



Bauen im Wasser in Mecklenburg-Vorpommern

Leitfaden des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung

Herausgeber: Ministerium für Verkehr, Bau
und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
Schloßstraße 6-8, 19053 Schwerin
Tel.: 0385 588-0, Fax.: 0385 588-3982
<http://www.vm.mv-regierung.de>
E-Mail: oeffentlichkeitsarbeit@vm.mv-regierung.de

Schwerin im Juni 2007

Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Kandidaten oder Helfern während des Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Ausdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist auch die Weitergabe an Dritte zur Verwendung bei der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinahme des Herausgebers zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden kann. Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Informationen dem Empfänger zugegangen sind.

Inhalt:**Einleitung und Anwendungsbereich****I. Raumordnung**

1. Landesraumentwicklungsprogramm mit Karte: Ausschlussbereiche und besonders sensible Bereiche
2. Verfahrensablauf (mit Übersichtsschema raumordnerische Prüfung)

II. Bauleitplanung

1. Grundsätzliches
2. Fachplanungsvorbehalt
3. Inkommunalisierung
4. Planungserfordernis
5. Darstellungen im Flächennutzungsplan
6. Festsetzungen im Bebauungsplan
7. Fachrechtliche Anforderungen (Wasser-, Naturschutz-, Wasserverkehrsrecht)

III. Einzelvorhaben

1. Städtebaurechtliche Zulässigkeit
2. Bauordnungsrechtliche Anforderungen
3. Baugenehmigung
4. Sachliche und örtliche Zuständigkeit
5. Fachrechtliche Anforderungen

Einleitung

Mecklenburg-Vorpommern ist ein Land mit vielen einmalig schönen Binnen- und Küstengewässern. Damit sind sowohl die Binnengewässer wie Fließgewässer, Seen etc., als auch das Küstenmeer mit seinen Bodden, Haffen, Wieken und Sunden gemeint. Angesichts der hervorragenden naturräumlichen Ausstattung stellt dieses vorhandene Potenzial ein Alleinstellungsmerkmal für Mecklenburg-Vorpommern im Konzert der Bundesländer in Deutschland dar.

Bauen in diesem sensiblen Umfeld ist für alle Akteure eine besondere Herausforderung. Da der Tourismus ein wichtiges Standbein für Mecklenburg-Vorpommern ist, möchte das Land sein Alleinstellungsmerkmal nicht verlieren. Doch auch wirtschaftliche Chancen des Bauens im Wasser sollen optimal genutzt werden - bei gleichzeitiger und größtmöglicher Schonung des Natur- und Wasserhaushaltes sowie des Landschafts- und Ortsbilds. Bauen im Wasser wird dabei in letzter Zeit im verstärkten Maße nachgefragt. Dieses hat die betroffenen Ressorts, das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung, das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus und das Innenministerium dazu veranlasst, offene Fragen sowohl unter planerisch-strategischen Gesichtspunkten, als auch unter rechtlichen Gesichtspunkten umfassend zu prüfen und einer Klärung zuzuführen. Das Ergebnis dieses intensiv geführten Austausches mit wissenschaftlicher Begleitung ist in diesem Leitfaden niedergelegt.

Anwendungsbereich

Bauen im Wasser bezieht sich dabei auf die heute gängigen Formen von Hausbooten, schwimmenden Häusern und Stelzenhäusern. Abgesehen von Stelzenhäusern ist die Besonderheit, dass die Häuser schwimmen, häufig mit relativ geringem Aufwand den Ort verändern können, aber dennoch städtebauliche Wirkung entfalten. Es geht also um für den Aufenthalt von Menschen geeignete Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden und nicht den Charakter eines Schiffes oder anderer schwimmender Anlagen im Hafen haben (vergleichbar etwa einem auf einem Campingplatz stehenden Wohnwagen). Regelungsgegenstand sind also Bauvorhaben im Wasser als schwimmende, an einem Standort fest verankerte oder auf Stelzen bzw. Pfählen stehende Häuser.

Der Leitfaden ist nach einem leicht nachvollziehbaren System aufgebaut:

Zunächst wird ein neues Prüfungsschema dargestellt, nach welchem der Ort für das Bauen im Wasser raumordnerisch kategorisiert wird. Kommt man bei diesem Prüfungsverfahren zu einem positiven Ergebnis, also der Möglichkeit der Machbarkeit, sind weitere nachfolgende Verfahren zu beachten. Dabei werden die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die von Bedeutung sind, vorgestellt und abschließend das sonstige Fachrecht, also das Wasser-, Wasserverkehrs- sowie das Naturschutzrecht, erläutert. Adressaten dieses Leitfadens sind Behörden und Gemeinden dieses Landes sowie Investoren und Bürger.

I. Raumordnung

Angesichts des sich entwickelnden Ansiedlungsdrucks für Häuser im Wasser durch potenzielle Investoren und Hersteller von schwimmenden Häusern auf der einen Seite und der hohen Sensibilität der Uferzonen auf der anderen Seite ist eine landesplanerische Steuerung dieser Vorhaben erforderlich. Im Einzelnen ergibt sich das wie folgt:

1. Landesraumentwicklungsprogramm

Vor der Planung oder Genehmigung der oben definierten baulichen Anlagen ist in der Regel wegen der besonderen Sensibilität die Raumrelevanz zu klären und entsprechend zu beurteilen¹.

Zur Raumrelevanz bestimmt Programmsatz 4.1.9 des Landesraumentwicklungsprogramms (vom 30.05.2005, GVOBl. M-V S. 308; AmtsBl. M-V S. 797):

„Bau- und Siedlungsflächen auf dem Wasser sind nur in begründeten Ausnahmen, nach Prüfung ihrer Raumverträglichkeit, insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen, naturschutzfachlichen und erschließungstechnischen Auswirkungen sowie der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Hochwasser- und Küstenschutz, zulässig“.

