

Vorlagennummer: Wu 013/26
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/26 "Feriengebiet - Am Canower See"

Datum: 09.04.2026
Federführung: Sachgebiet Bauen und Objektverwaltung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Wustrow beschließt:

1. Dem Antrag der Für Freunde Immobilien GmbH, auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zuzustimmen und beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/26 „Feriengebiet - Am Canower See“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich. Er beläuft sich auf etwa ca. 3,7 ha und umfasst die Flurstücke 21/14, 11/11 sowie teilweise 14/13 der Flur 4 in der Gemarkung Canow.
2. Planungsziel ist es, die Anlage wieder einer geordneten Nutzung als Ferienpark mit Kurzzeitvermietung zuzuführen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

<i>Produkt / Sachkonto</i>	<i>Haushaltsjahr</i>	<i>Soll</i>	<i>Ist</i>
	2026		
<i>Bemerkungen:</i>			

Begründung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das in der Anlage dargestellte Plangebiet in der Gemarkung Canow, Flur 4, Flurstücke 21/14, 11/11 sowie teilweise 14/13 mit einer Größe von ca. 3,7 ha ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zwingend erforderlich. Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Wochenendhaussiedlung im Außenbereich einzuordnen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow wird das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und bildet somit weder die derzeitige Nutzung als Wochenendhausgebiet noch die angestrebte touristische Nutzung ab. Gleichzeitig fehlt es an einer verbindlichen bauplanungsrechtlichen Grundlage, die eine Nutzung der vorhandenen Bungalows für die Kurzzeitvermietung rechtssicher ermöglichen würde.

Ziel der Planung ist es, die Anlage wieder einer geordneten Nutzung als Ferienpark mit Kurzzeitvermietung zuzuführen. Dabei wird ein behutsamer Umgang mit dem Bestand angestrebt. Die vorhandenen Gebäude sollen unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte und nach aktuellem Stand der Technik modernisiert werden, ohne zusätzliche Flächenversiegelungen zu verursachen. Gleichzeitig ist vorgesehen, nicht genehmigte bauliche Anlagen zurückzubauen und die frei werdenden Flächen zu renaturieren, wodurch eine ökologische Aufwertung des Gebietes erreicht wird.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt als zweistufiges Verfahren. Parallel dazu ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen.

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, sämtliche im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere die Kosten für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans sowie die notwendigen Erschließungskosten. Die Kostenübernahme wird durch den Abschluss einer entsprechenden Kostenvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Wustrow (Entscheidung)	20.04.2026	Ö

Anlage/n

1 - 260331_Pra?sentation_Bu?rgermeister_Vorhaben Bungalowpark Canow_Kleinste Dateigro?Ùe (öffentlich)

2 - Geltungsbereich (öffentlich)

An aerial photograph showing a bungalow park situated on a peninsula. The park features several small, colorful houses with gabled roofs, surrounded by dense green trees. A dark lake is visible on the left side of the image, with a small dock extending into the water. To the right of the park, a paved road runs parallel to a large, open green field. The overall scene is bright and sunny, with clear shadows cast by the trees and buildings.

Entwicklung Bungalowpark Canow

INHALT

Vorstellung	1
Status Quo	3
Ausflug auf die Liegenschaft	4
Bisherige Arbeiten (Musterhäuser)	4
Eindrücke der Architektur- & Pflanzenwelt im Zielzustand	6
Erkenntnisse zum Bauplanungsrecht: Notwendigkeit eines Bebauungsplanverfahrens	7
Zielsetzungen	8
Nutzungskonzept & Umgang mit dem Bestand	8
Notwendige betriebsgebundene Nebengebäude zum Betreiben der Anlage	9
Lageplan mit Projektübersicht	10
Fragenrunde & Besprechung weiteres Vorgehen	11

WO STEHEN WIR?

