

## MARKTGEMEINDE PATERNION



### TEILBEBAUUNGSPLAN

„VERBRAUCHERMARKT BILLA FEISTRITZ/DRAU LT. K-ROG 2021“

**Kundmachungsexemplar**

**Paternion, im Juli 2025**

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Verordnung	3
II.	Erläuterungen	9
III.	Zeichnerische Darstellungen	17

## I. VERORDNUNG

**des Gemeinderates der Marktgemeinde Paternion vom ....., Zahl: .....,  
mit der der Teilbebauungsplan „Verbrauchermarkt Billa Feistritz/Drau lt. K-ROG  
2021“ erlassen wird**

Aufgrund § 48 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 17/2025, wird verordnet:

### **§ 1 Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 1089, 1084/19, 1084/20 und 1084/21 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau mit einer Gesamtfläche von 6.520 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 1 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

### **§ 2 Mindestgröße und Begrenzung des Baugrundstückes**

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes wird mit 6.000 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (2) Die Begrenzung des Baugrundstückes ist im Plan 1 (Teilbebauungsplan) dargestellt und umfasst den gesamten Wirkungsbereich der gegenständlichen Verordnung.

### **§ 3**

## **Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes**

- (1) Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben. Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschosßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die GFZ wird mit maximal 0,7 festgelegt.
- (3) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen, der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (4) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Geschoßfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2 m beträgt.
- (5) Bei Keller- oder Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegt.
- (6) Garagen und Nebengebäude sowie die im § 6, Absatz 3 angeführten Überdachungen für KFZ-Abstellplätze, überdachte Einkaufswagenboxen und dauerhaft aufgestellte Container u. dgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

### **§ 4**

## **Bebauungsweise**

- (1) Im Planungsraum ist die offene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Das aus mehreren Parzellen zusammengesetzte Baugrundstück ist für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.
- (3) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen (definiert durch § 6, Absatz 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV) außer Betracht.

## **§ 5 Bauhöhe**

- (1) Die Bauhöhe wird durch die maximal zulässige Höhe der entstehenden Baulichkeiten (maximale Höhe der Attika-Oberkante aller entstehenden Bauteile) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Höhe der Attika-Oberkante einzelner Bauteile ist ausgehend von der fertigten Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes zu ermitteln.
- (3) Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes darf maximal 1 m über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.
- (4) Die maximal zulässige Höhe einzelner Bauwerke wird mit 9 m festgelegt.
- (5) Bauteile, welche aus technischen oder funktionalen Gründen das Dach überragen (z.B. Entlüftungs- bzw. Klimaanlage, Photovoltaik- bzw. Solarenergieanlagen u. dgl.) dürfen die höchstzulässige Gebäudehöhe im erforderlichen Ausmaß überschreiten.

## **§ 6 Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 1 (Teilbebauungsplan) dargestellt, wobei ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt werden.
- (3) Außerhalb der im Plan 1 (Teilbebauungsplan) dargestellten Baulinien sind die Errichtung von baulichen Anlagen für Freiflächengestaltungen wie Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Lärmschutzeinrichtungen u. dgl. sowie untergeordnete Baulichkeiten wie Trafos, Werbepläne, Willkommenstafeln, Überdachungen für KFZ-Abstellplätze, überdachte Einkaufswagenboxen, Müllsammelplätze, Anlieferungsbereiche u. dgl. und die Lagerung von diversen Verkaufsartikeln in einem Container mit einem Ausmaß von maximal 25 m<sup>2</sup> Grundfläche oder auf Paletten zulässig. Die erforderliche Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen gemäß § 7, Absatz 4 dieser Verordnung muss jedoch immer frei bleiben.
- (4) Im Allgemeinen gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, über die Abstandsflächen.