In der Begründung zu diesem Programmsatz im Landesraumentwicklungsprogramm wird ausgeführt, dass die Innen- vor der Außenentwicklung bevorzugt wird, und analog dem Gebot, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, auch mit den Wasserflächen sensibel umzugehen ist und die Landschaftszersiedlung gering gehalten werden soll. Deshalb soll das Bauen im Wasser nach Prüfung der Raumverträglichkeit auf begründete Ausnahmefälle beschränkt bleiben. Zur Untersetzung des Landesraumentwicklungsprogramms sind drei Gebietskategorien erarbeitet worden:

¹ Der Sonderfall eines regelmäßig nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Einzelbauvorhabens wird unter III 1.3 beschrieben.

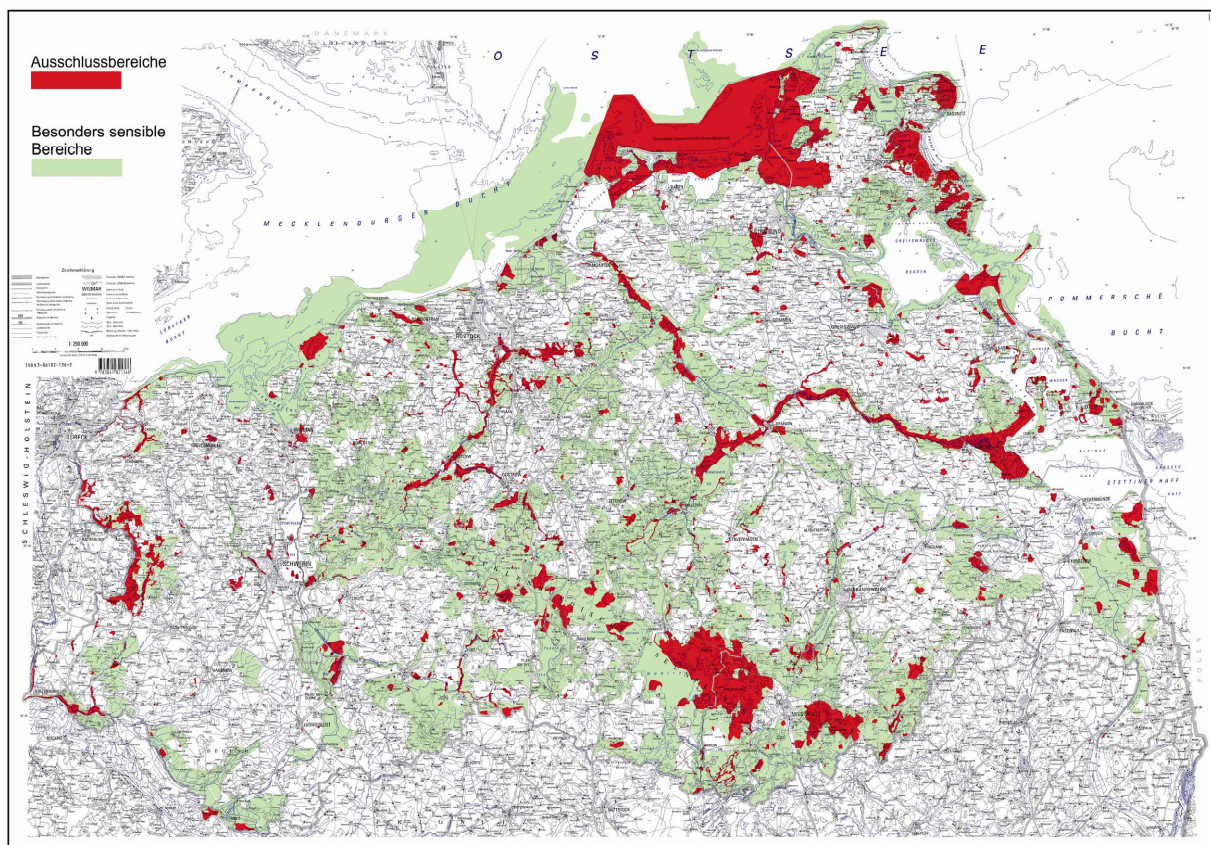
- Ausschlussbereiche,
- besonders sensible Bereiche und
- sonstige Bereiche.

Ausschlussbereiche sind solche, die im Landesraumentwicklungsprogramm (und zukünftig auch in den regionalen Raumentwicklungsprogrammen) als Vorranggebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege ausgewiesen worden sind und die Bereiche, die engere Trinkwasserschutzzonen (TWZ 2) darstellen.

Besonders sensible Bereiche sind solche, die in Räumen mit einem sehr hohen Landschaftsbildpotenzial liegen, naturnahe Seen und Fließgewässer sowie unzerschnittene Landschaftsräume (gem. gutachtlichem Landschaftsprogramm). Beim Küstenmeer sind dies naturnahe Küstenabschnitte und Küstengewässer mit einer ungestörten Naturentwicklung (gem. gutachtlichem Landschaftsprogramm).

Sonstige Bereiche sind diejenigen, die nach den beiden anderen Kategorien nicht erfasst sind. Eine entsprechende geografische Zuordnung ergibt sich aus der folgenden Übersichtskarte:

Ausschlussbereiche² und besonders sensible Bereiche



² In der Abbildung sind die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege der RROP nicht dargestellt, sie zählen jedoch bis zur Neuaufstellung der RREP ebenfalls zu den Ausschlussbereichen.

2. Verfahrensablauf

Entsprechend der Festlegungen im Landesraumentwicklungsprogramm gilt als generelle Voraussetzung für Bauvorhaben im Wasser, dass sie nur dann raumverträglich sein können, wenn sie touristischen Zwecken dienen und sich in vorhandenen, vor Wind und Wetter künstlich oder entsprechend natürlich geschützten Bereichen oder in einem mit dem Projekt geplanten derartigen Bereich befinden (Mindestanforderung). Handelt es sich um ein derartiges Vorhaben, so ist eine Planungsanzeige bei der obersten Landesplanungsbehörde zu stellen. Diese prüft zunächst, ob der Standort innerhalb eines Ausschlussbereiches liegt. Sofern dies der Fall ist, ist das Bauvorhaben unzulässig.

