OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:

LVwG-151260/5/RK/FE/JW

Datum:

Linz, 8. August 2017

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde des Herrn Dr. M B, vertreten durch Rechtsanwälte H & M, R x, x G (im Folgenden: Bf), gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Pichl bei Wels (im Folgenden: belangte Behörde) vom 14.2.2017, Zl. Pol-131/9-1910-2017/Fe, den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird Folge gegeben, der angefochtene Bescheid ersatzlos behoben und der Behörde die Fortsetzung des Verfahrens unter Abstandnahme vom gebrauchten Abweisungsgrund aufgetragen.

II. Gegen diesen Beschluss ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Bisheriger Verfahrenshergang, Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 5.3.2002, Zl. Pol-131-9-BA/064-2001/2002, wurde Herrn Dr. M B (im Folgenden Bf genannt) nach dessen Anzeige vom 28.1.2001, vollständig eingelangt am 5.3.2002, für die Ausführung des Neubaues eines Nebengebäudes auf Gst. Nr. x, KG x P für die Teichbewirtschaftung *(„Troadkasten")* Bedingungen und Auflagen dergestalt vorgeschrieben, dass den Forderungen der Wasserrechts- bzw. Naturschutzbehörde in den jeweiligen Bescheiden der Bezirkshauptmannschaft Wels-Land, Zl. Wa10-111-2001-HK bzw. N10-20-2001-HK, vom 18.4.2001 sowie vom 10.5.2001 zu entsprechen sei.

Nach einer anonymen Anzeige, in welcher von der Errichtung eines Gebäudes bzw. einer *"Hütte neben dem Teich"* berichtet wird, erging in der Angelegenheit von der erstinstanzlichen Baubehörde mit Bescheid vom 19.2.2014, GZ: Pol-131/9-1910-2014/Kt, ein baupolizeilicher Untersagungsbescheid betreffend die Errichtung eines Bootshauses auf dem Grundstück Nr. x, KG P, wobei die Fortsetzung der Bauausführung unter Spruchpunkt 1 untersagt wurde und unter Spruchpunkt 2 verfügt wurde, das neben dem dortigen Mönchsbauwerk errichtete Bootshaus mit einer bebauten Fläche von 6 x 3,5 m und einer Gesamthöhe von ca. 4,5 m für zwei Boote, wobei geplant sei, die Möglichkeit zu schaffen, diese im Bootshaus aus dem Wasser heben zu können, binnen einer Frist von vier Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides abzutragen und den vorigen Zustand wieder herzustellen.
Begründend wurde ausgeführt, dass auf Grund der dortigen Grünlandwidmung und des Umstandes, dass für dieses Gebäude keine Baubewilligung erteilt worden wäre und auf Grund des Widerspruches zum Flächenwidmungsplan Nr. x der Marktgemeinde Pichl bei Wels dieses Gebäude auch nicht bewilligungsfähig sei, da gemäß § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 idgF nur Bauten und Anlagen errichtet werden dürften, die notwendig seien, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen, weshalb spruchgemäß zu entscheiden gewesen wäre.

Mit Schreiben vom 17.3.2014 machte der Bf eine Eingabe, welche mit *„Vorstellung"* bezeichnet ist, in welcher er gegen den Spruchabschnitt 2 des baupolizeilichen Auftrages vorging und dabei einerseits formelle Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides wegen der Unterlassung eines ordentlichen Ermittlungsverfahrens vorbrachte und andererseits inhaltliche Rechtswidrigkeit deswegen vorbrachte, als ihm dort die nach § 49 Abs. 1 Oö. BauO vorgesehene gesetzliche Möglichkeit, alternativ einen Antrag auf Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung einzuräumen, versagt worden wäre.

Mit Datum 10.4.2014 legte der Bf sodann eine Baubeschreibung samt Einreichplan, datiert mit 04.2014, des Architekten DI M H, Plan Nr. x, Projekt: x,

vor, in welchem das besagte Objekt ebenfalls mit *„Neubau einer Gerätehütte*“, am Plan mit dem Zusatz: *„auf bestehender Teichanlage in P"*, bezeichnet ist und findet sich dort ein Lageplan im Maßstab 1 : 1000 bzw. diverse Grundrissdarstellungen im Maßstab 1 : 50.
In der Grundrissdarstellung finden sich zwei Holzroste in dem als Gerätelager bezeichneten Raum.
Als Verwendungszweck findet sich in der Baubeschreibung „gewerbliche Fischzucht".
Die bebaute Fläche wird dort mit 22,5 m² angegeben. Es erfolgt die Gestaltung der Außenwandflächen in einer Holzschalung. Die Fundierung erfolgt mittels Pfahlgründung durch Piloten.

Mit Schreiben vom 24.4.2014 legte der Bf zusammen mit seinem Bruder Dr. C B, x W, neben allgemeinen Ausführungen zur wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Bewilligungslage bezüglich des Ist-Bestandes am Fischteich, welcher mit einem Flächenausmaß von 7.537 m² dort angegeben wurde, und dort unter Punkt II. ein Betriebskonzept und unter Punkt III. eine nähere Beschreibung der Gerätehütte vor.
Mit gleichem Datum brachte er zusammen mit seinem Bruder eine Bauanzeige gemäß § 25 Abs. 1 Z. 2 OÖ BauO 1994, LGBL. Nr. 66/1004, idF. LGBL. Nr. 34/2013 (Baufreistellung Betriebs- und Nebengebäude) ein.

Das Betriebskonzept hat folgenden Inhalt:

„I. Allgemeines
Wir sind Eigentümer des Grundstückes mit einem Fischteich, GstNr. x, KG P. Der im Jahre 1980 errichtete und mit den wasserrechtlichen und naturschutzbehördlichen Bewilligungen der Bezirkshauptmannschaft Wels Land vom 13.03.1980, Wa-1-177-1978 idF vom 30.1.2001, Wa10-304-1999 sowie vom 30.01.2001, N10-178-2001, genehmigte Fischteich wird zur Bewirtschaftung mit Wildkarpfen, Zander, Futterfische genutzt. Die Fischteichanlage hat mit einem Uferbegleitstreifen ein Flächenausmaß von 7.537 m^2.

II. Betriebskonzept
Die Bewirtschaftung der Teichanlage erfolgt bisher ausschließlich für den eigenen Bedarf. Künftig wird die Teichbewirtschaftung auf eine gewerbliche Nutzung mit zwei Geschäftsfeldern auf Basis einer Franchisevereinbarung angelegt.

Zum einen haben wir als Teil der Partnerschaften des Unternehmers M M, Fischzucht und Fischhandel in G x, x S abgeschlossen. Für diese Unternehmung soll unser Teich mit Karpfen und Zander besetzt werden. Die Abfischung erfolgt an im Herbst.

Vereinbart ist eine jährliche Abnahmemenge von Karpfen (K3), 800 - 1.000 kg. Die Setzling (K2), 300 - 400 Stück, werden vertraglich jeden Herbst von der Fischzucht M M aus seinen W Teichen der K F, angekauft und im Teich B eingesetzt.

Zum anderen haben wir eine Vereinbarung mit J M, A, Unternehmer in x K, im Herbst jährlich 200 Stück Zander (Z2) als Besatzfische vorwiegend für die A, Revier H und den Teich S. U, zu liefern. Regelmäßige Einladungen an Geschäftspartner verlangen von uns höchste Qualität am Fisch und Verlässlichkeit in Termintreue und Lieferfähigkeit.

Im Gesamten werden wir in der Teichanlage jährlich 300 bis 400 Stück Karpfen, 40 Stück Laichzander und eine große Menge an Futterfischen halten.

Der jährliche Gesamtbedarf an Futtermitteln ist mit 800 kg Biofutter anzusetzen. Das Futtermittel wird in 20 kg Säcken einmal jährlich im Frühjahr vertraglich von der Fischzucht M angeliefert.

Erklärung
Wir bestätigen die Richtigkeit der Angaben und erklären mit Dr. M und Dr. C B die oben angeführte Vereinbarung ohne einer Befristung abgeschlossen zu haben.

x

III. Beschreibung der Gerätehütte

Die bautechnischen Angaben und die Nutzflächen sind der Baubeschreibung dargestellt.

Das Bauwerk dient ausschließlich zur fachgerechten Teichbewirtschaftung ohne eine Möglichkeit eines Aufenthaltes von Personen. Dazu benötigen wir für

1. eine Bevorratung des notwendigen Futtermittels von 800 kg eine Lagerfläche von 6 m^2 und
2. Hamen, Zugnetze zur Teichabfischung, Container für die Abfischung und die Anlieferung der Fische sowie zwei Boote für die notwendige Bewirtschaftung der gesamten Wasserfläche. Die Boote werden für die Ausbringung des Futters, Bedienung der im freien Wasser befindlichen Futterautomaten, Ausbringen der Zanderlaichhilfen und für die jährlich mehrmalige Kalkung der Teichoberfläche sowie zur fischereifachlichen Besichtigung hinsichtlich Planktonaufkommen, Futterabnahme und Gesundheitszustand der Fische.

   Zum Schutz vor Witterung werden die Boote im Gebäude auf einer Raumfläche von 12,50 m^2 eingestellt und für die Winterzeit hängend verwahrt und zur Sicherung vor Eingriffen Dritter wird der Zugang versperrt.

x“
[Hervorhebungen nicht übernommen]

Nach Übermittlung der Betriebsbeschreibung an den Sachverständigendienst des Amtes der Oö. Landesregierung mit dem Ersuchen um Begutachtung, ob die Berufungs- und Bauwerber einen landwirtschaftlichen Betrieb führen und das teilweise bereits ausgeführte bzw. eingestellte Bauwerk aus agrarfachlicher Sicht gemäß § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 idgF bewilligungsfähig sei, erstattete der Amtssachverständige für Fischerei am 23.5.2014, Zl. Agrar-443521/6-2014-Hr/Ws, eine Äußerung:
Der fischereifachliche Sachverständige führte dabei sinngemäß aus, dass für eine agrarfachliche bzw. fischereifachliche Begutachtung eine konkrete Darstellung der Tätigkeit des Bauwerbers erforderlich wäre, im Falle einer gewerblichen Tätigkeit auch eine Flächenwidmungsplanänderung vorzunehmen wäre. Hingewiesen wurde auf eine vorhandene wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung und den Betrieb einer „Hobbyfischteichanlage“.
Die nunmehr vorgesehene erhebliche Steigerung der Bewirtschaftungsintensität (Betriebskonzept vom 24.4.2014) würde von der ursprünglichen Beurteilungsgrundlage im wasserrechtlichen Bewilligungsverfahren stark abweichen, weshalb eine nähere Abklärung im Hinblick auf die Überprüfung der Teichanlage auf den Stand der Technik und eine nähere Betrachtung der unter Abwassergesichtspunkten möglichen Steigerung der Bewirtschaftungsintensität in wasserrechtlicher Hinsicht wohl vorzunehmen wäre.

Auf Grund dieser Ausführungen übersandte der Bf sodann mit Schreiben vom 14.6.2014 eine Stellungnahme betreffend: *„Bauanzeige für die Errichtung einer Gerätehütte zur Fischteichbewirtschaftung, agrarfachliche Bewertung“* an das Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, und berichtete von einer Überarbeitung entsprechend den behördlichen und agrarfachlichen Kriterien.
Angeschlossen wurde dem ein mit 12.6.2014 datiertes Schreiben, in dem u. a. nähere Ausführungen zum nunmehr beabsichtigten (geänderten) Betriebskonzept, in welchem sich auch Angaben zur landwirtschaftlichen Tätigkeit an sich, zur Betriebsfläche sowie zur geplanten Bewirtschaftung der Liegenschaften neben Äußerungen zum Sozialversicherungsrecht, zum Steuerrecht, zum Gewerberecht und zum Bau- und Raumordnungsrecht und solchen zum Grundverkehrsrecht enthalten sind. Das überarbeitete Betriebskonzept hat folgenden Inhalt:

II Betriebskonzept:

„Die Bewirtschaftung der Teichanlage erfolgt bisher ausschließlich für den eigenen Bedarf.

