

Bauen im Wasser In Mecklenburg-Vorpommern

Leitfaden des für den Städtebau zuständigen Ministeriums

Inhalt:

Einleitung und Anwendungsbereich

I. Raumordnung

1. Allgemeines
2. Verfahren zur raumordnerischen Beurteilung

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 und das Küstengewässer mit seinen Bodden, Haffen, Wieken und Sunden gemeint.

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 genutzt werden - bei gleichzeitiger und größtmöglicher Schonung des Natur- und Wasserhaushaltes sowie des Landschafts- und Ortsbilds. Bauen im Wasser wird in verstärktem Maße nachgefragt. Dieses hat die betroffenen Ressorts, das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, das Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus und das Ministerium für Inneres und Sport 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 und 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 genutzt 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:

Kommt man bei den ggfs. zu beachtenden Prüfverfahren zu einem positiven raumordnerischen 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

1. Allgemeines

Entsprechend den Ausführungen des am 9. Juni 2016 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016; vom 27.05.2016, GVOBl. M-V 2016 S. 322) soll der Tourismus aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.

Dabei sollen die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere im ländlichen Raum, entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Unter Zugrundelegung der genannten landesplanerischen Aspekte wird der Ausbau der touristischen Nutzung grundsätzlich befürwortet. Dies schließt auch die Errichtung von Gebäuden zur touristischen Nutzung auf dem Wasser ein.

2. Verfahren zur raumordnerischen Beurteilung

In der Regel wird davon auszugehen sein, dass die Errichtung von Gebäuden auf dem Wasser zunächst einer Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan) der Gemeinde bedarf. Diese ist, gemäß dem Anzeige-Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 06. Mai 1996 (Anmerkung: der Anzeige - Erlass befindet sich derzeit in Überarbeitung), beim örtlich zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung anzuzeigen.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung prüft im Rahmen der Planungsanzeige die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse der Raumordnung). Dabei werden die Festlegungen des LEP M-V 2016 sowie die Festlegungen des jeweiligen Regionalen Raumentwicklungsprogramms zugrunde gelegt. Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse unterliegen der gemeindlichen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Sofern es sich bei der Planung um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt, ist zudem durch die oberste Landesplanungsbehörde zu prüfen, ob ein Raumordnungsverfahren durchzuführen ist, in dem die Raumverträglichkeit (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung) untersucht wird.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind solche, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Raumbeanspruchende Vorhaben zeichnen sich dadurch aus, dass für ihre Verwirklichung regelmäßig Flächen in erheblichem Umfang benötigt werden. Das Kriterium der Raumbedeutsamkeit will damit solche Planungen und Maßnahmen erfassen, die nach den Maßstäben des Planungsraums bereits wegen ihrer Größenordnung herausragen und daher der raumordnerischen Einordnung bedürfen. Gemeint sind damit in erster Linie Großvorhaben.

Die räumliche Entwicklung eines Gebietes kann dann beeinflusst werden, wenn von der Planung regional bedeutsame, über den Standort hinausgehende, Wirkungen oder Effekte ausgehen. Diese können sich auch auf die regionale Umweltsituation beziehen. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist dabei erforderlich.

Bei der Errichtung einzelner Vorhaben auf dem Wasser, die planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 bzw. 35 BauGB zu beurteilen sind, ist in der Regel davon auszugehen, dass sie nicht raumbedeutsam im Sinne des Anzeige-Erlasses sind. Sie bedürfen somit keines Anzeigeverfahrens und keiner Beurteilung durch das örtlich zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung.“

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 durch Darstellung 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 mit einer Genehmigung auf der Grundlage des Wasserverkehrsrechts möglich, wobei diese Genehmigung durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ersetzt werden kann (§ 6 Abs. 5 Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetz - WVHaSiG M-V).

