



Stadt Zweibrücken

20. Teiländerung des Flächennutzungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ der Stadt Zweibrücken (FNP T20)

(§ 8 Abs. 3 BauGB)

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Stand: 02.07.2026

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

Plangeber:	Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 1, 66482 Zweibrücken FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern	
Bearbeitung:	Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	

0 VORBEMERKUNG, RECHTSGRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF

Die Stadt Zweibrücken hat die 20. Teiländerung ihres Flächennutzungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ (FNP T20) durch Feststellungsbeschluss beschlossen. Die Teiländerung wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ des Zweckverbands Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) durchgeführt, dessen Verbandsmitglied die Stadt Zweibrücken ist. Der Flächennutzungsplan wird erst mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Nach § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan bzw. seiner Änderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben darüber, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten in der beschlossenen Fassung gewählt wurde. Die zusammenfassende Erklärung ist eine eigenständige Unterlage neben dem Flächennutzungsplan und seiner Begründung. Sie fasst die hierfür wesentlichen Inhalte in gedrängter und allgemein verständlicher Form zusammen. Der wirksame Flächennutzungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 2 BauGB in das Internet einzustellen und über das zentrale Landesportal zugänglich zu machen.

Das Verfahren wurde als zweistufiges Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt. Ihm vorausgegangen ist ein Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren, das mit bestandskräftigem Zielabweichungsbescheid der SGD Süd vom 31.08.2023 die Raumverträglichkeit des Vorhabens festgestellt hat. Der nachstehende Verfahrensüberblick stellt den zeitlichen Ablauf dar:

Verfahrensschritt	Datum
Ursprünglicher Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) durch den Stadtrat der Stadt Zweibrücken	01.02.2023
Neufassung des Aufstellungsbeschlusses	13.11.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	14.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	18.11.2024 – 20.12.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	14.11.2024 – 20.12.2024
Änderungsaufstellungsbeschluss; Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.01.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsaufstellungsbeschlusses	13.02.2026
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	18.02.2026 – 25.03.2026
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	13.02.2026 – 25.03.2026
Feststellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Zweibrücken	24.06.2026
Genehmigung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (§ 6 Abs. 1 BauGB)	___.___.2026
Ortsübliche Bekanntmachung / Wirksamkeit (§ 6 Abs. 5 BauGB)	___.___.2026

Plangeber:	Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 1, 66482 Zweibrücken	
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	

1 AUSGANGSLAGE, ANLASS UND INHALTE DER PLANUNG

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet (ca. 39,2 ha) liegt im Konversionsareal des ehemaligen Flugplatzes Zweibrücken, südlich der Bundesautobahn A 8 und südöstlich der Innenstadt von Zweibrücken. Es erstreckt sich anteilig über die Gemarkungen der kreisfreien Stadt Zweibrücken und Rimschweiler. Der Geltungsbereich der 20. Teiländerung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ und umfasst das bestehende „Zweibrücken Fashion Outlet“ (ZFO), die südlich angrenzende Erweiterungsfläche sowie die verkehrlichen Flächen im Bereich der Autobahnanschlussstelle Contwig.

