



Landratsamt BGL | Postfach 21 64 | 83423 Bad Reichenhall

**Planen, Bauen, Wohnen**

Herrn  
Sebastian Zechmeister  
Im Zauberwald 15  
83486 Ramsau

**Unser Zeichen:** AB 311.2  
**Sachbearbeitung:** Herr Köfler  
**Kontakt:**  
T: +49 8651 773-571  
F: +49 8651 773-527  
christian.koefler@lra-bgl.de

Bad Reichenhall, 16.06.2021

**Vorhaben**      **Errichtung eines Kraftwerksgebäudes**

**Bauherr**        **Herr**  
**Sebastian Zechmeister**  
**Im Zauberwald 15**  
**83486 Ramsau**

**Grundstück**    **Ramsau b. Berchtesgaden, Im Zauberwald 15**  
**Gemarkung**    **Ramsau**  
**Flurnummer**    **1144**

**Ihr Zeichen**  
**Eingang**  
**Aktenzeichen**    **AB 311.2 BV 670-2021**

Anlage:  
Erklärung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB (zweifach)

Sehr geehrter Herr Zechmeister,

Voraussetzung für die Zulässigkeit Ihres Bauvorhabens in planungsrechtlicher Hinsicht ist die Abgabe einer Verpflichtungserklärung über den Rückbau der baulichen Anlage. Wir übersenden Ihnen beiliegend die Vordrucke für eine Rückbauverpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

Wir ersuchen Sie, die ausgefüllte und unterzeichnete Erklärung an uns zurückzusenden. Eine Ausfertigung ist für Ihre Unterlagen bestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Bauamt

*Dieses Schreiben wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*

Landratsamt Berchtesgadener Land Salzburger Straße 64 83435 Bad Reichenhall	Eingangsstempel	Aktenzeichen AB 311.2 BV 670-2021
--	-----------------	--------------------------------------

## Verpflichtungserklärung des Bauherrn gemäß § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB (Rückbauverpflichtung)

Antragsteller/Bauherr

Name Zechmeister	Vorname Sebastian	Telefon (mit Vorwahl) 08657 - 1528
Straße, Hausnummer Im Zauberwald 15	Postleitzahl, Ort 83486 Ramsau	

Vorhaben

Genauere Bezeichnung des Vorhabens Errichtung eines Kraftwerksgebäudes
---

Baugrundstück

Gemarkung Ramsau	Flurnummer 1144
Gemeinde Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden	Straße, Hausnummer Ramsau b. Berchtesgaden, Im Zauberwald 15

Eigentümer (wenn Abweichend von Antragsteller)

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer	Postleitzahl, Ort	

Gemäß § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB (neben weiteren Voraussetzungen) von der Abgabe der nachfolgenden Verpflichtungserklärung abhängig:

**Hiermit verpflichte ich mich, gemäß § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Diese Verpflichtung gilt auch gegenüber meinen Rechtsnachfolgern, die ich über die hier abgegebene öffentlich-rechtliche Rückbauverpflichtung unterrichten werde.**

Bei einer nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen. Die Rückbauverpflichtung entfällt bei einer nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder § 35 Abs. 2 BauGB zulässigen Nutzungsänderung.

Ort, Datum Ramsau 17.4.2023	Unterschrift Bauherr Zechmeister Seb
--------------------------------	---

Ich bestätige, dass ich die Erklärung des Bauherrn zur Kenntnis genommen habe und keine Einwände bestehen.

Ort, Datum Ramsau 17.4.2023	Unterschrift Eigentümer Zechmeister Seb
--------------------------------	--

02.06.2021 (bei LRA eingelangt)

**Betriebsbeschreibung zum Bauantrag vom .....**  
**- zusätzliche Baubeschreibung für die Errichtung, Änderung**  
**oder Nutzungsänderung gewerblicher Anlagen**

Bauherr/  
Antragsteller  
Sebastian Zechmeister sen.

---

BV-Nr.: 670/2021  
.....

Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.)  
im Zauberwald 15, 83486 Ramsau

---

Gemarkung  
Ramsau

---

Flurnummer  
1144

---

1. **Art des Betriebes**  
**- der Anlage**  
Wasserkraftwerk

**- Erzeugnisse**  
Ökostrom

**- Rohstoffe, Materialien, Betriebsstoffe, Reststoffe**

- **Arbeitsabläufe**

- **Leistung der Anlage**

**Maschinen, Apparate, Fördereinrichtungen mit Herstellerangaben zu deren Schalleistungspegeln**

Wasserkraftwerk mit zwei Francis-Turbinen mit direkt gekoppelten wassergekühlten (gekapselten) Generatoren, Maschinen- und Mittelspannungsschaltanlage und Kraftwerkssteuerung  
Ausbauleistung (Engpassleistung) 525 kW

**Maschinenaufstellungsplan** in der Beilage  
Maschinenhausplan mit

**an Werktagen** von bis Uhr

**an Sonn- und Feiertagen** von bis Uhr

3. **Zahl der Beschäftigten (ggf. zu welchen Betriebszeiten/Arbeitsabläufen)**

0

**4. Zu erwartende Besucher-/Kunden-/ Gästezahlen**  
0

**je Tag**

**je Woche**

**5. Immissionsschutz**

**5.1 Luftverunreinigung**  
(z.B. durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe)  
**Art der Verunreinigung**

**Lage der Emissionsöffnungen**  
(Grundriss- und Höhenangaben)

**Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Luftverunreinigungen**

## 5.2 Geräusche

(z.B. durch Gäste, Feierlichkeit, Anlagen, Tätigkeiten, Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück)

**Ursache, Dauer, Häufigkeit** (von – bis)

zu Tageszeit

zu Nachtzeit (22.00 – 6.00)

**Fahrwege** (ggf. mit Skizze)

### **Lage der Geräuschequellen**

(Austrittsöffnungen, ggf. Richtungsangaben und Skizze)

siehe Maschinenhausplan

### **Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Geräusche**

wassergekühlte und geschlossene Generatoren

Schallschutzfenster und - Türen/Tore

geräuschkämmende Deckenausführung

keine Zu- und Abluftöffnungen

### **5.3 Erschütterungen, mechanische Schwingungen**

**Ursache, Dauer, Häufigkeit** (von – bis)

zu Tageszeit

zu Nachtzeit (22.00 – 6.00)