Künftig wird die Teichbewirtschaftung in Ausübung der Landwirtschaft mit zwei Geschäftsfeldern angelegt.

In der Teichanlage sollen künftig ausschließlich ca. 50 Wildkarpfen und ca. 40 Stück Zander als Mutterfische sowie eine größere Menge an Futterfischen zu Zwecken der Fischzucht gehalten werden. Aus der Fischzucht sind jährlich zu erwarten an:

- Wildkarpfen (K1): bis zu 30 g Stückgewicht, 10.000 Stück und
- Zander (Z1): bis ca. 10 bis 13 cm Größe, 1.000 Stück

Die Aufzucht der Setzlinge erfolgt auf Naturnahrungsbasis mit Zooplankton als Hauptfutter. Für die Zufütterung der Karpfen wird Biofutter eingebracht.

Die Abfischung erfolgt einmal jährlich.

Die Karpfenbrütlinge werden im oberen Teil des Teiches gehalten und aufgezogen, da hier deutlich weniger Wassertiefe ist und dadurch recht günstige Wassertemperaturen erreicht werden. Die Zandersetzlinge werden im ganzen Teich gehalten.
Um das Einschwimmen der Mutterfische in den oberen Teich zu verhindern, wird eine netzgehege-ähnliche Abtrennung eingebracht.

Die Wildkarpfen-Setzlinge und einen Teil der Zanderjungfische werden an den Betrieb M M, Fischzucht und Fischhandel in G x, x S, verkauft.

Die andere Hälfte der Zanderjungfische wird zum Besatz in den Eigenrevieren des Herrn J M, A, x K, geliefert.

Beide Kunden verpflichten zu höchster Qualität der Fische, Verlässlichkeit in Termintreue und Lieferfähigkeit. Dementsprechend benötigen wird die entsprechenden Anlagen in der teichbewirtschaftung.“

Im weiteren Verlauf der Angelegenheit wurde vom beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen ein Aktenvermerk vom 17.6.2014 betreffend das angezeigte Bauobjekt gemacht und dort u.a. festgehalten, dass auf Grund der Tatsache, dass das Bauwerk nur 15 m² Bruttogrundrissfläche aufweise, dieses nach der OIB-Richtlinie 2 mit einer Gebäudeklasse seitens des Projektanten zu beschreiben wäre.

Im weiteren Verlauf der Angelegenheit erstattete der beigezogene fischereifachliche Amtssachverständige nach Vorlage des geänderten Betriebskonzeptes nunmehr Befund und Gutachten mit Schreiben vom 8.7.2014 wie folgt:

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Wels-Land vom 30. Jänner 2001, Wa10-304-1999-HK, wurde Herrn Dr. M B, P, sowie Herrn Dr. C B, R, die wasserrechtliche Bewilligung für die Erweiterung und Abänderung einer Fischteichanlage auf den Grundstücken x und x, KG P, Gemeinde P, befristet bis zum 31.12.2030 erteilt. Es handelte sich dabei zunächst um eine Forellenteichanlage, für deren Betrieb die Wasserentnahme von max. 2 l/sek aus dem hier vorbeiführenden I-M bzw. deren Ableitung in den I genehmigt wurde. Der maximale Fischbestand in den Forellenteichen wurde mit 100 kg insgesamt nach oben hin limitiert.

Im Zuge des wasserrechtlichen Überprüfungsverfahrens zeigte sich, dass die Teichanlage gegenüber der ursprünglichen Bewilligung insofern abgeändert ausgeführt worden ist, als die Dämme zwischen den Teichen entfernt wurden, sodass nunmehr eine durchgehende große Teichanlage besteht. Wie in der diesbezüglich verfassten Niederschrift der Bezirkshauptmannschaft Wels-Land vom 21. November 2007, Wa10-304-1999-HK/Gu, festgestellt, beträgt die Wasserfläche der gesamten Teichanlage nunmehr ca. 5 500 m^2. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft vom 30. November 2007, Wa10-304/1-1999-HK wurde letztlich festgestellt, dass die Vergrößerung der Teichanlage eine geringfügige Abweichung von der erteilten Bewilligung darstellt, welche mit diesem Bescheid nachträglich wasserrechtlich bewilligt wurde. Es war somit nicht mehr von einer Forellen-, sondern von der Karpfenteichanlage zu sprechen. Festgehalten wird noch, dass die ursprünglich wasserrechtlich bewilligte Forellenteichanlage, wie in der Verhandlungsschrift der Bezirkshauptmannschaft Wels-Land vom 24.10.2000, Wa10-304-1999-S/RA, festgehalten, eine ausgesprochene Hobbyteichanlage darstellte, welche ausschließlich zur Deckung des Eigenbedarfes an Fischen bewirtschaftet wird. Die Herren Dr. M und Dr. C B beabsichtigen nunmehr, in die bisher bescheidgemäß ausschließlich für den eigenen Bedarf an Fischen erfolgte Bewirtschaftung der gegenständlichen Teichanlage erheblich zu intensivieren und die Teichwirtschaft als landwirtschaftlichen Betrieb zu führen. Für die Beschreibung dieses Vorhabens wurde zunächst ein Betriebskonzept vom 24. April 2014 vorgelegt, welches allerdings zwischenzeitlich in überarbeiteter Form, datiert mit 12. Juni 2014, nochmals vorgelegt worden ist. Dementsprechend wird die Teichanlage zur Aufzucht von Wildkarpfen und Zandern bzw. in hiefür notwendigem Umfang von Futterfischen genutzt. Es sollen ausschließlich ca. 50 Wildkarpfen und ca. 40 Stück Zander als Laichfische sowie eine entsprechende Menge an Futterfischen gehalten werden. Schwerpunkt der fischereilichen Bewirtschaftung soll die Produktion von Besatzfischen sein. Als jährliches Produktionsziel werden 10 000 Stück Wildkarpfen (K 1, mit Stückgewichten von bis zu 30 g) sowie 1 000 Stück Zandern (Z 1, mit Einzelgrößen von ca. 10 bis 13 cm) angegeben. Die Aufzucht der Setzlinge soll auf Naturnahrungsbasis mit Zooplankton erfolgen, für die Zufütterung der Karpfen wird Biofutter eingebracht, wobei ein Gesamtbedarf an Futtermitteln von ca. 100 kg angegeben wird. Im genannten Betriebskonzept wird die Teichanlage mit insgesamt 7 537 m^2 angegeben, sodass sich eine gewisse Abweichung zur oben erwähnten wasserrechtlichen Bewilligung ergibt, wonach der Teich eine Fläche von lediglich 5 500 m^2 besitzen würde. Diesbezüglich ist allerdings festzuhalten, dass bereits die Parzelle x, welche, abgesehen von einem sehr schmalen Uferstreifen, nahezu vollständig von einer Wasserfläche ausgefüllt wird, ein Gesamtausmaß von 7 538 m^2 aufweist. Darüber hinaus erstreckt sich der gegenständliche Teichbereich, wie bereits oa. ausgeführt, auch auf die Parzelle x, wobei hier eine Wasserfläche mit einer Länge von etwa 100 m bei einer Breite von bis zu etwa 20 m besteht, sodass die Angabe zur Wasserfläche dem Grundsatz nach

plausibel erscheint. _ Eine Vermarktung der Fische scheint durch bereits abgeschlossene Lieferverträge im wesentliche gesichert.

Um die gegenständliche Fischteichanlage in der geplanten Form bewirtschaften zu können, beabsichtigen die Herren Dr. M und Dr. C B auch, auf dem Grundstück Nr. x, KG. P, eine Gerätehütte/Bootshütte mit einer Raumfläche von 18,5 m^2 am östlichen Teichufer zu errichten. Innerhalb dieses Bauwerkes soll eine Fläche von 6 m^2 zur Lagerung von Futtervorräten, Hamen, Zugnetzen, Containern für die Abfischung sowie Belüftern für eine allfällige Sauerstoffversorgung genutzt werden. Die Restfläche von 12,5 m^2 bliebe unverbaut und wäre zur Unterbringung von 2 Zillen vorgesehen. Diese werden für das Ausbringung von Laichhilfen, mehrzeitige Oberflächenkalkung, allfällige Wartung und Instandhaltung der Teich-/Inselufer sowie zur fischereilichen Kontrolle der Planktonentwicklung, Futterabnahme, Laichhilfen und des Gesundheitszustandes der Fische benötigt. Da die Zillen aus Holz gefertigt sind sollen diese zum Schutz vor Witterungseinflüssen während kalter und feuchter Jahreszeiten in der Bootshütte hängend verwahrt werden.

G u t a c h t e n :

Nach Prüfung des vorgelegten Bewirtschaftungskonzeptes, welches auf die Produktion von tifi Karpfen- und Zandersetzlingen abzielt, ist aus fachlicher Sicht festzuhalten, dass die angegebenen Produktionsziele - 10 000 Stück K1 und 1 000 Stück Z 1 - unter Berücksichtigung des vorrangig limitierenden Faktors Teichfläche, soferne unvorhergesehene größere Ausfälle vermieden werden können, erzielbar sein sollte. Auf Grund der insbesondere im Bereich des Teichabschnittes auf Parzelle x vorhandenen Flachwasserzonen wird jedenfalls mit einer entsprechenden Erwärmung des Teichwassers im Frühling, was für ein erfolgreiches Ablaichen der Karpfen notwendig ist, gerechnet werden können. Bei ausreichend vorhandenem Naturfutter und unter Zufütterung mit Karpfenfertigfutter wird somit eine Jahresernte von 10 000 Stück K 1 auf Grund der gegebenen natürlichen Verhältnisse möglich sein. Für die Eiablage der Zander werden Bruthilfen eingebracht, was als gängige Praxis in der Teichwirtschaft beurteilt werden kann. Unter der Voraussetzung, dass entsprechend Futterfische im Teich zur Verfügung stehen, wird bei Vorhandensein von 40 Stück Laichzandern jedenfalls eine Ernte von 1000 Stück Setzlingen pro Jahr bei entsprechender Teichpflege erwartet werden können.
Hinsichtlich des mit diesen Fischen erzielbaren finanziellen Ertrages wird davon ausgegangen, dass die Karpfensetzlinge einer Biomasse von etwa 350 kg entsprechen. Bereits die Zugrundelegung eines durchschnittlichen Kilogrammpreises für einsömmrige Besatzkarpfen in der Höhe von 8 Euro netto würde somit einen Bruttoertrag von etwa 3.000,- Euro ergeben. In Anbetracht dessen, dass Wildkarpfen wesentlich höhere Marktpreise erzielen (etwa 0,6 Euro pro Stück), ist davon auszugehen, dass der Bruttoertrag bei rund 6.000,- Euro angesiedelt werden kann. Für Zandersetzlinge wird ein durchschnittlicher Preis von 1 Euro /Stk. herangezogen, sodass der Zanderertrag mit brutto etwa 1.000,- Euro beziffert werden kann. In Summe berechnet sich somit der Jahresertrag aus dem gegenständlichen Fischteich unter Heranziehung des vorgelegten Betriebskonzeptes mit brutto rd. 7.000,- Euro. In Anbetracht dessen, dass es sich um eine Setzlingsproduktion handelt und somit der Zukauf von Fischen im größeren Umfang (allenfalls vereinzelter Austausch der Laichfische wegen zu hohem Alters oder zur Vermeidung von Inzucht) entfällt, sind auch entsprechend niedrigere variable Kosten in Abzug zu bringen. Diese werden sich vorwiegend auf den Ankauf von Futtermitteln, Kalk