Ergibt die Prüfung, dass es sich um einen besonders sensiblen Bereich handelt, findet eine Einzelfallprüfung durch die Landesplanungsbehörde nach den nachstehend aufgeführten Kriterien statt. In dieser wird die Landesplanungsbehörde die Raumverträglichkeit (ggf. unter Einbeziehung relevanter Betroffener) prüfen; dazu kann sie ein Raumordnungsverfahren durchführen.

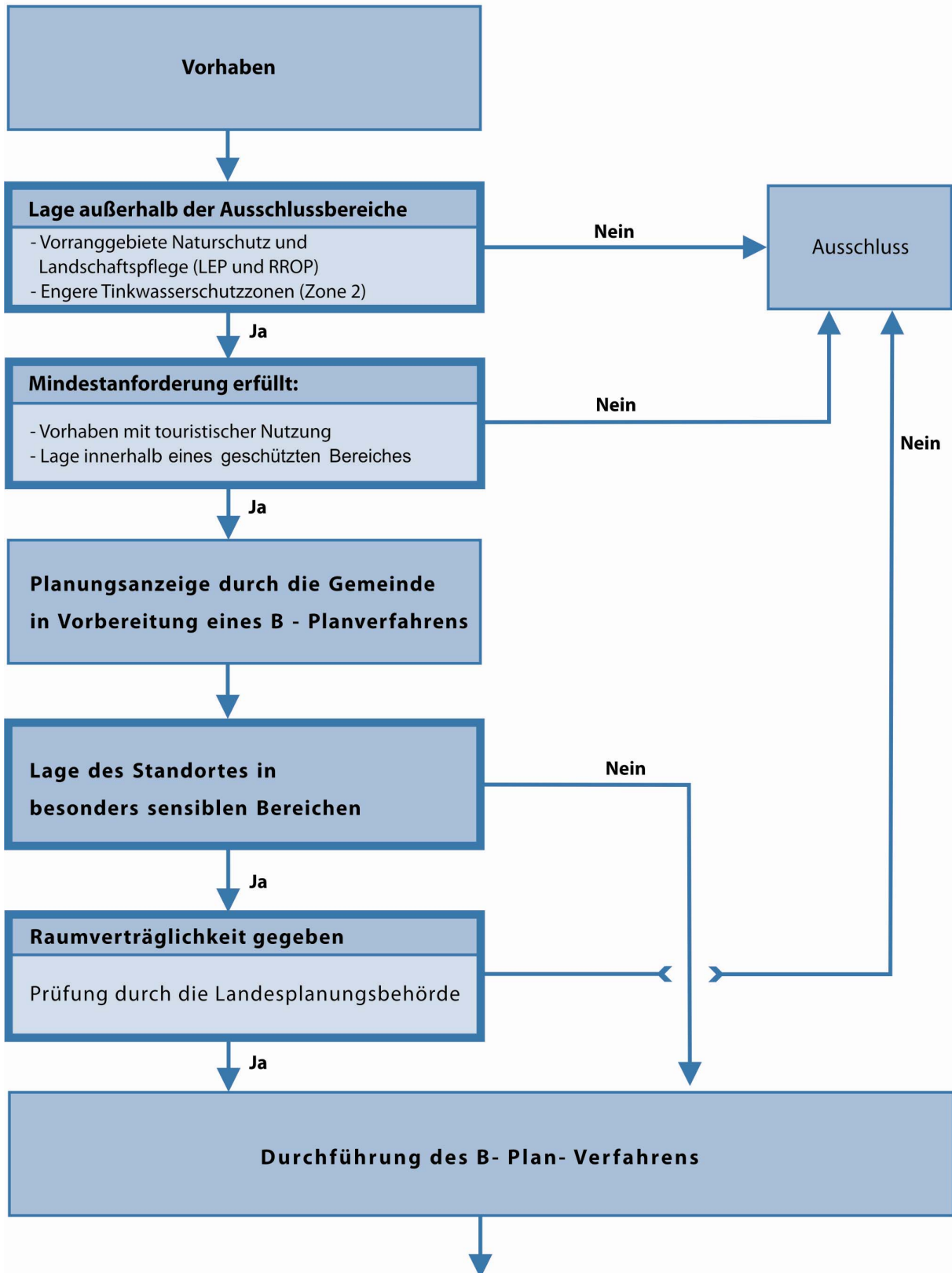
Bei der Prüfung der Raumverträglichkeit sind insbesondere folgende vier Kriterien zu berücksichtigen:

- Standort im direkten baulichen Zusammenhang mit dem Ort oder Ortsteil und Anpassung der städtebaulichen und architektonischen Ausformung des Vorhabens an das Orts- und Landschaftsbild sowie unter Beachtung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte (1)
- Vereinbarkeit mit Naturschutz und Landschaftspflege (2)
- Vereinbarkeit mit Gewässer-, Küsten-, Hochwasser-, und Trinkwasserschutz (3)
- Vereinbarkeit mit Belangen von Erholung und Tourismus (4).

Bei einer Lage des Vorhabens außerhalb der sensiblen Bereiche wird die Prüfung von der Gemeinde im Rahmen der Flächennutzungs- und der Bebauungsplanungen nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Daraus ergibt sich folgendes Ablaufschema:

Übersichtsschema zur raumplanerischen Prüfung



Zusammenfassend folgt daraus, dass ein Vorhaben dann erfolgreich weiterverfolgt werden kann, wenn es nicht in einem Ausschlussbereich liegt, sondern in einem besonders sensiblen Bereich und nach Prüfung durch die Landesplanungsbehörde als raumverträglich befürwortet worden ist oder wenn es weder in einem Ausschlussbereich noch in einem besonders sensiblen Bereich liegt, dann nach einer Prüfung durch die Gemeinde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

II. Bauleitplanung

1. Grundsätzliches

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Häusern im Wasser als Einzelvorhaben ist i. d. R. nach den §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht gegeben. Deshalb wird ein Bauleitplanverfahren erforderlich sein, um die Ansiedlung derartiger Anlagen auf örtlicher Ebene sinnvoll zu steuern und Konflikte zu bewältigen.