**Lage der Erschütterungs- oder Schwingungsquellen**

**Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Erschütterungen oder Schwingungen**

### **5.4 Abfallstoffe**

**Zwischenlagerung  
(Art, Ort und Menge)**

**Art der Beseitigung**

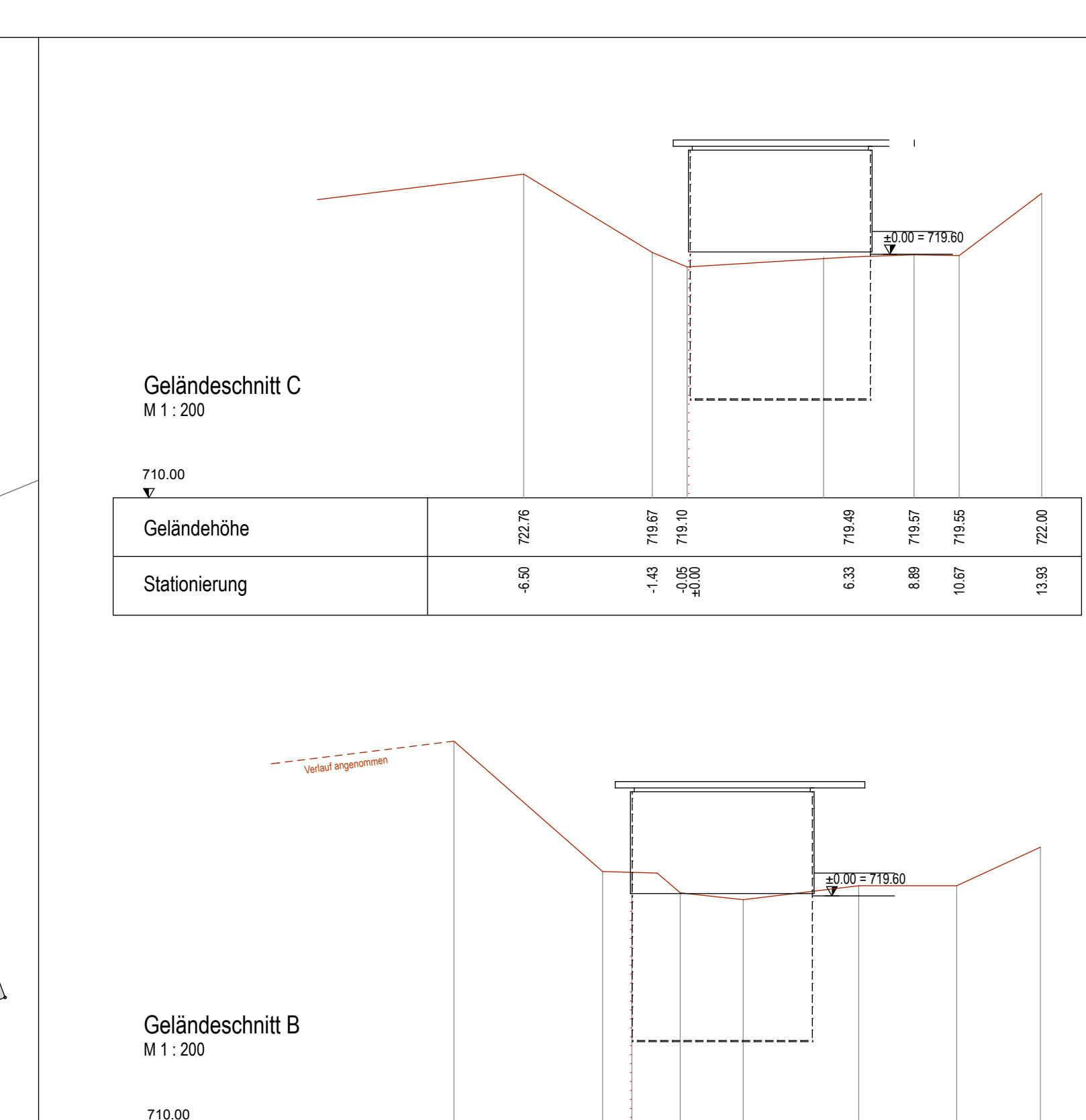
