

# Stadt Röbel/Müritz

## Beschlussvorlage

BV-25-2026-006

öffentlich

# Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße / Am Mühlentor" der Stadt Röbel/Müritz

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 15.01.2026
<i>Bearbeiter:</i> Anne Lange	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung Röbel/Müritz (Vorberatung)	03.06.2026	Ö
Hauptausschuss Röbel/Müritz (Vorberatung)	15.06.2026	N
Stadtvertretung Röbel/Müritz (Entscheidung)	23.06.2026	Ö

## Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz beschließt:

1. der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße / Am Mühlentor“ der Stadt Röbel/Müritz mit der dazugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Stand 22.05.2026) gebilligt.
2. der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße / Am Mühlentor“ der Stadt Röbel/Müritz und die Begründung mit allen dazugehörigen Anlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen.  
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der Unterlagen im Amt Röbel-Müritz, Bauamt.  
Die Internetseite zur Einsichtnahme in die Unterlagen und die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs 2 BauGB ist durchzuführen.
4. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4b BauGB auf einen Dritten (Planungsbüro) übertragen.

## Sachverhalt

Die Stadtvertretung hat mit Beschluss vom 11.09.2025 das förmliche Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße / Am Mühlentor“ eingeleitet.

Durch das beauftragte Planungsbüro wurden die nunmehr vorliegenden Entwurfsunterlagen mit Stand 22.05.2026 ausgearbeitet.

Nach der Billigung dieser Unterlagen durch die Stadtvertretung wird im Rahmen des förmlichen Bauleitplanverfahrens die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Darüber hinaus erfolgt eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

## Finanzielle Auswirkungen

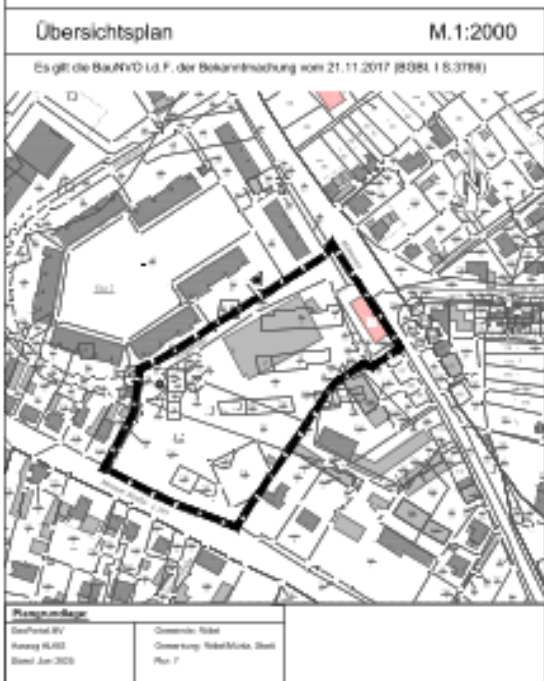
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Im Haushalt vorgesehen?	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, Produktkonto .....
Ertrag/Einzahlung in €	.....	<input type="checkbox"/> Überplanmäßige Ausgabe
Aufwand/Auszahlung in €	.....	<input type="checkbox"/> Außerplanmäßige Ausgabe

## Anlage/n

2	Begründung (öffentlich)
3	Röbel 1.ver. Änd. B-Plan 16_Vorentwurf (öffentlich)

# Satzung der Stadt Röbel/Müritz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

## "Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße / Am Mühlentor" im vereinfachten Verfahren gem.§ 13 BauGB



**Teil B - Text**

Nr. 5. Mindestanzahl Stellplätze  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
 Innerhalb des Sondergebietes SO-Einkaufszentrum muss die Größe des Besondereitzweckes mindestens 7.000 m<sup>2</sup> betragen.

In Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 ausgenommen der veränderten Nr. 1 unverändert weiterhin wirksam. Nr. 5 wird ergänzend festgesetzt.

