden neben der Planzeichnung des Bebauungsplans die planfeststellungsersetzenden Inhalte des Bebauungsplans in ihrer technischen, funktionalen und räumlich-baulichen Ausformung im Beiplan Verkehrsanlagen materiell näher als Straßenbauentwurf spezifiziert. Der Beiplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und unterliegt allen seinen sonstigen Regelungen und Festsetzungen.

Die in den nachfolgenden Beikarten dargestellten drei planfeststellungsersetzenden Teilbereiche wurden hinsichtlich der Straßen- und Entwässerungsanlagen mit den Mitteln des BauGB in die Bauleitplanung überführt und somit planungsrechtlich gesichert.

Die räumliche Abgrenzung derjenigen Verkehrsflächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan aus sich heraus rechtswirksam festgesetzt werden und derjenigen Verkehrsflächen, für die der Bebauungsplan infolge nicht-kommunaler Baulast eine planfeststellungsersetzende Wirkung begründet, sind in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt.

Grundlage für die Objektplanung Straßenbau ist eine gestufte Verkehrsuntersuchung des plangebenden ZEF im Benehmen mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz und der Autobahngesellschaft des Bundes. Die Validität der Verkehrsuntersuchung liegt aus Sicht des plangebenden ZEF auf der in Bezug zur Dimensionierung der Verkehrsanlagen rechnerisch nachvollziehbarem Ausgangspunkt und wurde von den zuständigen Straßenbaubehörden geprüft und genehmigt.

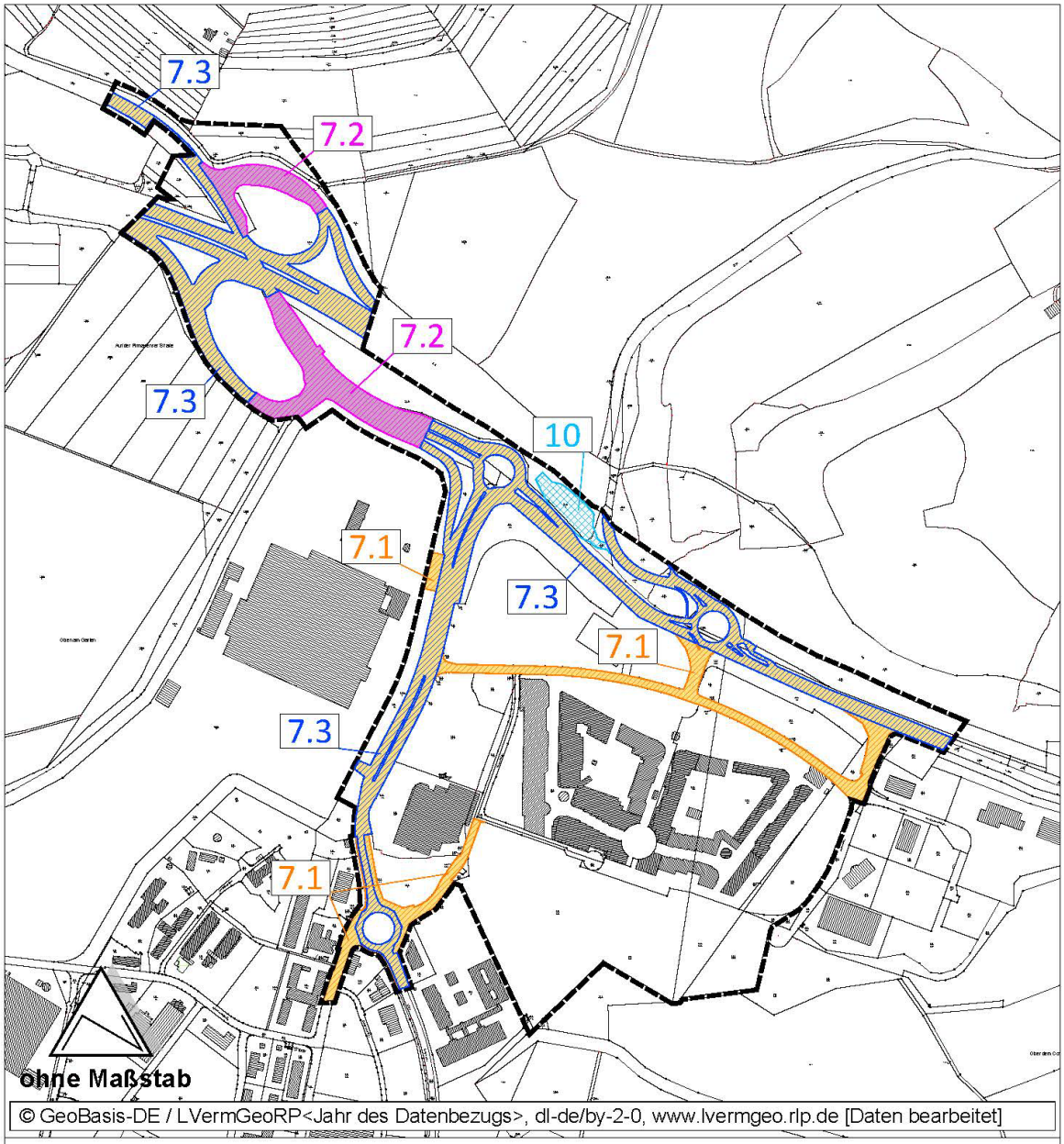
Auf dieser Grundlage unter Berücksichtigung der Bestandsverkehre und der Zusatzverkehre des Plangebietes – abgeleitet nach der Methode Dr. Bosserhof – und wegen der erforderlichen räumlichen

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Ausdehnung der zum Planfeststellungsersatz anstehenden Verkehrsflächen in der zukünftigen Baulast des Bundes bzw. des Landes Rheinland-Pfalz wurde die genehmigte Straßenentwurfsplanungen der LP 1-4 ff. HOAI der vorliegenden Bauleitplanung zu Grunde gelegt.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de



Zeichenerklärung

- Umgriff Geltungsbereich
- 7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 7.2 Mit planfeststellungsersetzender Wirkung festgesetzte Verkehrsflächen und sonstige zugehörige Flächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 17 FStrG sowie § 5 LStrG
- 7.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen der BAB 8, L 700 und L 480 § 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (6) BauGB
- 10 Mit planfeststellungsersetzender Wirkung festgesetzte Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (RRB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Abbildung 48: Festgesetzte Verkehrsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (RRB) im Bebauungsplangebiet "Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken"

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

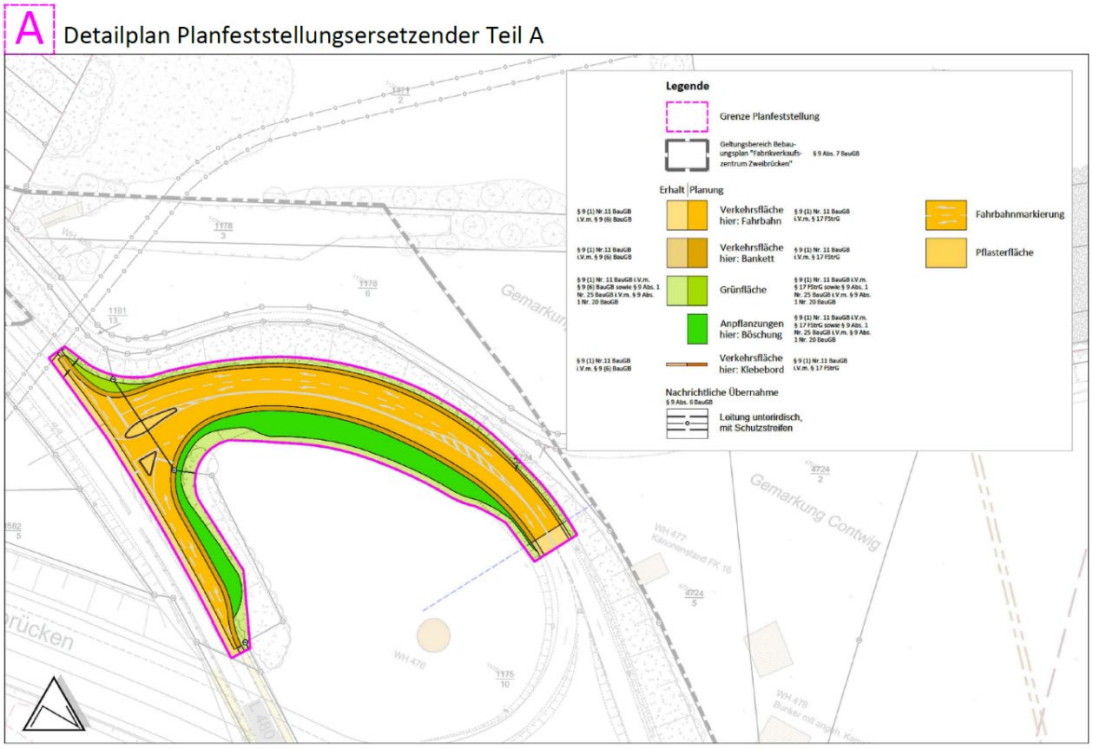


Abbildung 49: Zeichnerische Festsetzungen für den planfeststellungsersetzenden Teilbereich A „Knoten Nord“ unmaßstäblich, FIRU mbH auf Grundlage Schönhofen Ingenieure, 2025.