Eine Standortentscheidung erfolgt durch die Gemeinde im Flächennutzungsplan und mit Festsetzungen im Bebauungsplan. Welche Besonderheiten in der Planung zu berücksichtigen sind und welches Fachrecht zu beachten ist, wird nachfolgend ausgeführt. Fragen der Bauleitplanung werden nur insoweit dargestellt, als sie Besonderheiten bezüglich des hier behandelten Themas aufweisen.

2. Fachplanungsvorbehalt

§ 38 BauGB räumt der Fachplanung Vorrang gegenüber der Bauleitplanung ein, wodurch die Planungshoheit der Gemeinde eingeschränkt wird.

Vorhaben in Häfen sind nur auf der Grundlage einer entsprechenden hafenbehördlichen Entscheidung möglich.

Die Einschränkung der Planungshoheit bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde ein Bauleitplanverfahren solange nicht beginnen darf, wie die zu beplanende Fläche noch gewidmet ist. Vielmehr kann sie, wenn mit hinreichender Sicherheit feststeht, dass die besondere wasserverkehrsrechtliche Zweckbestimmung aufgehoben wird, eine Bauleitplanung einleiten. Der Satzungsbeschluss darf jedoch erst erfolgen, wenn die Rechtswirkungen der Widmung beendet sind bzw. die Entwidmung unmittelbar bevorsteht. Die Bekanntmachung darf in jedem Fall aber erst nach der Entwidmung erfolgen.

In Bundeswasserstraßen ist die Errichtung von Häusern grundsätzlich möglich; sie sind der gemeindlichen Bauleitplanung nicht völlig entzogen. Sofern die Planung in Küstengewässern erfolgen soll, ist nicht nur deren Inkommunalisierung Voraussetzung für eine Bauleitplanung, sondern für die im Bundeseigentum befindlichen Bundeswasserstraßen (Seewasserstraßen) muss die Verfügungsberechtigung durch Pachtvertrag oder Übertragung des Nutzungsrechtes erlangt werden.

Darüber hinaus muss bei der Planung in Bundeswasserstraßen beachtet werden, dass sich aus den §§ 12 bis 14 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) die fachplanerische Zuständigkeit des Bundes für den Ausbau und den Neubau als Verkehrsweg und die Bestimmung der Linienführung ergibt. § 13 Abs. 3 Satz 1 WaStrG legt fest, dass die Bundesplanung Vorrang vor der Ortsplanung hat. Insofern gilt auch hier, dass derartige Flächen der Bauleitplanung entzogen sind, soweit diese mit der fachplanerischen Entscheidung nicht vereinbar sind (Weiteres sh. unter II 7.3).

3. Inkommunalisierung

Küstengewässer sind keiner Gemeinde territorial zugeordnet. Gemeindefreie Gebiete sind der Bauleitplanung nicht zugänglich. Eine bauleitplanerische Steuerung auf gemeindefreien Wasserflächen setzt deshalb deren Eingemeindung (Inkommunalisierung) voraus. Die rechtlichen Anforderungen ergeben sich aus § 11 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern. Das Verfahren zur Eingemeindung von Seewasserstraßen ist in dem Erlass des Innenministeriums „Inkommunalisierung gemeindefreier Wasserflächen in Seewasserstraßen“ vom 09. Juli 1997 (AmtsBl. M-V S. 772) geregelt.

Die Inkommunalisierung muss von Gründen des öffentlichen Wohls getragen sein. Diese könnten bei Tourismusprojekten darin gesehen werden, dass in der Gemeinde eine spürbare Verbesserung der Arbeitsplatzsituation zu erwarten oder eine flächenmäßige Konzentration von Häusern im Wasser aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich ist.

Diejenigen Aspekte, die für die Beurteilung des Planungserfordernisses nach § 1 Abs. 3 BauGB maßgeblich sind, sind auch für die Notwendigkeit der Inkommunalisierung entscheidungserheblich. Die Inkommunalisierung wird nur dann vorgenommen, wenn für das geplante Vorhaben ein Raumordnungsverfahren positiv abgeschlossen wurde bzw. wenn eine positive landesplanerische Stellungnahme vorliegt und sie dem öffentlichen Wohl entspricht.

Binnengewässer sind in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend Bestandteil eines Gemeindegebietes. Eine Inkommunalisierung ist somit nicht erforderlich.

4. Planungserfordernis

Ein gewichtiger städtebaulicher Grund, der eine Bauleitplanung erforderlich macht, kann z. B. das öffentliche Interesse sein, den Tourismus im Gemeindegebiet zu entwickeln. Die Gemeinde soll dabei nach erfolgter Alternativenprüfung den Standort wählen, der sich am Ortsbild und der bestehenden touristischen Infrastruktur orientiert.

Sofern die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde die Ansiedlung von Häusern im Wasser vorsehen, wird sich ein Planungserfordernis auch deshalb ergeben, weil die Ansiedlung eine Konfliktlage mit hoher Intensität für die berührten öffentlichen und privaten Belange auslöst. Das daraus folgende Koordinierungsbedürfnis erfordert einen planerischen Ausgleich, der nur Gegenstand einer abwägenden Entscheidung sein kann und deshalb nur in einem Bauleitplanverfahren möglich ist. Planerisches Vorgehen ist daher vernünftigerweise geboten, weil anderenfalls eine nachhaltige Entwicklung des Gemeindegebiets nicht sichergestellt werden kann.

Ein gewisser Nutzungsdruck zur Errichtung solcher baulichen Anlagen wird vorausgesetzt. Es müssen nachvollziehbare Anhaltspunkte dafür bestehen, dass infolge steigender Nachfrage innerhalb der nächsten Jahre entsprechende städtebauliche Konflikte um die gemeindlichen Wasserflächen auftreten werden.

5. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Für die Darstellung von Standorten für Häuser im Wasser kommen grundsätzlich Bauflächen oder Baugebiete im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Betracht. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dürfte es geboten sein, bereits im Flächennutzungsplan Baugebiete z. B. als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser im Wasser“ darzustellen.

Aus der Sensibilität der Standorte ergeben sich erhebliche Nutzungskonflikte, die bereits auf dieser Planungsebene zu lösen sind. Für die Beurteilung der berührten öffentlichen Belange ist daher die Angabe der konkreten Nutzung von erheblicher Bedeutung. Es liegt im Interesse der Gemeinde, zur Vermeidung späterer Konfliktsituationen durch die Darstellung von Sondergebieten im Flächennutzungsplan frühzeitig Klarheit über ihre Planungsabsichten zu schaffen.

