



**GEMEINDE BALDRAMSDORF  
UMWIDMUNGSLAGEPLAN 03/2021**



UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN  
IN GRÜNLAND HOLZLAGERPLATZ UND LKW-ABSTELLPLATZ, GP 788/1 tlw. (559 m<sup>2</sup>),  
GP 789 (1.822 m<sup>2</sup>), BEIDE KG BALDRAMSDORF, INSGESAMT 2.381 m<sup>2</sup>

KUNDMACHUNG

VON: 18.11.2021 BIS: 17.12.2021

GEMEINDERATS BESCHLUSS

VOM: 20.12.2021

**RAUMPLANUNGSBÜRO**  
DI JOHANN KAUFMANN  
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

**GEMEINDE BALDRAMSDORF**  
LAGEPLAN ZUR WIDMUNGSÄNDERUNG

M 1:1.000

**ZT**

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18  
TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

BEARBEITUNG: WUT/HEI DATUM: 18.11.2021 PLANNR.: 06503-03/2021

Ziviltechniker  
bürgen für Qualität.

Abs: Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung  
und Katastrophenschutz, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt

**Gemeinde Baldramsdorf – Flächenwidmungsplan;  
Umwidmungspunkt 3/2021 u.a.;  
Bescheid;**

Datum	23. Juni 2022
Zahl	03-Ro-9-1/8-2022
Bei Eingaben Geschäftszahl anführen!	
Auskünfte	Barbara Zuschnig
Telefon	050-536-13023
Fax	050-536-13000
E-Mail	<a href="mailto:barbara.zuschnig@ktn.gv.at">barbara.zuschnig@ktn.gv.at</a>
Seite	1 von 5

## BESCHIED

Über Antrag der Gemeinde Baldramsdorf vom 28. Dezember 2021, ha. eingelangt am 3. Jänner 2022, Unterlagen nachgereicht am 11. Februar 2022, ergeht nachstehender

### Spruch:

Die Beschlüsse des Gemeinderates der Gemeinde Baldramsdorf vom 20. Dezember 2021 und vom 4. November 2021, mit welchen der Flächenwidmungsplan insofern abgeändert wurde, als unter den Punkten

- 3/2021** eine Teilfläche von 2.381 m<sup>2</sup> aus den als Grünland-Land- und Forstwirtschaft festgelegten Grundstücken Nr. 788/1 und 789, KG Baldramsdorf, in Grünland-Holzlagerplatz und LKW-Abstellplatz (§ 5 K-GplG 1995),
- 4/2021** eine Teilfläche von 4.303 m<sup>2</sup> aus den als Bauland-reines Kurgebiet festgelegten Grundstücken Nr. 1380/9 und 1380/6, KG Baldramsdorf, in Bauland-Kurgebiet – Sonderwidmung Apartmenthaus (§ 3 Abs. 6 i.V.m. § 8 K-GplG 1995),
- 5/2021** eine Teilfläche von 2.230 m<sup>2</sup> aus dem als Grünland-Land- und Forstwirtschaft festgelegten Grundstück Nr. 158/1, KG Gschiess, in Bauland-Dorfgebiet (§ 3 Abs. 4 K-GplG 1995)

festgelegt wurde, werden gemäß § 13 Abs. 5 i.V.m. § 15 Abs. 5 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23, i.d.g.F., genehmigt.

### Begründung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Baldramsdorf hat in seinen Sitzungen am 20. Dezember 2021 und am 4. November 2021 beschlossen den Flächenwidmungsplan abzuändern. Mit Schreiben vom 28. Dezember 2021, ha. eingelangt am 3. Jänner 2022, Unterlagen vollständig nachgereicht am 11. Februar 2022, hat die Gemeinde Baldramsdorf die aufsichtsbehördliche Genehmigung dieser Beschlüsse beantragt.

Mit ha. Schreiben vom 17. März 2022, Zl. 03-Ro-9-1/2-2022, wurde die Abteilung 3, Unterabteilung Fachliche Raumordnung, des Amtes der Kärntner Landesregierung ersucht, im Gegenstand ein raumordnungsfachliches Amtssachverständigen-Gutachten anher abzugeben.