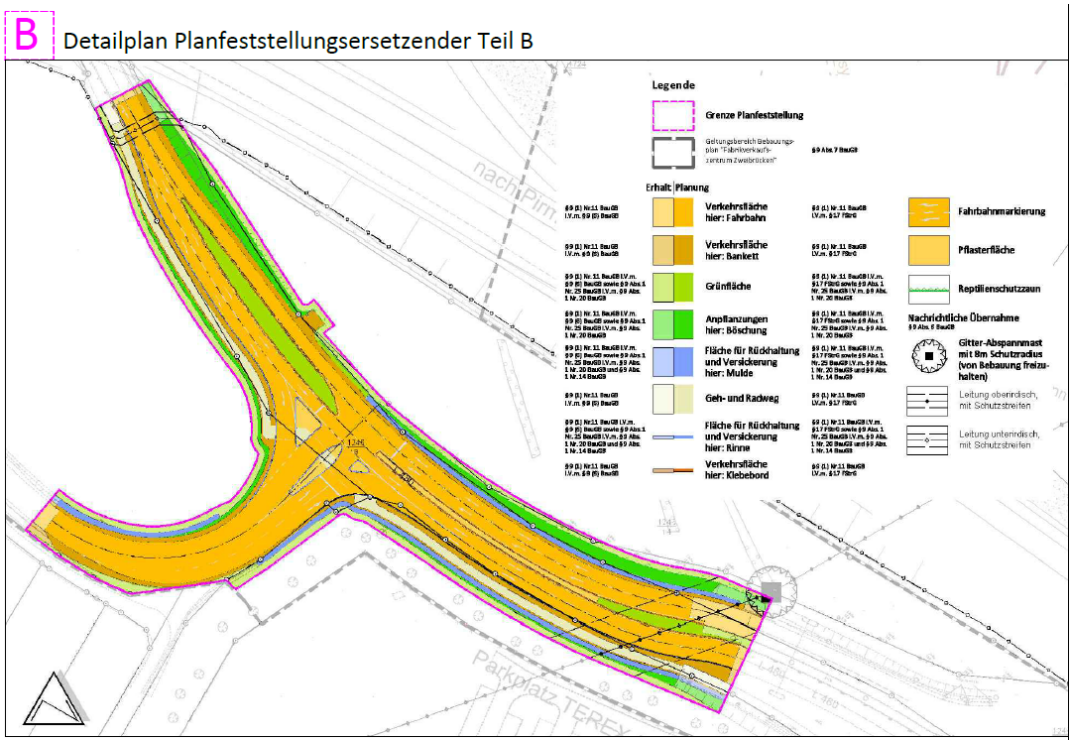


Abbildung 50: Zeichnerische Festsetzungen für den planfeststellungsersetzenden Teilbereich B „Knoten Süd“ unmaßstäblich, FIRU mbH auf Grundlage Schönhofen Ingenieure, 2026

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Parallel zum Straßenentwurf wurden die wasserrechtlichen Planunterlagen angefertigt und das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren durch den plangebenden ZEF gem. §§ 8, 12 WHG eingeleitet.

Die straßentechnischen Genehmigungsentwürfe der Knoten Nord und Süd (vgl. Anlage 6) beinhalten auf dieser Grundlage eine Trassierung sowie Höhengradienten. Der Genehmigungsentwurf umfasst im Weiteren die Ausgestaltung der Fahrbahnerweiterung, die Lichtsignalanlagen sowie die notwendigen Böschungen und Abgrabungen sowie Verkehrsgrün.

Die zum baulichen Vollzug der Verkehrsanlagen weiterhin erforderlichen Rechtsverfahren nach WHG werden – wegen der gegenüber einer originären straßenrechtlichen Planfeststellung fehlenden Konzentrationswirkung des Bebauungsplans – separat bei den zuständigen Landesbehörden eingeleitet. Sie sind Bestandteil des Beiplans Verkehrsanlagen.

Die mit der planfeststellungsersetzenden Wirkung einhergehenden Vorschriften zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung gem. § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG sind im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 4 BauGB gesondert aufgeführt und als vollständige Kompensation ausgestaltet.

Es ist mit Blick auf die als zulässig geplanten Verkehrsanlagen festzuhalten, dass es sich zwar um die wesentliche Änderung einer bestehenden Verkehrsanlage (BAB 8/Anschlussstelle und L 700), jedoch um deren lediglich kleinräumige Trassenverlegung innerhalb des gleichen landwirtschaftlichen Betroffenheitsraumes weit außerhalb angrenzender Siedlungseinheiten handelt.

Diese Verlegung führt, wie verkehrsmengenmäßig nachgewiesen, nicht zu erheblich größeren neuen Verkehrsströmen (anders als die gegenständliche Befassung des BVerwG mit der Errichtung einer neuen Bundesautobahn). Der vom BVerwG aufgestellte Prüfmaßstab zum Aspekt der angemessenen Berücksichtigung von Treibhausgasemission bei planfestgestellten Verkehrsanlagen ist durch die vorliegende Begutachtung insoweit umfassend berücksichtigt und umfasst auch die planfeststellungsersetzenden Teile des Bebauungsplans.

Darüber hinaus dient die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“ festgesetzte Fläche der Sicherung der vorhandenen Erschließung zur Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke.

7.12 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (TF Ziffer 8)

In der Planzeichnung sind Versorgungsflächen für die Stromversorgung der Baugebiete auf Basis rechtskräftiger Bebauungspläne (vgl. Kap. 4.3) festgesetzt. Die Festsetzung ist aus der vorangegangenen Bauleitplanung nachrichtlich übernommen. Die Festsetzung von Versorgungsflächen für die Stromversorgung dient der Sicherung der technischen Infrastruktur innerhalb des Plangebietes und stellt eine wesentliche Voraussetzung für die ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung dar. Die Bereitstellung ausreichender Energieversorgungsflächen gewährleistet eine stabile und zukunftsfähige Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehenen Nutzungen. Damit wird die Kontinuität der technischen Erschließung gewahrt und eine Übereinstimmung mit den bestehenden Netzinfrastrukturen sichergestellt.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

7.13 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (TF Ziffer 9)

Die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ sind durch Festsetzungen in der Planzeichnung bestimmt (vgl. Abbildung 51). Die Festsetzung ist aus der vorangegangenen Bauleitplanung (vgl. Kap. 4.3) nachrichtlich übernommen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherstellung einer geordneten, funktionsfähigen und ökologisch verträglichen Regenwasserbewirtschaftung im Zuge der geplanten Erweiterung und Arrondierung des FOC Zweibrücken. Mit der Ausweisung dieser Flächen wird gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser der neu versiegelten und umgestalteten Flächen kontrolliert zurückgehalten, gedrosselt abgeleitet.

Dies entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwässerung und trägt zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes sowie zur Stabilisierung des lokalen Wasserhaushalts bei. Innerhalb des als planfeststellungsersetzend gekennzeichneten Teilbereichs C wird eine neue Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (RRB) festgesetzt. Diese Fläche stellt einen zentralen Bestandteil des übergeordneten Entwässerungskonzepts dar, das im Rahmen der technischen Erschließung des Gesamtgebiets umgesetzt wird. Das Rückhaltebecken dient der temporären Speicherung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen und gewährleistet eine kontrollierte Ableitung in die Vorflut. Zugleich fördert es die ortsnahe Versickerung und trägt damit zur Grundwasserneubildung und zur Reduzierung der Oberflächenabflüsse bei.

Die Regenrückhaltebecken sind als begrünte Erdbecken auszubilden, um eine naturnahe Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten und die Verdunstungsleistung durch Vegetation zu fördern. Durch die Begrünung wird zugleich ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets geleistet. Zulässig sind lediglich technische Einbauten, die der Funktion des Beckens dienen, wie Zu- und Abläufe, Einrichtungen zur Erosionssicherung und Zufahrten zur Wartung. Diese werden aus wasserdurchlässigen Materialien wie Schotterrasen oder Rasengittersteinen hergestellt, um die Versickerungsfähigkeit zu erhalten und die Flächenversiegelung zu minimieren.

Die Festsetzung der Regenrückhalteflächen entspricht den übergeordneten Entwicklungszielen des Zweckverbands Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), insbesondere im Hinblick auf eine nachhaltige, ressourcenschonende und umweltverträgliche Entwicklung des Standortes. Sie trägt dazu bei, die technische Infrastruktur des erweiterten FOC funktionssicher zu gestalten, die ökologische Leistungsfähigkeit des Gebiets zu stärken und den Belangen des Klima- und Gewässerschutzes gerecht zu werden. In der Gesamtschau erfüllt die Maßnahme eine doppelte Funktion: Sie dient sowohl der geordneten Entwässerung und Hochwasservorsorge als auch der landschaftsökologischen Aufwertung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

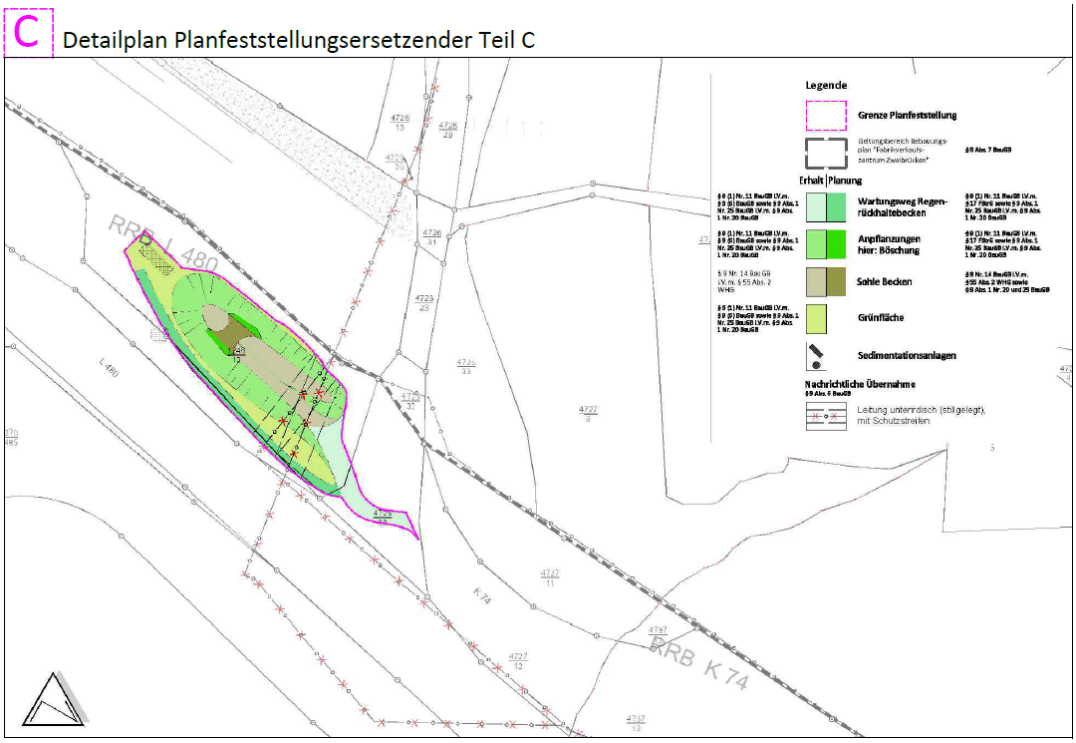


Abbildung 51: Zeichnerische Festsetzungen für den planfeststellungsersetzenden Teilbereich C „RRB L480“ unmaßstäblich, FIRU mbH auf Grundlage Schönhofen Ingenieure, 2026.

