



Marktgemeinde PÖLLA

A-3593 Neupölla, Neupölla 4

Tel.: +43(0)2988/6220-0, Fax: +43(0)2988/6220-4

Email: gemeinde@poella.at

Homepage: www.poella.at

GZ 23 030-EKE

Örtliches Raumordnungsprogramm 1995

ERLASSUNG ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Erläuterungsbericht - Entwurf

Text- und Plandokumente
Erläuterungsbericht inkl. Verordnungsentwurf

Pölla, März 2025

Die Unterlagen stehen während der Auflagefrist anonym und kostenlos unter <http://www.kommunaldialog.at> zum Download bereit.

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde Pölla
Neupölla 4
A-3593 Neupölla, Bezirk Zwettl
T: +43 (0)2988 6220
F: +43 (0)2988 6220 - 4
E: gemeinde@poella.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Catherina Rombolà, BSc
BA Carina Günsthofer
Dipl. ing. Lisa Lindhuber
BSc Georg Aufhauser
Selina Kohl
BSc Philipp Gasser
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,
T: +43 699 19228413
E: office@kommunaldialog.at



Inhalt

1	Übersicht	3
1.1	Vorwort und gesetzliche Rahmenbedingungen	3
1.2	Methodisches Vorgehen	4
1.3	Strategische Umweltprüfung	6
2	Verordnung	7
3	Erläuterungen – Örtliches Entwicklungskonzept	15
3.1	Konkrete gesetzliche Rahmenbedingungen	15
3.2	Leitbild, Leitziele und Planungsziele	17
4	Örtliches Entwicklungskonzept	21
4.1	Siedlungskonzept	23
4.1.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen	23
4.1.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele	26
4.1.2.1	Erhaltung und damit verbunden die Nachnutzung des Baubestandes im Anschluss an die jeweiligen Ortsräume	26
4.1.2.2	Grünachsen im Bereich der Siedlungsräume	28
4.1.2.3	Festlegungen im Hauptort Neupölla	28
4.1.2.4	Festlegungen für Altpölla	35
4.1.2.5	Festlegungen für Franzen	42
4.1.2.6	Festlegungen in Kienberg, Kleinraabs, Kleinenzersdorf	46
4.1.2.7	Festlegungen in Ramsau, Krug und Nondorf	50
4.1.2.8	Festlegungen in Reichhalms und Wetzlas	55
4.1.2.9	Festlegungen in Schmerbach	57
4.1.2.10	Festlegungen in Wegscheid	58
4.2	Betriebsstättenkonzept	59
4.2.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen	60
4.2.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele	61
4.3	Landschaftskonzept	75
4.3.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen	75
4.3.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Zielsetzungen	78
4.4	Energie- und Klimakonzept	85
4.4.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen	86
4.4.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele	88
4.5	Infrastruktur- und Verkehrskonzept	90
4.5.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen	91



4.5.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele	93
5	Zusammenfassung	95
6	Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts	97
7	Kosten der Änderung	99

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Soweit sich die in diesem Bericht verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.



1 Übersicht

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem Jahr 1995, es wurde bisher vierzehn Mal geändert.

Die nun vorliegende 15. Änderung umfasst die erstmalige Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes im gesamten Gemeindegebiet.

1.1 Vorwort und gesetzliche Rahmenbedingungen

Das **örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK)** ist ein strategisches Planungsinstrument für die Raumordnung auf der Ebene der Gemeinden. Damit werden die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung für die kommenden 10 bis 15 Jahre definiert.

Die Gemeinderäte widmen täglich der Zukunft ihrer Gemeinden und tragen damit eine große Verantwortung. Als EntscheidungsträgerInnen setzen sie in der örtlichen Raumordnung maßgebliche Meilensteine für die Zukunft der jeweiligen Planungseinheit. Es werden dabei sowohl hoheitliche als auch privatwirtschaftliche Instrumente zum Einsatz gebracht, um den GemeindebürgerInnen die bestmögliche Lebensqualität bereitzustellen.

Das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) basiert auf dem Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014). Dieses Gesetz legt die Rahmenbedingungen fest, die bei der Erstellung des ÖEK unbedingt beachtet werden müssen. Neben dem Gesetz gibt es auch Verordnungen der NÖ Landesregierung, die ebenfalls eingehalten werden müssen. Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind Planungsinstrumente, die dem ÖEK untergeordnet sind und mit diesem übereinstimmen müssen. Das NÖ ROG 2014 und die genannten Verordnungen sind rechtsverbindlich und werden als Instrumente der Ordnungsplanung bezeichnet.

Das ÖEK ist als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes eine Verordnung des Gemeinderates. Es sind daher Verfahrensschritte, wie eine öffentliche Auflage, das Recht zur Abgabe einer Stellungnahme für jedermann und die Prüfung der Verordnung durch die Aufsichtsbehörde gesetzlich vorgeschrieben.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinden einen hohen Anteil an Eigenverantwortung in der Gemeindeplanung bedeutet. Eine wesentliche gesetzlich verankerte Novität stellt das so genannte beschleunigte Verfahren dar (§ 25a NÖ ROG). Diese ermöglichen einfache und rasche Ordnungsverfahren für Maßnahmen, die in die Gesamtentwicklung der Gemeinde gut eingebettet sind und deren mögliche Auswirkungen sorgfältig untersucht wurden.

Das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) trägt dazu bei, die grundlegenden Leitlinien für die zukünftige Entwicklung einer Gemeinde festzulegen. Es arbeitet auf einer strategisch hohen Ebene, wobei der Fokus auf der Erarbeitung von Planungszielen liegt. Um diese Ziele zu verdeutlichen, werden Maßnahmen definiert, die jedoch nicht so detailliert wie im Flächenwidmungsplan sind. Die Themenbereiche, die im ÖEK behandelt werden können, sind nicht festgelegt – es kann alle Aufgaben der Gemeinde umfassen. Einige Aspekte der Gemeindeentwicklung müssen jedoch zwingend berücksichtigt werden:



- **Bevölkerungsentwicklung:** Wie sich die Bevölkerung entwickelt und welche Maßnahmen dafür notwendig sind.
- **Siedlungs- und Standortentwicklung:** Die Entwicklung von Wohngebieten, Betrieben und öffentlichen Einrichtungen sowie die Nutzung von Flächen.
- **Infrastrukturelle Entwicklung und Daseinsvorsorge:** Wie die soziale und technische Infrastruktur der Gemeinde gestaltet wird und wie die Versorgung der Bevölkerung sichergestellt wird.
- **Sicherung von Grünräumen:** Die Rolle von Grünflächen für Gesundheit, Erholung, Naturschutz und den Schutz vor Naturgefahren sowie die landwirtschaftliche Nutzung.
- **Energieversorgung und Klimawandelanpassung:** Wie die Gemeinde mit den Herausforderungen des Klimawandels umgeht, insbesondere in Bezug auf Energieversorgung und Anpassungsstrategien.

Das ÖEK legt damit wichtige Richtlinien für die zukünftige Ausrichtung der Gemeinde fest.

Die im Prozess vorgelagerte Strategische Umweltprüfung (SUP) ist ein wichtiges Verfahren, um die Umweltauswirkungen der Planungsziele und Maßnahmen eines Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) zu bewerten. Sie dient dazu, sicherzustellen, dass Umweltaspekte frühzeitig in die Planung einfließen. Dieses Instrument wird am effektivsten genutzt, wenn die Umweltprüfung parallel zur Entwicklung der Maßnahmen durchgeführt wird. Dadurch können die Umweltauswirkungen von Anfang an berücksichtigt und in die Entscheidungen eingebunden werden.

Ein zentraler Bestandteil der SUP ist die Abwägung und der Vergleich verschiedener Handlungsalternativen. So kann beurteilt werden, welche Maßnahmen die geringsten negativen Umweltauswirkungen haben oder welche besonders umweltfreundlich sind. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden in einem Umweltbericht festgehalten, der dann Teil des abschließenden Ordnungsverfahrens wird. Dieser Bericht stellt sicher, dass die Gemeinde auf transparente Weise die Umweltaspekte in ihre Entscheidungen integriert hat.

1.2 Methodisches Vorgehen

Die Ausarbeitung eines Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) erfolgt in mehreren methodischen Schritten, die auf eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde abzielen. Hier eine Beschreibung der Methoden, die dabei angewendet werden:

1. Bestandsaufnahme und Analyse: Blick von außen

Datenerhebung: Es werden grundlegende Informationen über die Gemeinde gesammelt, wie z.B. Bevölkerungsentwicklung, Infrastruktur, Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Grünflächen) und Verkehrsanbindungen.

