

**2025/10/086**

Beschlussvorlage der Verwaltung  
**öffentlich**



## Grundsatzbeschluss zur Gleichbehandlung privater und städtischer Investitionen

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Hauptamt</b> <i>Bearbeitung:</i> <b>Ingo Schultz</b>	<i>Datum</i> <b>10.07.2025</b> <i>Verfasser:</i> <b>DMK, HGV/SPD/Ziesig, AfD/KS, UWG</b>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	17.07.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn erkennt private Investitionen – insbesondere durch lokal ansässige Akteure – als gleichwertigen und notwendigen Beitrag zur Bewältigung kommunaler Aufgaben an. Sie sind bei Vorhaben der Stadtentwicklung, der sozialen Infrastruktur sowie der wirtschaftlichen Entwicklung grundsätzlich gleich zu behandeln wie städtische Investitionen – unter Beachtung geltender Planungen, gesetzlicher Vorgaben und definierter Qualitätsstandards.

Die Verwaltung wird beauftragt, ihre Verfahren, Kommunikation und Entscheidungsprozesse entsprechend auszurichten und eine aktive Willkommenskultur gegenüber privaten Investorinnen und Investoren zu fördern.

### **Sachverhalt**

„Stärkung kommunaler Entwicklung durch gezielte Einbindung privater Akteure“

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn bearbeitet derzeit mehrere bedeutende Infrastrukturprojekte – darunter der Umbau und die Erweiterung des Schulcampus, der Neubau eines Auffangparkplatzes, eines Feuerwehrgebäudes sowie des Rathausquartiers. Darüber hinaus sind die Sanierung und Erweiterung der Seebrücke sowie die Umgestaltung des Sportplatzes in Kühlungsborn Ost geplant. Diese Vorhaben binden erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen innerhalb der Stadtverwaltung.

Umso wichtiger ist es, das Potenzial privater Akteure gezielt zu nutzen. Insbesondere ortsansässige Unternehmen bringen neben Investitionskraft auch Umsetzungserfahrung, regionale Verankerung, Innovationsfähigkeit und wirtschaftliche Verantwortung mit ein.

Durch die aktive Einbindung privater Unternehmen können die soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit der Stadtentwicklung gestärkt werden. Lokale Akteure schaffen Arbeitsplätze, fördern die regionale Wertschöpfung, identifizieren sich mit dem Ort und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der kommunalen Identität. Ihre

Beteiligung erhöht zudem die Akzeptanz von Projekten und fördert das Verantwortungsbewusstsein in der Bürgerschaft.

Dass dieses Ziel keineswegs ungewöhnlich ist, zeigt auch der Koalitionsvertrag der Bundesregierung. Darin wird betont, dass sowohl öffentliche als auch private Investitionen notwendig sind, um zentrale Zukunftsaufgaben – insbesondere in Infrastruktur, Digitalisierung, Klimaschutz, Bildung und Forschung – zu bewältigen. Der Bund verpflichtet sich, Anreize für privates Engagement zu schaffen und Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, um Investitionen zu erleichtern und Innovationspotenziale besser zu nutzen.

Besonders geeignet für öffentlich-private Kooperationen sind folgende Bereiche:

1. Wohnen & Quartiersentwicklung

- Entwicklung, Bau und Betrieb von Mietwohnprojekten
- Beteiligung an gemischt genutzten Quartieren mit Wohnen, Arbeiten, Kultur und sozialen Angeboten
- Erschließung und Entwicklung neuer Baugebiete

2. Mobilität

- Car- und Bikesharing-Systeme
- Ladeinfrastruktur und digitales Parkraummanagement

3. Soziales & Bildung

- Trägerschaften für Kitas, Schulen und Pflegeeinrichtungen
- Angebote zur Integration, Inklusion und Jugendhilfe
- Förderung und Unterstützung von Ärzten z.B. Zahnärzten bei Praxisnachbesetzungen oder Neugründungen