7.14 Öffentliche Grünflächen (TF Ziffer 10)

Innerhalb des Plangebietes werden sonstige öffentliche Grünflächen in Verbindung mit dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25a und b BauGB) festgesetzt. Diese Flächen dienen der Gliederung und Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie der ökologischen und klimatischen Verbesserung des Planungsraumes. Durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen standortgerechten Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird ein Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes geleistet, der sowohl gestalterischen als auch funktionalen Zwecken dient. Die Grünflächen übernehmen dabei wichtige Ausgleichs- und Verbindungsfunktionen zwischen den bebauten und versiegelten Flächen und tragen zur Integration des großflächigen Einzelhandelsstandorts in die Umgebung bei.

Die Festsetzungen von Grünflächen werden im Kern aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Die Abgrenzung wird soweit wie möglich beibehalten und wo notwendig angepasst. Dies erfolgt vor allem im Zuge der Anpassung der in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzten Verkehrsflächen an die nunmehr deutlich reduzierten Um- und Ausbaumaßnahmen.

Im Ursprungsbebauungsplan werden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen für eine Umsetzung des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzepts durch im Plangebiet mögliche Maßnahmen getroffen. Der plangebende ZEF überführt das ursprüngliche Ausgleichskonzept in die hier vorliegende Neuplanung. Aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung der real vorhandenen Verkehrsinfrastruktur sowie aufgrund der Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

des FOC konnten die Eingriffe gänzlich durch die Reduzierung des in den bestehenden Bebauungsplänen vorgesehenen Straßenbaus sowie die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt werden. Dem plangebenden ZEF ist es aus städtebaulichen und stadtökologischen Gründen wichtig, an den Grundzügen der ursprünglichen Plankonzeption hinsichtlich der Grünordnung festzuhalten.

7.15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (TF Ziffer 11)

Im Ursprungsbebauungsplan werden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen für eine Umsetzung des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzepts durch im Plangebiet mögliche Maßnahmen getroffen. Der plangebende ZEF überführt das ursprüngliche Ausgleichskonzept in die hier vorliegende Neuplanung. Aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung der real vorhandenen Verkehrsinfrastruktur sowie aufgrund der Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten des FOC konnten die Eingriffe gänzlich durch die Reduzierung des in den bestehenden Bebauungsplänen vorgesehenen Straßenbaus sowie die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt werden. Dem plangebenden ZEF ist es aus städtebaulichen und stadtökologischen Gründen wichtig, an den Grundzügen der ursprünglichen Plankonzeption hinsichtlich der Grünordnung festzuhalten.

Für das sonstige Sondergebiet SO 1.1 werden Maßnahmen zur ökologischen und klimatischen Verbesserung der baulichen Struktur festgesetzt. Zentrales Ziel ist die Förderung der nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung, die Verbesserung des Mikroklimas sowie die Minderung der durch Versiegelung entstehenden negativen Umweltauswirkungen. Im Geltungsbereich der Sonstigen Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 sind daher Flachdächer zu begrünen. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind lediglich Vordächer an Gebäuden, Dachterrassen sowie Dachaufbauten, die für den Betrieb notwendige technische Anlagen aufnehmen.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich im Sonstigen Sondergebiet SO 1.1 ist eine Mindest-Dachfläche von 0,43 ha extensiv zu begrünen; dabei wird eine Substartdicke von mindestens 8 cm, sowie ein Abflussbeiwert von C < 0,6 festgesetzt. Die Dachbegrünung trägt dazu bei, die Versiegelungsgrade des Gebietes zu kompensieren, Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Verdunstungsleistung zu erhöhen. Damit werden positive Effekte auf das lokale Mikroklima erzielt und die Wärmeentwicklung im urbanen Umfeld reduziert.

Die genannte Mindestgröße und Dimension berücksichtigt die technische Realisierbarkeit unter Beachtung diverser konstruktiver, technischer und sonstiger Einschränkungen z.B. durch Dachaufbauten etc., Sie dient darauf aufbauend der Sicherung der für die Entwässerungsplanung vorausgesetzten Anforderungen hinsichtlich Rückhaltung von Regenwasserabflüssen.

Ergänzend ist für das Sonstige Sondergebiet SO 1.1 auf mindestens 0,16 ha der zulässigen Dachflächen die Ausführung von Retentionsdächern vorgesehen. Diese sorgen für zusätzlichen Wasserrückhalt. Sie dienen der temporären Speicherung von Niederschlagswasser auf dem Dach, das zeitverzögert abgeleitet wird, wodurch die hydraulische Belastung des Entwässerungssystems weiter reduziert wird. Für diese Retentionsdächer ist ein Abflussbeiwert von C < 0,9 festgesetzt. Beide Maßnahmen – Dachbegrünung und Retentionsdächer – stehen in engem Zusammenhang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen des Zweckverbands Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), insbesondere der Förderung einer klimaangepassten und umweltverträglichen Standortentwicklung des Fabrikverkaufszentrums (FOC) Zweibrücken.

Darüber hinaus werden im Rahmen der planfeststellungsersetzenden Wirkung des Bebauungsplans weitere Maßnahmen zum Natur- und Bodenschutz festgesetzt. Im Bereich PF04V sind zum Schutz der Zauneidechse entlang der L480 nördlich des Knotens Süd Reptilienschutzzäune zu errichten und während der gesamten Bauzeit zu unterhalten. Diese Maßnahme dient dazu, Tötungen zu vermeiden und stellt sicher, dass Tiere während der Bauphase nicht in den für sie attraktiven Gefahrenbereich der Baustelle gelangen.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Im Bereich PF01A sind nicht mehr benötigte Straßen und sonstige versiegelte Flächen zu entsiegeln und anschließend zu begrünen. Damit wird die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit gefördert. Die Maßnahme trägt zur ökologischen Aufwertung des Gebiets, zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie zur Reduzierung von Oberflächenabflüssen bei. Dies ist Voraussetzung, um Art und Umfang der Eingriffe in einem Rahmen zu halten, der in der Gesamtbilanz keine zusätzlichen Kompensationsbedarf gegenüber dem derzeit bestehenden Baurecht zu verursachen.

Im Bereich PF02A sind Böden, die im Zuge der Baumaßnahmen verdichtet wurden, zu lockern. Dadurch wird die natürliche Bodenstruktur wiederhergestellt, die Durchlüftung und Wasseraufnahmefähigkeit verbessert und die Regeneration der Vegetation ermöglicht. Diese Maßnahme unterstützt die Bodenschutzbelange gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und trägt zur nachhaltigen Wiedernutzbarmachung der Flächen bei.

Insgesamt dienen alle genannten Maßnahmen der ökologischen Ausgleichsfunktion, der Klimaanpassung sowie der Umsetzung der Grundsätze einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Sie fördern die Integration des erweiterten FOC-Standortes in die landschaftliche Umgebung, verbessern die Umweltqualität und unterstützen die Zielsetzung des Vier-Säulen-Konzepts des Entwicklungsgebiets Flugplatz Zweibrücken, das wirtschaftliche Entwicklung, Umweltvorsorge und städtebauliche Qualität gleichermaßen miteinander verbindet.

7.16 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (TF Ziffer 12)

Festsetzungen für Geh-, Fahr- und Leistungsrechte werden im erforderlichen Umfang zu Gunsten der jeweiligen Leitungsträger und der Allgemeinheit vorgenommen. Sie dienen insbesondere der für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie der gesicherten Erschließung. Der ungehinderte Zugang muss jederzeit ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan enthält nachfolgende Festsetzungen in der Planzeichnung:

> GFL: Das im Bebauungsplan mit „GFL“ ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zu Gunsten der Allgemeinheit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung sowie zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (Pfalzwerke Netz AG (Strom), Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land (Wasser und Abwasser) sowie Stadtwerke Zweibrücken (Gas) und der Deutschen Telekom Technik GmbH festgesetzt. Des Weiteren sind bestehende unterirdische Leitungstrassen (Strom-, Abwasser- und Wasserleitungen, Gasleitungen und Telekommunikationsleitungen) zu sichern, ein Überbauen (mit Hochbauten/Gebäuden) sowie eine unmittelbare Überpflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind nicht zugelassen. Ein Zugang durch die Leitungsträger ist zu gewähren.
>
> GFLR: Das im Sonstigen Sondergebiet SO 1.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in seiner Lage aus dem Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung - Teil FOC (A)“ aufgrund des Bestands übernommen und wird zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (Pfalzwerke Netz AG (Strom), Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land (Wasser und Abwasser) sowie Stadtwerke Zweibrücken (Gas) und der PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH festgesetzt. Des Weiteren sind bestehende unterirdische Leitungstrassen (Strom-, Abwasser- und Wasserleitungen, Gasleitungen und Telekommunikationsleitungen) zu sichern, ein Überbauen (mit Hochbauten/Gebäuden) sowie eine unmittelbare Überpflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind nicht zugelassen. Ein Zugang durch die Leitungsträger ist zu gewähren.
>
> LR: Im Sonstigen Sondergebiet SO 1.1 wird ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Des Weiteren sind bestehende unterirdische Leitungs-

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

trassen (Strom-, Abwasser- und Wasserleitungen sowie Telekommunikationsleitungen) zu sichern, ein Überbauen (mit Hochbauten/Gebäude) sowie eine unmittelbare Überpflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind nicht zugelassen. Ein Zugang durch die Leitungsträger ist zu gewähren.