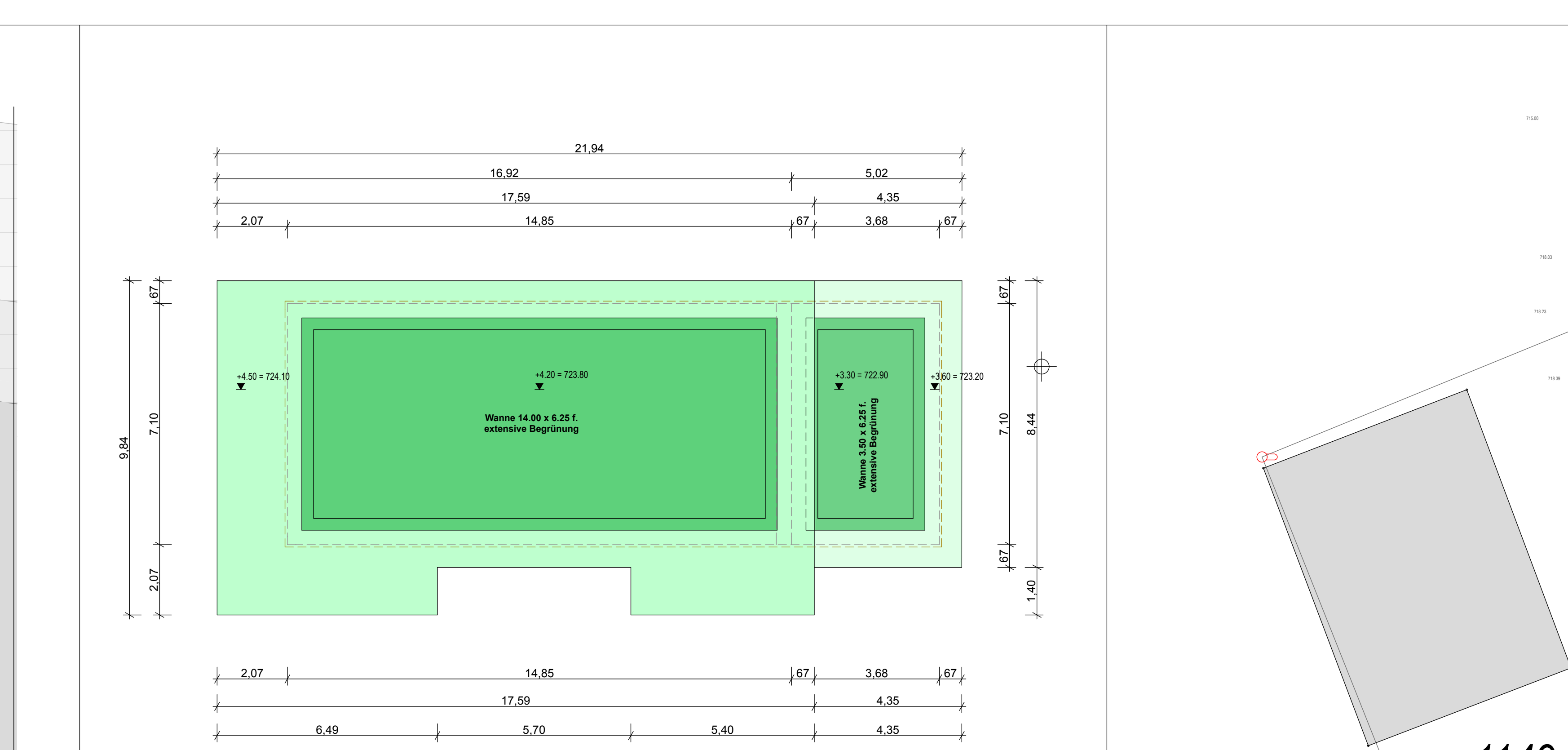
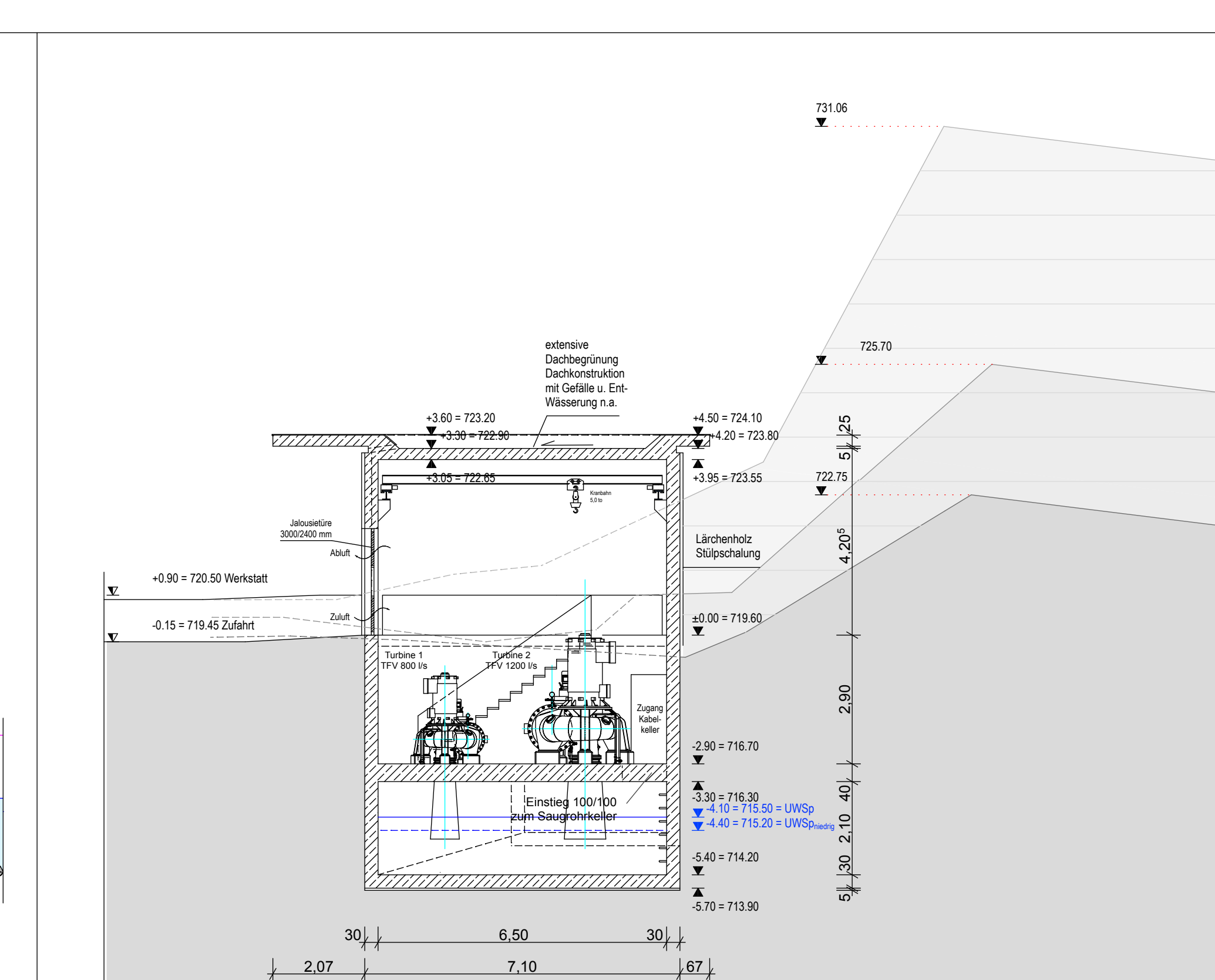
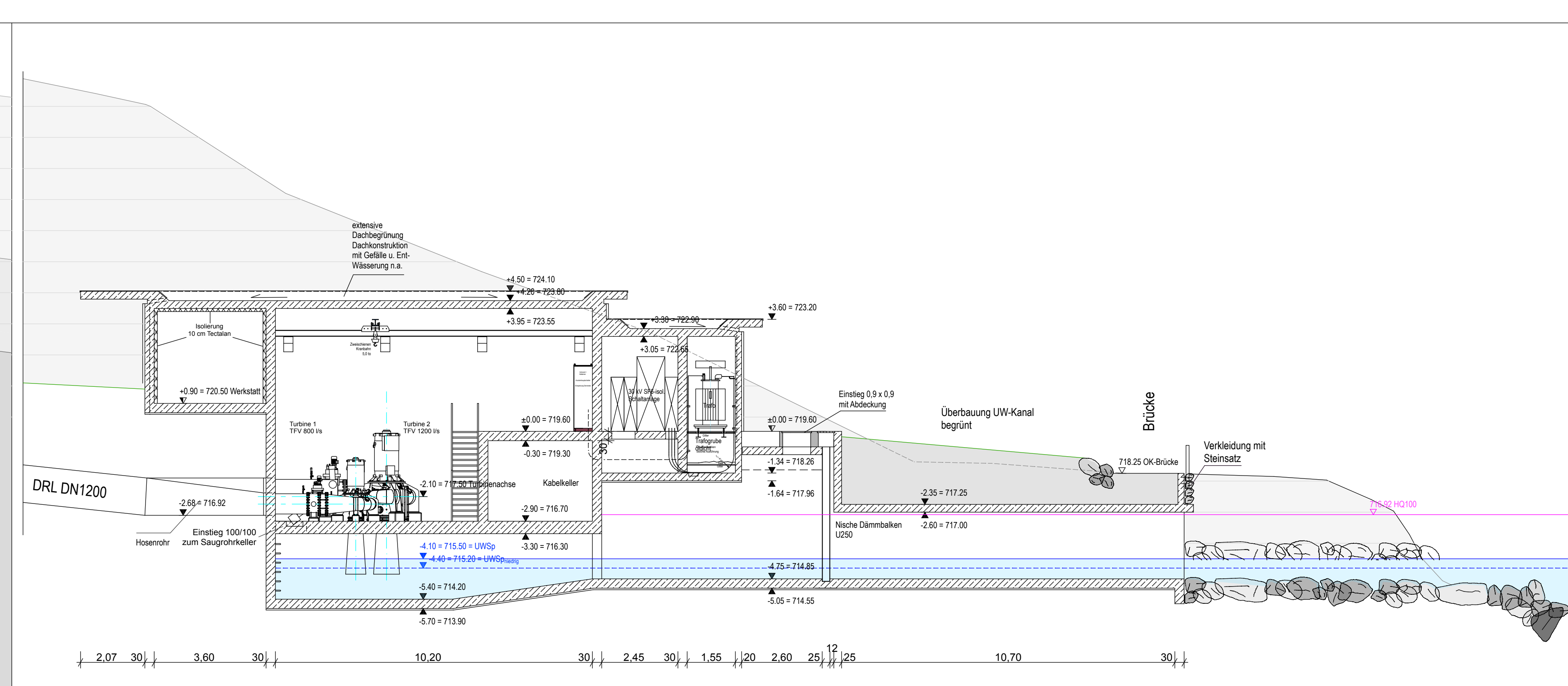