Kartierungen und GIS-Analysen: Geoinformationssysteme (GIS) werden eingesetzt, um bestehende Flächennutzungen, Infrastruktur und geografische Besonderheiten der Gemeinde visuell darzustellen und zu analysieren.

Sozioökonomische Analyse: Eine Untersuchung der sozialen und wirtschaftlichen Strukturen der Gemeinde (Bevölkerungsdichte, Altersverteilung, Arbeitsmarktsituation, etc.) gibt Einblick in zukünftige Entwicklungspotenziale.



2. Beteiligungsprozesse: Blick von Innen

Einbindung von Interessensgruppen: Lokale Akteure wie Gemeindeverwaltungen, Wirtschaftstreibende, Vereine und Bürger werden in Workshops oder Umfragen eingebunden, um deren Bedürfnisse und Perspektiven zu berücksichtigen.

Kooperation mit Gemeindeverwaltung zur speziellen Datenbeschaffung

Planungskommissionen und Steuerungsgruppen: Spezifische Gruppen, bestehend aus Experten und Gemeindevertreter

3. SWOT-Analyse (Planer und Gemeindeverantwortliche)

Stärken-Schwächen-Analyse: Die SWOT-Analyse identifiziert die Stärken und Schwächen der Gemeinde sowie Chancen und Risiken für deren zukünftige Entwicklung. Diese Analyse dient als Grundlage für die Formulierung der Planungsziele.

Handlungsfelder ableiten: Auf Basis der SWOT-Analyse werden relevante Handlungsfelder (z.B. Wohnraumentwicklung, Klimaschutz, Infrastruktur) definiert.

4. Ziel- und Maßnahmenentwicklung (Planer und Gemeindeverantwortliche)

Entwicklung von Planungszielen: Auf Grundlage der Analysen und Beteiligungsprozesse werden langfristige Entwicklungsziele für die Gemeinde formuliert, die Bereiche wie Siedlungsentwicklung, Umweltschutz, Verkehrsplanung und Wirtschaft umfassen.

Maßnahmenkatalog: Zu jedem Planungsziel werden konkrete Maßnahmen entwickelt. Dabei wird zwischen strategischen Maßnahmen (z.B. Sicherung von Grünflächen) und operativen Maßnahmen (z.B. konkrete Bauprojekte) unterschieden.

Abwägung und Alternativen/Variantenprüfung: Es werden verschiedene Lösungsansätze entwickelt und auf ihre Umsetzbarkeit und Auswirkungen, auch im Hinblick auf die Umwelt (SUP), überprüft.

5. Strategische Umweltprüfung (SUP)

Umweltbericht: Im Rahmen der SUP werden die potenziellen Umweltauswirkungen der geplanten Maßnahmen analysiert und in einem Umweltbericht dokumentiert.

Bewertung von Alternativen/Varianten: Verschiedene Entwicklungsalternativen werden unter Berücksichtigung von Umweltkriterien verglichen, um die umweltverträglichste Option zu wählen.

6. Erstellung des Entwurfs des ÖEK

Zusammenführung der Ergebnisse: Alle erarbeiteten Ziele, Maßnahmen und Analysen werden in einem strukturierten Dokument zusammengeführt. Dabei wird auf eine klare Darstellung der geplanten Entwicklungsschritte und deren Begründung geachtet.

Visuelle Aufbereitung: Karten und Diagramme ergänzen den Entwurf, um eine übersichtliche und verständliche Präsentation der Pläne zu gewährleisten.

7. Verfahren zur Erlassung und rechtliche Verankerung

Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes: sechs Wochen öffentliche Einsichtnahme und Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme durch jedermann; Fachbehörden geben Stellungnahmen bzw. Gutachten ab; Aufsichtsbehörde weist ggf. auf Ungereimtheiten mit dem NÖ ROG hin; Beschluss der Unterlagen im



Gemeinderat; aufsichtsbehördliche Genehmigung durch das Land - > Genehmigungsbescheid; 14-tägige Kundmachung; Rechtskraft

Diese methodische Vorgehensweise stellt sicher, dass das ÖEK fundiert, nachhaltig und unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren erstellt wird.

1.3 Strategische Umweltprüfung

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Pölla stammt aus dem Jahr 1995. Ein Örtliches Entwicklungskonzept gab es bisher noch nicht, dieses wurde in den Jahren 2023 und 2024 ausgearbeitet und 2025 fertiggestellt. Da die Erlassung/Änderung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes einer Strategischen Umweltprüfung zu unterziehen ist, ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Die Gemeinde hat im August 2024 der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren zur Strategischen Umweltprüfung als Grundlage für die Urfassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes vorgelegt.

Die Behörde teilte in ihrem Schreiben vom 01. Oktober 2024 (RU1-R-462/034-2024) der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung als nachvollziehbar bezeichnet werden können; diese Entscheidung basiert auf folgenden Stellungnahmen

- Sachverständige für Raumordnung (Gutachten vom 9. September 2024, RU7-O-462/064-2024) – Hinweise zu einigen Bezeichnungen und zur Darstellung
- Sachverständiger für Naturschutz (Gutachten vom 30. September 2024, BD1-N-8462/010-2024) – Hinweis zur Prüfung des Landschaftsschutzgebietes



2 Verordnung

Geplante Verordnung

V e r o r d n u n g

Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Pölla

ÖROP 1995

Örtliches Entwicklungskonzept 2025

§ 1 Einleitung

- (1) Der Gemeinderat der Gemeinde Pölla ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in der gesamten Gemeinde ab.
- (2) Die Ziele der örtlichen Raumplanung werden durch das Örtliche Entwicklungskonzept festgelegt. Es stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Pölla dar.
- (3) Das Entwicklungskonzept stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde dar und ist Bestandteil dieser Verordnung. Die darin enthaltenen Aussagen sind bei künftigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen. Das Entwicklungskonzept wird so festgelegt, wie es in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 23030 EKB, verfassten Plan auf einem Planblatt dargestellt ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 2 Leitziele der Örtlichen Raumordnung

- (1) Die Leitziele sollen als strategische Grundlage dienen, um die Marktgemeinde Pölla als lebenswerten Wohn-, Agrar- und Erholungsstandort zu stärken und zukunftsfähig zu gestalten.
- (2) Bis zum Jahr 2040 soll mindestens ein Erhalt der aktuellen Bevölkerungszahl angestrebt werden. Ein moderates Bevölkerungswachstum ist wünschenswert, um eine langfristige Sicherung der Daseinsvorsorge zu gewährleisten.
- (3) Die bestehende Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen sind zu erhalten, bedarfsgerecht zu erweitern und an die demografischen Entwicklungen anzupassen, um alle Ortschaften der Gemeinde gleichmäßig zu stärken.
- (4) Es sollen Wohnangebote geschaffen werden, die den Bedürfnissen verschiedener Generationen entsprechen, darunter altersgerechte Wohnungen, Starterwohnungen für junge Menschen und Bauflächen für Einfamilienhäuser. Die Verdichtungspotenziale im Hauptort Neupölla sollen dabei gezielt genutzt werden.
- (5) Zur Vermeidung von Leerstand ist die Nachnutzung von bestehenden Gebäuden zu fördern. Neue Baulandausweisungen außerhalb des Gemeindehauptortes sollen nur im notwendigen Umfang erfolgen und bevorzugt auf Baulücken begrenzt sein.