- Verfahrensvermerke**
- Die Stadtverwaltung der Stadt Röbel/Müritz hat in ihrer Sitzung am ... den Beschluss zur Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße / Am Mühlentor" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Röbel-Müritz "Mirower-Anzeiger" Ausgabe ... vom ... öffentlich bekannt gemacht worden.
  - Der Beschluss wurde mit Schreiben vom ... beim Amt für Raumordnung und Landschaftsplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht.
  - Auf die Abänderung mit dem Nachbegründen gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB verzichtet.
  - Die Stadtverwaltung der Stadt Röbel/Müritz hat in ihrer Sitzung am ... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße / Am Mühlentor" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB mit Begründung beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
  - Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ...
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Teil (Teil B), und die Begründung wurden in der Zeit vom ... bis zum ... nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter ... eingestellt. Zusätzlich wurden die ausstehenden Unterlagen in der Zeit vom ... bis zum ... im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren in der Zeit vom ... bis zum ... über das Bau- und Planungsportal MiV zugänglich.

**Teil B - Text**

Die inhaltliche Festsetzung Nr. 1 zur Planung im Sondergebiet SO-Einkaufszentrum des Bebauungsplanes Nr. 16 wird mit folgendem geändert:

Nr. 1 Nutzung im Sondergebiet SO-Einkaufszentrum  
 (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 3 und 11 BauVVO)  
 In dem festgesetzten Sondergebiet SO-Einkaufszentrum sind je Grundstück zulässig:  
 - nichtvermögensrechtliche Einzelfachhandelsbetriebe (inkl. Rand- und Nebenerlösmittel) und Angebote auf 10 % der festgesetzten Verkaufsfläche sowie **unter nichtvermögensrechtlichen Einzelhandelsbetriebe** mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m<sup>2</sup> je Betrieb;  
 - Dienstbetriebe in einer Größe von bis zu 500 m<sup>2</sup>;  
 - andere Betriebsgruppen bis max. 500 m<sup>2</sup>, sofern sich nachweislich keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungszweckes ergibt.

Eine maximale Gesamtverkaufsfläche je Grundstück von 2.000 m<sup>2</sup> ist einzuhalten.  
 Ferner sind innerhalb der mit 0T gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Beschränkung zu den bestehenden Nutzungen zugehörige Stellplätze zulässig.

**Verfahrensvermerke**

- Die Stadtverwaltung der Stadt Röbel/Müritz hat in ihrer Sitzung am ... die vorgeschriebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverwaltung der Stadt Röbel/Müritz hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße / Am Mühlentor" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Teil (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gefasst.

Röbel/Müritz, den  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Satzung**

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße / Am Mühlentor" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit angefertigt.

Röbel/Müritz, den  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

15. Der Satzungsplan muss durch die Stadtverwaltung sowie die Internetadresse der Stadt und die Seite, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sperrstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im Amtsblatt des Amtes Röbel-Müritz "Mirower-Anzeiger" Ausgabe vom ... am ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verbindung von Wohnfläche und Parkstellfläche und von Stellplätze die Abfertigung einschließlich der sich ergebenden Restflächen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Betriebsübergangsverträge gefasst zu machen und die Erlöschen dieser Ansprüche (§ 64 BauGB) hinzuweisen worden. Auf die Rechtskraft längere des § 6 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist am ... in Kraft getreten.

Röbel/Müritz, den  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Satzung**

Aufgrund des § 13 i.V.m. § 13 des Bauplanungsrechts (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO), sowie nach § 68 Landesordnung (LandO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverwaltung von ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße / Am Mühlentor" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Teil (Teil B), erlassen.



**Satzung der Stadt Röbel/Müritz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße / Am Mühlentor" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Verfahrensweg nach BauGB  
 0 0 0

**GSP**  
 Geographische Serviceleistungen  
 Stand: 04.05.2025 10H  
 PIV: 20 | 5021

# Stadt Röbel/Müritz

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

„Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße / Am Mühlentor“  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



### Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 4(2)	§ 4a(3)	§ 10
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

# GSP

GOSCH & PRIEWE  
Ingenieurgesellschaft mbH

Paperberg 4  
23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 / 67 07 - 0  
Fax: 04531 / 67 07 - 79  
E-Mail: [oldesloe@gsp-ig.de](mailto:oldesloe@gsp-ig.de)  
Internet: [www.gsp-ig.de](http://www.gsp-ig.de)

Stand: 22.05.2026

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Anlass der Planung und Planungsziel .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.....	5
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011 .....	6
4.3	Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Röbel/Müritz .....	8
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>10</b>
5.1	Nutzung im Sondergebiet SO – Einzelhandel .....	10
<b>6</b>	<b>Billigung .....</b>	<b>12</b>

Anlage:

- Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Röbel/Müritz,  
*erstellt CIMA Beratung + Management GmbH*

# Teil I: Begründung

## 1 Allgemeines

---

Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz hat in ihrer Sitzung am 30.09.2025 die Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Sondergebiet Einkaufszentrum Miower Straße/ Am Mühlentor" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Ziel des Änderungsverfahrens ist die Anpassung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87); dem Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

### Stand des Verfahrens:

Die Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung als Festgesetztes Sondergebiet-Einzelhandel von den Planänderungen nicht berührt sind.