und Arbeitsleistungen am Gewässer beschränken, sodass für die Errechnung des Deckungsbeitrags ein Aufwand von 20 % entsprechend 1.400,- Euro in Abzug gebracht wird, sodass der Netto-Jahresertrag aus der gegenständlichen Teichanlage wiederum mit 5.600,- Euro zu beziffern ist. Hinsichtlich etwaig notwendiger Wegstrecken ist hervorzuheben, dass Herr Dr. M B in unmittelbarer Nähe des Teiches seinen Wohnsitz hat und die Teichbetreuung durch ihn keine besonders zu bewertenden Aufwendungen verursacht. Ganz allgemein ist zu diesem fischereilichen Ertrag festzustellen, dass es damit möglich ist, nachhaltig und maßgeblich landwirtschaftliches Einkommen zu erzielen, welches es der Höhe nach zulässt, dass von einem landwirtschaftlichen Betrieb gesprochen werden kann.
Zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Gerätehütte im Teichbereich für die fischereiliche Bewirtschaftung wird festgestellt, dass die von den Herren Dr. M und Dr. C B aufgezählten Utensilien für die Teichbewirtschaftung benötigt werden. Diesbezüglich ist allerdings darauf hinzuweisen, dass Herrn Dr. M B mit Bescheid der Marktgemeinde Pichl bei Wels vom 5. März 2002, Pol-131-9-BA/064-2001/2002, die baurechtliche Bewilligung zur Errichtung eines Nebengebäudes für die Teichbewirtschaftung („Troadkasten") auf dem Grundstück Nr. x (Teichparzelle, KG P), erteilt worden ist. Mit diesem Nebengebäude wird aus fischereifachlicher Sicht jedenfalls der Bedarf an Lagerraum für alle im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des gegenständlichen Teiches stehender Utensilien bzw. Futtermittel oder Kalkvorräte abgedeckt. Demnach ist ein zusätzlicher Zweckbau hiefür nicht erforderlich. Hinsichtlich der ebenfalls angesprochenen Funktion als Bootshütte wird zunächst festgehalten, dass es auf Grund der Teichgröße und der generellen Praxis bei der Bewirtschaftung von Karpfenteichen aus fachlicher Sicht nachvollziehbar ist, wenn ein bis maximal zwei Boote immer wieder während des Jahres zum Einsatz geTäTigen7D©r von den Antragstellern beschriebene Einsatzzweck (beispielsweise Ausbringung von Laichhilfen, mehrzeitige Oberflächenkalkung etc. wird daher aus fischerfachlicher Sicht nicht in Frage gestellt. Zusätzlich kann auch noch angeführt werden, dass ein Zilleneinsatz - auch bei der jährlichen Teichabfischung – für ein möglichst optimales Abfischungsergebnis und zur Arbeitserleichterung sehr zweckmäßig ist) Da es sich dabei um Holzzillen handelt, welche naturgemäß zum Verfall auf Grund von Witterungseinflüssen neigen, als dies beispielsweise bei Kunststoff- bzw. Aluminiumzillen nicht der Fall wäre, kann auch aus fachlicher Sicht eine witterungsgeschützte Unterbringung der Holzboote als zweckmäßig beurteilt werden. Inwieweit dies auch auf andere Art und Weise bewerkstelligt werden könnte bzw., ob die vorgesehene Bootshütte für eine ausreichende Funktionalität auch verkleinert ausgeführt werden könnte, ist nicht vom Amtssachverständigen für Fischerei zu beurteilen.“
[Hervorhebungen nicht übernommen]

In weiterer Folge wurde eine Stellungnahme aus dem Bereich Wasserrecht abgegeben (E-Mail vom 23.10.2014, 07:48 Uhr, an die Gemeinde), in welcher u.a. festgehalten wurde, dass nunmehr ein Karpfenteich als einheitlicher (somit gegenüber ursprünglich zwei Teilen vergrößerter) Teich betrieben werde, welcher Sachverhalt auch aus der vom fischereifachlichen Amtssachverständigen vom 8.7.2014 übermittelten Stellungnahme (konkret: Befund und Gutachten) hervorgehe.

Nach der weiteren Aktenlage hat sodann eine Kontaktaufnahme der Baubehörde mit der Verkehrsabteilung des Amtes der Oö. Landesregierung stattgefunden, welche sich an den Amtssachverständigen, DI L, von der zuständigen Verkehrsabteilung richtete.
Per E-Mail erfolgte eine Anfragebeantwortung jedoch nicht durch die angefragte Person, DI L, sondern eine Stellungnahme, gezeichnet „Dr. P A“, in welcher festgehalten wird, dass aus schifffahrtstechnischer Sicht „eine Zille" kein Bootshaus benötigen würde.
Begründend wurde dabei ausgeführt, dass auf der Donau bzw. auf oberösterreichischen Seen zahlreiche Fahrzeuge ganzjährig auch nicht in Bootshäusern untergebracht wären und wären diese durch entsprechende Abdeckungen ebenfalls von den Witterungseinflüssen geschützt.

Diese Stellungnahme wurde im Zuge einer Akteneinsicht des Bf diesem übergeben und legte dieser sodann in der Angelegenheit ein Gutachten des Sachverständigen DI H B (schifffahrtstechnischer Sachverständiger), vom 4.5.2015, x, vor.

Der Sachverständige führte zum Punkt 3. *„Thema des Gutachtens"* - aus, dass mit der Bestellung zum Sachverständigen der Auftrag ergangen wäre, Befund und Privatgutachten zu erstellen,

1. *ob ein Bootshaus für den Fischereibetrieb erforderlich ist und*

2. *ob das in Bau befindliche Bootshaus aus schiffbaulicher Sicht angemessen ist.*

Weitere Ausführungen erfolgten sodann aber lediglich in schifffahrtstechnischer Hinsicht, weil, wie dort unter Gutachtenspunkt 5.1 ausgeführt wurde, die Notwendigkeit von zwei Booten (Anmerkung: an der Zahl) für die gewerbliche Fischzucht bereits *„im Bescheid der Behörde"* festgehalten worden wäre (ein zweites Boot wäre zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht vor Ort gewesen, sondern in Reparatur). Sodann erfolgte unter Punkt 6. eine Zusammenfassung der gutachtlichen Ausführungen wie folgt:

„6. Zusammenfassung

Im Sinne des Gutachtensauftrages kann zusammenfassend festgestellt werden:

1. Ein Bootshaus stellt aus schiffstechnischer Sicht die beste Lösung für die
   - Nutzbarkeit des Bootes
   - Benützerfreundlichkeit für den Benutzer
   - Lebensdauer der vorhandenen Boote

   dar und ist als „sehr zweckmässig“ zu bezeichnen..

2. Das teilfertige Bootshaus ist in Bezug auf die Grösse gut auf die vorhandenen Boote abgestimmt und konzipiert.

3. Vorschlag zur Lösungsfindung (ausserhalb des Gutachtens):
   Im Zuge einer behördlichen Auflage könnte verfügt werden, dass auf eine landschaftlich harmonische Integration des Bootshauses in die bestehende Flora sowie eine natürliche Materialwahl (Holz) und dezente, der Umgebung angepasste Farbgebung zu achten ist. Einer solchen Auflage könnte aus technischer Sicht leicht entsprochen werden und es wäre eine behördlich verankerte Auflage für eine „möglichst grüne Lösung".

x

Mit handschriftlicher Eingabe vom 21.5.2015 stellte der Bf zusammen mit seinem Bruder, Dr. C B, sodann ein Ansuchen um Baubewilligung „*für die Errichtung (und Fertigstellung) eines landwirtschaftlich zu nützenden Bootshauses für die Teichbewirtschaftung auf Grundstück Nr. x, KG x* P" und zog in diesem Schriftsatz seine nach § 25 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 eingebrachte Bauanzeige im Ergebnis zurück, als er ersuchte, „*diese als gegenstandslos zu betrachten*" (Anmerkung: Bezug wird hiebei auf die Bauanzeige vom 24.4.2014 genommen).

Mit dem Gutachten des Privatsachverständigen zu schifffahrtstechnischen Angelegenheiten konfrontiert, ersuchte die Baubehörde sodann die zuständige Abteilung Straßenbau und Verkehr, Abteilung Verkehr, des Amtes der Oö. Landesregierung um Stellungnahme zum eingeholten Privatgutachten und *führte dort auf Seite 2 zum zentralen Gutachtensauftragspunkt aus:*
„Die Marktgemeinde Pichl bei Wels ersucht daher den Amtssachverständigendienst um Stellungnahme zu den konkret im Gutachten Nr. x des DI H B laut Stand vom 4.5.2015 vorgebrachten Punkten und um Beurteilung der daraus gezogenen Schlussfolgerungen".

Hierauf erfolgte folgende Stellungnahme des Amtes der Oö. Landesregierung, Direktion Straßenbau und Verkehr, Abteilung Verkehr, vom 5.11.2015:

„Gutachten bezüglich Notwendigkeit einer
Bootshütte (Gründland)
Ersuchen um Stellungnahme zum
Privatgutachten von Dr. M B;

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Gutachten des Herrn DI B vom Mai 2015 wird aus schifffahrtstechnischer Sicht folgendes bemerkt:

Thema des Gutachtens war:
1. Ob ein Bootshaus für den Fischereibetrieb A x erforderlich ist.
2. Ob das in Bau befindliche Bootshaus aus schiffbaulicher Sicht angemessen ist.

ad 1) Diese Frage ist fischerreiwirtschaftlich und nicht schifffahrtstechnisch zu klären.

ad 2) Diese Frage (hinsichtlich der Größe) ist mit ja zu beantworten, wobei jedoch zu hinterfragen ist, warum 2 Boote erforderlich sind.
Das Gutachten ist unschlüssig und nimmt hinsichtlich Pkt 1) nicht Bezug auf das Thema des Gutachtens. Es ist ausschließlich eine fischereiwirtschaftliche Frage, ob ein Bootshaus erforderlich ist. Eine gewerbliche Fischzucht liegt nicht vor. Beabsichtigt ist ausschließlich eine Fischzucht im landwirtschaftlichen Erwerb auf einer Teichfläche mit einer Größe von ca. 5.500 m². Ein Vergleich mit Salzkammergutseen ist nicht zielführend (Seenfläche des Traunsees beträgt ca. 24,5 km²).

Es ist Herrn Dr. B vollkommen überlassen, das Boot am Ufer zu verheften bzw. das Boot an Land zu bringen, da keine intensive Bewirtschaftung bei der angegebenen Teichgröße zu erwarten ist.

Aus schifffahrtstechnischer Sicht ist jedenfalls ein Bootshaus für ein Boot keinesfalls erforderlich (siehe Hafenanlagen an Salzkammergutseen bzw. an der Donau). Die Boote sind dort in den meisten Fällen an einer Boje oder im Hafen festgemacht.“
[Hervorhebungen nicht übernommen]

Konfrontiert mit diesen Ausführungen wurde sodann vom Bf eine Gutachtensergänzung in Auftrag gegeben, in welcher sich in der dortigen Zusammenfassung unter Punkt 1. am Ende insoferne eine abgeänderte Aussage gegenüber dem Vorgutachten ergibt, als dass das gegenständliche Bootshaus nunmehr *„sowohl als sehr zweckmäßig als auch notwendig (konkrete Wortfolge: „und notwendig") bezeichnet wird* (Gutachten x – Stand: 18.11.2015).