Nur wenn öffentliche Steuerung und private Innovationskraft Hand in Hand gehen, kann sich unser Heimatort auch künftig zu einer Stadt entwickeln, die mit Herz, Verstand und Verantwortung von ihren Menschen für ihre Menschen gestaltet wird – lebensnah, zukunftsfähig und im Sinne aller, die hier leben und wirken.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja / Nein

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

### **Anlage/n**

1	Beschlussvorlage_Grundsatzbeschluss_private Investitionen_08072025 (öffentlich)
---	--

2	2025_07_10_Stellungnahme_Verwaltung_BV_Gleichbehandlung_privInvest (öffentlich)
3	2025-07-30 2025-07-30 Widerspruch - Grundsatzbeschluss Gleichbehandlung private Investitionen - SVV (PDF) (öffentlich)

## Beschlussvorlage der DMK, HGV/ Ziesig, AfD/KS, UWG

Verfasser:	Öffentlichkeitsstatus:	Datum:
Lars Zacher	öffentlich/nicht-öffentlich	08.07.2025

Gremium:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:
SVV	17.07.2025	

### Bezeichnung: Grundsatzbeschluss zur Gleichbehandlung privater und städtischer Investitionen

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn erkennt private Investitionen – insbesondere durch lokal ansässige Akteure – als gleichwertigen und notwendigen Beitrag zur Bewältigung kommunaler Aufgaben an. Sie sind bei Vorhaben der Stadtentwicklung, der sozialen Infrastruktur sowie der wirtschaftlichen Entwicklung grundsätzlich gleich zu behandeln wie städtische Investitionen – unter Beachtung geltender Planungen, gesetzlicher Vorgaben und definierter Qualitätsstandards.

Die Verwaltung wird beauftragt, ihre Verfahren, Kommunikation und Entscheidungsprozesse entsprechend auszurichten und eine aktive Willkommenskultur gegenüber privaten Investorinnen und Investoren zu fördern.

#### Problembeschreibung/Begründung:

„Stärkung kommunaler Entwicklung durch gezielte Einbindung privater Akteure“

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn bearbeitet derzeit mehrere bedeutende Infrastrukturprojekte – darunter der Umbau und die Erweiterung des Schulcampus, der Neubau eines Auffangparkplatzes, eines Feuerwehrgebäudes sowie des Rathausquartiers. Darüber hinaus sind die Sanierung und Erweiterung der Seebrücke sowie die Umgestaltung des Sportplatzes in Kühlungsborn Ost geplant. Diese Vorhaben binden erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen innerhalb der Stadtverwaltung.

Umso wichtiger ist es, das Potenzial privater Akteure gezielt zu nutzen. Insbesondere ortsansässige Unternehmen bringen neben Investitionskraft auch Umsetzungserfahrung, regionale Verankerung, Innovationsfähigkeit und wirtschaftliche Verantwortung mit ein.

Durch die aktive Einbindung privater Unternehmen können die soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit der Stadtentwicklung gestärkt werden. Lokale Akteure schaffen Arbeitsplätze, fördern die regionale Wertschöpfung, identifizieren sich mit dem Ort und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der kommunalen Identität. Ihre Beteiligung

erhöht zudem die Akzeptanz von Projekten und fördert das Verantwortungsbewusstsein in der Bürgerschaft.

Auch unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten bieten privatwirtschaftliche Beiträge klare Vorteile: Private Investoren agieren in der Regel schneller als kommunale Stellen und tragen finanzielle Risiken eigenverantwortlich. Öffentliche Projekte hingegen unterliegen oft langwierigen und komplexen Vergabe- und Ausschreibungsverfahren, die Innovationen ausbremsen können und unter Zeit- und Kostendruck zur Herausforderung werden. Hinzu kommt, dass Vergabeverfahren es häufig erschweren, die lokale Wirtschaft gezielt zu stärken. Dieses Potenzial privater Mitwirkung gilt es daher aktiv zu fördern und nutzbar zu machen.