Die Einschränkung der Planungshoheit bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde ein Bauleitplanverfahren solange nicht beginnen darf, wie die zu überplanende Fläche noch gewidmet ist. Vielmehr kann sie, wenn mit hinreichender Sicherheit feststeht, dass die besondere wasserverkehrsrechtliche Zweckbestimmung aufgehoben wird, ein Bauleitplanverfahren durchführen. Der Satzungsbeschluss darf jedoch erst erfolgen, wenn die Rechtswirkung der Widmung beendet ist 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 Nutzungsrechts 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. 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 und an Seewasserstraßen“ vom 04. Mai 2010 (AmtsBl. M-V 2010, S. 290) 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 auch 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, ist gegeben, wenn an der Realisierung des Vorhabens ein öffentliches Interesse besteht, z.B. den Tourismus zu Gunsten der Gemeinde durch Häuser im Wasser 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 deshalb ergeben, weil die Ansiedlung eine Konfliktlage mit hoher Intensität für die berührten öffentlichen und privaten Belange auslösen kann. 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 städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht sichergestellt werden kann.

Ein touristischer Bedarf zur Errichtung solcher baulichen Anlagen wird vorausgesetzt. Anhaltspunkt dafür kann eine steigende Nachfrage zur Verfügbarkeit solcher baulichen Anlagen sein.

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 darzustellen, zum Beispiel als Sondergebiete, die der Erholung dienen (mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser im Wasser“ oder „Wochenendhausgebiete im Wasser“).

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 sich 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Festlegung der Höhe der geplanten baulichen Anlagen, gemessen von der Wasseroberfläche, in Betracht. Auf diese Weise kann bereits auf der Flächennutzungsplanebene der erforderlichen Auseinandersetzung mit der Minimierung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entsprochen werden.

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 zu kennzeichnen. Sinn dieser Kennzeichnungspflicht ist es, darauf hinzuweisen, dass im nachfolgenden Bebauungsplan besonders das Problem der Abwasserentsorgung zu beachten ist.

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 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 sollte gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Bei der Festlegung der Größe der Grundfläche sind insbesondere die besondere Eigenart des Gebietes und die landschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Von der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird auf Grund der Schwierigkeit, eine quantifizierbare Größe des Baugrundstücks zu bestimmen, abgeraten.

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, insbesondere 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 sind gem. § 18 Abs.1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als unterer Bezugspunkt kommt zum Beispiel die mittlere Höhe des Meeresspiegels (... m über HN) oder die nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche in Betracht..

§ 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 Bereiche des Gewässers, die nicht überbaut werden sollen, sind als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festzusetzen.

Landseitige Verkehrsflächen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen und als Verkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger, Flächen für das Parken von Fahrzeugen oder Fahrrädern festzusetzen. Andererseits können im Wasser Flächen für die Errichtung von Stegen, Brücken und Pontons als Verkehrsflächen überlagernd festgesetzt 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 Landesbauordnung (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 überplante 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 den nachfolgenden 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 Vorbehalte 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 § 57 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 § 78 Abs. 3 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.

Nach § 36 WHG sind Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang ist insbesondere das Verschlechterungsverbot des Zustands der oberirdischen Gewässer (§ 27, 30, 31 WHG) zu beachten, das auch für die Küsten- und Meeressgewässer gilt (§ 44, 45a WHG). Weiterhin sind die behördenseitig verbindlichen Ziele und Inhalte der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme nach Wasserrahmenrichtlinie und der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie zu beachten, die nach den Vorgaben des WHG regelmäßig aufzustellen und zu aktualisieren sind.

- 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, Bootsliegendeplätze, 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 einer abschließenden Klärung der fachrechtlichen Anforderungen wie der 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 Metern 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 Trinkwasservorbehaltsgebiete, Uferstreifen, Hochwassergebiete, Deichschutzstreifen, Küstenschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete) 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

- § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) - Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Für Gewässer I. Ordnung, Seen und Teiche mit einer Größe von einem Hektar und mehr sowie Küstengewässer gilt gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V im 50- bzw. 150-Meter-Gewässerschutzstreifen grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen hiervon können nach Absatz 3 Nr. 4 NatSchAG 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 Ausnahme für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren in Aussicht gestellt werden. Im Bebauungsplanverfahren muss die Ausnahme der zuständigen Naturschutzbehörde vorliegen. Bei der Überplanung bestehender öffentlicher Häfen ist eine Ausnahme insoweit denkbar, weil dort die Naturschutzbelange nicht das gleiche Gewicht wie auf naturnahen und unverbauten Wasserflächen haben.

- §§ 14, 15 BNatSchG, § 12 NatSchAG M-V - Eingriff/Ausgleich

Die Errichtung von Häusern im Wasser in Küsten- und Gewässerschutzstreifen ist nach § 14 BNatSchG und § 12 NatSchAG 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. § 18 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.