Aus dem vorgelegten Akt ist weiters auf ein Schreiben des Bürgermeisters an den Bf vom 23.12.2015, diesem am 15.1.2016 zugestellt, zu schließen (dies laut Stellungahme der rechtsfreundlichen Vertretung des Bf vom 28.1.2016).
In dieser Stellungnahme wird unter Punkt 3. vorerst festgehalten, dass die Frage, ob ein Bootshaus für den Fischereibetrieb erforderlich sei, gemäß Stellungnahme des Amtes der Oö. Landesregierung, Direktion Straßenbau und Verkehr, Abteilung Verkehr, fischereiwirtschaftlich und nicht schifffahrtstechnisch zu klären sei.
Unter weiterer Auseinandersetzung mit dieser Stellungnahme wurde sodann auf die dortigen Äußerungen eingegangen, ein Bootshaus sei in schifffahrtstechnischer Hinsicht für ein Boot keinesfalls erforderlich.
Unter Punkt 4. wurde dazu festgehalten, dass diese Äußerung insoferne nicht nachvollziehbar sei, als das Gutachten des Sachverständigen DI B eine Notwendigkeit für dieses Bootshaus auch aus schifffahrtstechnischer Sicht ergeben hätte.
Darüber hinaus sei die Äußerung, welche vom Vertreter der Verkehrsabteilung, Dr. A, zu schifffahrtstechnischen Aspekten abgegeben worden sei, insoferne keine taugliche Entgegnung hiezu, da es sich hiebei um keinen Sachverständigen

in schifffahrtstechnischer Hinsicht handle, weshalb dessen Ausführungen bestritten würden.
Jedenfalls sei, ungeachtet der Frage, ob es sich bei dieser Äußerung des Vertreters der Abteilung Verkehr um ein Gutachten oder eine Stellungnahme handelt, diese jedenfalls nicht geeignet, dem ausführlichen Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen DI B auf gleicher fachlicher Ebene zu begegnen.
Bei der gegenständlichen Stellungnahme des Amtes der Oö. Landesregierung vom 5.11.2015 würde es sich nicht um ein Sachverständigengutachten handeln, weshalb diese Stellungnahme ein allfälliges Gutachten eines Sachverständigen aus dem schifffahrtstechnischen bzw. fischereiwirtschaftlichen Gebiet auch nicht ersetzen könne.
Es sei entgegen der Darstellung in der Stellungnahme des Amtes der Oö. Landesregierung vom 5.11.2015 vom gerichtlich beeideten Sachverständigen DI B ausdrücklich auf die Notwendigkeit des Bootshauses Bezug genommen worden und wäre dieses sehr wohl als notwendig und zweckmäßig im Hinblick auf die Lebensdauer und die Nutzbarkeit des Bootes bezeichnet worden.
Es seien somit die Voraussetzungen für die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung längst gegeben und keine Gründe für eine Versagung dieser Bewilligung ersichtlich.

Im weiteren Verlauf der Angelegenheit wurde sodann eine erneute Stellungnahme aus dem Fischereifach vom 11.7.2016 eingeholt, in welcher der Amtssachverständige sich sinngemäß so äußerte, dass im ursprünglichen Gutachten vom 8.7.2014 bereits ausgeführt worden sei, dass neben den geäußerten fischereifachlichen Aspekten die Aspekte der Lagerung der beiden Holzzillen in einem Bootshaus keine fischereifachliche Frage darstellen würde und daher der Amtssachverständige auch diesbezüglich keine Aussage treffen könne. Nachdem auch vom Privatsachverständigen in dessen Gutachten vom 4.5.2015, ergänzt durch das Gutachten vom 18.11.2015, keine fischereifachlich relevanten Aussage getroffen worden wäre, wäre für den beigezogenen fischereifachlichen Amtssachverständigen auch kein Platz, diese Äußerungen wiederum fischereifachlich zu behandeln, da es eben an einer entsprechenden Äußerung fehlen würde.

Mit erstinstanzlichem Versagungsbescheid vom 28.7.2016, Zl. Pol.-131/9-1910-2016/Kt wurde sodann die beantragte Baubewilligung gemäß § 35 Abs. 1 Oö. BauO bescheidgemäß versagt. Begründend wurde hiezu nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens überblicksweise ausgeführt, dass zuletzt mit Eingabe vom 21.5.2015 *„um baubehördliche Bewilligung für die Errichtung (und Fertigstellung) eines landwirtschaftlich zu nutzenden Bootshauses für die Teichbewirtschaftung auf dem Grundstück Nr. x, KG P, angesucht worden wäre“* und die ursprüngliche Bauanzeige (es handelt sich hiebei um die Bauanzeige vom 24.4.2014) mit demselben Datum zurückgezogen worden wäre.

Sodann wurden von der Baubehörde eingeholte Gutachten bzw. Stellungnahmen in ihren wesentlichen Ergebnissen wiedergegeben, so jenes aus dem Fischereifachgebiet vom 8.7.2014 (fischereifachliche Stellungnahme des Amtssachverständigen), wonach bereits mit dem mit Bescheid der Marktgemeinde Pichl bei Wels vom 5.3.2002, Zl. Pol-131-9-BAI064-2001/2002, bewilligten Bauvorhaben eines Nebengebäudes für die Teichbewirtschaftung (Troadkasten) auf Grundstück Nr. x aus fischereifachlicher Sicht jedenfalls der Bedarf an Lagerraum für alle im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des gegenständlichen Teiches stehenden Utensilien bzw. Futtermittel oder Kalkvorräte abgedeckt und demnach ein zusätzlicher Zweckbau hiefür nicht erforderlich wäre.
Sodann wurde auf eine per E-Mail vom 29.1.2015 abgegebene Stellungnahme des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Verkehr, Bezug genommen, wonach aus schifffahrtstechnischer Sicht in keinem Fall ausgesagt werden könne, dass für ein Fahrzeug (Schiff), schon gar nicht für eine Zille, ein Bootshaus erforderlich wäre.
Das vom Antragsteller vorgelegte Privatgutachten „*wäre für die Beurteilung der Sachlage durch die Baubehörde sodann gar nicht notwendig gewesen“ und wäre fraglich, ob der Gutachter auf Grund seiner Fachgebiete bzw. deren sachlicher Beschränkung (Schifffahrt - Unfallanalyse, Wasserfahrzeuge - Reparatur und Bewertung und Wasserfahrzeuge) überhaupt vermöge, die Frage der Notwendigkeit einer Bootshütte zu beurteilen*“.
In der weiteren Stellungnahme des Amtes der Oö. Landesregierung vom 5.11.2015 wäre die Aussage getroffen worden, dass das Gutachten unschlüssig wäre und nicht Bezug auf das Thema nehme. Auch wären in der Gutachtensergänzung vom 18.11.2015 *„keine neuen gutachterlichen Aussagen getroffen worden“* und würden sich die Aussagen auf ein anderes Gutachten 1522 (!) beziehen, welches nicht vorliege.
Die Baubehörde komme daher zur Ansicht, dass ein zusätzlicher Zweckbau somit nicht erforderlich wäre. Der Schutz der Holzboote könne auch durch Planen und ähnliches erreicht werden, weshalb die Notwendigkeit des Bootshauses nicht gegeben und die Baubewilligung daher zu versagen gewesen wäre.

Eine Zustellung einer Bescheidausfertigung mit dem Aktenzeichen Pol-131/9-1910-2014/Kt vom 9.2.2016 ist nicht ersichtlich, eine solche befindet sich im Akt.
Die inhaltlich gleichlautende Ausfertigung dieses Bescheides mit Datum 28.7.2016 mit der Geschäftszahl Pol-131/9-1910-2016/Kt, wurde an den Bf zu Handen dessen Rechtsvertretung und dessen Bruder persönlich zugesendet (Rückschein im Akt).

Gegen diesen Bescheid wurde fristgerecht Berufung erhoben und in den Berufungsgründen überblicksweise ausgeführt:

Der bekämpfte Bescheid sei u.a. deswegen rechtswidrig, weil das vom Amt der Oö. Landesregierung eingeholte Schreiben vom 5.11.2015, wonach aus „schifffahrtstechnischer Sicht" ein Bootshaus für ein Boot keinesfalls erforderlich sei, keine taugliche Entgegnung zu den eingeholten privaten Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen, DI H B wäre, da der Verfasser der Stellungnahme der Direktion Straßenbau und Verkehr eine fachliche Qualifikation als technischer Sachverständiger in schifffahrtstechnischer oder fischereibezogener Hinsicht nicht hätte, weshalb dessen Ausführungen auch kein fachkundiger Beweis im Sinne des § 52 AVG wären.
Die entsprechende Stellungnahme wäre somit aus einem gebietsfremden Bereich, nämlich Straßenbau und Verkehr, gekommen, weshalb diese auch untauglich und lediglich eine Behauptung ohne fachliches Fundament seien. Unter Punkt 2.2 wurde sodann ausgeführt, dass in fachlicher Hinsicht das Gutachten des Sachverständigen DI B nicht zu beanstanden wäre.
Es komme zum Ergebnis, dass das Bootshaus aus schifffahrtstechnischer Sicht (und nur diese Sicht sei relevant) die beste Lösung für die Nutzbarkeit des Bodens, für die Benutzerfreundlichkeit für den Benutzer und für die Lebensdauer der Boote sei und daher als notwendig betrachtet werden könne.
Auch wäre der Einwand der Behörde im angefochtenen Bescheid, wonach das Gutachten DI B auf gewerbliche Fischzucht abstellen würde, schlichtweg falsch.
Zwar erwähne DI B eine gewerbliche Fischzucht, stelle aber in seinem Gutachten nicht auf die Gewerblichkeit der Fischzucht ab und stelle jedenfalls das Gutachten aus dem Fachgebiet von DI B die einzige im Verfahren eingeholte gutachterliche Stellungnahme dar, die aus dem zutreffenden Fachgebiet stamme. Die Behörde hätte sich in ihrer Bescheidbegründung nicht wesentlich mit dem eingeholten Privatgutachten auseinandergesetzt und bloß aus den diversen Stellungnahmen zitiert, was jedoch eine Bescheidbegründung nicht zu ersetzen vermöge.

Auch sei der dortige Verweis auf die Stellungnahme des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, vom 8.7.2014 (Bescheid Seite 2 unten) nicht überzeugend, weil das dort erwähnte Nebengebäude (Troadkasten) nur in Bezug auf die Fischereiutensilien und Futtermittel Bezug nehme, nicht aber auf die benötigten Boote.
Diese Utensilien stünden jedoch mit den hier gegenständlichen Booten in keinerlei Zusammenhang, auch weil im Jahr 2002 über den „Troadkasten" entschieden wurde und zu diesem Zeitpunkt das gegenständliche Thema Bootshaus noch lange nicht relevant gewesen wäre.
Es sei daher mit dem dortigen Verfahren aus 2002 betreffend „Troadkasten" keinerlei Zusammenhang mit der hier gegenständlichen Problematik gegeben.
Auch sei das Gutachten des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, vom 8.7.2014 (OAR Ing. K H) nur unvollständig zitiert worden, da mit keinem Wort die für den Antragsteller günstigen Gutachtensergebnisse, insbesondere jene im Zusammenhang mit der Notwendigkeit der Verwendung

der Boote erwähnt worden wäre. Ausdrücklich wäre in diesem Gutachten der Abteilung Land- und Forstwirtschaft Folgendes bestätigt worden:

„Hinsichtlich der ..... Funktion als Bootshütte wird festgehalten, dass es aufgrund der Teichgröße und der generellen Praxis bei der Bewirtschaftung von Karpfenteichen aus fachlicher Sicht nachvollziehbar ist, wenn ein bis maximal zwei Boote immer wieder ..... zum Einsatz gelangen. Der ..... Einsatzzweck wird nicht in Frage gestellt. Zusätzlich kann auch noch angeführt werden, dass ein Zilleneinsatz ..... für ein möglichst optimales Abfischungsergebnis und zur Arbeitserleichterung sehr zweckmäßig ist. Da es sich um Holzzillen handelt, welche naturgemäß zum Verfall aufgrund von Witterungseinflüssen neigen, ... kann auch aus fachlicher Sicht eine witterungsgeschützte Unterbringung der Holzboote als zweckmäßig beurteilt werden."