In Entsprechung dieses Ersuchens teilte der raumordnungsfachliche Amtssachverständige mit Gutachten vom 30. Mai 2022, Zl. 03-FROW-20602/1-2022, ha. eingelangt am 20. Juni 2022, der Aufsichtsbehörde nachstehendes mit:

„In Beantwortung Ihres Schreibens vom 17.03.2022 (Zahl: 03-Ro-9-1/2-2022), betreffend die vom

Gemeinderat der Gemeinde Baldramsdorf in seinen Sitzungen am 04.11.2021 und am 20.12.2021, beschlossenen Flächenwidmungsplanänderungen 3, 4 und 5/2021, ergeht von Seiten der Unterabteilung Fachliche Raumordnung folgende Stellungnahme:

## **Umwidmungsbegehren**

### **3/2021**

**Umwidmung einer Teilfläche von 2.381 m<sup>2</sup> aus den als Grünland-Land- und Forstwirtschaft festgelegten Grundstücken Nr. 788/1 und 789, KG Baldramsdorf, in Grünland-Holzlagerplatz und LKW-Abstellplatz**

## **Die Vorprüfung zu dem ggst. Begehren hat wie folgt gelautet:**

### **Vorprüfung - Gemeindedaten - Punkt 3/2021**

#### Stellungnahme Ortsplaner:

siehe Rubrik "Raumordnungsfachliche Stellungnahme"

Ergebnis: positiv mit Auflagen

### **Vorprüfung - Abt. 3 FRO - Punkt 3/2021**

Die Fachabteilung kann sich der positiven Stellungnahme der Gemeinde/des Ortsplaners vollinhaltlich anschließen. Dem ggst. Begehren liegt eine raumordnungsfachliche Stellungnahme, verfasst vom Raumplanungsbüro DI Johann Kaufmann, Klagenfurt, bei. Die widmungsgemäße Festlegung des bereits bestehenden Holzlagerplatzes ist aus raumordnungsfachlicher Sicht vertretbar, zumal unmittelbar östlich lt. Entwicklungskonzept ein gewerblicher Eignungsstandort festgelegt wurde. In westliche Richtung wird die ggst. Fläche naturräumlich vom "Zorrbach" abgegrenzt. Südlich führt unmittelbar Ost-West die Baldramsdorfer Landesstraße vorbei. Randbereich ÖEK.

Ergebnis: positiv mit Auflagen

## **Zusammenfassende abschließende Stellungnahme**

Dem ggst. Akt beiliegend sind Stellungnahmen der Abteilung 8 - Umwelt, Energie und Naturschutz, SUP - Strategische Umweltstelle vom 13.12.2021 (aus Sicht der ha. Umweltstelle kann dem Antrag zugestimmt werden, wenn Folgendes sichergestellt wird: .... im Weiteren wurden diverse Auflagen formuliert), der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Kärnten Nord-Ost vom 29.11.2021 (grundsätzlich kein Einwand, im Weiteren wurden Empfehlungen formuliert, der Abteilung 8 - UAbt. NSCH - Naturschutz und Nationalparkrecht vom 31.08.2021 (im Wesentlichen positiv unter Einhaltung eines Bepflanzungsgebotes), wie auch der Abteilung 9 - Straßenbauamt Spittal (bei dem angeführten Punkt 3/2021 bestehen keine Einwände seitens des Straßenbauamtes Spittal).

D.h. abschließend und zusammenfassend kann somit von Seiten der Unterabteilung Fachliche Raumordnung mitgeteilt werden, dass dem ggst. Begehren unter Zugrundelegung des prinzipiell positiven Vorprüfungsergebnisses sowie unter Zugrundelegung der beiliegenden Stellungnahmen/Unterlagen/Gutachten fachlich zugestimmt werden kann. Die in den einzelnen Stellungnahmen formulierten Auflagen/Empfehlungen usw. sind in den Folgeverfahren abzuklären/vorzuschreiben/durchzuführen/zu kontrollieren.

**Raumplanerische Empfehlung:** Fachliche Zustimmung zur Umwidmung

## **Umwidmungsbegehren**

### **4/2021**

**Umwidmung einer Teilfläche von 4.303 m<sup>2</sup> aus den als Bauland-Reines Kurgebiet festgelegten Grundstücken Nr. 1380/9 und 1380/6, KG Baldramsdorf, in Bauland-Kurgebiet-Sonderwidmung Apartmenthaus**

**Die Vorprüfung zu dem ggst. Begehren hat wie folgt gelautet:****Vorprüfung - Gemeindedaten - Punkt 4/2021**Stellungnahme Gemeinde:

Beilage RO-Stellungnahme vom Raumplanungsbüro Kaufmann

Ergebnis: positiv

**Vorprüfung - Abt. 3 FRO - Punkt 4/2021**

Bei dem ggst. Begehren handelt es sich um den ehemaligen Alpengasthof "Krendlmar", welcher sich im sogenannten "Dorf Goldeck" in ca. 1.630 m Seehöhe befindet. Das Dorf Goldeck ist eine typische Freizeitwohnsitzsiedlung im Nahbereich der ehemaligen Mittelstation der alten Goldeckbahn. Seit der Stilllegung der alten Goldeckbahn ist die Gästefrequenz im Dorf Goldeck merklich zurückgegangen, der Beherbergungsbetrieb wie auch der Ausschankbetrieb wurden bereits vor Jahren eingestellt. Der Gebäudekomplex befindet sich mittlerweile in einem sanierungsnotwendigen Zustand.