Dass dieses Ziel keineswegs ungewöhnlich ist, zeigt auch der Koalitionsvertrag der Bundesregierung. Darin wird betont, dass sowohl öffentliche als auch private Investitionen notwendig sind, um zentrale Zukunftsaufgaben – insbesondere in Infrastruktur, Digitalisierung, Klimaschutz, Bildung und Forschung – zu bewältigen. Der Bund verpflichtet sich, Anreize für privates Engagement zu schaffen und Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, um Investitionen zu erleichtern und Innovationspotenziale besser zu nutzen.

Besonders geeignet für öffentlich-private Kooperationen sind folgende Bereiche:

1. Wohnen & Quartiersentwicklung

- Entwicklung, Bau und Betrieb von Mietwohnprojekten
- Beteiligung an gemischt genutzten Quartieren mit Wohnen, Arbeiten, Kultur und sozialen Angeboten
- Erschließung und Entwicklung neuer Baugebiete

2. Mobilität

- Car- und Bikesharing-Systeme
- Ladeinfrastruktur und digitales Parkraummanagement

3. Soziales & Bildung

- Trägerschaften für Kitas, Schulen und Pflegeeinrichtungen
- Angebote zur Integration, Inklusion und Jugendhilfe
- Förderung und Unterstützung von Ärzten z.B. Zahnärzten bei Praxisnachbesetzungen oder Neugründungen

Nur wenn öffentliche Steuerung und private Innovationskraft Hand in Hand gehen, kann sich unser Heimatort auch künftig zu einer Stadt entwickeln, die mit Herz, Verstand und Verantwortung von ihren Menschen für ihre Menschen gestaltet wird – lebensnah, zukunftsfähig und im Sinne aller, die hier leben und wirken.

Finanzielle Auswirkungen?

☐ Ja

☐ Nein

Falls „Ja“, Vorschlag zur Finanzierung: \_\_\_\_\_

Anlagen:

- keine

**Von:** Arndt Olivia  
**Gesendet:** Donnerstag, 10. Juli 2025 20:48  
**An:** Stadtvertreter  
**Cc:** Amtsleitung; Schultz Ingo  
**Betreff:** Beschlussvorlage der Fraktionen DMK, HGV/Ziesig, AfD/KS, UWG vom 08.07.2025

**Brief an den Bürgervorsteher und die Fraktionen der Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

**Betreff:** Beschlussvorlage der Fraktionen DMK, HGV/Ziesig, AfD/KS, UWG vom 08.07.2025  
**Grundsatzbeschluss zur Gleichbehandlung privater und städtischer Investitionen (Ö 6.9 SVV 17.07.2025)**

Sehr geehrter Herr Bürgervorsteher Ziesig,  
sehr geehrte Damen und Herren der Stadtvertretung,

die Verwaltung nimmt Bezug auf die o. g. Beschlussvorlage, die zur Sitzung der Stadtvertretung am 17.07.2025 eingebracht wurde. Aufgrund der Tragweite und der potenziellen langfristigen Auswirkungen auf die kommunale Steuerung, städtische Investitionen und das Gemeinwohl nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

## **1. Bruch mit der bisherigen kommunalen Baulandstrategie**

In den vergangenen Jahren hat die Stadt auf Initiative und mit Zustimmung der Stadtvertretung Flächen im Stadtgebiet – insbesondere in Kühlungsborn West – erworben, um strategisch steuernd auf die Stadtentwicklung Einfluss zu nehmen. Ziel war und ist es, mit dem Instrument der aktiven Bodenbevorratung zentrale Herausforderungen wie den demografischen Wandel oder die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum wirksam zu gestalten.

Die aktuelle Beschlussvorlage bedeutet eine klare Abkehr von diesem Kurs. Sie stellt nicht nur das strategische Instrument der kommunalen Flächenentwicklung in Frage, sondern konterkariert bereits getroffene Entscheidungen – politisch wie finanziell.

## **2. Verlust kommunaler Steuerungshoheit**

Ein zentrales Anliegen der kommunalen Planungshoheit ist es, städtebauliche Zielsetzungen – wie soziale Durchmischung, ökologische Standards oder bedarfsgerechte Wohnraummodelle – über städtebauliche Verträge und Vorgaben dauerhaft zu sichern. Dies ist nur auf städtischen Flächen verlässlich möglich.

