

Bericht
über die Sitzung des Ortsgemeinderates Althornbach
vom 22.06.2026

- 1. Beschluss zur Erteilung von Weisungen an die Vertreter in der
Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet
Flugplatz Zweibrücken (ZEF) gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 KomZG,
Vollzug des Baugesetzbuchs: Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum
Zweibrücken“ und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet
Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil
FOC (A)**

Hintergrund:

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) im Jahr 2019 ihre baulich-funktionalen Erweiterungspläne des von ihm auf eigenem Grundstück betriebenen Fabrikverkaufszentrums unterbreitet. Am Standort in Zweibrücken ist die Erweiterung des bestehenden ZFO mit derzeit rund 21.000 m² Verkaufsfläche auf insgesamt 29.500 m² geplant.

Der **Grundsatzbeschluss** zur geplanten Flächenerweiterung des ZFO wurde im Rahmen der 119. Sitzung der Bezirksversammlung am 19.11.2019 – mit vorhergehenden Weisungsbeschlüssen der Bezirksmitglieder – gefasst.

Aufgrund der überörtlichen Bedeutung des Vorhabens wurde die Durchführung eines **Raumordnungsverfahrens** erforderlich, das im Jahr 2022 eingeleitet wurde. In das Raumordnungsverfahren wurde das Zielabweichungsverfahren zum Ziel Z 58 „städtebauliches Integrationsgebot“ LEP IV integriert. Mit Zielabweichungsbescheid und Raumordnerischem Entscheid vom 31.08.2023 wurde die Erweiterung des bestehenden ZFO durch die SGD Süd als raumverträglich eingestuft.

Der ZEF betreibt auf dieser Grundlage derzeit das erforderliche Bebauungsplanverfahren „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. Parallel wird das Verfahren zur 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken durchgeführt, um die vorbereitende Bauleitplanung entsprechend anzupassen.

**Beschluss über die Gesamt-Abwägung der Stellungnahmen aus den
Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Der Entwurf des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ samt Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich; 1. Änderung“ – Teil FOC (A) mit Begründung und Entwurf des Umweltberichts wurde im Zeitraum vom 18.02.2026 bis einschließlich 25.03.2026 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.02.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.03.2026 aufgefordert.

In den Abwägungstabellen, die den Ratsmitgliedern vorliegen sind die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Behörden, Verbänden und Vereinen sowie der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit nebst Beschlussvorschlägen dargelegt. Die vorgebrachten Anmerkungen und Anregungen sowie deren Behandlung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung werden zum Gegenstand der Sitzung gemacht. Aufgrund der wörtlichen Wiedergabe der Stellungnahmen in den beigefügten Abwägungstabellen wird vorliegend auf die

zusätzliche Vorlage der Stellungnahmen im Original verzichtet.

Die Beteiligung gemäß § 205 Abs. 7 BauGB wurde vor Satzungsbeschluss durchgeführt.

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ und zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die in der 145. Sitzung der Verbandsversammlung am 29.01.2026 beschlossenen Entwürfe des Bebauungsplanes „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ wurden gemäß der den Ratsmitgliedern vorliegenden Abwägungstabelle angepasst. Die Anpassungen sind rein redaktioneller Art, sodass die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Außerdem wurden ergänzende Stellungnahmen zu den in der Beteiligung eingegangenen Gegengutachten erstellt und als Anlage dem Bebauungsplan hinzugefügt.

Auf der Grundlage des oben dargestellten Sachverhaltes macht die Verwaltung daher folgenden

1. Die Vertreter der Ortsgemeinde Althornbach in der Verbandsversammlung werden angewiesen, in der 148. Sitzung der Verbandsversammlung über die Gesamt-Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung (Anlage VI) und der frühzeitigen Beteiligung (Anlage VII) sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planungen für die Satzungsfassung des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A) entsprechend der beigefügten Abwägungstabellen (Anlage VI und VII) zu beschließen. Hierbei werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.
 2. Die Vertreter der Ortsgemeinde Althornbach in der Verbandsversammlung werden angewiesen, in der 148. Sitzung der Verbandsversammlung den Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A), bestehend aus der Planzeichnung mit planfeststellungsersetzenden Inhalten (Anlage I) einschließlich der textlichen Festsetzungen (Anlage III) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Die Vertreter der Ortsgemeinde Althornbach in der Verbandsversammlung werden weiter angewiesen, in der 148. Sitzung der Verbandsversammlung die Begründung (Anlage IV) sowie den Umweltbericht (Anlage V - Teil B der Begründung) zu billigen.
 3. Die Vertreter der Ortsgemeinde Althornbach in der Verbandsversammlung werden zudem angewiesen, in der 148. Sitzung der Verbandsversammlung die Fachbeiträge (Anlagen 1 bis 15) zu billigen; diese sind Bestandteil des Beschlusses.
 4. Die Vertreter der Ortsgemeinde Althornbach in der Verbandsversammlung werden angewiesen, in der 148. Sitzung der Verbandsversammlung die Verwaltung des ZEF zu beauftragen, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nach Genehmigung der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken ortsüblich bekannt zu machen.
- 2. Beschluss zur Erteilung von Weisungen an die Vertreter in der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücke (ZEF) gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 KomZG, Vollzug des Baugesetzbuchs:**
- Erteilung des Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 33 BauGB**

Mit Schreiben vom 03.06.2026 ist das Stadtbauamt der Stadt Zweibrücken (Abteilung Bauordnung) als zuständige Baugenehmigungsbehörde an den Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) zur Erteilung des Einvernehmens gemäß § 36 Abs. 1 i.V.m. § 33 Baugesetzbuch (BauGB) herangetreten.

Bei dem zugrundeliegenden Bauvorhaben handelt es sich um die Erweiterung der Verkaufsstätte des Zweibrücken Fashion Outlet (5. BA) auf der Gemarkung Rimschweiler. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB wurde im Zeitraum vom 18.02.2026 bis einschließlich 25.03.2026 durchgeführt (siehe vorhergehender Tagesordnungspunkt – Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“). Damit liegt die Voraussetzung des **§ 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** vor.

Gemäß **§ 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB** ist zudem anzunehmen, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ nicht entgegensteht.

Mit Schreiben vom 07.05.2026 hat der Antragsteller die im Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ getroffenen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger gemäß **§ 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB** schriftlich anerkannt. Die Erklärung ist der Drucksache als Anlage beigelegt, die den Ratsmitgliedern vorliegt. Zudem ist die Erschließung gemäß **§ 33 Abs. 1 Nr. 4 BauGB** gesichert.

Es handelt sich daher um ein zulässiges Bauvorhaben während der Planaufstellung.

Die Vertreter der Ortsgemeinde Althornbach in der Verbandsversammlung werden angewiesen, in der 148. Sitzung der Verbandsversammlung, das erforderliche Einvernehmen für das dargestellte Bauvorhaben gemäß § 36 Abs. 1 i.V.m. § 33 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

3. Erläuterungen zum „Bauturbo“;

Grundsatzbeschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Der „Bauturbo“, ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. Es ist am 30.10.2025 in Kraft getreten und gilt zunächst befristet bis Ende 2030. Ziel des Gesetzes ist es, schneller zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und bestimmte Bauvorhaben zu ermöglichen, die bisher planungsrechtlich nur schwer oder nur mit langen Verfahren umsetzbar waren.

Dabei sind die drei folgenden Regelungen hervorzuheben:

§ 34 Abs. 3b BauGB – Innenbereich/Nachverdichtung

§ 31 Abs. 3 BauGB – Befreiung vom Bebauungsplan

§ 246e BauGB – Außenbereich

Entscheidung der Gemeinde

Die Entscheidung liegt bei der Ortsgemeinde, die Gemeinde behält ihre Planungshoheit.

Verweigert die Ortsgemeinde die Zustimmung, kann die Bauaufsichtsbehörde diese Entscheidung nicht ersetzen. Ohne Zustimmung der Ortsgemeinde kann das Vorhaben daher nicht umgesetzt werden.

Andere Prüfungen, z.B. Umweltbelange, Naturschutz, Denkmalschutz, Hochwasserschutz oder sonstige fachbehördliche Anforderungen, werden weiterhin durch die Bauaufsichtsbehörde bzw. durch die zuständigen Fachbehörden geprüft.

Zuständigkeit des Ortsgemeinderates

Bei Entscheidungen im Rahmen des Bauturbos handelt es sich nicht um Geschäfte der laufenden Verwaltung. Das bedeutet, dass solche Entscheidungen nicht durch

den Ortsbürgermeister getroffen werden können, sondern grundsätzlich durch den Ortsgemeinderat zu beraten und zu entscheiden sind.

Fristen

Für die Entscheidung hat die Ortsgemeinde grundsätzlich drei Monate Zeit. Die Frist beginnt mit Bekanntgabe des Bauvorhabens bei der Verbandsgemeindeverwaltung, in dem die Bauaufsichtsbehörde den Vorgang bei der Verbandsgemeinde vorbringt und um Stellungnahme bittet. Wichtig ist hierbei die Einhaltung der Frist: Erfolgt innerhalb von drei Monaten keine Entscheidung, **gilt die Zustimmung automatisch als erteilt** (Genehmigungsfiktion).

Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Ortsgemeinde kann eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen. Die Verwaltung schlägt vor, aus Transparenzgründen grundsätzlich bei allen Bauanträgen oder Bauvoranfragen im Rahmen des Bauturbos eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a Abs. 2 BauGB durchzuführen. Diese kann in einem Zeitraum von 14 Tagen in folgender Form erfolgen:

- Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt
- Öffentlichkeitsbeteiligung durch Veröffentlichung der Unterlagen auf der Homepage der Verbandsgemeinde sowie durch öffentliche Auslegung der Unterlagen in der Verwaltung;
- Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind dem Ortsgemeinderat im Zuge der Beschlussfassung über die gemeindliche Zustimmung nach § 246e BauGB vorzulegen.

Dadurch erhalten insbesondere betroffene Nachbarn die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung verlängert die dreimonatige Frist um die Dauer der Beteiligung.

Empfehlung der Verwaltung

Falls die Ortsgemeinde grundsätzlich bei allen Bauturbo-Verfahren eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen möchte, wäre es sinnvoll, hierzu bereits jetzt einen Grundsatzbeschluss zu fassen.

Die Mitglieder des Ortsgemeinderates stimmen einem Grundsatzbeschluss für die Öffentlichkeitsbeteiligung von Vorhaben im Rahmen des Bauturbos zu.

4. Örtliches Hochwasser- und Starkregenkonzept; Durchführung der Maßnahmen

Im von der Ortsgemeinde Althornbach aufgestellten Starkregenkonzept stehen nun die ersten Maßnahmen zur Umsetzung an. Bereits in seiner Sitzung vom 22.10.2024 hatte der Ortsgemeinderat beschlossen zunächst die Wiederherstellung des Regenrückhaltebeckens „Am Weiherweg/Horsteler Klamm“ für ca. 20.000,00 € und den Einbau einer Querrinne am Mauschbacher Weg für ca. 3.000,00 € anzugehen.

Seitens des IB Durawa wurden die im Konzept erarbeiteten Maßnahmenvorschläge in 5 Maßnahmenbereichen, sowie deren Kostenschätzungen im Frühjahr 2025 an den Zuwendungsgeber (SGD Süd) übersandt. Bei einer daraufhin gemeinsam mit der SGD Süd durchgeführten Ortsbegehung am 10.12.2025 wurden die Maßnahmen erörtert und vor Ort aufgezeigt. Die zuständigen Sachbearbeiter wiesen dabei auf erforderliche und langwierige Genehmigungsverfahren und Auflagen hin. Weiterhin würden reine Unterhaltungsmaßnahmen (Wiederherstellung versandeter Becken und Gräben, Abschieben der Bankette etc.) nicht gefördert.

Mit Mail vom 16.02.2026 teilt die SGD Süd dann schriftlich mit, dass vorrangig Maßnahmen im Maßnahmenbereich 1 förderfähig wären. Das IB Durawa hat somit die zur Förderung anstehenden Maßnahmen nochmals einzeln beziffert.

MB1: Am Weiherberg / Horsteler Klamm

MB6: Aufm Eichelchen / Luitpoldstraße

Der Ortsgemeinderat stimmt der Durchführung der Maßnahmen wie vorgeschlagen zu und beauftragt die Verwaltung einen Förderantrag zu stellen.

Nach dessen Bewilligung sollen sowohl diese, als auch die zuvor beschlossen Maßnahmen (Rückhaltebecken und Querrinne, sowie die Wiederherstellung des Wirtschaftswegs) ausgeführt werden, obwohl diese nicht förderfähig sind.

5. Kindertagesstätte Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher; Auftragsvergabe

Im Zuge des Neubaus der Kindertagesstätte Althornbach ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher vorgesehen. Ziel der Maßnahme ist es, einen Teil des Strombedarfs der Kindertagesstätte durch Eigenstromerzeugung abzudecken, die Energiekosten langfristig zu reduzieren sowie den Eigenverbrauch des erzeugten Stroms zu erhöhen.

Zur Ermittlung eines wirtschaftlichen Angebotes wurden insgesamt fünf Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Drei Firmen haben ein Angebot eingereicht. Ein Angebot konnte aufgrund formaler beziehungsweise fachlicher Gründe nicht gewertet werden.

Nach Prüfung der verbleibenden Angebote hat die Firma Sonnenplan, Amerikastraße 37, 66482 Zweibrücken, das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Der Ortsgemeinderat stimmt der Vergabe der Arbeiten zur Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher für den Neubau der Kindertagesstätte Althornbach an die Firma Sonnenplan, Amerikastraße 37, 66482 Zweibrücken, zum Angebotspreis zu.

Nichtöffentlich

6. Versicherungsangelegenheiten

Der Ortsgemeinderat beschließt in Versicherungsangelegenheiten.

7. Bauangelegenheiten

Der Ortsgemeinderat beschließt in Bauangelegenheiten.