## **§ 7**

### **Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die Verkehrserschließung des Planungsraumes ist durch die südwestlich vorbeiführende Paternioner Landesstraße (L42) mit einem ordnungsgemäß ausgebildeten Einmündungsbereich vollständig gegeben.
- (2) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen (interne Aufschließungsstraßen und Stellplätze) innerhalb des Planungsraumes sind im Plan 1 (Teilbebauungsplan) dargestellt.
- (3) Die Errichtung von internen Verkehrserschließungen und Parkplätzen ist auch innerhalb der Baulinien zulässig.
- (4) Die Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sind ausschließlich am Baugrundstück anzuordnen. Die Anzahl der Parkplätze beträgt bei Ladengeschäften mindestens 1 Stellplatz auf angefangene 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie bei Büro- und Verwaltungsgebäuden mindestens 1 Parkplatz auf angefangene 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- (5) Jeder Stellplatz ist grundsätzlich mit mindestens 50 Prozent Rasengittersteinen herzustellen und zu begrünen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind nur Behindertenparkplätze sowie die Stellplätze, die im direkten Anschluss an die zwei innerhalb der Verkehrsfläche liegenden Grüninseln, die eine Mindestbreite von 5 m aufweisen müssen, geschaffen werden.

## **§ 8**

### **Dachform, Dachfarbe und Fassadengestaltung**

- (1) Dachform, Dach- und Fassadenfarbe von Neubauten sind dem umliegenden bzw. dem im Betrachtungsbereich vorherrschenden Bestand anzugleichen bzw. mit diesem abzustimmen.
- (2) Mindestens 30 Prozent der Fassaden von Neubauten sind zu begrünen.

## **§ 9 Grünanlagen**

- (1) Auf dem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 10 % der Grundfläche auszuweisen und zu bepflanzen.
- (2) Die Grünflächen und Bepflanzungsgebote sind im Plan 1 (Teilbebauungsplan) dargestellt.
- (3) Im Bereich der PKW-Stellplätze ist je angefangene 6 Parkplätze ein ortsüblicher Laubbaum (z.B. Ahorn, Buche, Platane, u. dgl.) mit einer Mindesthöhe von 3 m sowie einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten, um eine Beschattungswirkung zu erreichen.
- (4) Zur Eingrünung des Verbrauchermarktes sind entlang des Gebäudes in den mit einem Bepflanzungsgebot belegten Bereichen lineare Bepflanzungen mit jeweils mindestens 3 m hohen ortsüblichen Laubbäumen (z.B. Ahorn, Buche, Platane, u. dgl.) vorzunehmen, wobei der Stammumfang mindestens 20 cm in 1 m Höhe aufweisen muss und der Baumabstand maximal 8 m betragen darf.
- (5) Die restlichen Grünflächen sind mit Rasenflächen sowie ortsüblichen Stauden und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Entlang der Grenze zur Parzelle 1090/2 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau ist eine Hecke in mindestens 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von mindestens 2 m zu pflanzen und zu erhalten.

## **§ 10 Art der Nutzung und Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche**

- (1) Im Planungsraum ist die Errichtung von Verkaufslokalen des Einzelhandels (inkl. branchenüblicher Nebenräumlichkeiten), in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden, zulässig.
- (2) Das Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche wird mit 970 m<sup>2</sup> festgelegt, es sei denn der Planungsraum wird einmal von der Marktgemeinde Paternion als Teil des Ortskernes des Gemeindehauptortes Feistritz an der Drau gemäß § 31 des K-ROG 2021 festgelegt.

## **§ 11 Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronisch geführten Amtsblatt der Marktgemeinde Paternion in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan für die Parzellen 1089, 1084/19, 1084/20 und 1084/21 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau vom 20.03.2002, Zahl: 610/1/02/Ing.M/H, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach - Land vom 05.07.2002, Zahl: VL3-BAU-9/3-2002 außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Manuel MÜLLER

Paternion, am .....