Die angestrebte Gleichbehandlung privater Investoren hebt diesen Einfluss faktisch aus:

- Private Eigentümer unterliegen keinen gemeinwohlorientierten Bedingungen.
- Steuerungsinstrumente wie Quoten für sozialen Wohnraum, Bebauungsdichte oder Nutzungsbindung lassen sich dort nicht durchsetzen.
- Es droht ein Rückzug der öffentlichen Hand aus zentralen Entwicklungsfeldern.

Ein solcher Schritt würde die Gestaltungsmöglichkeiten der Stadtvertretung langfristig und irreversibel einschränken.

Die Verwaltung betont ausdrücklich, dass eine Beteiligung privater Investoren weiterhin möglich und wünschenswert ist – insbesondere dort, wo diese bereit sind, sich an den städtischen Entwicklungszielen zu orientieren und entsprechende Vorgaben zu akzeptieren. Entscheidend ist jedoch, dass die Stadt die Richtung vorgibt und über den Zugriff auf eigene Flächen sowie über klare Vergabekriterien den Rahmen setzt. Nur so kann gewährleistet werden, dass alle Entwicklungen – auch private – dem langfristigen Gemeinwohl dienen.

### **3. Risiko erheblicher finanzieller Schäden für die Stadt**

Die Stadt hat – im Vertrauen auf eine einheitliche Entwicklungsperspektive – erhebliche Haushaltsmittel für den Grunderwerb investiert. Diese Investitionen waren strategisch begründet, durch politische Beschlüsse legitimiert und auf eine prioritäre Entwicklung städtischer Flächen ausgerichtet.

Die nun angestrebte Gleichbehandlung bedeutet, dass private Projekte unabhängig von kommunalen Zielen bevorzugt zur Umsetzung gelangen könnten – während kommunale Flächen ungenutzt bleiben oder entwertet werden. Dies würde einem Kurswechsel ohne Gegenfinanzierung oder Folgekostenabschätzung gleichkommen – und möglicherweise zu direkten Vermögensschäden für die Stadt führen.

### **4. Fehlende Gremienbeteiligung und öffentliche Diskussion**

Die Beschlussvorlage wurde ohne vorherige Beratung in den zuständigen Ausschüssen und Gremien eingebracht. Auch eine fachliche Bewertung der Auswirkungen liegt bislang nicht vor.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass ein Beschluss mit solch weitreichender stadtentwicklungspolitischer Bedeutung weder in Wochenfrist noch ohne fundierte Diskussion gefasst werden sollte. Es wäre vielmehr geboten,

- eine Beratung in allen betroffenen Fachausschüssen (Stadtentwicklung, Finanzen) durchzuführen,
- eine fachliche Stellungnahme zur fiskalischen, sozialen und planerischen Wirkung einzuholen,
- sowie eine Einbindung der Kühlungsborner Bürgerinnen und Bürger durch geeignete Beteiligungsformate vorzusehen.

### **5. Vorbehalt eines Einspruchs gemäß § 43 Abs. 2 Satz 1 KV M-V**

Die Verwaltung sieht sich bei Beschlussfassung in dieser Form gehalten, pflichtgemäß Einspruch gegen den Beschluss gemäß § 43 Abs. 2 Satz 1 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) einzulegen.

Die Begründung würde sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte stützen:

1. die Gefährdung städtischer Investitionen und drohender finanzieller Schaden,
2. die Aufhebung der kommunalen Steuerungshoheit im Sinne gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung,
3. den Verstoß gegen Grundsätze ordnungsgemäßer Entscheidungsfindung (fehlende Beratung und Beteiligung).

Ein solcher Einspruch ist nicht das Ziel, aber ggf. eine gebotene Folge des vorliegenden Vorgehens.

### **6. Vorschlag zum weiteren Verfahren**

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Beschlussvorlage in den regulären Sitzungslauf einzubringen, sodass eine fundierte Beratung in den Fachgremien erfolgen kann. Ein Beschluss wäre dann zur Stadtvertretungssitzung am 16.10.2025 möglich.

