



Rosenstadt | ZWEIBRÜCKEN

Stadt Zweibrücken

**Flächennutzungsplanung
Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken**

hier:

FNP T20 „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“

Begründung – Teil A

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Fassung:

Feststellungsbeschluss

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 Prokuristen: Dipl.-Ing. Agr. D. Lilier, Dr.-Ing. P. Torakai
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



INHALTSVERZEICHNIS

I	RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
II	VERFAHREN	10
III	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung	11
1.1	Fortschreibungsbedarf Vorbereitende Bauleitplanung	13
2	Ziele und Zwecke der Planung.....	17
3	Projekt- und Plangebiet.....	21
3.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	21
3.2	Vorhandene Nutzung im Plangebiet	24
3.3	Eigentums- und Rechtsverhältnisse	26
4	Planungsalternativen und Alternativstandorte, 0-Variante	27
5	Planerische Vorgaben	27
5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	27
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	27
5.1.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV.....	29
5.1.3	Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren .	30
5.2	Umweltrechtliche Planvorgaben mit Bezug zum Projektgebiet	32
5.2.1	Schutzgebiete und geschützte Flächen nach Naturschutzrecht	32
5.2.2	Biotopkatasters Rheinland-Pfalz	33
5.2.3	Geschützte Arten.....	35
5.2.4	Bodenschutz, Altstandorte im Projektgebiet sowie Kampfmittel.....	36
5.2.5	Belange der Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz	40
5.2.6	Forstfachliche Einschätzung	41
5.3	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	42
5.4	Sonstige Planungen und (informelle) Konzepte mit Bezug zum Projektgebiet ...	47
5.4.1	Einzelhandelskonzept Stadt Zweibrücken (Fortschreibung)	47
5.4.2	Einzelhandelskonzept VG Zweibrücken-Land	48
5.4.3	Energie- und Klimaschutzkonzept Stadt Zweibrücken	48
6	Städtebauliche Konzeption der plangebenden Kommune	48
6.1	Herleitung der Gebietsart nach BauNVO	49
6.2	Städtebauliche Ordnung und Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	50
6.3	Realistisches Nutzungsszenario als Grundlage einer Fachbegutachtung auf der sicheren Seite	51



6.4	Planfeststellungsersetzende Teile des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“	52
6.5	Anforderungen an die Abwägung	56
6.6	Bestandteile der bauleitplanerischen Konzeption zum Flächennutzungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“	56
7	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	57
7.1	Einzelhandel	64
7.1.1	Ausgangslage	65
7.1.2	Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenziale	67
7.1.3	Kaufkraft	70
7.1.4	Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Zweibrücken Fashion Outlet	72
7.1.5	Kaufkraftbewegungen	75
7.1.6	Mögliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt in ausgewählten Städten und Gemeinden in Zone I & II	78
7.1.7	Veränderungen der Einzelhandelssituation in den untersuchten Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum	89
7.1.8	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	93
7.2	Verkehr	96
7.2.1	Ausgangslage	97
7.2.2	Ausgangslage Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Fashion Outlet-Centers und Umbauabsichten der AS Contwig	98
7.2.3	Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Vertec	99
7.2.4	Ausgangslage: Ergänzende Verkehrsuntersuchung durch BBW zur Optimierung der Anschlussstelle Contwig/ Mikrosimulation der Vorzugsvariante	103
7.2.5	Ausgangslage: Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Knotenpunkt Nord	107
7.2.6	Ausgangslage: Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Knotenpunkt Süd	117
7.2.7	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	126
7.3	Baugrund und Bodenschutz	128
7.3.1	Ausgangslage	128
7.3.2	Ausgangslage Bodenschutz	128
7.3.3	Ausgangslage Grundwasser	129



7.3.4	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	129
7.3.5	Ausgangslage Baugrund	133
7.3.6	Klassifizierung und bodenmechanische Kenngrößen.....	134
7.3.7	Gebäudegründung.....	135
7.3.8	Geotechnische Empfehlung zum Verkehrsflächenbau	135
7.3.9	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	135
7.4	Technische Erschließung und Versorgungsmedien / Abfall und Entsorgung	137
7.4.1	Ausgangslage	137
7.4.2	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	141
7.5	Grundwasser und Belange des Wasserhaushaltes	142
7.5.1	Ausgangslage / Gutachterliche Untersuchung.....	142
7.5.2	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	142
7.6	Entwässerung, Hochwasserschutz und Umgang mit Starkregenereignissen	142
7.6.1	Niederschlagsentwässerung.....	143
7.6.2	Starkregenereignisse	143
7.6.3	Wasserhaushaltsbetrachtung.....	146
7.6.4	Mögliche Bausteine des Entwässerungssystems	146
7.6.5	Schmutzwasserentwässerung	147
7.6.6	Hochwasserrisiko.....	147
7.6.7	Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes	147
7.6.8	Niederschlagswasserentwässerung auf den Erweiterungsflächen	148
7.6.9	Wasserhaushaltsbilanz auf den Erweiterungsflächen.....	149
7.6.10	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	149
7.7	Städtebaulicher Immissionsschutz	150
7.7.1	Ausgangslage – Schalltechnische Verkehrslärmuntersuchung: Auswirkung entlang bestehender Straßen.....	151
7.7.2	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	152
7.7.3	Ausgangslage – Schalltechnische Gewerbelärmuntersuchung: Auswirkung entlang bestehender Straßen.....	152
7.7.4	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	153
7.7.5	Ausgangslage – Luftschadstoffe	153



7.7.6	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	155
7.8	Regionalwirtschaftliche und touristische Effekte	155
7.8.1	Ausgangslage Touristische Effekte	155
7.8.2	Ausgangslage Regionalökonomische Effekte	157
7.8.3	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	158
7.9	Naturschutz, Artenschutz, Landschaft/Ortsbild	158
7.9.1	Belange Naturschutz/Ausgleich	159
7.9.2	Belang Artenschutz	161
7.9.3	Belang Landschaft-/Ortsbild	163
7.9.4	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	164
7.10	Klimaschutz, Klimaanpassung und lokale Klimabelange	164
7.10.1	Ausgangslage - Fachbeitrag globales Klima mit Gesamtemissionsbilanz	164
7.10.2	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	169
7.10.3	Ausgangslage Lokale Klimabelange	170
7.10.4	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	175
7.11	Sonstige Belange	176
7.11.1	Ausgangslage	176
7.11.2	Bauschutzbereich gem. Luftverkehrsgesetz	176
7.11.3	Richtfunk	177
7.11.4	Städtebauförderung	177
7.11.5	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	179
7.12	Private Belange	179
7.12.1	Ausgangslage	179
7.12.2	Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse	179
8	Planinhalt	180
8.1	Rechtskräftige Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken	180
8.2	Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken	181
8.2.1	Sonderbauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO	182
8.2.2	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	184
8.2.3	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2b und Nr. 4 BauGB	184



8.2.4	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB	184
8.2.5	Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB.....	185
8.2.6	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem. § 5 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB) - Umgrenzung von Einzelanlagen.....	185
IV	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	186
V	ANLAGEN	190



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).



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 (GVBl. 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).



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 zugrundeliegenden Rechtsvorschriften der FNP-Teiländerung (Gesetze, Verordnungen und DIN-Normen) können bei Stadt Zweibrücken, Herzogstraße 1, 66482 Zweibrücken auf Nachfrage eingesehen werden.

In den eingeholten Sachverständigengutachten und Stellungnahmen sind weitere Rechtsvorschriften referenziert.



II VERFAHREN

Die 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans wird im 2-stufigen Regelverfahren mit allen erforderlichen Verfahrensschritten gem. §§ 2,3,4 i.V.m. § 5 BauGB und zugleich gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ durchgeführt. Träger des Bebauungsplanverfahrens ist der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF). Der Plangeber Stadt Zweibrücken ist Verbandsmitglied des vorgenannten ZEF.

Ursprünglicher Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	01.02.2023
neu gefasst am:		am	13.11.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	14.11.2024
Änderungsaufstellungsbeschluss		am	28.01.2026
Bekanntmachung des Änderungsaufstellungsbeschlusses		am	13.02.2026
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (Bekanntmachung 14.11.2024)	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	18.11.2024 20.12.2024
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	14.11.2024 20.12.2024
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	28.01.2026
Öffentliche Auslegung (Bekanntmachung 13.02.2026)	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	18.02.2026 25.03.2026
Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	13.02.2026 25.03.2026
Feststellungsbeschluss		am	___.202x
Ausfertigung: Zweibrücken, den ___.202x			
Genehmigung Das Genehmigungsverfahren wurde gem. § 6 (1) BauGB mit Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) vom ___.202x abgeschlossen.			
Ortsübliche Bekanntmachung / Wirksamkeit	gem. § 6(5) BauGB	am	___.202x



III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung

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 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.

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 Shopperlebnis 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.

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

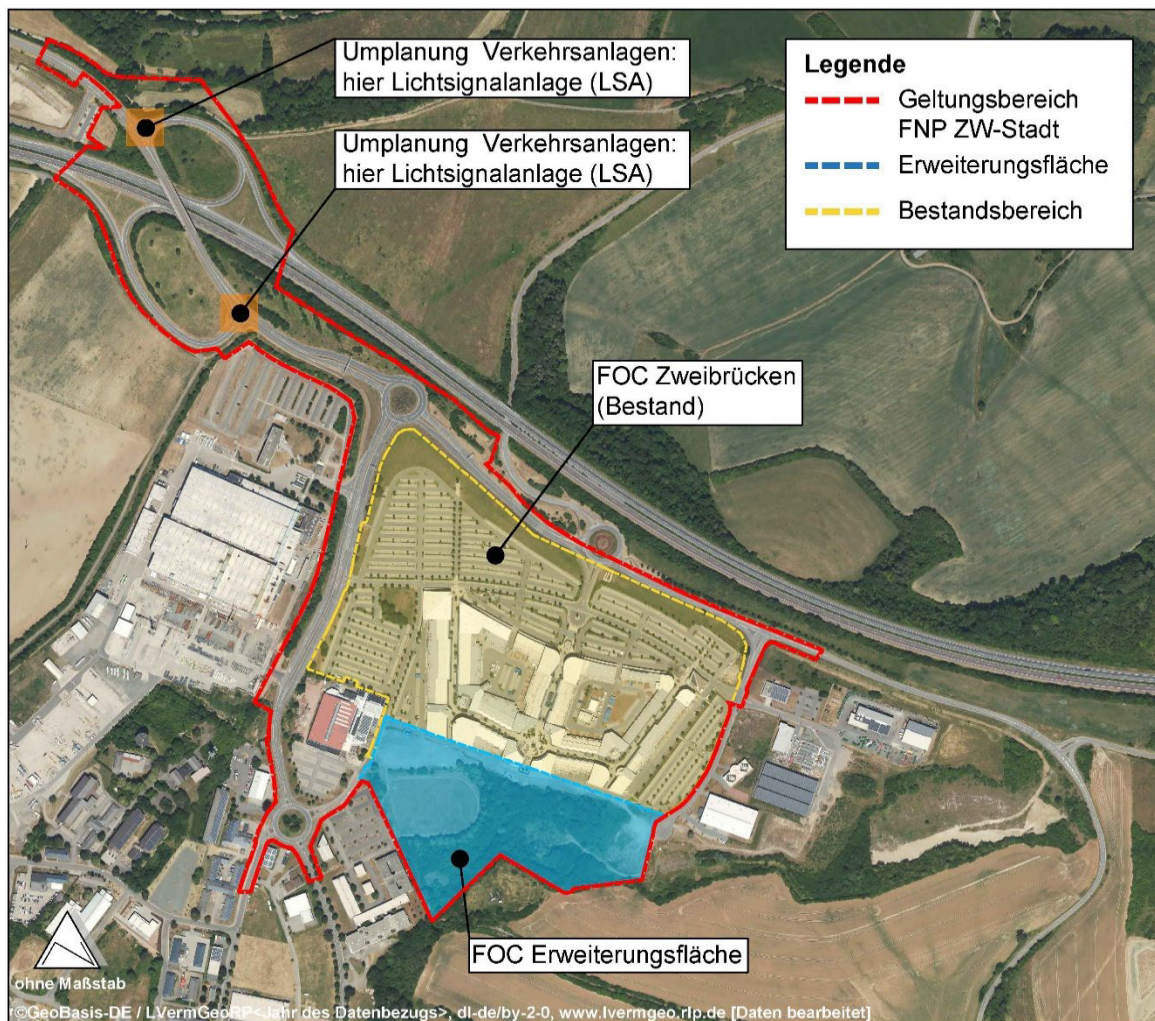


Abbildung 1: VIA - Erweiterungskonzept Zweibrücken Fashion Outlet auf Grundlage Geoportal Rheinland-Pfalz, Stand: November 2025.

Nach § 8 (2) BauGB ist der angedachte Bebauungsplan des ZEF aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ erstreckt sich sowohl auf die Gemarkung der Stadt Zweibrücken als auch auf die Gemarkung der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land (vgl. Abbildung 3). Dementsprechend müssen zwei bestehende Flächennutzungspläne im Rahmen der Überprüfung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB berücksichtigt werden. Festzuhalten ist, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken für den Teilbereich geändert werden muss. Hierbei handelt es sich um die 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken. Das Verfahren zur 46. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land wurde durchgeführt und im Jahr 2025 abgeschlossen.

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.



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

1.1 Fortschreibungsbedarf Vorbereitende Bauleitplanung

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken stellt im Bereich der geplanten 20. Teiländerung im Wesentlichen im nördlichen Bereich des bestehenden Fashion-Outlets ein Sonderbauflächen „DOZ Freizeit- und Erlebnisbereich“ und im südlichen Bereich „Sonderbaufläche Parken – Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)“ sowie in einem untergeordneten Teilbereich im Südosten „Gewerbliche Baufläche“ dar. Bevor der ZEF den sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ zur Satzung bringen kann, muss der Flächennutzungsplan der Stadt zugleich angepasst werden, um das Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu wahren.

Der Änderungsbedarf der vorliegenden 20. Teiländerung der Stadt Zweibrücken für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ geht mit der mit Darstellung der 46. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land einher (vgl. Abbildung 5). Dies ergibt sich durch die Erweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlet“ mit der Zweckbestimmung Sonderbaufläche „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken / Freizeit- und Erlebnisbereich“ insbesondere für den südlich gelegenen Erweiterungsbereich.

Änderungen im Bereich der nördlichen Verkehrsflächen, einschließlich der Anschlussstellen an die A8 (AS Contwig) erfordern auch hier die Integration in den Geltungsbereich der anstehenden Teiländerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich zwischenzeitlich der Projekttitel, sprich die Nomenklatur der Bauleitplanung geändert hat. Im Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren wurde das Projekt noch als „Erweiterung Zweibrücken Fashion



Outlet“ tituliert. Die 20. Teiländerung des FNP und die im Parallelverfahren durchgeführte Überarbeitung des Bebauungsplans firmieren beide unter dem Titel „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken.“

Weiterhin wurde im Rahmen der Antragsunterlagen zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren noch davon ausgegangen, dass im Zuge der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Outlet-Erweiterung eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt wird. Diese Darstellung hat sich aufgrund der angedachten Nutzungsstruktur zwischenzeitlich überholt und scheint nicht weiter zweckdienlich. Vielmehr ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken / Freizeit-/Erlebnisbereich“ beabsichtigt, die die Flächen des Fashion-Outlets und der Eishalle umfasst.

Der Stadtrat der Stadt Zweibrücken hat in der Sitzung am 01.02.2023 bereits die Einleitung des Verfahrens zur 20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes für die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr.: 12/2023 der Stadt Zweibrücken bekannt gemacht. In seiner Sitzung vom 13.11.2024 hat der Stadtrat den ursprünglichen Beschluss gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) aufgrund einer Anpassung des Geltungsbereichs neu gefasst (Änderungsaufstellungsbeschluss). Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanteiländerung umfasste im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorliegenden Bauleitplanverfahren eine Fläche von rund 39 ha und inkludiert neben dem Bestands- und Erweiterungsbereichs des Zweibrücker Fashion Outlet-Centers auch die vorhandene Eishalle und die zu überplanende Verkehrsinfrastruktur nebst Grünflächen.

Die 20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ des plangebenden Zweckverbands Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken. Den Beschluss hierzu hat die Verbandsversammlung am 24.10.2024 gefasst (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.: 81/2024 vom 14.11.2024). Der Stadtrat der Stadt Zweibrücken hat die Anpassung des Geltungsbereichs am 24.10.2024 gebilligt und den Änderungsbeschluss dementsprechend neu gefasst und gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Das bereits am 01.02.2023 eingeleitete Verfahren wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit dem neuen Geltungsbereich weitergeführt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund fortgeschrittener Planungs- und Abstimmungsprozesse zwischen frühzeitiger Beteiligung und Offenlage weitere Anpassungen des Geltungsbereichs bis zur Entwurfsfassung ergeben haben. Der gewählte Flächenumgriff schließt die Flächen der vorhandenen Eishalle, die westlich verlaufende L 700/ Europa Allee sowie die parallel verlaufenden Grünstrukturen mit ein. Für das Flurstück 270/187 findet eine Teilaufhebung des seit 22.12.2003 rechtskräftigen Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) im Rahmen des im Parallelverfahren sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ statt. Eine analoge Teilaufhebung dieser Teilfläche findet gegenwärtig nicht auf Ebene des vorliegenden Flächennutzungsplans statt, da zunächst ein Aufhebungsverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ durch die Plangeberin ZEF erfolgt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken stellt für den Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans eine Grünfläche dar. Der ZEF beabsichtigt im Mai 2026 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Änderung des Bebauungsplans „Flugplatz Mitte, 1. Änderung“. Der Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken wird in diesem Zusammenhang berichtigt.

Die Abbildung 3 stellt das von der Teilaufhebung betroffene Flurstück 270/187 (schraffierte Fläche) und den Geltungsbereich des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken" mit Darstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplans "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich; 1. Änderung" - Teil FOC dar. Die Stadt Zweibrücken verfolgt für das vorliegende Verfahren zur 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans die gleiche städtebauliche Zielsetzung (vgl. Kap. 2) wie der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) für die Aufstellung des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich; 1. Änderung“ – Teil FOC (A). Daher wurde im laufenden Verfahren gegenüber dem Stand des

Vorentwurfs der Geltungsbereich im Norden an die sich stetig konkretisierenden Vorentwürfe der Verkehrs- und Entwässerungsplanung (siehe planfeststellungsersetzende Teile des Bebauungsplans "Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken" mit Darstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplans "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich; 1. Änderung" - Teil FOC in Kap. 6.4) angepasst.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplans ist der nachfolgenden 4 zu entnehmen, die Grundlage des Aufstellungsbeschlusses war und gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht wurde. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 18.02.2026 bis zum 25.03.2026 statt. Änderungen am Geltungsbereich ergaben sich hierdurch nicht.

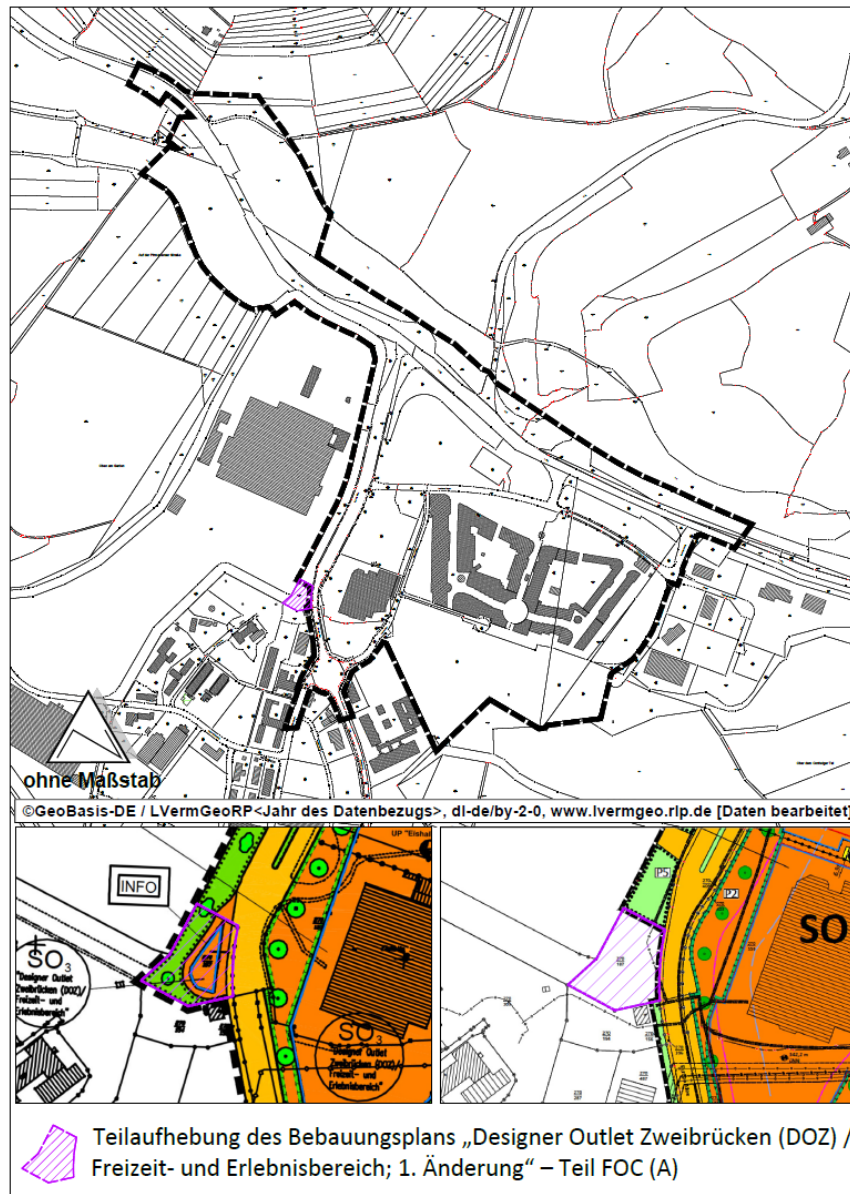


Abbildung 3: Geltungsbereich des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken" mit Darstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A)

