

2026/0314/60

öffentlich

Beschlussvorlage

60 - Bauen und Umwelt

Bericht erstattet: Frank Missy



Klageerhebung gegen den Bebauungsplan zur Erweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlets“

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Vorberatung)	09.06.2026	N
Stadtrat (Entscheidung)	25.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat entscheidet über die Beschreitung des Klageweges.

Sachverhalt

Am 17.07.1998 hatte die Stadt Zweibrücken eine Baugenehmigung für den Neubau des Designer-Outlet-Zweibrücken (DOZ) auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes Zweibrücken erteilt (1. Bauabschnitt). Gegenstand der Genehmigung war ein Fabrik-Verkaufs-Zentrum, das auf einer Fläche von maximal 21.000 m² 61 Einzelhandelsbetriebe und zwei Gastronomiebetriebe umfasste. Die Zulassung beschränkt sich auf bestimmte Sortimente (Damen-, Herren-, Kinder-, Säuglings- und Sportbekleidung, Bekleidungszubehör, Schuhe, Lederwaren, Haus- und Heimtextilien, keramische Erzeugnisse, Glaswaren, elektrische Haushaltsgeräte, Uhren, Schmuck, Wein, Sekt, Spirituosen, Gourmet-Lebensmittel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel) und innerhalb dieser Sortimente auf Markenartikel, die durch besondere Merkmale gekennzeichnet sind (Waren 2. Wahl, Auslaufmodelle, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke und Überhangproduktion).

Vorausgegangen war auch damals ein Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren und das Bebauungsplanverfahren. Die Bezirksregierung Neustadt/Weinstraße gab am 16.06.1997 eine mit Maßgaben versehene positive Stellungnahme ab, nachdem der rheinland-pfälzische Innenminister als oberste Landesplanungsbehörde am 12.06.1997 Abweichungen von Zielfestlegungen im Landesentwicklungsplan und im regionalen Raumordnungsplan Westpfalz gebilligt hatte. Der Zweckverband Entwicklung Flugplatz Zweibrücken (ZEF) beschloss am 20.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans „Flugplatz DOZ/Freizeit- und Erlebnisbereich“. Die Bürger und die Träger öffentlicher Belange wurden auf der Grundlage des Planentwurfs beteiligt. Die Baugenehmigung vom 17.07.1998 wurde auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB (Planreife) erteilt, also vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Gegen die Baugenehmigung hatten damals die Kreisstädte Homburg und

Neunkirchen Klage vor dem Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße erhoben. Die Klagen hatten keinen Erfolg (Urteile vom 06.04.2000). Die Berufung der beiden Städte hatte das OVG Koblenz mit Urteilen vom 25.04.2001 ebenfalls zurückgewiesen. Die hiergegen eingelegte Revision vor dem Bundesverwaltungsgericht war allerdings erfolgreich (BVerwG 4 C 5.01 (Homburg) und 4 C 9.01 (Neunkirchen) – Urteile vom 01.08.2002).

Anders als die Vorinstanzen ging das Bundesverwaltungsgericht davon aus, dass ein FOC, das die Merkmale eines Einkaufszentrums aufweist, nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans zugelassen werden darf, der mit den Nachbargemeinden, die durch ein solches Vorhaben nachteilig betroffen werden können, abgestimmt ist. Betriebe dieser Art sind regelmäßig geeignet, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht nur in der Standortgemeinde, sondern auch in den umliegenden Gemeinden zu beeinträchtigen. Dem trägt der Gesetzgeber dadurch Rechnung, dass er für die Zulassung derartiger Vorhaben eine vorherige Planung verlangt, die allein die auftretenden Probleme sachgerecht lösen kann. Nach der gesetzlichen Konzeption sind derartige Vorhaben nur in Kerngebieten oder eigens festgesetzten Sondergebieten, nicht aber in sonstigen Baugebieten zulässig. Daraus folgt, dass sie ohne Planung im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) öffentliche Belange beeinträchtigen. Nachbargemeinden, auf deren Interessen im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebots Rücksicht zu nehmen ist, können sich im Fall der Missachtung des Planungserfordernisses mit Erfolg gegen eine Baugenehmigung zur Wehr setzen.

Damit war die auf § 33 BauGB gestützte Baugenehmigung rechtswidrig und wurde aufgehoben.

In der Folge hatte der Zweckverband das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen, gegen den Bebauungsplan wurde beim OVG Koblenz Normenkontrollantrag gestellt.

Die von der Stadt Zweibrücken am 27.02.2003 erteilte Baugenehmigung wurde erneut vor dem Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße angefochten.