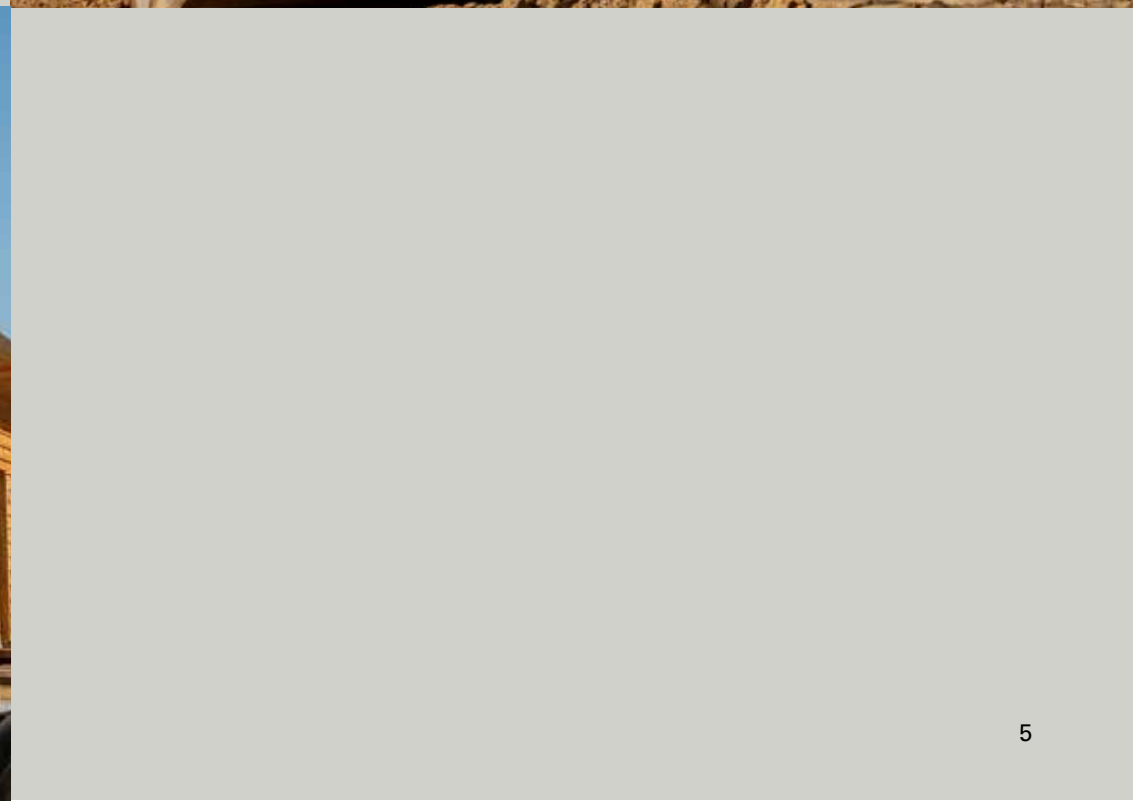
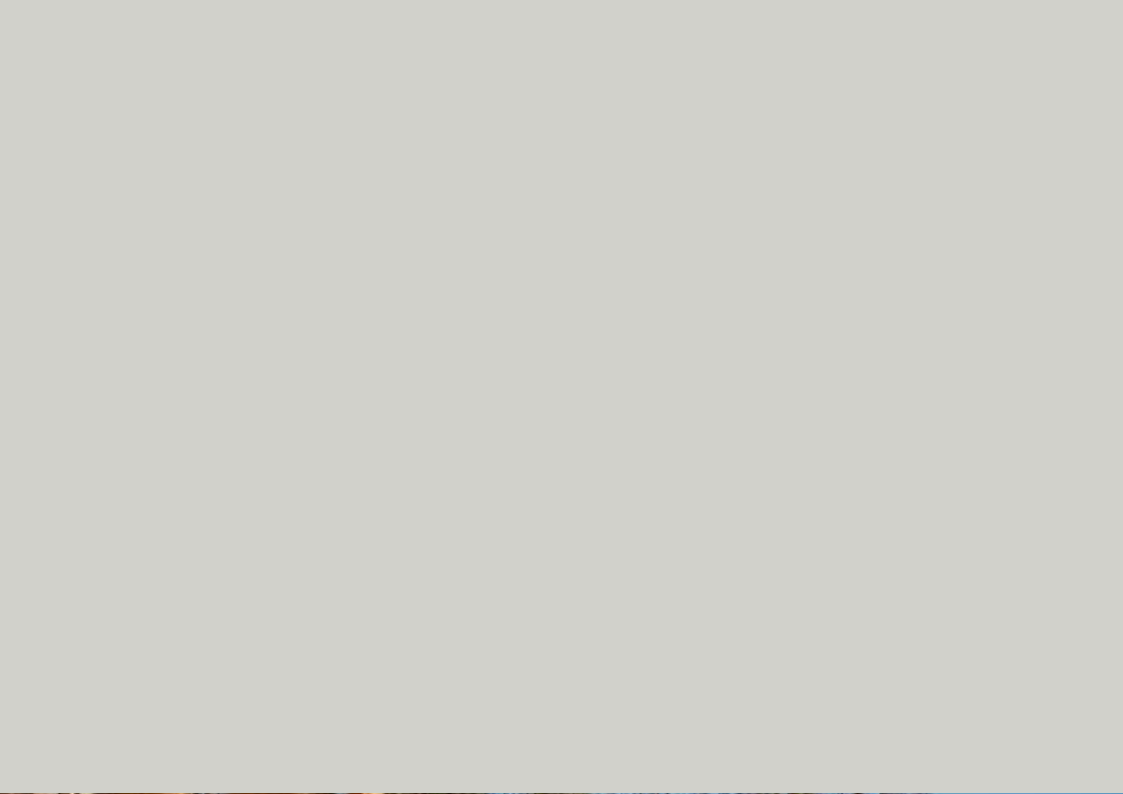
- + Bau einer ökologischen Pflanzenkläranlage in Abstimmung mit unterer Wasserbehörde zu 90% fertiggestellt
- + Genehmigung und Bau einer Uferbefestigung mit Schaffung von Lebensräumen für Wasserorganismen mit Fertigstellung bis zum Sommer 2026
- + Artenschutzfachbeitrag in Abst. mit uNatschB und regionalem Umweltplanungsbüro ab April 2026
- + Renovierungsarbeiten der ersten vier Gebäudeleerstände zu 90% fertiggestellt
- + Ertüchtigung der gesamten elektrischen Infrastruktur nach heutigem Stand der Technik in Abst. mit E.DIS