- (6) Die vorwiegend landwirtschaftliche Struktur des Gemeindegebietes ist zu erhalten und durch Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Grundlage der Betriebe zu stärken. Der Abwanderung ländlicher Bevölkerung ist durch gezielte Maßnahmen entgegenzuwirken.
- (7) Der Naturraum und die Landschaft der Gemeinde sollen als wichtige Erholungsräume erhalten bleiben. Insbesondere der See und seine Uferbereiche sind für die Erholung der einheimischen Bevölkerung und der Gäste freizuhalten und nachhaltig zu gestalten.
- (8) 50% der Gemeindefläche sind als Militärisches Sperrgebiet ausgewiesen und damit der allgemeinen Nutzung entzogen. Dieser großräumige und vielfältig strukturierte Kulturlandschaftsraum bildet den Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzengesellschaften. Die Bewahrung dieses Spektrums sowie die Verbesserung der naturräumlichen Situation steht im besonderen öffentlichen Interesse.
- (9) Der Tourismus ist gezielt zu fördern, wobei der Fokus auf natur- und erlebnisorientierten Angeboten liegt. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass die touristische Entwicklung mit den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung vereinbar ist.
- (10) Die Produktivität der landwirtschaftlichen Böden ist langfristig zu sichern. Der Schutz von Wasser, Luft und Boden sowie die Minimierung von Umweltschäden sind zentrale Bestandteile der Entwicklung.
- (11) Die Verkehrsinfrastruktur ist sicher und bedarfsgerecht zu gestalten. Verbesserungen der Erreichbarkeit von Arbeits- und Dienstleistungszentren sowie Maßnahmen zur Verkehrssicherheit, sind anzustreben.
- (12) Das charakteristische Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde soll bewahrt und bei baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden. Traditionelle Bauweisen in den Ortskernen sind zu erhalten, und neue Bauvorhaben sollen sich harmonisch einfügen.
- (13) Um die siedlungsstrukturellen und gesellschaftlichen Nachteile durch den Truppenübungsplatz Allentsteig auszugleichen, strebt die Gemeinde die Ansiedlung von Einrichtungen oder Dienststellen der Republik Österreich oder des Landes Niederösterreich an.
- (14) Der kostengünstige Einsatz von bestehenden und neuen Infrastruktureinrichtungen soll gewährleistet werden, um eine nachhaltige und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern.
- (15) Klimaschutz- und Klimawandelanpassung: Dabei soll der Hauptfokus auf eine sparsame Nutzung von erneuerbaren Energien liegen. Die Siedlungsstrukturen sind energieeffizienter und ressourcenschonender zu gestalten. Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine umweltschonende Energieversorgung. Bei der Siedlungsentwicklung ist eine klimafreundliche Mobilität zu forcieren.
- (16) Die regionale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden in der Kleinregion Kampseen ist entscheidend, um Ressourcen effizient zu nutzen, gemeinsame Probleme anzugehen und die Lebensqualität der Bürger zu verbessern. Die Widerstandsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit für die gesamte Region werden dadurch gestärkt.

§ 3 Subziele der Örtlichen Raumordnung

- (1) Diese Zielsetzungen tragen dazu bei, eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Pölla zu sichern, indem sie eine Balance zwischen Wohnen, Wirtschaft und Umweltschutz schaffen. Sie fördern die Lebensqualität und stärken die wirtschaftliche sowie touristische Attraktivität der Region.
- (2) Die Erhaltung und Entwicklung der Wohnstandorte bedeutet Wohnraum zu schaffen, eine attraktive Umgebung zu gestalten und den Lebensraumanforderungen der Bewohner:innen gerecht zu werden, Zuzug zu anzukurbeln und den ländlichen Charakter zu bewahren.
- (3) Die Gemeinde wird vorrangig bestehende Baulücken auffüllen und bestehende Wohnsiedlungen erhalten. Neupölla bildet auch zukünftig den Gemeindehauptort, in dem es bewusst zu



- Siedlungserweiterung kommen soll. Altpölla und Franzen stehen wohnbauliche und freizeittouristische Erweiterungen im Fokus. In den anderen Orten (Kleinenzersdorf, Kleinraabs, Nondorf, Ramsau, Reichhalms, Schmerbach und Wetzlas) werden die bestehenden Flächenreserven als ausreichend betrachtet, sie definieren sich im Wesentlichen in der Funktion des Erhaltungsstandortes, für den durch gezielte bedarfsbegründete Maßnahmen eine Abrundung der Siedlungskörper erfolgen kann.
- (4) Um die Baulandmobilität zu erhöhen, wird die Gemeinde weiterhin Grundstücke erwerben und Tauschflächen bereitstellen, um preiswertes Bauland für Interessenten anbieten zu können. Darüber hinaus unterstützt die Marktgemeinde die Renovierung privater Gebäude, insbesondere durch gezielte Beratungen.
 - (5) Für alle Gebäude im Gemeindegebiet, die als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet sind und werden, wird gemäß § 20 Abs. 2 Zi. 4 NÖ ROG 2014 die Summe der maximal zulässigen Grundrissflächen aller Nebengebäude auf bis zu 95 m² erhöht.
 - (6) Die Marktgemeinde Pölla fördert die Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben in den Betriebsgebieten von Altpölla und Neupölla. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf Unternehmen, die lokale Rohstoffe beispielsweise Stein, Holz, Lebensmittel, ... weiterverarbeiten. Bestehende Betriebe sollen durch gezielte Fördermaßnahmen unterstützt und in ihrer Entwicklung gestärkt werden. Gleichzeitig soll die Schaffung von wirtschaftlichen Synergien zwischen Landwirtschaft, Forstwirtschaft und verarbeitendem Gewerbe aktiv vorangetrieben werden.
 - (7) Die touristische Ausrichtung der Gemeinde bildet ein zukunftssträchtiges Entwicklungspotential und berücksichtigt den Erholungs- und Erlebnisbedarf aller Generationen. Touristische Übernachtungsmöglichkeiten sollen in standortverträglichem Umfang und unter Wahrung der traditionellen Strukturen neu errichtet bzw. erweitert werden. Angebote für Massentourismus entsprechen nicht den allgemein verträglichen Strukturen und sind nicht zulässig.
 - (8) Die Angler- und Badeteiche in Altpölla und Franzen, das Jugendgästehaus in Franzen, der Campingplatz in Dobra sowie die Einrichtungen beim Schloss Waldreichs sollen als zentrale Angebote berücksichtigt und gestärkt werden. Diese Einrichtungen sollen durch den Ausbau der dazugehörigen Infrastruktur, wie Parkflächen, Rad- und Wanderwege sowie gastronomische Angebote, aufgewertet werden. Darüber hinaus wird die Gemeinde den Natur- und Kulturtourismus an den bestehenden Standorten wie die Ruine Dobra, Alltagsmuseum und Kulturstadl in Neupölla fördern, im Zuge dessen regionale Produkte, Lebensweisen und Traditionen gezielt vermarktet werden.
 - (9) Für die Land- und Forstwirtschaft geeignete Flächen werden langfristig für diese Nutzungen gesichert und stehen nur nach sorgfältiger Abwägung für andere Zwecke zur Verfügung. Landwirtschaftliche Produkte und Erlebnisse sollen verstärkt in das touristische Angebot eingebunden werden, beispielsweise durch Direktvermarktung und besondere Erlebnisbauernhöfe.
 - (10) Die geschlossenen Waldflächen sind mit ihren Waldsäumen als klimatische Ausgleichsräume, Lebensräume für Flora und Fauna sowie kulturlandschaftsprägende Strukturelemente zu erhalten. Bei Widmungsveränderungen ist sicherzustellen, dass ein 10m breiter Randstreifen zum Wald von einer weiteren Bebauung freigehalten wird.
 - (11) Die geschlossenen Waldflächen im Gemeindegebiet, welchen gemäß geltenden Waldentwicklungsplan eine übergeordnete Funktion (Schutz- und/ oder Wohlfahrtfunktion) zugeordnet wird, sind aufgrund ihrer Wirkung für die Reinigung und Erneuerung der Luft (Luftfilterung) zu erhalten.
 - (12) **Verwaltungsstopp:**
 - I. Durch Festlegung landwirtschaftlich wertvoller Flächen ist der Vorrang der Erhaltung der Acker- und Grünlandwirtschaft vor der Ausweitung der Forstwirtschaft abzusichern.
 - II. Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebsflächen, die von ihrer Bonität her regional geeignet sind für die landwirtschaftliche Nutzung.