Hinsichtlich des geringen Änderungsumfanges wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Am ... wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum ... bis ... abzugeben. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum ... abzugeben.

Am ... wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz der Satzungsbeschluss der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gefasst.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

## **2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung**

Die Stadt Röbel liegt in der Mecklenburgischen Seenplatte an einem südwestlichen Ausläufer der Müritz innerhalb des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des südöstlichen Stadtgebietes, südlich der Ringstraße sowie westlich der Straße Mühlentor. Die gegenwärtige Nutzung umfasst einen bestehenden Lebensmittelmarkt mit zugehöriger Kundenstellplatzanlage sowie eine gewerbliche Einheit entlang der Mühlenstraße. Der Planvorhabenstandort befindet sich östlich des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Er bietet sich somit für eine weitergehende Entwicklung und Stärkung durch die Ansiedlung einer Drogerie sowie der grundsätzlichen Erweiterung der Einzelhandelszulässigkeiten hinsichtlich seiner guten Erreichbarkeit und Anbindung an diesen an.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Das Gebiet der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst in der Gemarkung Röbel, Flur 7 die Flurstücke 40/13, 40/15, 40/16, 40/31, 40/32, 40/72, 40/73, 40/81, 70/1, 70/2, 71/1, 71/3, 71/4, 71/6, 71/7, 71/8, 85/2 tlw., 88/2, 88/3, 95/1, 97, 98, 100/2, 100/3, 102/4, 114/31, 114/38, 114/44, 114/49, 114/51, 114/64, 114/65, 145/2 tlw., 147/1 und 148/1.

## **3 Anlass der Planung und Planungsziel**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße / Am Mühlentor“ ist mit Ablauf des 13.06.2006 in Kraft getreten. In dieser Satzung wurden sowohl ein Mischgebiet als auch ein Sondergebiet „SO-Einzelhandel“ festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ sind auf die Ansiedlung von Verbrauchermärkten mit Lebensmittelwarenangebot auf einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Das Vorhabengebiet ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Röbel/Müritz zudem als ergänzender Nahversorgungsstandort mit besonderer Funktion definiert. Die Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes führt die Empfehlung auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte nach Möglichkeit zu erhalten und/ oder in ihrer Funktion zu stärken.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um innerhalb des Plangebietes neben dem bestehenden Lebensmittelmarkt einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Ergänzend erfolgt eine Erweiterung der Zulässigkeit für die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, um die entsprechende Entwicklung innerhalb des Plangebietes langfristig flexibel und bedarfsangemessen gestalten zu können.

## **4 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Städte/Gemeinden für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3 + 4 BauGB).

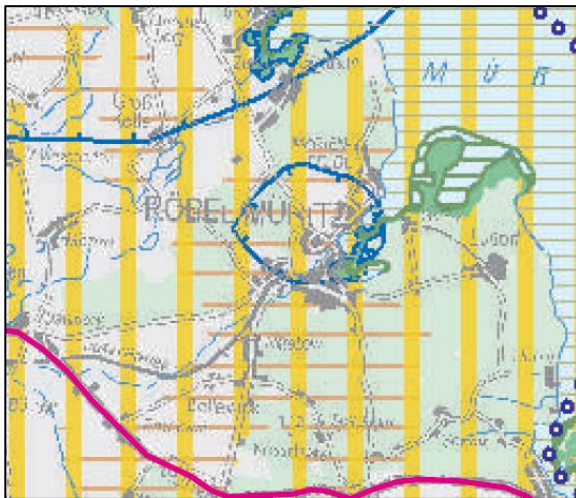
Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

#### 4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

In Mecklenburg-Vorpommern beschreibt das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) die Grundsätze und Ziele der räumlichen Planung für das Land. Die nachfolgende, weiter konkretisierende Ebene, ist die Regionalplanung, die in vier Planungsregionen entwickelt und umgesetzt wird.