## II. ERLÄUTERUNGEN

**zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Paternion vom .....,  
Zahl: ....., mit der der Teilbebauungsplan „Verbrauchermarkt Billa  
Feistritz/Drau lt. K-ROG 2021“ erlassen wird**

### 1. Allgemeine Erläuterungen

In der Marktgemeinde Paternion hat der Gemeinderat am 20.03.2002 für die Parzellen 1089, 1084/19, 1084/20 und 1084/21 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau mit einem Gesamtausmaß von 6.520 m<sup>2</sup> einen Teilbebauungsplan sowie die Umwidmung des gegenständlichen Bereiches in Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung EKZ I mit einem Höchstausmaß der wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> beschlossen. In weiterer Folge ist der Teilbebauungsplan am 05.07.2002 von der Bezirkshauptmannschaft Villach - Land und die Widmungsänderung am 11.10.2002 vom Amt der Kärntner Landesregierung genehmigt worden. Anschließend hat die Baubehörde der Marktgemeinde am 12.05.2003 die Baubewilligung für die Erweiterung des auf diesem Areal schon befindlichen Lebensmittelmarktes auf eine Gesamtverkaufsfläche von 881,92 m<sup>2</sup> erteilt.

Nun ist die Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes auf diesem Gebiet vorgesehen, wobei die bisher baubehördlich genehmigte Verkaufsfläche aufgrund der Bestimmungen des K-ROG 2021 um 10 Prozent auf 970 m<sup>2</sup> vergrößert werden darf. Weiters soll der Baukörper deutlich nach Nordosten verschoben, die Stellplätze im südwestlichen Anschluss angeordnet und eine attraktive Eingrünung gemacht werden (siehe Plan 2 - Gestaltungskonzept). Ferner werden im Zuge der Neuerstellung des Teilbebauungsplanes die bisher geltenden Bebauungsbedingungen überprüft und an die Vorgaben des K-ROG 2021 angepasst.

Durch die geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche sowie die durchgeführten Adaptierungen der Bebauungsbedingungen wird es zu keinen erheblichen Umweltbelastungen kommen. Somit ist es im Rahmen der Neuerstellung des Teilbebauungsplanes nicht erforderlich, eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

## 2. Örtliche Bestandsaufnahme

### 2.1. Lage im Raum und natürliche Gegebenheiten

Der gegenständliche Bereich liegt innerhalb des Gemeindehauptortes Feistritz/Drau im nordöstlichen Anschluss an die Paternioner Landesstraße (L42). Hier ist auf dem Orthofoto auf den Parzellen 1089, 1084/19, 1084/20 und 1084/21 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau noch der alte Verbrauchermarkt ersichtlich, der abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden soll.



Abb. 1: Auszug Orthofoto (Quelle: KAGIS)

## **2.2. Wirtschaftliche und infrastrukturelle Gegebenheiten**

Der Standort des Verbrauchermarktes liegt innerhalb des Gemeindehauptortes Feistritz/Drau etwas südöstlich des Kreuzungsbereiches der Kreuzner Landesstraße (L33) mit der Paternioner Landesstraße (L42). In diesem Bereich hat sich in den letzten Jahrzehnten neben dem historischen Ortskern ein zweites Zentrum gebildet, wo zahlreiche zentralörtliche Einrichtungen (unter anderem auch mehrere Lebensmittelgeschäfte) zu finden sind.

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten sind hier bereits vorhanden.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsraumes erfolgt von der Paternioner Landesstraße (L42) aus, an das öffentliche Verkehrsnetz ist der Betriebsstandort durch mehrere Buslinien angebunden, die nächstgelegenen Haltestellen sind Feistritz/Drau - Mittelschule und Feistritz/Drau - Neusiedlung.

Die Wasserversorgung wird durch die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage und die Stromversorgung durch die KNG Kärnten Netz GmbH sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die öffentliche Kanalisation und die Müllentsorgung wird von der Marktgemeinde in Zusammenarbeit mit dem Abfallwirtschaftsverband Villach veranlasst und von einem privaten Unternehmen durchgeführt.

Somit sind sämtliche Anschließungsvoraussetzungen im Planungsraum schon vorhanden.

## **2.3. Soziale und kulturelle Gegebenheiten**

Der Planungsraum liegt innerhalb des Gemeindehauptortes Feistritz/Drau, wo sich die meisten sozialen und kulturellen Einrichtungen der Marktgemeinde befinden.

## **2.4. Städtebauliche Gegebenheiten**

Die Umgebungsbebauung des Betriebsstandortes ist geprägt durch eine Mischung von Wohngebäuden mit zahlreichen zentralörtlichen Einrichtungen, die vor allem entlang der Paternioner Landestraße (L42) situiert sind.