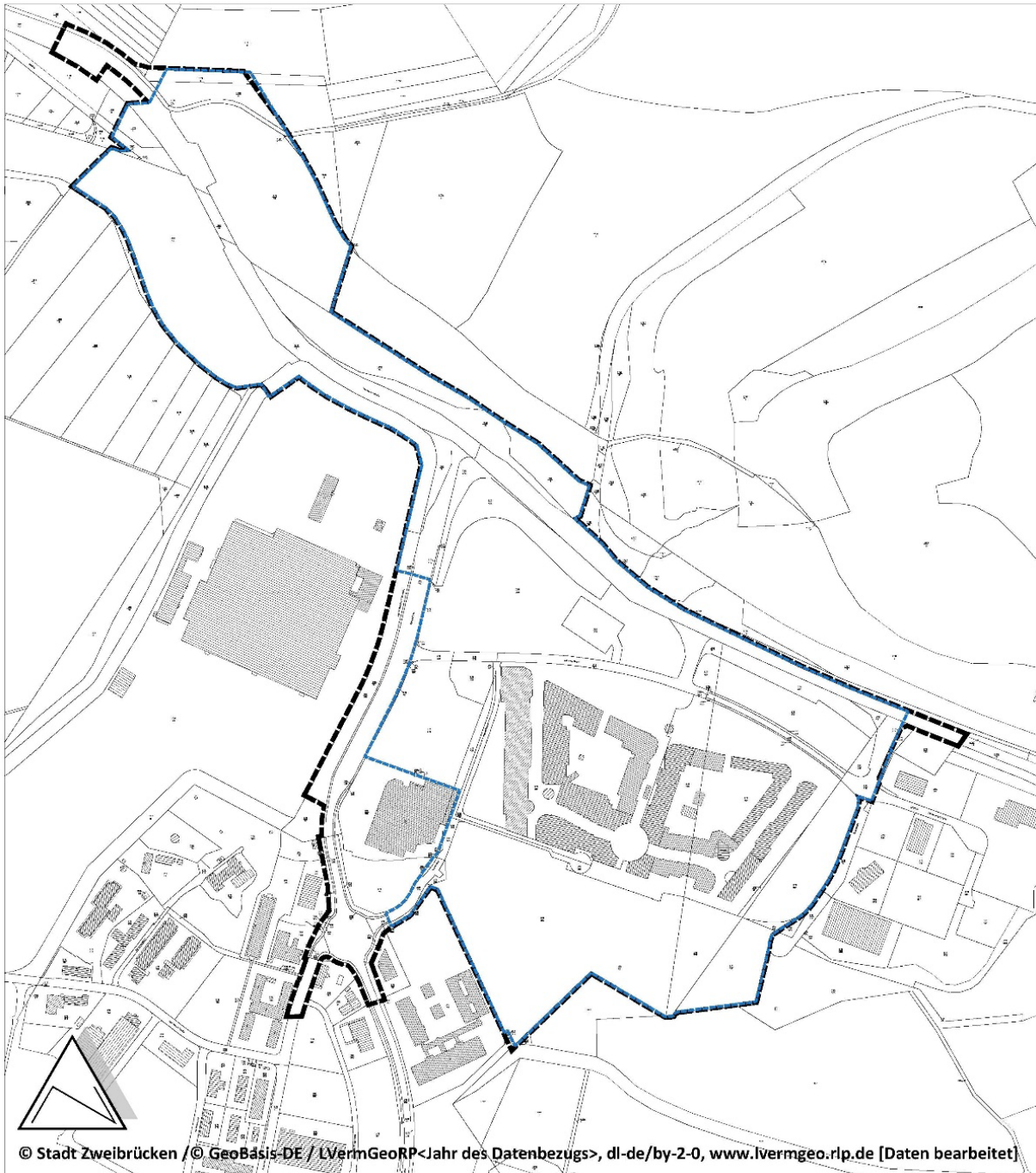


Abbildung 4: Vergleich des aktuellen Geltungsbereiches der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken (schwarze Umrandung) mit dem Geltungsbereich der ursprünglich angedachten Änderung vom 01.02.2023 (blaue Umrandung).



2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Zweibrücken verfolgt mit der Teiländerung 20 des Flächennutzungsplans das Ziel der Entwicklung des „Fabrikverkaufszentrums Zweibrücken“ – in Analogie zur Zielsetzung des ZEF für den sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken" mit Darstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) – 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 mittelfunktionalen 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.

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 Flächennutzungsplan werden die Säulen Freizeit/Erlebnis und das Fashion-Outlet-Center weiterentwickelt und an aktuelle städtebauliche Erfordernisse angepasst.

Flankierende Zielsetzung für das im Parallelverfahren durch den Zweckverband Entwicklungsgebiet Flughafen (ZEF) durchgeführte Bebauungsplanverfahren „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ ist weiterhin die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit - und Erlebnisbereich 1. Änderung“ (Rechtskraft seit 22.12.2003) für das Flurstück 270/187, Gemarkung Rimschweiler. Die Teilaufhebung und die damit verbundene Änderung des Bebauungsplans „Flugplatz Mitte, 1. Änderung“, 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). Der Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken wird demzufolge wie in Kap. 1.1 dargelegt, planerisch angepasst.

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.

Mit der hier vorliegenden Flächennutzungsplanteiländerung 20 werden die Säulen Freizeit/Erlebnis und das Fashion-Outlet-Center auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung weiterentwickelt und an aktuelle städtebauliche Erfordernisse angepasst.

Ziel des vorbereitenden Bauleitplans 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 im Parallelverfahren die Erstellung eines Bebauungsplans im 2-stufigen Regelverfahren gem. § 9 i.V.m. § 30 BauGB 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 abgeschlossen¹.

Das sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ erforderte die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ wurde ein Verfahren zur Änderung eines Teilbereichs des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land durchgeführt und abgeschlossen, um das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs 2 BauGB zu gewährleisten. Die Kreisverwaltung Südwestpfalz hat mit Verfügung vom 18.11.2025 diese Änderung genehmigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ des ZEF erstreckt sich für einen Teilbereich auch auf das Gebiet der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land (vgl. Abbildung 5).

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.

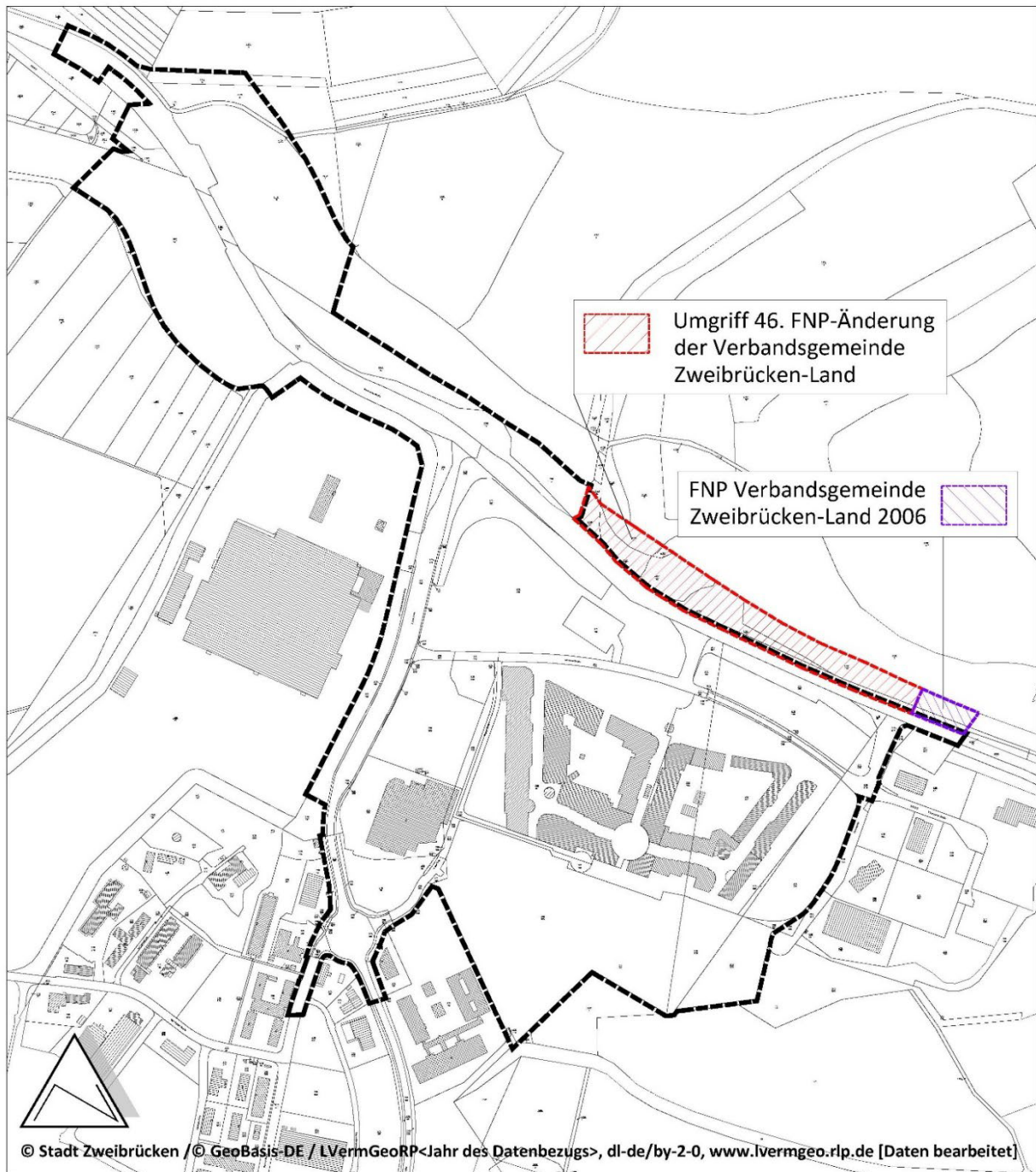


Abbildung 5: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanteiländerung der Stadt Zweibrücken, ebenfalls dargestellt ist der Bereich der Teiländerung der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Eigene Darstellung 2025.

Neue Darstellung gemäß Flächennutzungsplanänderung 46

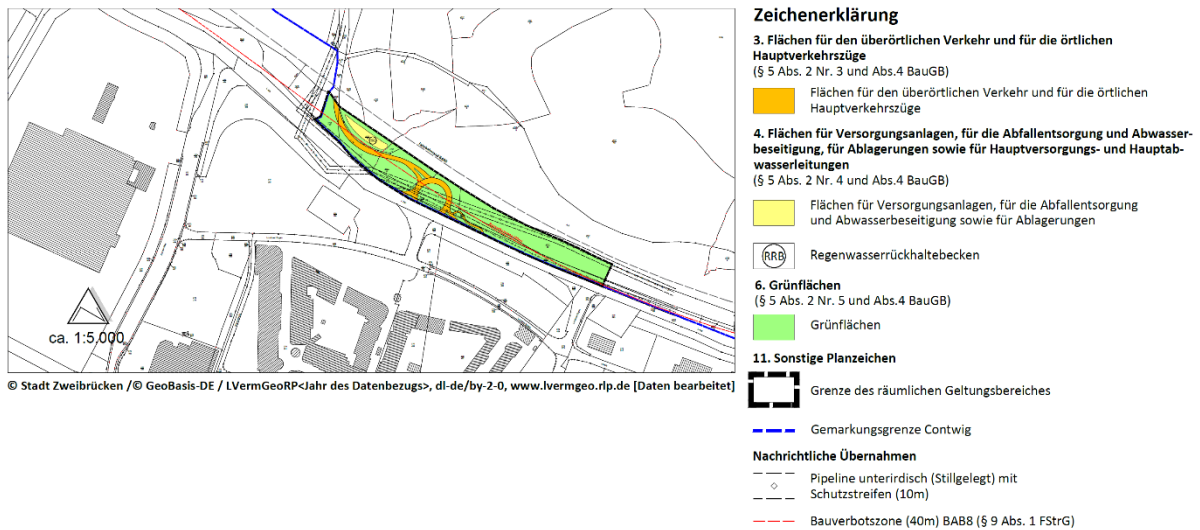


Abbildung 6: Rechtswirksame Darstellung im geltenden FNP 2025 der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land (46. Teiländerung).

Das von der Betreiberin intendierte Projektvorhaben „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ ist planungsrechtlich als großflächiger handlungsgewerblicher Gewerbebetrieb mit einer Zulässigkeit in einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO oder – hier einschlägig – einem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (Ebene Bebauungsplan) bzw. einer Sonderbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 BauNVO (Sonderbaufläche) 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 (UVP) 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.

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

3 Projekt- und Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung der kreisfreien Stadt Zweibrücken (vgl. Abbildung 7). Die Fläche liegt im Zweckverbandsgebiet rund 5 km südöstlich der Zweibrücker Innenstadt und südlich der Bundesautobahn 8, unmittelbar an der Anschlussstelle Contwig.

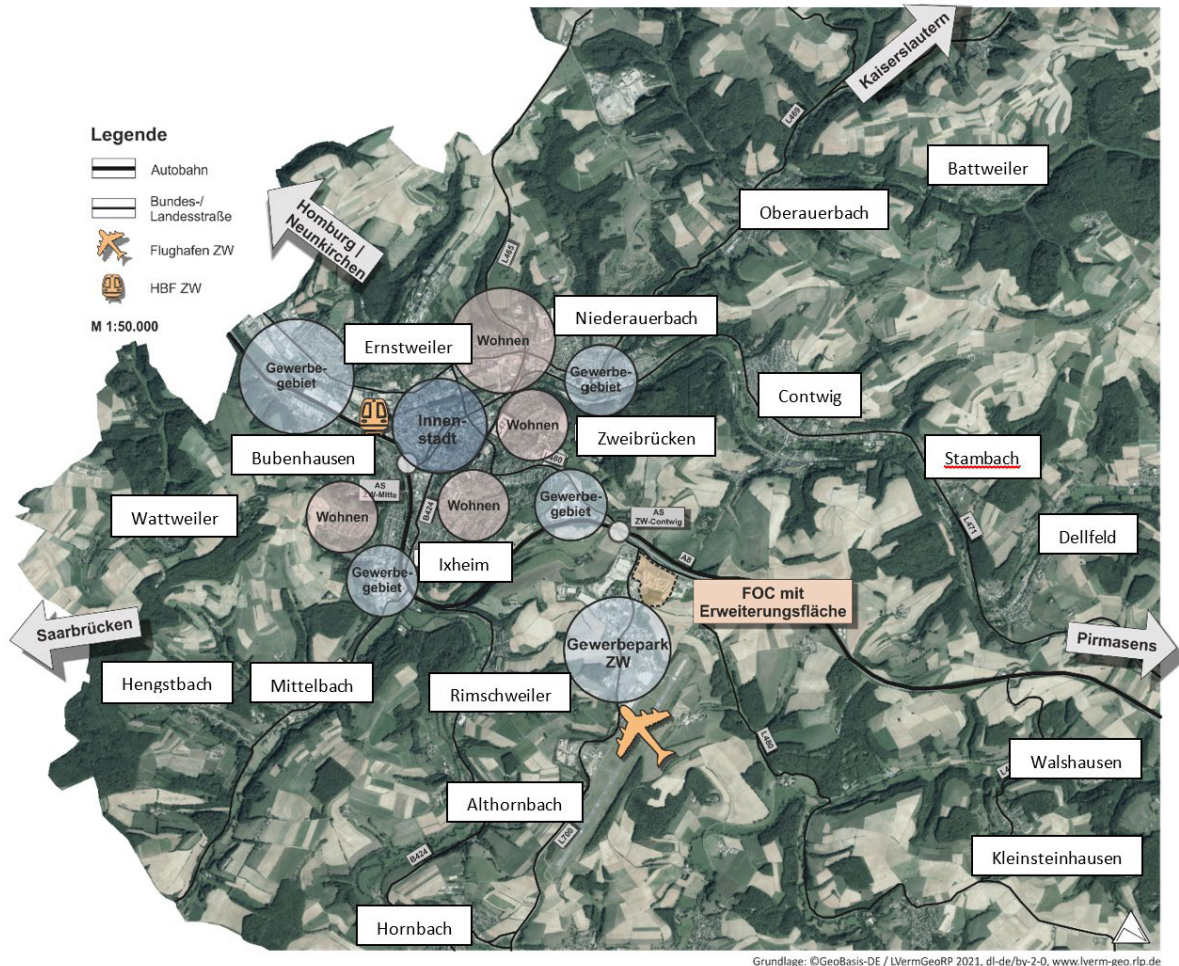


Abbildung 7: Räumliche Einordnung des Standortes / Fashion Outlet Centers Zweibrücken, Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren zum Vorhaben „Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet“, Eigene Darstellung 2022, überarbeitet 2025.

Die Bundesgrenze zu Frankreich ist ca. 4 km entfernt. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen US-amerikanischen Militärflugplatzes Zweibrücken. Der Geltungsbereich des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) befindet sich innerhalb der administrativen Grenzen von Zweibrücken, Contwig und Rimschweiler und deckt zugleich den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ der Stadt Zweibrücken ab (vgl. Abbildung 8).

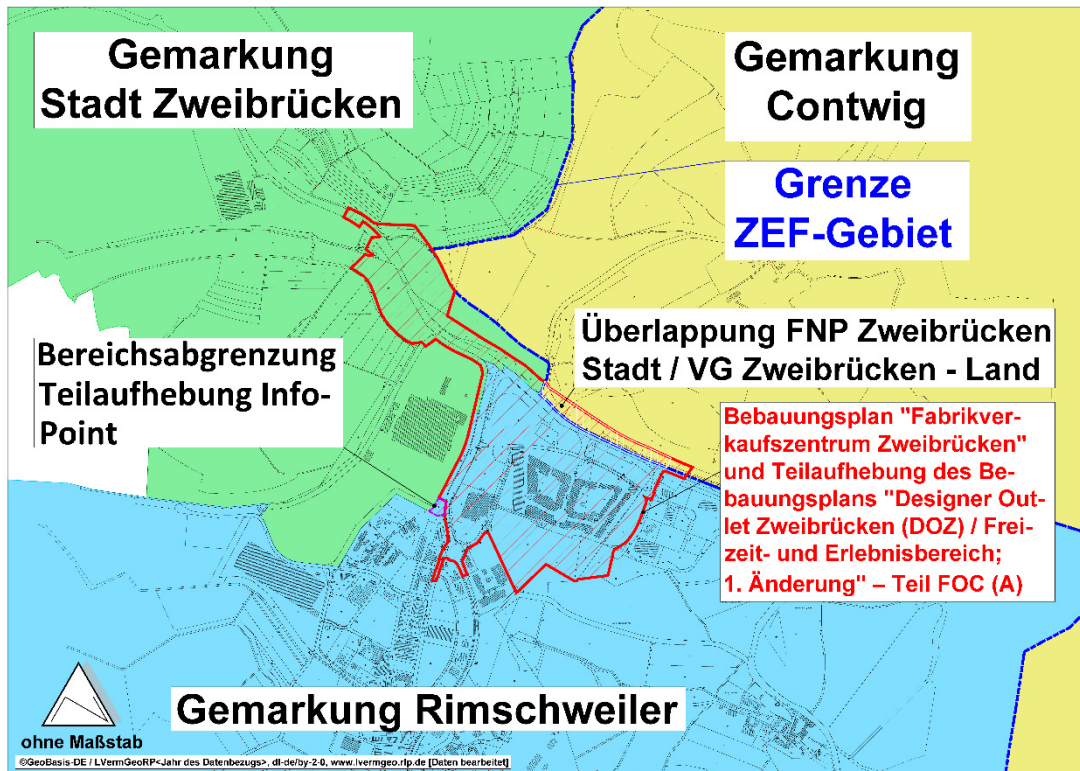


Abbildung 8: Lage des Geltungsbereichs des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken" mit Darstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) innerhalb der administrativen Grenzen von Zweibrücken, Contwig und Rimschweiler, Eigene Darstellung 2025.

Das Projektgebiet umfasst zum einen im Norden die Anschlussstelle der A8 in Contwig, folgt von Nord nach Süd der L 480 und inkludiert ebenfalls die straßenbegleitete 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 Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken umfasst eine Fläche von ca. 39,2 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.

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 straßenbegleitete 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 der Flächennutzungsplanänderung 20 der Stadt Zweibrücken ist der obigen Abbildung 8 zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanteiländerungen 20 umfasst die gemäß nachstehenden Tabellen gelisteten Flurstücke, die entweder vollständig oder teilweise innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereiches liegen.



Folgende Flurstücke liegen gänzlich im Geltungsbereich:

Flurstück	Gemarkung	Flurstück	Gemarkung
4724/7	Zweibrücken	270/456	Rimschweiler
1178/11	Zweibrücken	270/357	Rimschweiler
1582/5	Zweibrücken	270/451	Rimschweiler
1262/14	Zweibrücken	270/450	Rimschweiler
1262/16	Zweibrücken	270/362	Rimschweiler
1246/9	Zweibrücken	270/452	Rimschweiler
1246/12	Zweibrücken	270/167	Rimschweiler
1246/13	Zweibrücken	270/168	Rimschweiler
1246/14	Zweibrücken	270/280	Rimschweiler
270/459	Rimschweiler	270/172	Rimschweiler
270/81	Rimschweiler	270/382	Rimschweiler
270/573	Rimschweiler	270/482	Rimschweiler
270/454	Rimschweiler	270/381	Rimschweiler
270/455	Rimschweiler	270/402	Rimschweiler
270/428	Rimschweiler	270/143	Rimschweiler
270/156	Rimschweiler	270/479	Rimschweiler
270/396	Rimschweiler	270/480	Rimschweiler
270/400	Rimschweiler	270/481	Rimschweiler
270/100	Rimschweiler	270/483	Rimschweiler
270/395	Rimschweiler	270/461	Rimschweiler
270/397	Rimschweiler	270/484	Rimschweiler
270/401	Rimschweiler	270/485	Rimschweiler
270/394	Rimschweiler	270/409	Rimschweiler
270/393	Rimschweiler	270/380	Rimschweiler
270/388	Rimschweiler	270/378	Rimschweiler
270/389	Rimschweiler	270/407	Rimschweiler
270/390	Rimschweiler	270/404	Rimschweiler
270/391	Rimschweiler	270/408	Rimschweiler
270/392	Rimschweiler	270/406	Rimschweiler
270/398	Rimschweiler	270/403	Rimschweiler
270/361	Rimschweiler	270/40	Rimschweiler
270/457	Rimschweiler	270/335	Rimschweiler
270/453	Rimschweiler	270/337	Rimschweiler
270/291	Rimschweiler	270/338	Rimschweiler
270/336	Rimschweiler	270/342	Rimschweiler
270/379	Rimschweiler	270/340	Rimschweiler
270/374	Rimschweiler	270/343	Rimschweiler
270/462	Rimschweiler	270/339	Rimschweiler
270/355	Rimschweiler	270/429	Rimschweiler
270/356	Rimschweiler	270/293	Rimschweiler
270/586	Rimschweiler	270/294	Rimschweiler
270/584	Rimschweiler	270/292	Rimschweiler
270/554	Rimschweiler	270/296	Rimschweiler
270/363	Rimschweiler		

Tabelle 1: Flurstücke, die in ihrer Gesamtheit innerhalb des Geltungsbereichs liegen.