Ferner empfiehlt es sich, Darstellungen zum allgemeinen Maß der baulichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufzunehmen. Hierfür kommt nach § 16 Abs. 1 BauNVO die Festlegung der Höhe der geplanten baulichen Anlagen, gemessen von der Wasseroberfläche, in Betracht. Auf diese Weise erfolgt bereits auf Flächennutzungsplanebene die erforderliche Auseinandersetzung mit der Minimierung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Wird aufgrund der Standortbesonderheiten eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen, ist diese Fläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit dem Planzeichen Nr. 15.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV 90) zu kennzeichnen. Sinn dieser Kennzeichnungspflicht ist es, darauf hinzuweisen, dass im nachfolgenden Bebauungsplan besonders das Problem der Abwasserentsorgung zu beachten ist. Je nach Größenordnung der geplanten Baufläche ist die Aufnahme der Darstellung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu prüfen.

Bei der Darstellung einer Baufläche für Häuser im Wasser sind die damit im Zusammenhang stehenden Nutzungsansprüche an Land ebenfalls darzustellen (z. B. öffentliche Parkfläche oder Stellplätze).

6. Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen entscheiden abschließend über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Häusern im Wasser.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte nicht nur die in Anspruch genommene Wasserfläche, sondern auch die mit der geplanten Nutzung im Zusammenhang stehende Fläche an Land beinhalten. Das betrifft hauptsächlich Flächen für Zufahrtswege, Parkflächen, Stellplätze, Flächen für die Abfallentsorgung und ggf. Flächen für den Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB.

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauNVO z. B. ein Sondergebiet „Ferienhäuser im Wasser“ festzusetzen. Im Interesse des Bestimmtheitsgebotes, zur zweifelsfreien Ermittlung des Eingriffs und nicht zuletzt zur Verdeutlichung der Besonderheit dieser städtebaulichen Planung - Bauen im Wasser - wird die Festsetzung eines Sondergebietes nur für den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen empfohlen.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Von der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird jedoch auf Grund der Schwierigkeit, eine quantifizierbare Größe des Baugrundstücks zu bestimmen, abgeraten. Damit verbleibt die Festsetzung der Grundfläche. Bei der Festlegung der Größe der Grundfläche sind insbesondere die landschaftlichen Gegebenheiten sowie die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung an Land zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbe-

sondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Letzteres dürfte bei der Errichtung von Häusern im Wasser in aller Regel der Fall sein. Zwar ist eine Angabe der zulässigen Vollgeschosse durchaus möglich; zu empfehlen ist jedoch vorrangig die Festsetzung der zulässigen Höhe der Häuser, um etwaige Dachaufbauten etc. zu erfassen, die das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigen können.

Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist gem. § 18 Abs.1 BauNVO der Bezugspunkt ausdrücklich zu bestimmen. Als unterer Bezugspunkt eignet sich die Wasseroberfläche.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gestattet ferner, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen können nach § 23 Abs.1 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Die Festsetzung einer Baulinie ist auf Grund des besonderen Planinhaltes jedoch meist ungeeignet. Die Bereiche des Gewässers, die nicht überbaut werden sollen, sind als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festzusetzen.

Die Festlegung von Verkehrsflächen i.S.v. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB ist einerseits dergestalt vorstellbar, dass landseitige Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und dort z. B. Zufahrtswege und Stellplätze festgesetzt werden. Andererseits können im Wasser Flächen für die Errichtung von Stegen, Brücken und Pontons als Verkehrsflächen ausgewiesen werden, wenn diese der Zufahrt bzw. dem Zugang zu den Häusern dienen sollen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass das Abstellen von Fahrzeugen ausschließlich auf dem Land erfolgen sollte.

Zur Gewährleistung einer gelungenen äußeren Gestalt der geplanten Häuser können örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Städtebauprojekte im Wasser werden häufig gemeinsam mit Investoren, die die Planungskosten übernehmen, vorbereitet. Dies kann entweder durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB geschehen. Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Verfügungsbereitschaft über die beplante Fläche kommen abhängig vom Rechtsstatus der Wasserfläche Eigentum, Erbbaupacht oder ein entsprechender Pachtvertrag über eine realistische Lebensspanne der Baulichkeiten in Frage.

7. Fachrechtliche Anforderungen

Bei der Ansiedlung von Häusern im Wasser sind nachfolgend beschriebene fachrechtliche Anforderungen zu beachten. Im Bauleitplanverfahren muss durch die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erklärt werden, ob die Genehmigung oder das Einvernehmen zu den Einzelvorhaben gemäß nachfolgender Vorschriften erteilt werden wird. Deshalb sollten Gemeinden, die Häuser im Wasser planen wollen, frühzeitig die zuständigen Behörden über ihre Planungsabsichten unterrichten. So können die von der Planung besonders berührten Belange und Genehmigungsvorbehalte rechtzeitig ermittelt werden.

Fachrechtliche Genehmigungsvorbehalte können nicht im Wege der Abwägung in einem Bauleitplanverfahren überwunden werden.

7.1 Wasserrecht

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Ist ein Bebauungsplangebiet nicht für den Anschluss an die zentrale Entwässerung vorgesehen und kann das Einleiten von Stoffen (z. B. von Abwässern) nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, ist bei der zuständigen Wasserbehörde rechtzeitig in Erfahrung zu bringen, ob für das Einzelvorhaben eine Erlaubnis nach § 7a WHG in Aussicht gestellt wird.

Des Weiteren ist zu beachten, dass mit dem Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 erstmals ein Verbot für die Planung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten gesetzlich verankert worden ist. Die zuständige Behörde kann zwar gemäß § 31b Abs. 4 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die dort genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind. Es ist aber davon auszugehen, dass diese Voraussetzungen bei Häusern im Wasser nicht vorliegen.