BISHERIGE ARBEITEN DURCH INSTANDHALTUNG/ -SETZUNG

- + Entrümpelung, Entsorgung von Sperrmüll
- + Abriss ausgewucherter Terrassenkonstruktionen und zahlreicher ungenehmigter Anbauten inkl. Entsorgung
- + Ersetzen von maroden Dachbalken und nasser Zwischendecken, sowie schimmelerzeugender Styropordämmungen durch ökologische Holzwolle
- + Ersetzen durchhängender Wellblechdächer in gleicher Form und Materialität
- + Sämtliche Maßnahmen nach Stand der Technik und mit ökologischen Baustoffen von regionalen Baustoffhändlern
- + Bevorzugen von lokalen Betrieben, wie z.B. Fensterbauer, GALA-Bauer und Baustoffhändler aus der Gemeinde





MATERIAL - & PFLANZENWELT IM ZIELZUSTAND



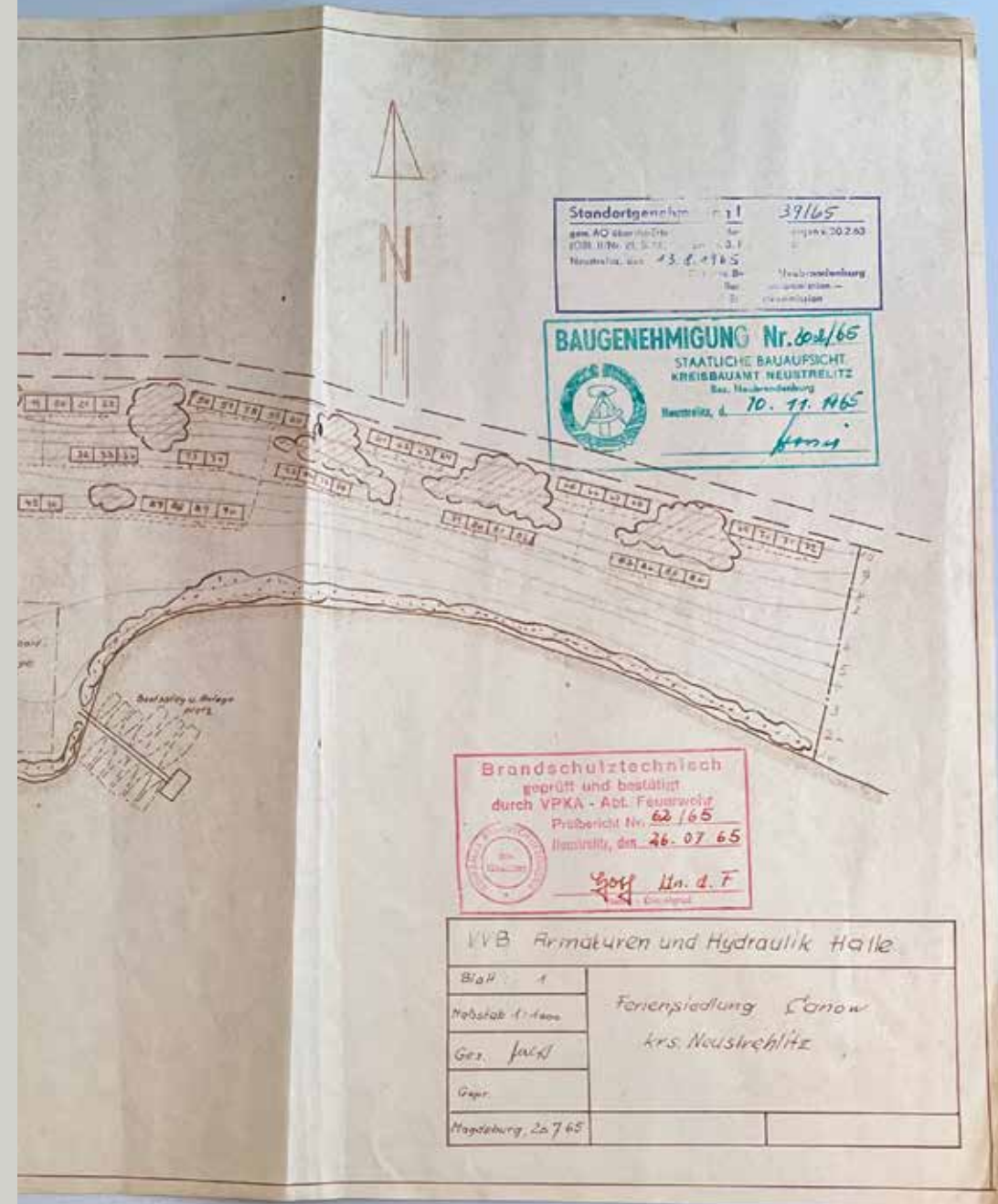
NOTWENDIGKEIT B-PLAN

Aus Sicht der Behörden

- + Aktuelle Einordnung als Wochenendhaussiedlung für Privatpersonen, die sich nach der Wende durch verschiedene Eigentümerwechsel verfestigt hat
- + Ziel, die Anlage wieder als Ferienpark zu betreiben
- + Dafür notwendig: Umnutzung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens

Aus Sicht der Eigentümer

- + Bungalows nicht neu vermietbar durch bauliche Mängel, Verfall und desolate Infrastruktur
- + Auflagen von Wasser- und Naturschutzbehörde zur Ertüchtigung der gesamten Abwasserentsorgung führten zu hohen Investitionen
- + Keine planungsrechtliche Klarheit und FNP auf Stand der 1950er Jahre