Lt. beiliegenden Unterlagen ist die Ver- und Entsorgung geklärt/vorhanden bzw. darf festgehalten werden, dass die fahrwegmäßige Erschließung des Dorfes Goldeck in den Sommermonaten über einen genossenschaftlichen Forstweg erfolgt, im Winter ist das Gebiet nur über einen Schiweg ausgehend von der 600 m westlich gelegenen Bergstation der neuen Goldeckbahn aus erreichbar.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Baldramsdorf sind die ggst. Parzellen derzeit als Bauland-Kurgebiet-Rein ausgewiesen. Die angrenzenden Bereiche des restlichen Dorfs Goldeck sind entsprechend ihrer Nutzung seit Jahren/Jahrzehnten als Bauland-Kurgebiet-Sonderwidmung-Sonstiger Freizeitwohnsitz festgelegt. Südlich, östlich und westlich setzt sich im unmittelbaren Anschluss die Widmungskategorie "Grünland-Landwirtschaft" im Übergang zur spezifischen Grünland-Ausweisung (Schiabfahrt) fort. Unmittelbar östlich werden die Grundstücke von einer gelben Lawinenzone der WLV tangiert.

Im ÖEK der Gemeinde Baldramsdorf (2016) ist das Dorf Goldeck als bestehende Freizeitwohnsitznutzung ausgewiesen/ersichtlich gemacht. Geringfügige Arrondierung wäre im unmittelbar südwestlichen Anschluss (westlich des ggst. Begehrens) lt. ÖEK möglich. Der vorhandene Altbestand des ehemaligen Gasthofes Krendlmar, welcher derzeit (noch) die Widmungskategorie Bauland-Kurgebiet-Rein ausweist, wurde im Detail nicht erhoben/dargestellt bzw. als Zielsetzung formuliert. Die das Dorf Goldeck umfassenden Siedlungsgrenzen im ÖEK orientieren sich aufgrund des Naturraums bzw. der angrenzenden Lawinengefahrenezone weitestgehend am Widmungsbestand bzw. geringfügiges Erweiterungspotential, wie bereits vorerwähnt, befindet sich im südwestlichen Anschluss.

Hinsichtlich einer touristischen Entwicklung bzw. als touristische Vorrangstandorte wurden im ÖEK der Bereich Marhube sowie im Bereich der Talstation der neuen Goldeckbahn ausgewiesen. Für das Dorf Goldeck liegt jedoch ist der funktionale Schwerpunkt in der Freizeitwohnsitznutzung.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht erscheint die Umnutzung des ehemaligen Alpengasthofes zu einem Appartementhaus vertretbar, zumal sich der Gebäudekomplex inmitten einer Freizeitwohnsitzsiedlung mit zahlreichen Ferienhäusern befindet. Die Revitalisierung leerstehender Objekte ist im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden grundsätzlich zu begrüßen. Eine rein touristische Nutzung erscheint an diesem Standort nach Einstellung der alten Goldeckbahn und Verlegung der Schiabfahrt nicht mehr zielführend.

Der beiliegenden raumordnungsfachlichen Stellungnahme des Raumplanungsbüros DI Johann Kaufmann - Klagenfurt zu dem ggst. Begehren ist abschließend die Empfehlung zu entnehmen, cit: "Der Gemeinde Baldramsdorf wird empfohlen, bei Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV und nach Sicherstellung der Zufahrt, die Umwidmung in Bauland-Kurgebiet-Sonderwidmung Appartementhaus zu beschließen."

Die Fachabteilung kann sich dieser Empfehlung aus vorbeschriebenen Gründen sowie entsprechend der Zielsetzung im ÖEK fachlich anschließen.

Ergebnis: positiv mit Auflagen

### Zusammenfassende abschließende Stellungnahme

Dem ggst. Akt beiliegend sind Stellungnahmen der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Kärnten Nord-West vom 26.08.2021 (seitens der WLW besteht kein Einwand) wie auch der Abteilung 9 - Straßenbauamt Spittal vom 20.08.2021 (E-Mail). Im Weiteren wurde seitens der BH Spittal an der Drau, Bereich 8, Land- und Forstwirtschaft mit Schreiben vom 02.09.2021 auf möglichen Gefährdungsbereiche seitens des Waldes/Waldabstandes hingewiesen. Im Wesentlichen wurde seitens der Bezirksforstinspektion mitgeteilt, das aus forstfachlicher Sicht kein Einwand besteht, wenn .... Im Weiteren wurden diverse Auflagen formuliert.