Die Karte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern enthält für die Stadt Röbel/Müritz nachfolgende Darstellungen:



- Stadt im ländlichen Raum
- Vorbehaltsgebiet Tourismus
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- im östlichen Stadtgebiet verläuft ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- um das Stadtgebiet bestehen Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung

Abbildung 1: Ausschnitt Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: [www.regierung-mv.de](http://www.regierung-mv.de)

#### Auszug Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

##### Ziff. 4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte

*(1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig. (Z)*

*(2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)*

*(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)*

*Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich*

*– eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*

*– das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*

– die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

*Zentrenrelevante Kernsortimente sind*

– die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie

– weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

*Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.*

*(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (Z)*

*Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z)*

*(5) Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.*

Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Röbel/Müritz schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um einen bestehenden Nahversorgungsstandort mit besonderer Funktion durch die ergänzende Zulässigkeit einer Drogerie sowie weiteren Einzelhandelsnutzungen zu entwickeln und somit die Versorgungsstruktur des entsprechenden Umfeldes zu stärken.

#### **4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011**

Am 22. Februar 2011 hat die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Mecklenburgische Seenplatte den Beschluss über die endgültige Fassung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte gefasst. Das 150 Seiten starke Regionale Raumentwicklungsprogramm beinhaltet unter anderem Festlegungen wie das Zentralörtliche System, die Tourismusräume, die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie Programmsätze zur Siedlungsentwicklung, zum Verkehr, zur Sicherung der Daseinsvorsorge, zur Windenergienutzung und der Entwicklung anderer Infrastrukturen.

Die Karte des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte (2011) enthält für die Stadt Röbel/Müritz nachfolgende Darstellungen:

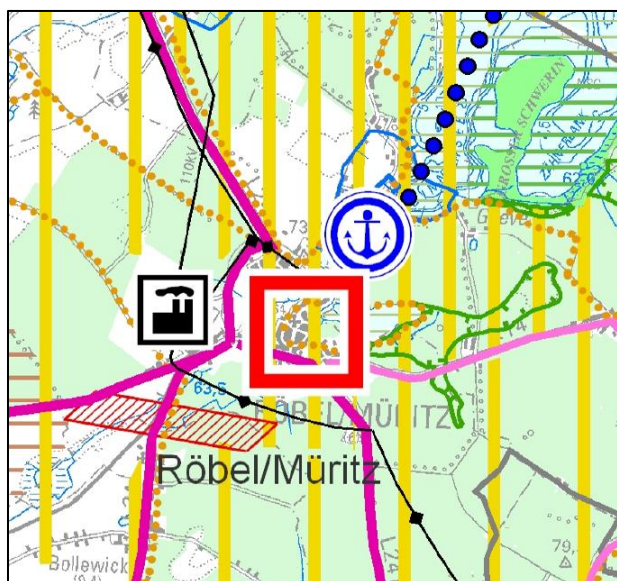


Abbildung 2: Ausschnitt Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011; Quelle: www.region-seenplatte.de

- Grundzentrum
- regional bedeutender Standort für Gewerbe und Industrie
- das Stadtgebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege
- östlich des Stadtgebietes liegt ein Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung
- Tourismusschwerpunktraum
- ein großräumiges und überregionales Straßennetz quert das Stadtgebiet
- ein regional bedeutsames Radroutennetz quert das Stadtgebiet
- regional bedeutsamer Hafen

Die Ausführungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte (2011) zu großflächigen Einzelhandelseinrichtungen beziehen sich auf die Vorgaben aus dem LEP Ziff. 4.3.2 und konkretisieren diese im geringfügigen Umfang weitergehend.