- § 30 BNatSchG, § 20 NatSchAG M-V - Gesetzlicher Biotopschutz

Neben den o. g. Regelungen zum Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen ist der gesetzliche Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG 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 § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 BNatSchG betroffen sein. An Binnengewässern sind naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Altwässer und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation sowie Verlandungsbereiche stehender Gewässer nach Maßgabe des § 20 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Ist auf Flächennutzungsplanebene die Beeinträchtigung eines Biotops erkennbar, sollte in der bereits auf dieser Ebene durchzuführenden Umweltprüfung auch auf die zu erwartenden Biotopbeeinträchtigungen und die Voraussetzungen für eine Ausnahmeerteilung eingegangen werden, ohne dass die untere Naturschutzbehörde bereits zu diesem Zeitpunkt eine Ausnahmegenehmigung für das Bebauungsplanverfahren verbindlich in Aussicht gestellt haben muss.

§ 30 Abs. 4 BNatSchG lässt ein Ausnahme- oder Befreiungsverfahren bereits vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens ausdrücklich zu. Nach dieser Vorschrift kann, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans biotopbeeinträchtigende Handlungen zu erwarten sind, auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. In diesen Fällen bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird. Dem Bebauungsplanverfahren vorgelagerte Ausnahmen (Naturschutzgenehmigungen) können zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung des Biotops ausgeglichen werden kann oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist.

Im Ausnahmeverfahren nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V ist das Mitwirkungsverfahren (Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen) gemäß § 30 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der Entscheidung im Sinne § 30 Abs. 4 BNatSchG über einen Antrag der

Gemeinde auf Ausnahme gemäß § 20 Abs. 3 i. V. m. § 40 NatSchAG M-V vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.

Die Gemeinde hat die für das Mitwirkungsverfahren erforderlichen Unterlagen gemäß § 30 Abs. 2 Satz 4 NatSchAG M-V über die zu erwartenden Eingriffe in die geschützten Biotop und die Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Biotops oder die Notwendigkeit der Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls vorzulegen.

- §§ 22 -26 BNatSchG; § 14 NatSchAG M-V - 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 nicht gegen zwingende Rechtssätze 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 § 26 BNatSchG i. V. m. § 14 Abs. 4 NatSchAG M-V aufgehoben ist. Ein Bebauungsplan wird im Regelfall aufgrund des Geltungsbereiches und der zugelassenen Bebauung nicht befreiungsfähig sein. Eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 40 NatSchAG 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. Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden (§ 1a Abs.4 BauGB). Bei Europäischen Vogelschutzgebieten ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus deren Schutzzwecken und Erhaltungszielen und der dazu erlassenen Vogelschutzgebietslandesverordnung (VSGLVO M-V), bei Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung derzeit insbesondere aus den Standarddatenbögen. Mit Inkrafttreten der Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung- Natura 2000-Gebiete-LVO M-V (GVOBl. M-V 2016 S. 646) gelten für alle Natura 2000-Gebiete die Regelungen dieser Landesverordnung als Maßstab für die Verträglichkeit.

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.

- § 44 Abs. 1 und 5 und § 45 Abs. 7 BNatSchG - Besonderer Artenschutz

Bei der Errichtung von schwimmenden Häusern und Hausbooten sind die zwingenden Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Bauleitplanverfahren zu beachten. Vor dem Satzungsbeschluss muss die Gemeinde klären, ob die beabsichtigten B-Plan-Festsetzungen gegen ein Zugriffsverbot verstoßen, ob die Privilegierung des § 44 Abs. 5 BNatSchG greift (d.h. die ökologische Funktion muss im räumlichen Zusammenhang

weiterhin erfüllt werden) oder ob im Falle der Erfüllung eines Zugriffsverbotes und des Nichtvorliegens der Privilegierung die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind. Die planende Gemeinde holt zur Klärung dieser Fragen eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ein. Eine etwaig erforderliche Ausnahmegenehmigung wird nicht im B-Plan-Verfahren erteilt, sondern erst nachfolgend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde (vgl. § 42 Abs. 1 NatSchAG M-V).

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 Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetz (WVHaSiG M-V).