D.h. abschließend und zusammenfassend kann somit von Seiten der Unterabteilung Fachliche Raumordnung mitgeteilt werden, dass dem ggst. Begehren unter Zugrundelegung des prinzipiell positiven Vorprüfungsergebnisses sowie unter Zugrundelegung der beiliegenden Stellungnahmen/Unterlagen/Gutachten fachlich zugestimmt werden kann. Die in den einzelnen Stellungnahmen formulierten Auflagen/Empfehlungen usw. sind in den Folgeverfahren abzuklären/vorzuschreiben/durchzuführen/zu kontrollieren.

**Raumplanerische Empfehlung:** Fachliche Zustimmung zur Umwidmung

### Umwidmungsbegehren

**5/2022**

**Umwidmung einer Teilfläche von 2.230 m<sup>2</sup> aus dem als Grünland-Land- und Forstwirtschaft festgelegten Grundstück Nr. 158/1, KG Gschiess, in Bauland-Dorfgebiet**

### Die Vorprüfung zu dem ggst. Begehren hat wie folgt gelautet:

#### **Vorprüfung - Gemeindedaten - Punkt 5/2022**

*Stellungnahme Ortsplaner:*

*siehe Rubrik "Raumordnungsfachliche Stellungnahme"*

*Ergebnis: positiv mit Auflagen*

#### **Vorprüfung - Abt. 3 FRO - Punkt 5/2022**

*Die Fachabteilung kann sich der positiven Stellungnahme der Gemeinde/Ortsplaners vollinhaltlich anschließen.*

*Die zur Umwidmung beabsichtigte Fläche ist dreiseitig von bebautem Bauland umgeben, befindet sich innerhalb der lt. ÖEK ausgewiesenen Siedlungsgrenzen und ist lt. Gemeinde infrastrukturell vollständig erschlossen. Beabsichtigt ist die Errichtung eines landwirtschaftlichen Geräteunterstandes im unmittelbar räumlichen Verband dem bestehenden Wohnobjekt und Nebengebäude zugeordnet.*

*Ergebnis: positiv mit Auflagen*

### Zusammenfassende abschließende Stellungnahme

Dem ggst. Akt beiliegend sind Stellungnahmen des Bundesdenkmalamtes, Abteilung für Kärnten vom 07.09.2021 (grundsätzliche Zustimmung, im Weiteren wurden jedoch Empfehlungen an die Baubehörde für die künftigen Bauwerber über angeratene Vorgehensweise im Vorfeld von Bodeneingriffen formuliert), der Abteilung 9 - Straßenbauamt Spittal an der Drau vom 19.08.2021 (keine Einwände) wie auch der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Kärnten Nord-West vom 26.08.2021 (seitens der WLW kein Einwand, bei einem zukünftigen Bauverfahren ist jedoch ein Vertreter der WLW zu laden).

D.h. abschließend und zusammenfassend kann somit von Seiten der Unterabteilung Fachliche Raumordnung mitgeteilt werden, dass dem ggst. Begehren unter Zugrundelegung des prinzipiell

positiven Vorprüfungsergebnisses sowie unter Zugrundelegung der beiliegenden Stellungnahmen/Unterlagen/Gutachten fachlich zugestimmt werden kann. Die in den einzelnen Stellungnahmen formulierten Auflagen/Empfehlungen usw. sind in den Folgeverfahren abzuklären/vorzuschreiben/durchzuführen/zu kontrollieren.

**Raumplanerische Empfehlung:** Fachliche Zustimmung zur Umwidmung“

Die vorgenommenen Änderungen des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Baldramsdorf entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Kärntner Raumordnung und war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Flächen sind für den vorgesehenen Zweck geeignet.

Auf Grund dieses Sachverhaltes war unter Bedacht auf die zitierte Rechtslage spruchgemäß zu entscheiden.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Kärnten zulässig. Die Beschwerde ist schriftlich innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides beim Amt der Kärntner Landesregierung einzubringen. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder Telefax eingebracht werden. Die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken trägt der Absender (zB Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes). Die Beschwerde hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides;
2. die Bezeichnung der belangten Behörde;
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

**Ergeht an:**

die Gemeinde Baldramsdorf, 9805 Baldramsdorf 53 (samt Lageplan);

Für die Kärntner Landesregierung:

Der Landesrat:

Ing. Fellner

  
FdRdA