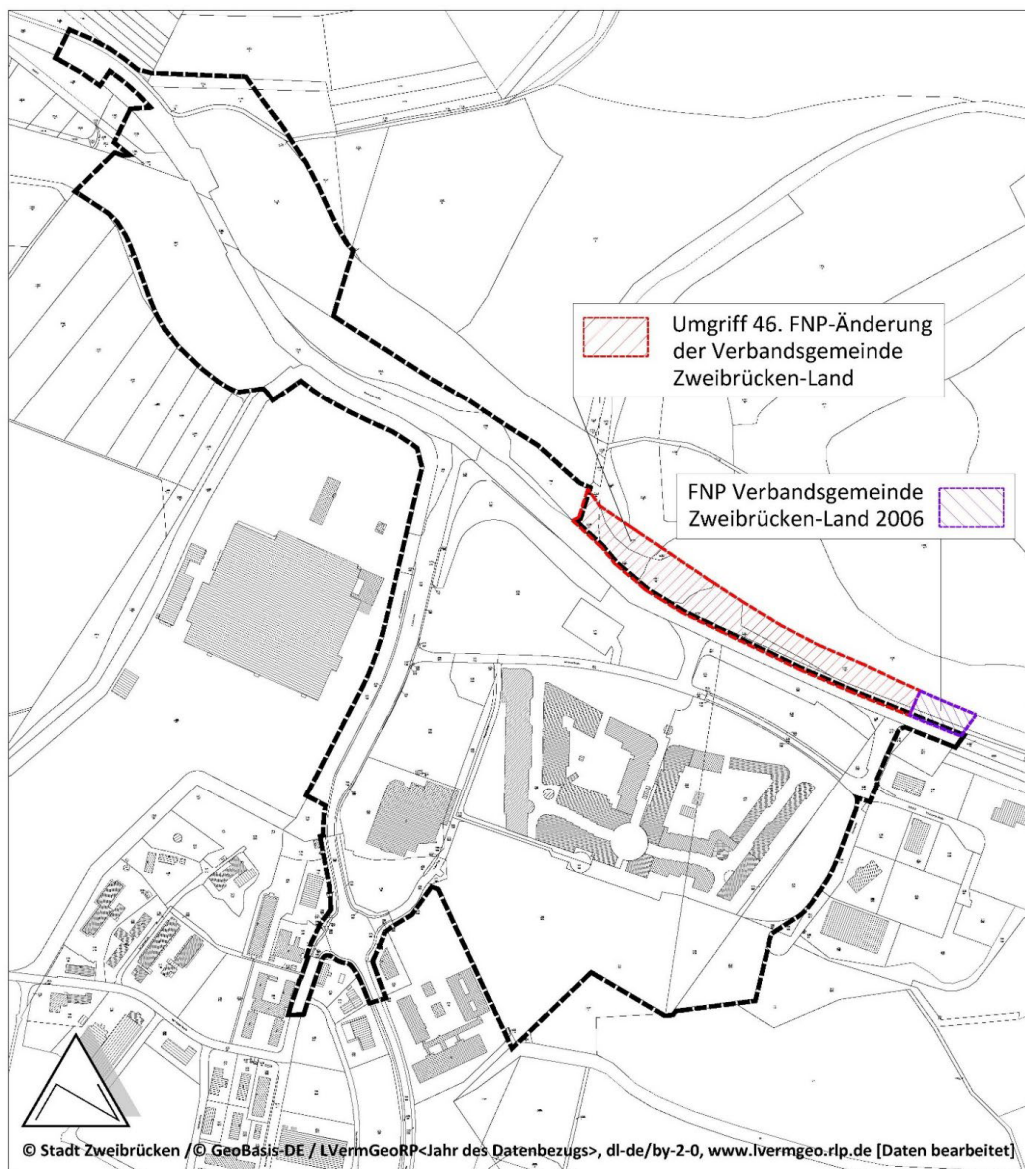


Abbildung 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanteiländerung der Stadt Zweibrücken, ebenfalls dargestellt ist der Bereich der Teiländerung der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Eigene Darstellung 2025.

Plangeber:	Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 1, 66482 Zweibrücken	
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	

1.2 Planungsanlass und Vorgeschichte

Die Betreiberin des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO), die VIA Outlets Zweibrücken B.V. (VIA), beabsichtigt die Erweiterung des Fabrikverkaufszentrums von derzeit rund 21.000 m² auf insgesamt rund 29.500 m² Verkaufsfläche (5. Ausbaustufe). Auf Grundlage der 2019 unterbreiteten Erweiterungsabsicht wurde vom ZEF der Grundsatzbeschluss zur Flächenerweiterung gefasst. Da die geplante Nutzung mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht übereinstimmt, ist die vorbereitende Bauleitplanung fortzuschreiben, um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu wahren. Erst danach kann der Bebauungsplan als Satzung in Kraft gesetzt werden. Die 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken erfolgte daher im Parallelverfahren.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Teiländerung verfolgt die Stadt Zweibrücken – in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen des ZEF – insbesondere folgende 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 mittelfunktionellen 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,
- 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),
- Förderung des Tourismus, Anziehung von Touristen und Besuchern aus anderen Städten und Regionen.

Plangeber:	Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 1, 66482 Zweibrücken	
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	

1.4 Darstellung und Verfahrensart

Die 20. Teiländerung stellt für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken / Freizeit- und Erlebnisbereich“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar, die die Flächen des Fashion-Outlets und der Eishalle umfasst. Sie tritt an die Stelle der bisherigen Darstellungen (Sonderbaufläche „DOZ – Freizeit- und Erlebnisbereich“, Sonderbaufläche „Parken – Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)“ sowie einer untergeordneten gewerblichen Baufläche). Ergänzend werden die Verkehrsflächen einschließlich der Autobahnanschlussstelle Contwig angepasst. Das Verfahren wurde als Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich; 1. Änderung“ – Teil FOC (A) durchgeführt.

2 UMWELTBELANGE

2.1 Beschreibung der Umweltbelange und der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Ihre Ergebnisse sind in einem für die 20. FNP-Teiländerung und den Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ gemeinsamen Umweltbericht (L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH, 2026) als eigenständiger Teil B der Begründung dokumentiert. Betrachtet wurden die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere/biologische Vielfalt einschließlich Artenschutz, Landschaftsbild und Naherholung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter samt ihrer Wechselwirkungen.