- Landeswassergesetz (LWaG M-V)

- § 82 LWaG M-V - Bauliche Anlagen

Nach § 82 Abs. 1 LWaG M-V ist die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier Anlagen an, in, über und unter oberirdischen Gewässern rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Wasserrechtlich zulassungsfreie Anlagen sind z. B. Stege, Schiffsanlegestellen, Bootsliegeplätze, Bootshäuser und auch Häuser im Wasser. Die Anzeigepflicht gilt jedoch nach Absatz 2 nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande gekommen ist, errichtet oder wesentlich geändert werden. Es bedarf daher der abschließenden Klärung der fachrechtlichen Anforderungen wie Vereinbarkeit mit der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie und etwaiger Genehmigungsvorbehalte auf der Bebauungsplanebene.

- § 89 LWaG M-V - Anlagen an der Küste

Nach § 89 LWaG M-V ist die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich bei der Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Nach Absatz 4 i. V. m. § 82 Abs. 2 LWaG M-V ist eine Anzeige für bauliche Anlagen nicht erforderlich, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande gekommen ist. Die wasserrechtlichen Belange sind daher abschließend im Bebauungsplanverfahren zu klären.

- § 136 LWaG M-V - Schutzgebiete und Schutzstreifen

Die auf der Grundlage des DDR-Wasserrechts sowie nach früheren wasserrechtlichen Vorschriften festgelegten Schutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiete und Trinkwasservorbehaltsgelände, Uferstreifen, Hochwassergebiete, Deichschutzstreifen, Küstenschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgelände) einschließlich der Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen bleiben bestehen. Sofern es sich nicht um ein Ausschlussgebiet handelt, muss bereits im Bauleitplanverfahren geklärt werden, ob die zuständige Wasserbehörde für das Einzelvorhaben das Einvernehmen zu einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen erteilen wird.

7.2 Naturschutzrecht

- § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) - Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Für Gewässer I. Ordnung, Seen und Teiche mit einer Größe von einem Hektar und mehr sowie Küstengewässer gilt gemäß § 19 Abs. 1 LNatG M-V im 100- bzw. 200-Meter-Gewässerschutzstreifen grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen hiervon können nach Absatz 3 Nr. 4 i.V.m. § 65b LNatG M-V für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zugelassen werden. Die Entscheidung darüber trifft die zuständige Naturschutzbehörde. Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens muss somit die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung (Naturschutzgenehmigung) im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren in Aussicht gestellt werden. Im Bebauungsplanverfahren muss die Ausnahmegenehmigung (Naturschutzgenehmigung) der zuständigen Naturschutzbehörde vorliegen. Bei der Überplanung bestehender öffentlicher Häfen ist eine Ausnahmegenehmigung (Naturschutzgenehmigung) insoweit denkbar, weil dort die Naturschutzbelange nicht das gleiche Gewicht wie auf naturnahen und unverbauten Wasserflächen haben.

- §§ 14, 15 LNatG M-V - Eingriff/ Ausgleich

Die Errichtung von Häusern im Wasser in Küsten- und Gewässerschutzstreifen ist nach § 14 LNatG M-V immer als Eingriff zu werten. Neben einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit dem Eingriff i. d. R. auch eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes z. B. durch die Störung der Fauna, insbesondere im Wasser/Land-Übergangsbereich, verbunden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich der vorgenannten Beeinträchtigungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Über Art und Umfang des Ausgleichs entscheidet die Gemeinde im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Ein Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d. h. eine landschaftsgerechte Wiederherstellung am Eingriffsort, ist praktisch nicht möglich, da das Landschaftsbild nur durch das Entfernen der Häuser wiederhergestellt werden könnte. Auch eine Neugestaltung des Landschaftsbildes ist praktisch nicht durchführbar. Der erforderliche Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB als Flächen oder Maßnahmen wird nicht auf der Wasseroberfläche ausführbar sein. Als Maßnahmen kommen daher der Rückbau von störenden Altanlagen oder die Wiederherstellung natürlicher Überflutungsräume sowie Maßnahmen zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie in Betracht.

- § 20 LNatG M-V - Gesetzlicher Biotopschutz

Neben den o. g. Regelungen zum Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen ist der gesetzliche Biotopschutz gemäß § 20 LNatG M-V zu beachten. Danach sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigung der im Gesetz genannten Biotope führen können, unzulässig. Insbesondere können in Mecklenburg-Vorpommern Boddengewässer mit Verlandungsbereichen nach § 20 Abs. 1 Nr. 5 LNatG M-V betroffen sein. An Binnengewässern sind naturnahe und unverbauter Bach- und Flussabschnitte, Altwässer und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation sowie Verlandungsbereiche stehender Gewässer nach Maßgabe des § 20 Abs. 1 Nr. 2 LNatG M-V gesetzlich geschützt.

Ist auf Flächennutzungsplanebene die Beeinträchtigung eines Biotops erkennbar, muss bereits hier bei der unteren Naturschutzbehörde geklärt werden, ob im Bebauungsplanverfahren eine Ausnahme gemäß §§ 20 Abs. 3 i.V.m. 65b LNatG M-V erteilt werden wird. Im Bebauungsplanverfahren muss sodann die Ausnahmegenehmigung (Naturschutzgenehmigung) vorliegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung des Biotops ausgeglichen werden kann oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist. Eine Ausnahme ist gemäß § 20 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 LNatG M-

V grundsätzlich zuzulassen, wenn ein Bebauungsplan aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden soll und nach dessen Bekanntmachung ein Biotop oder Geotop entstanden ist.

- Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

In Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Biosphärenreservaten und Nationalparks besteht ein allgemeines Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen. Es ist zu beachten, dass Bauleitpläne gemäß §§ 6 Abs. 2 und 10 Abs. 2 BauGB nicht gegen zwingende Rechtsätze verstoßen dürfen. Solange eine naturschutzrechtliche Schutzgebietsverordnung besteht, ist die Gemeinde gehindert, für dieselben Flächen Darstellungen im Flächennutzungsplan vorzunehmen oder Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, die dem Schutzzweck der jeweiligen Verordnung widersprechen. Eine die Bebauung vorbereitende Planung wird nur dann erfolgreich sein, wenn für den betreffenden Bereich des Landschaftsschutzgebietes die Schutzgebietsverordnung gemäß § 23 Abs. 1 LNatG M-V aufgehoben ist.