Dabei muss eine ggf. erforderliche Befahrbarkeit gewährleistet sein. Flächen für Geh- und Fahrrechte sind ferner als Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch einzutragen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungstrassen können geringfügig von der tatsächlichen Lage abweichen. Maßgeblich für die Abgrenzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist daher die örtliche Feststellung des Bestands durch den jeweiligen Leitungsträger.

7.17 Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (TF Ziffer 13)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung, Pflanzung und ökologischen Aufwertung getroffen, die dem Ziel dienen, die städtebauliche Entwicklung des FOC mit den Anforderungen einer nachhaltigen, klimaangepassten und landschaftsverträglichen Stadtentwicklung in Einklang zu bringen. Die Begrünungsmaßnahmen verfolgen den Zweck, den Anteil an Vegetationsflächen im stark versiegelten Umfeld des Sondergebiets zu erhöhen, die Bodenfunktionen zu erhalten oder wiederherzustellen, die Biodiversität zu fördern und gleichzeitig das Landschaftsbild im Übergang zwischen Gewerbegebiet, Verkehrsflächen und Freiraum zu gliedern.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind Böschungen, Bankette und nicht versiegelte Restflächen zu begrünen. Bestehende, funktionslos gewordene Versiegelungen sind zurückzubauen, um die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens wiederherzustellen. Auf allen nicht versiegelten Flächen ist Mutterboden aufzubringen und eine Begrünung durch Einsaat oder Pflanzung vorzunehmen. Diese Maßnahmen tragen zur Reduzierung von Oberflächenabflüssen bei und verbessern das Mikroklima im Bereich der Verkehrsflächen. Sie fördern darüber hinaus die landschaftliche Einbindung der technischen Infrastrukturen und Straßenräume.

Im Rahmen der planfeststellungsersetzenden Wirkung des Bebauungsplans werden weitere Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Im Bereich PF03A sind neu angelegte Böschungsflächen im Umfang von 400 m² am Knoten Süd und 350 m² am Knoten Nord durch Ansaat und Gehölzpflanzung zu begrünen. Dabei ist gebietsheimisches Saatgut des UG 09 zur Entwicklung arten- und blütenreicher Säume zu verwenden. Für die Gehölzpflanzung sind gebietsheimische Arten des Vorkommensgebiets 4 wie Feldahorn, Weißdorn, Gemeiner Liguster, Rote Heckenkirsche, Hundsrose, Salweide und Schwarzer Holunder zu verwenden. Diese Artenauswahl gewährleistet eine standortgerechte Vegetationsentwicklung, stärkt die ökologische Vielfalt und fügt sich harmonisch in die landschaftliche Umgebung ein.

Zur Wiederherstellung eines mageren Saumes südlich der L480 (Maßnahme PF04A) erfolgt auf einer Fläche von 400 m² die Wiederandeckung des zuvor abgeschobenen Oberbodens. Durch das im Boden enthaltene Samenpotenzial kann sich die ursprüngliche Vegetation regenerieren. Ergänzend kann eine Initialansaat mit Heublumen aus qualitativ vergleichbaren Quellflächen erfolgen. Damit wird die standorttypische Vegetationsstruktur wiederhergestellt und eine naturnahe, artenreiche Pflanzengesellschaft gefördert.

Das Regenrückhaltebecken (PF05A) wird als begrüntes Erdbecken angelegt und in das landschaftliche Umfeld integriert. Die Begrünung dient der Erosionssicherung, der Verdunstung und der Förderung

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

ökologischer Ausgleichsfunktionen. Zulässig sind lediglich Einbauten, die dem Betrieb und der Unterhaltung des Beckens dienen, wie Zu- und Abläufe oder Zufahrten aus Schotterrasen oder Rasengittersteinen.

Zur landschaftlichen Einbindung und Gliederung der Sondergebiete werden mehrere spezifische Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Im Norden der Sondergebiete SO 1.2 ist im Bereich P1 ein Grünstreifen mit Bäumen, Sträuchern und Wieseneinsaat anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Auf mindestens 25 % der Länge dieser Fläche sind großkronige Laubbäume in 3×v-Qualität sowie Strauchgruppen mit mindestens 5 m Breite zu pflanzen. Diese Maßnahme dient der optischen Auflockerung des Gewerbebestands, der Schaffung von Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vernetzung.

Entlang der L700 ist im Bereich P2 eine Baumreihe aus Spitz-Ahorn (Acer platanoides) im Abstand von etwa 15 m zu pflanzen. Diese Allee bildet eine landschaftlich prägende Leitstruktur und trägt zur Einbindung des Sondergebiets in das Landschaftsbild bei. Der Unterwuchs wird als 4 m breiter extensiver Grünstreifen angelegt. An der Südwestgrenze des Sondergebiets SO 1.1 (P3) sind Hochstämme in mindestens 4×v-Qualität zu pflanzen, um eine grüne Fassung und optische Abschirmung des Baugebiets zu erzielen. Die bestehenden Gehölzbestände entlang des Südrandes (P4) und westlich der L700 (P5) sind zu erhalten und bei Ausfällen nachzupflanzen.

Im Bereich P6 sind auf mindestens 10 % der Fläche lockere Gehölzpflanzungen in Gruppen und Streifen anzulegen. Diese Flächen werden extensiv gepflegt und können teilweise gehölzfrei gehalten werden, um Offenlandbiotope zu fördern. Schließlich sind die bestehenden Böschungsgehölze und das Grünland im Bereich P7 zu erhalten.

Ergänzend ist innerhalb der Stellplatzflächen jeder Sondergebietsfläche pro angefangene sechs Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum in 3×v-Qualität zu pflanzen. Dadurch werden die versiegelten Flächen beschattet, die Aufenthaltsqualität verbessert und die Versickerungsleistung unterstützt. Bei Installation von Photovoltaikanlagen auf Stellplätzen kann diese Pflanzpflicht entfallen. Jeder Baum erhält eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 4 m², um die Durchwurzelbarkeit und Vitalität sicherzustellen. Die Pflanzung kann auch in Gruppen und/oder entlang der Außenränder der Stellplatzflächen erfolgen. Dortige Pflanzungen nach Maßgabe der Festsetzung P3 können auf die Anzahl angerechnet werden. Die Ergänzung, wonach die geforderten Bäume auch in Gruppen und/oder entlang der Außenränder der Stellplatzflächen gepflanzt werden können und dortige Pflanzungen gemäß Festsetzung P3 auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden dürfen, dient der Erhöhung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Flexibilität.

In vielen Stellplatzbereichen ist eine strikte, regelmäßige Anordnung von Einzelbäumen innerhalb der Parkreihen aus funktionalen Gründen, etwa wegen Verkehrsführung, Gehbereichen, Anlieferzonen oder Photovoltaiküberdachungen, nur eingeschränkt umsetzbar. Die Möglichkeit, Bäume gebündelt oder am Rand zu pflanzen, erlaubt eine optimierte Standortwahl, ohne dass der ökologische oder gestalterische Zielgehalt der Festsetzung verloren geht.

Die Maßnahmen nehmen in großen Teilen das Grundkonzept der bestehenden Bebauungspläne und die dort getroffenen Festsetzungen auf. Dadurch kann auch das bestehende Konzept zur Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den neuen Bebauungsplan überführt werden. Soweit aufgrund geänderter Anforderungen und/oder neuerer Erkenntnisse Änderungen notwendig sind, erfolgt eine Anpassung und Ergänzung der Abgrenzung und/oder Textfestsetzung im Detail. Dies betrifft z.B. eine teilweise räumliche Erweiterung, die durch Rücknahme von Verkehrsflächen möglich wird, die im Hinblick auf Baumpflanzungen zu beachtende neu hinzugekommene gesetzliche Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen oder die aufgrund vorhandener PFAS Belastungen notwendigen Abdichtungsmaßnahmen im Untergrund. Dazu enthält der Umweltbericht noch einige detailliertere Erläuterungen und prüft auch, inwiefern daraus positive oder negative Konsequenzen für die Eingriffs-Ausgleichskonzeption entstehen. Im Ergebnis zeigt sich, dass per saldo keine Eingriffe und Umweltauswirkungen entstehen, die durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müssen. Insgesamt dienen alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen der Umsetzung der ökologischen und ge-

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

stalterischen Leitziele des Bebauungsplans. Sie fördern das Stadtklima, die Artenvielfalt und die landschaftliche Integration des FOC-Standortes. Damit leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele des Zweckverbands Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken, der eine harmonische Verbindung von wirtschaftlicher Nutzung, Umweltvorsorge und städtebaulicher Qualität anstrebt.