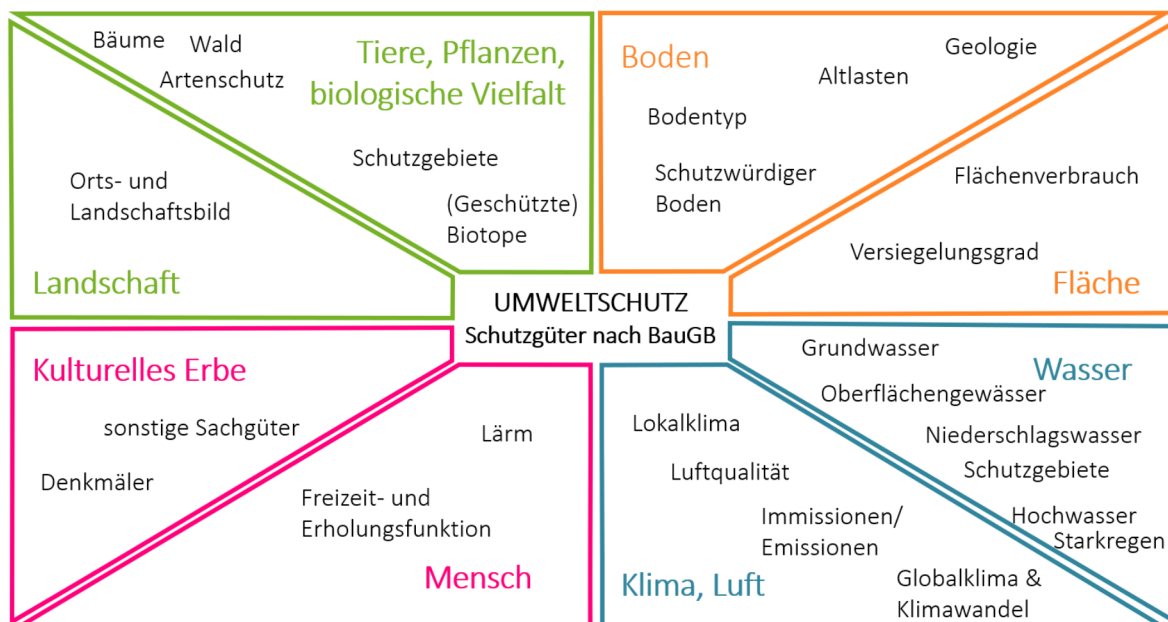


Abbildung 2: Betrachtete Schutzgüter nach BauGB, FIRU mbH 2025

Da die vorbereitende Bauleitplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplans (§ 5 BauGB) einen größeren Maßstab aufweist, erfolgte die vertiefte Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen im gemeinsamen Umweltbericht auf der Ebene des Bebauungsplans.

Plangeber:	Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 1, 66482 Zweibrücken	
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 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 Ergebnisse sind auf die 20. FNP-Teiländerung übertragbar. Eine grundlegende Besonderheit besteht darin, dass die Planung weit überwiegend auf dem bereits bestehenden Baurecht aufbaut. Maßstab für die Ermittlung etwaiger zusätzlicher Eingriffe ist das bestehende Baurecht.

2.2 Berücksichtigung der Umweltbelange (Abwägung nach Schutzgütern)

Boden und Fläche: Die Umweltprüfung ermittelt für das Schutzgut Boden und Fläche im Ergebnis keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Da die Planung weit überwiegend auf bereits bestehendem Baurecht aufbaut, ergibt sich in der Gesamtbilanz gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen keine zusätzliche, sondern eine geringfügig verringerte zulässige Versiegelung. Zusätzliche ausgleichspflichtige Eingriffe entstehen nicht, die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen der Bestandspläne sind ausreichend. In der Abwägung wurden die flächendeckenden Konversionsbelastungen (u. a. PFAS und PAK) als gewichtiger Belang eingestellt und über einen mit der SGD Süd abgestimmten, behördlich zugestimmten und für verbindlich erklärten Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG bewältigt (Umlagerung von rund 7.000 m³ belastetem Boden, Auftrag von rund 33.000 m³ externem Material). Die Schutzmaßnahmen (Oberflächenversiegelung, vertikale Dichtwand, Folienabdichtung der Grünflächen, Untergrundabdichtung, Ableitung in das Regenrückhaltebecken II, Grundwassermonitoring) verbessern den Wirkungspfad Boden – Grundwasser und wirken im Ergebnis entlastend. Die Durchführung ist im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Fachgutachten / fachliche Beiträge (Anlagen zur Begründung): Anlage 7 – Fachbeiträge Ingenieurbüro Roth & Partner (u. a. Baugrunderkundung und Gründungsberatung; Fachmodul Boden [Bodenbelastungen] und Grundwasser; Sanierungsplan nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz [BBodSchG]).