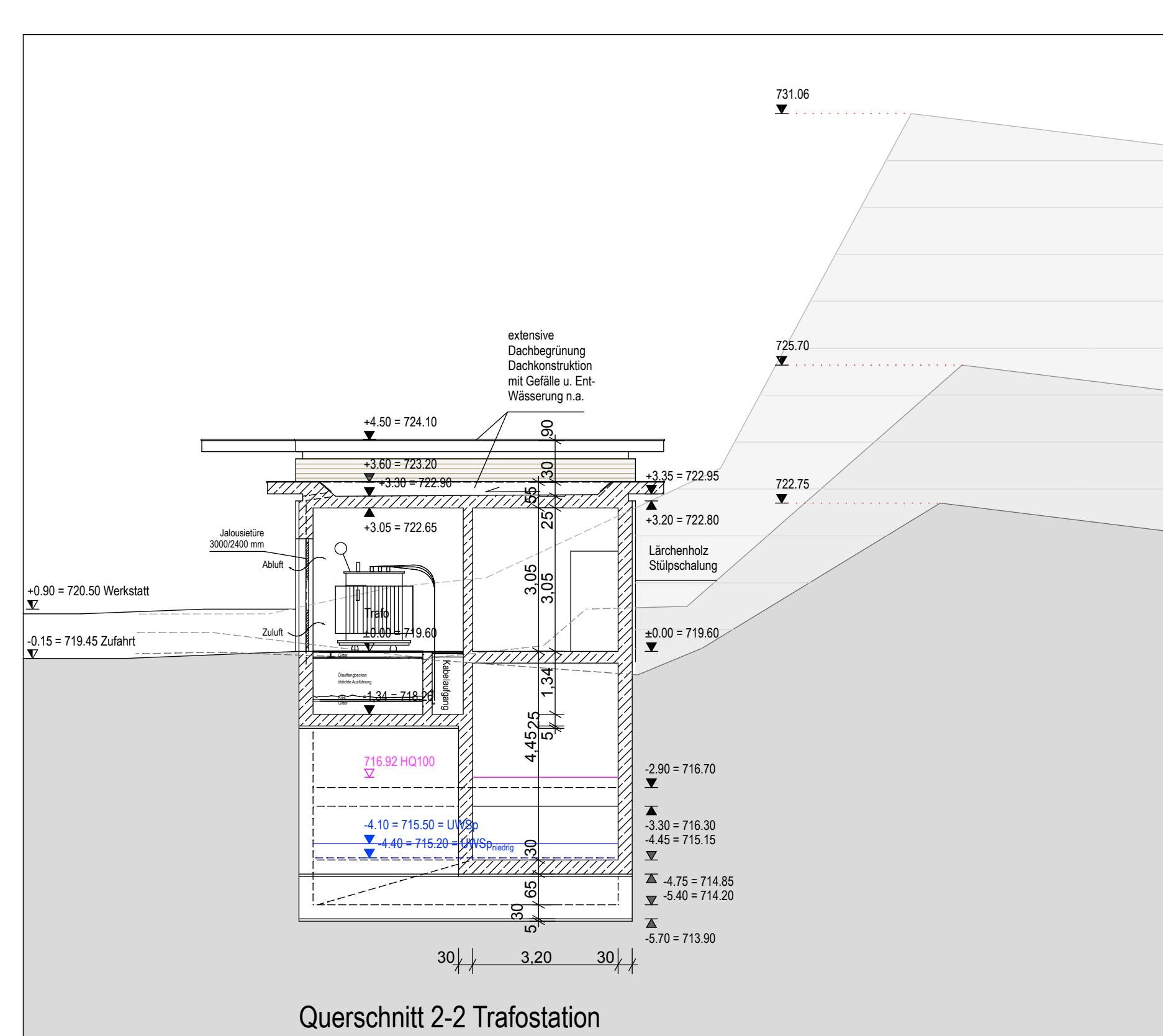
6. Als Ergänzung/ Anlage/ zeichnerische Darstellung sind beigefügt:  
Maschinenhausplan