- III. Das Erhalten der landwirtschaftlichen Betriebsflächen ist auch aufgrund der gegebenen landschaftlichen und ökologischen Situation von öffentlichem Interesse (auch kulturhistorisch betrachtet).
 - IV. Ökologisch, faunistisch und/oder floristisch wertvolle Landschaftskomplexe sind zu erhalten.
 - V. In einem zeitlichen Abstand von fünf bis zehn Jahren ist zu überprüfen, ob durch die Festlegung von Offenlandflächen die angestrebten Entwicklungsziele erreicht werden konnten. Unabhängig von diesen generellen Verfahren soll Anträgen auf Löschung einer Offenlandfläche dann stattgegeben werden, wenn eine Zustimmungserklärung der Anrainer vorliegt und mit Ausnahme des Anrainerschutzes keine sonstigen wesentlichen öffentlichen Interessen gegen eine Kulturmwandlung sprechen.
- (13) Die Gemeinde setzt sich für den Schutz und die Förderung typischer Grünanlagen wie Baumgruppen, Uferbegleitstreifen, Alleen und Hecken ein, um das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren. Innerörtliche Plätze, Straßenzüge und Siedlungsränder sollen mit standortgerechten heimischen Pflanzen begrünt werden. Durch gezielte Maßnahmen wird zudem die Erosion in der Kulturlandschaft reduziert und die ökologische Vielfalt gefördert.
 - (14) Naturnahe Grünzonen wie Bäche, Hecken und Magerwiesen bleiben als ökologische Ausgleichsflächen und wertvolle Gliederungselemente erhalten. Die kleinstrukturierten Landschaftsteile mit Hecken, Kuppen, Härtlingen, Feldgehölzen und feuchten Gräben, Magerwiesen und kleinen Waldparzellen sind in ihrer umfassenden Artenvielfalt besonders zu erhalten.
 - (15) Die soziale Infrastruktur der Gemeinde wird insbesondere im Freizeit- und Kulturbereich, weiter gefördert und bedarfsgerecht ausgebaut.
 - (16) Bestehende Verkehrswege und Parkflächen sollen durch Einzel- oder Alleinpflanzungen begrünt werden.
 - (17) Die Marktgemeinde forciert den Ausbau rad- und fußgängerfreundlicher Verkehrswege und die Beschilderung sowie Vernetzung von Rad- und Wanderwegen, die auch in das touristische Angebot integriert werden. Zusätzlich werden ausreichend Parkflächen in der Nähe von Tourismuseinrichtungen geschaffen.
 - (18) Mobilitätsmittel sollen für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sein, einschließlich älterer Menschen und Personen ohne eigenen Zugang zu einem Fahrzeug. Die Schaffung barrierefreier Verkehrsinfrastrukturen und die Bereitstellung von Mobilitätsdiensten für alle sind daher wichtige Aspekte und insbesondere in kleinregionaler Zusammenarbeit zu erfolgen.
 - (19) Der öffentliche Verkehr wird durch innovative Konzepte wie Anrufsammeltaxis und Kleinbussysteme unterstützt. Öffentlichkeitsarbeit soll zu einem verantwortungsvollen Mobilitätsverhalten anregen.
 - (20) Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energieformen: Die Gemeinde schafft örtlich Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger, auf dafür aus lokaler Betrachtungsweise geeigneten Flächen:
 - I. auf Gebäudedächern
 - II. im Nahbereich technogen anthropogen beanspruchter Räume (u.a. auch Materialgewinnungsstätten, Lagerplätze, ...)
 - III. im Nahbereich von Betriebs- und/oder intensiv genutzter sowie bebauter Agrarzonen
 - IV. in Bereichen mit geringer landschaftsbildlicher und ökologischer Sensibilität
 - V. außerhalb von naturräumlichen Gefährdungsbereichen wie Überflutung, Wildbachzonen, Hochwasserabflussbereiche u. ä.
 - VI. nähere Untersuchungen in sensiblen Schutzgebieten übergeordneter Planungshoheiten (Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet, Militärisches Sperrgebiet ...)
 - VII. in Grünlandbereichen mit Flächen von überwiegend geringer bis mittlerer agrarischer Wertigkeit



§ 4 MAßNAHMEN DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG

(1) Siedlungsstruktur:

- I. Hauptsiedlungsbereich: Der Hauptort Neupölla bildet den Hauptsiedlungsbereich und das Zentrum der Gemeinde
 - Hier werden vorrangig Siedlungsentwicklungen und infrastrukturelle Investitionen erfolgen.
 - Neben der Schließung innerer Baulücken sind Baulandabrundungen und gezielte Neuwidmungen von Bauland zulässig.
- II. Subzentrum Altpölla und Franzen gelten aufgrund der Siedlungsgeschichte und Ausstattungsstruktur und als sekundäre Entwicklungsräume für Wohnen, Freizeit und Tourismus mit moderaten Erweiterungspotentialen ausgewiesen.
- III. Orte mit primärer Erhaltungsfunktion und untergeordneter bedarfsbegründeter Abrundung und Erweiterung: Kienberg, Kleinenzersdorf, Kleinraabs, Krug, Nondorf, Ramsau, Reichhalms, Schmerbach und Wetzlas
 - Diese sollen in der bestehenden Größe und betrieblichen sowie wohnbaulichen Ausprägung abgesichert und projektbezogen erweitert werden.
 - Die Entwicklung der Orte konzentriert sich auf die Nachnutzung bestehender Leerstände sowie Innenentwicklung
 - Neuwidmungen dienen der Schaffung des für die Erhaltung der Ortschaften unbedingt notwendigen und siedlungspolitisch vertretbaren Freiraums, ohne jedoch eine tatsächliche Bebauung anzustreben.
- IV. Orte mit Erhaltungsfunktion: Wegscheid am Kamp
 - Diese sollen in der bestehenden Größe und betrieblichen sowie wohnbaulichen Ausprägung ohne Widmungserweiterungen abgesichert werden.
 - Die Entwicklung der Orte konzentriert sich auf die Nachnutzung bestehender Leerstände sowie Innenentwicklung, Verdichtung und untergeordnete Abrundung.
- V. Die Ortschaften der Gemeinde bieten Raumpotentiale für
 - Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe und Ansiedlung von Betrieben anderer Wirtschaftssektoren in ortsüblichem Ausmaß durch Förderung von sektorübergreifenden Kleinbetrieben
 - Die Betriebsstätten sollen in einer ortsverträglichen Größe sowie für eine zeitangepasste Nachnutzung abgesichert und in einem geringfügigen Ausmaß abgerundet werden.
- VI. Tourismusstandorte: Stausee Dobra und Schloss Waldreichs
 - Teilräume der Gemeinde werden durch vielfältige Einzelnutzungen geprägt, sie beinhalten Funktionen für Forst-Landwirtschaft, Freizeit-Naherholung, Wirtschaft, Tourismus. Sie tragen so auch zur Erhaltung der typischen Kulturlandschaft sowie zur wirtschaftlichen Diversifizierung bei.
 - Diese sollen in ihrer bestehenden Größe sowie für eine zeitangepasste Nachnutzung abgesichert und in einem standortverträglichen Ausmaß erweitert werden.
 - Als mögliche Widmungsmaßnahmen sollen bedarfsgerechte Grünlandwidmungen und projektbezogene Bauland-Sondergebietsfestlegungen umgesetzt werden.

(2) Als Funktionen wird für die einzelnen Katastralgemeinden und ihre Orte folgendes festgelegt:



Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen & Widmungen
Neupölla	Hauptort, Zentrumsfunktion mit primärem Entwicklungspotential für Wohnen, Wirtschaft-Betriebe, gesellschaftliche Einrichtungen, Bildung, Freizeit und Tourismus	<p>Erweiterung Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) in angemessener Verdichtung entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen</p> <p>Stärkung der Wohnfunktion und den damit verbundenen Funktionen</p> <p>Entwicklungspotential für örtliche wohn- und tourismusverträgliche Betriebe</p> <p>Entwicklungspotential für betriebliche Schwerpunkträume auf örtlicher Ebene</p> <p>Entwicklungspotential für zentrale Einrichtungen zur Daseinsgrundvorsorge</p> <p>Festlegungen zur Umsetzung von Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen in Verbindung mit Förderung von Gastronomie und Tourismus</p> <p>Bauland-Wohngebiet, Bauland- Kerngebiet, Bauland-Agrargebiet, Bauland- Sondergebiet, Bauland-Betriebsgebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Altpölla Franzen	Subzentrum mit Entwicklungspotential für Wohnen und touristische Einrichtungen sowie Betriebe (Landwirtschaft, Gewerbe)	<p>Bedarfsgerechte Erweiterung Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) in angemessener Verdichtung entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen</p> <p>Stärkung der Wohnfunktion und den damit verbundenen Funktionen</p>



Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen & Widmungen
		<p>Entwicklungspotential für örtliche wohn- und tourismusverträgliche Betriebe</p> <p>Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind im Gebäudebestand, Gebäudeumbau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen</p> <p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Festlegungen zur Umsetzung von Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen in Verbindung mit Förderung von Gastronomie und Tourismus</p> <p>Bedarfsgerechte Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen</p> <p>Bauland-Agrargebiet, Bauland- Betriebsgebiet, Bauland-Sondergebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
<p>Kienberg Kleinenzersdorf Kleinraabs Krug Nondorf Ramsau Reichhalms</p>	<p>Ort mit Erhaltungsfunktion und untergeordnetem Erweiterungs- und Abrundungspotential für Wohnen, Landwirtschaften und gewerblich Wirtschaften (Tourismus)</p>	<p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Standortsicherung für bestehende Gewerbebetriebe (Abrundung, Erweiterung)</p> <p>Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind, im Gebäudebestand,</p>



Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen & Widmungen
Schmerbach Wetzlas		<p>Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Untergeordnete bedarfsbegründete Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen (quasi Abrundung)</p> <p>Untergeordnete bedarfsgerechte und Entwicklung für touristische Betriebe</p> <p>Bauland-Agrargebiet, Bauland- Sondergebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Wegscheid am Kamp	Ort (Weiler, Rotte) mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft (Nachnutzung Leerstand und Innenentwicklung)	<p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Bauland-Agrargebiet, erhaltenswerte Gebäude im Grünland, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>

- (3) Zum Zeitpunkt der konkreten Widmung im Flächenwidmungsplan sind die im Örtlichen Entwicklungskonzept definierten Widmungsvoraussetzungen im Sinne von Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen laut Umweltbericht einzuhalten.



3 Erläuterungen – Örtliches Entwicklungskonzept

Die Ergebnisse der Grundlagenforschung, die Beiträge der Arbeitsgruppe sowie fachliche Input seitens des Raumplanungsbüros wurden in eine SWOT-Analyse gegossen. Damit konnte eine Positionsbestimmung der Gemeinde durchgeführt und eine Grundlage für die Strategieentwicklung geschaffen werden.

Als wichtiger Schritt zwischen SWOT und Entwicklungskonzept dienen die Teilkonzepte, welche detaillierte Grundlagen und Entwicklungsperspektiven zu den Themen Siedlung, Infrastruktur und Verkehr, Betriebsstätten, Landschaft sowie Energie und Klima planlich und textlich aufzeigen.

Die Synergie von Bürgerbeteiligung, SWOT-Analyse, Teilkonzepten ergibt das örtliche Entwicklungskonzept. Zu diesem zählen allgemeine Leitziele, weitere Zielsetzungen und planliche Festlegungen.

3.1 Konkrete gesetzliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014 sind bei der Ausarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzeptes Planungsrichtlinien einzuhalten. Diese werden folglich zusammengefasst.

1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur.
2. Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Zuerst Berücksichtigung von Widmungsreserven.
3. Bei der Widmung von Bauland sind geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung anzuwenden.
4. Der Sicherstellung von für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen ist bei der Entwicklung besondere Priorität einzuräumen.
5. Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Bei der Verkehrsanbindung müssen folgende Aspekte bedacht werden:
 - Erhöhung Anteil Umweltverbund am Verkehrsaufkommen, unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten
 - Größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit
 - Keine Beeinträchtigung übergeordneter Verkehrsfunktionen von Landesstraßen
 - Keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen
 - Keine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Verkehrsqualität. Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten zu begrenzen.
6. Sicherstellung Anschluss Bauland (Ausnahme Bauland-Sondergebiet) an öffentliche Verkehrsfläche.
7. Sicherstellung ordnungsgemäße Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.
8. Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur



sowie der Ziele der Raumordnungsgesetzes an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen, bzw. bestehende Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden.

9. Ermittlung erforderlichen Ausmaßes an grüner Infrastruktur zum Zwecke der Klimawandelanpassung, Naherholung und des Hangwasserabflussmanagements.
10. Vermeidung von wechselseitigen Störungen von Widmungsarten.
 - Vorrangig sind ausreichende Abstände zwischen konflikträchtigen Nutzungen sicherzustellen
 - Falls Einhaltung von Abständen nicht möglich ist, sind geeignete in ihrer Wirksamkeit gleichwertige Maßnahmen zur Abschirmung sicherzustellen
 - Sofern auf Grund bestehender Nutzungsstrukturen auch abschirmende Maßnahmen nicht möglich sind, müssen Nutzungskonflikte durch konkrete Maßnahmen (Festlegungen im Bebauungsplan, Verträge, Widmungszusätze) unterbunden werden.
11. Unbeschadet der Bestimmungen aus Z 10, ist zwischen Betriebsbauland und Wohnbauland bzw. Bauland-Sondergebiet mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebieten ein angemessener Abstand einzuhalten.
12. Standorte von bestehenden Betrieben sind in Abstimmung mit den umgebenen Siedlungsstrukturen und deren Anforderungen zu sichern. Bei Nachnutzungen Bedacht auf Altlasten.
13. Einhaltung eines angemessenen Sicherheitsabstandes von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54) einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und – soweit möglich – Hauptverkehrswegen andererseits.
14. Bei der Festlegung von Widmungsarten sind die Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz abzuschätzen, in die Entscheidung einzubeziehen und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen.
15. Bei der Festlegung der Widmungsarten außerhalb von Ortsbereichen ist die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur in günstigem Zuschnitt zu erhalten und die Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der vorrangigen Weiterentwicklung bestehender Standorte dürfen Bauland- und Grünlandwidmungsarten mit landwirtschaftsfremden Nutzungsmöglichkeiten (Grünland-Lagerplatz, Grünland-Sportstätte u. dgl.) nur dann außerhalb von Ortsbereichen festgelegt werden, wenn:
 - die angestrebte Nutzung aus funktionalen Gründen oder auf Grund der Auswirkungen nicht innerhalb oder im Anschluss an einen Ortsbereich angeordnet werden kann oder
 - die angestrebte Nutzung an bestimmte Standortvoraussetzungen gebunden ist oder durch ein überörtliches Raumordnungsprogramm vorgesehen ist.
16. Kleinstsiedlungen können trotz mangelnder infrastruktureller Ausstattung als Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen festgelegt werden. Dabei soll unter Bedachtnahme auf ihre Bedeutung und Charakteristik die Schließung innerer Baulücken sowie die sinnvolle Abrundung nach außen erreicht werden.
17. Beachtung Lärm-Emissionen und -Immission bei der Ansiedlung lärmsensibler Widmungsarten
18. Die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde ist in ihrer Gesamtheit so auszurichten, dass sie zum überwiegenden Anteil in jenen Siedlungsteilen erfolgt, welche in der jeweiligen Gemeinde



über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen.

19. Abschätzung Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze u. dgl.) bei Widmungsmaßnahmen. Auch Berücksichtigung bei möglichen Innenverdichtungen und Nachnutzungen. Für Widmungsmaßnahmen, die dazu führen, dass der gesamte Bevölkerungszuwachs ein Ausmaß von 2,5 % pro Jahr übersteigt, ist die Sozialverträglichkeit explizit darzulegen.
20. Sofern ein örtliches Entwicklungskonzept nichts anderes bestimmt, ist bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ab einer Fläche von einem Hektar unter Berücksichtigung der Umgebung sowie der angestrebten Widmung zu prüfen, mit welchen Maßnahmen eine künftige Bebauung in der Form sichergestellt werden kann, dass sie optimal den Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement entspricht. Die gewählten Maßnahmen sind in geeigneter Form sicherzustellen.

Mit dem nunmehrigen Verfahren wird das Örtliche Entwicklungskonzept flächendeckend für die Gemeinde neu erlassen und in das Plandokument Örtliches Raumordnungsprogramm integriert sowie rechtlich verankert.

Generell wird festgehalten, dass der Gedanke der Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit grundlegend in die Erarbeitung aller Bereiche des Entwicklungskonzeptes prozessbegleitend eingeflossen ist und somit insgesamt eine Verbesserung der Auswirkungen auf die Umwelt, im Vergleich zu Entwicklungen aus der Vergangenheit zu erwarten ist.

Die im folgenden Dokument formulierten Zielsetzungen gehen einerseits auf die Ergebnisse der Ist-Zustands-Analyse zurück, stellen aber andererseits ein klares politisches Statement für die Zukunft der Landgemeinde Pölla dar.

3.2 Leitbild, Leitziele und Planungsziele

Im Kapitel Leitbild wird dargelegt, wie sich die EntscheidungsträgerInnen die Entwicklung ihrer Gemeinde in den nächsten Jahren grundsätzlich vorstellen. Diese elementaren Fragen halfen bereits vor der Analyse der Grundlagen, sich auf jene Bereiche zu konzentrieren, die für die Entwicklung der Gemeinde relevant sind.