Die Bebauungsbedingungen ermöglichen die Schaffung eines neuen Verbrauchermarktes, der sich in das Umfeld eingliedert und keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen verursacht. Insbesondere durch die Verschiebung des Baukörpers nach Nordosten wird sich das neue Gebäude ortsbildverträglich in die Umgebung eingliedern.

## 2.5. Raumordnungsfachliche und -rechtliche Rahmenbedingungen

Im Örtlichen Entwicklungskonzept liegt der gegenständliche Betriebsstandort in einer Zone mit zentralörtlichen Funktionen entlang der Paternioner Landesstraße (L42). Zusätzlich ist hier das Vorhandensein eines Einkaufszentrums der Kategorie I dargestellt.



Abb. 2: Auszug ÖEK 2015 (Quelle: Marktgemeinde Paternion)

Nach der erfolgten Umwidmung im Jahr 2002 sind im Flächenwidmungsplan die Parzellen 1089, 1084/19, 1084/20 und 1084/21 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau als Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung EKZ I gewidmet. Mit Inkrafttreten des K-ROG 2021 sind die Sonderwidmungen für Einkaufszentren gemäß § 8, Absatz 7 des K-GplG 1995 außer Kraft getreten, aufgrund der Übergangsbestimmungen des K-ROG 2021 muss der Gemeinderat die Widmung bis spätestens 01.01.2030 an die neuen gesetzlichen Bestimmungen anpassen und somit eine Widmungsänderung in Bauland - Geschäftsgebiet vornehmen.