**Die Angaben wurden vollständig und wahrheitsgemäß gemacht.**

Sebastian Zechmeister,  
Ramsau am 16.04.2023

Bauherr (Datum, Unterschrift)

A handwritten signature in cursive script that reads "Zechmeister Sebastian".



670/21

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 11.05.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2110604**

Bezugs-Nr.: TOP  
Az.:  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Martin Willeitner  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 12  
Dokument: h/0/SV21061

Landratsamt Berchtesgadener Land

02. Juni 2021

eingegangen

**Bauantrag Sebastian Zechmeister, Im Zauberwald 15, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Errichtung eines Kraftwerkgebäudes Im Zauberwald 15 auf Fl.Nr. 1144 Gmk. Ramsau**

**Sachverhalt:**

Der Bauwerber beantragt im Bereich des bisherigen Kraftwerksgebäudes den Ersatzbau eines Kraftwerksgebäudes mit den Außenmaßen von ca. 19 m x 7,5 m. Der Bauantrag wird gestellt, da eine Ertüchtigung der bestehenden Wasserkraftanlage geplant ist. Das wasserrechtliche Verfahren hierzu wurde angestoßen, ist aber noch nicht im öffentlichem Verfahren. Grundsätzlich wäre es sinnvoll, die hier beantragte Baumaßnahme in das wasserrechtliche Verfahren zu integrieren. Auf Wunsch des Bauherrn soll jedoch dieses Bauwerk gesondert im Rahmen eines Bauantrages behandelt werden. Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 30.03.2021 erfolgte eine Ortseinsicht am geplanten Standort des Kraftwerksgebäudes Zauberwald. Die aufgrund der unpräzisen Planzeichnung aufgeworfenen Fragen konnten durch Planer und Antragsteller geklärt werden. Im weiteren Verlauf erfolgte eine Begehung des Gesamtprojektes bis zum Einlaufbauwerk. Es wurde vereinbart, dass in der nächsten Sitzung durch den Gemeinderat das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird, da die Voraussetzungen für die Errichtung des Gebäudes unmittelbar an die Genehmigung des Gesamtprojektes gebunden ist (Privilegierung).

**Beschluss:**

Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens

Das Baugrundstück Fl.Nr. 1144, Gemarkung Ramsau, liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs.1 Nr. 3 bis 5 BauGB. Das Objekt dient der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, kann wegen der besonderen Anforderungen an die Umgebung und seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich errichtet werden und dient der Nutzung von Wasserenergie. Öffentliche Belange stehen diesem Vorhaben nicht entgegen. Voraussetzung für die Privilegierung ist jedoch, dass eine wasserrechtliche Genehmigung für den Betrieb der Anlage vorliegt.

2. Zufahrt

Die Zufahrt ist über die Gemeindeverbindungsstraße „Im Zauberwald“ und den befahrbaren beschränkt öffentlichen Weg zum Zauberwald gesichert.

### 3. Wasserversorgung

Das Baugrundstück ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ramsau, angeschlossen.

### 4. Abwasserbeseitigung

Das Baugrundstück ist an die im Trennsystem verlegte zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Ramsau angeschlossen.

### 5. Gemeindliches Einvernehmen

Das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt. Es wird vorgeschlagen die Genehmigung für dieses Gebäude unter der Bedingung zu erteilen, dass vor Baubeginn die wasserrechtliche Genehmigung für den Neubau des Gesamtprojektes „Wasserkraftwerk Zauberwald“ vorliegen muss.

### 6. Nachbarrechtliche Zustimmung

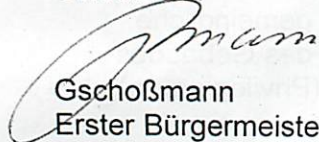
Die Gemeinde erteilt als Grundstückseigentümerin der Fl.Nr 1148 Gmk. Ramsau (Mühlbach) die Zustimmung für diese Maßnahme. Sämtliche Kosten für eine Verlegung des Gewässers in Zusammenhang mit der beabsichtigten Baumaßnahme sind vom Antragssteller zu übernehmen. Veränderungen am Gewässer sind vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Sofern hierfür wasserrechtliche Genehmigungen notwendig sind, hat der Bauherr diese einzuholen.

### 7. Ergänzender Hinweis

Sofern durch die Maßnahme Berechtigte (Weideberechtigte, Mühlberechtigte usw.) in ihren Rechten tangiert werden, ist deren Zustimmung soweit erforderlich einzuholen.

### **Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges  
Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden  
31.05.2021

  
Gschoßmann  
Erster Bürgermeister



WKA Sebastian Zechmeister

eigenständiger Bauantrag BV 670/2021 (Eingang LRA 02.06.2021)

StU Gde Ramsau b.B. vom 31.05.2021 (priv. BV § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
mit Beschluss Gemeinderat vom 11.05.2021

↓  
Text SV: Die aufgrund der unpräzisen Planzeichnung aufgeworfenen Fragen konnten durch Planer und Antragsteller geklärt werden.