- + Projekt ohne gesichertes Planungsrecht für Ferienvermietung finanziell nicht tragbar



NUTZUNGSKONZEPT

- + Zurück zu der ursprünglich genehmigten Nutzung als Ferienanlage mit Kurzzeitvermietung zu Erholungszwecken
- + Fokus: Ruhiger Natururlaub für Familien, Paare & kleine Gruppen mit Möglichkeiten für Organisation einzelner kleiner Veranstaltungen, wie z.B. Retreats
- + Offen für Alle, Nutzung der Gemeinschaftshäuser durch die Gemeinde willkommen

UMGANG MIT BESTAND

- + Starke Orientierung an historischem Bestand und keine Neuversiegelung
- + Zeitgemäße Renovierung der Baukörper mit ökologischen Materialien und nach Stand der Technik
- + Rückbau zahlreicher informeller Anbauten, Terrassen & Gartenhäuser > Renaturierung
- + Pflanzung regionaler Arten mit Fokus auf Nahrung und Lebensraum für ansässige Vogel- und Insektenarten



NOTWENDIGKEIT VON NEBENGEBÄUDEN FÜR BETRIEB

Historie:

+ historisch gesehen gab es große Gemeinschaftshäuser, wie das Sanitärhaus und den Speise- und Festsaal mit einem gastronomischen Betrieb, sowie einen kleinen Kiosk

Zeitgemäße Übersetzung:

+ eigene Dusche auf dem Zimmer, statt Gemeinschaftsduschen (dadurch Wegfall von Sanitärhaus, aber weniger Wohnraum in Bungalows)

+ Gemeinschaftsküche zum Selbstversorgen, statt Speisesaal für Familien und Gruppen