Folgende Flurstücke liegen teilweise im Geltungsbereich:

Flurstück	Gemarkung	Flurstück	Gemarkung
1178/6	Zweibrücken	4724/5	Zweibrücken
1178/3	Zweibrücken	1182/10	Zweibrücken
1534/44	Zweibrücken	1183	Zweibrücken
1534/42	Zweibrücken	270/57	Rimschweiler
1181/13	Zweibrücken	270/113	Rimschweiler
1253/48	Zweibrücken	270/399	Rimschweiler
1253/49	Zweibrücken	2258/11	Rimschweiler
1175/10	Zweibrücken		

Tabelle 2: Flurstücke, die teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

3.2 Vorhandene Nutzung im Plangebiet

Bis im Jahr 1991 erfuhr der Flughafen Zweibrücken³ 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 17.07.1998⁴ erteilt und das Factory Outlet Center in Zweibrücken wurde im Village Stil errichtet und am 08.03.2001 eröffnet.

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

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

4 Via Outlets, Darstellung Baugenehmigungen, 2020.



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

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.

⁵ Vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan, L.A.U.B., 2025, vgl. Anlage V.

3.3 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 9).

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 im Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ belegt.

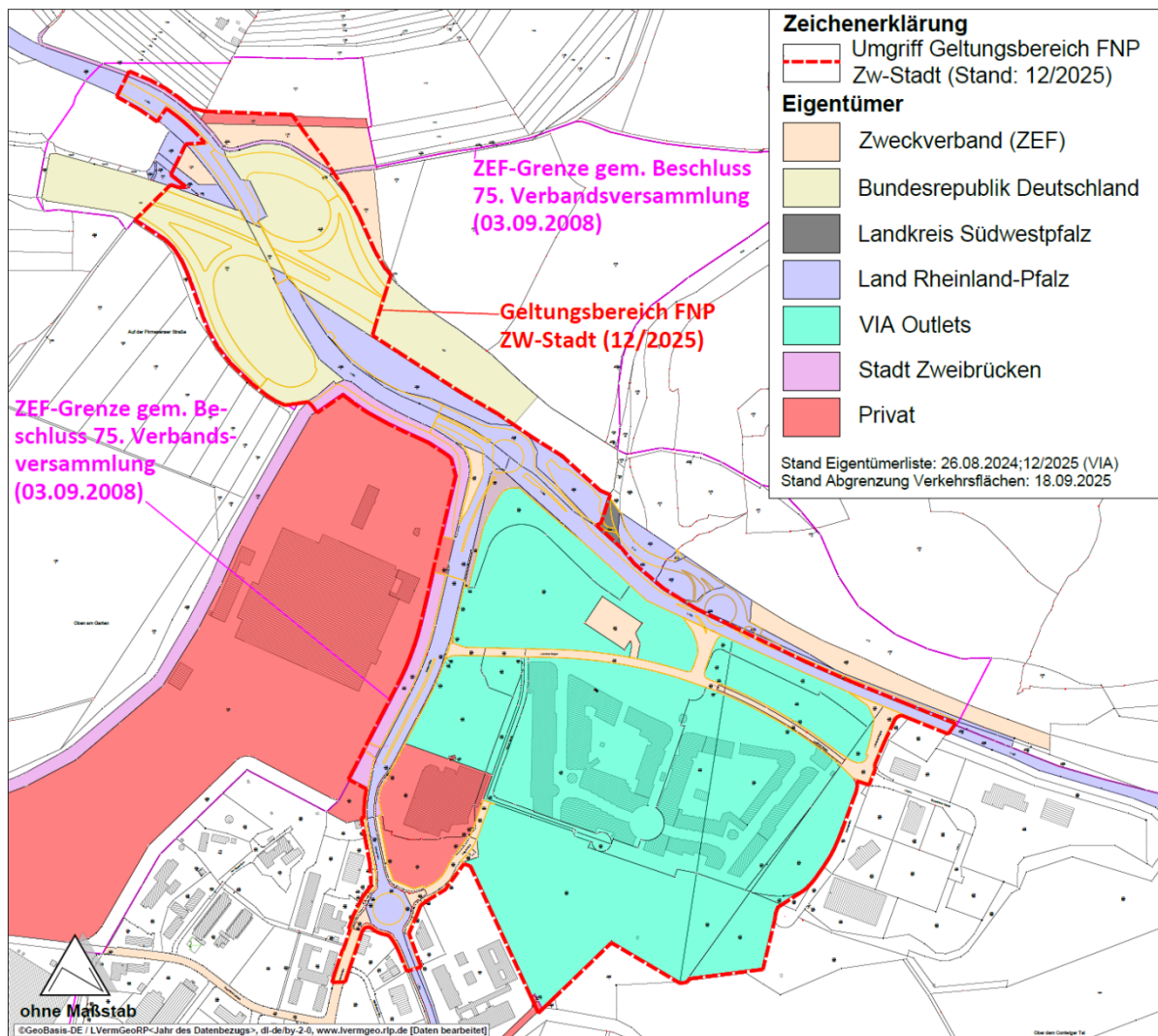


Abbildung 9: Eigentumsverhältnisse im Flächennutzungsplangebiet, Eigene Darstellung, FIRU 2025.



4 Planungsalternativen und Alternativstandorte, 0-Variante

Wie in Kapitel 1 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 die Plangeberin 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.

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 im Parallelverfahren geändert werden, sind Gegenstand des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“.

5 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.

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

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Die Erfordernisse der Landesplanung Rheinland-Pfalz sind im aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) für Rheinland-Pfalz vom November 2008⁶ sowie im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV vom August 2012⁷ festgelegt (vgl. Abbildung 10).

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 Zentrenreichbarkeit besagt das LEP IV, dass bis drei Zentren in 30 Minuten mit dem PKW erreichbar sind. Zweibrücken selbst wird hierbei als Mittelzentrum kategorisiert.

⁶ 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.

⁷ 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.

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 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.“

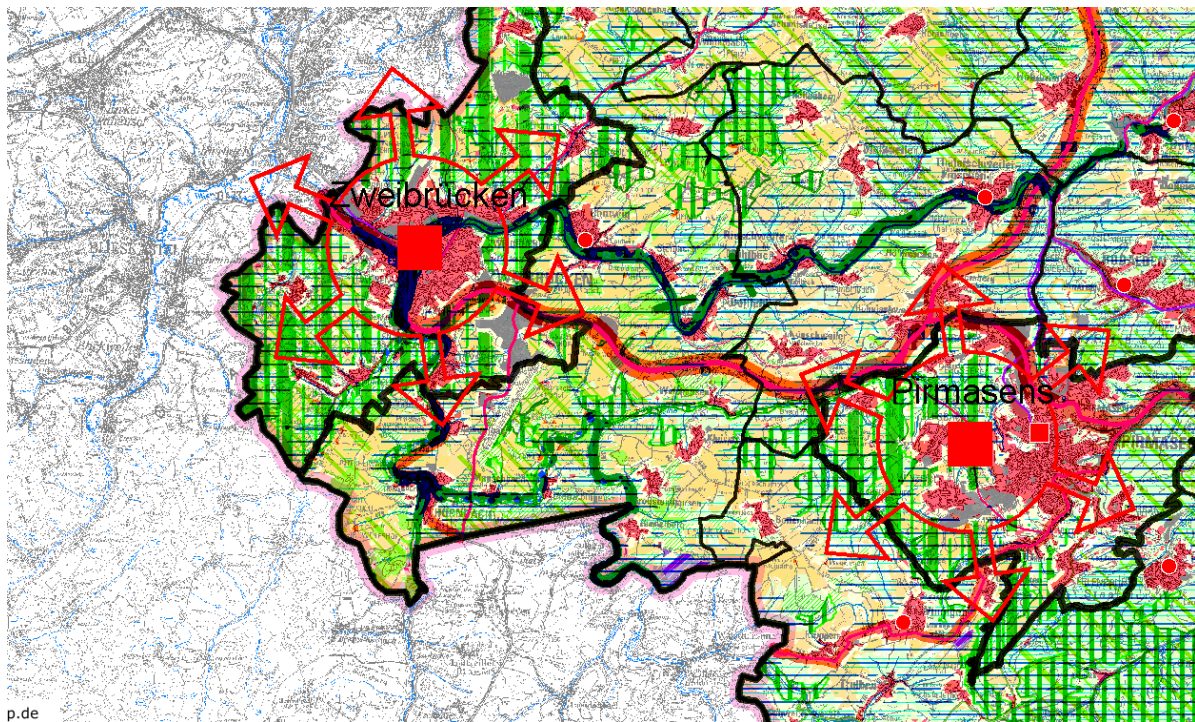


Abbildung 10: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV, Stand: 2022

- 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 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.“

- 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.“

- 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 neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich 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.

5.1.2 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 11).

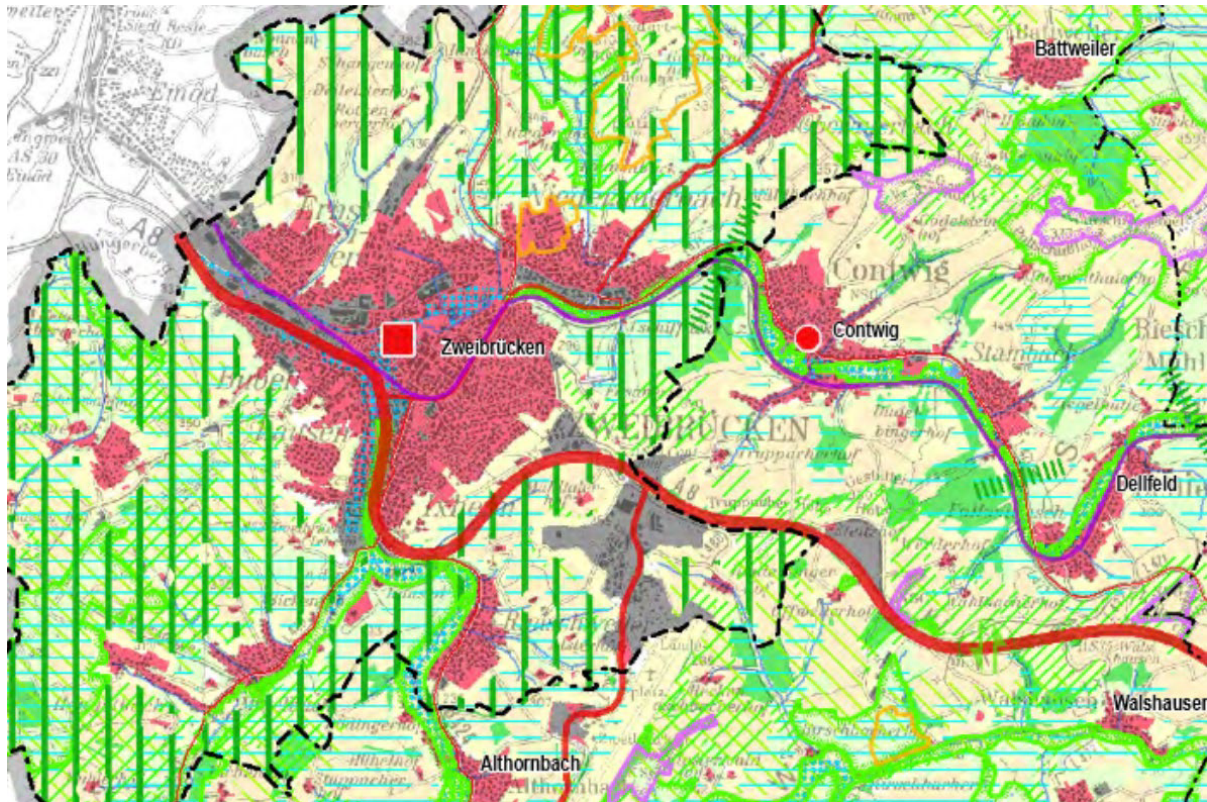


Abbildung 11: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Weiterhin wird festgestellt, dass Mittelbereiche als räumlich nächst kleinere Einheiten in etwa jene Lebensräume umfassen, in denen der Bevölkerung die Deckung des gehobenen Bedarfs, insbesondere an Bildungs- 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."⁸

5.1.3 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

⁸ Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW); S. 23



vom 15. März 2022 eingeleitet.⁹ In das Raumordnungsverfahren wurde das Zielabweichungsverfahren¹⁰ nach § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz i. V. m. § 10 Abs. 6 LPIG 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 naturschutzfachlichen Untersuchungen sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu beachten und umzusetzen.
- 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

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

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



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 Umsatzzumlenkungen 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.

5.2 Umweltrechtliche Planvorgaben mit Bezug zum Projektgebiet

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

5.2.1 Schutzgebiete und geschützte Flächen nach Naturschutzrecht¹¹

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 12, Abbildung 13 und Abbildung 14) zeigen die Verteilung / Räumliche Lage der Schutzgebiete.

¹¹ Quelle: Umweltbericht, L.A.U.B. (Teil B der Begründung), 2026

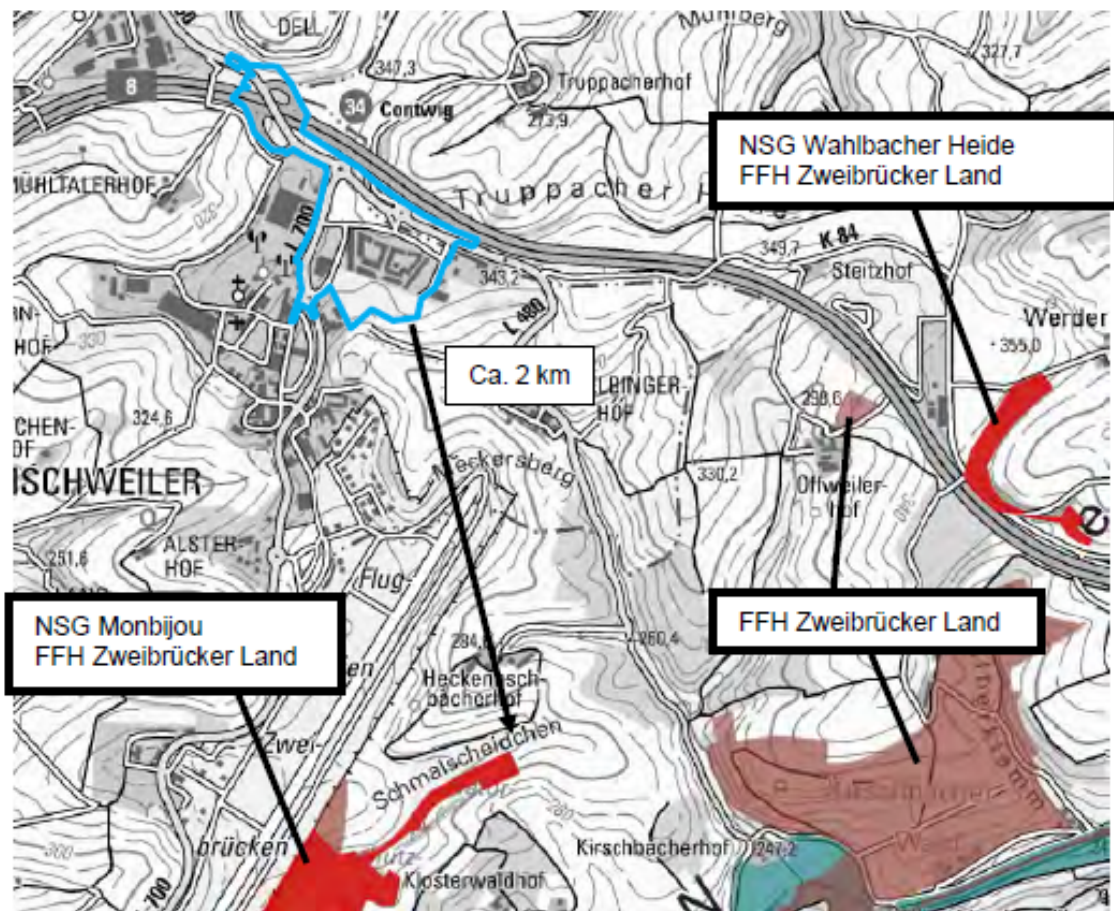


Abbildung 12: ZEF: Schutzgebiete im Plangebiet und seiner Umgebung, Outlet und der Erweiterungsbereich in hellblau (LAUB, 2026; vgl. Teil B - Umweltbericht).

5.2.2 Biotope des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz

Das Biotopkataster des Landes enthält im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans keine Flächen. Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs, nördlich und östlich der A8-Auffahrtsschleife Nord erfasst das Biotopkataster des Landes folgende Biotope (vgl. Abbildung 13 und Abbildung 14).

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

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



Abbildung 13: Biotope des Biotopkatasters RLP im Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs (LAUB, 2026; vgl. Teil B - Umweltbericht)

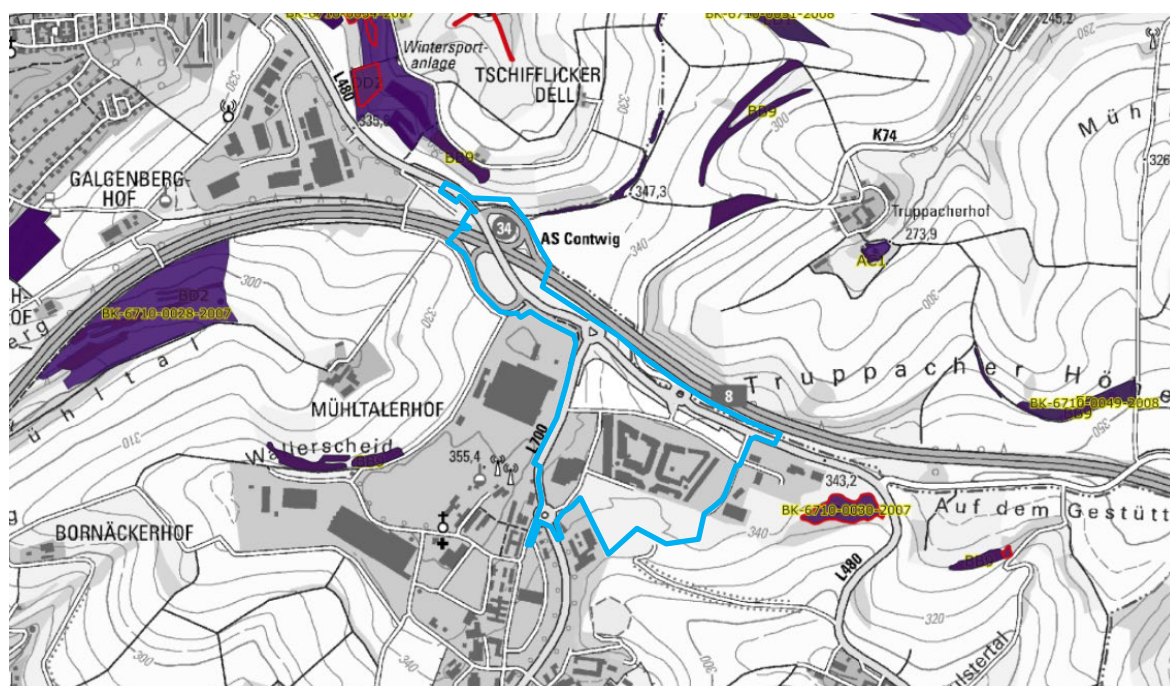


Abbildung 14: Im Biotopkataster des Landes erfasste Flächen (violett) und geschützte Biotoptypen (rot umrandet) im weiteren Umfeld des Plangebiets (LANIS ergänzt); (LAUB, 2026; vgl. Teil B - Umweltbericht).



5.2.3 Geschützte Arten

Die Plangeberin hat im Jahr 2022 und 2024 Erfassungsbegehungen für den Umweltbericht des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ (vgl. Teil B) 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. 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.¹² Diese wurden entsprechend in die Planzeichnung des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ und in die Textlichen Festsetzungen (Ziffer 11) aufgenommen. Eine Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplans entfällt aufgrund der planerischen Zurückhaltung der Stadt Zweibrücken.

5.2.4 Bodenschutz, Altstandorte im Projektgebiet sowie Kampfmittel¹³

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 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 Aufahrtsschleifen zur A8. In den straßenbegleitenden Grünflächen dürften dagegen noch die ursprünglichen Böden vorhanden sein.¹⁴

¹² Quelle: Umweltbericht, L.A.U.B., 2026, vgl. Teil B – Umweltbericht.

¹³ Quelle: Umweltbericht, L.A.U.B., 2026, vgl. Teil B – Umweltbericht.

¹⁴ Quelle: Umweltbericht, L.A.U.B., 2026, vgl. Teil B – Umweltbericht.



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 verdächtig eingestuft bzw. ergab sich für die Bereiche keine Umweltrelevanz.

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 7.3).

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 („Verfahren zur Prüfung der Wasserdurchlässigkeit von Pflasterflächen“) zu führen. Der geforderte Grenzwert wird durch die Verwendung von Pflaster mit angedichteten Fugen oder durch Fugenschlammplasterungen mit minimalen Fugenabständen und eingeschlammtem 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 fachgerechten 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 Geländeneiveaus. 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 der Bauleitplanung 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 der Bauleitplanung primär in der Erweiterung der Verkaufsfläche im bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet besteht und der Bauleitplanung 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.

5.2.5 Belange der Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz¹⁵

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

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 sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens „Fabrikverkaufszentrum“ beantragen. Die Entwässerungskonzeption ist in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen.

Auf Basis der Fachgutachten wurden im gemeinsamen Umweltbericht zum vorliegenden Flächennutzungsplan Stadt Zweibrücken (20. Teiländerung) und zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen 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. 7.5 und Kap. 7.6): 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. 7.5): 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

¹⁵ Quelle: Umweltbericht, L.A.U.B., 2025, Teil B.



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 ermöglichen, wurde in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) ein Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG (vgl. Anlage 7c) erstellt, in dem Maßnahmen zur Gefährdungsminimierung erfasst sind. Aufgrund der vorhandenen PFAS-Belastungen im Boden ist eine Versickerung des Regenwassers in den Grünflächen der Erweiterung nicht möglich. Stattdessen werden 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. 7.6): 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: 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 des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“). 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. 7.2): 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.

5.2.6 Forstfachliche Einschätzung

Gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplans 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.