Gemäß § 31 WaStrG und § 6 WVHaSiG M-V besteht eine Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht für die Errichtung, Änderung und das Betreiben von Anlagen in, über und unter Wasserstraßen sowie von Häfen, Anlage- oder Umschlagstellen. Entscheidend für das Erfordernis einer wasserverkehrlichen Genehmigung nach § 6 WVHaSiG M-V ist, die nach Abs. 5 ersetzt werden kann, ob durch die beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung der Belange des Verkehrsweges oder des Schiffsverkehrs zu erwarten ist.

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 nur einem zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden oder in sonstiger Freizeit dienen, nicht bilden. Ferienhäuser im Wasser, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, können dagegen einen Ortsteil im vorgenannten Sinne bilden. Allerdings dürfte aufgrund der Auswirkungen der Vorhaben regelmäßig das Bedürfnis nach einer die bodenrechtlichen Belange klärenden Bauleitplanung bestehen.

1.3 Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)

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

Häuser im Wasser sind keine im Außenbereich privilegierten Vorhaben i. S. v. § 35 Abs. 1 BauGB, sondern sonstige Vorhaben. Sie können zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB 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 schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen, Belange des Naturschutzes, 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 LBauO M-V 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 grundsätzlich Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (§ 6 LBauO M-V). Diese dienen insbesondere 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 Schwimmfähigkeit 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 diese 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 die §§ 40, 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 im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Dies gilt nicht, wenn die Gemeinde nach § 62 Abs. 2 Nr. 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.

In allen anderen Fällen bedarf die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Häusern im Wasser grundsätzlich der Baugenehmigung. In dieser sind u. a. Entscheidungen nach dem NatSchAG M-V, dem LWaG M-V und dem WVHaSiG M-V konzentriert.

4. Sachliche und örtliche Zuständigkeit

Zuständig für den Vollzug der LBauO M-V sind die unteren Bauaufsichtsbehörden, d. h. die Landräte und die Oberbürgermeister der kreisfreien und großen kreisangehörigen 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 das für die Bauaufsicht zuständige Ministerium als 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 LWaG M-V und dem NatSchAG M-V sind daher für bauliche Anlagen, die in Bebauungsplangebieten errichtet werden sollen, in der Regel nicht mehr notwendig (vgl. oben II Nr. 7.2 - Gesetzlicher Biotopschutz, Besonderer Artenschutz).

Vorgenanntes gilt nicht für noch im Baugenehmigungsverfahren zu klärende Belange wie Ausnahmegenehmigungen und Befreiungen von Verboten und Nutzungsbeschränkungen (§ 52 Abs. 1 Satz 2, § 53 Abs. 5, § 78 Abs. 2 bis 4 WHG sowie § 74 Abs. 3, § 136 Abs. 3 und § 137 Abs. 2, 3 LWaG M-V).

Nach § 8 i. V. m. § 9 WHG besteht für das Einzelvorhaben 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 § 78 Abs. 3 WHG eine Genehmigungspflicht für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen.

Die Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht nach § 31 WaStrG und § 6 WVHaSiG 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 durch das beabsichtigte Vorhaben eine Beeinträchtigung für den Zustand der Wasserstraße oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist.

5.2 Vorhaben außerhalb von Bebauungsplangebieten

Bedarf das Vorhaben einer Baugenehmigung, sind die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden fachrechtlichen Entscheidungen, insbesondere nach dem LWaG M-V und dem NatSchAG M-V, in der Baugenehmigung konzentriert.

Die untere Bauaufsichtsbehörde holt im Baugenehmigungsverfahren die Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde ein; eine Anzeige nach den §§ 82, 89 LWaG M-V ist nicht erforderlich. Über Genehmigungen und Ausnahmegenehmigung (nach § 52 Abs. 1 Satz 2, § 53 Abs. 5, § 78 Abs. 2 bis 4 WHG sowie § 74 Abs. 3, § 136 Abs. 3 und § 137 Abs. 2, 3 LWaG M-V) entscheidet im Baugenehmigungsverfahren die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde (§ 113a LWaG M-V).

Genehmigungen nach dem NatSchAG M-V werden in einer behördlichen Genehmigung, der Naturschutzgenehmigung (§ 40 Abs. 1 NatSchAG M-V), zusammengefasst und bei baugenehmigungsbedürftigen Vorhaben mit der Baugenehmigung erteilt (§ 42 Abs. 1 NatSchAG M-V). Dies gilt nicht für Genehmigungen und Entscheidungen der oberen und obersten

Naturschutzbehörde sowie für Entscheidungen nach § 42 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und § 13 NatSchAG M-V.