Diese eindeutige positive Stellungnahme wäre nicht berücksichtigt worden.
Stattdessen berufe man sich auf eine ablehnende Stellungnahme aus der hier nicht kompetenten Direktion Straßenbau und Verkehr.
Es würden im Ergebnis also zwei Gutachten von fachlich kompetenten Stellen vorliegen, welche Grundlage für eine Stattgebung des Bauansuchens bildeten. (DI B als gerichtlich beeideter Sachverständiger aus dem Bereich Schifffahrt, Wasserfahrzeuge und Gutachten des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, vom 8.7.2014, OAR Ing. K H; weiters ein Gutachten des Amtes der Oö. Landesregierung vom 5.11.2015 aus einem hier nicht relevanten Fachbereich, nämlich Straßenbau und Verkehr, das zu Unrecht als Grundlage für die abweisende Entscheidung herangezogen worden wäre), weshalb der angefochtene Bescheid rechtswidrig sei und an wesentlichen Verfahrensmängel leiden würde, weshalb der Antrag gestellt werde, den angefochtenen Bescheid zu beheben und die beantragte Baubewilligung zu erteilen.

Mit Berufungsbescheid vom 14.2.2017 (Gemeinderatsbeschluss vom selben Tage) wurde sodann die Berufung des Bf als unbegründet abgewiesen und in der Begründung überblicksweise ausgeführt, dass gemäß § 30 Abs. 5 Oö. ROG die Errichtung von Bauten und Anlagen auf Grundstücken mit der Widmung Grünland nur dann zulässig wäre, wenn diese nötig für eine bestimmungsgemäße Nutzung wären.
Die Judikatur würde dies nach einem strengen Maßstab beurteilen, eine bloße Nützlichkeit von Anlagen zur bestimmungsgemäßen Verwendung im Grünland reiche nicht aus, sondern es müsse Notwendigkeit gegeben sein. Aus dem Gutachten des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, vom 8.7.2014 gehe hervor, dass die notwendigen Utensilien zur Teichbewirtschaftung auch in dem gegenständlichen „Troadkasten" auf Grundstück Nr. x untergebracht werden könnten und würde für die Verwendung als Bootshütte für die Unterbringung von Holzbooten zwar Zweckmäßigkeit, jedoch keine Notwendigkeit gegeben sein. Sodann wurden dort sinngemäß die Privatgutachten von DI B mit den Nummern x vom 4.5.2015 und x vom

18.11.2015 wiedergegeben, woraus abgeleitet werden könne, dass ein Bootshaus für ein Boot als sehr zweckmäßig erschiene und wäre in Ergänzung dieses Gutachtens (Nr. x) dieses sogar als notwendig bezeichnet worden.
Auch wurde begründend sodann ausgeführt, dass, auch wenn diese Argumente für ein Bootshaus sprechen würden, diese Argumente jedoch nicht auf eine Notwendigkeit schließen ließen, da bei der Beurteilung ein strenger Maßstab heranzuziehen sei. Die Boote könnten auch durch eine einfache Abdeckung geschützt werden und würden die von Herrn DI B aufgelisteten Vorteile der besseren Nutzbarkeit der Boote sowie der Benutzerfreundlichkeit für den Benutzer sowie die längere Lebensdauer der vorhandenen Boote lediglich der Nützlichkeit dienen. Das Gutachten des Amtes der Oö. Landesregierung, OAR Ing. K H, vom 8.7.2014 sowie jenes des Herrn Dr. P A, Abteilung Verkehr, vom 5.11.2015 würden ausweisen, dass das als Grünland gewidmete Grundstück auch ohne Bootshaus bestimmungsgemäß genutzt werden könne, weshalb dieses nicht notwendig wäre und daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen wäre.

Gegen diesen Berufungsbescheid wurde binnen offener Frist mit Eingabe vom 23.3.2017 Beschwerde erhoben und führte der Bf überblicksweise aus, dass, wie bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorgebracht, die Stellungnahme des Herrn Dr. A von der Direktion Straßenbau und Verkehr des Amtes der Oö. Landesregierung vom 5.11.2015 deswegen kein fachkundiger Beweis im Sinne des § 52 AVG wäre, da eine fachliche Qualifikation als technischer Sachverständiger in schifffahrtstechnischer oder fischereibezogener Hinsicht nicht gegeben wäre. Es handle sich um eine Behauptung ohne fachliches Fundament. Das Privatgutachten von DI B verweise ausdrücklich auf die Notwendigkeit des Bootshauses im Hinblick auf die Belange Benutzbarkeit, Benutzer-freundlichkeit und Lebensdauer der Boote.
Das eingeholte Privatgutachten von DI B sei nicht zu beanstanden und komme zum Ergebnis, dass ein Bootshaus aus schifffahrtstechnischer Sicht die beste Lösung für die Nutzbarkeit des Bodens, für die Benutzerfreundlichkeit für den Benutzer und vor allem für die Lebensdauer der Boote sei und daher als notwendig betrachtet werden könne und sei die Notwendigkeit des Bootshauses insbesondere im Hinblick auf die Fischzucht des Antragstellers gegeben (Gewerblichkeit sei nicht erforderlich).
Das Verfahren habe eindeutig ergeben, dass eine Notwendigkeit für ein Bootshaus vorliege. Eine einfache Abdeckung, wie vorgebracht, würde durch Hitzerückstau bzw. bei feuchter Witterung Feuchtigkeitsrückstau mit der sodann gegebenen Begünstigung für Verrottung und Pilzbefall des Bootes Schäden zur Folge haben.
Auch wäre der körperliche Aufwand für ein Herausziehen der Boote und anschließendes Abdecken nicht zumutbar, was die dortige Argumentation - mit einer einfachen Abdeckung könne das Auslangen gefunden werden, - als eine Argumentation ohne entsprechende Erwägung dieser genannten Vorteile erscheinen lasse.

Auch würden gestalterische Aspekte des gegenständlichen Bootshauses im Grünlandbestand keine negative Beeinträchtigung ergeben.
Es würde sich das gegenständliche Bootshaus gemäß beigelegtem Fotomaterial sehr gut in das Landschaftsgefüge eingliedern, weshalb auch aus diesem Aspekt heraus nichts gegen die Errichtung des Bootshauses spreche.
Nach anschließender neuerlicher Zitierung des Gutachtens der Oö. Landesregierung, Abt. Land- und Forstwirtschaft vom 8.7.2014 (OAR Ing. K H) wird sodann dort interpretativ der Schluss gezogen, dass, auch wenn dort unscharf von bloßer Zweckmäßigkeit (Anmkg.: „des Bootshauses“) und nicht von Notwendig gesprochen werde, tatsächlich aber wegen des dortigen Verweises auf die nachteiligen Witterungseinflüsse für die beiden Holzboote tatsächlich von einer Notwendigkeit des Bootshauses auszugehen wäre.
Zusammenfassend hätte sich ergeben, dass einerseits zwei Gutachten von fachlich kompetenten Stellen, welche die Grundlage für eine Stattgebung des Bauansuchens bildeten, vorlägen, andererseits ein Gutachten der Oö. Landesregierung vom 5.11.2015 aus einem hier nicht relevanten Fachbereich Straßenbau und Verkehr, welches zu Unrecht als Grundlage für die abweisende Entscheidung herangezogen worden wäre.
Weiters hätte die belangte Behörde zu Unrecht angenommen, dass mit einer einfachen Abdeckung der Boote das Auslangen gefunden werden könne, weshalb die Notwendigkeit des Bootshauses zweifellos zu bejahen wäre und der angefochtene Bescheid aus den aufgezeigten Gründen rechtswidrig und mit wesentlichen Verfahrensmängeln behaftet sei, weshalb die dort näher bezeichneten Anträge gestellt würden.

Mit Vorlageschreiben vom 26.4.2017 legte die belangte Behörde den Bezugakt samt Aktenverzeichnis vor und übermittelte mit Schreiben vom 20.6.2017 Bewilligungsunterlagen betreffend die behördliche Bewilligung des „Troadkastens“ vom 5.3.2015, GZ: Pol-131-9-Ba/064-2001/2002, im Original.

II. Weiterführende Sachverhaltsfeststellungen, Beweiswürdigung:

Eigentümer des baugegenständlichen Grundstückes Nr. x, KG x P, EZ x, BG W, sind je zur Hälfte der Bf zusammen mit seinem Bruder, Dr. C B.
Das gegenständliche Grundstück Nr. x hat ein Gesamtausmaß von 7.537 m².
Im vorgelegten Betriebskonzept wird als Teichfläche insgesamt 7.537 m² angegeben, was der derzeitigen Fläche des Teiches entspreche, weil auch Teile des Grundstückes Nr. x, welches sich südwestlich befindet, nunmehr den gemeinsamen Teich bilden.
Gemäß wasserrechtlicher Bewilligung hat die gegenständliche Teichanlage auf Gst. Nr. x eine Fläche von 5.500 m².
Unter Zusammenlegung der zu berechnenden Teichfläche auf Parzelle x, welche nahezu vollständig mit Wasserfläche ausgefüllt ist und dem Teichbereich auf Gst.

Nr. x mit einem Ausmaß von 100 x 20 m ergibt sich eine Wasserfläche von anzunehmenden 7.538 m² als derzeit herrschende Wasserfläche.
Ursprüngliche Dämme zwischen mehreren Teichen wurden inzwischen entfernt und stellt sich nun die gesamte Anlage als ein einziger großer Teich dar, welcher auch mit wasserrechtlichem Überprüfungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Wels-Land vom 30.11.2007, GZ: Wa10-304/1-1999-HK, seinen Konsens fand. Bereits zum damaligen Zeitpunkt war nicht mehr von Forellenhaltung sondern von einer Karpfenteichanlage die Rede.
Die Widmung des gegenständlichen Grundstückes ist Grünland.
Dies gemäß Flächenwidmungsplan Nr. x Teile Nord und Süd, genehmigt zuletzt (wegen Überarbeitung) mit Beschluss des Gemeinderates vom 1.10.2002 zu GZ: Gem-031/2-F/4 - 2002, Verordnung kundgemacht am 27.12.2002 bis 13.1.2003, verordnungsgeprüft durch das Amt der Oö. Landesregierung am 20.1.2003 zu GZ: BauR-P258051/5-03, Planverfasser Architekt DI E D, x E.

Beweiswürdigung:

Der gegenständliche Sachverhalt ist durch den gesamten Behördenakt sehr gut dokumentiert und wurden auf Nachfrage des Gerichtes ergänzende Unterlagen, insbesondere den Gemeinderatsbeschluss für den Berufungsbescheid und den Flächenwidmungsplan betreffend, übermittelt.
Diverses Fotomaterial zur anschaulichen Darstellung der in Rede stehenden Baulichkeit ist angeschlossen.
Ferner wurden ein Auszug aus dem digitalen Raumordnungssystem sowie ein Grundbuchsauszug erstellt.
Sowohl das Beschwerdevorbringen, als auch das Behördenvorbringen decken sich sachverhaltsmäßig im Wesentlichen mit den dort enthaltenen Angaben zum klaren Aktenstand.
Zu den vorhandenen Bewilligungen ist auf die beigebrachten Bescheide der Baubehörde und zwar, sowohl das gegenständliche Gebäude, als auch den im Zusammenhang schon erwähnten Troadkasten auf Grundstück x, KG x P, betreffend, zu verweisen.

Rechtliche Beurteilung:

Vorerst ist festzuhalten, dass die ursprüngliche Bauanzeige vom 24.4.2014 (ON 21) auf ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben mit in der Anzeige befindlicher Miteigentümerzustimmung abstellt.
Laut Anzeige war die gegenständliche Baulichkeit mit *„Gerätehütte zur Fischteichbewirtschaftung*“, Plan vom 4.4.2014 des Architekten DI M H, x W, bezeichnet.
Einleitend findet sich ferner der Begriff *„Neubau einer Gerätehütte auf bestehender Teichanlage für eine gewerbliche Fischteichbewirtschaftung*“.