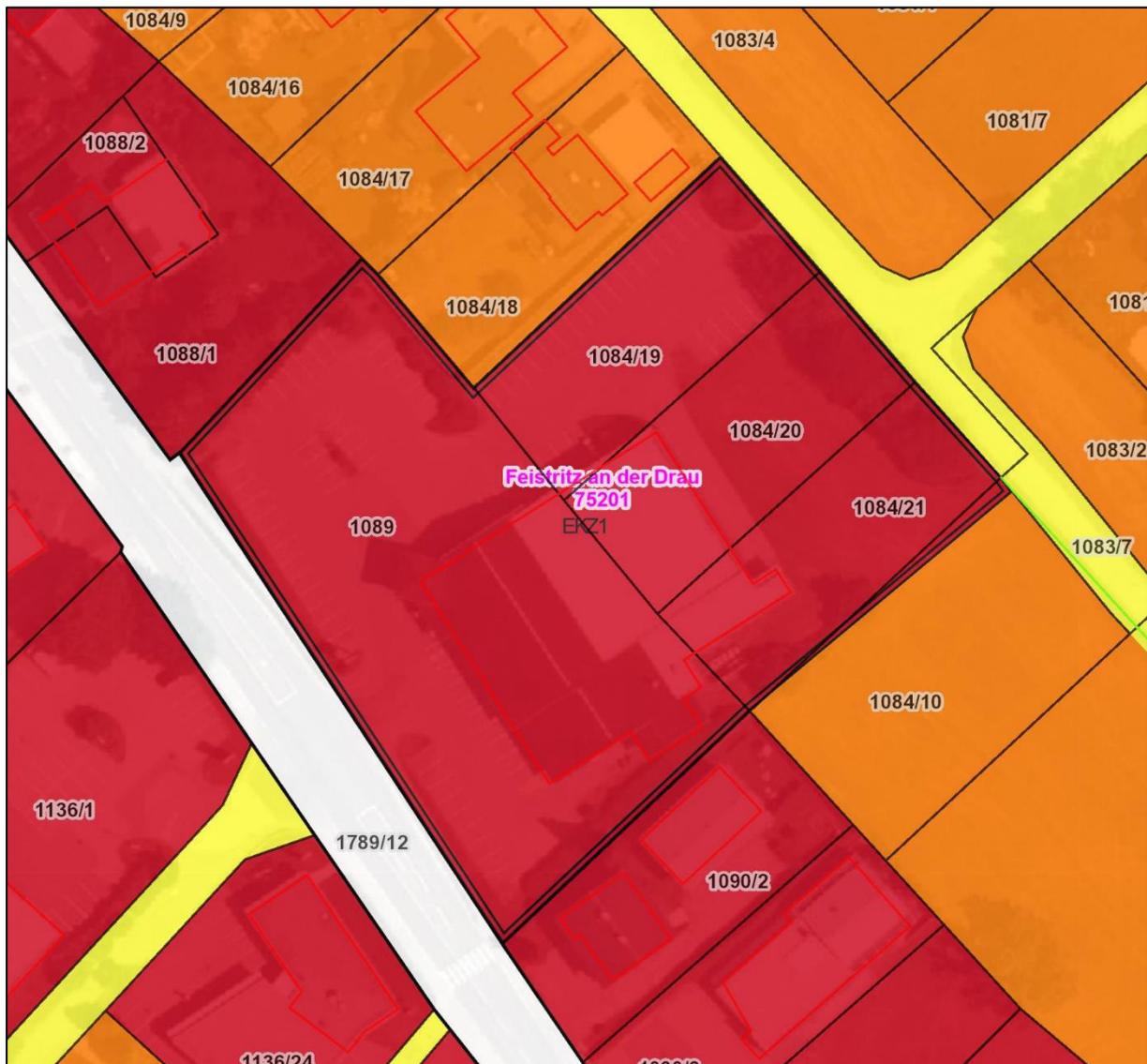


Abb. 3: Auszug Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

### **3. Erläuterungen zur Verordnung**

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet. Die fachlichen Hauptzielsetzungen sind die Schaffung einer zweckmäßigen Erschließung und die Umsetzung einer geordneten Bebauung des Planungsraumes, die auf die bisherigen Strukturen Bezug nimmt.

Beim vorliegenden Teilbebauungsplan sind die ursprünglich festgelegten Bebauungsbedingungen großteils beibehalten worden, mit dieser Vorgangsweise wird der Vertrauensschutz entsprechend berücksichtigt. Allerdings sind Anpassungen an die Bestimmungen des K-ROG 2021 sowie den textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde vom 26.03.2012 vorgenommen worden, auf die durchgeführten Änderungen wird nachfolgend in den einzelnen Paragraphen eingegangen.

#### **Zu § 1: Wirkungsbereich**

Der Wirkungsbereich der gegenständlichen Verordnung hat ein Ausmaß von 6.520 m<sup>2</sup> und liegt im Gemeindehauptort Feistritz/Drau im nordöstlichen Anschluss an die Paternioner Landstraße (L42).

#### **Zu § 2: Mindestgröße und Begrenzung des Baugrundstückes**

Die Mindestgröße des Baugrundstückes ist im Vergleich zu den bisher gültigen Bestimmungen auf 6.000 m<sup>2</sup> angehoben worden, um eine Aufspaltung dieses Bereiches und damit kleinräumige (geschäftliche) Nutzungen von vornherein zu verhindern.

Der Planungsraum wird als ein Baugrundstück festgelegt, weil auf der Gesamtfläche ein Verbrauchermarkt mit Parkplätzen und Grünanlagen entstehen soll und die gegenständlichen Parzellen demselben Eigentümer gehören.

#### **Zu § 3: Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes**

Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes ist im Vergleich zu den bisher gültigen Bestimmungen nicht verändert worden. Zur leichteren Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind die Formulierungen der Absätze 4 und 5 an die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde vom 26.03.2012 angepasst worden. Damit wird bei Keller- oder Tiefgeschoßen nun jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche eingerechnet, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegt. Nachdem es sich beim Planungsraum um eine nahezu ebene Fläche handelt, ergibt sich zwischen dem anschließenden natürlichen und dem angrenzenden projektierten Gelände kein relevanter Unterschied, somit kommt es durch die gegenständliche Änderung zu keiner negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Weiters ist der Absatz 6 detaillierter formuliert worden, um Unklarheiten bei der Berechnung der GFZ zu vermeiden.

