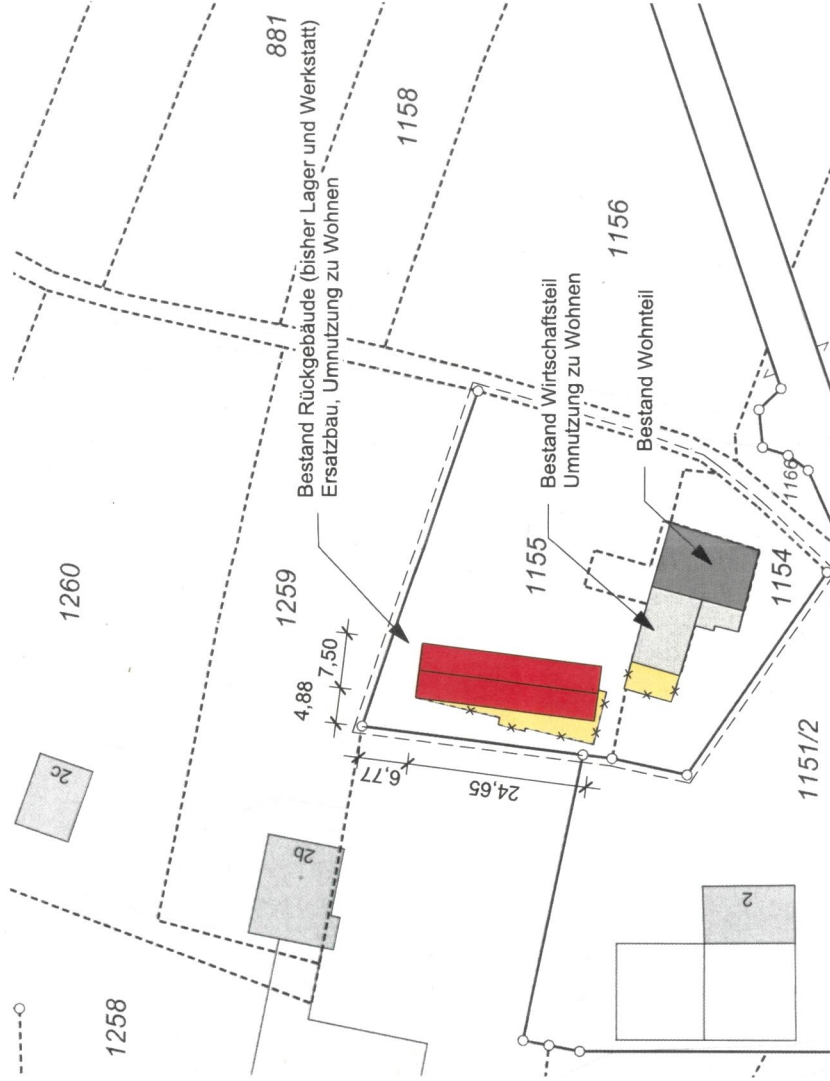




Luftbild mit Satzungsgrenzen

M 1 : 1000



Lageplan

M 1 : 1000



Abstandsflächen

M 1 : 500

technisch am 17.07.2026
geprüft!

Ansichtsskizze Bestand Nord
Landratsamt Rosenheim

Anlage zum Bescheid vom 27.07.2026
Aktenzeichen: VB-2026-744

Planbezeichnung

Entwurf zum Antrag auf Vorbescheid

Bauvorhaben

Umnutzung zu Wohnzwecken des Wirtschaftsteils des Hauptgebäudes sowie Umnutzung zu Wohnzwecken des Rückgebäudes mit Ersatzbau.

Entwurfsverfasser:

Stefan Eisenbichler, staatl. gepr. Bautechniker - Energieberater
Molbertinger Straße 21 - 83313 Siegsdorf/Molberting
Tel 08662/668833 - email: info@eisenbichler.de

Entwurf verfasst SE
geändert

Siegsdorf, 02.03.2026
11.06.2026

Bauort:

Gemarkung Gstadt am Chiemsee, Fl.Nr. 1153, 1154, 1155
Lienzing 1, 83257 Gstadt am Chiemsee

Bauherrschaft:

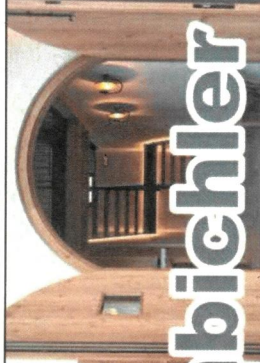
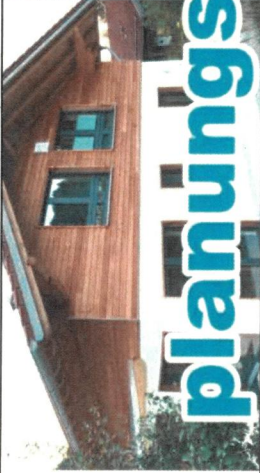
Eigentümergeinschaft Lienzing 1, vertreten durch
Stefan Eisenbichler, Planungsbüro
Molbertinger Straße 21, 83313 Siegsdorf

Maßstab

Wie angezeigt

Plannummer

VB 01





LANDRATSAMT ROSENHEIM

Kreisbauamt

Patrick Endler
Zimmer-Nr. 04.219
Tel. 08031 392-3113
bauteam1@lra-rosenheim.de

LANDRATSAMT ROSENHEIM Postfach 10 04 65 · 83004 Rosenheim

Postzustellungsurkunde

Herr
Stefan Eisenbichler
Molbertinger Straße 21
83313 Siegsdorf

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

UNSER ZEICHEN

VB-2026-0744 / Gstadt a. Chiemsee

DATUM

27.07.2026

Antragsteller: Eigentümergemeinschaft Lienzing 1, Lienzing 1, 83257 Gstadt am Chiemsee
Vorhaben: Umnutzung zu Wohnzwecken des Wirtschaftsteils des Hauptgebäudes sowie Umnutzung zu Wohnzwecken des Rückgebäudes mit Ersatzbau
Bauort: 83257 Gstadt a. Chiemsee,
Lage: Gemarkung Gstadt a. Chiemsee, Flurstücke 1153, 1154, 1155

Anlagen: Genehmigte Planunterlagen:
- Planunterlage "Entwurf zum Antrag auf Vorbescheid" vom 11.06.2026
Kostenrechnung

Das Landratsamt Rosenheim erlässt folgenden Bescheid:

Vorbescheid

A. Zu den im Antrag gestellten Einzelfragen wird folgende Feststellung getroffen:

zu Frage A1: Die Umnutzung des ehemaligen Wirtschaftsteils des Hauptgebäudes zu Wohnzwecken ist bauplanungsrechtlich zulässig.

zu Frage A2: Die Schaffung einer zweiten Wohneinheit im Hauptgebäude ist bauplanungsrechtlich zulässig.

zu Frage B1: Eine teilweise oder vollständige Umnutzung des Rückgebäudes zu Wohnzwecken ist bauplanungsrechtlich zulässig.

zu Frage B2: Ein Ersatzbau des Rückgebäudes mit Drehung parallel zur Grundstücksgrenze ist bauplanungsrechtlich zulässig.



B. Zum Vorbescheid werden folgende Auflagen festgesetzt:

1. Die Erschließung (Straße, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
2. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße ist eine Artenschutzuntersuchung der Bestandsgebäude erforderlich, das Ergebnis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.
3. Im Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung rechnerisch und zeichnerisch nachzuweisen.

Denkmal:

4. Für den Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz ist als Grundlage der Entwurfsplanung durch einen nachweislich denkmalerfahrenen Planer frühzeitig in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ein Gesamtkonzept für den denkmalgeschützten Wohnteil und den Wirtschaftsteil zu erarbeiten, das der hohen denkmalfachlichen Bedeutung des Baudenkmals Rechnung trägt.
 5. Die gesamte Entwurfsplanung ist rechtzeitig vor Baueingabe mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- C. Die Niederschlagswasserbeseitigung wurde im Rahmen dieses Vorbescheidsverfahrens nicht geprüft. Mit den Bauantragsunterlagen ist das Formular "Erklärung und Antrag zur Niederschlagswasserbeseitigung" ausgefüllt und mit den erforderlichen Planunterlagen einzureichen.
- D. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.
- E. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr von 837,00 Euro festgesetzt.
- F. An Auslagen werden 4,43 Euro erhoben.

Gründe

Das Landratsamt Rosenheim ist zur Erteilung des Vorbescheides sachlich und örtlich zuständig. Der Vorbescheid beruht auf Art. 71 Satz 1 der Bayer. Bauordnung - BayBO - BayRS 2132-1-I. Dem Antrag konnte nach Maßgabe der aufgeführten Bestimmungen entsprochen werden.

Das Bauvorhaben wird bauplanungsrechtlich nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch beurteilt. Die Gemeinde hat das nach § 36 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches erforderliche Einvernehmen erteilt.

Auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sind gem. Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO die öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG zu prüfen. Im vorliegenden Fall ist die an sich gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG erforderliche Erlaubnis wegen Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayDSchG entbehrlich; die materiellen denkmalschutzrechtlichen Anforderungen gemäß Art. 6 BayDSchG werden gemäß Art. 59 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Rahmen der Baugenehmigung mitgeprüft.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal gem. Art. 1 Abs. 1 BayDSchG, das wie folgt in der Denkmalliste eingetragen ist: Nr. „D-1-87-138-14“: Kurzbezeichnung „Kleines Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbauobergeschoss über gemauertem Erdgeschoss und Giebelbundwerk, 18. Jh., Anbauten und abgeschlepptes Dach nach 1854.“.

Die Auflage beruht auf Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG i.V.m. Art. 36 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG). Sie wurde nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Umstände bestimmt.

Die Auflagen dieses Bescheides sind aus der Wahrung gewichtiger denkmalpflegerischer Belange heraus veranlasst, da nur eine Maßnahme, die dokumentiert und abgestimmt ist auch allgemein nachvollziehbar ist und so eine Beeinträchtigung des Baudenkmals verhindert werden kann.

Die vorgenommene Interessensabwägung kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Eigeninteressen des Antragstellers an der ohne Einschränkungen beantragten Baugenehmigung hinter dem öffentlichen Interesse an der Wahrung des Denkmalschutzes zurücktreten.

Nach Art. 4 BayDSchG sind Instandsetzungen oder Erneuerungen an Baudenkmalen stets fachgerecht durchzuführen. Hier stehen Fragen der Materialgerechtigkeit, des Konstruktionsprinzips und des äußeren Erscheinungsbildes im Vordergrund.

Nachdem unter Berücksichtigung der Auflage keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, war die Erlaubnis insoweit zu erteilen. (Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayDSchG).

Die Entscheidung über die Kosten, Gebühren und ggf. Auslagen beruht auf Art. 1, 2, 4, 6, 8 und 13 des Kostengesetzes (BayRS 2013-1-1-F) i.V. mit Tarif-Nr. 2.I.1/1.34 des Kostenverzeichnis (BayRS 2013-1-2-F).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** erhoben werden bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht in München,
Postfachanschrift: Postfach 200543, 80005 München,
Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München,

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Hinweise

Auf eine Nachbarbeteiligung wurde antragsgemäß verzichtet.

Sie haben die Möglichkeit sich unter der Adresse <https://bauantrag.lra-rosenheim.de/Bau-Portal/> mit den Ihnen bekannten Zugangsdaten anzumelden und Ihre Unterlagen sowie die Genehmigung in digitaler Form einzusehen und herunterzuladen. Sollten Ihnen die Zugangsdaten nicht vorliegen, wenden Sie sich bitte an Ihren bevollmächtigten Entwurfsverfasser.

Dieser Vorbescheid gilt vier Jahre ab Zustellung des Bescheides. Die Frist kann jeweils um vier Jahre verlängert werden, wenn das der Bauherr vor Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheides schriftlich beim Landratsamt Rosenheim beantragt (Art. 71 Satz 3 BayBO).

Hinweis Denkmal:

Für die Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen, die nach den §§ 7i, 10f, 11b oder 10g EStG möglich sein können, ist die Abstimmung der Maßnahmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) zwingende Voraussetzung. Die Abstimmung ist vor Beginn und ggf. zusätzlich während der Baumaßnahmen erforderlich. Sie ist im Zweifel von Ihnen nachzuweisen. Wenn Sie die Maßnahmen mit dem BLfD abstimmen möchten oder sich unsicher sind, ob die Maßnahmen mit dem BLfD abgestimmt sind, sowie um eine förmliche Abstimmungsbestätigung zu erhalten, nutzen Sie bitte das dazu bestimmte Onlineverfahren über das Bayernportal.

Eine Erläuterung zum Verfahren und ebenfalls den Link zum Bayernportal finden Sie auch auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (<https://www.blfd.bayern.de/>).

Bitte warten Sie die Rückmeldung des BLfD vor der Umsetzung der Maßnahmen ab, um den Ausschluss der Steuervergünstigung zu vermeiden.