Der Bf nennt in seinem Schreiben vom 17.3.2014, mit welchem er gegen den erlassenen baupolizeilichen Auftrag argumentiert, das gegenständliche Gebäude „Landwirtschaftliches Gebäude in Holzbauweise“.
Nachdem sich in der Anzeige hiezu die ausdrückliche Benennung *„Baufreistellung Betriebs- und Nebengebäude“ findet,* lag eine Bauanzeige im Sinne des Gesetzes vor.

Dies führte zur Anwendung des § 25a Abs. 5 Z 1 Oö. Bauordnung und somit zu der weiteren sinngemäßen Geltung aller Vorschriften über vergleichbare bewilligungspflichtige Bauvorhaben, ausgenommen die §§ 32 bis 35.
Sodann ist mit dieser Bestimmung in rechtlicher Hinsicht eine Geltung von Vorschriften des 4. Hauptstückes der Oö. Bauordnung betreffend die Baubewilligung, Bauanzeige und Bauausführung rechtlich angeordnet, so unter anderem auch die Bestimmung des § 28 über den Baubewilligungsantrag schlechthin und ist zum handschriftlichen Ansuchen des Bf vom 21.5.2015 zusammen mit seinem Bruder um Baubewilligung und zur dort erfolgten Zurückziehung der seinerzeitigen Bauanzeige vom 24.4.2014 (Arg.: „.... *die Baubehörde möge die .... eingebrachte Bauanzeige als gegenstandslos betrachten“)* auszuführen, dass aufgrund der angeordneten Geltung der Vorschriften über Baubewilligungen auch für den (ursprünglichen) Fall einer Bauanzeige diese Anzeige auch zurückgezogen werden konnte.
In späterer Folge konnte das Bauansuchen sodann unverändert oder auch verändert wiederum eingebracht werden, da im öffentlichen Recht im Allgemeinen eine Zurückziehung eines Ansuchens jederzeit möglich ist (VwGH 21.4.1975, 2166/74 [*Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht, Band I, 7. Auflage, 2014, Erläuterungspunkt 4 zu § 28 Oö. Bauordnung]).
Der Bf war daher mit seiner Zurückziehung der ursprünglichen Bauanzeige und Einbringung eines Baubewilligungsansuchens nicht etwa im Unrecht und konnte dies legitimer Weise so halten.
Dies mag unter dem Eindruck von inzwischen eingeholten fachlichen Gutachten und Ausführungen geschehen sein, oder auch nicht.
Der aktuelle Baubewilligungsantrag lautet somit nicht etwa auf „*Neubau einer Gerätehütte auf bestehender Teichanlage in P“,* sondern gemäß handschriftlichem Baubewilligungsantrag nunmehr auf *„Errichtung (und Fertigstellung) eines landwirtschaftlich zu nützenden Bootshauses für die Teichbewirtschaftung auf Grundstück Nr. x, KG x P, EZ x.“*
Gemäß den obigen Ausführungen zum Sachverhalt, insbesondere zur gegenständlichen baulichen Anlage ist unter fernerer Bezugnahme auf die herangezogene Baubeschreibung vom 10.4.2014 von einer bebauten Fläche von 22,5 m² und einer Bauausführung mit vollständig verkleideten („ bretterverschalten“) Wänden auszugehen; dieses allseits umschlossene Bauwerk, dass von Personen auch betreten werden kann, erfüllt den Gebäudebegriff des § 2 Z 12 Oö. BauTG.

Gemäß § 1 Z 1 der VO des B-Min für Wirtschaft und Arbeit, BGBl. II, Nr. 410/2008 vom 1.1.2009 bilden Fische – der land- und forstwirtschaftlichen Produktion zugehörige - Produkte im Sinne des § 2 Abs. 3a GewO 1994.

Die Baubehörde hat sich aufgrund dieses Baubewilligungsansuchens und dem Umstand, dass ein neuer Bauplan in diesem Zusammenhang vom Bf nicht vorgelegt wurde, sodann mit einem Projekt laut Einreichplan, Datum 04.2014 beschäftigt, welches aber den *„Neubau einer Gerätehütte auf der bestehenden Teichanlage in P“ dort begriffsmäßig* vorsah, demgegenüber jedoch das Ansuchen um Baubewilligung lediglich von einem „*Bootshaus für die Teichbewirtschaftung“* spricht.
In diesem Zusammenhang erscheint wesentlich, dass das Baubewilligungsverfahren als Projektgenehmigungsverfahren anzusehen ist und Gegenstand dieses Verfahrens lediglich die Beurteilung der Einreichpläne und sonstigen Projektunterlagen ist (VwGH 10.12.2013, 2012/05/0030).
Es kommt dabei nicht darauf an wie das Gebäude tatsächlich errichtet wurde und der vorhandene Bestand vom Bausachverständigen bei der Bauverhandlung etwa beurteilt wurde.
Nun ist zur Bauanzeige vom 24.4.2014 und dem bezughabenden Einreichplan samt Baubeschreibung festzuhalten, dass eben unzweifelhaft von einer Gerätehütte zur Bevorratung der notwendigen Futtermittel von 800 kg und einer Lagerfläche von 6 m² und Platz für zwei Boote an der gegenständlichen baulichen Anlage laut Betriebskonzept die Rede ist, das die gegenständlichen Versagungsbescheide auslösende Baubewilligungsansuchen vom 21.5.2015 sieht aber demgegenüber nunmehr *„ein landwirtschaftlich zu nützendes Bootshaus für die Teichbewirtschaftung“* vor.
Insbesondere der Umstand, dass der beigezogene fischereifachliche Sachverständige in zwei im Akt befindlichen Stellungnahmen bzw. Gutachten (je mit selbem Datum) ausgesagt hat, die baurechtliche Bewilligung zur Errichtung eines Nebengebäudes für die Teichbewirtschaftung auf Grundstück Nr. x könne aus fischereifachlicher Sicht den Bedarf an Lagerraum für die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des gegenständlichen Teiches benötigten Utensilien bzw. Futtermittel oder Kalkvorräte abdecken, mag ein Motiv für den Bf gewesen sein, in seinem aktuellen Baubewilligungsansuchen lediglich die Einstellung zweier Zillen als Verwendungszweck angegeben zu haben, wofür sich jedoch im Akt keine weiteren Ermittlungen der belangten Behörde finden.
Diesbezüglich ist auszuführen, dass in einem solchen Falle der notwendigen (weitergehenden) Beurteilung eines Parteiantrages, hier des Baubewilligungsantrages – dessen konkretes Ziel wegen Unklarheit der Auslegung bedarf, die Behörde gehalten (gewesen) wäre, von Amts wegen den wahren Inhalt des Parteiantrages zu ermitteln (VwGH 24.3.1998, 97/05/0319, bei *Neuhofer* , Oberösterreichisches Baurecht, Bd 1, 7. Auflage, EP 6 zu § 28 Oö BauO), und dabei im Zweifel so vorzugehen, dass die Partei nicht um ihren Rechtsschutz gebracht wird.

Hiefür finden sich aber keine Anhaltspunkte im Akt.

Es ist somit ein handschriftlicher Antrag um Baubewilligung vom 21.5.2015 für die Errichtung und Fertigstellung eines landwirtschaftlich zu nützenden (lediglich) Bootshauses für die Teichbewirtschaftung aktuell.
Dem handschriftlichen Baubewilligungsansuchen wurde kein Plan beigelegt und finden sich zu diesem Umstand keine näheren Ausführungen.
In ihrem Berufungsbescheid ist die belangte Behörde nach Maßgabe der dortigen Begründung ohne nähere Ermittlung davon ausgegangen, dass auch die Lagerung von Utensilien zur Teichbewirtschaftung Gegenstand des Baubewilligungsansuchens wäre, da sie auf Seite 2 ihres Berufungsbescheides mit den dortigen Ausführungen des fischereifachlichen Amtssachverständigen argumentiert hat, der gegebene Troadkasten auf dem Grundstück Nr. x wäre auch geeignet, die notwendigen Utensilien zur Teichbewirtschaftung in diesem Nebengebäude aufzunehmen.
Es wäre aber Sache der Behörde gewesen, für eine entsprechende unmissverständliche Klarstellung zu sorgen und allenfalls dem Bf den Auftrag zu erteilen, eine konkrete, dem aktuellen Ansuchen zweifelsfrei entsprechende, also allenfalls adaptierte, Baubeschreibung mit insbesondere aktueller Angabe des Verwendungszweckes samt allfälligen neuem Einreichplan zu übermitteln, jedenfalls aber die Baubeschreibung zu aktualisieren (so auch VwGH 28.5.2013, 2013/05/0005).
Sie hat demgegenüber einem Baubewilligungsansuchen vom 21.5.2015 Pläne, welche im Rahmen eines Anzeigeverfahrens mit Datum 04/2014 übermittelt wurden, zugrundegelegt, dies ohne nähere Korrespondenz mit dem Bf.
Die Ansicht des Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zu dieser Thematik wird auch durch die Ausführungen in der Beschwerde vom 23.3.2017 offenkundig, weil dort in keiner Weise von den Aspekten der Lagerung der Fischereiutensilien die Rede ist, sondern rein Aspekte der *Notwendigkeit des Bootshauses auf der gegenständlichen Liegenschaft* zum Beschwerdevorbringen erhoben werden.
Es wird von einem verfahrensgegenständlichen „Bootshaus“ bereits eingangs der Beschwerde gesprochen und sonst keinerlei weitere Verwendungsaspekte näher genannt.

Zu den im Verfahren vorgelegten fachlichen Gutachten und Stellungnahmen ist nunmehr auszuführen:

Unter dem Betreff: „Gutachten bzgl. Notwendigkeit einer Bootshütte (Grünland)“ findet sich ein E-Mail der Abteilung Verkehr des Amtes der Oö. Landesregierung an die Marktgemeinde Pichl bei Wels, welches Aussagen aus schifffahrtstechnischer Sicht (wortwörtlich) beinhaltet und wird dort die Notwendigkeit der Unterbringung einer Zille im gegenständlichen Fall in einem Bootshaus als *„eindeutig nicht gegeben“* bezeichnet (Behördenakt ON 39, E-Mail

vom 29.1.2015, 16.20 Uhr, sodann jedoch in Form einer formlosen Stellungnahme).
Mit Schreiben vom 5.11.2015 derselben Stelle, Abt. Verkehr der Landesregierung, findet sich unter dem Titel *„Gutachten bzgl. Notwendigkeit einer Bootshütte (Grünland) – Ersuchen um Stellungnahme zum Privatgutachten von Dr. M B*“ folgende Stellungnahme, welche keine Unterteilung in Befund und Gutachten aufweist und in Stellungnahmeform gehalten ist:

„Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Gutachten des Herrn DI B vom Mai 2015 wird aus schifffahrtstechnischer Sicht folgendes bemerkt:

Thema des Gutachtens war:

1. Ob ein Bootshaus für den Fischereibetrieb A x erforderlich ist.
2. Ob das in Bau befindliche Bootshaus aus schiffbaulicher Sicht angemessen ist.

ad 1) Diese Frage ist fischerreiwirtschaftlich und nicht schifffahrtstechnisch zu klären.

ad 2) Diese Frage (hinsichtlich der Größe) ist mit ja zu beantworten, wobei jedoch zu hinterfragen ist, warum 2 Boote erforderlich sind.
Das Gutachten ist unschlüssig und nimmt hinsichtlich Pkt 1) nicht Bezug auf das Thema des Gutachtens. Es ist ausschließlich eine fischereiwirtschaftliche Frage, ob ein Bootshaus erforderlich ist. Eine gewerbliche Fischzucht liegt nicht vor. Beabsichtigt ist ausschließlich eine Fischzucht im landwirtschaftlichen Erwerb auf einer Teichfläche mit einer Größe von ca. 5.500 m². Ein Vergleich mit Salzkammergutseen ist nicht zielführend (Seenfläche des Traunsees beträgt ca. 24,5 km²).