Die Gemeinde Pölla verfolgt bis zum Jahr 2040 eine nachhaltige, ausgewogene und zukunftsfähige Agenda, die sowohl den Bedürfnissen der derzeitigen Bevölkerung als auch denen künftiger Generationen gerecht wird. Im Fokus steht dabei die Stärkung der Lebensqualität, die Schaffung eines gesunden und lebenswerten Umfelds sowie die Förderung von sozialer Integration und ökologischer Verantwortung.

1. Verträgliches Bevölkerungswachstum und Siedlungsentwicklung:

Pölla strebt ein langsames und verträgliches Bevölkerungswachstum an, das sich an den natürlichen Ressourcen und der vorhandenen Infrastruktur orientiert. Ziel ist es, das Wachstum so zu gestalten, dass die Gemeinde sowohl sozial als auch ökologisch stabil bleibt. Dabei soll in erster Linie der Erhalt der dörflichen Struktur und Identität gewahrt werden. Eine integrierte Siedlungsentwicklung in



Verbindung mit regionalen Planungsprozessen wird dazu beitragen, das Wachstum in Bereichen zu fördern, die über die nötige Infrastruktur und Anbindung verfügen.

2. Verträgliche Verdichtung:

Die Verdichtung aller Katastralgemeinden wird als eine der wichtigsten Maßnahmen betrachtet, um Flächenverbrauch zu minimieren und eine nachhaltige Nutzung bestehender Ressourcen zu gewährleisten. Der Schwerpunkt liegt trotzdem auf den Hauptorten Neupölla, Altpölla und Franzen. Es wird auf eine maßvolle Nachverdichtung gesetzt, die sich harmonisch in die historische und landschaftliche Umgebung einfügt. Dabei werden vor allem Baulandreserven, leerstehende Gebäude und ungenutzte Flächen aktiviert, um eine umweltschonende und energieeffiziente Entwicklung zu fördern. Gleichzeitig wird darauf geachtet, dass neue Bauprojekte in ästhetischer und funktionaler Weise die Ortsgestaltung bereichern.

3. Leerstand vermeiden und Ortskern beleben:

Der Leerstand von Gebäuden, insbesondere im Ortskern, stellt eine Herausforderung dar. Pölla verfolgt eine aktive Leerstandspolitik, die die Sanierung und Revitalisierung leerstehender Gebäude fördert. Hierbei soll die Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit weiterentwickelt werden. Leerstehende Immobilien sollen zu bezahlbarem Wohnraum und Räumen für lokale Unternehmen und Handwerksbetriebe umgebaut werden. Dies stärkt die Ortsmitte, fördert den sozialen Austausch und trägt zur Schaffung eines lebendigen Zentrums bei.

4. Gesundheit und Lebensqualität:

Die Gesundheit der Gemeindebevölkerung wird durch eine vorausschauende, gesunde Stadtplanung und Infrastruktur unterstützt. Dies umfasst neben der Bereitstellung von grünen Freiflächen und Naherholungsgebieten auch die Sicherstellung einer guten Luftqualität und der Förderung eines aktiven Lebensstils. Der Ausbau von Fußgänger- und Fahrradwegen wird ebenso vorangetrieben wie die Förderung einer gesunden Ernährung durch lokale, ökologische Landwirtschaft. Gesundheitsdienstleister wie Ärzte und Therapeuten werden gefördert und sollen sowohl für die ältere als auch für die junge Generation gut erreichbar sein.

5. Alters- und Kinderbetreuung:

Die Gemeinde Pölla setzt auf eine familienfreundliche und generationenübergreifende Entwicklung. Es wird ein ganzheitliches Betreuungssystem für alle Altersgruppen geschaffen, das sowohl altersgerechte Wohnmöglichkeiten für Senior:innen als auch ein bedarfsgerechtes Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen umfasst. Ziel ist es, den Bedarf an Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen zu decken und dabei die Qualität der Betreuungsangebote zu sichern. Gleichzeitig sollen Senior:innen von flexiblen Pflegeangeboten profitieren, die eine selbstbestimmte und würdevolle Lebensführung ermöglichen.

Mit diesem Leitbild setzt die Gemeinde Pölla bis 2040 auf eine nachhaltige, sozial gerechte und wirtschaftlich tragfähige Entwicklung. Ziel ist es, einen lebenswerten Raum zu schaffen, der sowohl den Anforderungen einer vielfältigen Bevölkerung als auch den ökologischen Herausforderungen gerecht wird. Pölla soll ein Ort bleiben, an dem Menschen jeden Alters und jeder Lebenssituation miteinander leben, arbeiten und ihre Freizeit genießen können – im Einklang mit der Natur und einer starken Gemeinschaft.



Teil der Strategieentwicklung ist die Formulierung von Zielen. Diese Planungsziele dienen zur Definition der Vorgaben für die weitere Entwicklung der Gemeinde hinsichtlich des Handlungsspielraums in der örtlichen Raumplanung.

Ortschaft	Perspektive	Nutzungsfunktion
Neupölla	Hauptort	Zentrumsfunktion: Wohnen, Betriebe, Freizeit
Altpölla	Subzentrum	Subzentrum für Wohnen, Betriebe, Freizeit und Bildung
Franzen	Subzentrum	Subzentrum für Wohnen und Freizeit
Dobra	Überregionaler Tourismusstandort	Freizeit und Tourismus
Waldreichs	Überregionaler Tourismusstandort	Freizeit und Tourismus
Kienberg	Erweiterungsstandort	Bestandsabsicherung von Wohnen und Landwirtschaft
Kleinenzersdorf	Erweiterungsstandort	Bestandsabsicherung von Wohnen und Landwirtschaft
Kleinraabs	Erweiterungsstandort	Bestandsabsicherung von Wohnen und Landwirtschaft
Nondorf	Erweiterungsstandort	Bestandsabsicherung von Wohnen und Landwirtschaft
Ramsau	Erweiterungsstandort	Bestandsabsicherung von Wohnen und Landwirtschaft
Reichhalms	Erweiterungsstandort	Bestandsabsicherung von Wohnen und Landwirtschaft
Schmerbach	Erweiterungsstandort	Bestandsabsicherung von Wohnen, Landwirtschaft, Freizeit
Wetzlas	Erweiterungsstandort	Bestandsabsicherung von Wohnen und Landwirtschaft
Krug	Erweiterungsstandort	Bestandsabsicherung Wohnen und Landwirtschaft
Wegscheid	Erhaltungsstandort	Bestandsabsicherung

Abbildung 1: Bestehende und angestrebte Funktionen der Ortschaften

Angestrebte Bevölkerung bis 2040 = Mehr als 925 EinwohnerInnen

Höchste Priorität für die Gemeinde ist das Halten der Bevölkerungszahl und die Vermeidung von Bevölkerungsrückgang. Verträgliches Bevölkerungswachstum ist ein Ziel, das durch die Absicherung aller Ortschaften und Zentrumsbildung in Neupölla erreicht werden soll.

Erhaltung und Auslastung der bestehenden Infrastrukturen und Einrichtungen der Gemeinde und Erhaltung der Zentrumsfunktion von Neupölla

Die technischen sowie sozialen Infrastrukturen der Gemeinde sollen erhalten bleiben und besser ausgelastet werden. Bibliothek, Kindergarten, Volksschule, Musikschule, Fernwärme, Arzt und Nahversorger sowie weitere Einrichtungen sind essentiell für die Gemeinde und den Gemeindehauptort zur Erhaltung seiner Zentrumsfunktion.



Nutzen des Bestandes an Gebäuden und Bauland

Der hohe Anteil an Leerstand soll einer neuen Nutzung bzw. nachgenutzt werden. Die Baulandreserven sollen mobilisiert werden bzw. bei Bestehen einer Gefährdung oder sonstigen Hinderungsgründen für eine Bebauung rückgewidmet werden.

Attraktiver Lebensstandort in der Region Kampseen: Hin zu generationenfreundlichem und altersgerechtem Wohnen

Hohe Priorität soll dem Errichten von Seniorenwohnungen und Starterwohnungen beigemessen werden, um sowohl der älteren Personengruppe als auch den jungen Erwachsenen in der Gemeinde Möglichkeiten zu verbleiben, anbieten zu können. Hierfür ist die Schaffung einer barrierefreien Infrastruktur essentiell.