## **Zu § 4: Bebauungsweise**

Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden, wenn die Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996, und die Kärntner Bauvorschriften, K-BV, nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

Im Vergleich zu den bisher gültigen Bestimmungen sind die Absätze 2 und 3 neu in die gegenständliche Verordnung aufgenommen worden, um Unklarheiten zu vermeiden.

## **Zu § 5: Bauhöhe**

Die maximal zulässige Bauhöhe von Gebäuden und baulichen Anlagen ist im Vergleich zu den bisher gültigen Bestimmungen nicht verändert worden, allerdings ist die Berechnung der Bauhöhe genau definiert worden, um Unklarheiten zu vermeiden.

## **Zu § 6: Baulinien**

Die Vorgaben hinsichtlich der Baulinien sind an das geplante Projekt mit einem geringen Handlungsspielraum angepasst worden.

Im Vergleich zu den bisher gültigen Bestimmungen sind die Absätze 1, 3 und 4 neu in die gegenständliche Verordnung aufgenommen worden, um Unklarheiten zu vermeiden und untergeordnete Baulichkeiten auch außerhalb der Baulinien zu ermöglichen.

## **Zu § 7: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

Im Vergleich zu den bisher gültigen Bestimmungen wird keine Mindestbreite der Aufschließungsstraßen im Planungsraum mehr vorgeschrieben, um mehr Raum für Grünanlagen zu schaffen.

Die Vorgaben hinsichtlich der Mindestanzahl der Stellplätze sind im Vergleich zu den bisher gültigen Bestimmungen nicht verändert worden. Allerdings ist der Absatz 5 neu in die gegenständliche Verordnung aufgenommen worden, um eine zeitgemäße Gestaltung der Stellplätze zu erreichen.

## **Zu § 8: Dachform, Dachfarbe und Fassadengestaltung**

Dachform, Dachfarbe und Fassadengestaltung sind prägende Bestandteile eines Bauwerkes, sie sind bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Ortsbild.

Der Absatz 2 ist neu in die gegenständliche Verordnung aufgenommen worden, mit der zwingenden Fassadenbegrünung soll das Ortsbild in diesem Bereich aufgewertet werden.

## **Zu § 9: Grünanlagen**

Im Vergleich zu den bisher gültigen Bestimmungen ist der Mindestprozentsatz der Grünanlagen unverändert geblieben.

Allerdings sind in den neu hinzugefügten Absätzen 3 bis 5 klare Regelungen in den mit einem Bepflanzungsgebot belegten Bereichen geschaffen worden, die zu einer Beschattung der PKW-Stellplätze sowie zu einer Eingrünung des Planungsraumes führen sollen.

## **Zu § 10: Art der Nutzung und Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche**

Die detaillierte Nutzungsfestlegung ist notwendig, um Nutzungskonflikte innerhalb des Planungsraumes vermeiden.

Die Festlegung der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche ist aufgrund der Übergangsbestimmungen des K-ROG 2021 erfolgt. Im Artikel V, Absatz 11 des LGBl. Nr. 59/2021 ist festgelegt, dass im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete oder bewilligte Einkaufszentren im Sinne des § 8, Absätze 8 und 9 des K-GPIG 1995, die nicht in einem festgelegten Orts- und Stadtkern gelegen sind, als rechtmäßig errichtete und bewilligte Einkaufszentren im Sinne des K-ROG 2021 gelten. Die Änderung sowie die gänzliche oder teilweise Wiedererrichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen für diese Einkaufszentren sind zulässig, wenn hierdurch keine Änderung der bewilligten Kategorie dieser Einkaufszentren eintritt und die baubehördlich genehmigte Verkaufsfläche nur bis zu 10 Prozent vergrößert wird.

Im konkreten Fall ist die gänzliche Wiedererrichtung eines Verbrauchermarktes, in dem Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden, vorgesehen, wobei die bisher baubehördlich genehmigte Verkaufsfläche von 881,92 m<sup>2</sup> um nicht ganz 10 Prozent auf 970 m<sup>2</sup> vergrößert werden soll.