5.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich nach den Feststellungen der Direktion Landesarchäologie Rheinland-Pfalz mehrere archäologische Kulturdenkmäler (vgl. Tabelle 3 und Abbildung 15), 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

Die sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans 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-Schartenstand, Regelbau 23 gespiegelt, vgl. Abbildung 15) 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.“

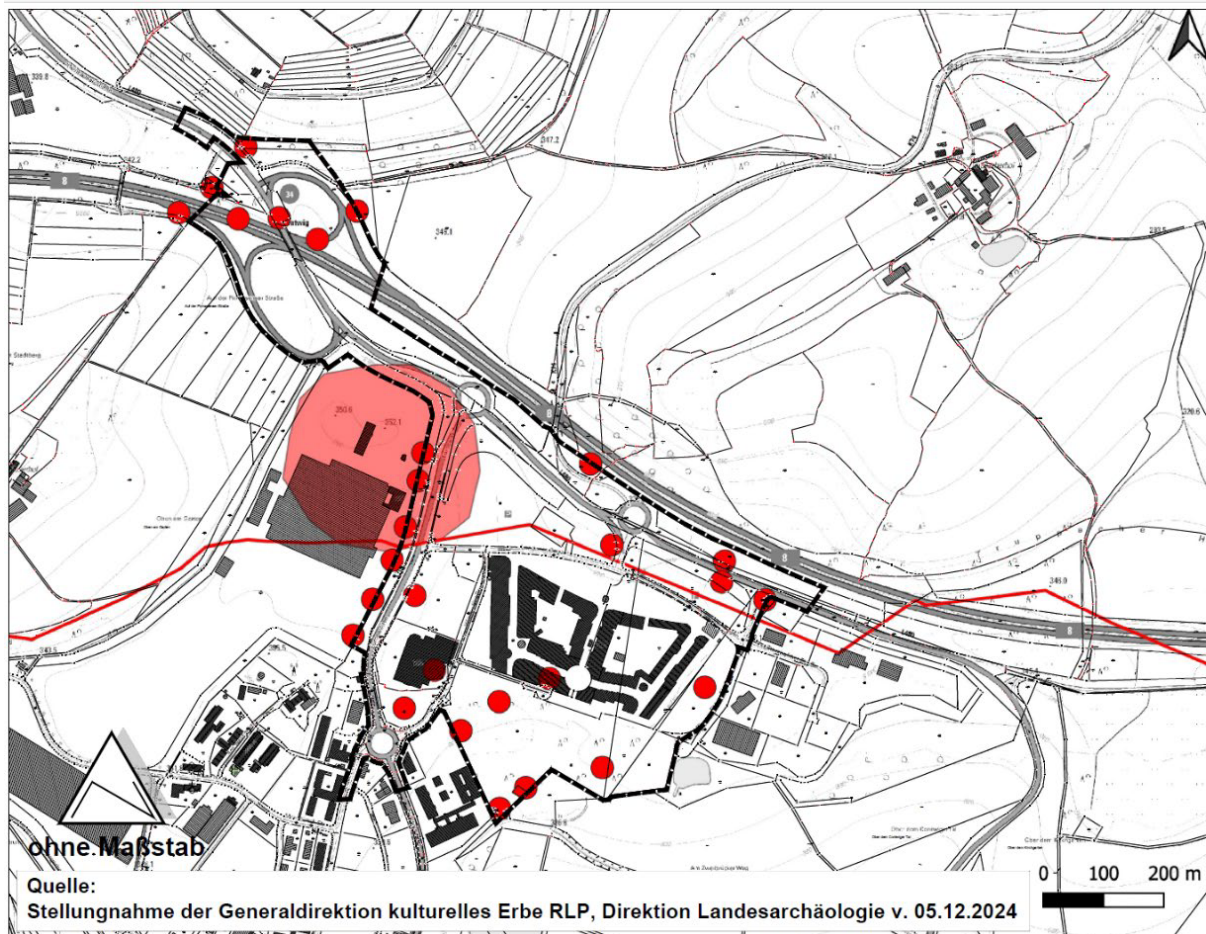


Abbildung 15: Darstellung der bekannten Standorte der baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“ nach § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz, Quelle: Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie.

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

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 Baumaßnah-

men 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.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Erweiterungsbereich FOC existiert die vorhandene Westwall-Anlage ZW 624 (MG-Schartenstand, Regelbau 23 gespiegelt, vgl. Abbildung 16) 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.

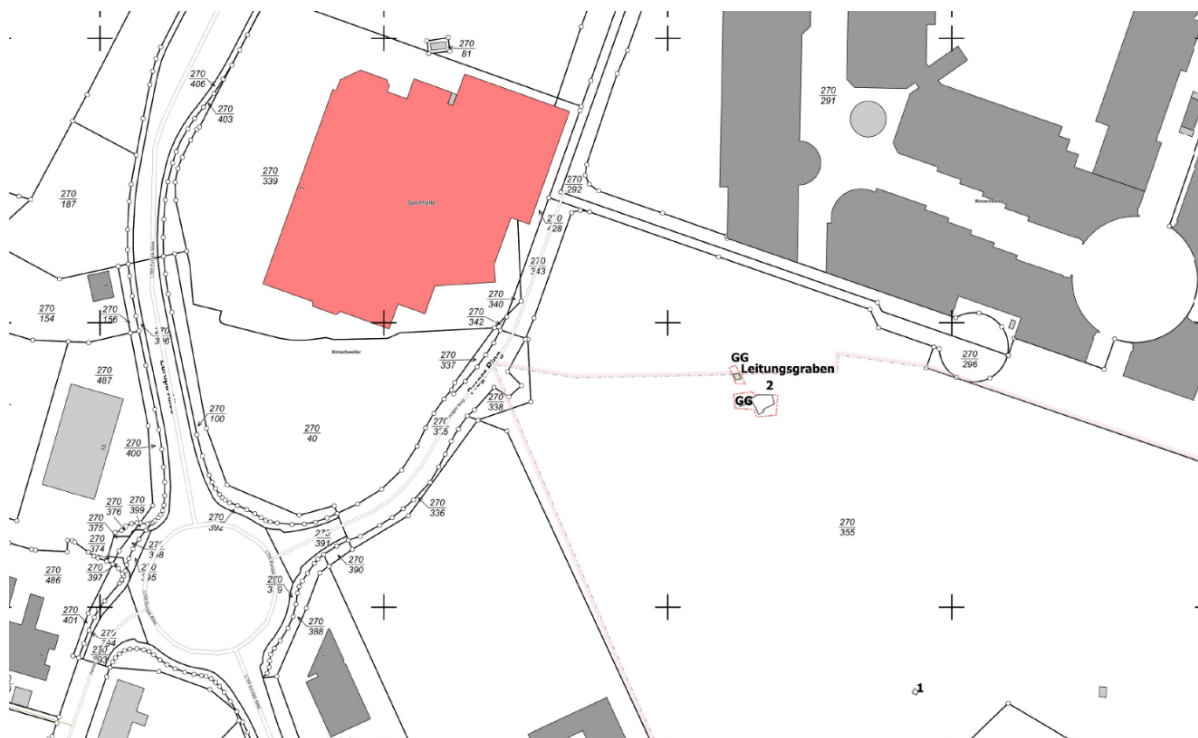


Abbildung 16: Lage der Westwallanlage 624, die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wird.

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 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 in dem sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ festgesetzt. Für die Sonstigen Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 wird hierfür ein unterer Bezugspunkt von 342,20 m über NN 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. Auch im vorliegenden Verfahren zur 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken wird gem. § 5 Abs. 4 BauGB die Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt. 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 vermutet Bodendenkmäler.

Für die Bauleitplanung ist in erster Linie das Beeinträchtigungsverbot von Bedeutung. Das denkmalrechtlich 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.

Diese Festsetzung der anzustrebenden Geländehöhe 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 des Bebauungsplans Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen enthalten, die bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind. Auch in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ die Westwall-Anlage ZW 624 nachrichtlich übernommen. Auch im vorliegenden Verfahren zur 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken wird gem. § 5 Abs. 4 BauGB eine Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt.

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.

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

5.4.1 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 des städtebaulich schützenswerten Bereiches noch zu Lasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt.¹⁶

Das Einzelhandelskonzept war eine zentrale Grundlage für die städtebauliche und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des FOC von ecostra (vgl. Kap. 6 und Anlage 2a).

5.4.2 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.

5.4.3 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.

6 Städtebauliche Konzeption der plangebenden Kommune

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

¹⁶ Quelle: Junker+Kruse, 2020, vgl. Anlage 2



Folgende städtebauliche Planungsprinzipien legt die Plangeberin ihrer 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 Verkaufsflächenenerweiterung so gesteuert werden, dass deren regionalverträgliche Zulassung nach den Maßgaben des vorgenannten Zielabweichungs-/Raumordnungsentscheidendes (vgl. Kap. 2 und Kap. 5.1.3) erfolgt.

Darüber hinaus hat die Plangeberin 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.

6.1 Herleitung der Gebietsart nach BauNVO

Die Darstellung einer Sonderbaufläche – auf der Ebene des Flächennutzungsplans – erfordert, dass sich die konkrete Planung von den übrigen Bauflächen wesentlich unterscheidet.

Zur Abgrenzung zwischen Sonderbauflächen und den übrigen Bauflächen sind die konkreten Darstellungen der Sonderbaufläche 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 ist den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen.

Dagegen scheidet die Festsetzung eines Sondergebiets auf Ebene des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 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.



Die Plangeberin 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.

Unter Berücksichtigung der von VIA im Einzelnen vorgesehenen Anlagen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes – auch in der standörtlichen Ausprägung als Fabrikverkaufszentrum - zielt die städtebauliche Konzeption für das Projektgebiet als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 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.

Die vorgesehene Zweckbestimmung entspricht zudem den Nutzungswünschen von VIA als Grundstückseigentümerin; gegen das vorgesehene eingeschränkte Zulässigkeitspektrum eines Sonstigen Sondergebietes bestehen deshalb auch aus Eigentumsschutzgründen keine Bedenken.

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

Mit diesem Hintergrund ordnet die Plangeberin die im Projektgebiet anstehende Bauleitplanung wie folgt ein:

- Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung wird die Nutzungsstruktur hinreichend abgegrenzt und spezifiziert.
- Die auf der Ebene des im Parallelverfahren sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans definierte 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.
- 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 Plangeber 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.

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 (LPIG) und ein integriertes Zielabweichungsverfahren durchgeführt und mit einer Zielabweichungsentscheid vom 31.08.2023 zustimmend und mit Maßgaben abgeschlossen worden (vgl. Kap. 5.1.3).



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 sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ planerisch vorbereitet und gesichert (vgl. Kap. 6.4 und Anlagen 4a, 5a, 5b, 6a bis 6z, 9b bis 9j, 11a, 13e bis 13l, 15 a und 15b).

Der plangebende ZEF ist im Rahmen des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ 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. 3.3) 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. Da die Stadt Zweibrücken die gleichen städtebaulichen Ziele verfolgt, schließt sie sich für das vorliegende Flächennutzungsplanverfahren zur Wahrung des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB den Zielsetzungen des ZEF an.

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.

6.3 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 mittelmittler Bedeutung und Funktion.

Die Plangeberin hat hierzu umfassende fachgutachterliche Ermittlungen, Berechnungen und Prüfungen anstellen lassen (vgl. Kap. 7), die sie ihrer bauplanungsrechtlichen Konzeption zugrunde legt und vornehmlich unter Berücksichtigung der hierzu vom BVerwG entwickelten Rechtsprechung entsprechende Verträglichkeitsermittlungen angestellt. Die hierzu getroffenen Festsetzungen zu zulässigen

Seite 51 von 196

Handelssortimenten (vgl. Kap. 7.2) und deren weiterer Zulassungsuntergliederung sind Ausfluss dieser Prüfungen und Gegenstand des im Parallelverfahren durchzuführenden Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ – auch unter besonderer Beachtung der sich gem. § 2 Abs. 2 – Satz 2 BauGB Stellung von benachbarten Gemeinden. Die handelsgewerbliche Auswirkungsprüfung (vgl. Kap. 7.1 und Anlagen 1 und Anlagen 2) zu diesem Flächennutzungsplan nimmt insoweit einen zentralen Stellenwert ein.

6.4 Planfeststellungsersetzende Teile des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“

In den nordwestlichen Teilen des Plangebietes des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen einbezogen (vgl. Abbildung 17).

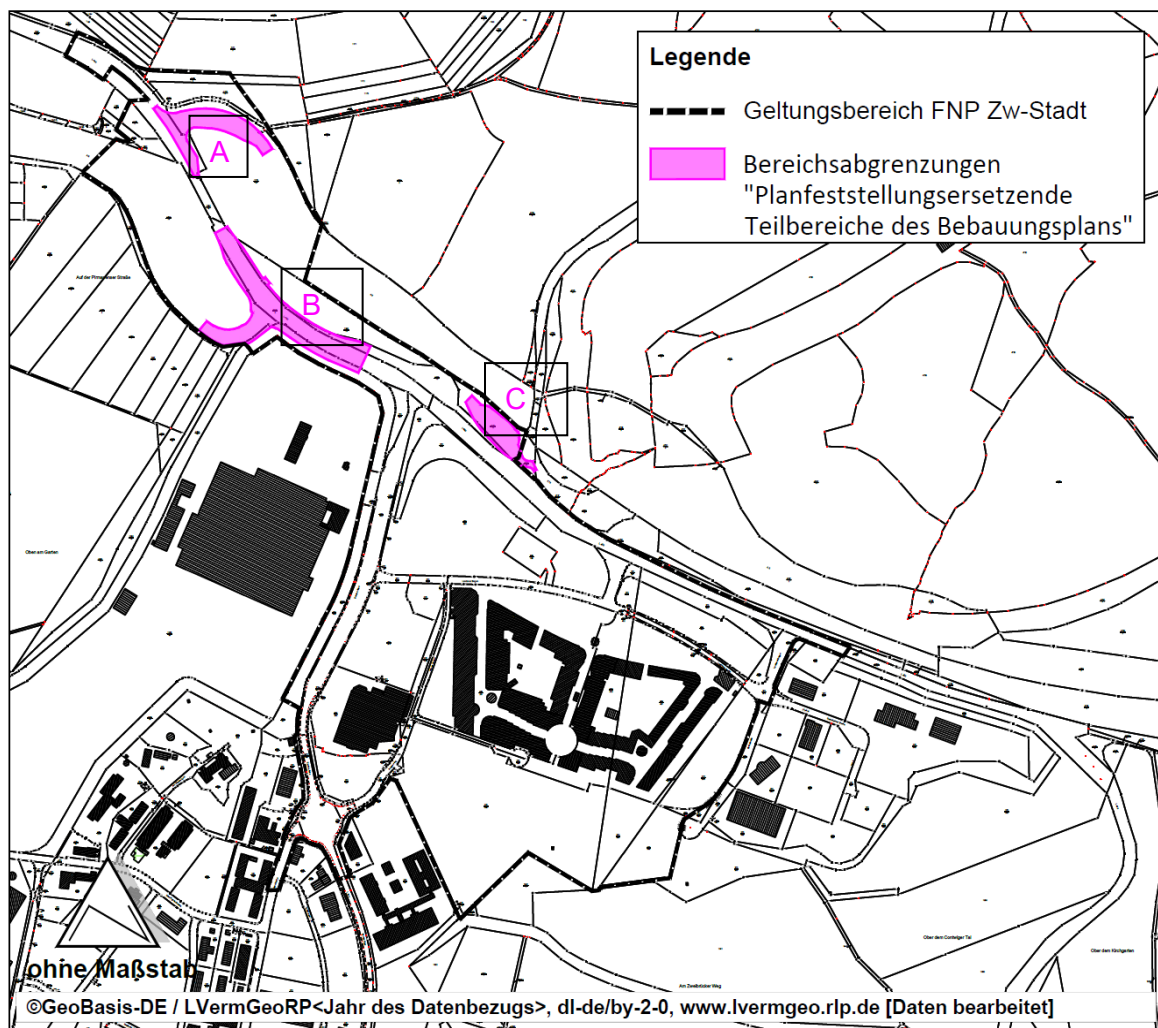


Abbildung 17: Übersicht über die planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des Bebauungsplans (A,B und C), Eigene Darstellung, FIRU 2025.



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.

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, der sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindet, 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.

Der ZEF 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 sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ 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. 7.2, Kap. 6.5 und Kap. 7.6 sowie Anlagen 9 und 10). Die vorgesehene Straßenplanung und die Entwässerungskonzeption (vgl. Anlagen 9 und 10) sind in Kap. III 7.2.1 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 18 zeigt den geplanten Umbau (hier: Stand Genehmigungsentwurf) der nördlichen Anschlussstelle Contwig der BAB 8 an die Landesstraße 480 sowie Abbildung 19 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 hinsichtlich der als zulässig geplanten öffentlichen Verkehrsflächen planfeststellungsersetzende Wirkung gem. § 17 FStrG bzw. § 5 LStrG Rheinland-Pfalz entfaltet.

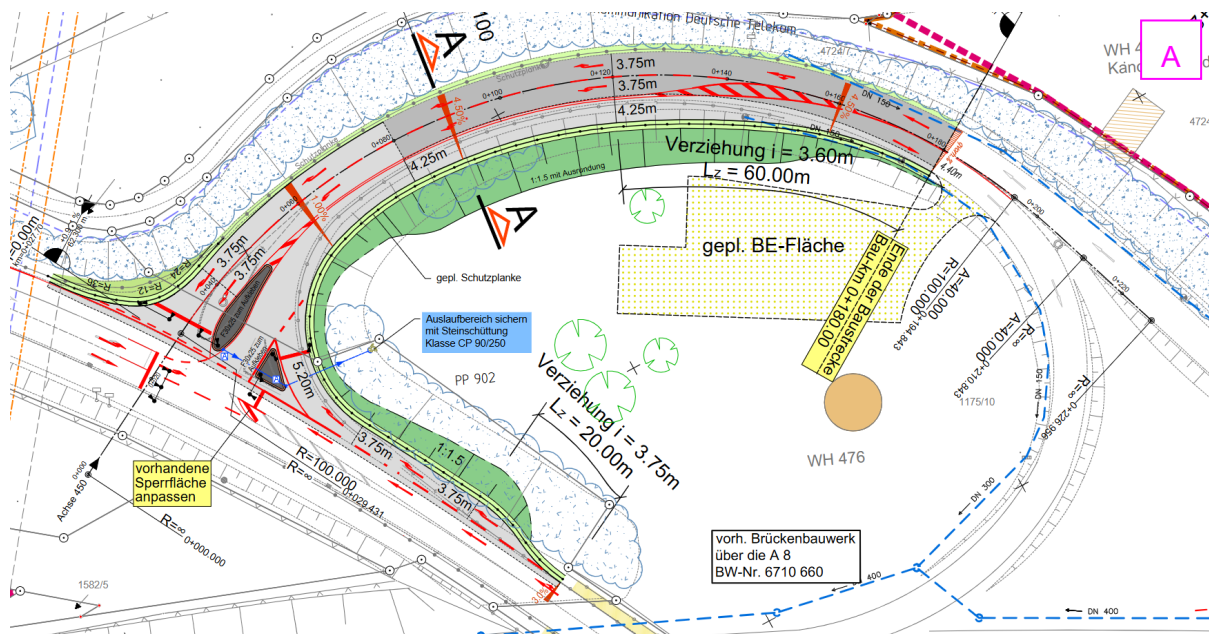


Abbildung 18: A8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Knotenpunkt Nord Schönhofen Ingenieure, unmaßstäblich, 06.2025 (Planfeststellungsersetzen der Teil A)

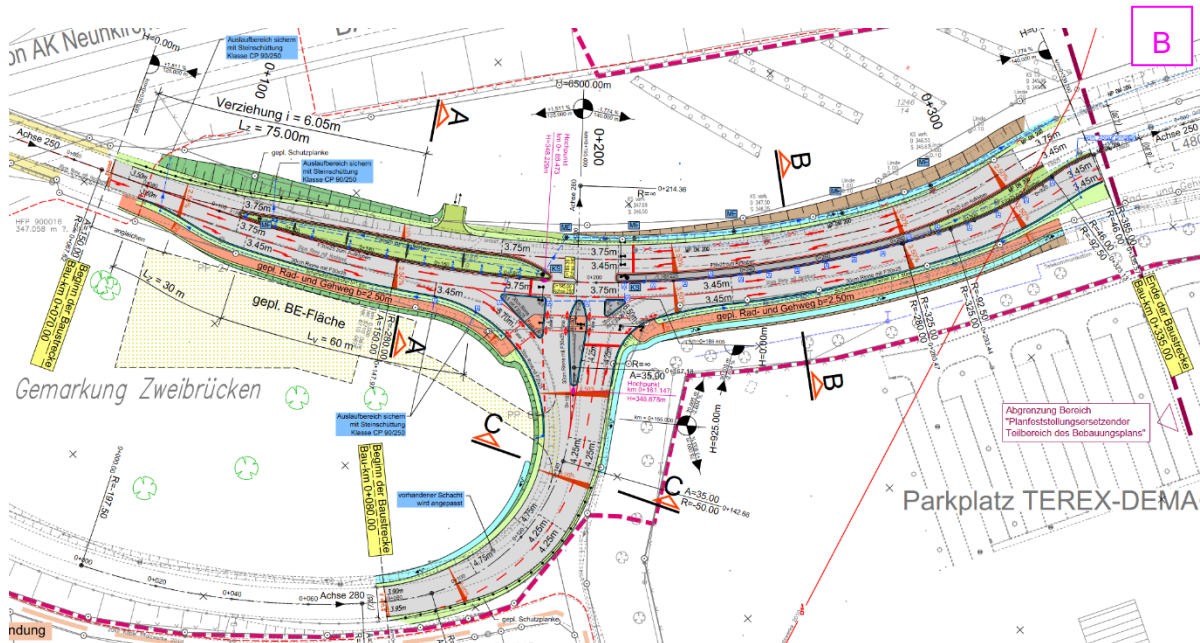


Abbildung 19: A8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Knotenpunkt Süd, unmaßstäblich, Schönhofen Ingenieure, 06.2025 (Planfeststellungersetzender Teil B)

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 20).