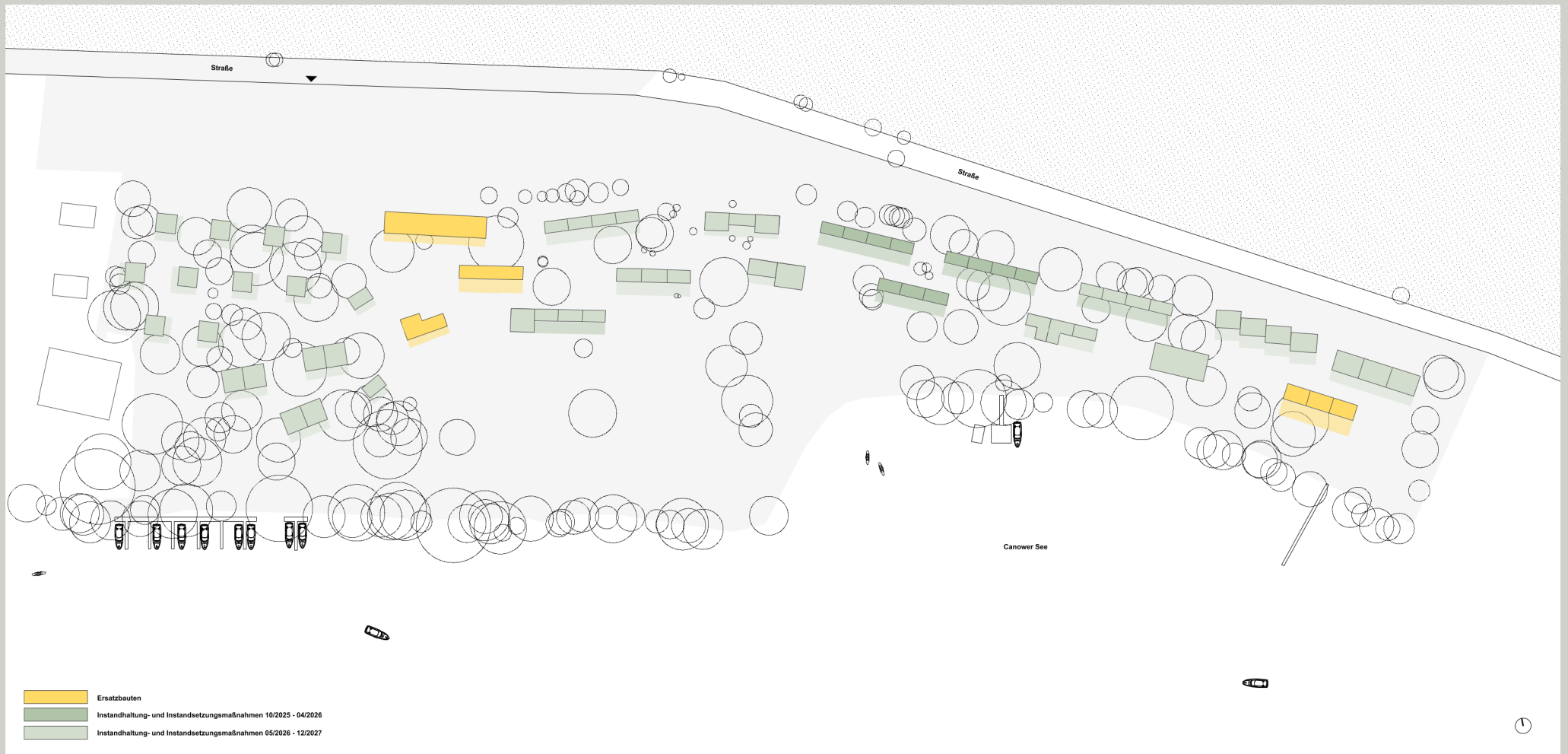
+ Räumlichkeiten für Erholung und Aktivitäten zur Freizeitgestaltung wie Lesen, Yoga, Meditation, Basteln, u.v.m.

+ Rezeption = notwendige Räumlichkeit zum Betrieb der Ferienbungalowanlage

+ Angebot verschiedener Bungalowgrößen für Paare, Familien und Alleinreisende



LAGEPLAN ZUR ÜBERSICHT DES GESAMTEN VORHABENS



FRAGEN & NÄCHSTE SCHRITTE

- + Was wären aus Ihrer Sicht die wichtigsten Voraussetzungen, damit die Gemeinde so ein Verfahren unterstützt?
- + Welche Schritte würden bei der Behördenbeteiligung durch die Amtsverwaltung übernommen werden?
- + Wären Textvorschläge für Beschlussvorlagen und Bekanntmachungen seitens des Planungsbüros zu liefern?
- + Nächste Schritte & Einladung nach Canow