Vor Abschluss der gerichtsanhängigen beiden Prozesse wurde eine notarielle Unterlassungsvereinbarung zur Beendigung der rechtlichen Auseinandersetzungen zwischen dem Outlet und der Kreisstadt Homburg abgeschlossen – nachdem bereits auch zuvor Pirmasens und Neunkirchen ihre Klagen zurücknahmen. Hierin verpflichtete sich die Kreisstadt Homburg ihre eingelegten Rechtsmittel zurückzunehmen, im Gegenzug sagten die Betreiber zu, das DOZ nicht über die 21.000 m² hinaus zu erweitern. Diese Verpflichtung war befristet bis zum 30.06.2009.

Die Eröffnung des DOZ in Zweibrücken fand im März 2001 statt. Die Erreichung der 21.000 m² Verkaufsfläche erfolgte in mehreren Bauabschnitten, zuletzt im Jahre 2010.

Der Betreiber des Zweibrücken Fashion Outlets (ZFO), Via Outlets, beabsichtigt aktuell die Erweiterung des bestehenden Outlets von 21.000 m² Verkaufsfläche auf insgesamt 29.500 m² Verkaufsfläche. Das Erweiterungsvorhaben soll im Stil der Bestandsobjekte 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 ca. 40 bis 50 neue Outlet Stores primär im hochpreisigen Luxus- und Premiumsegment entstehen.

Im Februar 2022 hat die Stadt Zweibrücken bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung gestellt. In diesem Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren hat die SGD Süd am 31.08.2023 einer Erweiterung des Outlets um 8.500 m² Verkaufsfläche, also auf insgesamt 29.500 m² Verkaufsfläche, zugestimmt. Hierzu hat sie zwei Bescheide erlassen, den sog. raumordnerischen Bescheid und den sog. Zielabweichungsbescheid. Die SGD Süd hat im August 2023 die Zielabweichung vom raumordnerischen Ziel "städtebauliches Integrationsgebot" des Landesentwicklungsprogramms mit Nebenbestimmungen zugelassen. Die hiergegen eingelegten Rechtsmittel der Städte Saarbrücken, Homburg und Neunkirchen wurden mit Widerspruchsbescheid vom 11.07.2024 zurückgewiesen.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken zur Darstellung einer Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel" in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans durch den ZEF erforderlich.

Sowohl in der verfahrensmäßigen Beteiligung im Flächennutzungsplanverfahren als auch im Bebauungsplanverfahren wurden diesbezüglich negative Stellungnahmen abgegeben mit Verweis auf die bereits im Raumordnungsverfahren abgegebene umfangreiche Argumentation inklusive Gegengutachten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Es ist damit zu rechnen, dass die Stadt Zweibrücken auf dieser Grundlage alsbald eine Baugenehmigung für den Erweiterungsbau erteilen wird.

Weitere Vorgehensweise

Während man gegen den Flächennutzungsplan keine Rechtsmittel einlegen kann, ist eine Überprüfung des Bebauungsplanes in einem Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Koblenz denkbar. Dies könnte dann die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes überprüfen und bei festgestellter Rechtswidrigkeit die Satzung für unwirksam erklären. Die Stellung des Normenkontrollantrages hat allerdings keine aufschiebende Wirkung.

Auf der Grundlage des angegriffenen Bebauungsplanes könnte aber eine Baugenehmigung für das Erweiterungsvorhaben erteilt werden. Rechtsmittel gegen die Baugenehmigung wären (Dritt-)Widerspruch und Anfechtungsklage. Diese haben aber ebenfalls keine aufschiebende Wirkung (§ 212 a Abs. 1 BauGB).

Es kann deshalb notwendig werden, beim Verwaltungsgericht zu beantragen, die aufschiebende Wirkung eines etwaigen Widerspruchs im einstweiligen Verfahren anzuordnen, um zu verhindern, dass vor Entscheidung in der Hauptsache bereits mit dem Bauen angefangen wird.

Da es sich bei der Klageerhebung um einen Rechtsstreit von erheblicher Bedeutung handelt, wird die Entscheidung über die Klageerhebung dem Stadtrat Zeit gemäß § 35 Nr. 28 KSVG vorgelegt.

Hinsichtlich etwaiger Erfolgsaussichten wird auf die Stellungnahme von Prof. Dr. Dolde verwiesen.

Zu erwartende Kosten

Momentan kann hierzu keine Einschätzung abgegeben werden, da unklar ist, welche Städte (möglich neben Homburg, Neunkirchen, Saarbrücken, St. Ingbert) möglicherweise Rechtsmittel einlegen und ggf. eine gemeinsame Beauftragung unter Kostenteilungsgesichtspunkten vereinbart werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

- 1 Mail zu weiterem Vorgehen Dolde Mayen & Partner (nichtöffentlich)