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (TF Ziffer 14)

Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit bestehendem Baum- und Strauchbewuchs sowie sonstiger Vegetation sind aus Gründen des Naturhaushalts, der landschaftlichen Einbindung und der städtebaulichen Gliederung zu erhalten. Diese Flächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Stabilität des Plangebiets, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur gestalterischen Aufwertung des Umfelds des FOC Zweibrücken. Der Erhalt des vorhandenen Bewuchses dient zugleich der Sicherung ortsbildprägender Vegetationsstrukturen, die den Übergang zwischen bebauten Flächen, Verkehrsflächen und angrenzender Landschaft harmonisch gestalten. Maßnahmen zur Pflege und Unterhaltung, einschließlich eines fachgerechten Rückschnitts der Gehölze, sind zulässig, sofern sie insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sind oder der Erhaltung der Vitalität und Struktur des Bestandes dienen.

Darüber hinaus sind die in der Planzeichnung umgrenzten öffentlichen Grünflächen als begrünte Freiflächen dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen übernehmen vielfältige städtebauliche und ökologische Funktionen: Sie dienen der Durchgrünung und optischen Gliederung des Sondergebiets, tragen zur Reduzierung von Wärmeinseln bei, verbessern die Versickerungsfähigkeit der Böden und fördern die Biodiversität. Eine dauerhafte Überbauung oder Versiegelung dieser Flächen ist daher nicht zulässig. Zulässig sind lediglich Maßnahmen, die der Gewährleistung der Verkehrssicherheit oder der gärtnerischen Gestaltung dienen, sofern sie mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar sind. Hierzu können auch gestalterische Elemente wie Stützmauern gehören, sofern sie sich in das landschaftliche Erscheinungsbild einfügen und den Charakter der Grünflächen wahren.

Soweit diese Flächen nicht zugleich mit Erhaltungs- oder Entwicklungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB (z. B. P5, P6, P7) überlagert sind, ist eine temporäre Inanspruchnahme, insbesondere für Baustelleneinrichtungen oder Arbeiten an angrenzenden Verkehrsflächen, zulässig. Voraussetzung ist, dass die Flächen nach Abschluss der Maßnahme wieder ordnungsgemäß rückgebaut, mit Oberboden versehen und begrünt werden. Diese Regelung ermöglicht eine praktische und technisch notwendige Nutzung im Rahmen von Bau- und Unterhaltungsarbeiten, ohne die langfristige Funktion und Qualität der Grünflächen zu beeinträchtigen.

Insgesamt sichern die Festsetzungen den langfristigen Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Grünflächen als wichtige Bestandteile des ökologischen und städtebaulichen Systems des Plangebiets. Sie tragen wesentlich zur Umsetzung der übergeordneten Entwicklungsziele des Zweckverbands Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) bei, insbesondere zur Förderung einer nachhaltigen, umweltgerechten und gestalterisch hochwertigen Standortentwicklung. Durch die Verbindung von funktionaler Infrastruktur, ökologischer Verantwortung und landschaftlicher Qualität wird das FOC-Gebiet nicht nur wirtschaftlich, sondern auch ökologisch und städtebaulich weiterentwickelt. Der Erhalt ist Voraussetzung, um Art und Umfang der Eingriffe in einem Rahmen zu halten, der in der Gesamtbilanz keine zusätzlichen Kompensationsbedarf gegenüber dem derzeit bestehenden Baurecht zu verursacht.

Da es sich zumindest teilweise um Grünbestände in unmittelbarer Nähe zu den Fahrbahnen handelt ist klargestellt, dass diesen dienenden kleineren Anlagen und Aufbauten ausdrücklich zulässig sind. Es handelt sich dabei um kleinere, teilweise auch bereits bestehende Einbauten von wenige Quadratmetern, die in der Eingriffsbilanz vernachlässigbar sind.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Die Zulässigkeit einer temporären Nutzung im Zusammenhang mit dem Umbau der unmittelbar benachbarten Verkehrsanlagen trägt der Tatsache Rechnung, dass hier durch die Verkehrsanlagen vorbelastete Flächen in guter räumlicher Zuordnung vorhanden sind. Eine Nutzung für die Baustelleneinrichtung soll explizit durch die Festsetzung, mit Ausnahme der genannten Teilflächen, nicht unterbunden werde.

7.18 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO RLP

Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Werbeanlagen in Form von Werbepylonen mit einer maximalen Höhe von 30,00 m zulässig. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen und funktionalen Ergänzung des bestehenden FOC Zweibrücken und trägt zur klaren Identifizierung und Wiedererkennung des Standortes im regionalen Kontext bei. Durch die vertikale Ausrichtung der Werbeanlagen kann die Sichtbarkeit des FOC-Standortes insbesondere im Bereich der übergeordneten Verkehrsachsen (Bundes- und Landesstraßen) verbessert werden, wodurch eine geordnete und auf wenige Standorte konzentrierte Werbewirkung erzielt wird. Dies entspricht dem Ziel einer städtebaulich verträglichen Werbegestaltung, die sowohl der wirtschaftlichen Funktion des Sondergebiets als auch der landschaftlichen und gestalterischen Einbindung gerecht wird.

Die zulässige maximale Höhe von bis zu 30,00 m wurde in Bezug auf die topografischen Gegebenheiten des Plangebiets sowie unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen und der Einbindung in das Landschaftsbild festgelegt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt für das gesamte Plangebiet eine Höhe von 342,20 m NHN. Werbeanlagen mit Ausnahme von Werbepylonen dürfen die zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen, an denen sie angebracht sind, nicht überschreiten. Damit ist eine einheitliche und überprüfbare Bezugshöhe definiert, die eine koordinierte Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gewährleistet.

Bei der Errichtung der Werbepylonen sind die Belange der Luftverkehrssicherheit des Verkehrslandeplatzes Zweibrücken sowie die Belange des Richtfunks zu beachten. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz ist sicherzustellen, dass die Pylone keine Beeinträchtigung der Flugsicherheit, insbesondere der An- und Abflugsektoren, hervorrufen. Die Beurteilung der Vereinbarkeit erfolgt im Einzelfall durch den Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Abteilung Luftverkehr (LBM). Diese Beteiligung stellt sicher, dass luftverkehrsrechtliche Anforderungen frühzeitig in die Genehmigungsverfahren einfließen und potenzielle Konflikte vermieden werden.

Für sonstige Werbeanlagen innerhalb des Plangebiets gilt, dass diese die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen, an denen sie angebracht sind, nicht überschreiten dürfen. Damit wird einer übermäßigen Werbeansammlung sowie einer optischen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt. Zugleich wird ein harmonisches Erscheinungsbild des Standortes gewährleistet, das der hochwertigen und einheitlichen Gestaltung des FOC entspricht.

Insgesamt tragen die Festsetzungen zur Steuerung der Werbeanlagen dazu bei, die gestalterische Qualität und das städtebauliche Erscheinungsbild des Fabrikverkaufszentrums zu sichern, den Wiedererkennungswert des Standorts zu stärken und gleichzeitig die Belange der Verkehrssicherheit und des Luftverkehrs zu wahren. Sie sind damit Ausdruck eines ausgewogenen planerischen Ansatzes zwischen wirtschaftlicher Nutzung, funktionaler Gestaltung und landschaftlicher Verträglichkeit.

7.19 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6, Abs. 6a BauGB

In den Bebauungsplan sind gem. § 9 Abs. 6, Abs. 6a BauGB die zum gegenwärtigen Zeitpunkt maßgeblichen, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen mit ihren jeweiligen Rechtswirkungen nachrichtlich übernommen.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Entlang der Landesstraßen L 700 und L 480 ist die gemäß § 22 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG RLP) festgesetzte absolute Bauverbotszone einzuhalten. Diese erstreckt sich über eine Breite von 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, und gilt auch für Werbeanlagen. Durch diese Regelung soll die Verkehrssicherheit gewahrt, die Funktionsfähigkeit der Straßenanlagen geschützt und eine geordnete Entwicklung der angrenzenden Bauflächen gewährleistet werden. Innerhalb dieser Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sonstige technische Anlagen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde verlegt werden. Ebenso sind Bepflanzungen innerhalb dieses Bereichs mit der Behörde abzustimmen, um Sichtfelder und Sicherheitsabstände im Straßenraum nicht zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus darf die Verkehrssicherheit durch bauliche oder betriebliche Einrichtungen nicht gefährdet werden. Dies betrifft insbesondere mögliche Ablenkungen oder Blendwirkungen durch Werbeanlagen, Beleuchtung oder Industrieeinrichtungen sowie durch Anlagen, die Rauch- oder Nebelentwicklung verursachen könnten. Damit wird sichergestellt, dass das Plangebiet in seiner Gesamtheit die straßenverkehrsrechtlichen Sicherheitsanforderungen erfüllt.

Innerhalb einer Entfernung von 40 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraßen – der sogenannten Baubeschränkungszone gemäß § 23 Abs. 1 LStrG RLP – bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Diese Zustimmungspflicht gilt auch für die Errichtung von Werbeanlagen. Die westlich gelegene Parkfläche befindet sich zwar außerhalb der 20-Meter-Bauverbotszone, jedoch innerhalb der 40-Meter-Baubeschränkungszone. Für die Unterschreitung dieses Bereichs wird die erforderliche straßenbehördliche Zustimmung in Aussicht gestellt, die im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens eingeholt und erteilt wird. Dadurch wird gewährleistet, dass die geplanten Anlagen im Einklang mit den straßenrechtlichen Vorschriften stehen und eine sichere Nutzung des Straßenraums nicht beeinträchtigt wird.

An die BAB 8 schließt sich entsprechend § 9 Abs. 1 FStrG eine Anbauverbotszone von 40 m an, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Hochbauten dürfen längs der Bundesautobahn in dieser Zone nicht errichtet werden, es sei denn, sie sind nach § 9 Abs. 1 Satz 3 FStrG privilegiert (z. B. für die Straßenbenutzung erforderliche Anlagen). In der sich daran anschließenden 100-m-Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) bedürfen Hochbauten der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes; Werbeanlagen im Sinne von § 9 Abs. 6 FStrG sind nur außerhalb des 40-m-Anbauverbotsbereichs zulässig und bedürfen jeweils der Zustimmung. Die 40-m-Anbauverbotszone und die 100-m-Anbaubeschränkungszone werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Das südlich der BAB 8 verlaufende Streckenfernmeldekabel der Autobahn GmbH wird nachrichtlich übernommen; im Bereich des Kabels und seines Schutzstreifens ist die Kabelschutzanweisung der Autobahn GmbH zu beachten.