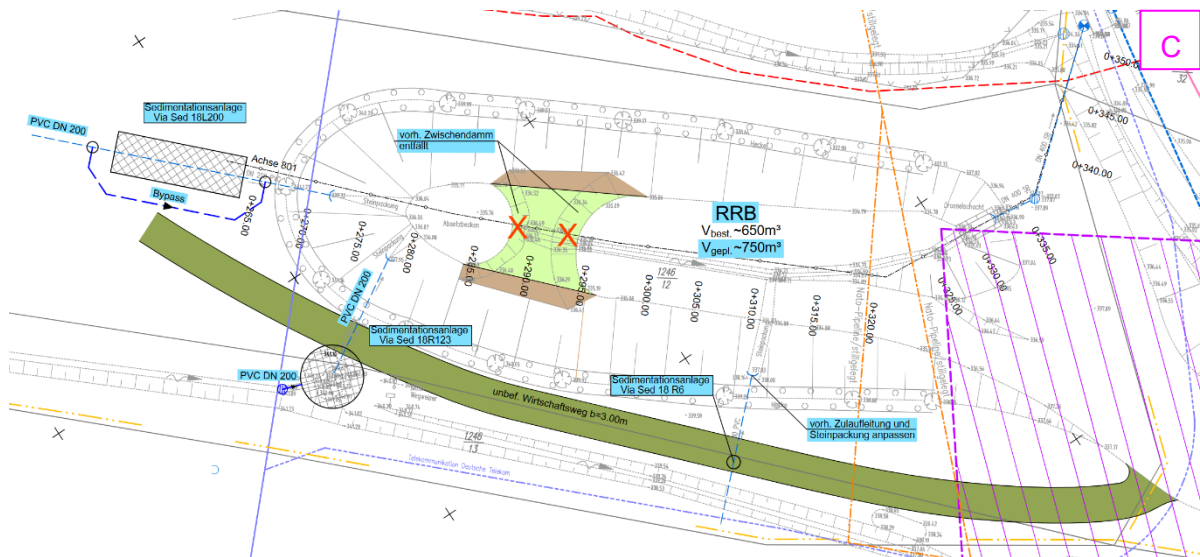


Abbildung 20: A8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Erweiterung RRB L 480, unmaßstäblich, Schönhofen Ingenieure, 08.2025 (Planfeststellungersetzender Teil C)

Die Planungen der Knotenpunkte und die Anpassungsmaßnahmen des Regenrückhaltebeckens werden in der Begründung zu dem sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ detailliert beschrieben.



Die rosafarbenen Bereichsabgrenzungen in den Teilbereichen A (Knoten Nord), B (Knoten Süd) und C (RRB L 480) grenzen die Bebauungsplaninhalte als „planfestsetzungsersetzend“ von den sonstigen bebauungsplanerischen Inhalten – als Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB – ab. Alle baulichen Maßnahmen in ihrer räumlichen Ausprägung sind den planfestsetzungsersetzenden Planteilen A, B und C in dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ zugeordnet.

6.5 Anforderungen an die Abwägung

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 der vorbereitenden Bauleitplanung (vorliegende 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“) und der verbindlichen Bauleitplanung (den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen, gleichnamigen Bebauungsplan) nicht allein das konkrete Vorhaben betrachten, welches Anlass zur Planung gegeben hat. Vielmehr muss sie zur Beurteilung, ob die Ausnutzung der Darstellungen (im Flächennutzungsplan) und Festsetzungen (im Bebauungsplan) 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 Bebauungsplanfestsetzungen ergebenden Beschränkungen sein Planungsziel der gewünschten Sicherung und Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes erreichen kann.

6.6 Bestandteile der bauleitplanerischen Konzeption zum Flächennutzungsplan „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 Zielabweichungsverfahren¹⁷ nach § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz i. V. m. § 10 Abs. 6 LPIG 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.

Im Planaufstellungsverfahren der Stadt Zweibrücken 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.

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



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 gemeinsamen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind (Teil B der vorliegenden Begründung).

7 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

Die Plangeberin verfolgt für das Plangebiet das in Kap. 1.2 und in Kap. 6 dargelegte Städtebauliche Konzept. Sie hat hierzu in Abstimmung mit dem ZEF und dem Vorhabenträger VIA eine Vielzahl von Fachgutachten auf den Weg gebracht (vgl. Kap. 7), 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.

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 7) 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, Immissionschutz, 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.

Fachbeiträge zur Bauleitplanung jeweils Stand Entwurfsfassung (unterschiedliche Erstelldaten):

Einzelhandel (vgl. Kap. 7.1):

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.

Seite 57 von 196



- 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 Naheinzugsgebietes (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.
- 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 Verkaufsflächenenerweiterung (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. März 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. 7.2)

Anlage 4 Fachbeiträge VERTEC

Die aktualisierte Anlage 4a ist Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. Diese Anlage lag 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 (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 sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. 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 PartGmbH - Verkehr:

Die folgenden Anlagen 6a bis 6z sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. 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 PartGmbH (August 2025): Erläuterungsbericht Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.
- Anlage 6b SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Lageplan Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.
- Anlage 6c SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Erläuterungsbericht Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.
- Anlage 6d SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Lageplan Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.
- Anlage 6e SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Übersichtskarte Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6f SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Übersichtslageplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6g SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Lageplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6h SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Lageplan Nord Schleppkurven, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6i SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Lageplan Nord Sichtweiten, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6j SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Höhenplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6k SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juli 2025): Grunderwerbsplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6l SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Grunderwerbsverzeichnis Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6m SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Regelungsverzeichnis Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6n SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Ausbauquerschnitt Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6o SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Übersichtskarte Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern



- Anlage 6p SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Übersichtslageplan Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6q SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Lageplan Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6r SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Lageplan Süd Schleppkurven, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6s SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Lageplan Süd Sichtweiten, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6t SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Höhenplan 1 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6u SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Höhenplan 2 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6v SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juli 2025): Grunderwerbsplan 1 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6w SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juli 2025): Grunderwerbsplan 2 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6x SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Grunderwerbsverzeichnis Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6y SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Regelungsverzeichnis Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6z SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Ausbauquerschnitt Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Baugrund und Bodenschutz (vgl. Kap. 7.3)

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. 7.4)

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. 7.5 und Kap. 7.6)

Anlage 9 Fachbeiträge SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH - Entwässerung

Die folgenden Anlagen 9b bis 9j sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. 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 PartGmbH (November 2025): Entwässerungskonzept/Wasserhaushaltsbilanz, Kaiserslautern.
- Anlage 9b SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Fachbeitrag zur Wasser-rahmenrichtlinie Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.
- Anlage 9c SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Fachbeitrag zur Wasser-rahmenrichtlinie Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.
- Anlage 9d SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (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 PartGmbH (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 PartGmbH (Juni 2025): Lageplan Entwässerung (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.
- Anlage 9g SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Lage Regenrückhaltebecken, Kaiserslautern.
- Anlage 9h SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH: Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2020, Kaiserslautern.
- Anlage 9i SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH: Regenrückhaltebecken L480 Blatt 1, Kaiserslautern.
- Anlage 9j SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH: Regenrückhaltebecken L480 Blatt 2, Kaiserslautern.

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

Städtebaulicher Immissionsschutz (vgl. Kap. 7.7)

Anlage 11 Fachbeiträge FIRU GfI

Die folgende Anlage 11a ist Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. Diese Anlage lag den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen dieser 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. 7.8)

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. 7.9)

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

Die folgenden Anlagen 13e bis 13l sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. 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 Biototypen 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. 7.10)

Anlage 15 Fachbeiträge Lohmeyer GmbH

Die folgenden Anlagen 15a und 15b sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. 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.

7.1 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.
- 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. März 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.

7.1.1 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. 0). 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. 0).

Die Maßgaben für die bauplanungsrechtliche Steuerung der von der Plangeberin (ZEF) beabsichtigten städtebaulichen Planung einer Erweiterung des FOC wurden im Bescheid aufgeführt (vgl. Kap. 0) 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 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 Naheinzugsgebietes (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 dargestellt.

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.

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 Einzugsgebietes 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 Kaiserslautern (mittleres Einzugsgebiet).

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

7.1.2 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 21 und Abbildung 22). 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)

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 22). 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 +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

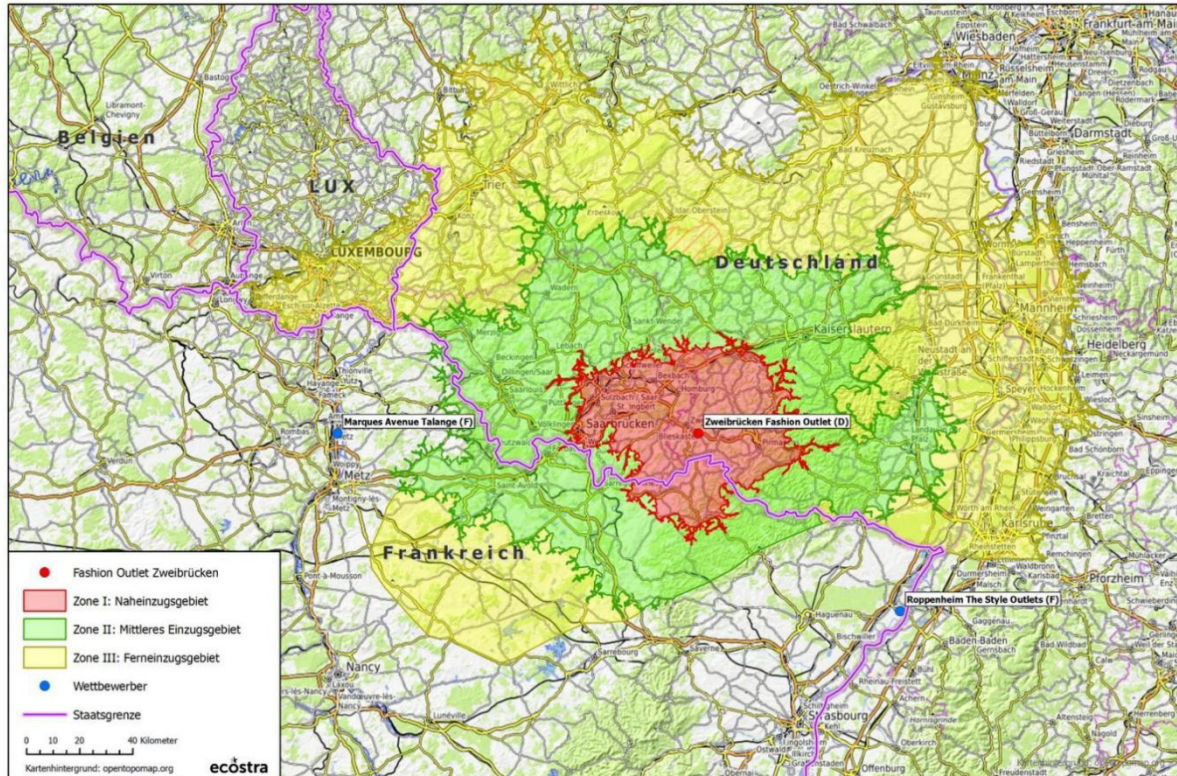


Abbildung 21: Einzugsgebiet für das Zweibrücken Fashion Outlet, ecostra, 2025 (vgl. Anlage 1d).

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.



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 (Feineinzugsgebiet)

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



7.1.3 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 23 auf ca. 44.559,8 Mio. € (ecostra 2025, Anlage 1d).

Einzugsgebietszonen	Zone I (Naheinzugs- gebiet)	Zone II (mittleres Ein- zugsgebiet)	Zonen I+II (Kerneinzugs- gebiet)	Zone III (Ferninzugs- gebiet)	Zonen I- III (Einzugsgebiet insgesamt)
Warengruppen	Angaben in Mio. €				
• Nahrungs- und Genussmit- tel	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, Geschenkar- tikel	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 insge- samt	4.871,5	9.499,5	14.371,0	30.188,8	44.559,8
Davon projektrelevante Waren- bereiche:					
• (Sport-) Bekleidung	485,4	959,5	1.444,8	3.042,3	4.487,1
• (Sport-) Schuhe & Leder- waren; 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 23: Die einzelhandelsrelevanten sowie die projektrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet des Zweibrücken Fashion Outlet nach Warengruppen (ecostra 2025, Anlage 1d).



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 einzelhandelsrelevanten 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 Sortimente sind nominal nur leichte Kaufkraftzuwächse zu konstatieren, bei realer Betrachtung ist von leichten Rückgängen auszugehen.



7.1.4 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 24). 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 m ²	77 %	70	15.220 m ²	76 %
• (Sport-) Schuhe, Lederwaren	17	2.295 m ²	12 %	20	2.915 m ²	14 %
• Sonstige Sortimente	19	2.095 m ²	11 %	21	1.980 m ²	10 %
• Insgesamt	107	19.500 m²	100 %	111	20.110 m²	100 %

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

Abbildung 24: 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 %**



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 25 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.

	(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 (Feineinzugsgebiet)	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
Umsatzerwartung insgesamt	--	--	106,9	--	--	20,3	--	--	12,6	--	--	139,8

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

Abbildung 25 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).

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, 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 Umsatzzuschätzung die Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeption der SGD Süd zu Grunde gelegt (vgl. Kap. 0). Die Summe der jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen in den jeweiligen Sortimentsbereichen entspricht exakt der maximal möglichen Verkaufsfläche von 29.500 m². Der raumordnerische Entscheid definiert Vorgaben zur Bestimmung der Sortimente Bekleidung und Sportbekleidung sowie Schuhe und Sportschuhe. Im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzungen des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ werden die sonstigen Sortimente weiter ausdifferenziert und mit spezifischen Verkaufsflächenobergrenzen versehen.

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.



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) |
| • <u>Sonstige Sortimente:</u> | <u>ca. 14,2 Mio. € (ca. 7 % des Gesamtumsatzes)</u> |
| • 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%) |
| • <u>Streuumsätze:</u> | <u>ca. 54,6 Mio. € (ca. 28 %)</u> |
| • 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 26).



	(Sport-) Bekleidung			(Sport-) Schuhe, Lederwaren			Sonstiges			Insgesamt		
	KK-Poten- tential in Mio. €	KK-Ab- schöp- fung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Poten- tential in Mio. €	KK-Ab- schöp- fung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Poten- tential in Mio. €	KK-Ab- schöp- fung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Poten- tential in Mio. €	KK-Ab- schöp- fung 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 (Feineinzugsgebiet)	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 insge- samt)	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 26: Die Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsgebiet und Streuumsätze des auf 29.500 m² VK erweiterten Zweibrücken Fashion Outlet im Jahr 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b)

7.1.5 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 Feineinzugsgebiet (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 27 dargestellt.



		Bekleidung inkl. Sportbekleidung	(Sport-) Schuhe / Le- derwaren in Mio. €	Sons- tiges	Sum- me
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 27: 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)



Die Abbildung 27 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 Marktposition 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 vermende 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 dem Einzelhandel in dieser Zone gebunden war. Diese Herangehensweise entspricht den Vorgaben der gif-Richtlinie¹⁸.

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.

7.1.6 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 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

¹⁸ Vgl. GIF GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (HRSG.): Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Wiesbaden, 07 / 2020.



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 Verkaufsflächenenerweiterung 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 28).



Sortimente	2019		2025	
	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote in %	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote 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 28: 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 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 29).

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 29: 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 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 Umsatzzumverteilungsquote 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 Umsatzzumverteilungsquote 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 30).

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, 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 30: 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 freigegebenen Kaufkraft binden und somit mögliche Umsatzeinbußen kompensieren. Trotz des feststellbaren Verlusts an Angebotsdichte und -vielfalt bleibt die Saarbrücker Innenstadt ein leistungsfähiger und wettbewerbsstarker Einzelhandelsstandort.

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 31).

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 31: 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 vereinzelter 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 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 1I, 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 32). 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 %).



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 32: 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 einzelner 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 Bahnhofstraße, die zu den meistfrequentierten Einkaufsstraßen Deutschlands zählt. Diese Kennzahlen unterstreichen die robuste Marktposition der Saarbrücker Innenstadt und ihre Fähigkeit, etwaige Wettbewerbseffekte 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 2025, vgl. Anlage 1b). Sowohl die ursprüngliche, sachgerechte Analyse als auch die ergänzende, überzeichnende Modellrechnung bestätigen die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens.

Seite 86 von 196



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 33).

Im Vergleich zur ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 zeigt sich, dass die Umsatzverlagerungen nahezu unverändert geblieben sind. Lediglich im Segment (Sport-)Bekleidung ist eine geringfügige Erhöhung 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 33: 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, so dass 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 relativen 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 34).

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 34: 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).

7.1.7 Veränderungen der Einzelhandelssituation in den untersuchten Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Grundlegendaten der Auswirkungsanalyse 09 / 2019 bzw. 05 / 2021 zur geplanten Verkaufsflächenenerweiterung 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 Kaiserslautern,



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 Wettbewerbssituation 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.

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.

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.

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 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.

7.1.8 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 Verkaufsflächenenerweiterung 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 2025¹⁹ (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 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 Raumord-

¹⁹ 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)



nungs-, 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):

„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 handelt 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. 0). 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.

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.

7.2 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.

7.2.1 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 35):

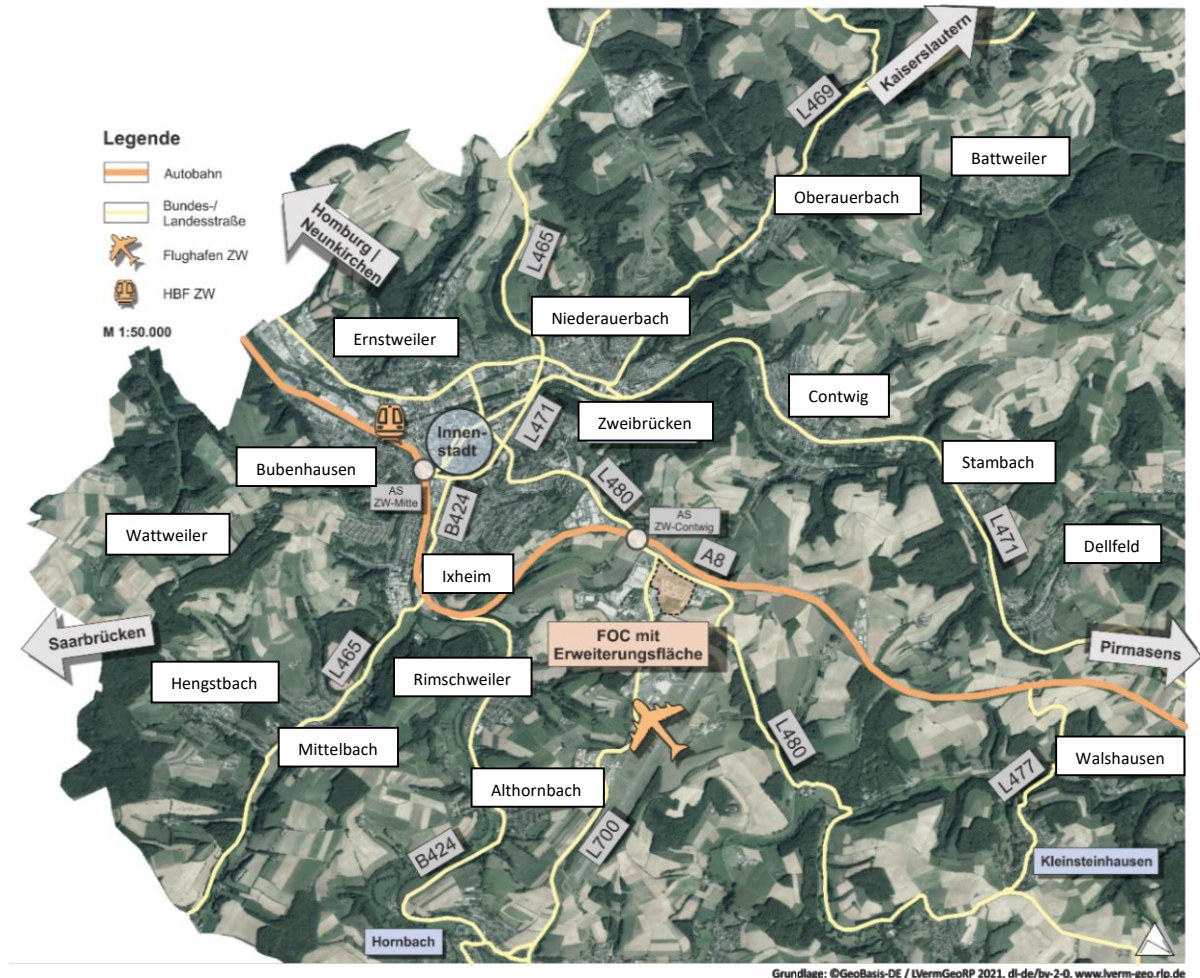


Abbildung 35: Verkehrliche Anbindung des Fashion Outlet Centers Zweibrücken (Eigene Darstellung).

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.

7.2.2 Ausgangslage Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Fashion Outlet-Centers und Umbauabsichten der AS Contwig

Unter der Grundannahme, dass durch jedes neu errichtete Einzelhandelsobjekt bzw. jede Verkaufsflächenenerweiterung 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 (AS) 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 Nachmittagspitze. 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 sowie der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) als Plangeberin und die Stadt Zweibrücken eine Voruntersuchung zu verschiedenen Knotenpunkt-konzepten 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:

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.

7.2.3 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 36), 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.

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 ($3.780 \text{ Kfz}/(\text{d} \times \text{Ri})$ im Jahr 2021 gegenüber $3.710 \text{ Kfz}/(\text{d} \times \text{Ri})$ 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 Belastun-



gen 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 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 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 37).

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.

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.