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz: Für dieses Schutzgut ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Ermittelt wurde, dass der Bebauungsplan nur in sehr begrenztem Umfang bislang unbebaute, überwiegend straßennahe Flächen im Bereich des Knotenumbaus Contwig in Anspruch nimmt. Der Eingriff ist durch die auf Grundlage des bestehenden Baurechts bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen gedeckt, sodass keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich sind. Auf Grundlage des Artenschutzbeitrags (L.A.U.B./Stahlhart-Faunistik) ist das Eintreten der Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sicher ausgeschlossen (Umsiedlung von Zaun- und Mauereidechsen 2023, Beschränkung von Rodungen auf den Zeitraum 01.10.–28.02., Reptilienschutzzaun, Gehölzerhalt, insektenfreundliche Beleuchtung im städtebaulichen Vertrag). Qualitativ wirken auf Ebene des Bebauungsplans größere zusammenhängende Freiflächen (insbesondere Maßnahmenfläche P1), Dachbegrünungen und der gegenüber dem bisherigen Baurecht deutlich umfangreichere Gehölzerhalt aufwertend. Eine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten kann aufgrund der Entfernung sicher ausgeschlossen werden.

Fachgutachten / fachliche Beiträge (Anlagen zur Begründung): Anlage 13 – Fachbeiträge L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH; Anlage 14 – Fachbeitrag Stahlhart-Faunistik (Dezember 2023): Abfang und Umsiedlung von Reptilien 2023, Kaiserslautern.

Plangeber:	Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 1, 66482 Zweibrücken	
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	

Wasser und Wasserhaushalt: Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Angesichts der insgesamt geringeren Versiegelung tritt keine Verschlechterung des Wasserhaushalts ein. In die Abwägung eingestellt wurde das Entwässerungskonzept. Im Zuge des Umbaus der Entwässerung der Anschlussstelle Contwig ist eine geringfügige Erhöhung der Kapazität des vorhandenen Regenrückhaltebeckens (RRB L 480) erforderlich, die mit geringem Aufwand realisierbar ist. Die Kapazitäten der Anlagen zur Regenwasserrückhaltung des Erweiterungsbereichs des Outlets (RRB II) reichen auch unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen (PFAS) und Starkregenereignissen aus. Trotz eingeschränkter Versickerungsfähigkeit durch die Abdichtungsmaßnahmen ist die Entwässerung, Starkregenvorsorge und der Hochwasserschutz technisch gesichert und planerisch beherrscht. Es bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Fachgutachten / fachliche Beiträge (Anlagen zur Begründung): Anlage 9 – Fachbeiträge SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH – Entwässerung; Anlage 10 – Fachbeitrag ARCADIS (April 2023), Entwässerungsstudie, Essen.

Klima und Luft: Lage und örtliche Situation lassen keine dem Vorhaben entgegenstehenden klimatischen Belastungen erwarten. Kaltluftabflüsse und Luftaustauschprozesse werden nicht erheblich beeinträchtigt. In der Abwägung wurden die gutachterlich ermittelten Werte zugrunde gelegt: Die Luftschadstoffbelastung bleibt deutlich unter den Grenzwerten (NO_2 unter $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bei einem Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, Feinstaub deutlich unterschritten), auch der Stickstoffeintrag im FFH- und Naturschutzgebiet Wahlbacher Heide ist eingehalten. Die mittleren jährlichen Treibhausgasemissionen werden – je nach Wärmeversorgungstechnik und unter Anrechnung der durch Photovoltaik vermiedenen Emissionen – mit rund 709,9 t CO_2 -Äquivalent/Jahr (Geothermie) bis rund 1.158,8 t CO_2 -Äquivalent/Jahr prognostiziert. Auch insoweit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Die lokalklimatische Belange wurden gesondert betrachtet.

Fachgutachten / fachliche Beiträge (Anlagen zur Begründung): Anlage 15 – Fachbeiträge Lohmeyer GmbH (globales Klima mit Gesamtemissionsbilanz sowie Luftschadstoffe); Anlage 8 – Fachbeitrag LONGEVITY POWER (Photovoltaik-Durchführbarkeitsbewertung).

Mensch, menschliche Gesundheit / Immissionsschutz: Erhebliche Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. In die Abwägung eingestellt wurden die schalltechnischen und lufthygienischen Untersuchungen: Der Verkehrslärm (16. BImSchV) erreicht am nächstgelegenen Gebäude 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und überschreitet die Grenzwerte (69/59 dB(A)) deutlich. An den Bestandsstraßen liegen die Zunahmen überwiegend bei höchstens 0,2 dB(A). Der Gewerbelärm hält die Richtwerte der TA Lärm um mindestens 8 dB(A) ein, die Luftschadstoffwerte werden deutlich unterschritten. Gesonderte Lärmschutzmaßnahmen sind danach nicht erforderlich. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Verkehrs- und Gewerbelärm sind im Ergebnis unkritisch

Fachgutachten / fachliche Beiträge (Anlagen zur Begründung): Anlage 11 – Fachbeiträge FIRU GfI (Schalltechnische Untersuchungen)

Plangeber:	Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 1, 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	

Landschaftsbild und Naherholung: Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Das Landschaftsbild ist bereits heute durch die bestehenden Gebäude, Parkplatz- und Verkehrsflächen einschließlich der Autobahnanschlussstelle Contwig geprägt. Die Erweiterungsflächen sind durch die benachbarte Bebauung vorgeprägt und ohne Bedeutung für die Erholung. Die Rücknahme der ursprünglich vorgesehenen Ausbaumaßnahmen (Kreisverkehr) vermeidet zusätzliche Beeinträchtigungen durch den Wegfall abschirmender Gehölze.