In der Planzeichnung sind Bodendenkmäler nachrichtlich übernommen, die gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) unter Schutz stehen. Diese Kennzeichnung dient der Information und der frühzeitigen Berücksichtigung kulturhistorisch wertvoller Relikte bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen. Im Falle des Antreffens weiterer archäologischer Funde oder Strukturen während der Bauarbeiten ist die zuständige Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren, damit die notwendigen Schutz- oder Dokumentationsmaßnahmen getroffen werden können.

Daneben wurden oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und Leitungen nach Übermittlung der Versorgungsträger in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Damit wird der bestehende Bestand an technischen Infrastrukturen, der für die Versorgung und den Betrieb der im Plangebiet befindlichen und geplanten Nutzungen erforderlich ist, planungsrechtlich gesichert und in die städtebauliche Gesamtplanung integriert. Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Leitungsanlagen soll gesichert, Nutzungskonflikte vermieden und die öffentliche Sicherheit gewährleistet werden. Durch die nachrichtliche Übernahme wird zudem sichergestellt, dass bei der Umsetzung der beab-

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

sichtigten Erweiterung und städtebaulichen Arrondierung des FOC Zweibrücken sowie bei der Weiterentwicklung der Verkehrs- und Erschließungsstrukturen bestehende Leitungstrassen berücksichtigt werden und keine Beeinträchtigungen der Versorgungsinfrastruktur eintreten.

Entlang der in der Planzeichnung dargestellten Trassen der Creos-Leitungen (FM-Kabel Creos, parallel zur MEGAL-Ferngasleitung Nr. 051) ist ein Schutzstreifen von 2,00 m beiderseits der Leitungsachse von jeglicher Überbauung freizuhalten. Diese Regelung dient dem Schutz des Leitungsbestands, der Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit und der Möglichkeit der jederzeitigen Zugänglichkeit für Wartungs-, Instandhaltungs- und Überwachungsarbeiten. Durch die Freihaltung des Schutzstreifens wird verhindert, dass bauliche oder gärtnerische Maßnahmen den sicheren Betrieb der Leitung beeinträchtigen.

Für die im Geltungsbereich vorhandenen 20-kV-Mittelspannungsfrei- und -kabelleitungen werden zugunsten der Pfalzwerke AG Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung mit einer Gesamtbreite von 20,0 m (10,0 m beiderseits der Leitungsmittellinie) dürfen keine leitungsgefährdenden oder -beeinträchtigenden Maßnahmen vorgenommen werden. Die Errichtung baulicher Anlagen, Nebenanlagen sowie Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Schutzstreifen bedarf der Zustimmung des Leitungsbetreibers. Zudem sind Veränderungen des Geländeniveaus wie Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Anpflanzung tiefwurzelnder Gehölze oder Sträucher untersagt. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz der Leitungen vor mechanischen Einwirkungen und der Sicherstellung eines gefahrlosen Betriebs. Darüber hinaus ist zur Vermeidung von Gefährdungen bei der Unterfahrung der Freileitung mit Fahrzeugen eine maximale Durchfahrtshöhe von 4,0 m, in Anlehnung an § 32 StVZO, einzuhalten. Die Höhenbeschränkung gilt auch für Fahrzeugaufbauten und bewegliche Teile, etwa kippbare Ladeflächen. Für die 20-kV-Kabelleitungen gilt ein Schutzstreifen von 2,00 m beiderseits der Leitung, innerhalb dessen keine baulichen oder sonstigen leitungsgefährdenden Maßnahmen zulässig sind.

Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungstrassen können geringfügig von der tatsächlichen Lage abweichen. Maßgeblich für die Abgrenzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist daher die örtliche Feststellung des Bestands durch den jeweiligen Leitungsträger. Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Trassen der MEGAL-Ferngasleitungen und Nachrichtenkabel (MEGAL-Ferngasleitung mit Begleitkabel Nr. 051000000, MEGAL-Ferngasleitung Nr. 451000000, SFG-Nachrichtenkabel Nr. 999051000) ist ein Schutzstreifen von 15,00 m beiderseits der Leitungsachse von jeglicher Überbauung freizuhalten. Ebenso wird entlang der Gas-Hochdruckleitung der Stadtwerke Zweibrücken ein Schutzstreifen von 3,00 m beiderseits der Leitungsachse festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Gewährleistung eines gefahrlosen Betriebs der Versorgungsleitungen, der ungehinderten Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten und der Vermeidung von Beschädigungen oder Gefährdungen durch bauliche Nutzungen oder Geländeveränderungen.

Insgesamt tragen diese Übernahmen und Hinweise zur Sicherung der Belange des Verkehrs- und Denkmalschutzes sowie des Schutzes der Versorgungsanlagen- und Leitungen bei. Sie gewährleisten, dass die geplante städtebauliche Entwicklung des Fabrikverkaufszentrums Zweibrücken in Einklang mit den rechtlichen Vorgaben, den Erfordernissen der Sicherheit und den Belangen des kulturellen Erbes erfolgt. Somit werden ökologische, sicherheitstechnische und denkmalpflegerische Interessen gleichermaßen berücksichtigt und in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert.

7.20 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise tragen den sonstigen Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen Nutzung der Flächen zu beachten sind. Mit der Aufnahme der Hinweise wird zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Themen beigetragen.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

8 Sonstige anlagenbezogene Genehmigungsverfahren ergänzend zur kommunalen Bauleitplanung

Der plangebende ZEF betreibt bei der zuständigen Wasserbehörde parallel zu diesem Bauleitplanverfahren für die gem. § 17 FStrG und § 5LStrG planfeststellungsersetzenden Teile des Bebauungsplans für die zu planende Straßenflächen ein wasserrechtliches Erlaubnis- und Zulassungsverfahren zur Errichtung von Anlagen und Einrichtungen der Rückhaltung, ggfs. Reinigung sowie zur weiteren Ableitung von Niederschlagswässern und sonstigen wasserrechtlichen Genehmigungstatbeständen gem. §§ 8, 12 WHG.

9 Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz Bebauungsplan in ca. m²

Geltungsbereich:	**398.420**	
	SO-komplett	**SO innerhalb. Baugrenze**
SO 1.1 („Factory-Outlet-Center“)	160.565	153.550
SO 1.2 („Factory-Outlet-Center“, Parken Nordwest)	38.080	27.760
SO 1.2 („Factory-Outlet-Center“, Parken Nordost)	13.930	9.705
SO 2 („Freizeit- und Erlebnisbereich/ Informations- und Leitstelle“)	17.345	12.700
SO - gesamt	**229.920**	**203.715**
Verkehrsflächen	**88.310**	
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	**1.350**	
Versorgungsflächen	**3.840**	
Grünflächen	**75.000**	

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

IV ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: VIA - Erweiterungskonzept Zweibrücken Fashion Outlet auf Grundlage Geoportal Rheinland-Pfalz, Stand: November 2025. 12
Abbildung 2: Mögliches Entwicklungskonzept der FOC-Erweiterung, Arbeitsgemeinschaft Attika/pbm GmbH Stand 28.03.2025 13
Abbildung 3: Räumliche Einordnung des Standortes / Fashion Outlet Centers Zweibrücken, Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren zum Vorhaben „Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet“, Eigene Darstellung 2022, überarbeitet 2025. 17
Abbildung 4: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens mit Darstellung des Teilaufhebungsbereichs des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A), FIRU mbH 2025 18
Abbildung 5: Lage des Geltungsbereichs in den administrativen Grenzen von Zweibrücken, Contwig und Rimschweiler, FIRU mbH 2025 19
Abbildung 6: Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/ Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) 21
Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse im Bebauungsplangebiet, Eigene Darstellung, FIRU 2025 25
Abbildung 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV, Stand: 2022 27
Abbildung 9: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV 29
Abbildung 10: Rechtswirksame Darstellung im geltenden FNP 2005 (1. Teiländerung) der Stadt Zweibrücken 32
Abbildung 11: Rechtswirksame Darstellung gemäß der 14. Flächennutzungsplanteiländerung 2018 der Stadt Zweibrücken 32
Abbildung 12: Rechtswirksame Darstellung im geltenden FNP 2025 der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land (46. Teiländerung) 34
Abbildung 13: ZEF: Geltungsbereich Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/ Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A), 2003 35
Abbildung 14: ZEF: Geltungsbereich Bebauungsplan „Umfeld – DOZ 1. Änderung“, 2017 36
Abbildung 15: Darstellung der überplanten Bebauungspläne des ZEF sowie rechtskräftige Bebauungspläne im Um-feld der des aktuellen Vorhabens, Eigene Darstellung, FIRU 2025 37
Abbildung 16: ZEF: Schutzgebiete im Plangebiet und seiner Umgebung, Outlet und der Erweiterungsbereich in hellblau (LAUB, 2026; vgl. Teil B - Umweltbericht). 38
Abbildung 17: Biotope des Biotopkatasters RLP im Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs (LAUB, 2026; vgl. Teil B - Umweltbericht). 39
Abbildung 18: Im Biotopkataster des Landes erfasste Flächen (violett) und geschützte Biotoptypen (rot umrandet) im weiteren Umfeld des Plangebiets (LANIS ergänzt); (LAUB, 2026; vgl. Teil B - Umweltbericht). 40
Abbildung 19: Darstellung der bekannten Standorte der baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“ nach § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

