**2025/60/047**
Beschlussvorlage der Verwaltung
**öffentlich**

# Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

| *Organisationseinheit:* | *Datum* |
|---|---|
| Bauamt | 21.03.2025 |
| *Bearbeitung:* | *Verfasser:* |
| Maja Kolakowski | |

| *Beratungsfolge* | *Geplante Sitzungstermine* | *Ö / N* |
|---|---|---|
| Bauausschuss (Vorberatung) | 24.04.2025 | Ö |
| Hauptausschuss (Vorberatung) | 15.05.2025 | N |
| Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung) | 27.05.2025 | Ö |

**Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß §§ 2 und 5 BauGB.
2. Planungsziel: Um den Weg für die künftige Stadtentwicklung vorzubereiten, sollen in einem ersten Planungsabschnitt stadteigene Flächen für eine Entwicklung zu Wohnbauflächen unter Beachtung der raumordnerischen Ziele und der notwendigen Infrastruktur vorbereitet werden. Die Flächen sollen vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs der Kühlungsborner Bevölkerung entwickelt werden. Ferien- oder Zweitwohnungen sind auszuschließen. Die entsprechend detaillierten Festsetzungen sind in den nachfolgenden Bebauungsplänen festzusetzen.
3. Gebietsabgrenzung: Der Änderungsbereich mit einer Größe von etwa 12 ha liegt am westlichen Ortsrand von Kühlungsborn-West, nördlich und südlich des Kägsdorfer Landweges, s. Übersichtsplan in der Anlage.
4. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Anlage: Übersichtsplan über den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Sachverhalt**

Begründung:

Hinsichtlich der Stadtentwicklung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für die nächsten ca. 20 Jahre hat sich die Stadtverwaltung in den vergangenen Jahren darum bemüht, in einem ersten Schritt Flächen für eine selbstgesteuerte ortsgerechte Stadtentwicklung mit dem Schwerpunkt der Schaffung von Wohnraum zu erwerben. Für die nun zur Verfügung stehenden Flurstücke soll mit dem Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der zweite Schritt zu einer selbstbestimmten und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung erfolgen. Im dritten Schritt sind Bebauungspläne aufzustellen, die die Umsetzung der städtischen Ziele, wie z.B. die Schaffung von Wohnraum für eine ausgeglichene Altersstruktur in der Stadt in vorwiegend Mehrfamilien- oder Reihenhäusern, die Berücksichtigung der notwendigen Infrastruktur für Grün- und Spielflächen, Einrichtungen zur sozialen Versorgung für alle Altersgruppen, die Erschließung, eine nachhaltige Energieversorgung usw. berücksichtigen. Die formellen Schritte werden flankiert von informeller Planung wie z.B. Kommunale Wärmeplanung,

Wohnraumversorgungskonzept und Klimaschutzkonzept.

Der Hintergrund ist, dass in der Stadt, wie in den meisten touristischen Küstenorten, ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum herrscht. Für Einheimische und Beschäftigte des Tourismusgewerbes soll daher im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Wohnraum vor Ort geschaffen und damit zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung beigetragen werden. Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe und Zweitwohnungen sollen ausgeschlossen werden. Durch die städtische Steuerung der Gebietsentwicklung, soll durch eine hohe Attraktivität der Wohnangebote insbesondere junge Menschen und Familien im Vordergrund stehen.
In Kühlungsborn und den Tourismusregionen hat die bisherige Entwicklung zu überhöhten Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungspreisen und zu stark gestiegenen Mieten geführt. Dieser Entwicklung soll mit dem städtischen Modell begegnet werden.

Die geeigneten Bauflächen in der Gemarkung Kühlungsborns wurden einer Alternativenprüfung unterzogen. Die Alternativenprüfung ist eine stetige Forderung der Raumordnungs- und Naturschutzbehörden. Innerörtliche Flächen stehen nicht mehr zur Verfügung. Die Entwicklung Kühlungsborns ist begrenzt durch das umgebende Landschaftsschutzgebiet Kühlung, die Geländetopographie, wertvolle Böden oder Verkehrsbelastungen. Der vorliegende Geltungsbereich eignet sich v.a. aufgrund geringerer Bodenwertzahlen.

**Finanzielle Auswirkungen**
Ja / 40.000 Euro

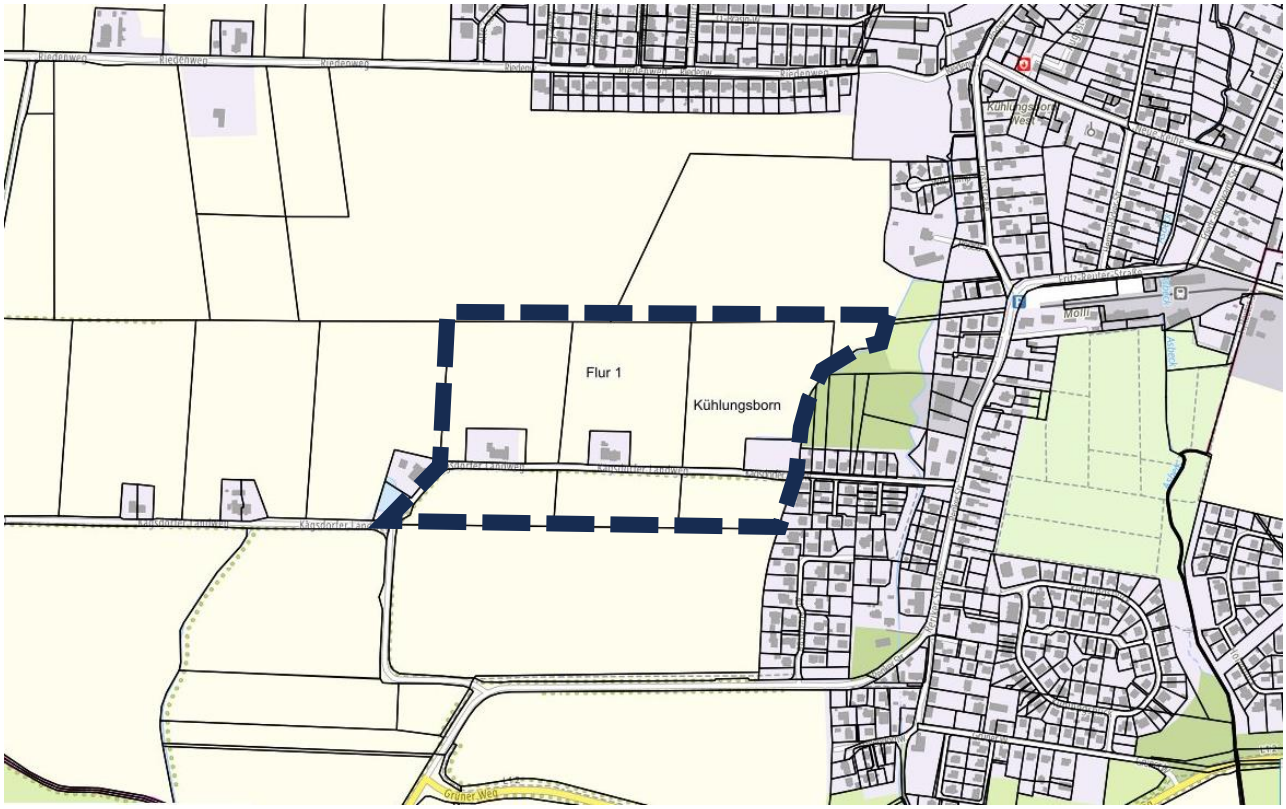
| | |
|---|---|
| Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten) | € |
| Jährliche Folgekosten | € |
| Eigenanteil | € |
| Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge) | € |
| Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten) | € |
| Veranschlagung im Haushaltsplan<br>• Produktkonto | Nein / Ja, mit 50.000 € |

**Anlage/n**

| | |
|---|---|
| 1 | Anlage Aufstellungsbeschluss 11. Änderung (öffentlich) |

Anlage:

Übersichtsplan über den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes




Quelle: Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte, © GeoBasis-DE/M-V 2025