Zudem regen wir an, das Thema Stadtentwicklung – auch mit Blick auf divergierende Positionen – im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im September oder Oktober zu thematisieren. Eine moderierte Podiumsdiskussion (z. B. mit Beteiligung der Ostsee-Zeitung) wäre ein geeignetes Format, um transparent und bürgernah über die zukünftige Entwicklung unserer Stadt zu diskutieren.

## Schlusswort

Im Sinne einer kollegialen und verantwortungsvollen Zusammenarbeit ersuchen wir die Stadtvertretung eindringlich, die vorgelegte Beschlussvorlage zurückzustellen und die grundsätzliche Frage nach der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie gemeinsam, fundiert und unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu beraten.

Mit freundlichen Grüßen

Olivia Arndt

Bürgermeisterin

---

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Ostseeallee 20  
18225 Ostseebad Kühlungsborn



[o.arndt@stadt-kborn.de](mailto:o.arndt@stadt-kborn.de)

<http://www.stadt-kuehlungsborn.de>

---

\*\*\* Diese E-Mail ist allein für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Sie kann vertrauliche Informationen enthalten, so dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung und Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wenn Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender per E-Mail und löschen diese E-Mail von Ihrem Computer, ohne Kopien anzufertigen. Vielen Dank.\*\*\*



# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## DIE BÜRGERMEISTERIN



Stadt Ostseebad Kühlungsborn • Ostseallee 20 • 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Uwe Ziesig (Bürgervorsteher)

18225 Kühlungsborn

Fachbereichsnummer / Fachbereich  
1 / Bürgermeisterin

Auskunft erteilt Ihnen: Olivia Arndt

Zimmer: 4

Telefon: 038293 / 823 - 404

E-Mail: o.arndt@stadt-kborn.de

Datum: 30.07.2025

### Widerspruch gegen den Beschluss „Grundsatzbeschluss zur Gleichbehandlung privater und städtischer Investitionen“ (Beschlussvorlage 2025/10/086) der Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 17.7.2025

Sehr geehrter Herr Bürgervorsteher Ziesig,

hiermit widerspreche ich gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 KV M-V dem „Grundsatzbeschluss zur Gleichbehandlung privater und städtischer Investitionen“ der Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Beschlussvorlage 2025/10/086, vom 17.7.2025, weil er das Recht verletzt und das Wohl der Gemeinde gefährdet.

#### 1. Verstoß gegen das Recht

Gemäß § 2 Abs. 2 KV M-V gehören insbesondere die harmonische Gestaltung der Gemeindeentwicklung und die Bauleitplanung zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises der Gemeinde. Die Gemeinde hat gemäß § 1 Abs. 1 und 3 BauGB die Planungshoheit und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat sie die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen. Die Gemeinde ist deshalb nicht verpflichtet, Erschließungsangebote privater Investoren für Außenbereichsgrundstücke anzunehmen:

„... Die Gemeinde ist, selbst wenn ihr keine finanziellen Lasten aus der von einem Bauwilligen übernommenen Herstellung und Unterhaltung von Erschließungsanlagen entstehen würden und wenn die Herstellung der Erschließungsanlagen keine öffentlichen Belange iSd Abs. 3 beeinträchtigen würde, nicht zur Annahme eines Erschließungsangebotes verpflichtet (BVerwG NVwZ 1991, 1076; auch ...). Denn auch die Erschließung ist ein Instrument in der Hand der Gemeinde, das eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten soll, insbesondere durch eine Lenkung der städtebaulichen Entwicklung und auch Verhinderung einer unerwünschten Zersiedlung (BVerwGE 74, 19).“

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 16. Aufl. 2025, BauGB § 35 Rn. 64, 65, beck-online)