(DSchG) Rheinland-Pfalz, Quelle: Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie. 49
Abbildung 20: Lage der Westwallanlage 624, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird. 51
Abbildung 21: Übersicht über die planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des Bebauungsplans (A, B und C), Eigene Darstellung, FIRU 2025. 58
Abbildung 22: A8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Knotenpunkt Nord Schönhofen Ingenieure, unmaßstäblich,06.2025 (Planfeststellungsersetzen-der Teil A) 60
Abbildung 23: A8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Knotenpunkt Süd, unmaßstäblich, Schönhofen Ingenieure, 06.2025 (Planfeststellungsersetzender Teil B) 60
Abbildung 24: A8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Erweiterung RRB L 480, unmaßstäblich, Schönhofen Ingenieure, 08.2025 (Planfeststellungsersetzender Teil C) 61
Abbildung 25: Einzugsgebiet für das Zweibrücken Fashion Outlet, ecostra, 2025 (vgl. Anlage 1d) 74
Abbildung 26: Das abgegrenzte und in Zonen eingeteilte Einzugsgebiet Zweibrücken Fashion Outlet im Jahr 2024, ecostra, 2025 (vgl. Anlage 1d). 75
Abbildung 27: Die einzelhandelsrelevanten sowie die projektrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugs-gebiet des Zweibrücken Fashion Outlet nach Warengruppen (ecostra 2025, Anlage 1d). 76
Abbildung 28: Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlets in den Jahren 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b) 78
Abbildung 29: Die Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsgebiet und Streuumsätze auf Basis der aktuellen Umsatzleistung des Zweibrücken Fashion Outlet mit ca. 20.110 m2 Verkaufsfläche im Jahr 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b). 79
Abbildung 30: Die Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsgebiet und Streuumsätze des auf 29.500 m2 VK erweiterten Zweibrücken Fashion Outlet im Jahr 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b) 81
Abbildung 31: Neuberechnung der durch die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets auf insgesamt 29.500 m2 VK ausgelösten Kaufkraftströme in den projekt-relevanten Sortimentsbereichen und in der Differenzierung nach Zonen der Kundenherkunft (ecostra 2025, Anlage 1b) 82
Abbildung 32: Umsatzrückgänge und Umsatzverteilungsquoten ausgelöst vom durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet im ZVB Innenstadt von Homburg im Vergleich der Jahre 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b) 86
Abbildung 33: Umsatzrückgänge und Umsatzverteilungsquoten ausgelöst vom durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet im ZVB Innenstadt von Neunkirchen im Vergleich der Jahre 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b)..... 87
Abbildung 34: Umsatzrückgänge und Umsatzverteilungsquoten ausgelöst vom durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet im ZVB Innenstadt von Pirmasens im Vergleich der Jahre 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b)..... 89

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Abbildung 35: Umsatzrückgänge und Umsatzverteilungsquoten ausgelöst vom durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet im ZVB Innenstadt von Saarbrücken im Vergleich der Jahre 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b). 90
Abbildung 36: Gegenüberstellung der Umsatzleistungen und der Kaufkraftabschöpfungs-quoten in Zone I bei einem Umsatzanteil aus Zone I von 19% bzw. 25% (ecostra 2025, Anlage 1b) 92
Abbildung 37: Umsatzrückgänge und Umsatzverteilungsquoten ausgelöst vom durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet im ZVB Innenstadt von Zweibrücken im Vergleich der Jahre 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b) 94
Abbildung 38: Umsatzrückgänge und Umsatzverteilungsquoten ausgelöst vom durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet im ZVB Innenstadt von Kaiserslautern im Vergleich der Jahre 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b). .. 95
Abbildung 39: Verkehrliche Anbindung des Fashion Outlet Centers Zweibrücken (Eigene Darstellung). 104
Abbildung 40: Übersicht Knotenpunkte, Verkehrsuntersuchung Vertec 2025. 110
Abbildung 41: Verkehrsaufkommen 2035, BBW 2025. 111
Abbildung 42: Verkehrsprognose für die Flächenentwicklungen im Umfeld der AS Contwig, BBW 2025. 112
Abbildung 43: Vorzugsvariante zum Ausbau der AS Contwig – Verkehrsführung und Betriebsformen der Knotenpunkte (BBW, 2025). 113
Abbildung 44: Lageplan Technische Erschließung und Ver- und Entsorgungsmedien FOC-Projektgebiet (FIRU 2026). 148
Abbildung 45: Sturzflutengefahrenkarte, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz, Stand 12.2024. 153
Abbildung 46: Lageplan Entwässerung: Variante 1: Vorbehandlung inklusive Dachentwässer-ung (ARCADIS, 2023; vgl. Anlage 10). 154
Abbildung 47: Leitungsbestand im Untersuchungsgebiet (ARCADIS, 2023; vgl. Anlage 10). 155
Abbildung 48: Festgesetzte Verkehrsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versicker-ung von Niederschlagswasser (RRB) im Bebauungsplangebiet "Fabrikverkaufs-zentrum Zweibrücken". 216
Abbildung 49: Zeichnerische Festsetzungen für den planfeststellungsersetzenden ..... Teilbereich A „Knoten Nord“ unmaßstäblich, FIRU mbH auf Grundlage Schönhofen Ingenieure, 2025. 217
Abbildung 50: Zeichnerische Festsetzungen für den planfeststellungsersetzenden Teilbereich B „Knoten Süd“ unmaßstäblich, FIRU mbH auf Grundlage Schönhofen Ingenieure, 2026 217
Abbildung 51: Zeichnerische Festsetzungen für den planfeststellungsersetzenden Teilbereich C „RRB L480“ unmaß-stäblich, FIRU mbH auf Grundlage Schönhofen Ingenieure, 2026. 220

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

V ANLAGEN

Teil B – gemeinsamer Umweltbericht zum Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ und zur 20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zweibrücken – Stand Mai 2026, L.A.U.B.

Fachbeiträge zur Bauleitplanung jeweils Stand Entwurfsfassung (unterschiedliche Erstelldaten):

Einzelhandel (vgl. Kap. 6.1):

Anlage 1 Fachbeiträge ecostra

Anlage 1a ecostra (April 2026): Zusammenfassende Betrachtung (Excerpt) der Genese und der Ergebnisse der Einzelhandelsgutachten und fachgutachterlichen Stellungnahmen der ecostra GmbH in Zusammenhang mit der Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Wiesbaden.

Anlage 1b ecostra (September 2025): Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Wiesbaden.

Anlage 1c ecostra (Juni 2025): Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet. Fachgutachterliche Bewertung der Neufassung der B-Plan-Festsetzungen u.a. mit Verzicht auf die sog. „Korridorsperre“ im Rahmen der Bauleitplanung zur Erweiterung des ZFO, Wiesbaden.

Anlage 1d ecostra (März 2025): Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 09 / 2019 bzw. 05 / 2021 zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlet“ (ZFO) in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Wiesbaden.

Anlage 1e ecostra (September 2019): städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des "Zweibrücken Fashion Outlet" (ZFO), Wiesbaden.

Anlage 1f ecostra (Oktober 2020): Fachliche Herleitung und ergänzende Erläuterungen zu der sog. "Korridorsperre" zur Absicherung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet, Wiesbaden.

Anlage 1g ecostra (Januar 2021): Fachgutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des ZFO in der modellhaften Annahme eines überhöhten Umsatzanteils aus dem Naheinzugsgebiet (Zone I) des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) in der Stadt Zweibrücken, Wiesbaden.

Anlage 1h ecostra (Mai 2021): Analyse der in ausgewählten Städten und Gemeinden des mittleren Einzugsgebietes (Zone II) möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die geplante Flächenerweiterung des "Zweibrücken Fashion Outlet" (ZFO) mit Überprüfung und Bewertung der Post-Covid-Situation und ggf. möglichen Veränderungen in ausgewählten Städten und Gemeinden des Naheinzugsgebiets (Zone I), Wiesbaden.

Anlage 1i ecostra (Juni 2022): Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in den Städten Kaiserslautern, Zweibrücken, Pirmasens und Dahn durch die geplante Flächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet, Wiesbaden.

Plangeber: Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Anlage 1j ecostra (März 2023): Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und anderer Beteiligter zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in Zweibrücken (SK Zweibrücken), Wiesbaden.

Anlage 1k ecostra (April 2024): Fachgutachterliche Bewertung der im Rahmen des Widerspruchsverfahrens zum Zielabweichungsbescheid der SGD-Süd beim ZAV / ROV im Auftrag der Städte Homburg und Neunkirchen durch das Büro Markt und Standort vorgelegten Stellungnahme vom 12.12.2023. Genehmigungsverfahren zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in Zweibrücken (SK Zweibrücken), Wiesbaden.

Anlage 1l ecostra (April 2026): Fachgutachterliche Bewertung der im Auftrag der Städte Homburg und Neunkirchen vorgelegten Stellungnahmen des Büros Markt und Standort vom 15.07.2025 und vom 18.03.2026 sowie weiterer Stellungnahmen u.a. der Landeshauptstadt Saarbrücken und des BTE Handelsverband Textil Schuhe Lederwaren im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des B-Plans und des Flächennutzungsplans zur Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) in Zweibrücken (SK Zweibrücken), Wiesbaden.

Anlage 2 Fachbeiträge Junker + Kruse Stadtforschung und Planung

Anlage 2a Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (März 2020): Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken, Dortmund.

Anlage 2b Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (März 2020): Sortimentsliste für die Stadt Zweibrücken (2020), Dortmund.

Anlage 2c Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (März 2023): Erweiterung des Fashion Outlet Centers in der Stadt Zweibrücken. Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen durch ecostra (03/2023) im Auftrag der Stadt Zweibrücken, Dortmund.

Anlage 2d Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (Oktober 2025): Gutachterliche Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 09/2019 bzw. 05/2021 (Stand: 14. März 2025) sowie Aktualisierung der Kaufstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung (Stand: 26. September 2025) von ecostra zur geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Dortmund.