Es ist Herrn Dr. B vollkommen überlassen, das Boot am Ufer zu verhefte4n bzw. das Boot an Land zu bringen, da keine intensive Bewirtschaftung bei der angegebenen Teichgröße zu erwarten ist.

Aus schifffahrtstechnischer Sicht ist jedenfalls ein Bootshaus für ein Boot keinesfalls erforderlich (siehe Hafenanlagen an Salzkammergutseen bzw. an der Donau). Die Boote sind dort in den meisten Fällen an einer Boje oder im Hafen festgemacht.“

Mit freundlichen Grüßen

Für den Landeshauptmann:
im Auftrag

Dr. P A“
[Hervorhebungen nicht übernommen]

Zu beiden soeben genannten Äußerungen ist festzuhalten, dass diese jeweils gezeichnet sind mit *„Dr. P A,* welcher ein Bediensteter des Amtes der Oö. Landesregierung, Abt. Verkehr, und Jurist ist.
Dazu ist festzuhalten, dass sich die belangte Behörde in deren Ablehnungsbescheid auf die dort als Gutachten bezeichneten Äußerungen *(„Gutachten Amt der Oö. Landesregierung, Herr Dr. P A, 5.11.2015, GZ: Verk-420.589/1-2015-Aun/Hil“)* gestützt hat, was jedoch kein Gutachten darstellt, da es sowohl bereits formal nicht in Befund und Gutachten getrennt ist, als auch deutlich überbetitelt ist mit „.... Ersuchen um *STELLUNGNAHME zum Privatgutachten von Dr. M B“.*
Nun setzt die Beiziehung einer bestimmten Person als Amtssachverständiger voraus, dass diese(r) über die für die zu lösende Fachfrage, welche die Heranziehung eines Sachverständigen erfordert, notwendige Sachkunde verfügt (VwGH 25.4.2003, 2001/12/0195, *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 52, Rz 22 [Stand: 1.7.2005, rdb.at]).

Hiezu ist festzuhalten, dass Dr. P A für den Bereich Schifffahrt nicht in die Sachverständigenliste der Abteilung Verkehr für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eingetragen ist und auch nicht Aufnahme gefunden hat in die Liste der gerichtlich beeideten Sachverständigen. Diesbezüglich geäußerte Kritik in der Beschwerde (Seite 3) ist somit als zutreffend zu betrachten, wonach die Stellungnahme der Direktion Straßenbau und Verkehr betreffend eine schifffahrtstechnische bzw. fischereiwirtschaftliche Frage, welche hier zu beurteilen wäre, somit nicht geeignet sei und stelle diese lediglich eine Behauptung ohne fachliches Fundament dar. In diesem Zusammenhang sind die Beschwerdeausführungen zutreffend.
Die belangte Behörde hätte diese Stellungnahme im Ergebnis nicht in ihre Entscheidung einfließen lassen dürfen.
Festzuhalten ist vielmehr, dass der fischereifachliche Sachverständige von der Notwendigkeit von ein bis maximal zwei Zillen, *„welche immer wieder während des Jahres zum Einsatz gelangten“,* in seinem Gutachten vom 8.7.2014 gesprochen hat und wird dieser Einsatzzweck aus fischereifachlicher Sicht auch nicht in Frage gestellt.
Zusätzlich ist im Laufe des gesamten Verfahrens hervorgekommen, dass eine Zille aktuell in Reparatur war und ist es auch aus diesem Aspekt nachvollziehbar dass für eine Reserve eines kleineren Bootes durchaus zu sorgen wäre, was auch durchaus auf die Notwendigkeit zweier Boote (an der Zahl) offenkundig schließen lässt.
Auch ging der beigezogene Privatsachverständige DI B bereits eingangs seines Gutachtens Nr. x vom 4.5.2015 von vorhandenen zwei Holzbooten für die gewerbliche Fischzucht, wie er sie damals bezeichnete aus, und hielt zusammenfassend vorerst fest, dass das Bootshaus als sehr zweckmäßig zu bezeichnen sei, welchen) er sodann im Ergänzungsgutachten Nr. x vom 18.11.2015 derart korrigierte, dass er das gegenständlichen Bootshaus aus

schifffahrtstechnischer Sicht (wiederum) als sehr zweckmäßig und NOTWENDIG bezeichnete, aus seiner Sicht also Zweckmäßigkeit und Notwendigkeit zugleich gegeben seien.
Die belangte Behörde hat im vorletzten Absatz ihres Berufungsbescheides dieses Privatsachverständigengutachten auch aufgegriffen, jedoch dazu lapidar festgehalten, dass „*auch wenn diese Argumente für ein Bootshaus sprechen würden, diese jedoch nicht auf eine Notwendigkeit schließen ließen, da bei der Beurteilung laut Judikatur ein strenger Maßstab heranzuziehen sei...* und ist wiederum begründungsmäßig in jene Richtung gegangen, dass die Boote auch ohne Bootshaus entsprechend verwendet und durch eine einfache Abdeckung geschützt werden könnten."
Sie hat damit die gutachtlich ausgewiesene Notwendigkeit ohne Darlegung ihrer Beweiswürdigungserwägungen in Richtung *„einfacher Zweckmäßigkeit*"(und in Richtung einer bloßen *„Argumentierbarkeit"* eines Bootshauses) abgeschwächt und ist somit von den Ermittlungsergebnissen ohne taugliche Begründung abgewichen.
Sie hat aber dazu wiederum auf eine - als Gutachten bezeichnete - Stellungnahme der Abteilung Verkehr per E-Mail vom 5.11.2015 repliziert, wo von einem notwendigen besonderen Witterungsschutz der Boote nicht ausgegangen wurde, welche Stellungnahme jedoch, worauf schon eingegangen wurde, als nicht auf gleicher fachlicher Ebene, und zwar, sowohl gegenüber dem Privatgutachten DI B vom 4.5.2015 samt Gutachtensergänzung vom 18.11.2015, als auch und insbesondere gegenüber jenem des beigezogenen fischereifachlichen Amtssachverständigen vom 8.7.2014 gewertet werden muss (jener hat ausdrücklich - aufgrund von negativen Witterungseinflüssen für die Holzzillen - eine witterungsgeschützte Unterbringung der Holzboote außerhalb des Wassers als notwendig beurteilt).
Auch in diesem Punkt ist die belangte Behörde somit von den klaren Ermittlungsergebnissen abgegangen und hat diese teilweise ins Gegenteil verkehrt bzw. gegenteilig bewertet, ohne inhaltliche nachvollziehbare Begründungen hiefür aufzuzeigen.
Besonders deutlich wird dies auch angesichts der Begründungsausführungen im in Beschwer gezogenen Bescheid dort, wo sich die belangte Behörde mit dem *„Gutachten vom Amt der Oö. Landesregierung, Abt. Land- und Forstwirtschaft vom 8.7.2014"* auseinandergesetzt und dabei auf die Aussage des Amtssachverständigen verwiesen hat, die notwendigen Utensilien zur Teichbewirtschaftung könnten in dem vorhandenen Nebengebäude „Troadkasten" untergebracht werden und für die Verwendung als Bootshütte ausführte, dass gemäß dem fischereifachlichen Amtssachverständigen diese für die Unterbringung von Holzbooten zwar zweckmäßig wäre, jedoch dafür keine Notwendigkeit vorliege.
Dazu ist festzuhalten, dass – und dies unabhängig von den obigen Begründungsausführungen des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich – wonach der konkrete Verwendungszweck von der Behörde einerseits nicht genau

ermittelt wurde und andererseits offenkundige Aspekte für eine nunmehrige Antragstellung für ein (reines) Bootshaus gegeben sind, bereits den Berufungsausführungen des Bf vom 10.8.2016 die zutreffende Ansicht zu entnehmen ist, dass der Verwendungszweck des im Jahr 2002 baugenehmigten Troadkastens in keinerlei Verbindung mit dem hier gegebenen Baubewilligungsansuchen betreffend das Bootshaus zu bringen ist.
Im Akt liegt die Genehmigung betreffend dieses Troadkastens mit Bescheid vom 5.3.2002 auf.
Tatsächlich gibt es zur dortigen baulichen Anlage eine Stellungnahme des Regionsbeauftragten für Natur- und Landschaftsschutz vom 7.5.2001, in welcher vom Zweck eines Troadkastens für die Teichbewirtschaftung und konkreten Notwendigkeiten der Lagerung von Forellenfutter sowie von Kalk zur Teichdesinfektion, was als notwendig beurteilt worden wäre, gesprochen wird. Doch hat die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid davon gesprochen, die notwendigen Utensilien zur Teichbewirtschaften könnten auch in dem Nebengebäude (Troadkasten) untergebracht werden und dabei, wozu auf die obigen Ausführungen verwiesen wird, Ausführungen eben auch dahingehend unterlassen, wie der Verwendungszweck der aktuell zur Baubewilligung angesuchten Anlage nunmehr tatsächlich aussieht.

Sodann war vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich auf jene Teile der Begründung des belangten Bescheides einzugehen, welche sich mit dem Gutachten des fischereifachlichen Amtssachverständigen zur Notwendigkeit des Bootshauses beschäftigen und dort ausführen, es wäre vom Amtssachverständigen gutachtlich ausgesagt worden, dass für die Unterbringung von Holzbooten ein Bootshaus *„zwar zweckmäßig wäre, jedoch dafür keine Notwendigkeit vorliege“*
Dies bildet einen wesentlich Begründungsbestandteil des angefochtenen Bescheides, weshalb zu den angesprochenen Äußerungen des fischereifachlichen Amtssachverständigen nun von Seiten des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich ausgeführt wird:

Im Akt erliegt eine Äußerung des Amtssachverständigen für Fischerei vom 23.5.2014, GZ: Agrar-443521/6-2015-Hr/Ws (ON 23), welche betitelt ist mit: *„Äußerung des Amtssachverständigen für Fischerei“:*
In dieser kurzen Äußerung setzt sich der Amtssachverständige mit Aspekten des § 30 Abs. 5 Oö. ROG und den dort zulässigen Bauten im gewidmeten Grünland auseinander und führt unter anderem aus, dass die vom Bf im dargestellten Betriebskonzept vom 24.4.2014 dargestellte Nutzungsform des Teiches von der ursprünglichen Beurteilungsgrundlage im wasserrechtlichen Bewilligungs-verfahren stark abweichen würde und es für die Weiterführung des anhängigen Bauverfahrens notwendig sein werde, die Teichanlage im Hinblick auf den Stand der Technik zu überprüfen und abzuklären in welchem Umfang eine Steigerung der Bewirtschaftungsintensität aus fischereifachlicher Sicht auch unter

Berücksichtigung der im Jahr 2004 erlassenen Abwasseremissionsverordnung Aquakultur vertretbar wäre und welche allenfalls ergänzenden Vorschreibungen für eine positive Beurteilung nach Rücksprache mit der Wasserrechtsbehörde zu treffen wären.

Nun fällt auf, dass im - dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich übermittelten - Behördenakt insgesamt drei fischereifachliche *Äußerungen* (einmal als „*Äußerung“* selbst bezeichnet, bzw. sodann als „*fischereifachliche Stellungnahme“ (ON 33)* bzw. zuletzt als „*Befund und Gutachten“* (ON 35) bezeichnet, erliegen, wobei beide zuletzt genannten Äußerungen jeweils datumsgleich und geschäftszahlenident sind), wobei die beiden letzten Äußerungen, welche eben jeweils das Datum 8.7.2014 und die Geschäftszahl Agrar-443521/7-2014-Hr/Km tragen textuell wesentlich ident sind, doch finden sich dort teilweise für den gegenständlichen rechtlichen Zusammenhang wesentliche Unterscheidungen:
In der fischereifachlichen Stellungnahme mit der Ordnungsnummer 33 laut Akt findet sich im letzten Absatz beispielsweise die Wendung, *dass eine widmungsgeschützte Unterbringung der beiden Holzboote außerhalb des Wassers als NOTWENDIG beurteilt werden könne.*
Unmittelbar vorausgehend führte der Amtssachverständige dort aus, dass die Verwendung der Zillen bei der jährlichen Teichabfischung für ein möglichst optimales Abfischungsergebnis und zur Arbeitserleichterung *NOTWENDIG* sein könne, wie dies zu Beginn des letzten Absatzes auch hinsichtlich der Funktion als Bootshütte - aufgrund Teichgrößen und Bewirtschaftungsmerkmalen ausgewiesen wird.