Ein Bebauungsplan wird im Regelfall aufgrund des Geltungsbereiches und der zugelassenen Bebauung nicht befreiungsfähig sein. Eine Befreiung nach §§ 66 Abs. 2, 65 b LNatG M-V kann nur für Einzelfälle zugelassen werden, die den Bestand der Verordnung nicht berühren.

- Natura 2000-Gebiete

Sofern bei der Planung von Häusern im Wasser zu erwarten ist, dass ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet (Natura 2000-Gebiete) erheblich beeinträchtigt werden kann, ist im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die Verpflichtung zur Prüfung der Verträglichkeit ergibt sich aus den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b und 1a Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 35 Satz 2 und 34 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 bis 5 BNatSchG.

Ergibt die Verträglichkeitsprüfung, dass aufgrund der Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines Natura 2000-Gebietes eintreten können, ist der Bauleitplan unzulässig, soweit nicht eine Ausnahme nach § 34 Abs. 3 bis 5 BNatSchG im Bauleitplanverfahren erteilt werden kann. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, keine zumutbaren Alternativen, Kohärenzmaßnahmen) für Häuser im Wasser nicht vorliegen.

Im Einzelnen wird insoweit auf die Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG M-V und der §§ 32 bis 38 des BNatSchG in Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 2002 (AmtsBl. M-V S.965), zuletzt geändert durch den Ersten Erlass vom 31. August 2004 (AmtsBl. M-V S. 95), verwiesen.

7.3 Wasserverkehrsrecht

Im Bereich der Bundeswasserstraßen (Binnen- und Seewasserstraßen) gilt das Wasserstraßengesetz des Bundes (WaStrG). Auf den Gewässern des Landes, die keine Bundeswasserstraßen sind, gilt das Wasserverkehrsgesetz M-V (WVG M-V).

Gemäß § 31 WaStrG und § 6 WVG M-V besteht eine Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht für die Errichtung, Änderung und das Betreiben von Anlagen in, über und unter Wasserstraßen bzw. in den Häfen. Die Genehmigung muss zwar erst für die Errichtung der baulichen Anlage vorliegen, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist aber bereits zu klären, ob solche Genehmigungen grundsätzlich erteilt werden.

III. Einzelvorhaben

1. Städtebaurechtliche Zulässigkeit

1.1 Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)

Haben Gemeinden die Zulässigkeit von Häusern im Wasser durch einen Bebauungsplan geregelt, beurteilt sich die Zulässigkeit eines solchen Vorhabens nach § 30 BauGB. Danach ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Vorhaben zulässig, wenn es den getroffenen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

1.2 Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)

Einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB können Häuser im Wasser, die einem zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden oder in sonstiger Freizeit dienen, nicht bilden. Ferienhäuser, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, können hingegen einen Ortsteil im vorgenannten Sinne bilden. Derzeit gibt es in Mecklenburg-Vorpommern jedoch keine derartigen Gebiete im Wasser.

1.3 Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Binnen- und Küstengewässer sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. § 35 BauGB ist, unabhängig von der Inkommunalisierung des Gewässers, uneingeschränkt anwendbar.

Häuser im Wasser sind keine im Außenbereich bevorrechtigten Vorhaben i. S. v. § 35 Abs. 1 BauGB, sondern sonstige Vorhaben. Diese können zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB dürfte bei Häusern im Wasser insbesondere dadurch vorliegen, dass sie die natürliche Eigenart der Landschaft und das Landschaftsbild beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

2. Bauordnungsrechtliche Anforderungen

Zwar ist die Landesbauordnung nicht speziell für das Bauen im Wasser konzipiert worden, dennoch haben Häuser im Wasser ihren Anforderungen zur Gefahrenabwehr zu genügen.

Die zur Bebauung vorgesehene Wasserfläche muss an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche oder an einer zu dieser führenden öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt liegen. Zu den Häusern müssen insbesondere für die Feuerwehr Zugänge bestehen.

Auch bei Häusern im Wasser sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (§ 6 LBauO M-V). Diese dienen dem Schutz vor dem Übergreifen eines Brandes und der Privatsphäre der Nutzer. Die für die Ermittlung der Abstandsflächentiefe heranzuziehende Wandhöhe bezieht sich auf die Wasseroberfläche; bei pfahlgestützten Häusern auf die bei Mittelwasser.

Darüber hinaus muss gemäß § 12 LBauO M-V das Haus im Ganzen und in seinen Einzelteilen standsicher sein. Bei den in Rede stehenden Häusern ist hiermit nicht nur die Schwimm-

fähigkeit im Wasser bzw. bei pfahlgestützten Häusern die Standsicherheit auf dem Gewässerboden gemeint. Die Häuser müssen vor allem den Wellenschlag, die Strömung fließenden Gewässers, unterschiedliche Wasserstände (z. B. Hochwasser) sowie den Druck von Eis aushalten können. Soweit Schwimmkörper die Häuser tragen, müssen sie mehrzellig sein.

Das Haus muss weiterhin gemäß § 14 LBauO M-V so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand Rettungsmaßnahmen sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers müssen gesichert sein. In der Regel besteht hierfür ein Anschlusszwang der Gemeinde. Im Einzelfall kann eine Eigenver- bzw. –entsorgung in Betracht kommen, wenn die dafür erforderlichen Anlagen betriebssicher sind und von ihnen keine Gesundheitsschädigungen oder unzumutbaren Belästigungen ausgehen. Auf § 43 LWaG M-V wird hingewiesen.

3. Baugenehmigung

In Bebauungsplangebieten sind Wohngebäude, zu denen im bauordnungsrechtlichen Sinne auch Wochenend- und Ferienhäuser zählen, baugenehmigungsfrei gestellt, wenn sie den getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Dies gilt nicht, wenn die Gemeinde nach § 62 Abs. 4 LBauO M-V innerhalb eines Monats nach Vorlage der Unterlagen entscheidet, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Die Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V entbindet nicht von der Pflicht, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Im Übrigen bedarf die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Häusern im Wasser der Baugenehmigung. In der Baugenehmigung sind u. a. Entscheidungen nach dem Landesnaturschutzgesetz und dem Landeswassergesetz konzentriert.