Anlage 2e Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (April 2026): Stellungnahme zur vorgelegten Kommentierung von Markt und Standort vom 18. Marz 2026, Dortmund.

Anlage 2f Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (April 2026): Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen durch ecostra (04/2026), Dortmund.

Anlage 3 BBE Handelsberatung (Februar 2019): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Köln.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Verkehr (vgl. Kap. 6.2)

Anlage 4 Fachbeiträge VERTEC

Die aktualisierte Anlage 4a ist Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Anlagen lagen den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Anlage 4a VERTEC (August 2025): Verkehrsuntersuchung Erweiterung Fashion Outlet Center Zweibrücken – Aktualisierung 2025, Koblenz.

Anlage 4b VERTEC (Dezember 2021): Verkehrsuntersuchung Erweiterung Fashion Outlet Center in Zweibrücken, Koblenz.

Anlage 4c VERTEC (Mai 2026): Stellungnahme zu den verkehrlichen Einwendungen der Städte Homburg und Neunkirchen bzgl. der verkehrlichen Untersuchung zur Erweiterung des Fashion Outlet Centers in Zweibrücken, Koblenz.

Anlage 5 Fachbeiträge BRILON BONDZIO WEISER

Die aktualisierten Anlagen 5a und 5b sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Anlagen lagen den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen dieser beiden Fachbehörden liegen vor.

Anlage 5a BRILON BONDZIO WEISER (August 2025): Fachbeitrag zum Bauleitplanverfahren Verkehrsuntersuchung zur Optimierung der Anschlussstelle Contwig, Bochum.

Anlage 5b BRILON BONDZIO WEISER (August 2025): Folien Verkehrsuntersuchung Optimierung der AS Contwig (A8) Aktualisierung der Verkehrsprognose 2035, Bochum.

Anlage 5c BRILON BONDZIO WEISER (September 2024): Verkehrsuntersuchung zur Optimierung der Anschlussstelle Contwig, Bochum.

Anlage 6 Fachbeiträge SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB - Verkehr:

Die folgenden Anlagen 6a bis 6z sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Anlagen lagen den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Anlage 6a SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Erläuterungsbericht Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.

Anlage 6b SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Lageplan Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.

Anlage 6c SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Erläuterungsbericht Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.

Anlage 6d SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Lageplan Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.

Anlage 6e SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Übersichtkarte Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Anlage 6f SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Übersichtslageplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6g SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Lageplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6h SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Lageplan Nord Schleppkurven, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6i SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Lageplan Nord Sichtweiten, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6j SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Höhenplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6k SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juli 2025): Grunderwerbsplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6l SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Grunderwerbsverzeichnis Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6m SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Regelungsverzeichnis Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6n SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Ausbauquerschnitt Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern

Anlage 6o SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Übersichtkarte Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6p SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Übersichtslageplan Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6q SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Lageplan Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6r SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Lageplan Süd Schleppkurven, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6s SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Lageplan Süd Sichtweiten, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6t SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Höhenplan 1 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6u SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Höhenplan 2 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6v SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juli 2025): Grunderwerbsplan 1 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6w SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juli 2025): Grunderwerbsplan 2 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6x SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Grunderwerbsverzeichnis Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6y SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Regelungsverzeichnis Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Anlage 6z SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Ausbauquerschnitt Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Baugrund und Bodenschutz (vgl. Kap. 6.3)

Anlage 7 Fachbeiträge Ingenieurbüro Roth & Partner

Anlage 7a Ingenieurbüro Roth & Partner (Februar 2023): Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet Londoner Bogen 10-90, 66842 Zweibrücken, Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Annweiler am Trifels.

Anlage 7b Ingenieurbüro Roth & Partner (Mai 2025): Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet Londoner Bogen 10-90, 66842 Zweibrücken, Fachmodul Boden (Bodenbelastungen) und Grundwasser, Annweiler am Trifels.

Anlage 7c Ingenieurbüro Roth & Partner (November 2025): Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet, Sanierungsplan nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Annweiler am Trifels.

Technische Erschließung und Versorgungsmedien / Abfall und Entsorgung (vgl. Kap. 6.4)

Anlage 8 Fachbeitrag LONGEVITY POWER

Anlage 8a LONGEVITY POWER Positiv Energy (April 2022): Detailed Solar PV Feasibility Assessment – Solar PV-Durchführbarkeitsbewertung Zweibrücken Fashion Outlet - Original in Englisch

Anlage 8b LONGEVITY POWER Positiv Energy (April 2022): Detailed Solar PV Feasibility Assessment – Solar PV-Durchführbarkeitsbewertung Zweibrücken Fashion Outlet. – Informelle Übersetzung in Deutsch.

Grundwasser und Belange des Wasserhaushalts, Entwässerung, Hochwasserschutz und Umgang mit Starkregenereignissen (vgl. Kap. 6.5 und Kap. 6.6)

Anlage 9 Fachbeiträge SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB - Entwässerung

Die folgenden Anlagen 9b bis 9j sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Anlagen lagen den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Anlage 9a SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (November 2025): Entwässerungskonzept/Wasserhaushaltsbilanz, Kaiserslautern.

Anlage 9b SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.

Anlage 9c SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.

Anlage 9d SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Wassertechnische Berechnungen Erläuterungsbericht Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.

Anlage 9e SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Wassertechnische Berechnungen Erläuterungsbericht Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Anlage 9f SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (Juni 2025): Lageplan Entwässerung (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.

Anlage 9g SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB (August 2025): Lage Regenrückhaltebecken, Kaiserslautern.

Anlage 9h SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB: Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2020, Kaiserslautern.

Anlage 9i SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB: Regenrückhaltebecken L480 Blatt 1, Kaiserslautern.

Anlage 9j SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbB: Regenrückhaltebecken L480 Blatt 2, Kaiserslautern.

Anlage 10 Fachbeitrag ARCADIS (April 2023): Entwässerungsstudie, Essen.

Städtebaulicher Immissionsschutz (vgl. Kap. 6.7)

Anlage 11 Fachbeiträge FIRU GfI

Die folgende Anlage 11a ist Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Anlage lag den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Anlage 11 a FIRU GfI (August 2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken Ausbau Knoten Nord und Süd der A8 / L480 Anschlussstelle Contwig, Untersuchung Verkehrslärm gemäß 16. BImSchV, Kaiserslautern.

Anlage 11b FIRU GfI (September 2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken, Kaiserslautern.

Regionalwirtschaftliche und touristische Effekte (vgl. Kap. 6.8)

Anlage 12 Fachbeiträge Wirtschaft und Tourismus

Anlage 12a SKR Beratung (August 2025): Wirtschafts- und Tourismusstudie zum Zweibrücken Fashion Outlet (Aktualisierung August 2025), Analyse der touristischen Bedeutung des Zweibrücken Fashion Outlets und der regionalwirtschaftlichen Effekte durch den Betrieb sowie durch die geplante Erweiterung, Allershausen.

Anlage 12b iq Projektgesellschaft (Oktober 2020): Wirtschafts- und Tourismusstudie-Analyse der touristischen Bedeutung des Zweibrücken Fashion Outlet und der regionalwirtschaftlichen Effekte durch den Betrieb sowie durch die geplante Erweiterung, München.

Naturschutz, Artenschutz, Landschaft/Ortsbild (vgl. Kap. 6.9)

Anlage 13 Fachbeiträge L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH

Die folgenden Anlagen 13e bis 13l sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Anlagen lagen den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Anlage 13a L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (September 2020): Dokumentation über die Erfassungen 2020, zuletzt geändert 2022, Kaiserslautern.

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

FIRU

Anlage 13b L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (Oktober 2025): aktualisierte Bestandserfassung der Biotoptypen 2025, Kaiserslautern.

Anlage 13c L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2022): Dokumentation über die Recherche und Begutachtung von potenziellen Ersatzflächen für die Umsiedlung von Zauneidechsen 2022, Kaiserslautern.

Anlage 13d L.A.U.B Ingenieurgesellschaft mbH mit Stahlhart-Faunistik (April 2023): Zoologische Begehung 2022, redaktionell überarbeitet November 2025, Kaiserslautern

Anlage 13e L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): Maßnahmen Knoten Nord, Kaiserslautern.

Anlage 13f L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): Maßnahmen Knoten Süd, Kaiserslautern.

Anlage 13g L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): Maßnahmenblätter Knoten Nord, Kaiserslautern.

Anlage 13h L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): Maßnahmenblätter Knoten Süd, Kaiserslautern.

Anlage 13i L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.

Anlage 13j L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.

Anlage 13k L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): Bestand und Konflikte – Knoten Nord, Kaiserslautern.

Anlage 13l L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (August 2025): Bestand und Konflikte – Knoten Süd, Kaiserslautern.

Anlage 14 Fachbeitrag Stahlhart-Faunistik (Dezember 2023): Abfang und Umsiedlung von Reptilien 2023, Kaiserslautern.

Klimaschutz, Klimaanpassung und lokale Klimabelange (vgl. Kap. 6.10)

Anlage 15 Fachbeiträge Lohmeyer GmbH

Die folgenden Anlagen 15a und 15b sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Anlagen lagen den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Anlage 15a Lohmeyer GmbH (Juni 2025): Erweiterung Factory Outlet Center Zweibrücken, Luftschadstoffe, Karlsruhe.

Anlage 15b Lohmeyer GmbH (Juni 2025): Erweiterung Factory Outlet Center Zweibrücken, Fachbeitrag Globales Klima, Karlsruhe.

Plangeber: Bearbeitung:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	FIRU

Zweibrücken, den 23. Sep. 2026

Zweckverband
Entwicklungsgebiet
Flugplatz Zweibrücken

Oberbürgermeister Dr. Marold Wosnitza
Verbandsvorsteher

Plangeber:	Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF), Schillerstraße 4-6, 66482 Zweibrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de