Endler





LANDRATSAMT ROSENHEIM

Kreisbauamt

Patrick Endler
Zimmer-Nr. 04.219
Tel. 08031 392-3113
bauteam1@lra-rosenheim.de

LANDRATSAMT ROSENHEIM Postfach 10 04 65 · 83004 Rosenheim

An
Eigentümergeinschaft Lienzing 1
Lienzing 1
83257 Gstadt am Chiemsee

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSER ZEICHEN	DATUM
		VB-2026-0744 / Gstadt a. Chiemsee	28.07.2026

Antragsteller: Eigentümergeinschaft Lienzing 1, Lienzing 1, 83257 Gstadt am Chiemsee
Vorhaben: Umnutzung zu Wohnzwecken des Wirtschaftsteils des Hauptgebäudes sowie Umnutzung zu Wohnzwecken des Rückgebäudes mit Ersatzbau
Bauort: 83257 Gstadt a. Chiemsee,
Lage: Gemarkung Gstadt a. Chiemsee, Flurstücke 1153, 1154, 1155

KOSTENRECHNUNG

Kassenzeichen: 400-87825
(bei Überweisung unbedingt angeben)
zu bezahlen: 841,43 €

In oben genannter Sache sind von Ihnen nachstehende Beträge zu entrichten:

Kostenberechnung gemäß

Kostenverzeichnis zum Kostengesetz (KVz) vom 1. Januar 2008,
in der zurzeit geltenden Fassung gemäß
Verordnung zur Änderung des Kostenverzeichnisses vom 6. Juni 2012
in Kraft seit 1. Juli 2012 (GVBI S. 283)

1.34 Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Gebühr (40 bis 2.500 €) 837,00 €

Auslagen nach Art. 10 KG 4,43 €

Gebühren und Auslagen, sonstiges 841,43 €



Fälligkeit

Termin	Betrag
28.08.2026	841,43 €

Überweisen Sie bitte den Rechnungsbetrag von 841,43 € **unter Angabe des Kassenzzeichens** bis zum angegebenen Fälligkeitstermin auf eines der unten angegebenen Konten.

Bezahlcode für mobiles Banking



Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und wird daher nicht unterzeichnet.



LANDRATSAMT ROSENHEIM

Kreisbauamt

Patrick Endler
Zimmer-Nr. 04.219
Tel. 08031 392-3113
bauteam1@lra-rosenheim.de

LANDRATSAMT ROSENHEIM Postfach 10 04 65 · 83004 Rosenheim

An
Eigentümergeinschaft Lienzing 1
Lienzing 1
83257 Gstadt am Chiemsee

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

UNSER ZEICHEN

DATUM

VB-2026-0744 / Gstadt a. Chiemsee

28.07.2026

Antragsteller: Eigentümergeinschaft Lienzing 1, Lienzing 1, 83257 Gstadt am Chiemsee
Vorhaben: Umnutzung zu Wohnzwecken des Wirtschaftsteils des Hauptgebäudes sowie Umnutzung zu Wohnzwecken des Rückgebäudes mit Ersatzbau
Bauort: 83257 Gstadt a. Chiemsee,
Lage: Gemarkung Gstadt a. Chiemsee, Flurstücke 1153, 1154, 1155

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Rosenheim stellt Ihnen gem. Art. 68 Abs. 3 Satz 3 BayBO in Verbindung mit § 9 DBauV die Pläne in angemessener maßstäblich verkleinerter Form zur Verfügung.

Sie haben die Möglichkeit unter der Adresse <https://bauantrag.lra-rosenheim.de/BauPortal/> in der Rubrik „Mediencenter“ Ihre Pläne in Originalgröße digital einzusehen und herunterzuladen.

Ihre Zugangsdaten zum Portal lauten:

Benutzer: **VB-2026-0744-1**

Passwort: **nsp6=hDe**

Sollten Sie Ihre Pläne in Originalgröße (A0) ausgedruckt benötigen, können Sie sich mit Ihrem bevollmächtigten Entwurfsverfasser in Verbindung setzen oder in einem Copyshop ausdrucken.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Endler

DIENTSGEBÄUDE

Wittelsbacherstraße 55 · 83022 Rosenheim
Tel. 08031 392-01 · Fax 08031 392-9001
poststelle@lra-rosenheim.de
www.landkreis-rosenheim.de