4. Sachliche und örtliche Zuständigkeit

Zuständig für den Vollzug der Landesbauordnung sind nach § 57 Abs. 1 LBauO M-V die unteren Bauaufsichtsbehörden, d. h. die Landräte der Landkreise sowie die Oberbürgermeister der kreisfreien Städte. Örtlich zuständig ist die Behörde, in deren Bereich das beantragte Vorhaben errichtet, geändert, anderweitig genutzt oder beseitigt werden soll. Bestehen Zweifel an der örtlichen Zuständigkeit, so bestimmt die oberste Bauaufsichtsbehörde die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

5. Fachrechtliche Anforderungen

5.1 Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

Die Übereinstimmung der künftigen Vorhaben mit dem Fachrecht ist in der Regel bereits im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan geklärt worden. Genehmigungen und Anzeigen nach dem Landeswassergesetz und dem Landesnaturschutzgesetz sind daher für bauliche Anlagen, die in Bebauungsplangebieten errichtet werden sollen, nicht mehr notwendig. Dies gilt nicht für Ausnahmegenehmigungen von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen nach §§ 2a, 136 Abs. 2 LWaG M-V.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz besteht die Pflicht zur Einholung einer Erlaubnis, wenn das schwimmende Haus über keine zentrale Entwässerung verfügt und Stoffe in das Gewässer eingeleitet werden sollen. In Überschwemmungsgebieten besteht nach § 31b WHG

i.V.m. § 79 LWaG M-V eine Genehmigungspflicht für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen.

Die Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht nach § 31 WaStrG und § 6 WVG M-V für die Errichtung, Änderung und das Betreiben von Anlagen in, über und unter Wasserstraßen bzw. in Häfen ist zu beachten. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn das beabsichtigte Vorhaben dem öffentlichen Interesse, insbesondere der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entgegensteht.

5. 2 Vorhaben außerhalb von Bebauungsplangebieten

Bedarf das Vorhaben einer Baugenehmigung, sind die fachrechtlichen Entscheidungen, insbesondere nach dem Landeswassergesetz und dem Landesnaturschutzgesetz, in der Baugenehmigung konzentriert.

Eine Anzeige nach den §§ 82, 89 LWaG M-V ist in diesem Fall nicht erforderlich. Die Bauaufsichtsbehörde holt im Baugenehmigungsverfahren die Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde ein. Über die Ausnahmegenehmigung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen nach §§ 2a, 136 Abs. 2 LWaG M-V entscheidet im Baugenehmigungsverfahren die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde.

Genehmigungen nach dem Landesnaturschutzgesetz werden in einer behördlichen Genehmigung, der Naturschutzgenehmigung, zusammengefasst und mit der Baugenehmigung erteilt.

Es gibt zwar grundsätzlich die Möglichkeit der Ausnahme oder Befreiung von dem Bauverbot im Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V. Diese dürften aber für Einzelvorhaben regelmäßig nicht in Frage kommen. Die in Absatz 2 Nr. 1 erfolgte Freistellung vom Bauverbot erfasst nur den Bau von Häfen oder Hafenanlagen, nicht aber die Errichtung von Häusern in Häfen. Die für eine Befreiung (Naturschutzgenehmigung) nach §§ 66 Abs. 2, 65b LNatG M-V erforderliche nicht beabsichtigte Härte wird mangels atypischen Härtefalls kaum vorliegen. Allenfalls könnten in bereits bebauten Gewässern überwiegende Gemeinwohlgründe (Erholung, Tourismus, Fremdenverkehr) eine Befreiung ermöglichen.

Im Rahmen der Eingriffsgenehmigung (Naturschutzgenehmigung) nach §§ 15 Abs. 2, 65b LNatG M-V ist bei nicht ausgleichbaren Eingriffen (sh. o. II 7.2) eine Abwägungsentscheidung nach § 15 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 LNatG M-V zu treffen. Dabei wird die Errichtung von Häusern in Gewässern, die allein dem privaten Interesse des Einzelnen dienen (Ferien-, Wohn-, Wochenendhaus), in der Bewertung regelmäßig den Natur- und Landschaftsschutzbelangen unterliegen und daher unzulässig sein. Anderes kann in bereits bebauten Gewässern und dann gelten, wenn das öffentliche Interesse an der Ausweitung des Fremdenverkehrs, des Tourismus und der Erholungsmöglichkeiten überwiegt. In diesem Fall hat der Vorhabenträger durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich in der vom Eingriff betroffenen Großlandschaft zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 5 LNatG M-V) oder, soweit dies nicht möglich ist, für die verbleibenden Beeinträchtigungen eine Ausgleichszahlung zu leisten (§ 15 Abs. 6 LNatG M-V). Im Übrigen wird in II.7.2 auf die Ausführungen zu §§ 14, 15 LNatG M-V verwiesen.

Auch Ausnahmen vom gesetzlichen Biotopschutz (§§ 20 Abs. 3, 65b LNatG M-V) dürften nur selten in Betracht kommen, da ein Ausgleich der Biotopbeeinträchtigungen kaum möglich sein wird und eine Notwendigkeit der Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls kaum vorstellbar ist. Eine Befreiung (Naturschutzgenehmigung) scheidet mangels atypischen Härtefalls regelmäßig aus.

Befreiungen vom Verbot, in Schutzgebieten bauliche Anlagen zu errichten, dürften mangels atypischen Härtefalls nur selten zulässig sein. Ob überwiegende Gemeinwohlgründe eine Befreiung von den Bauverböten ermöglichen, muss in jedem Einzelfall geprüft werden.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten ist im Verfahren zur Erteilung einer Naturschutzgenehmigung als dessen integrativer Bestandteil zugleich eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen (vgl. oben II.7.2 – Natura 2000-Gebiete).

Die Pflicht zur Anzeige bzw. Einholung einer Genehmigung nach § 7a WHG, § 31 WaStrG oder § 6 WVG M-V besteht unabhängig von der Baugenehmigung.