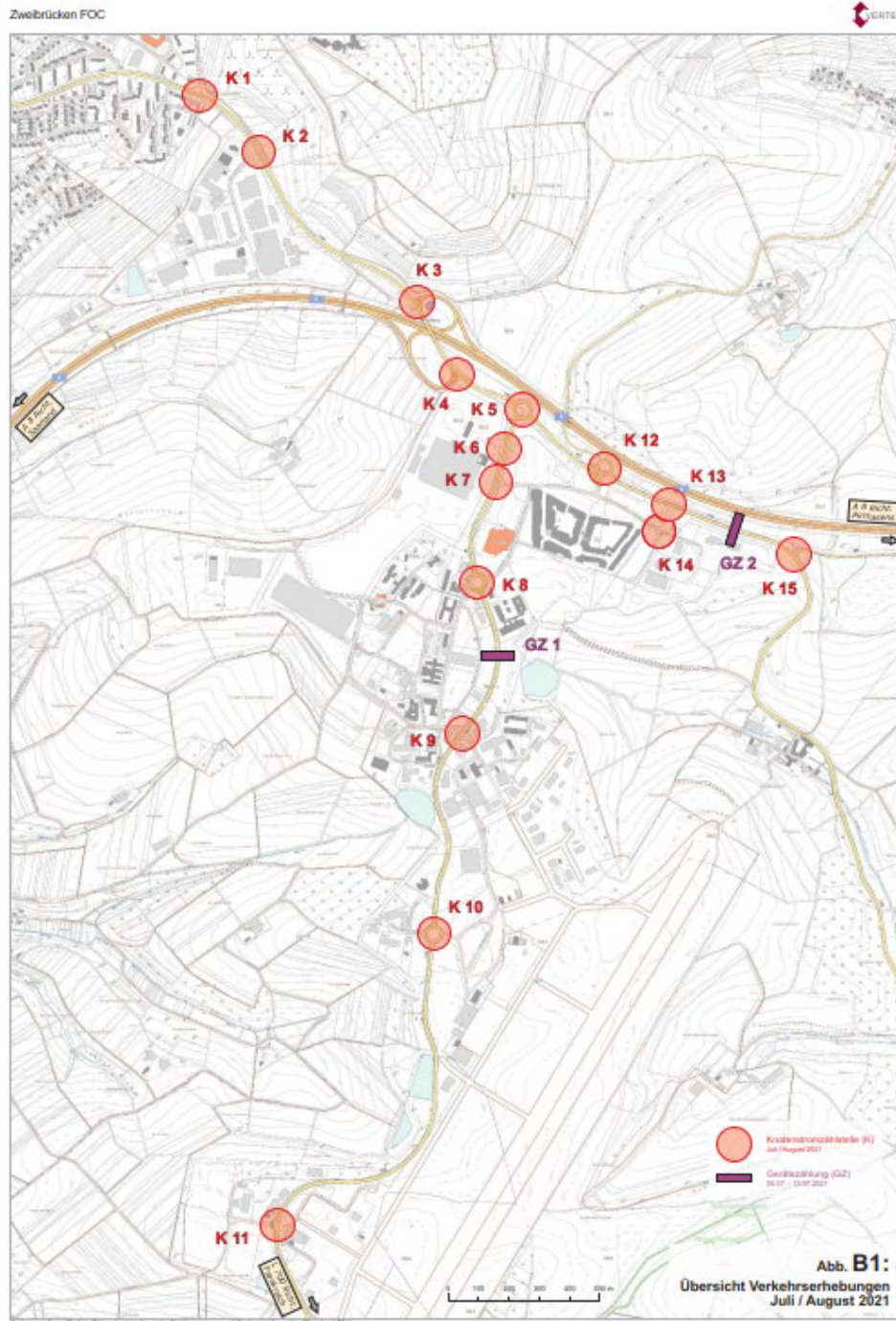


Abbildung 36: Übersicht Knotenpunkte, Verkehrsuntersuchung Vertec 2025.

7.2.4 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 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 37).

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.

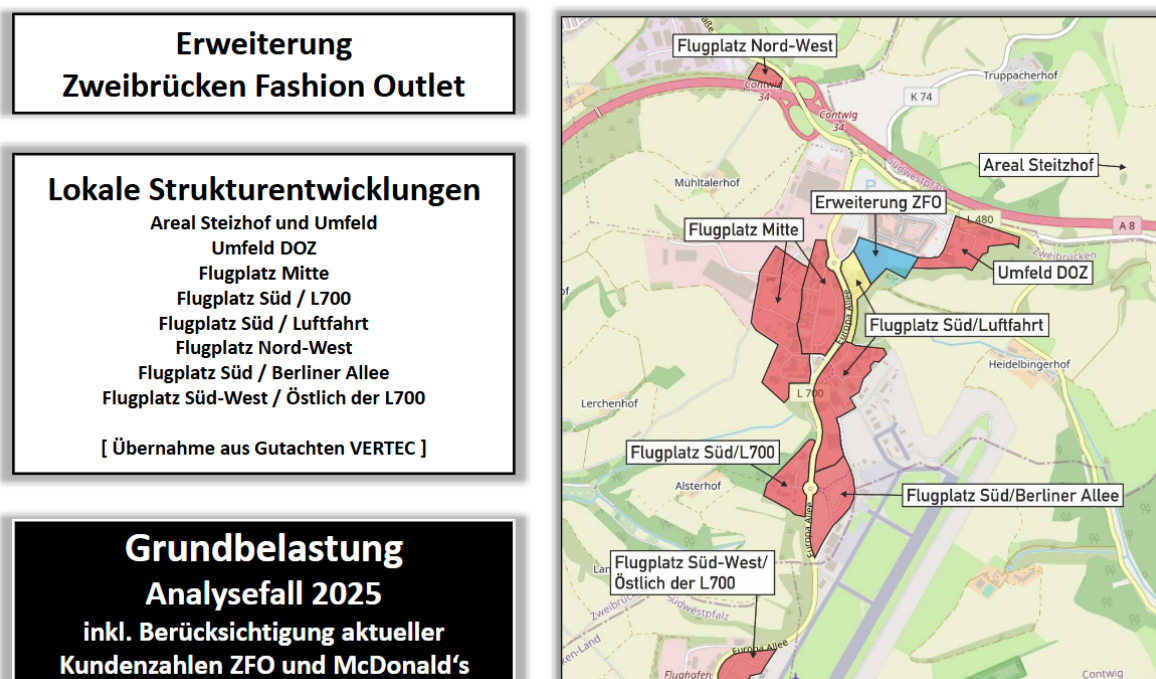


Abbildung 37: Verkehrsaufkommen 2035, BBW 2025.

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-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 38).

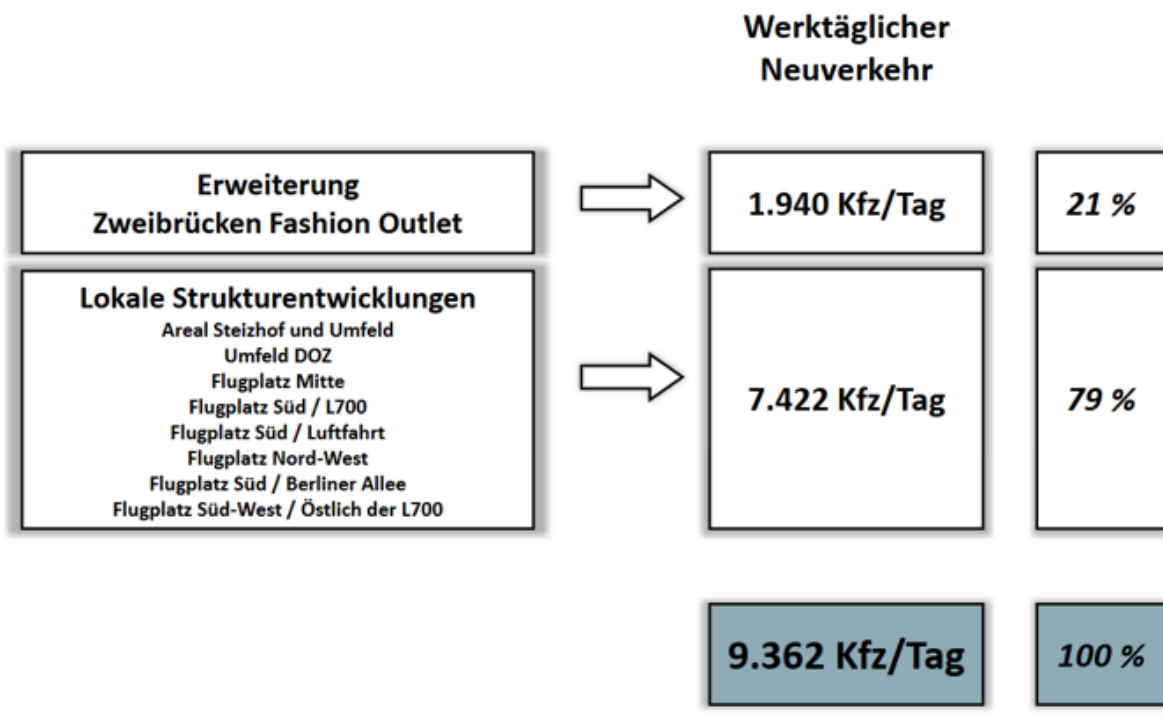


Abbildung 38: Verkehrsprognose für die Flächenentwicklungen im Umfeld der AS Contwig, BBW 2025.

Im Rahmen der vorangegangenen verkehrstechnischen Untersuchungen zur Optimierung der AS Contwig wurde aufgezeigt, dass die beiden Knotenpunkte der AS Contwig ausgebaut und vollständig 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 39).

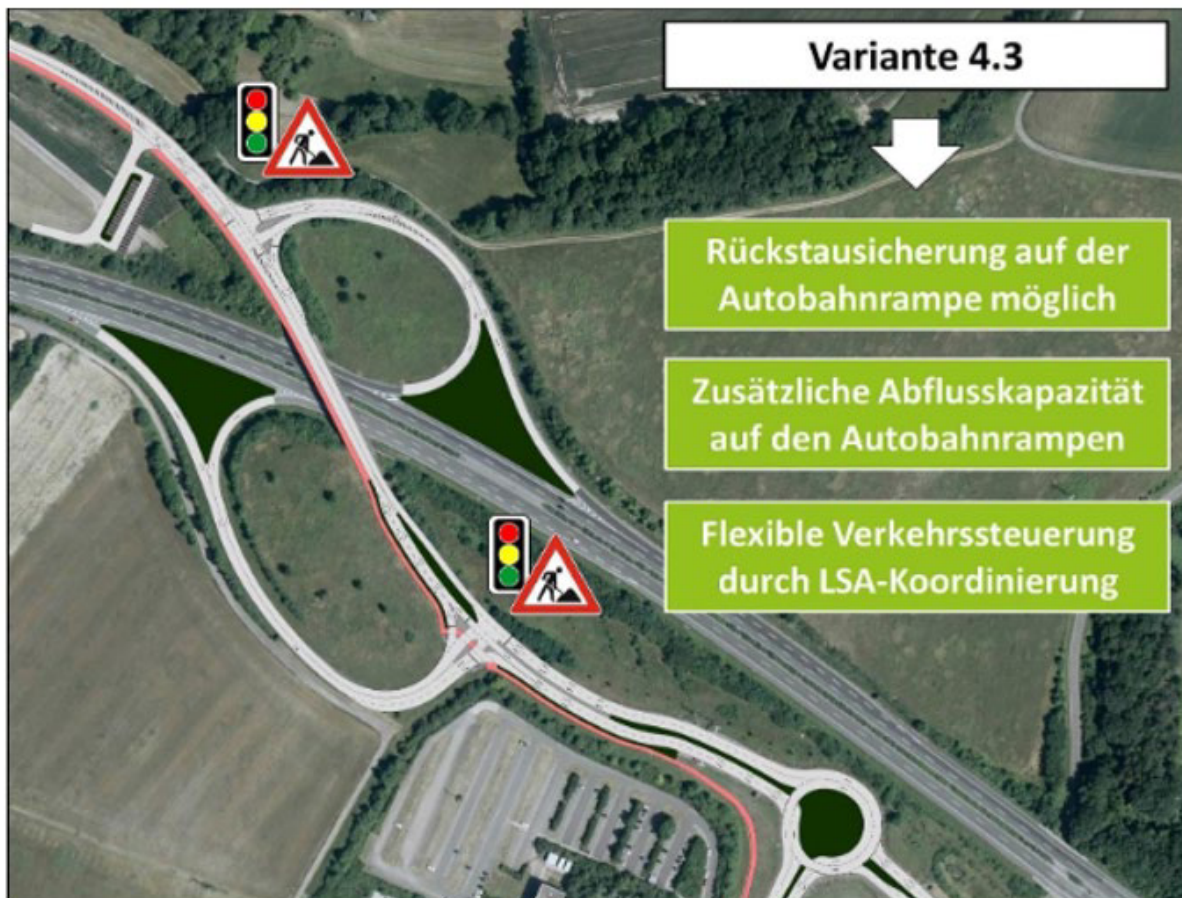


Abbildung 39: Vorzugsvariante zum Ausbau der AS Contwig – Verkehrsführung und Betriebsformen der Knotenpunkte (BBW, 2025).

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 Knotenpunkt 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 planfeststellungsetzenden Teilbereiche des Bebauungsplans.

7.2.5 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 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 diagonalen 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 Anschlussrohr 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 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 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 Bestandsituation 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 Schleppkurvennachweis 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 abgetrept 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.

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 Leistungsfähigkeit 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 Altablageungskataster 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 Freisetzung 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-Jahresmittelwerten 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 unterschreiten. Für PM_{2.5}-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 NO_x-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:

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 stöempfindlichen 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.

Im Hinblick auf den Grundwasserkörper sind aufgrund der hohen Oberflächenabstände des Grundwassers (60 m) und die im Verhältnis zur Gesamtgröße der Grundwasserkörper nur geringfügige Neuversiegelung (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.

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 Vorhabens 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 Wirkraums 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. 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

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 Gehölzpflanzungen 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).



7.2.6 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 diagonalen 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 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 (Fahrbahnrande 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 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 (Sporadition 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.

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 Bestandsituation 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 Anschlussrohr 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 Schleppkurvennachweis 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 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 $F 30 \times 25$, 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 30×25 als Klebebordstein eingefasst. Die erforderlichen Sichtfelder für Halte- und Anfahrtsichtweite 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 Umgestaltung 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 Altablageungskataster 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 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 Fahrbahnrandern 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 Freisetzen 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-Jahresmittelwerten 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 unterschreiten. Für PM_{2.5}-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 NO_x-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 GfL 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 störeffindlichen 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 Böschungsfächen 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

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 keinsten 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.

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. 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

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Schutz und Vermeidungsmaßnahmen

- **S1:** Schutz belebter Bodenschichten nach DIN 18300 und 18320 sowie ZTVESB 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 Gehölzpflanzungen 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).

7.2.7 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 ZEF im Zuge des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ und für den vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt 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.

Die Plangeberin 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 zuständigen Behörden (Autobahn GmbH, Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz) kann dieser Empfehlung aus Sicht der Plangeberin gefolgt werden.

Das Planungserfordernis der Stadt Zweibrücken 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 der Plangeberin insgesamt stringent hergeleitet worden. Somit ist der Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs (s. Kapitel 2.1) gemäß § 5 (2) Nr. 3 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.

Die Plangeberin 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 die Stadt Zweibrücken in der Darstellung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge im nordwestlichen Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.



7.3 Baugrund und Bodenschutz²⁰

7.3.1 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.

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 auf der Ebene des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrums Zweibrücken“ 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 m² Grünfläche, ca. 33.250 m² Verkehrswege und Stellflächen sowie ca. 12.550 m² 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.

7.3.2 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.

Vereinzelte 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.

²⁰ Angaben zu den Umweltmedien beziehen sich im Wesentlichen auf die südlich an den Bestandsbereich angrenzende FOC-Erweiterungsfläche (vgl. Anlage 7).



7.3.3 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-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.

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 ermöglichen, wird in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) die Erstellung eines Sanierungsplans gem. § 13 BBodSchG empfohlen, in dem Maßnahmen zur Gefährdungsminde- rung 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. Asphaltsschichten 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.

7.3.4 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 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 Terrassierungsplanung 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 auf der Ebene des Bebauungsplans 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 Baumaßnahme 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 Bauleitplanungen 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 beigelegt werden, zu entnehmen. Für die Tragwerksfähigkeit des Baugrunds wird 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 Darstellungen gem. § 5 BauGB im vorliegenden Flächennutzungsplan bzw. Festsetzungen gem. § 9 BauGB auf der Ebene des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

- 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.

- **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 Einwände 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 Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans 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 Zwerchtalbach voraussichtlich erteilt werden können. Die Vollzugsfähigkeit des Flächennutzungsplans 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.

7.3.5 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 wellig-runzeligen Schichtflächen, morphologisch weithin als Wellenkalk bezeichnet. Dabei handelt es sich um blaugraue Tonsteine und graue Dolomite sowie untergeordnet Mergel. Lokal sind graubraune, feinsandige und verlehnte Löss 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 Geländeneiveaus (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 Schotter (Kieskorngroße) 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 Oberboden 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 Oberboden 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.

7.3.6 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

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.

7.3.7 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

7.3.8 Geotechnische Empfehlung zum Verkehrsflächenbau

Der Gutachter geht davon aus, dass die Verkehrsfläche auf dem Niveau der zu erstellende Gebäude bis auf das Bestandsgelände „gezogen“ werden.

7.3.9 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.

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. 5.3) 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 auf der Ebene des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ 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 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 Baumaßnahme ist nicht zu erwarten. Die Verhältnisse, auch die Situation hinsichtlich des Wirkungspfad des 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 beigelegt 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 bauleitplanerischer Regelungsbedarfe sind auf Ebene des vorliegenden Flächennutzungsplans nicht erforderlich, die Umsetzung erfolgt auf der Baugenehmigungsebene unter Bezugnahme auf die Hinweise zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Fabrikverlaufszentrum Zweibrücken“.

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 geobzw. 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.

7.4 Technische Erschließung und Versorgungsmedien / Abfall und Entsorgung

7.4.1 Ausgangslage

Auf Ebene der Bauleitplanung ist zu klären, inwieweit durch die geplante Planungsumsetzung am Standort Belange der Technischen Erschließung betroffen sind. In der zur Bauleitplanung 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 die Hauptversorgungsleitungen übernommen. Hierbei wurden auch die vorhandenen Leitungen aus der bisherigen Bauleitplanung berücksichtigt. Diese bestehenden Leitungen, die u. a. der Versorgung mit Strom und Gas 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, betreffen die Ebene des Bebauungsplans und wurden dort 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 ist 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 Überfahrbereiche ist mit den Leitungseigentümerinnen abzustimmen. Weiter süd-östlich verläuft eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung der Pfalzwerke Netz AG, die ebenfalls die L480 innerhalb des Geltungsbereichs kreuzt. Auch hier ist die Leitung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bei sämtlichen Stromführenden Freileitungen ist zu berücksichtigen, dass entsprechende Schutzstreifen festgelegt sind. Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich zudem ober- und unterirdische Versorgungseinrichtungen Strom der Spannungsebene 0,4-kV- und 20-kV. Für diese Versorgungseinrichtungen ist zu berücksichtigen, dass entsprechende Schutzstreifen festgelegt sind. Innerhalb dieser Schutzstreifen bestehen Restriktionen für die Ausführung von Vorhaben, z.B. zur Errichtung/Erweiterung baulicher Anlagen und bei Pflanzungen. Die Schutzstreifenbreiten ergeben sich in Abhängigkeit von der Spannungsebene sowie technischen Details und können nicht pauschal vorgegeben werden. Auch die darüber hinaus erforderlichen vertikalen/horizontalen Abstände zur Leitungsinfrastruktur sind von (sicherheits-) technischen Details abhängig und können ebenfalls nicht pauschal vorgegeben werden. Die Prüfung erfolgt auf Ebene der nachgeschalteten verbindlichen Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren.

Im nördlichen Plangebiet befinden sich außerdem 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 in die Planzeichnung aufgenommen.

Ein Streckenfernmeldekanal der Autobahn GmbH des Bundes verläuft südlich, parallel zur BAB 8 und liegt in mehreren Flurstücken des Flächennutzungsplans. 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.

Innerhalb und außerhalb des Plangebiets befinden sich darüber hinaus weitere Leitungen zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser und Telekommunikation, die nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen sind. Diese sind Abbildung 40 zu entnehmen.

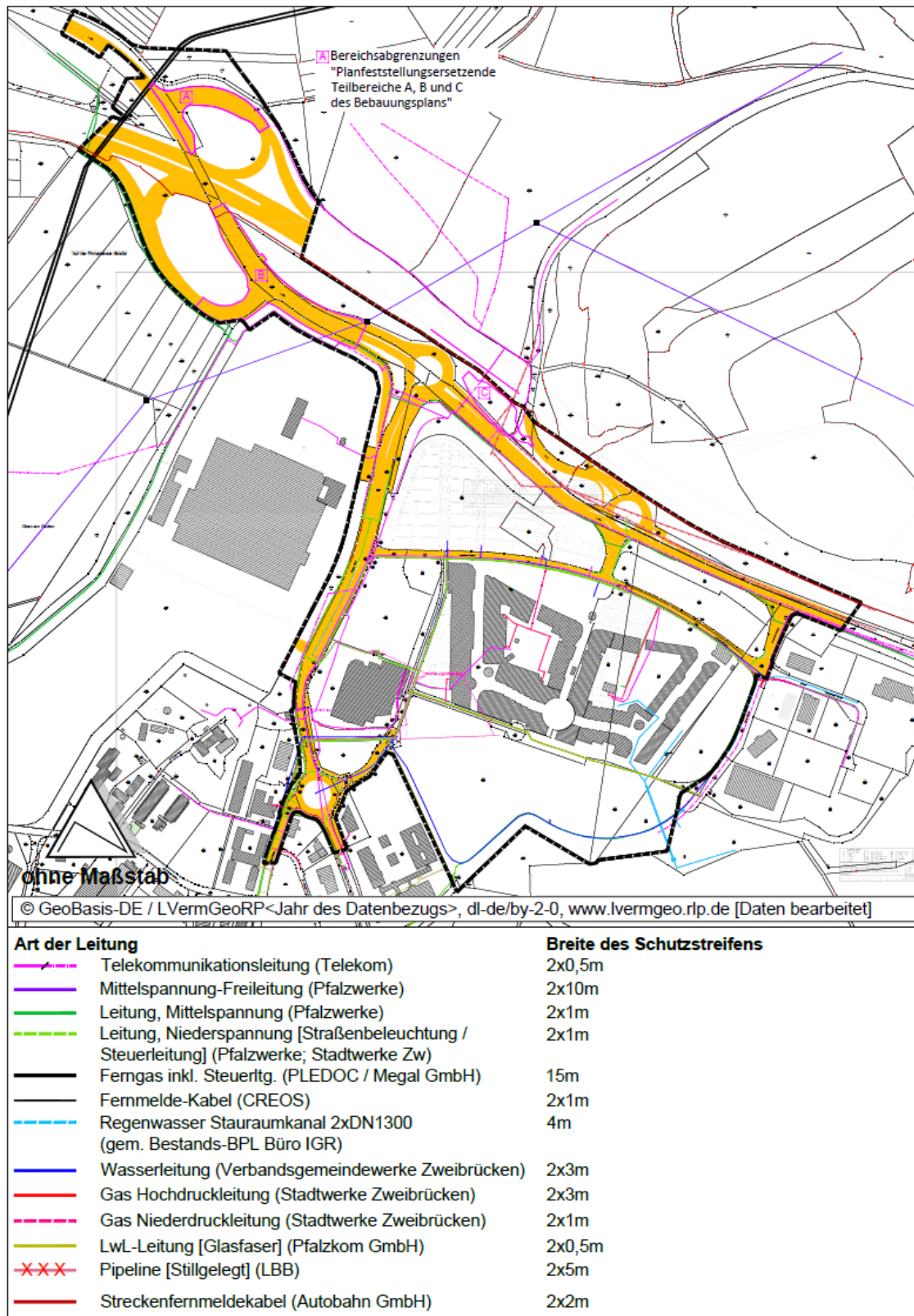


Abbildung 40: Lageplan Technische Erschließung und Ver- und Entsorgungsmedien FOC-Projektgebiet (FIRU 2026).