#### Auszug Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte Ziff 4.3.2

- (1) Einzelhandelsgroßprojekte<sup>108</sup> im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO - hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren, Einzelhandelsagglomerationen und sonstige in ihren Auswirkungen vergleichbare neue Betriebsformen des Einzelhandels - sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> nur in dem Oberzentrum und in den Mittelzentren zulässig. (Z)*
- (2) Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sowie Agglomerationen mehrerer Einzelhandelseinrichtungen sind nur zulässig, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. (Z)*
- (3) Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt, Orts- und Wohngebietszentrum und Randlage gefährden. (Z)*
- (4) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden. (Z)*
- (5) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang*

*mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach (1) sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelprüfung erforderlich). (Z)*

- (6) Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in Zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Im Rahmen der Einzelhandelskonzepte sind zentrale Versorgungsbereiche festzulegen.*
- (7) Einzelhandelsvorhaben sollen den Ausbau des Tourismus in der Planungsregion unterstützen. Das trifft sowohl für die Entwicklung und Attraktivitätsstärkung der historischen Altstädte als auch für die Tourismusorte zu.*

Die Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte zur Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten stehen dem Vorhaben der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht entgegen, vielmehr stärkt die Stadt Röbel/Müritz durch die Erweiterung der Zulässigkeiten innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ die bestehenden Versorgungsstrukturen und kommt somit ihrer Funktion als Grundzentrum nach.

#### **4.3 Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Röbel/Müritz**

Die Stadt Röbel/Müritz hat die aus dem Jahr 2022 vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzept erneut fortgeschrieben, um die bestehenden Versorgungsstrukturen in ihrer aktuellen Form zu erfassen, zu sichern und die Möglichkeiten der weiteren Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu strukturieren.

##### Auszug Fortschreibung Einzelhandelskonzept

*In der Stadt Röbel/Müritz besteht der Wunsch die Nahversorgungssituation für die Bewohnenden durch die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes zu verbessern und damit die Attraktivität und Anziehungskraft des Einzelhandelsstandortes für die eigene Bevölkerung und die Einwohnenden der Umlandgemeinden zu stärken.*

*Aktuell wird die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Mirower Straße vorbereitet. Der Planvorhabenstandort befindet sich östlich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt unmittelbar angrenzend an den vorhandenen MARKANT Lebensmittelmarkt. Aus Sicht der cima ist das Plangebiet grundsätzlich für die Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel geeignet. Sowohl die fußläufige Erreichbarkeit als auch die Erreichbarkeit für Fahrradfahrende ist als sehr gut zu bewerten. Innerhalb des fußläufig erreichbaren Umfelds leben rd. 2.100 Einwohnende der Stadt Röbel/Müritz. Damit ist das Plangebiet für fast 50 % der Röbeler Bevölkerung zu Fuß erreichbar.*

*Der Planvorhabenstandort ist des Weiteren für die PKW-Kundschaft gut erreichbar; über die Mirower Straße besteht eine direkte Anbindung an überörtliche Verkehrswege (L241).*

*Die Flächengröße und die Flächenverfügbarkeit sind ebenfalls positiv zu bewerten. Die Grundstücksgröße wird mit ca. 8.500 m<sup>2</sup> angegeben. Die Fläche wird zwar weitestgehend als Stellplatzfläche des MARKANT Marktes genutzt; eine anteilige Bebauung mit einem modernen Drogeriefachmarkt erscheint dennoch grundsätzlich möglich. Damit erfüllt der Planvorhabenstandort auch die ökologischen Nachhaltigkeitsziele. Darunter fällt u.a. die Umsetzung der bundesweit geltenden Flächensparziele durch eine konsequente Nutzung vorhandener Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale.*

*Nachfolgen ist die Frage zu beantworten, welche Versorgungsfunktion der Nahversorgungsstandort an der Mirower Straße zukünftig übernehmen soll. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Röbel/Müritz aus dem Jahr 2022 ist der Einzelhandelsstandort an der Mirower Straße als ein solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Während bedarfsgerechte Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden sollen, sind Neuansiedlungen an den solitären Nahversorgungsstandorte nicht gewünscht.*

*Aus Sicht der cima sollte daher eine Anpassung/ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgen. Wir empfehlen, den solitären Nahversorgungsstandort an der Mirower Straße als einen ergänzenden Nahversorgungsstandort mit besonderer Funktion zu klassifizieren. Denn die Nahversorgungsfunktion des Standortes wird nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ gestärkt.*

*Auch insgesamt stellt der geplante Drogeriefachmarkt eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Nahversorgungsangebotes in der Stadt Röbel/Müritz dar. Ein Drogeriefachmarkt ist heute weder in der Stadt Röbel/Müritz noch in den Gemeinden des Nahbereichs vorhanden.*

*Hinsichtlich der Dimensionierung ist festzuhalten, dass die durchschnittliche Filialgröße der ROSSMANN Drogeriemärkte heute bei 614 m<sup>2</sup> liegt, darin enthalten sind Standorte in integrierten Innenstadt- und Ortskernlagen als auch Standorte in Fachmarkttagglomerationen. Z.T. werden bereits Fachmärkte mit bis zu 1.000 m<sup>2</sup> betrieben. Die geplante Größenordnung des neu geplanten Drogeriefachmarktes (rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) erscheint somit als geeignete Verkaufsflächendimensionierung, um einerseits eine leistungsfähige und kundenfreundliche Ladengröße vorzuhalten und andererseits ein verträgliches Einpassen in die örtlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten.*

[...]