Fachgutachten / fachliche Beiträge (Anlagen zur Begründung): Anlage 13 – Fachbeiträge L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (Naturschutz, Artenschutz, Landschaft/Ortsbild).

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Anlagen des denkmalgeschützten Westwalls (bauliche Gesamtanlage „Westwall/Luftverteidigungszone West“) liegen teilweise innerhalb des Erweiterungsbereichs. In der Abwägung wurde das Ergebnis der Sondierungen vom 01.07.2025 eingestellt, wonach die Anlage ZW 624 rund 1,80 m unter Planungshöhe liegt und der Konflikt bei ausreichendem Puffer aufgehoben ist. Die passive Konservierung wird durch Auffüllung und die Höhenfestsetzung 342,20 m NHN auf Ebene des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO) gesichert. Das weitere Vorgehen wurde und wird im Einzelfall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Generaldirektion Kulturelles Erbe (Direktion Landesarchäologie) abgestimmt. Melde- und Genehmigungspflichten nach DSchG sowie Hinweise zur Kampfmittelvorsorge wurden aufgenommen, die Kampfmittelräumung im Erweiterungsbereich erfolgte bereits im Winter 2023/24. Bei Beachtung der Vorgaben sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen: Die schutzgutübergreifende Betrachtung ergibt keine zusätzlichen erheblichen Belastungen.

Ergänzend wurden die regionalwirtschaftlichen, touristischen und insbesondere die einzelhandels- und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Erweiterung umfassend gutachterlich untersucht. Zugrunde liegen: Anlage 1 – Fachbeiträge ecostra; Anlage 2 – Fachbeiträge Junker + Kruse Stadtforschung und Planung, Anlage 12 – Fachbeiträge Wirtschaft und Tourismus. Die Ergebnisse sind in die Begründung und in die Abwägung, auch im Hinblick auf das interkommunale Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB), eingeflossen.

Im Ergebnis lassen sich aus der Umweltprüfung keine Umweltauswirkungen ableiten, die der 20. FNP-Teiländerung entgegenstehen. Die Bewertung entspricht derjenigen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans.

3 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden zweistufig beteiligt – frühzeitig (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 2 Abs. 2 BauGB) sowie förmlich im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB). Da die Teiländerung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wurde, erfolgte die Beteiligung gemeinsam. Jede Stellungnahme wurde gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Plangeber:	Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 1, 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	

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.11.2024 bis 20.12.2024, die förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 18.02.2026 bis 25.03.2026. Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der 20. FNP-Teiländerung weder in der frühzeitigen noch in der förmlichen Beteiligung berücksichtigungspflichtige Stellungnahmen eingegangen.

3.2 Behörden- und Trägerbeteiligung

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden in beiden Verfahrensstufen zahlreiche Stellungnahmen vorgebracht. Sowohl in der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 Abs. 1, § 2 Abs. 2 BauGB) als auch in der förmlichen Beteiligung (§ 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB) wurde jede Stellungnahme vollständig erfasst, gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gewichtet und einer der Kategorien „zur Kenntnis genommen“, „berücksichtigt/nachrichtlich übernommen“ oder „zurückgewiesen“ zugeordnet. Substanzielle Einwendungen, insbesondere zu Einzelhandel und Raumordnung, wurden durch ergänzende Gutachterstellungnahmen erwidert.

Frühzeitige Beteiligung:

In der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anschreiben vom 14.11.2024, Frist bis 20.12.2024) sowie in der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) gingen zahlreiche Stellungnahmen ein. Da die 20. Teiländerung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wurde, betrafen die Stellungnahmen weitgehend dieselben Themen. Ihre wesentlichen Aussagen und der Umgang damit lassen sich thematisch wie folgt zusammenfassen:

Einzelhandel und Raumordnung: Als Schwerpunkt der vorbereitenden Bauleitplanung äußerten bereits frühzeitig das Ministerium für Wirtschaft Arbeit, Energie und Verkehr des Saarlandes, die Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, die Planungsgemeinschaft Westpfalz, der Bundesverband des Deutschen Textil-, Schuh- und Lederwarenhandels (BTE) sowie die Nachbarkommunen Kreis- und Universitätsstadt Homburg, Kreisstadt Neunkirchen, Stadt Völklingen, Saarpfalz-Kreis, die Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, die Verbandsgemeinde Landstuhl sowie die Stadt Landstuhl, die Stadt Landau und die Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben Bedenken gegen die Verkaufsflächen-erweiterung. Befürchtet wurden schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und eine Beeinträchtigung der Städtebauförderung. Die Plangeberin verwies auf das vorgeschaltete Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren (Bescheid der SGD Süd vom 31.08.2023) und ließ die einzelhandelsgutachterlichen Grundlagen (ecostra, Junker + Kruse) für die förmliche Beteiligung aktualisieren und plausibilisieren.