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 einer 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 $Q_{s24}=20.000 \text{ m}^3/\text{a}$ ($=0,634 \text{ l/s}$) angegeben und $Q_{sx}=1,6 \text{ l/s}$ benannt. Als zusätzlich zu erwartende Wassermenge wurde $Q_{sx}=1 \text{ l/s}$ benannt, was einer zusätzlichen Jahreswassermenge von $1/1,6 \cdot 20.000 \text{ m}^3/\text{a} = 12.500 \text{ m}^3/\text{a}$.

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.



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 Frischluft 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 Neubaufwand 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.

7.4.2 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 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.

7.5 Grundwasser und Belange des Wasserhaushaltes

7.5.1 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.²¹

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.

7.5.2 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).

7.6 Entwässerung, Hochwasserschutz und Umgang mit Starkregenereignissen

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).

²¹ Vgl.: Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Ingenieurbüro Roth & Partner, 14.02.2023, vgl. Anlage 7a.



Gemäß den Leitungsbestandsplänen (vgl. Abbildung 42), 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.²²

7.6.1 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) Niederschlagswasser 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 (Toiletten-spülung) 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.

7.6.2 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 41 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.

²² Vgl. Entwässerungsstudie, ARCADIS (April 2023), vgl. Anlage 10

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.

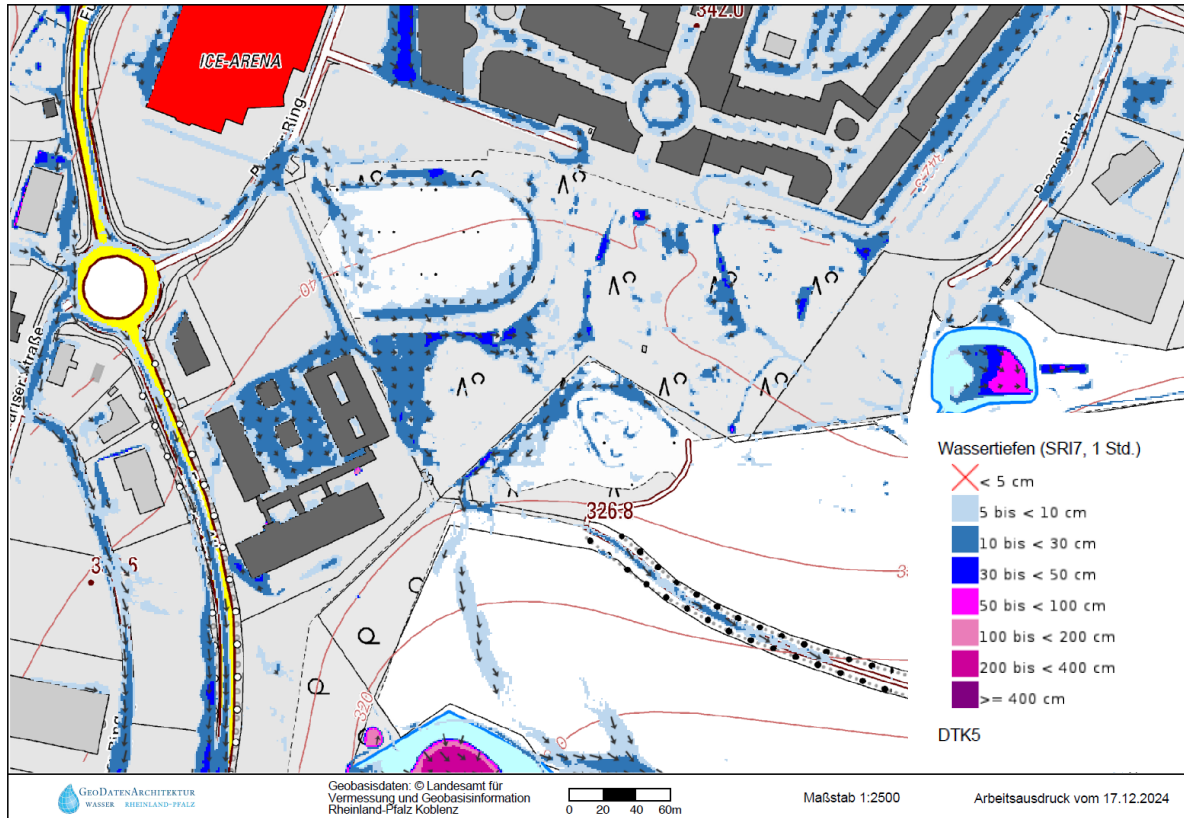
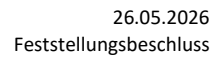


Abbildung 41: Sturzflutengefahrenkarte, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz, Stand 12.2024

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 durch den Vorhabenträger berücksichtigt. Insbesondere wird im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Überflutungsnachweis vorgelegt, der eine detaillierte Betrachtung der entwässerungstechnischen Aspekte sicherstellt (vgl. Abbildung 42 und Abbildung 43). 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.





7.6.3 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.

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.²³

7.6.4 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.

²³ Vgl.: Entwässerungsstudie, ARCADIS (April 2023), vgl. Anlage 10



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.

7.6.5 Schmutzwasserentwässerung

In Abstimmung mit den Verbandsgemeinde-Werken Zweibrücken-Land, die für die Entwässerung des ZEF-Gebiets zuständig sind²⁴, kann das Schmutzwasser des Plangebietes an den öffentlichen Kanal in der südlich um das bestehende FOC verlaufenden Straße angeschlossen werden.

Im Zuge der Schmutzwasserentwässerungsplanung soll die Rückstauenebene des öffentlichen Kanals berücksichtigt werden und entsprechende Rückstausicherungen für unterhalb der Rückstauenebene liegende Entwässerungsgegenstände gem. den Anforderungen der DIN 1986-100 geplant werden.²⁵

7.6.6 Hochwasserrisiko

Das Plangebiet ist keinem Hochwasserrisiko durch Fließgewässer ausgesetzt.²⁶

7.6.7 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 $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s} < k_f < 1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ 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- k_f -Wert zugrunde zu legen. Dieser ergibt sich, wenn der methoden-spezifische k_f - 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

²⁴ 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.

²⁵ Vgl.: Entwässerungsstudie, ARCADIS (April 2023), vgl. Anlage 10.

²⁶ Vgl.: ebenda.



Durchlässigkeiten von $k_f < 10^{-6}$ m/s sind die anstehenden Böden für eine Versickerung aufgrund ihrer zu geringen Durchlässigkeit nicht geeignet.²⁷

7.6.8 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 Nähungsverfahren 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 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

²⁷ Vgl.: Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Ingenieurbüro Roth & Partner (14.02.2023), vgl. Anlage 7a.



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.

7.6.9 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 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 Einklang in den sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ finden. 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.

7.6.10 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 Wasserhaus-



halts; 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. 5.2.4 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 Erschließung 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).

7.7 Städtebaulicher Immissionsschutz

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. BlmschV.



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.

Der erhebliche bauliche Eingriff durch den geplanten Umbau der Knoten Nord und Süd der Anschlussstelle A8 / L 480 Contwig ist gem. Der 16. BImSchV zu beurteilen. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen iSd BImSchG durch Verkehrsräusche 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 stöempfindlichen 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.

7.7.1 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 stöempfindlichen 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 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.

7.7.2 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.

7.7.3 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).



7.7.4 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.

7.7.5 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 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, PM_{2.5}). 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 Planfall 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 Freisetzen 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-Jahresmittelwerten 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 unterschreiten. Für PM_{2.5}-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 NO_x-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.

7.7.6 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.

7.8 Regionalwirtschaftliche und touristische Effekte

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 fernerem 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 Shopperlebnis 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).

7.8.1 Ausgangslage 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 Bauleitplanverfahren im August 2025 erneut begutachtet und bewertet worden (vgl. Anlage 12b).

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 (Ropenheim 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.

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.

7.8.2 Ausgangslage 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 Vollzeitverhältnissen. 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.

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 weitere 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.

7.8.3 Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Die im Rahmen der Begründung dargestellten Untersuchungen zeigen, dass die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele (vgl. Kapitel 1 und 2) 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 vorgenannte 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).

7.9 Naturschutz, Artenschutz, Landschaft/Ortsbild

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. 7.9.2 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) zulässige Überbauung und Versiegelung, 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.

7.9.1 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 Begrüpfungsvorgaben, 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.

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 vereinzelt 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 Mehrversiegelung, 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 grünordnerische Festsetzungen auf der Ebene des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ gesichert. Weitergehende bauleitplanerischer Regelungsbedarfe sind auf Ebene des vorliegenden Flächennutzungsplans aus Sicht der Plangeberin nicht erforderlich. Die Plangeberin macht deshalb von einer planerischen Zurückhaltung Gebrauch.

7.9.2 Belang Artenschutz

Ausgangslage/Gutachterliche Untersuchung

Fauna

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen in den Jahren 2020 und 2022²⁸ 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 Prüfung²⁹ mit anschließendem Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 24.05.2023. Im Zeitraum von April bis September 2023 wurde daraufhin eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere durchgeführt³⁰, 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.

²⁸ L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (September 2020) Dokumentation über die Erfassungen 2020, zuletzt geändert 2022, Kaiserslautern. (Anlage 13a)

²⁹ 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)

³⁰ Fachbeitrag Stahlhart-Faunistik (Dezember 2023), Abfang und Umsiedlung von Reptilien 2023. (Anlage 14)



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 struktureicheren Grünzüge und Ausgleichsflächen kann eine mittlere Bedeutung festgestellt werden, da hier ein größeres Artenspektrum vorkommt, insbesondere bei Vögeln und Insekten.

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 Vegetationsuntersuchungen³¹ 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.

³¹ L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (Oktober 2025) aktualisierte Bestandserfassung der Biotoptypen 2025, Kaiserslautern. (Anlage 13b).



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 Landesnaturschutzgesetz, so dass auch dort ein entsprechender Schutz gewährleistet ist.

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 ausweichen 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.

7.9.3 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.

7.9.4 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.

7.10 Klimaschutz, Klimaanpassung und lokale Klimabelange

7.10.1 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 Bauwerksstrukturen 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 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 Treibhausgasemissionen 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.“

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

Im Prognosenullfall 2030 umfassen laut gutachterlicher Ermittlung (vgl. Anlage 15) die Treibhausgasfreisetzung 21 168 t/a an CO₂-Äquivalenten. Für den Planfall 2030 umfassen die Treibhausgasfreisetzung 21 670 t/a an CO₂-Äquivalenten. Das entspricht einer lokalen Zunahme der Treibhausgasfreisetzung 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 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 CO₂ eq/a für Szenario ZW2 bis zu 961.8 t CO₂ eq/a für Szenario DW1.



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.

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.

7.10.2 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 Flächennutzungsplan 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.

Der plangebende ZEF hat sich mit Blick auf die Berücksichtigung globaler Klimaauswirkungen in der straßenrechtlichen Planfeststellung mit der Entscheidung des 9. Senats des Bundesverwaltungsgerichts³² auseinandergesetzt. In einem Verfahren der erstinstanzlichen Zuständigkeit hatte das BVerwG

³² BVerwG Urteil vom 04.05.2022 – 9 A 7/21).



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 KSG³³ 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 CO₂-Bilanz für die verkehrsbedingten Emissionen umfassen im Prognosenullfall 2030 Treibhausgasfreisetzen 21 168 t/a an CO₂-Äquivalenten. Für den Planfall 2030 umfassen die Treibhausgasfreisetzen 21 670 t/a an CO₂-Äquivalenten. Das entspricht einer lokalen Zunahme der Treibhausgasfreisetzen um ca. 502 t CO₂ 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 CO₂-Emissionen im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar bewertet werden können und der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

7.10.3 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.“³⁴

Im Hinblick auf die räumliche Dimension des Klimas werden insbesondere unterschieden:

- das großräumige Klima (Makroklima)
- das örtliche Klima (Ortsklima)
- und das Mikroklima.

³³ Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert durch Art. 1 G v. 18.8.2021 BGBl. Seite 3905.

³⁴ 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.



„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 Gemeinde 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.

Möglichkeiten und Maßnahmen der Bauleitplanung:

Allgemeiner Klimaschutz:

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.

Lokaler Klimaschutz:

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,
- 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.³⁵

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.³⁶

Klima in Zweibrücken³⁷

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 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 Übergangsbereich 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.

³⁵ Vgl.: Gierke/ Schmidt-Eichstaedt: Die Abwägung in der Bauleitplanung – Gestaltungsspielräume – Grenzen – Direktiven, W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart 1. Auflage 2019.

³⁶ Vgl.: Städtebauliche Klimafibel, Empfehlungen für die Planung unter: <https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=62&p2=6>. (abgerufen am 10.09.2025).

³⁷ 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



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 Oberrheingraben 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 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).³⁸

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.³⁹

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 klimatischen 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 temperatúrausgleichende 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.⁴⁰ Nach den Windrosenkarten des Landes dominieren im Gebiet die Windrichtungen Südwest und Nordost 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.⁴¹

³⁸ Quelle: Umweltbericht L.A.U.B. (Teil B der Begründung, vgl. Anlage V), 2025

³⁹ Quelle: Umweltbericht L.A.U.B. (Teil B der Begründung, vgl. Anlage V), 2025

⁴⁰ Quelle: Lohmeyer GmbH, 2022, (Anlage 15)

⁴¹ Quelle: Umweltbericht L.A.U.B. (Teil B der Begründung, vgl. Anlage V), 2025.



7.10.4 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 Bau-recht 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 auf der Ebene des sich im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ des ZEF 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.

Die plangebende Stadt Zweibrücken 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 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.



7.11 Sonstige Belange

7.11.1 Ausgangslage

Im Rahmen des Kapitels 7.11 werden weitere, für die vorliegende Bauleitplanung relevante sonstige Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB betrachtet, darunter der Bauschutzbereich nach dem Luftverkehrsgesetz (7.11.2), die Belange des Richtfunks (7.11.3) sowie mögliche Berührungspunkte mit der Städtebauförderung (7.11.4).

7.11.2 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 (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.



7.11.3 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.

7.11.4 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 handelsgutachterliche Untersuchung über Umsatzumverteilungen erfasst. Weitergehende methodische Ansätze zur Beurteilung einer angeblichen „Konterkariierung“ 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 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 Programmdateien 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 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, sehr 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.

7.11.5 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 vorliegenden Bauleitplanung eine hinreichende Plausibilität einer Bebaubarkeit des Plangebietes gem. der Städtebaulichen Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB) erfüllt ist.

7.12 Private Belange

7.12.1 Ausgangslage

Die Berücksichtigung der in den Vorkapiteln dargelegten Ermittlungen und Untersuchungen ist darüber hinaus noch in ihren Auswirkungen auf private Belange zu bewerten. Die durch die FOC-Erweiterungsplanung betroffenen privaten Belange werden im Zuge des sich im Parallelverfahrens in Aufstellung befindlichen gleichnamigen Bebauungsplanverfahrens wirksam berücksichtigt. Aus Sicht der Plangeberin sind im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ keine privaten Belange betroffen.

7.12.2 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.

8 Planinhalt

8.1 Rechtskräftige Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken

Der Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) ist seit 23.12.2003 rechtskräftig und aktuell gültig. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2005 wurde mit der 1. Teiländerung „Umfeld DOZ“ im Jahr 2006 geändert (vgl. Abbildung 44). Der geltende Flächennutzungsplan, Teiländerung 14, der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2018 stellt gem. Abbildung 45 für den südlich an den FOC-Bestand angrenzenden Erweiterungsbereich eine Sonderbaufläche „Parken – Designer Outlet Center Zweibrücken (DOC“ dar.

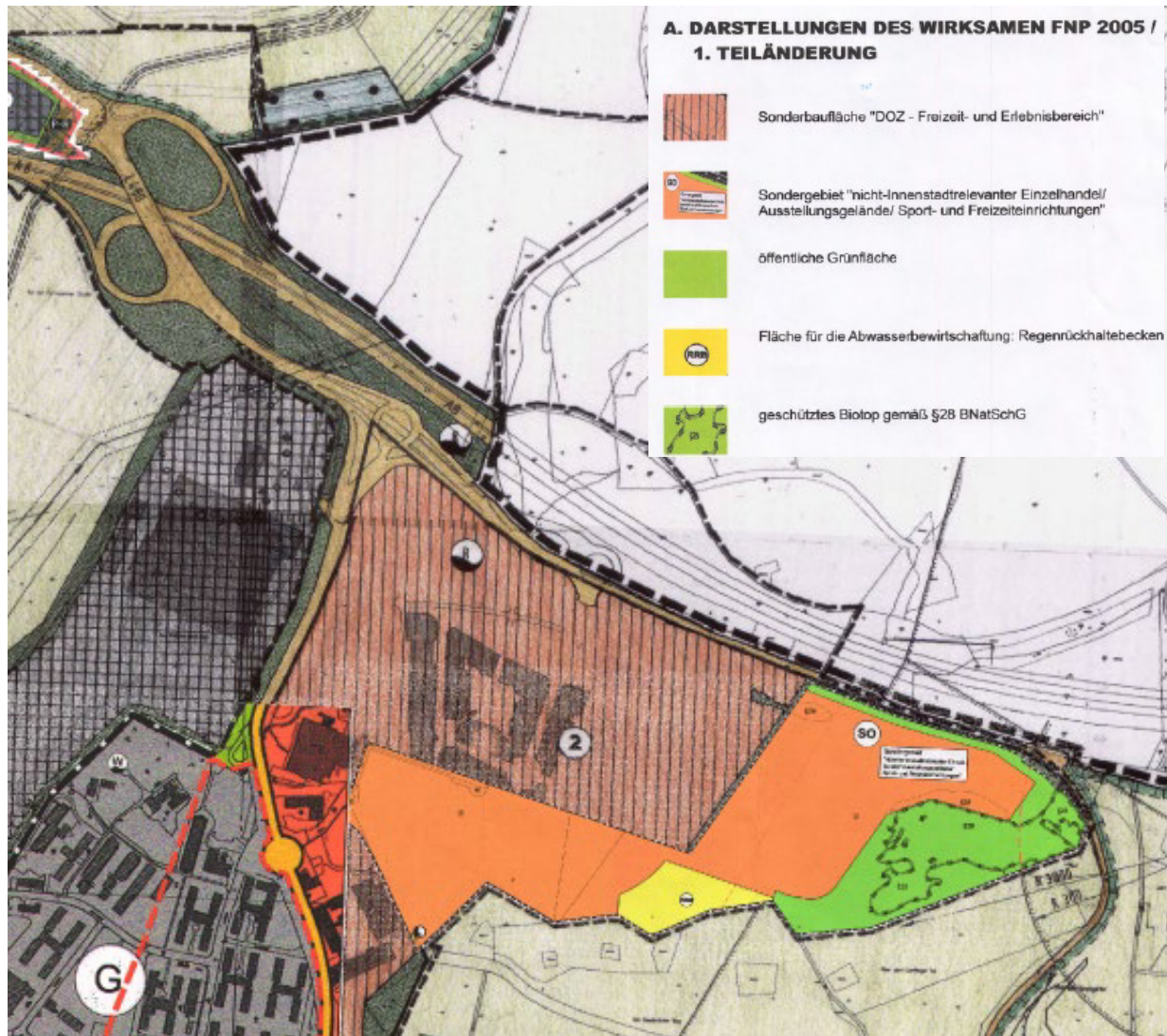


Abbildung 44: Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2005, u.a. mit Darstellung der 1. Teiländerung „Umfeld DOZ“ aus dem Jahr 2006.

Gemäß der 14. Flächennutzungsplanteiländerung aus dem Jahr 2018 ist der Bereich der gegenwärtig geplanten Factory Outlet-Erweiterungsfläche als „Sonderbaufläche Parken - Designer Outlet Center Zweibrücken DOZ“ und in Teilen als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt (vgl. Abbildung 45). Der aus diesen Darstellungen entwickelte Bebauungsplan „Umfeld-DOZ – 1. Änderung“ (seit 03.11.2018 rechtskräftig) setzt hier ein Sondergebiet „Parken-Designer Outlet Center Zweibrücken“ (DOZ) sowie ein Gewerbegebiet fest.

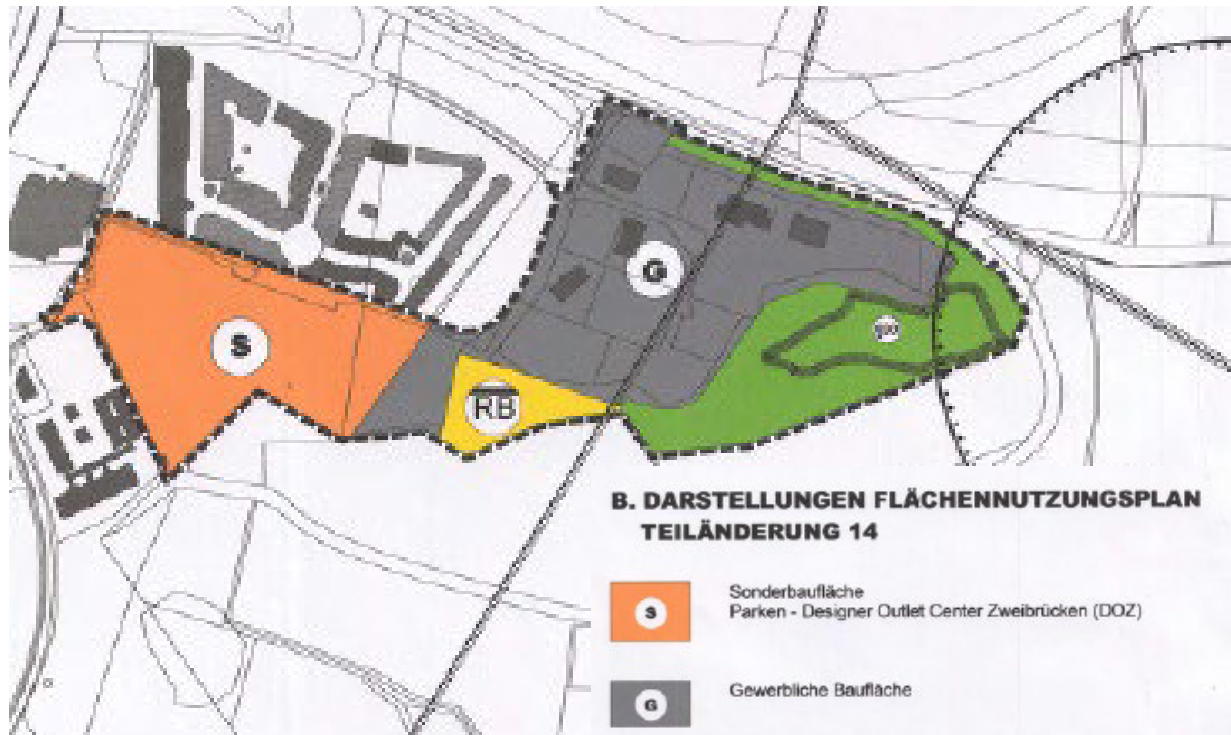


Abbildung 45: Darstellung einer Sonderbaufläche im Bereich der FOC-Erweiterungsfläche gemäß der 14. Flächennutzungsplanteiländerung der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2018

Im Norden stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan öffentliche Grünflächen, Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dar, die im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung anzupassen sind. Weiterhin verortet der rechtswirksame Flächennutzungsplan Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungsleitungen.