*In der Stadt Röbel/Müritz sind zwei ergänzende Nahversorgungsstandorte mit besonderer Funktion definiert: Hafenquartier (EDEKA/ ALDI) und Mirower Straße (MARKANT).*

*Die Nahversorgungsstandorte mit besonderer Funktion befinden sich in integrierter Lage und übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für das Wohnumfeld. Es handelt sich um Verbundstandorte mit mehr als nur einem solitären Lebensmittelmarkt. Diese Nahversorgungsstandorte sollten nach Möglichkeit erhalten und/ oder in ihrer Funktion als ergänzender Nahversorgungsstandorte mit besonderer Funktion gestärkt werden.*

[...]

## **Leitlinie 2: Entwicklung der ergänzenden Nahversorgungsstandorte mit besonderer Funktion**

*Weiteres Gestaltungspotenzial für ergänzende nahversorgungsrelevante Neuansiedlungen ist nur eingeschränkt vorhanden. Aus diesem Grund sollten sich Entwicklungspotenziale auf die Nahversorgungsstandorte mit besonderer Funktion konzentrieren. Die Standorte sind als wohnortnahe Versorgungsstandorte zu sichern und zu erhalten. Die Nahversorgungsstandorte mit besonderer Funktion ergänzen die Innenstadt als Komplementärstandorte für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsneuansiedlungen, die in der Innenstadt keinen Platz finden.*

Die Stadt Röbel berücksichtigt die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, indem sie im Zuge der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorrangig für die Ansiedlung einer Drogerie sowie ergänzend von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben schafft und somit den Nahversorgungsstandort mit besonderer Funktion an der Mirower Straße stärkt und langfristig absichert.

## **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind darauf ausgerichtet, die zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ zu erweitern, um insbesondere die Ansiedlung einer Drogerie planungsrechtlich zu ermöglichen. Die ergänzende Zulässigkeit von nichtzentrenrelevanten Einzelhandelbetrieben schafft die Möglichkeit, den bestehenden Einzelhandelsstandort flexibel zu entwickeln und somit langfristig zu stärken. Andere Sortimentsgruppen sind nur ohne Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches zulässig.

Ausgenommen von der textlichen Festsetzung Nr. 1 zur Nutzung im Sondergebiet SO-Einzelhandel sind für den Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 (Ausfertigung 02.05.2005) weiterhin wirksam. Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie des Grades der Versiegelung ist mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden.

### **5.1 Nutzung im Sondergebiet SO – Einzelhandel**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 3 und 11 BauNVO)

*In dem festgesetzten Sondergebiet SO-Einzelhandel sind je Grundstück zulässig:*

- *nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe inkl. Rand- und Nebensortimente und Angebote auf max. 10 % der festgesetzten Verkaufsflächen sowie nichtzentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m<sup>2</sup> je Betrieb*
- *Drogeriemärkte in einer Größe von bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,*
- *andere Sortimentsgruppen bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sofern sich nachweislich keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches ergibt.*

*Eine maximale Gesamtverkaufsfläche je Grundstück von 2.000 m<sup>2</sup> ist einzuhalten.*

*Ferner sind innerhalb der mit ST gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zu den bestehenden Nutzungen zugehörige Stellplätze zulässig.*

Die Fläche des Sondergebietes Einzelhandel umfasst auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes ausschließlich einen Verbrauchermarkt. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2026 definiert den Standort als Nahversorgungsstandort mit besonderer Funktion. Als solcher übernimmt er eine wichtige Versorgungsfunktion für das Wohnumfeld und ist entsprechend durch die Ansiedlung von Einzelhandelsneuansiedlungen, die in der Innenstadt keinen Platz finden, zu stärken.

