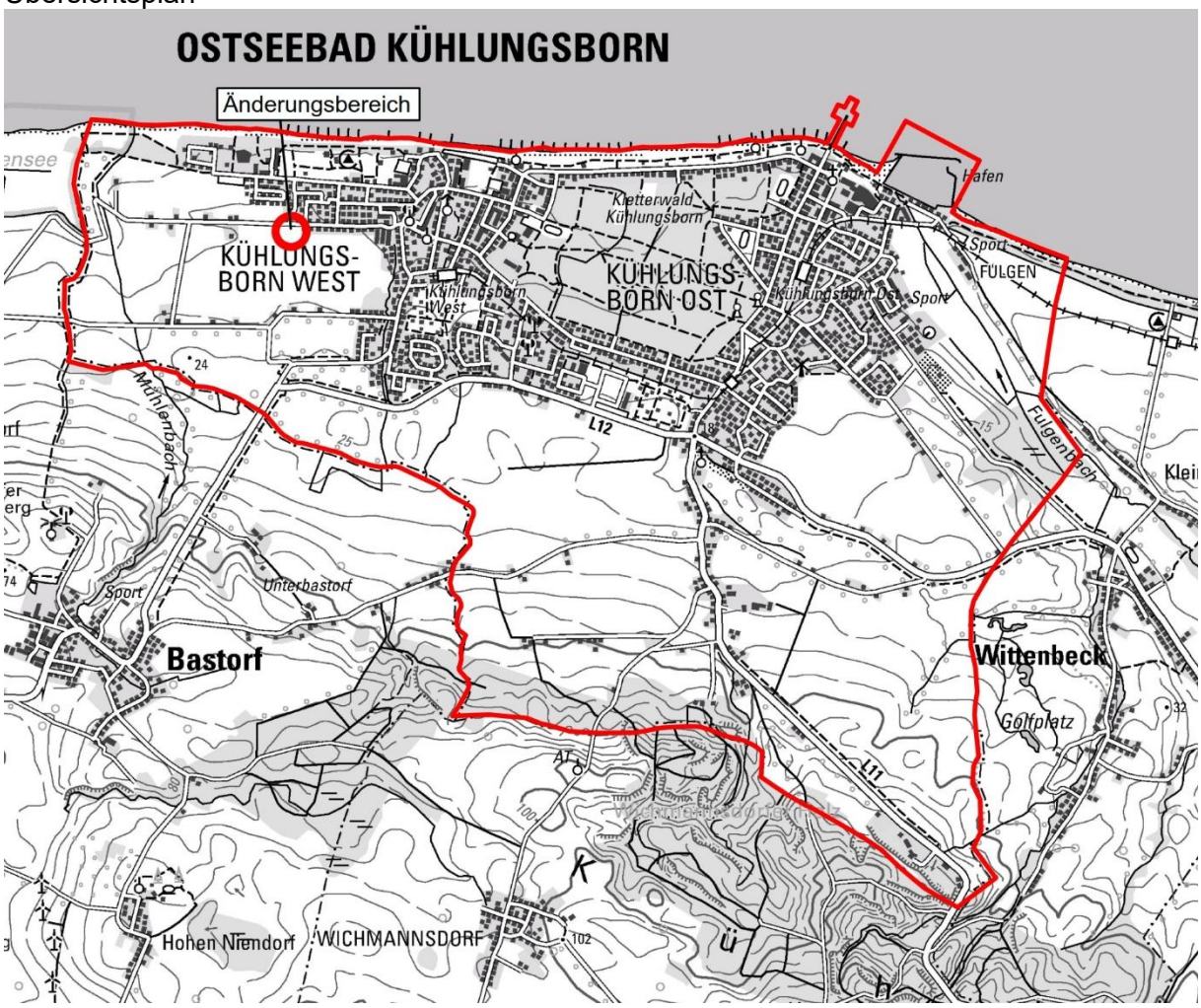
Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2026

STADT
OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 01.09.2026

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Begründung zum Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung 3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele 3
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren 4
1.3 Raumordnung 4
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung 6
2.1 Bisherige Flächennutzung 6
2.2 Ziele der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 6
2.3 Flächenbilanz 7
2.4 Erschließung 7
3. Immissionen 8
4. Sonstiges 9

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung 10

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung Kühlungsborn vom 09.07.2026 zu Grunde.