Sofern der Planungsraum einmal von der Marktgemeinde als Teil des noch gemäß § 31 des K-ROG 2021 festzulegenden Ortskernes für den Gemeindehauptort Feistritz an der Drau ausgewiesen wird, entfällt die Festlegung des Höchstausmaßes der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche, weil es in Ortskernen aufgrund der Bestimmungen des K-ROG 2021 keine diesbezüglichen Beschränkungen gibt.

## **Zu § 11: Inkrafttreten**

Im § 11 wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

### **III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN**

Plan 1 - Teilbebauungsplan (M 1 : 500)

Plan 2 - Gestaltungskonzept (M 1 : 500)

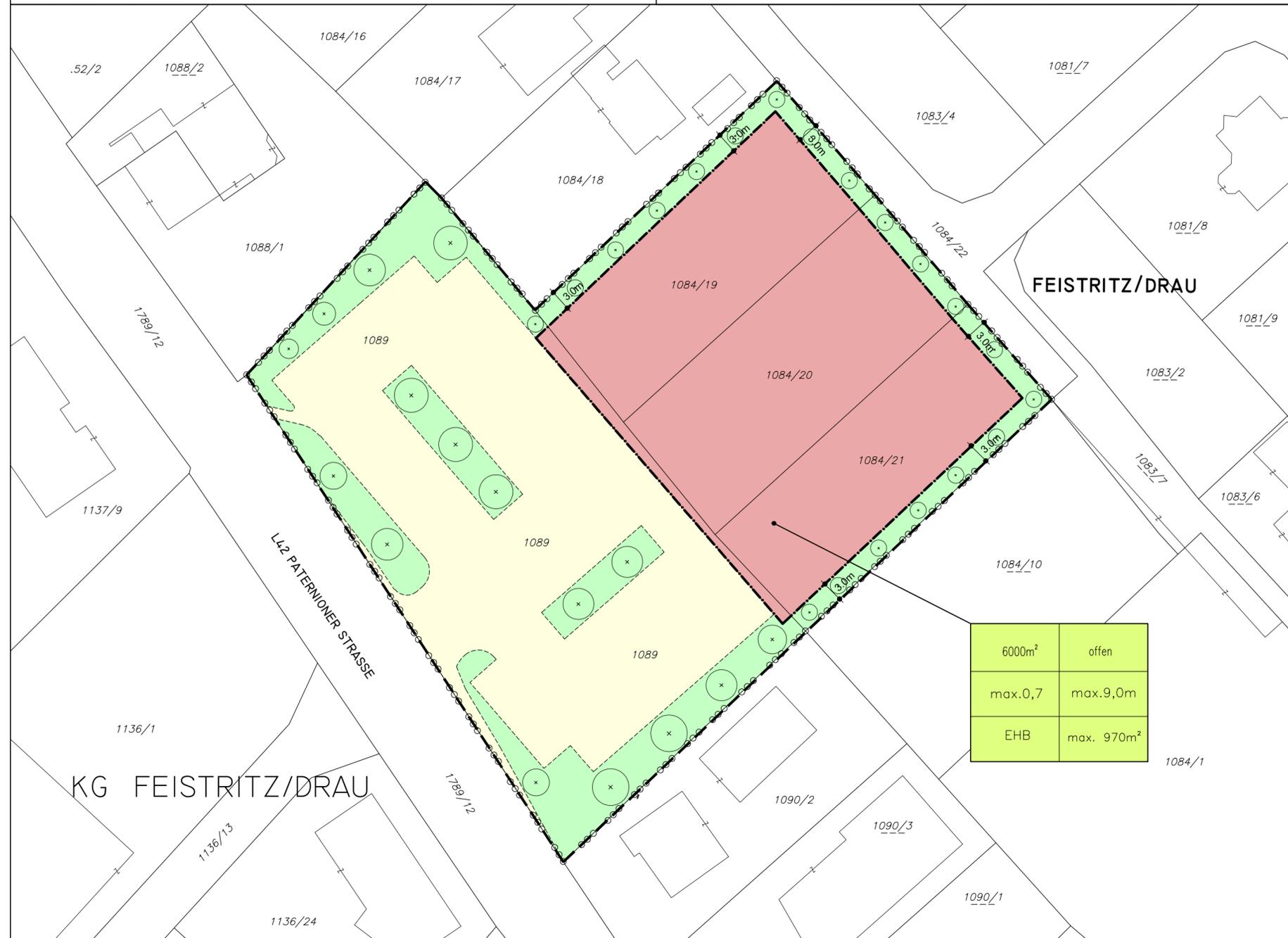


MARKTGEMEINDE PATERNION

TEILBEBAUUNGSPLAN  
"VERBRAUCHERMARKT BILLA FEISTRITZ/DRAU LT. K-ROG 2021"

LEGENDE

VERMERK DES GEMEINDERATES



- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- BAULINIE
- ART DER NUTZUNG: EHB = EINZELHANDELSBETRIEB
- VERKEHRSFLÄCHE (INTERNE ERSCHLISSUNG) UND FLÄCHE FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR
- BEPFLANZUNGSGEBOT (RASENFLÄCHEN, ORTSÜBLICHE STAUDEN UND STRÄUCHER)
- BEPFLANZUNGSGEBOT (ORTSÜBLICHE LAUBBÄUME – SYMBOLISCHE DARSTELLUNG)
- BEBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND-GESCHÄFTSGEBIET

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße des Baugrundstückes	Bebauungsweise
Geschossflächenzahl	Bauhöhe
Art der Nutzung	Verkaufsfläche

6000m <sup>2</sup>	offen
max.0,7	max.9,0m
EHB	max. 970m <sup>2</sup>