Sanfter Tourismus im Einklang mit Bevölkerung und Natur als auch wirtschaftlicher Relevanz

Der Dobra Stausee sowie der gesamte Naturraum der Gemeinde dient zur Erholung für Einheimische und Touristen. Eine gezielte Lenkung des Tourismus soll negativen Auswirkungen vorbeugen und diesen Wohnstandortfaktor erhalten.



4 Örtliches Entwicklungskonzept

Nachfolgend werden die sachbezogenen Planungsfestlegungen aus den Fachkonzepten erläutert, die ihren Niederschlag im Örtlichen Entwicklungskonzept finden. Dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und die daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

In den Tabellen werden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken aus der rein fachlichen Analyse verknüpft mit der Expertenmeinung der örtlichen Arbeitsgruppe in den jeweiligen Farben dargestellt und den Zielsetzungen gegenübergestellt.

SWOT	Ziele
STÄRKE (Strengths)
SCHWÄCHE (Weaknesses)	
CHANCEN (Opportunities)	
RISKEN (Threats)	

Daraus abgeleitet werden die konkreten fachlichen und räumlichen Entwicklungsziele und Festlegungen dokumentiert.

Während des Ausarbeitungs- und Beteiligungsprozesses wurden in den Arbeitsgruppen unterschiedliche Varianten zu zentralen Entwicklungsfragen und konkreten Standortentscheidungen vorgeschlagen, diskutiert und teilweise verworfen. Dies umfasste grundlegende Fragestellungen wie die angestrebte Bevölkerungsentwicklung und den Umgang mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie konkrete Planungsfragen, etwa das Ausmaß der jeweiligen Siedlungserweiterungsbereiche.

Nach der Erstellung und fachplanerischen sowie örtlichen Bewertung der Grundlagendaten begann der Prozess der gemeinsamen Erarbeitung der Entwicklungsziele und der grob definierten Maßnahmen. Diese wurden sowohl inhaltlich als auch geografisch konkretisiert. Parallel dazu fand eine partizipative Betrachtung und Einschätzung der Machbarkeit statt. Die diversen Planungsvarianten, der Variantenvergleich und die Variantenentscheidung sind im Umweltbericht, der einen wichtigen Bestandteil der Verfahrensunterlagen bildet, dokumentiert. Schrittweise wurde dieser Prozess um die umweltstrategische Bewertung (Umweltbericht) ergänzt, welche ökologische, soziale und räumliche Aspekte integriert.









Im vorliegenden Bericht werden ausschließlich die Inhalte dargestellt, die nach Abschluss der umweltstrategischen Bewertung, unter Berücksichtigung der partizipativen Ergebnisse, keine negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand aufweisen.

Diese Inhalte werden somit als raum- und sozialverträglich eingestuft und bilden die Grundlage für das Entwicklungskonzept.



Jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen, sind tabellarisch bei den jeweiligen Festlegungen angeführt.

Zum Beispiel:

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das Natura 2000
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch Altlasten
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch Hangwasser
	Potential	Potential zur Schaffung von Treffpunkt
	Potential	Potential zur Errichtung von Reihenhäusern
	Potential	Potential zur Errichtung von Doppelhaushälften
	Potential	Potential zur Schaffung von verdichteter Mischnutzung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> • Erlassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes • Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie Ableitung in den Regenwasserkanal oder Versickerung; 		

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.



4.1 Siedlungskonzept

Für den Themenbereich Siedlung wurde ein Siedlungskonzept erstellt, welches folgende Aspekte beinhaltet:

- Siedlungsbereich/Gewidmetes Bauland
- Gebäudebestand
- Baulandreserven und Leerstand
- Denkmalschutz

- Konkrete Erweiterungsflächen für Siedlungsentwicklung (Erweiterung, Abrundung, Hintaus)
- Konkrete Erweiterungsflächen sowie Erweiterungsachse für betriebliche Nutzungen
- Neue Verkehrsachsen
- Zielvorstellungen der sozialen Infrastruktur
- Zielvorstellungen von Natur-/Grünraum
- Funktionen der Ortschaften
- Beschreibung von Zielfestlegungen

Die Siedlungsentwicklung soll hauptsächlich in bereits infrastrukturell ausgestatteten Bereichen zur Erreichung eines kompakten Siedlungskörpers stattfinden.

4.1.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung

S Stärken	W Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Kompakte Siedlungsräume • Wohnen für alle Altersklassen • Großteil der Gebäude im Bauland • Niedrige Immobilienpreise • Reges Vereinsleben • Hauptort mit Daseinrichtungen • Überschaubare Einheiten • Keine Streulagen • Verfügbares Bauland in Neupölla, Franzen und Altpölla 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierungsbedürftige Gebäudebestände • Problem der Überalterung • Nicht verfügbares Bauland in Ortschaften bei teilweise hohen Baulandreserven • Bevölkerungsrückgang • Leerstand • Rückgang von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben – Verlust von Arbeitsplätzen
O Chancen	T Risiken



<ul style="list-style-type: none"> • Hitzegefährdete/Stadtflucht • Selbstversorger • Kompakte Siedlungsentwicklung • Naturnaher Tourismus • Produktveredelung und neue Anbauformen • Digitalisierung, Homeoffice, Glasfaser • Kooperationen mit Gegenderegionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftlicher Strukturwandel • Teilweise mangelnde Mobilisierung von Baulandreserven und Leerständen • Nachnutzung landwirtschaftlicher Anwesen • Tages- und Wochenpendler • Tourismus ohne wirtschaftliche Auswirkungen • Verlust persönlicher Verbundenheit und Gesellschaft
--	--

Um die angestrebte Bevölkerungszahl in Abstimmung mit den gesetzten Zielen zu erreichen, werden Bereiche für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

Die zentrale Frage war, wie groß die Entwicklungsbereiche sein sollten. Dabei ist wichtig zu beachten, dass der tatsächliche Bedarf an Wohnraum und Bauland nur ungefähr abgeschätzt werden kann. Im Grundlagenbericht wurde das angestrebte Bevölkerungswachstum nicht berücksichtigt. Basierend auf der bisherigen Entwicklung und der Haushaltsprognose wird bis 2040 ein Bedarf von 2,37 Hektar neu ausgewiesenem Bauland erwartet.

Es folgt eine Aktualisierung der Berechnung des Wohnraumbedarfs mit dem zum Ziel gesetzten Szenario 1:

	V1 – Haushaltsprognose	V2 – Baulandentwicklung	Zielsetzung
Grundlagen	+0,14 HH/Jahr Ø 2,2 EW/HH Ø +0,3 EW/Jahr 750 m ² /HH	12.000 m ² Wohnbauland In 10 Jahren	+2 EW/Jahr 2 EW / 2,2 EW pro HH = + 1 HH/Jahr 750 m ² /HH
Bedarf/Jahr	105 m ² = 0,0105 ha /Jahr	1.200 m ² = 0,12 ha /Jahr	750 m ² = 0,08 ha/Jahr
Durchschnittlicher Bedarf/Jahr	ca. 0,1 ha / Jahr		
Baulandbedarf bis 2030 ohne mobilisierbare Baulandreserven	0,5 ha		
Baulandbedarf bis 2040 ohne mobilisierbare Baulandreserven	1,5 ha		
Mobilisierbare Baulandreserven bis 2040	1,2 ha		
Baulandbedarf bis 2040	0,3 ha		

Tabelle 1: Aktualisierung der Berechnung des Wohnraumbedarfs, eigene Darstellung



Nach Berücksichtigung der verfolgten Zielsetzung Szenario 1 – geringes Wachstum hat die Gemeinde bis zum Jahr 2040 einen Bedarf an neugewidmetem Bauland von 0,3 ha.

Die Diskussion bewegte sich im Spannungsfeld: Lediglich jenes Ausmaß an Bereichen ausweisen, sodass das angestrebte Bevölkerungswachstum punktgenau erreicht werden kann <-> ein größeres Ausmaß an Bereichen ausweisen, sodass bei erforderlichen Siedlungsentwicklungen Alternativen zur Verfügung stehen.

Letztendlich zeigte sich die zweite Variante als geeigneter, um in der Zukunft bei Widmungsentscheidungen unabhängig von wenigen Flächen und Eigentümern agieren zu können und nicht Befindlichkeiten einzelner ausgesetzt zu sein; deswegen wird absichtlich ein umfassenderes Ausmaß an Entwicklungs- und Abrundungsflächen ausgewiesen.