ÖFFNUNGSZEITEN

MO-FR 07:30 - 12:00 Uhr
DI, DO 13:00 - 17:00 Uhr

BANKVERBINDUNGEN

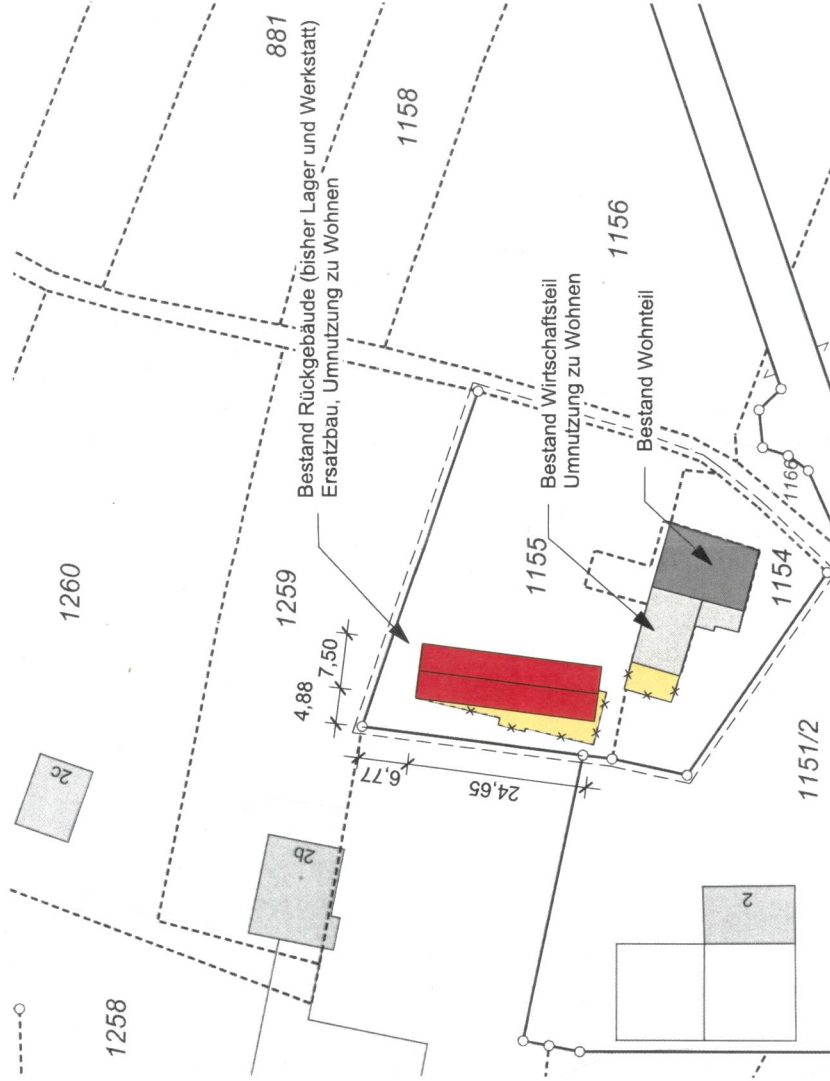
SPARKASSE ROSENHEIM-BAD AIBLING
IBAN: DE71 7115 0000 0000 0220 12 BIC: BYLADEM1ROS
VB RB ROSENHEIM-CHIEMSEE EG
IBAN: DE91 7116 0000 0000 0007 44 BIC: GENODEF1VRR





Luftbild mit Satzungsgrenzen

M 1 : 1000



Lageplan

M 1 : 1000



Abstandsflächen

M 1 : 500

technisch am 17.07.2026
geprüft!

Ansichtsskizze Bestand Nord
Landratsamt Rosenheim

Anlage zum Bescheid vom 27.07.2026
Aktenzeichen: VB-2026-744

Planbezeichnung

Entwurf zum Antrag auf Vorbescheid

Bauvorhaben

Umnutzung zu Wohnzwecken des Wirtschaftsteils des
Hauptgebäudes sowie Umnutzung zu Wohnzwecken des
Rückgebäudes mit Ersatzbau.

Entwurfsverfasser:

Stefan Eisenbichler, staatl. gepr. Bautechniker - Energieberater
Molbertinger Straße 21 - 83313 Siegsdorf/Molberting
Tel 08662/668833 - email: info@eisenbichler.de

Bauort:

Gemarkung Gstadt am Chiemsee, Fl.Nr. 1153, 1154, 1155
Lienzing 1, 83257 Gstadt am Chiemsee

Bauherrschaft:

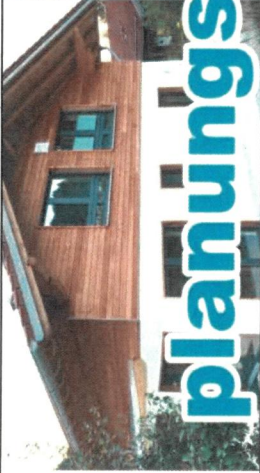
Eigentümergeinschaft Lienzing 1, vertreten durch
Stefan Eisenbichler, Planungsbüro
Molbertinger Straße 21, 83313 Siegsdorf

Maßstab
Wie

angezeigt

Plannummer

VB 01



planungsbüro eisenbichler

Siegsdorf, 02.03.2026
geändert
11.06.2026