Verkehr und Erschließung: Die Autobahn GmbH des Bundes wies auf die noch ausstehenden Abstimmungsgespräche zum Umbau der Knoten Nord und Süd der Anschlussstelle Contwig hin. Der Landesbetrieb Mobilität und das Fernstraßen-Bundesamt äußerten sich zu ihren straßenrechtlichen Zuständigkeiten. Die verkehrsplanerische Konzeption wurde daraufhin abgestimmt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Immissionsschutz: Die SGD Süd (Regionalstelle Gewerbeaufsicht) teilte mit, dass aus Sicht des Immissionsschutzes weder Bedenken noch Anregungen bestehen.

Plangeber:	Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 1, 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	

Wasserwirtschaft, Entwässerung und wasserrechtliche Belange: Die SGD Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) und die Untere Abfall- und Wasserbehörde der Stadt Zweibrücken gaben Hinweise zur Oberflächenentwässerung und zu boden-, wasser- und abfallrechtlichen Anforderungen, die über das Entwässerungskonzept und Hinweise berücksichtigt wurden.

Boden, Altlasten und Geologie: Das Landesamt für Geologie und Bergbau gab Hinweise u. a. zu Alt-/Bergbau und Bodenschutz. Das Oberbergamt des Saarlandes erhob aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken.

Umwelt-, Natur- und Artenschutz, Forst und Landwirtschaft: Die Unteren Naturschutzbehörden (Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken sowie Kreisverwaltung Südwestpfalz), Naturschutzverbände, der Landesfischereiverband (keine Einwände), das Forstamt Westrich und die Landwirtschaftskammer (Absprache bei planexternen Ausgleichsmaßnahmen) äußerten sich zu Eingriffs-, Ausgleichs- und Artenschutzbelangen. Diese wurden über die naturschutzfachliche Eingriffsregelung und den Artenschutzbeitrag berücksichtigt.

Denkmalschutz (Westwall) und Kampfmittel: Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (Direktion Landesarchäologie sowie Direktion Landesdenkmalpflege), die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Zweibrücken und die Stiftung „Grüner Wall im Westen“ wiesen auf Bodendenkmäler und die Westwallanlagen hin. Der Kampfmittelräumdienst der ADD nahm zum Kampfmittelverdacht Stellung. Entsprechende Hinweise sowie Melde- und Genehmigungspflichten wurden aufgenommen.

Leitungen, Ver- und Entsorgung, Bund, Bahn und Luftverkehr: Die Leitungs- und Versorgungsträger (u. a. Creos, Vodafone/Kabel Deutschland, Pfalzwerke Netz, PLEdoc/Open Grid Europe, Deutsche Telekom, Fernleitungs-Betriebsgesellschaft) wiesen auf ihre Anlagen und Schutzstreifen hin. Belange des Bundes, der Bahn und des Luftverkehrs (Bundeswehr/BAIADBw, Deutsche Bahn, Deutsche Flugsicherung, Landesbetrieb Mobilität – Luftverkehr, Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Bundesnetzagentur, Deutscher Wetterdienst, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) wurden nicht bzw. nicht erheblich berührt.

Sämtliche Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden gewürdigt und, soweit veranlasst, in den Entwurf für die förmliche Beteiligung eingearbeitet. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erging am 28.01.2026.

Förmliche Beteiligung:

In der abschließenden förmlichen Beteiligung stellt sich der Abwägungsvorgang thematisch gegliedert wie folgt dar:

Raumordnung, Einzelhandel und zentrale Versorgungsbereiche: Einwendungen erhoben u. a. das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie des Saarlandes, die IHK für die Pfalz, die IHK des Saarlandes, der Handelsverband Südwest e.V., der NABU-Gruppe Zweibrücken, die Planungsgemeinschaft Westpfalz sowie die Nachbarkommunen Homburg, Neunkirchen, Merzig, Völklingen, St. Ingbert, Verbandsgemeinde Landstuhl und Kreisfreie Stadt Kaiserslautern. Befürchtet wurden schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und eine Konterkarierung der Städtebauförderung. Diesen Belangen wurde in der Abwägung ein hohes Gewicht beigemessen. Sie