Änderungsbedarf ergibt sich durch die FOC-Erweiterung insbesondere für den südlich an den Bestandsbereich angrenzenden Erweiterungsbereich. Mit Blick auf eine Vereinheitlichung der Darstellungen hinsichtlich der geplanten Nutzung ist es zielführend, auch den nördlich gelegenen Bestandsbereich in die Teiländerung miteinzubeziehen. Der FNP wird dementsprechend geändert (vgl. Kap. 8.2).

8.2 Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken

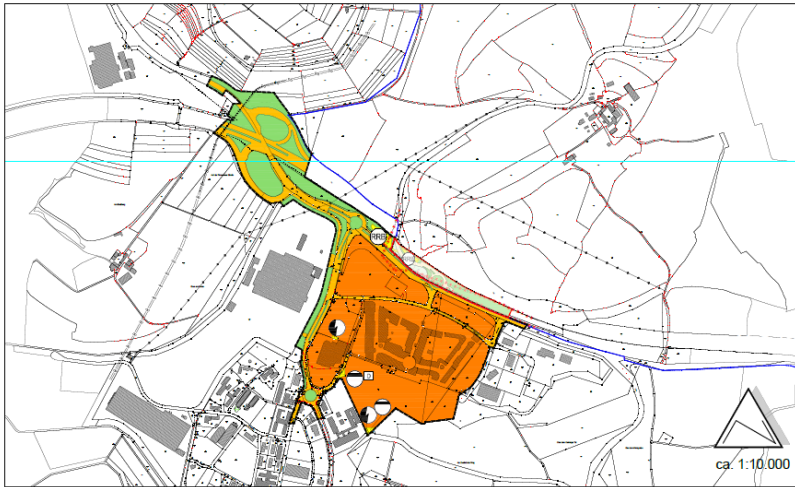
Das Plangebiet (ca. 39,2 ha) der vorliegenden Flächennutzungsplanteiländerung 20 der Stadt Zweibrücken ist mit dem des künftigen Bebauungsplans räumlich nahezu identisch (vgl. Abbildung 46).

Die Abweichung ergibt sich daraus, dass der sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ auch auf die Gemarkung Contwig erstreckt und dort aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land entwickelt wird.

20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ mit Darstellung der 46. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Sonderbauflächen „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ (Factory Outlet Center)/ Freizeit- und Erlebnisbereich“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
 6. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b und Nr. 4 BauGB)
 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
 9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB)
 15. Sonstige Planzeichen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Abwasser
- Regenwasserrückhaltebecken
- Hauptversorgungsleitungen: oberirdisch
- Hauptversorgungsleitungen: unterirdisch
- Hauptversorgungsleitungen: stillgelegt
- Grünflächen
- Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Teilbereich FNP Zweibrücken-Land
- Gemarkungsgrenze Contwig



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

Abbildung 46: Flächennutzungsplanänderung 20 der Stadt Zweibrücken

8.2.1 Sonderbauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Im Bereich des bestehenden FOC:

- Anstelle der bisherigen Sonderbaufläche „DOZ- Freizeit- und Erlebnisbereich“ erfolgt die Darstellung „Sonderbauflächen (S)“ mit der Zweckbestimmung „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken (Factory Outlet Center)/ Freizeit- und Erlebnisbereich“.

Für den geplanten Erweiterungsbereich des FOC:

- Anstelle der bisherigen Sonderbaufläche „Parken-Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)“ (s. 14. FNP-Teiländerung) erfolgt die Darstellung „Sonderbauflächen (S)“ mit der Zweckbestimmung „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken (Factory Outlet Center)/ Freizeit- und Erlebnisbereich“.

Im Bereich der bestehenden Eishalle:

- Anstelle der bisherigen Sonderbaufläche „DOZ- Freizeit- und Erlebnisbereich“ erfolgt die Darstellung „Sonderbauflächen (S)“ mit der Zweckbestimmung „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken (Factory Outlet Center)/ Freizeit- und Erlebnisbereich“.

Im Bereich der Gewerbeflächen:

- Anstelle der bisherigen Darstellung „gewerbliche Bauflächen“ (G) erfolgt die Darstellung „Sonderbauflächen“ (S) mit der Zweckbestimmung „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken (Factory Outlet Center)/ Freizeit- und Erlebnisbereich“.

Diese Änderungen dienen der Anpassung an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (vgl. Kap. 1) und Vorbereitung für den im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzustellenden Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“, welcher für diesen Bereich ein Sondergebiet SO festsetzt.



Begründung der Darstellung Sonderbaufläche "Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken (Factory Outlet Center)/ Freizeit- und Erlebnisbereich"

Die städtebauliche Grundidee der Stadt Zweibrücken sieht vor, das bestehende Hersteller-Direktverkaufszentrum (FOC) standortgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln, und gleichzeitig ein ergänzendes Freizeit- und Erlebnisangebot zu integrieren.

Die Stadt Zweibrücken beabsichtigt, mit der vorliegenden Bauleitplanung die räumliche Erweiterung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes seiner (atypischen) Zweckbestimmung als „Factory Outlet Center“, raumverträglich legitimiert durch den Zielabweichungsbescheid vom 31.08.2023, vorzubereiten.

Damit wird die Grundlage geschaffen, den bestehenden Standort des Zweibrücken Fashion Outlet langfristig zu sichern und städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln.

Ziel ist es weiterhin, zusammen mit den Nutzungsbereichen des FOC Zweibrücken eine fernwirksame touristische Gesamtdestination zur Förderung der Wirtschaftsregion zu etablieren. Ausweislich geführter Fachbegutachtung der regionalwirtschaftlichen und touristischen Effekte stärken sich die Handelsfunktion, das Stadtzentrum von Zweibrücken und ebendiese auf dem Flugplatzareal ansässige Bereich für Freizeit- und Erlebnis wechselseitig.

Die hier aufgeführten Ziele und Zwecke der Planung (vgl. Kap. 1 und Kap. 2) 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. Absicht war seit jeher eine Aufwertung der Gesamtregion Zweibrücken-Pirmasens in wirtschaftlicher und infrastruktureller Hinsicht. Das „Vier-Säulen-Konzept“ nutzt die Synergieeffekte dieser Bausteine und setzt auf die Vernetzung des Standorts mit der Region und der Stadt.

Die Plangeberin kommt nach einer wertenden Gesamtbetrachtung für ihre städtebauliche Entwicklung zum Ergebnis, dass sich die auf dem Projektgebiet beabsichtigte Nutzungsart wesentlich von dem typischen Erscheinungsbild sonstiger Bauflächen abhebt. Deshalb sieht die vorbereitende Flächennutzungsplanung der Stadt Zweibrücken eine den Bestands- und Erweiterungsbereich umfassende Darstellung der Bauflächen als Sonderbaufläche "Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken (Factory Outlet Center)/ Freizeit- und Erlebnisbereich" vor.

Die Darstellung der Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ist erforderlich, um die mit der geplanten Nutzung verbundenen raumordnerischen, städtebaulichen und funktionalen Konflikte bewältigen zu können.

Die Sonderbaufläche soll der Unterbringung von baulich, technisch und organisatorisch zusammengefassten Einzelhandelsbetrieben für Markenartikel mit besonderen Eigenschaften (Hersteller-Direktverkaufszentren) sowie der Unterbringung ergänzender Betriebe, Einrichtungen und Anlagen dienen.

Unter Berücksichtigung des Planungsanlasses sowie der Ziele und Zwecke der Planung zielt die Darstellung zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das Projektgebiet als Sonstiges Sonderbaufläche insoweit auch darauf ab, die Unterbringung von Infopoints, Freizeiteinrichtungen, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie der Unterbringung sonstiger Betriebe, Einrichtungen und Anlage vorzubereiten.

Die bauleitplanerische Regelung erfolgt in dem sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ des ZEF, sodass das städtebauliche Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB in beiden Bauleitplänen gewahrt wird:

Die aufgezeigte Grundkonzeption wird im vorliegenden Flächennutzungsplan durch die Darstellung einer Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO nachvollzogen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ durch gegliederte Sondergebiete SO 1.1 / SO 1.2 / SO 2 festgesetzt.



8.2.2 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Im Flächennutzungsplan sind die vorhandenen Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. 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 Rückhaltung, Behandlung und Versickerung von Niederschlagswässern. Die Verkehrsflächen stellen die im Bestand vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der BAB 8, der L700 und der L480 dar. 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 abgebildet. Die Plangeberin nutzt die hier vorliegende Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans, um den realen Verlauf der Verkehrsstrassen darzustellen.

Die genannten Verkehrsanlagen haben sich zu großen Teilen nur bedingt auf Basis der Darstellungen der Vergangenheit entwickelt.

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 dargestellt (s. Kapitel 6.4). Hiervon betroffen sind die baulichen Anpassungen der Knoten Nord und Süd im Bereich der Auf- und Abfahrten der BAB 8. Mit den vorgenommenen Darstellungen ist gewährleistet, dass das geplante äußere Erschließungssystem umgesetzt werden kann und das Vorhabengebiet an die öffentliche Erschließung ausreichend und leistungsfähig angebunden ist.

Im Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. Abbildung 46) werden für die verkehrlichen Ausbaumaßnahmen im Norden des Plangebiets Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt (vgl. Anlage 13).

8.2.3 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2b und Nr. 4 BauGB

In der Planzeichnung sind vorhandene Versorgungsflächen für die Stromversorgung dargestellt. Die Darstellung 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.

Die Flächen für die vorhandene Rückhaltung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ sind durch Darstellungen in der Planzeichnung bestimmt. Diese Darstellung dient der Sicherstellung einer geordneten, funktionsfähigen und ökologisch verträglichen Regenwasserbewirtschaftung im Zuge der geplanten Erweiterung der Verkehrsflächen und Arrondierung des FOC Zweibrücken.

8.2.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB

In der Planzeichnung sind bestehende oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und Leitungen nach Übermittlung der Versorgungsträger nachrichtlich übernommen worden. Damit wird der bestehende Bestand an technischen Infrastrukturen, der für die Versorgung und den Betrieb der im Plangebiet befindlichen und geplanten Nutzungen erforderlich ist, bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt und in die städtebauliche Gesamtplanung integriert. Die Funktionsfähigkeit

Seite 184 von 196



der vorhandenen Leitungsanlagen soll gesichert, Nutzungskonflikte vermieden und die öffentliche Sicherheit gewährleistet werden.

8.2.5 Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB

Innerhalb des Plangebietes werden bestehende öffentliche Grünflächen dargestellt. Diese Flächen dienen der Gliederung und Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie der ökologischen und klimatischen Verbesserung des Planungsraumes. Die Durchgrünung dient gestalterischen als auch funktionalen Zwecken. Die Grünflächen übernehmen dabei wichtige Ausgleichs- und Verbindungsfunktionen zwischen den bebauten und versiegelten Flächen und tragen zur Integration der Verkehrsstraßen und des großflächigen Einzelhandelsstandorts in die Umgebung bei. Der Plangeberin ist es aus städtebaulichen und stadtoökologischen Gründen wichtig, an den Grundzügen der ursprünglichen Plankonzeption hinsichtlich der Grünordnung festzuhalten. Die Darstellung von Grünflächen wird im Kern aus der realen Situation vor Ort abgeleitet. Die Abgrenzung wird soweit wie möglich beibehalten und wo notwendig an die vorhandene und geplante Verkehrsinfrastruktur angepasst.

8.2.6 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem. § 5 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB) - Umgrenzung von Einzelanlagen

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.



IV ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	VIA - Erweiterungskonzept Zweibrücken Fashion Outlet auf Grundlage Geoportal Rheinland-Pfalz, Stand: November 2025	Seite 12
Abbildung 2:	Mögliches Entwicklungskonzept der FOC-Erweiterung, Arbeitsgemeinschaft Attika/pbm GmbH Stand 28.03.2025	Seite 13
Abbildung 3:	Geltungsbereich des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken" mit Darstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A)	Seite 15
Abbildung 4:	Vergleich des aktuellen Geltungsbereiches der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken (schwarze Umrandung) mit dem Geltungsbereich der ursprünglich angedachten Änderung vom 01.02.2023 (blaue Umrandung)	Seite 16
Abbildung 5:	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanteiländerung der Stadt Zweibrücken, ebenfalls dargestellt ist der Bereich der Teiländerung der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Eigene Darstellung 2025..	Seite 19
Abbildung 6:	Rechtswirksame Darstellung im geltenden FNP 2025 der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land (46. Teiländerung)	Seite 20
Abbildung 7:	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	Seite 21
Abbildung 8:	Lage des Geltungsbereichs des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken" mit Darstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ 1. Änderung – Teil FOC (A) innerhalb der administrativen Grenzen von Zweibrücken, Contwig und Rimschweiler, Eigene Darstellung 2025	Seite 22
Abbildung 9:	Eigentumsverhältnisse im Flächennutzungsplangebiet, Eigene Darstellung, FIRU 2025	Seite 26
Abbildung 10:	Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV, Stand: 2022	Seite 28
Abbildung 11:	Auszug Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	Seite 30
Abbildung 12:	ZEF: Schutzgebiete im Plangebiet und seiner Umgebung, Outlet und der Erweiterungsbereich in hellblau (LAUB, 2025; vgl. Teil B - Umweltbericht)	Seite 33



Abbildung 13:	Biotope des Biotopkatasters RLP im Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs (LAUB, 2025; vgl. Teil B - Umweltbericht)	Seite 34
Abbildung 14:	Im Biotopkataster des Landes erfasste Flächen (violett) und geschützte Biotoptypen (rot umrandet) im weiteren Umfeld des Plangebiets (LANIS ergänzt); (LAUB, 2025; vgl. Teil B - Umweltbericht)	Seite 34
Abbildung 15:	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	Seite 44
Abbildung 16:	Lage der Westwallanlage 624, die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wird	Seite 45
Abbildung 17:	Übersicht über die planfeststellungersetzenden Teilbereiche des Bebauungsplans (A,B und C), Eigene Darstellung, FIRU 2025	Seite 52
Abbildung 18:	A8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Knotenpunkt Nord Schönhofen Ingenieure, unmaßstäblich, 06.2025 (Planfeststellungersetzen-der Teil A)	Seite 54
Abbildung 19:	A8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Knotenpunkt Süd, unmaßstäblich, Schönhofen Ingenieure, 06.2025 (Planfeststellungersetzer Teil B)	Seite 55
Abbildung 20:	A8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig – Erweiterung RRB L 480, unmaßstäblich, Schönhofen Ingenieure, 08.2025 (Planfeststellungersetzer Teil C)	Seite 55
Abbildung 21:	Einzugsgebiet für das Zweibrücken Fashion Outlet, ecostra, 2025 (vgl. Anlage 1d)	Seite 68
Abbildung 22:	Das abgegrenzte und in Zonen eingeteilte Einzugsgebiet Zweibrücken Fashion Outlet im Jahr 2024, ecostra, 2025 (vgl. Anlage 1d)	Seite 69
Abbildung 23:	Die einzelhandelsrelevanten sowie die projektrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet des Zweibrücken Fashion Outlet nach Warengruppen (ecostra 2025, Anlage 1d)	Seite 70
Abbildung 24:	Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlets in den Jahren 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b)	Seite 72
Abbildung 25:	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)	Seite 73



Abbildung 26:	Die Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsgebiet und Streuumsätze des auf 29.500 m2 VK erweiterten Zweibrücken Fashion Outlet im Jahr 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b)	Seite 75
Abbildung 27:	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)	Seite 76
Abbildung 28:	Umsatzrückgänge und Umsatzverteilungsquoten ausgelöst vom durch die geplante Erweiterung des Zwei-brücken Fashion Outlet im ZVB Innenstadt von Homburg im Vergleich der Jahre 2019 und 2025 (ecostra 2025, Anlage 1b)	Seite 80
Abbildung 29:	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)	Seite 81
Abbildung 30:	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)	Seite 83
Abbildung 31:	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).	Seite 84
Abbildung 32:	Gegenüberstellung der Umsatzleistungen und der Kaufkraftabschöpfungsquoten in Zone I bei einem Umsatzanteil aus Zone I von 19% bzw. 25% (ecostra 2025, Anlage 1b)	Seite 86
Abbildung 33:	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)	Seite 88
Abbildung 34:	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).	Seite 89
Abbildung 35:	Verkehrliche Anbindung des Fashion Outlet Centers Zweibrücken (Eigene Darstellung).	Seite 97
Abbildung 36:	Übersicht Knotenpunkte, Verkehrsuntersuchung Vertec 2025.	Seite 103
Abbildung 37:	Verkehrsaufkommen 2035, BBW 2025.	Seite 104
Abbildung 38:	Verkehrsprognose für die Flächenentwicklungen im Umfeld der AS Contwig, BBW 2025.	Seite 105



Abbildung 39:	Vorzugsvariante zum Ausbau der AS Contwig – Verkehrsführung und Betriebsformen der Knotenpunkte (BBW, 2025).	Seite 106
Abbildung 40:	Lageplan Technische Erschließung und Ver- und Entsorgungsmedien FOC-Projektgebiet (FIRU 2026).	Seite 139
Abbildung 41:	Sturzflutengefahrenkarte, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz, Stand 12.2024	Seite 144
Abbildung 42:	Leistungsbestand im Untersuchungsgebiet (ARCADIS, 2023; vgl. Anlage 10).	Seite 145
Abbildung 43:	Lageplan Entwässerung: Variante 1: Vorbehandlung inklusive Dachentwässerung (ARCADIS, 2023; vgl. Anlage 10).	Seite 145
Abbildung 44:	Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2005, u.a. mit Darstellung der 1. Teiländerung „Umfeld DOZ“ aus dem Jahr 2006.	Seite 180
Abbildung 45:	Darstellung einer Sonderbaufläche im Bereich der FOC-Erweiterungsfläche gemäß der 14. Flächennutzungsplanteiländerung der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2018	Seite 181
Abbildung 46:	Flächennutzungsplanänderung 20 der Stadt Zweibrücken	Seite 182



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. 7.1):

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 Naheinzugsgebietes (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.
- Anlage 1j ecostra (März 2023): Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und anderer Beteiligter zum Raumordnungsver-



fahren 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. März 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. 7.2)

Anlage 4 Fachbeiträge VERTEC



Die aktualisierte Anlage 4a ist Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. Diese Anlage lag 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 (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 sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. Diese Anlagen lagen den Fachbehörden LBM und der Autobahn GmbH zur Prüfung vor. Die Zustimmungserklärungen der 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 PartGmbH - Verkehr:

Die folgenden Anlagen 6a bis 6z sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. 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 PartGmbH (August 2025): Erläuterungsbericht Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.
- Anlage 6b SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Lageplan Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.
- Anlage 6c SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Erläuterungsbericht Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.
- Anlage 6d SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Lageplan Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.
- Anlage 6e SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Übersichtskarte Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6f SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Übersichtslageplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern



- Anlage 6g SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Lageplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6h SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Lageplan Nord Schleppkurven, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6i SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Lageplan Nord Sichtweiten, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6j SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Höhenplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6k SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juli 2025): Grunderwerbsplan Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6l SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Grunderwerbsverzeichnis Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6m SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Regelungsverzeichnis Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6n SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Ausbauquerschnitt Nord, Genehmigungsentwurf Knoten Nord, Kaiserslautern
- Anlage 6o SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Übersichtskarte Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6p SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Übersichtslageplan Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6q SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Lageplan Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6r SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Lageplan Süd Schleppkurven, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6s SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Lageplan Süd Sichtweiten, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6t SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Höhenplan 1 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6u SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Höhenplan 2 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6v SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juli 2025): Grunderwerbsplan 1 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6w SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juli 2025): Grunderwerbsplan 2 Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6x SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Grunderwerbsverzeichnis Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6y SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Regelungsverzeichnis Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern
- Anlage 6z SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Ausbauquerschnitt Süd, Genehmigungsentwurf Knoten Süd, Kaiserslautern

Baugrund und Bodenschutz (vgl. Kap. 7.3)

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. 7.4)

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. 7.5 und Kap. 7.6)

Anlage 9 Fachbeiträge SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH - Entwässerung

Die folgenden Anlagen 9b bis 9j sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. 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 PartGmbH (November 2025): Entwässerungskonzept/Wasserhaushaltsbilanz, Kaiserslautern.
- Anlage 9b SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Fachbeitrag zur Wasser-rahmenrichtlinie Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Nord), Kaiserslautern.
- Anlage 9c SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (Juni 2025): Fachbeitrag zur Wasser-rahmenrichtlinie Genehmigungsentwurf A 8 / L 480 Umbau der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Contwig (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.
- Anlage 9d SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (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 PartGmbH (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 PartGmbH (Juni 2025): Lageplan Entwässerung (Knotenpunkt Süd), Kaiserslautern.
- Anlage 9g SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH (August 2025): Lage Regenrückhaltebecken, Kaiserslautern.



- Anlage 9h SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH: Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2020, Kaiserslautern.
- Anlage 9i SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH: Regenrückhaltebecken L480 Blatt 1, Kaiserslautern.
- Anlage 9j SCHÖNHOFEN Beratende Ingenieure PartGmbH: Regenrückhaltebecken L480 Blatt 2, Kaiserslautern.

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

Städtebaulicher Immissionsschutz (vgl. Kap. 7.7)

Anlage 11 Fachbeiträge FIRU GfI

Die folgende Anlage 11a ist Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. 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. 7.8)

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. 7.9)

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

Die folgenden Anlagen 13e bis 13l sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. 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.

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. 7.10)

Anlage 15 Fachbeiträge Lohmeyer GmbH

Die folgenden Anlagen 15a und 15b sind Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Teilbereiche des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. 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.

Zweibrücken, den 22.07.2026


Dr. Marold Wosnitza
Oberbürgermeister

Stadt Zweibrücken

Seite 196 von 196