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Paternion hat nach der Kundmachung von ..... bis ....., Zahl: ....., in seiner öffentlichen Sitzung am ..... gemäß Paragraph 48 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 17/2025, den Teilbebauungsplan "Verbrauchermarkt Billa Feistritz/Drau lt. K-ROG 2021" erlassen.

DER BÜRGERMEISTER:

Manuel MÜLLER

PROJEKT:

TEILBEBAUUNGSPLAN  
"VERBRAUCHERMARKT BILLA FEISTRITZ/DRAU LT. K-ROG 2021"

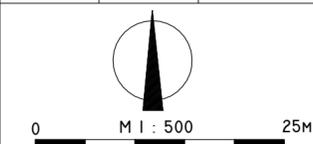
PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER:

MARKTGEMEINDE PATERNION  
HAUPTSTRASSE 83  
9711 PATERNION

PROJEKT: FR011	DATEI: *TBPL01	DATUM: 24.07.2025
MASSSTAB: M 1:500	BLATT: Plan 01	GEPRÜFT: FW



MAG. WERNER FROHNWIESER  
INGENIEURBÜRO FÜR  
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
Dr. R. Canavalgasse 110/316, 9020 Klagenfurt  
T: 0463/916252 M: 0680/3034352  
werner.frohnwieser@bg-raumplanung.at

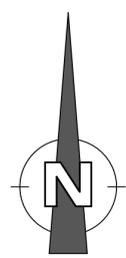


MITGLIED DES FACHVERBANDES



# LAGEPLAN

M 1 / 500



# BILLA

**URBAN** GMBH  
**PLANUNGSBÜRO**  
 BAUMEISTER • MANUEL URBAN  
 9611 NÖTSCH 281 • TEL. 0 4 2 5 6 2 8 2 8  
 E-MAIL: OFFICE@PLANUNG-URBAN.AT

# GESTALTUNGS- KONZEPT

## NEUBAU BILLA - FIL. 7844 9710 Feistritz/Drau Villacher Straße 368

Parz. Nr. 1089, 1084/19, 1084/20 und 1084/21  
 KG 75201 Feistritz an der Drau

gezeichnet	jh	0.28 m <sup>2</sup>	datum	24. 07. 2025
masstab:	<b>Lageplan</b>			plan nr.
1 / 500				126/GK01

antragsteller : **BILLA AG**  
 IZ-NÖ-SÜD STRASSE 3  
 OBJEKT 16  
 A-2355 WIENER NEUDORF

planverfasser :