Im Gutachten mit der ON 35 wurde von diesem sodann der Zilleneinsatz prinzipiell als für ein optimales Abfischungsergebnis und zur Arbeitserleichterung *„SEHR ZWECKMÄSSIG“* eingestuft und eine witterungsgeschützte Unterbringung der Holzboote sodann *„als ZWECKMÄSSIG“* beurteilt.
Zu Beginn des letzten Absatzes wurde hinsichtlich der dortigen Teichgrößen und Bewirtschaftungsmerkmale nunmehr die Wendung *„NOTWENDIG“ durch „FACHLICH NACHVOLLZIEHBAR“ ersetzt.*
Auch fällt auf, dass das Gutachten des Amtssachverständigen mit der ON 35 auf der letzten Seite jeweils auch ausführt, dass aufgrund der Möglichkeit von vorhandenem Lagerraum im bereits errichteten Troadkasten: „*demnach ein zusätzlicher Zweckbau hiefür nicht erforderlich wäre.“*
In der Stellungnahme mit der ON 33 wird jedoch auf diese Aussage verzichtet und findet sich im Text des Schreibens sodann ein leerer Absatz.
Der gesamte Akt enthält etwa keine Aussage des beigezogenen fischereifachlichen Sachverständigen zu diesen geringfügigen, aber abstrakt durchaus Wesentlichkeit entfaltenden, Änderungen in seiner Stellungnahme bzw. seinem Befund und Gutachten, noch belegte Ermittlungen der belangten Behörde zu diesen verschiedenen Versionen.

Tatsache ist, dass gemäß handschriftlicher Beifügung auf einer Kopie der Gutachtensversion mit der ON 35 ein Exemplar des gegenüber der Ursprungsversion abgeänderten Gutachtens am 16.9.2014 durch den Bürgermeister an den Beschwerdeführer übergeben worden ist.
Im angefochtenen Berufungsbescheid, und darauf wird besonders hingewiesen, hat die belangte Behörde aber ohne nähere Ausführungen zu diesen beiden Gutachtensvarianten schlichtweg ausgeführt, dass die Unterbringung von Holzbooten zwar zweckmäßig wäre, jedoch hiefür keine Notwendigkeit vorliege. Im letzten Absatz der Begründung führte die belangte Behörde wortwörtlich aus, ein Bootshaus wäre für die bestimmungsgemäße Nutzung nicht notwendig und argumentiert im Ergebnis mit einer bestimmten (von mehreren) Gutachtensvarianten, ohne sich jedoch mit dem aufgezeigten Widerspruch in den fachlichen Äußerungen des Amtssachverständigen auseinanderzusetzen.
Diesen Umstand griff die Beschwerde auch zumindest indirekt auf, als sie mit einer einseitigen Bewertung der vorliegenden Verfahrensergebnisse argumentierte.

Aufbauend auf diesem so von ihr gewerteten Ermittlungsergebnis führte die belangte Behörde im Bescheidspruch sodann aus, dass gemäß § 30 ff Oö. Bauordnung die Berufung gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 28.7.2016 als unbegründet abgewiesen würde und replizierte begründungsmäßig eben im Ergebnis auf die Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG, welcher Bauten und Anlagen im Grünland im Ergebnis nur bei deren Notwendigkeit zur bestimmungsgemäßen Nutzung dieses Grünlandes zulässt.

„Somit ist festzustellen, dass die belangte Behörde den gegenständlichen Antrag auf Erteilung der Baubewilligung spruchgemäß bereits im Rahmen der Vorprüfung (und damit ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung) gemäß der Bestimmung des § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 wegen Widerspruchs zu den zwingenden Bestimmunen des geltenden Flächenwidmungsplanes (Grünlandwidmung) abgewiesen hat. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts handelt es sich dabei um ein formales – vom eigentlichen Baubewilligungsverfahren nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung unter Beiziehung etwaiger weiterer Parteien (z.B. Nachbarn) losgelöstes – Vorverfahren zwischen dem Antragsteller (Bauwerber) und der Baubehörde. Diese Rechtsansicht ergibt sich auch daraus, dass die Bestimmung des § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 nach seinem ausdrücklichen Wortlaut als Abweisungstatbestand und nicht – wie § 35 Oö. BauO 1994 – (auch) als Genehmigungstatbestand formuliert ist. Nach Maßgabe des Spruches des erstinstanzlichen Bescheides, der mit dem angefochtenen Bescheid bestätigt wurde – kann hier daher bloß die Frage, ob die Voraussetzungen für eine Abweisung des Bauansuchens im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens vorlagen, verfahrensgegenständlich sein. Die in der Beschwerde zugleich beantragte Erteilung der Baubewilligung durch das Landesverwaltungsgericht scheidet vor diesem Hintergrund somit schon von Vornherein aus. Für das abgeführte Verfahren sind auch bis dato keine Abweisungsgründe nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich hervorgekommen.“

Die belangte Behörde hat somit die Baubewilligung bereits im Rahmen der Vorprüfung, was ein dem eigentlichen Bauverfahren vorgelagertes Vorverfahren darstellt und somit ohne Durchführung eines näheren Ermittlungsverfahrens, welches lediglich zu den in § 30 Abs. 5 Oö. ROG genannten raumordnungsrechtlichen Aspekten erfolgte, versagt.
Zum wesentlichen Begründungsinhalt des angefochtenen Bescheides ist jedoch (mit den Ausführungen des fischereifachlichen Amtssachverständigen) festzustellen, dass dieser sowohl eine Benützung von zwei Zillen zur jährlichen Teichabfischung als auch ein Bootshaus zur witterungsgeschützten Unterbringung der Holzboote einmal als NOTWENDIG und sodann differenziert die Benützung von Booten an sich als SEHR ZWECKMÄSSIG und die Verwendung eines Bootshauses hiefür als ZWECKMÄSSIG beurteilt hat.
Es wird unmissverständlich festgehalten, dass die Betitelung eines Bootshauses sowie die Erhaltung von Booten einmal als *„NOTWENDIG“* jedenfalls auch die Betitelung als SEHR *ZWECKMÄSSIG* bzw. ZECKMÄSSIG miteinschließt, sich also zwischen den beiden verschiedenen „Äußerungsvarianten“ allenfalls gar kein Widerspruch zwingend auftut (dies ist auch deswegen anzunehmen, weil der Sachverständige hiezu auch gar keine zusätzlichen Erklärungen betreffend eine allfällige Gutachtensberichtigung abgegeben hat) es aber jedenfalls abstraktes Ergebnis des Ermittlungsverfahrens war, dass ein Bootshaus vom Amtssachverständigen – fachlich eben auch *„als NOTWENDIG“* erachtet wurde.
Dies gilt auch für die Notwendigkeit des Bootshauses in schifffahrtstechnischer Hinsicht, welche gutachtlich festgestellt ist.
Eine andere Stellungnahme aus einem nicht einschlägigen Fachbereich, wozu auf die obigen Begründungen zur Stellungnahme der Abteilung Verkehr zu verweisen ist, war aber von der belangten Behörde deswegen rechtmäßigerweise nicht heranzuziehen, weil diese das beigebrachte Privatgutachten gerade nicht erschüttern konnte.
Die gesamten Gutachtensergebnisse sind laut Ausführungen des Bf doch recht deutlich lediglich in eine, für den Bf ungünstige, Richtung bewertet worden, dem aufgrund der aufgezeigten Aktenlage abstrakt auch nicht
direkt zu widersprechen ist.
Insbesondere sind im Falle hervorgekommener Widersprüche zw. einzelnen fachlichen Aussagen bzw. im Falle offenkundige Erklärungsbedarfs bei Abweichungen in den Aussagen, ohne direkt Widersprüchliches selbst zu erweisen, ergänzende nachvollziehbare Ermittlungen anzustellen und
deren konkrete inhaltliche Heranziehung hinreichend zu begründen.
Nachdem also das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Voraussetzungen für die Abweisung des Baubewilligungsansuchens ohne eigentliches Hauptverfahren, somit bereits im (bloßen) Vorprüfungsverfahren als nicht gegeben erachtet und die gutachtlichen Ausführungen teilweise genau das Gegenteil der als Ermittlungsergebnisse ausgewiesenen Umstände erwiesen haben, wird sodann aber auch ein ordentliches Bauverfahren abzuführen sein.

Schließlich ist zum Bewirtschaftungsaspekt betreffend die Teichanlage auch festzustellen, dass laut Gutachten des fischereifachlichen Amtssachverständigen das vom Bf vorgelegte Betriebskonzept ein sowohl nachhaltiges ist, als auch maßgebliches Einkommen erbringen wird, weshalb auch der Einkommenshöhe nach die Einordnung in den Begriff „landwirtschaftlicher Betrieb“ zu rechtfertigen sei.
Im weiteren Fall hatte das Landesverwaltungsgericht unter Beachtung verfahrensökonomischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte aber sodann zu beurteilen, ob die Fällung einer meritorischen Entscheidung angezeigt ist (*Eder/Martschin/Schmid*, das Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte 2014, S. 86, K 10). Im Hinblick auf die länger währende Vorgeschichte des Falles und die örtlichen Nähe zur Sache, die im gegebenen Falle, wozu auf die obigen Ausführungen verwiesen wird, auch die Durchführung einer allfälligen notwendigen Ortsaugenscheinsverhandlung erleichtern würde, wird die belangte Behörde die erforderlichen Ermittlungsschritte und damit die nunmehr gebotene weitere Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes im eigentlichen Bauverfahren zumindest mit der gleichen Raschheit und mit nicht höheren Kosten als das Landesverwaltungsgericht durchführen können.
Es ist daher für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im gegenständlichen Fall auch nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG eine Kostenersparnis - in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) - bewirken könnte.
Wie vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich in seiner Begründung ausführlich dargelegt, wird dort erwartet, dass die Baubehörde nach der gegenständlichen ersatzlosen Behebung des angefochtenen Bescheides noch Verfahrensschritte zu setzen hat.
Die begründungsmäßig erfolgte Bezugnahme auf § 30 Abs. 5 Oö. ROG mit der dort normierten Notwendigkeit von Bauten und Anlagen zur bestimmungsgemäßen Nutzung im Grünland, welche nicht gegeben wäre, wird aber angesichts der vorliegenden Ermittlungsergebnisses vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich gerade nicht geteilt.
Weitere Versagungsgründe sind im abgeführten Vorverfahren zum Bauverfahren nicht aufgetaucht und wurden solche von der belangten Behörde in deren Bescheidbegründung auch nicht benannt.
Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte schließlich aufgrund § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG Abstand genommen werden.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Auch weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ab noch fehlt es an einer Rechtsprechung hiezu. Auch ist eine Uneinheitlichkeit der vorliegenden Rechtsprechung für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nicht ersichtlich. Insbesondere rechtfertigt nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich die begründete Erwartung, dass die Verwaltungsbehörde nach der ersatzlosen Behebung des angefochtenen Bescheides naturgemäß noch Verfahrensschritte zu setzen hat, die ersatzlose Behebung des angefochtenen Bescheides und den konkludent damit verbundenen Auftrag, das Verfahren unter Abstandnahme vom gebrauchten Abweisungsgrund des § 30 Abs. 5 Oö. ROG fortzusetzen. Eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage wird vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nicht gesehen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Beschluss besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Kapsammer