#### Öffnungszeiten:

Mo, Di, & Do 09:00 – 12:00 Uhr  
Di 13:00 – 16:00 Uhr  
Do 13:00 – 18:00 Uhr

Außerhalb dieser Zeiten nur nach Vereinbarung

#### Bankverbindung

Deutsche Kreditbank Berlin  
Ostseesparkasse Rostock  
VR Bank Mecklenburg

IBAN: DE98 1203 0000 0000 1660 82  
IBAN: DE36 1305 0000 0525 0010 50  
IBAN: DE40 1406 1308 0104 7641 02

BIC: BYLADEM1001  
BIC: NOLADE21ROS  
BIC: GENODEF1GUE

#### Finanzamt Rostock

Steuer-Nr.: 079/144/04066  
Ust.-IdNr.: DE 137 480 178

Leitweg-ID: 13072060-K000-06

Der Grundsatzbeschluss vom 17.7.2025 sieht vor, dass „private Investitionen“ bei Vorhaben der Stadtentwicklung gleich zu behandeln sind wie städtische Investitionen. Dies hat zur Folge, dass die Initiative für die Stadtentwicklung durch die Bauleitplanung nicht mehr nur bei der Stadt liegt, sondern gleichrangig auch bei privaten Investoren. Hieraus könnte eine Pflicht zur Annahme von Erschließungsangeboten privater Investoren abgeleitet werden. Dies schränkt die oben dargestellte ausschließliche Planungshoheit der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ein und verstößt gegen das Recht. Der Zusatz „unter Beachtung geltender Planungen, gesetzlicher Vorgaben und definierter Qualitätsstandards“ steht dem nicht entgegen, weil er viel zu unbestimmt ist. Dies gilt umso mehr, als gerade künftige Planungen von dem Grundsatzbeschluss betroffen sind, auf die aus der Gleichbehandlung privater Investitionen mit städtischen Investitionen entgegen § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ein Anspruch entstehen könnte.

Da der Grundsatzbeschluss vom 17.7.2025 nicht auf ein konkretes Vorhaben bezogen ist, sondern generell eine Gleichbehandlung privater Investitionen mit städtischen Investitionen bei Vorhaben der Stadtentwicklung vorsieht, schränkt er die Willensbildung sowohl der Stadtvertretung als auch der Stadtverwaltung entgegen § 22 und § 38 KV M-V ohne Berücksichtigung der konkreten Umstände einzelner Vorhaben allgemein ein.

Überdies führt die durch den Einschub in dem Beschlusstenor „insbesondere durch lokal ansässige Akteure“ beabsichtigte Bevorzugung bei vergaberechtsrelevanten Beschaffungsvorgängen zu Rechtsverstößen, weil eine Gleichbehandlung der Teilnehmer an einem Vergabeverfahren geboten ist (§ 97 Abs. 2 GWB bzw. § 3 Abs. 2 TVgG M-V).

Die Stadtvertretung hat gemäß § 36 Abs. 1 KV M-V und § 6 der Hauptsatzung beratende Ausschüsse zur Vorbereitung der Beschlüsse der Stadtvertretung gebildet. Der Grundsatzbeschluss vom 17.7.2025 wurde ohne Befassung insbesondere des Finanz-, Sozial- und Bauausschusses gefasst. Die Stadtvertretung hat mithin einen Grundsatzbeschluss von weitreichender Bedeutung ohne das von ihr selbst vorgesehene Verfahren der Einbeziehung beratender Ausschüsse zur Vorbereitung ihrer Beschlüsse gefasst.

## **2. Gefährdung des Wohls der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Der Grundsatzbeschluss vom 17.7.2025 gefährdet auch das Wohl der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:

Unmittelbare Folge dieses Beschlusses ist, dass der Grundstückskauf gemäß dem Beschluss vom 10.4.2025, Beschluss-Nr. 27/2025/SVV, nach jetzigem Kenntnisstand zu scheitern droht. Ein Miteigentümer der Verkäuferin hat infolge des Grundsatzbeschlusses von dem beabsichtigten Abschluss des Grundstückskaufvertrages Abstand genommen. Der Kauf des Grundstückes durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn war Bestandteil einer langfristigen kommunalen Baulandstrategie. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in den vergangenen Jahren im Rahmen einer Bodenbevorratung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums erhebliche Mittel in den Erwerb von Grundstücken in Kühlungsborn-West investiert. Das oben angeführte Grundstück grenzt unmittelbar an die bereits erworbenen Grundstücke gemäß der Beschlüsse vom 5.12.2024, Beschluss-Nr. 94/2024/SVV, 95/2024/SVV und 96/2024/SVV an. Der Erwerb des oben genannten Grundstückes sollte das Gebiet für eine künftige Bauleitplanung arrondieren. Das drohende Scheitern des Grundstückserwerbs stellt das Projekt der Entwicklung eines Wohngebietes auf städtischem Grund in diesem Bereich nachhaltig in Frage, so dass die bereits erfolgten Investitionen entwertet werden. Verlieren die bereits erworbenen Grundstücksflächen ihre Qualität als Bauerwartungsland, tritt für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ein unmittelbarer Vermögensschaden ein. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass bei einer Gleichbehandlung privater Investitionen mit städtischen Investitionen sich das wirtschaftliche Interesse bei Veräußerungen von Außenbereichsgrundstücken verschiebt.

Ein zentrales Anliegen der kommunalen Planungshoheit ist es, städtebauliche Zielsetzungen – wie soziale Durchmischung, ökologische Standards oder bedarfsgerechte Wohnraummodelle – über städtebauliche Verträge und Vorgaben dauerhaft zu sichern. Dies ist nur auf städtischen Flächen verlässlich möglich, weil eine Zweckbindung für Grundstücke in Privateigentum aufgrund der Grundrechtsbindung (Art. 14 GG) nur zeitlich eingeschränkt zulässig ist. Beabsichtigt war jedoch, auf städtischem Grund dauerhaft – über eine befristete Zweckbindung hinaus – bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und auf diese Weise für die Stadt Kühlungsborn die Voraussetzungen für eine nachhaltige soziale Entwicklung zu schaffen.

Davon abgesehen, dass der Grundsatzbeschluss vom 17.7.2025 dieses konkrete langfristige Vorhaben gefährdet, führt die mit ihm angestrebte Gleichbehandlung privater Investoren dazu, dass die Stadt Ostseebad Kühlungsborn allgemein ihre kommunale Steuerungshoheit verliert. Aus der Stellungnahme des Landkreises Rostock zu der „Planungsanzeige der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung von Bebauungsplänen“ vom 12.5.2025 geht hervor, dass für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn aktuell ein weiterer Bedarf von maximal ca. 300 Wohnungen prognostiziert wird. Diese Prognosen sind in den Planverfahren zu berücksichtigen. Eine Gleichbehandlung privater Investitionen mit städtischen Investitionen, wie der Grundsatzbeschluss vom 17.7.2025 es vorsieht, hat zur Folge, dass das Kontingent von maximal 300 Wohnungen durch private Investitionen „aufgebraucht“ wird und für die Schaffung langfristig bezahlbaren Wohnraums durch städtische Investitionen kein oder nur sehr wenig Raum mehr bleibt. Auch insofern gefährdet der Grundsatzbeschluss vom 17.7.2025 das Wohl der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Schließlich stellt der Grundsatzbeschluss vom 17.7.2025 eine Abkehr von dem am 4.5.2023 beschlossenen „Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2022 (ISEK 2022) für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn“ dar, weil durch die Gleichbehandlung privater Investitionen mit städtischen Investitionen aus den vorgenannten Gründen die dort aufgestellten Entwicklungsziele insbesondere zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Kühlungsborn-West auf städtischem Grund und Boden nicht mehr erreicht werden können.

Nach allem verletzt der Grundsatzbeschluss vom 17.7.2025 das Recht und gefährdet das Wohl der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, weshalb ich ihm widerspreche. Der Widerspruch hat gemäß § 33 Abs. 1 Satz 4 KV M-V aufschiebende Wirkung. Die Stadtvertretung hat gemäß § 33 Abs. 1 Satz 5 KV M-V über die Angelegenheit in der nächsten Sitzung zu beschließen.

Mit freundlichen Grüßen



Olivia Arndt  
Bürgermeisterin