Plangeber:	Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 1, 66482 Zweibrücken	
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	

wurden jedoch überwunden: Die raumordnerische Verträglichkeit ist durch den bestandskräftigen Zielabweichungsbescheid der SGD Süd vom 31.08.2023 bindend festgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB; Ziel Z 57 eingehalten, Ziel Z 58 im Wege der Zielabweichung überwunden). Die aktualisierten Auswirkungs- und Kaufkraftstromanalysen (ecostra) wurden durch Junker + Kruse plausibilisiert. Die von Homburg und Neunkirchen beauftragten Erwiderungsgutachten (Markt + Standort, Dr. Lademann & Partner) wurden gutachterlich widerlegt. Die Umsatzumverteilungen bleiben städtebaulich unkritisch. Die Steuerung erfolgt über Sortiments- und Verkaufsflächenobergrenzen sowie den städtebaulichen Vertrag. Ergebnis: Die Einwendungen wurden zurückgewiesen. Eine erhebliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist nicht zu erwarten.

Verkehr und Erschließung: Stellungnahmen kamen von der Autobahn GmbH des Bundes, dem Landesbetrieb Mobilität, dem Fernstraßen-Bundesamt, der IHK für die Pfalz, den Fachämtern der Stadt Zweibrücken sowie den Städten Homburg und Neunkirchen. Vorgebracht wurden Zweifel an der Methodik der Verkehrsuntersuchung und an der Leistungsfähigkeit der bereits im Bestand überlasteten Anschlussstelle Contwig. In die Abwägung eingestellt wurde die mit den Straßenbaulastträgern abgestimmte Vorzugsvariante (vollständige Signalisierung beider Knoten und zweistreifiger Rampenausbau), die über die planfeststellungsersetzenden Teile des Bebauungsplans gesichert ist. Die Zustimmungserklärungen der Autobahn GmbH und des LBM liegen vor. durch VERTEC (12.05.2026) und BRILON BONDZIO WEISER (13.05.2026) fachlich widerlegt. Ergebnis: Die Einwendungen wurden zurückgewiesen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert, Hinweise zur Besucherlenkung werden dem Vollzug zugewiesen.

Immissionsschutz: Hinweise gaben die SGD Süd (Regionalstelle Gewerbeaufsicht) sowie die Autobahn GmbH und der LBM. In die Abwägung eingestellt wurden die gutachterlichen Ergebnisse: Der Verkehrslärm (16. BImSchV) unterschreitet die Grenzwerte deutlich, der Gewerbelärm hält die Richtwerte der TA Lärm um mindestens 8 dB(A) ein und die Luftschadstoffwerte liegen deutlich unter den Grenzwerten. Ergebnis: Es bestehen keine planungsrelevanten Immissionskonflikte. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaft, Entwässerung und Starkregen: Hinweise brachten die SGD Süd (Referat 31), die Untere Wasserbehörde der Stadt Zweibrücken, die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz und die Kreisverwaltung Südwestpfalz vor. In die Abwägung eingestellt wurde das Entwässerungskonzept mit Ableitung des Niederschlagswassers im Erweiterungsbereich in das ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken II, Vorbehandlung nach DWA-A 102, die Gründächern und die Regenwassernutzung sowie die Ertüchtigung des RRB L480. Die WRRL-Fachbeiträge liegen vor. Ergebnis: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Belange sind über das Entwässerungskonzept und das parallele wasserrechtliche Genehmigungsverfahren abgesichert.

Boden und Altlasten: Stellungnahmen kamen von der SGD Süd (Referat 31, Obere Bodenschutzbehörde), dem Landesamt für Geologie und Bergbau, dem Oberbergamt des Saarlandes, der Unteren Abfall-/Wasserbehörde der Stadt Zweibrücken und dem BUND-Landesverband Rheinland-Pfalz, der den Umgang mit der bestehenden PFAS-Belastung kritisiert. In die Abwägung eingestellt wurde der mit der SGD Süd abgestimmte, behördlich zugestimmte und für verbindlich erklärte Sanierungsplan

Plangeber:	Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 1, 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 § 13 BBodSchG (Verbindlichkeitserklärung vom 08.06.2026, § 13 Abs. 6 BBodSchG) mit den zugehörigen Schutzmaßnahmen. Ergebnis: Die Belange des Bodenschutzes sind gesichert. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird verbessert.

Umwelt-, Natur- und Artenschutz, Forst: Stellungnahmen kamen von der Unteren Naturschutzbehörde (UBZ), dem Forstamt Westrich, der IHK des Saarlandes, dem BUND-Landesverband Rheinland-Pfalz, der Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, dem Landesfischereiverband, dem Landesjagdverband, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, der NABU-Gruppe Zweibrücken, der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Südwestpfalz und dem Pfälzerwald-Verein. Teilweise wurde die Erweiterung aus natur-, arten-, klima- und erholungsbezogenen Gründen abgelehnt. In der Abwägung wurde berücksichtigt, dass die Planung weit überwiegend auf Flächen mit bestehendem Baurecht aufbaut und der Eingriff durch realisierte Ausgleichsmaßnahmen gedeckt ist. Der Artenschutzbeitrag (L.A.U.B./Stahlhart-Faunistik) schließt eine Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG aus. Ergebnis: Die Einwendungen wurden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Darstellung war nicht erforderlich.