Die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Riedenweg – Südwest“ zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB notwendig.

Am westlichen Ende des Riedenweges, gegenüber dem Wohngebiet „Alte Gärtnerei“, soll eine Abrundung der Ortslage mit einer Bebauung außerhalb des westlich anschließenden Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ erfolgen.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 53 besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit vier Einzelhäusern, innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, zum dauerhaften Wohnen unter Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnungen zu schaffen.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der zunehmenden Überalterung der Kühlungsborner Bevölkerung wurde im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2022) als zentrale Aufgabe der künftigen Stadtentwicklung die Bereitstellung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum, insbesondere für Familien und junge Menschen, herausgearbeitet.
Mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 04.05.2023 wurde das ISEK 2022 mehrheitlich bestätigt und die Grundlage für die Umsetzung insbesondere der sogenannten „Schlüsselmaßnahmen“ geschaffen. Als Vorhaben mit höchster Priorität und Schlüsselmaßnahme 1 benennt das ISEK 2022 die Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzeptes (WEK) als wichtige Grundlage und Basis für die künftige Stadtentwicklungspolitik.

Im Vorfeld dieses WEK haben sich Flächen in Kühlungsborn-West für eine Gebietsentwicklung, vorwiegend für das Dauerwohnen, auf Grundlage von Voruntersuchungen herauskristallisiert. Für eine langfristige Entwicklung dieses größeren Gebietes ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes als Masterplan erforderlich, welcher in mehreren Planungsphasen umgesetzt werden soll.

Um kurzfristig dringend benötigte Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können, wird im ersten Schritt der Bebauungsplan Nr. 53 und die parallele 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für Flächen im Riedenweg aufgestellt.

Eine Alternativenprüfung zur Standortwahl ist im Rahmen dieser Bauleitplanung entbehrlich, da diese bereits im Rahmen der Vorbereitungen auf Flächennutzungsplanebene für das geplante, größere Baugebiet in Kühlungsborn-West erfolgte (vgl. Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung).

1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist seit 1998 wirksam und liegt mittlerweile in der Fassung der 9. Änderung vor.

Die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die der Bauleitplanung zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen dienen die digitale Topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis-DE/M-V 2026 sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am gültigen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 13. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der 9. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Raumordnung und Flächennutzungsplan

Die **übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen** für das Gebiet der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2016 und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR M-V) vom 22. August 2011 verankert. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm ist aus dem Jahr 2011 und wird derzeit neu aufgestellt und liegt als zweiter Entwurf (September 2025/Entwurfsänderung vom Juni 2026) vor. Auch das im Jahr 2020 fortgeschriebene Energiekapitel mit den Festlegungen zur Windenergienutzung wird aktuell nochmals neu gefasst.
In diesen Planwerken werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit knapp 8.900 Einwohner ist laut RREP als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt daher, neben der hervorgehobenen touristischen Bedeutung und der Funktion für die Versorgung des Umlandes, auch eine zentrale Funktion hinsichtlich der Wohnungsentwicklung. Zentrale Orte wie Kühlungsborn sind wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentren und sollen so entwickelt werden, dass sie räumliche Schwerpunkte der Wirtschaftsentwicklung und Siedlungstätigkeit bilden. Dadurch wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und eine Zersiedlung des ländlichen Raumes vermieden.
Im Vergleich zum ländlichen Raum verfügt der küstennahe Raum über eine höhere Bevölkerungsdichte und eine geringere Abwanderungsquote. Raumordnerisch zählt Kühlungsborn zu den Tourismusschwerpunkträumen der Ostseeküste. Die Tourismuswirtschaft verzeichnet anhaltende Wachstumsraten. Dies führt dazu, dass Kühlungsborn als Wohnstandort stark nachgefragt ist. Das attraktive Ostseebad ist auch ein beliebter Zuzugsort für Bürger aus anderen Bundesländern. Daneben ist der Eigenbedarf abzudecken, denn nach wie vor hält auch die Nachfrage von Kühlungsbornern an, die auch an Miet- oder Eigentumswohnungen interessiert sind.