Die Stadt Röbel/Müritz setzt durch das geplante Vorhaben die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes um, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Errichtung einer Drogerie geschaffen werden. Die Erweiterung der bislang zulässigen Verkaufsfläche umfasst eine für Drogeriemärkte heutzutage übliche Größe (800 m<sup>2</sup>), sodass eine stimmige Erweiterung der gegenwärtigen Nutzung erfolgt. Im Bedarfsfall besteht die Möglichkeit, die entsprechend zusätzliche Verkaufsfläche anderweitig umsetzen, um den Nahversorgungsstandort mit besonderer Funktion flexibel zu entwickeln und langfristig zu stärken.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf nahversorgungsrelevante sowie nichtzentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ist gewährleistet, dass der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Röbel/Müritz durch die geplante Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Die Ansiedlung von anderen Sortimenten ist

ausschließlich unter dem Nachweis zulässig, dass sich auch in diesem Fall keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches ergibt.

Durch die Erweiterung der zulässigen Nutzungen bietet sich die Möglichkeit, den bestehenden Standort in seiner gegenwärtigen Form zu stärken und somit die Versorgungssituation für das Umfeld des Plangebietes dauerhaft zu sichern. Die Beschränkung der jeweiligen Zulässigkeiten je Grundstück berücksichtigt die gültigen Rechtsprechungen zum Ausschluss des sogenannten „Windhundrennens“ bei Einzelhandelsentwicklungen.

Der bestehende Standort bietet das bauliche Potenzial einer entsprechenden Nachverdichtung ohne den bereits planungsrechtlich zulässigen Grad der Versiegelung zu erweitern.

## **5.2 Mindestgrundstücksgröße**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

*Innerhalb des Sondergebietes SO-Einzelhandel muss die Größe des Baugrundstückes mindestens 7.000 m<sup>2</sup> betragen.*

Das Sondergebiet SO-Einzelhandel dient der Unterbringung von nahversorgungsrelevanten sowie nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Zur Gewährleistung, dass im Falle einer Grundstücksteilung keine zusätzlichen Ansprüche an die Verkaufsfläche durch weitere Einzelhandelsnutzungen geltend gemacht werden können, erfolgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für die Ansiedlung des geplanten Sondergebietes SO-Einzelhandel.

Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das gesamte Sondergebiet bezogen ist, eröffnet die Möglichkeit eines sogenannten „Windhundrennens“ potenzieller Investoren. Jedes Baugrundstück könnte die jeweils zulässige Nutzung ausschöpfen.

Um dieses eindeutig zu regeln, ist eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, die eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> ausschließt.

## **6 Umweltbelange**

---

### **6.1 Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Das vereinfachte Verfahren ist zulässig, da die Grundzüge der Planung hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandels nicht betroffen sind.

Da die vorliegende Änderung lediglich eine textliche Ergänzung sowie Anpassungen für die zulässigen Nutzungen betrifft, sich aber ansonsten am Maß der baulichen Nutzungen nichts ändert, wird zudem auf eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) verzichtet.

### **6.2 Natur und Landschaft**

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht für eine Sondergebietsnutzung für eine Nahversorgung. Dieses Baurecht wurde auch umgesetzt, sodass das Plangebiet bereits stark anthropogen in Anspruch

genommen ist. Es besteht ein Verbrauchermarkt mit zugehöriger Stellplatzanlage. Die Böden sind nahezu komplett versiegelt. Eine Versickerung anfallender Niederschlagswasser erfolgt nicht. Die Bodenfunktionen sind entsprechend vollständig gestört.

Die Stellplatzanlage ist mit Bäumen überstellt. Lebensraumstrukturen heimischer Tierarten von Bedeutung finden sich hier nicht. Die Bäume sind zu jung und bieten maximal heimischen störungsempfindlichen Tierarten Teillebensräume. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand, sodass Quartiere von Fledermäusen o.ä. nicht anzunehmen sind.

Mit der Änderung der zulässigen Sortimente bleiben die bestehenden Strukturen im Plangebiet unverändert und es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft, den Menschen und das Landschaftsbild. Die bestehenden Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert bestehen und gelten auch weiterhin. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf besteht nicht.

## **7 Billigung**

---

Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Röbel/Müritz, den .....

Aufgestellt durch:



Der Bürgermeister

Siegel