Denkmalschutz (Westwall) und Kampfmittel: Stellungnahmen kamen von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Zweibrücken, der Generaldirektion Kulturelles Erbe (Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, sowie Direktion Landesarchäologie) und dem Kampfmittelräumdienst der ADD. In die Abwägung eingestellt wurde das Ergebnis der Sondierungen vom 01.07.2025 (Anlage ZW 624 rund 1,80 m unter Planungshöhe, Konflikt aufgehoben) mit passiver Konservierung und Höhenfestsetzung 342,20 m NHN auf Ebene des Bebauungsplans. Ergebnis: Den Anregungen wird durch Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und die Höhenfestsetzung Rechnung getragen. Die Planung ist denkmalverträglich.

Leitungen, Ver- und Entsorgung, Bund, Bahn, Luftverkehr sowie Forst- und Landwirtschaft: Hinweise gaben die Leitungs- und Versorgungsträger (Creos Deutschland, Vodafone/Kabel Deutschland, Pfalzwerke Netz, PLEdoc, Amprion, Pfalzgas, Fernleitungs-Betriebsgesellschaft, Deutsche Telekom, Pfalzkom, Bundesnetzagentur/Richtfunk, Breitband-Projektbüro Rheinland-Pfalz), die Belange des Luftverkehrs, des Bundes und der Bahn (LBM – Luftverkehr, Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Deutsche Bahn, Bundeswehr/BAIUDbw, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) sowie Forst- und Landwirtschaft (Landwirtschaftskammer, DLR Westpfalz, Vermessungs- und Katasteramt). In der Abwägung wurden Leitungs- und Schutzstreifen nachrichtlich übernommen bzw. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Forstfachliche Belange sind nicht betroffen. Ergebnis: Den Hinweisen wird durch nachrichtliche Übernahmen und Hinweise Rechnung getragen. Die Grundzüge der Darstellung werden nicht berührt.

Regionalwirtschaft, Tourismus und sonstige Belange: In der förmlichen Beteiligung wurden ergänzend Zweifel an den regionalwirtschaftlichen und touristischen Effekten, an den Arbeitsplatzwirkungen und an der wirtschaftlichen Tragfähigkeit geäußert sowie die Sonntagsöffnungszeiten thematisiert (u. a. durch die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz und die Kreisfreie Stadt Kaiserslautern). Die positiven regionalwirtschaftlichen und touristischen Effekte sind durch die Wirtschafts- und Tourismusstudie gutachterlich belegt. Die Sonntagsöffnung ist kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Diese Belange führten zu keiner Änderung der Darstellung.

Plangeber:	Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 1, 66482 Zweibrücken	
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 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 ABWÄGUNG DER PLANUNGSAalternativen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung des bereits standörtlich bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet. Da eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Bestandes an einem eingeführten Standort beabsichtigt ist, ist das Plangebiet lagemäßig festgelegt. Mit Blick auf das Einzugsgebiet, den eingeführten Standort im Konversionsareal des Flugplatzes Zweibrücken und die sehr gute verkehrliche Anbindung weist der Standort eine hohe Eignung auf. Standorte mit vergleichbar hoher Eignung sind in der näheren Umgebung nicht ersichtlich. In direkter räumlicher Angrenzung und technisch-funktionaler Verzahnung zum bestehenden Fashion Outlet auf dem einheitlichen Betriebsgelände der Betreiberin VIA gibt es weder räumlich noch funktional vernünftige Alternativen.

Die sogenannte 0-Variante bedeutet, dass die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans unverändert bestehen bleiben. In diesem Fall bliebe der bestehende Rechtszustand (Sonderbaufläche „DOZ- Freizeit- und Erlebnisbereich“, Sonderbaufläche „Parken-Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)“, „Gewerbliche Bauflächen“ (G)) erhalten.

Sofern die zur Wahrung des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 BauGB) erforderliche Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung unterblieben, würde der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ nicht als Satzung in Kraft treten können. Die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele, insbesondere die geordnete Erweiterung und die einheitliche planungsrechtliche Neuordnung des Fabrikverkaufszentrums, wären nicht erreichbar. Die 0-Variante scheidet daher als vorzugswürdige Lösung aus.

Nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten hat sich die Stadt Zweibrücken für die beschlossene Darstellung entschieden, da diese die städtebaulichen Ziele rechtssicher, umweltverträglich und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange am besten verwirklicht und zugleich das Entwicklungsgebot gegenüber dem Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) wahrt.

Zweibrücken, den __.__.2026

Dr. Marold Wosnitza
Oberbürgermeister

Stadt Zweibrücken

Plangeber:	Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 1, 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	