Daher wird die Planung als mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar angesehen.

Das Stadtgebiet von Kühlungsborn, somit auch das Plangebiet, liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Ostseebad Kühlungsborn liegt in der wirksamen Fassung der 9. Änderung vor. Die Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landkreises Rostock vom 18.12.2025 erteilt, die Wirksamkeit wurde mit öffentlicher Bekanntmachung am 22.01.2026 erreicht.

Die 10. Änderung war im Zusammenhang mit einer Maßnahme des Zweckverbandes Kühlung an der Doberaner Straße vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2020 durch die Stadtvertreterversammlung gefasst und am 24.09.2020 bekannt gemacht. Das Verfahren wurde bisher nicht fortgeführt.

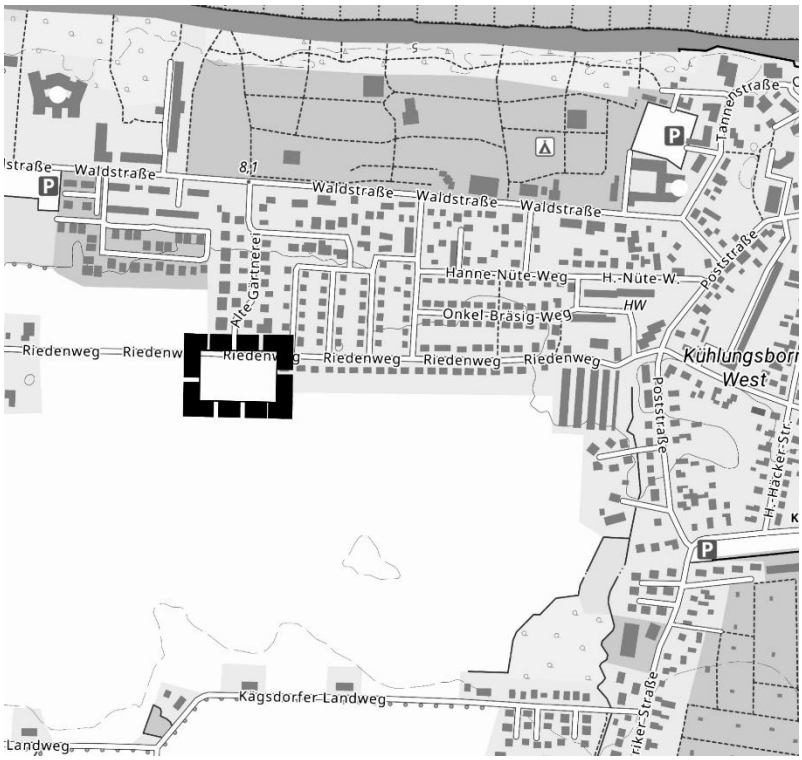
Die 11. Änderung bezieht sich auf Flächen am westlichen Ortsrand von Kühlungsborn-West, nördlich und südlich des Kägsdorfer Landweges, die durch die Stadt für die Stadtentwicklung erworben wurden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2025 durch die Stadtvertreterversammlung gefasst und am 24.07.2025 bekannt gemacht. Das Planungsziel besteht darin, die künftige Stadtentwicklung vorzubereiten. Es sollen in einem ersten Planungsabschnitt stadteigene Flächen für eine Entwicklung zu Wohnbauflächen unter Beachtung der raumordnerischen Ziele und der notwendigen Infrastruktur vorbereitet werden.

Die 12. Änderung betrifft eine Fläche am westlichen Ortseingang von Kühlungsborn zwischen der Reriker Straße und dem Grünen Weg, angrenzend an die Wohnsiedlung Schlehdornweg. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2025 durch die Stadtvertreterversammlung gefasst. Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ergänzender Infrastruktur.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Gesamtgröße von rund 0,8 ha bezieht sich auf Flächen in Kühlungsborn-West, am Riedenweg.

Er umfasst im Wesentlichen den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53.