Die Prüfung des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde durch § 6 des Aufgabenzuordnungsgesetzes M-V den unteren Naturschutzbehörden übertragen; dies zieht die Prüfung des Artenschutzes als aufgedrängtes Fachrecht im Baugenehmigungsverfahren nach sich.

Vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V gibt es zwar grundsätzlich die Möglichkeit der Ausnahme. Für Einzelvorhaben dürften aber die Voraussetzungen nach § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V regelmäßig nicht vorliegen. Die in § 29 Abs. 2 Nr. 1 NatSchAG M-V geregelte Freistellung vom Bauverbot erfasst nur den Bau von Häfen oder Hafenanlagen, nicht aber die Errichtung von Häusern in Häfen. Eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG vom Bauverbot setzt zum einen eine unzumutbare Belastung und zum anderen die Vereinbarkeit mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege voraus; dies dürfte in der Regel nicht anzunehmen sein. Möglicherweise könnte in bereits bebauten Gewässern ein öffentliches Interesse an der Förderung des Tourismus (Erholung, Fremdenverkehr) eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG begründen. Hier ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob das Tourismusinteresse das Freihaltungsinteresse überwiegt.

Eingriffe nach § 14 BNatSchG bedürfen nach § 12 Abs. 6 i.V.m. § 40 NatSchAG M-V der Naturschutzgenehmigung. Es wird geprüft, ob der Eingriff vermeidbare Beeinträchtigungen nach sich zieht, ob nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichbar oder ersetzbar sind und ob im Falle fehlender Kompensierbarkeit die Belange des Naturschutzes Vorrang vor dem Interesse an der Errichtung des Vorhabens haben. Letzteres dürfte bei der Errichtung von Häusern, die dem privaten Interesse des Einzelnen dienen (Ferien-, Wohn-, Wochenendhaus), regelmäßig der Fall sein. Anderes kann allenfalls in bereits bebauten Gewässern oder bei einem überwiegenden öffentlichen Interesse (Tourismusförderung, Erholungsmöglichkeiten) gelten. In einem solchen Fall hat der Vorhabenträger durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichartig oder gleichwertig auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 bis 5 BNatSchG) oder, soweit dies nicht möglich ist und die Vorhabenbelange die Naturschutzbelange überwiegen, eine Ausgleichszahlung zu leisten (§ 15 Abs. 6 BNatSchG). Im Übrigen wird auf die Ausführungen in II.7.2 zu § 12 NatSchAG M-V und §§ 13 bis 18 BNatSchG verwiesen.

Für die Erteilung von Ausnahmen vom gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V oder vom Bauverbot in Schutzgebieten dürften wegen mangelnder Kompensationsmöglichkeit oder fehlenden öffentlichen Interesses die Voraussetzungen in der Regel nicht vorliegen. Eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG wird in den meisten Fällen ebenfalls nicht in Betracht kommen (s. o.). Sofern dennoch eine Ausnahme oder Befreiung gewährt werden kann, gilt § 20 Abs. 3 Satz 5 und § 14 Abs. 11 NatSchAG M-V die Pflicht zur Vornahme von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. zur Ablösung nach § 15 Abs. 2 bis 6 BNatSchG (s. o.).

Zur Prüfung, ob sich ein Vorhaben in einem Natura 2000-Gebiet nach § 32 BNatSchG i. V. m. § 21 NatSchAG M-V mit dessen Erhaltungszielen und Schutzzwecken verträgt, ist im Verfahren zur Erteilung einer Naturschutzgenehmigung eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG, vgl. oben II.7.2 - Natura 2000-Gebiete).

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).

Ergibt die Verträglichkeitsprüfung, dass aufgrund des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines Natura 2000-Gebietes eintreten können, ist es i. d. R. unzulässig. Eine Ausnahme nach § 34 Abs. 3 bis 5 BNatSchG kommt voraussichtlich wegen fehlender Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, keine zumutbaren Alternativen, Kohärenzmaßnahmen) für Häuser im Wasser nicht in Betracht.

Die Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht nach § 31 WaStrG und § 6 WVHaSiG 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 den Zustand der Wasserstraße oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt.