

**Bericht
über die Sitzung des Ortsgemeinderates Mauschbach
vom 27.01.2026**

Nichtöffentliche

- 1. Vertragsangelegenheiten; Beschluss zur Erteilung von Weisungen an die Vertreter in der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 KomZG**

Der Ortsgemeinderat erteilt Weisungsbeschlüsse in Vertragsangelegenheiten.

Öffentlich

- 2. 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)

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 Verbandsversammlung am 19.11.2019 – mit vorhergehenden Weisungsbeschlüssen der Verbandsmitglieder – 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 „städtbauliches Integrationsgebot“ LEP IV integriert. Mit Zielabweichungsbescheid und Raumordnerischem Entscheid vom 31.08.2023 wurde die Erweiterung des bestehenden ZFO als raumverträglich eingestuft.

Der ZEF betreibt auf dieser Grundlage derzeit das erforderliche Bebauungsplanverfahren „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“. Hierzu wurde in der 139. Sitzung der Verbandsversammlung am 24.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 16.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der frühzeitigen Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2

BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ mit Begründung und Vorentwurf des Umweltberichts wurde im Zeitraum vom 18.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 14.11.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.12.2024 aufgefordert.

In der in der Abwägungstabelle, die den Ratsmitgliedern vorliegt, 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. Die umweltbezogenen Stellungnahmen im Original werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Rahmen der Offenlage ausgelegt werden.

Billigung der Entwürfe des Bebauungsplanes „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ mit angepasstem Geltungsbereich

Die in der 139. Sitzung der Verbandsversammlung am 24.10.2024 beschlossenen Vorentwürfe des Bebauungsplanes „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ wurden gemäß der den Ratsmitgliedern vorliegenden Abwägungstabelle angepasst. Des Weiteren sind die in der Zwischenzeit angefertigten Fachgutachten/Fachbeiträge in den Bebauungsplan eingeflossen. Die den Ratsmitgliedern vorliegenden Unterlagen (Planzeichnungen, textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, Fachbeiträge in den Anlagen 1-15) stellen die Ziele und Erfordernisse der Planung sowie die vorgesehenen Festsetzungen umfänglich dar. Die wesentlichen Belange und Auswirkungen der Planung werden detailliert beschrieben.

Beschluss zur Anpassung des Geltungsbereichs (Änderungsaufstellungsbeschluss)

Im Laufe der Erarbeitung der Unterlagen für den Bebauungsplanentwurf hat es sich aus städtebaulichen Gründen als sinnvoll erwiesen, den vorgesehenen Geltungsbereich anzupassen. Es wird daher seitens der Verwaltung vorgeschlagen, den in der 139. Sitzung der Verbandsversammlung am 24.10.2024 gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ entsprechend der nun vorgesehenen Abgrenzung neu zu fassen.

Planfeststellungsersetzende Teilbereiche

Im Zuge der geplanten Erweiterung des ZFO wurde festgestellt, dass die Autobahnanschlussstelle Contwig bereits heute stark überlastet ist. Die vorliegende Erweiterung erfordert im Hinblick auf die geplanten Nutzungen und unter Berücksichtigung entsprechender Begutachtungen zur Leistungsfähigkeit und Ausbaubedürfnissen eine Ertüchtigung der verkehrlichen Infrastruktur zur Sicherung der Erschließung des bestehenden und zu erweiternden ZFO. Die bestehenden und zu ertüchtigenden Verkehrsanlagen liegen am Knoten A 8/L 480/Anschluss Contwig (Anschlussbereich Nord und Anschlussbereich Süd) und stehen in der Straßenbaulastträgerschaft des Landes Rheinland-Pfalz – gewidmet nach Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) – und des Bundes – gewidmet nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Das Land Rheinland-Pfalz wird durch den Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern (LBM) vertreten; die Bundesrepublik Deutschland durch die Autobahn GmbH des Bundes (Autobahn GmbH). Seit mehreren Jahren werden daher gemeinsam mit den beiden Straßenbaulastträgern verschiedene Ausbau- und Optimierungsvarianten untersucht. Frühere Konzepte sahen u. a. eine Kreisverkehrsanlage am Anschlussbereich Nord und eine Lichtsignalanlage am Anschlussbereich Süd vor. Aufgrund neuer Rahmenbedingungen und geänderten Strukturentwicklungen im

Zweckverbandsgebiet wurde die Verkehrsuntersuchung aktualisiert und auf den Prognosehorizont 2035 fortgeschrieben. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat sich zudem gezeigt, dass der Umbau des Anschlussbereiches Nord zu einer Kreisverkehrsanlage seitens der Autobahn GmbH nur bei Konkretisierung und Realisierung des geplanten Gewerbegebiets „Truppacher Höhe“ als erforderlich erachtet wird. 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. Der Bau einer Kreisverkehrsanlage am Anschlussbereich Nord wurde deshalb verworfen. Die Verkehrsingenieure haben stattdessen fachgutachterlich herausgearbeitet, wie die Ertüchtigung der beiden Anschlussstellen unter Zugrundelegung der aktuellen Strukturentwicklungen und des Prognosehorizontes 2035 alternativ erfolgen kann. Nach umfassender fachlicher Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Autobahn GmbH, LBM) wurde als Ergebnis die vollständige Signalisierung der beiden Anschlussbereiche und der zweistufige Ausbau der beiden Autobahnrampen festgehalten.

Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A)

Der Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A), rechtskräftig seit 22.12.2003, soll durch den vorliegenden Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ vollständig überplant und ersetzt werden.

Die Verwaltung schlägt weiterhin vor, den Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A) für den Teilbereich des ehemaligen SO 3 westlich der L 700 (Flurstück 270/187, Gemarkung Rimschweiler) aufzuheben. Die Teilaufhebung begründet sich zum einen aus der Aufgabe der ursprünglichen Planungsabsichten des ZEF (Bau einer Informations- und Leitstelle), im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Erschließungsdefiziten ausgehend von der L 700, 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

Zum anderen erwächst die Notwendigkeit aus den erklärten Absichten des Grundstückseigentümers, die Flächen perspektivisch einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Hierzu soll in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes als „Flugplatz Mitte, 2. Änderung“ in einer künftigen Verbandsversammlung beschlossen werden.

Beschluss zur Offenlage sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden für den Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ und der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A)

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind zur Beteiligung der Öffentlichkeit die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung des ZEF wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Darüber hinaus sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen, zur Verfügung zu stellen.

Der ZEF holt des Weiteren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung ein. Des Weiteren sollen die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. Die Beschlussfassung zu o.g. Bebauungsplanverfahren ist in der 145. Sitzung der Verbandsversammlung des ZEF vorgesehen. Der ZEF setzt sich aus den jeweiligen Vertretern der Verbandsmitglieder der sechs Gebietskörperschaften Stadt Zweibrücken, Ortsgemeinden Althornbach, Contwig und Mauschbach, Landkreis Südwestpfalz und Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land zusammen. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 Landesgesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KomZG) können die Verbandsmitglieder ihren Vertretern in der Verbandsversammlung Richtlinien oder Weisungen erteilen. In Übereinstimmung mit dem Vorgehen in der Vergangenheit wird von dieser Möglichkeit insbesondere bei überörtlichen, bedeutsamen Beschlüssen – wie dem vorliegenden – Gebrauch gemacht.

Auf der Grundlage des oben dargestellten Sachverhaltes folgt die Ortsgemeinde Mauschbach dem Beschlussvorschlag der Verwaltung.

1. Der Vertreter der Ortsgemeinde Mauschbach in der Verbandsversammlung wird angewiesen, in der 145. Sitzung der Verbandsversammlung über die im vorliegenden Verfahren integrierte Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A) für das Flurstück 270/187, Gemarkung Rimschweiler zu beschließen. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A), rechtskräftig seit 22.12.2003, sollen für das genannte Flurstück 270/187, Gemarkung Rimschweiler aufgehoben werden. Der als Anlage II vorliegende Plan, der den Aufhebungsbereich abgrenzt, wird gebilligt und ist Bestandteil des Beschlusses. Der Vertreter der Ortsgemeinde Mauschbach in der Verbandsversammlung wird angewiesen, in der 145. Sitzung der Verbandsversammlung die Verwaltung des ZEF zu beauftragen, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.
2. Der Vertreter der Ortsgemeinde Mauschbach in der Verbandsversammlung wird angewiesen, in der 145. Sitzung der Verbandsversammlung den in der 139. Sitzung der Verbandsversammlung am 24.10.2024 gefassten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ entsprechend der nun vorgesehenen Abgrenzung neu zu fassen. Das mit Beschluss vom 24.10.2024 eingeleitete Verfahren ist mit dem aktualisierten Geltungsbereich weiterzuführen. Der als Anlage II vorliegende Plan, der den Geltungsbereich für den Bebauungsplan abgrenzt, wird gebilligt und ist Bestandteil des Beschlusses. Der Vertreter der Ortsgemeinde Mauschbach in der Verbandsversammlung wird angewiesen, in der 145. Sitzung der Verbandsversammlung die Verwaltung des ZEF zu beauftragen, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Vertreter der Ortsgemeinde Mauschbach in der Verbandsversammlung wird angewiesen, in der 145. Sitzung der Verbandsversammlung die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (Anlage VI) sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planungen für den Entwurf des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ entsprechend der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage VI) zu beschließen.
4. Der Vertreter der Ortsgemeinde Mauschbach in der Verbandsversammlung wird angewiesen, in der 145. Sitzung der Verbandsversammlung die vorliegenden Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus der Planzeichnung mit planfeststellungsersetzenden Inhalten (Anlage I)

einschließlich der textlichen Festsetzungen (Anlage III) und der Begründung (Anlage IV) sowie dem Umweltbericht (Anlage V - Teil B der Begründung) zu billigen.

5. Der Vertreter der Ortsgemeinde Mauschbach in der Verbandsversammlung wird zudem angewiesen, in der 145. Sitzung der Verbandsversammlung die Fachbeiträge (Anlagen 1 bis 15) zu billigen; diese sind Bestandteil des Beschlusses.
6. Der Vertreter der Ortsgemeinde Mauschbach in der Verbandsversammlung wird angewiesen, in der 145. Sitzung der Verbandsversammlung die Verwaltung des ZEF zu beauftragen, die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowohl für die im vorliegenden Verfahren integrierte Teilaufhebung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A) als auch für den Bebauungsplan „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ durchzuführen.