Auszug aus der digitalen topographischen Karte mit Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, © GeoBasis-DE/M-V 2026

2.1 Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind innerhalb des Änderungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Darüber hinaus sind von Flächen mit Kenntnis/Vermutung von Bodendenkmalen der Kategorie 2 gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V gekennzeichnet.
Des Weiteren wird auf die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb (heute IV) hingewiesen.

2.2 Ziele der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 53 besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit vier Einzelhäusern, innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, zum dauerhaften Wohnen unter Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnungen zu schaffen. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen Grünflächen als „Hausgärten“ entwickelt werden.

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden daher **Wohnbauflächen** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und private **Grünflächen** mit der Zweckbestimmung „Abschirm-, Zäsurgrün, Hausgarten“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Im Bereich der 13. Änderung sind **Bodendenkmalbereiche** bekannt, die nachrichtlich in die Planzeichnung mit dem Symbol „D2“ gekennzeichnet sind.
Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.
Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der **Trinkwasserschutzzone** IV des Wasserschutzgebietes „Kühlungsborn“ (MV_WSG_1836_02, gemäß Beschluss 25/VIII-4/84 vom 14.11.1984). Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

2.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 0,8 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Bisherige Flächennutzungsplanung		**13. Änderung des Flächennutzungsplanes**	
Fläche für die Landwirtschaft	8.000 m²	Wohnbaufläche	4.400 m²
		Grünfläche	3.600 m²
Änderungsbereich	**8.00 m²**	**Änderungsbereich**	**8.000 m²**

2.4 Erschließung

Eine öffentliche Verkehrserschließung ist innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich. Die Grundstückserschließung erfolgt über die Herstellung neuer Grundstückszufahren mit Anbindung an den Riedenweg.

Die technische Erschließung mit den Medien kann durch die Anbindung an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz im Riedenweg gesichert werden.

Für das Plangebiet wurde ein Geotechnischer Bericht erarbeitet (Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock, 23.06.2026). Demnach ist der Standort für eine Versickerung von Niederschlagssammelwasser nicht geeignet.
Daher wurden Möglichkeiten der Regenwasser-Ableitung erörtert. Für einen Anschluss an die zentrale Regenwasserleitung im Riedenweg wird im weiteren Verfahren geprüft, ob eine zusätzliche Aufnahmekapazität besteht. Eine weitere Möglichkeit ist die Einleitung in den Graben südlich des Riedenweges, dessen Funktion ebenfalls geprüft werden soll. Eine dritte Möglichkeit ist die Anlage einer Versickerungsmulde südlich des Plangebietes.
Diese von der Stadt beauftragten Untersuchungen dienen dazu, eine zweckmäßige und kostensparende Zwischenlösung für das Plangebiet zu finden, die Bestand hat, bis der Masterplan für die große Baugebietsentwicklung in Kühlungsborn West vorliegt, der eine Gesamtlösung für Regenwasser beinhalten muss.
Zusätzlich muss aufgrund bestehender, winterlicher Stauwasserereignisse im östlichen Planbereich ein Drainage-Fangsammler südlich des Plangebietes errichtet werden, um das Wasser von den südlich gelegenen Ackerflächen abzufangen und zentral abzuleiten.

3. Immissionen

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage u.a. nach den auf das Planungsumfeld einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Betrachtungen zu Immissionsbelastungen gehen von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch die Planung verursacht werden. Die angrenzenden Straßen sind durch Anliegerverkehre gekennzeichnet, die abseits der Hauptverkehrsströme in Kühlungsborn liegen. Daher wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Plangebietes keine unzulässigen Beeinträchtigungen auftreten werden.

Mit der Planung werden zusätzliche Anliegerverkehre erzeugt, für die jedoch aufgrund der geringen Verkehrsbewegungen davon auszugehen ist, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen für die bestehenden Wohnnutzungen entstehen werden.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.
Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im Ortsrandbereich möglich.

4. Sonstiges

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Änderung bzw. die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht anzufertigen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.
Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit) mit ihren Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.
Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Änderung des Flächennutzungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von beabsichtigten Neuausweisungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Eine Behandlung der o.g. umweltrelevanten Belange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine vollständige Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung in diesem Fall auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da diese im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, kann auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden.

Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 53 „Riedenweg - Südwest“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn verwiesen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... Arndt, Bürgermeisterin