Ausgehend von dieser Überlegung wurden vom Raumplanungsbüro nachfolgende, fachliche Kriterien entwickelt und dem Planungsgremium vorgeschlagen. Es wurde entschieden mit folgenden Prämissen in die Planungsüberlegungen zu gehen:

Als Prämissen für die Ausweisung dieser Bereiche gelten:

- Bedarf in jeweiliger Ortschaft
- Ausweisung von Widmungen für Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten)
- Kompakter Siedlungskörper, Innenentwicklung, Verdichtung, Umnutzungen, Schließen von Siedlungslücken
- Berücksichtigung kurzer Wege bzw. Fortbewegung im Umweltverbund
- Geländebeziehungen: Berücksichtigung topografischer, infrastruktureller und landschaftlicher Gegebenheiten
- Ausstattung und Anschluss bestehende bebaute Bereiche und an Infrastrukturen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Potentielle Gefährdungen
- Raum-/Ortsbildverträglichkeit, Ortsstruktur, bestehende Nutzungen
- Schutz der Kulturlandschaft und der landwirtschaftlichen Produktionsflächen

Bei den Festlegungen wird unterschieden zwischen Siedlungserweiterungen und Siedlungsabrundungen.

Siedlungs-ERWEITERUNGEN	Siedlungs-ABRUNDUNGEN
<ul style="list-style-type: none"> • Schaffen klarer Nutzungs- und Verdichtungsstrukturen Wohnen-Wirtschaften-Freizeiten abhängig von der Ortsfunktion • Forcieren von Mischnutzungen in den dezentralen Orten (Wohnen, Arbeiten, Freizeit...) • Anschluss an Infrastrukturen in Ansätzen gegeben • bei substantiellen Erweiterungsbereichen im Zentrum größere Planung und Ausbau der Infrastruktur möglich und erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus auf Misch-Wohnnutzungen • Bereiche entlang vorhandener Infrastrukturen, geringfügiger Ausbau möglich • Ausmaß max. drei Bauplätze in ortsüblicher Größe

In Summe werden im Gemeindegebiet 15 Potentialflächen mit einem Gesamtausmaß von 9,56ha für Erweiterungen und/oder Abrundungen der Siedlungsräume ausgewiesen. Diese Flächen gelten für alle



13 Orte in der Gemeinde. Weiters werden zwei Tourismus- und Freizeitstandorte sowie vier Potentialräume für betriebliche Nutzungen (ohne Wohnen!) behandelt.

Bezeichnung des Potentialraumes	Ausmaß in m ²
AL 1	18.800
AL 2	4.500
AL 3	6.000
FR 1	3.600
FR 2	1.100
KE 1	500
KG 1	5.700
KR 1	2.500
NE 1	8.900
NE 2	7.400
NE 3	15.000
NO 1	2.300
RA 1	1.600
SB1	7.700
WE 1	1.900
Gesamt	87.500

50% des Gemeindegebiets ist Bestandteil des Truppenübungsplatzes Allentsteig und damit für die Bevölkerung nicht verfügbar. Dessen Entwicklung ist durch Festlegungen des Örtlichen Raumordnung nicht regelbar.

Ausgehend von den Prämissen wurde ein Variantenvergleich durchgeführt (siehe Umweltbericht).

- > Die genauen Erläuterungen zu den gewählten Bereichen sind in den nachfolgenden Kapiteln dargelegt.

4.1.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

4.1.2.1 Erhaltung und damit verbunden die Nachnutzung des Baubestandes im Anschluss an die jeweiligen Ortsräume

Agrarisch entstandene Gebäude und bauliche Anlage, die nicht mehr ausschließlich agrarisch genutzt werden

Zulassen von vielfältigen Nutzungen in einem homogenen Zusammenhang: kleingewerblich, agrarisch, privat (Garagen, Einstellhallen)



Abbildung 2: modifizierter Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept zur beispielhaften Darstellung der Grünachsen

Die Gebäude im Siedlungsnahbereich, oftmals Hintausbereiche von (ehemals) landwirtschaftlichen Betrieben gehören funktionell, nutzungstechnisch und eigentumsrechtlich zu den naheliegenden und/oder vorgelagerten Wohn-/Wirtschaftsgebäuden.

Sobald die landwirtschaftliche Nutzung eingestellt bzw. eine andere Nutzung angestrebt wird, soll der Gebäudebestand abgesichert werden können. In einzelnen Fällen kann es sich jedoch um keinen klassischen landwirtschaftlichen Nutzbereich handeln, da aufgrund von Nutzungsänderungen daran anschließend bereits wohnbauliche Nutzungen überwiegen. Da damit vereinzelt Siedlungslücken geschlossen werden können bzw. sich diese Bereiche für eine Innenverdichtung anbieten, soll auch dieser vulgo Hintausbereich bei Bedarf und Verfügbarkeit in das Bauland integriert werden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet, Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich, Bauland-Sondergebiet...
- Spezielle Grünlandwidmungen: Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (bei mangelnder infrastruktureller Versorgung), Grünland-Sportanlage, ...



4.1.2.2 Grünachsen im Bereich der Siedlungsräume

Ziel der künftigen Siedlungsraumentwicklung ist unter anderem, die bestehenden grünräumlichen Strukturen und ortsnahe kulturlandschaftlichen Elemente zu bewahren und gegebenenfalls auch neue zu schaffen. Dabei stehen die Erhaltung der Lebensqualität für die Bewohner und die Erhaltung der Tier- und Pflanzenlebensräume im Mittelpunkt. Die zwischen den bestehenden Siedlungsgruppen liegenden Freiräume erweisen sich damit als oftmals nur als bedingt und in geringem Ausmaß bebaubar. Dennoch gehören diese Bereiche strukturell zum Orts- und Siedlungsraum, da sie als verbindende Elemente zwischen bebauten Gebieten fungieren und das Landschaftsbild prägen. Sie sind ein typisches Merkmal der Siedlungsstruktur und sollten als solche erhalten und in die Planung integriert werden.

Diese Zielsetzung spiegelt sich Plan zum Örtlichen Entwicklungskonzept in den sogenannten Grünachsen wider. Sie haben einerseits die Funktion der innerörtlichen Grünräume zu Kommunikationszwecken oder Durchlüftungsschneisen (Wohnklima) andererseits dienen sie als Pufferräume zu Bächen, Gräben usw., deren Bewuchs oder naturräumliche Ausprägung durch eine Siedlungsraumentwicklung nicht beeinträchtigt werden soll.



Abbildung 3: modifizierter Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept zur beispielhaften Darstellung der Grünachsen

Als Widmungsmaßnahme sind denkbar:

Widmungskategorien des Grünlandes, wie Grünland-Grüngürtel, Grünland-Parkanlage, Grünland-Freihaltefläche, ...

4.1.2.3 Festlegungen im Hauptort Neupölla

Der Hauptort zeichnet sich durch eine kompakte bauliche Struktur und eine zentrale Funktion im Gemeindegebiet aus. Der Sitz der Gemeindeverwaltung, Nahversorger, Gastgewerbe, Bankfiliale, Kinderbetreuung, Humanmediziner und Dienstleistungsbetriebe bestimmen die zentralörtliche Bedeutung. Neupölla ist bei weitem auch der bevölkerungsreichste Ort in der Gemeinde. Die bauliche Dichte im



Zentrum wird durch diese historischen Bauten geprägt, während in den Randbereichen des Ortes eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern vorherrscht. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, zentralen Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen sowie kulturellen Angeboten verleiht Neupölla eine hohe raumplanerische Bedeutung innerhalb der Gemeinde. Die Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung des Ortskerns sind essenziell, um die Attraktivität und Lebensqualität für die Bewohner:innen zu sichern und den historischen Charakter des Ortes zu bewahren.

Projekte wie die Revitalisierung der historischen Gebäude ("26er-Haus" und "1er-Haus") tragen dazu bei, Leerstände zu reduzieren und den Ortskern zu beleben, was die nachhaltige Entwicklung von Neupölla fördert.

In den letzten drei Jahrzehnten hat die Gemeinde die Siedlungsentwicklung gezielt vorangetrieben. Durch den strategischen Ankauf zusammenhängender Grundstücke in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Bauland wurden sowohl die Entwicklungsrichtung als auch die Rahmenbedingungen für zukünftige Widmungen klar definiert. Nur Teile dieses Bereiches sind bereits bebaut.

Die Weiterentwicklung des Siedlungsraums soll in kompakter Form erfolgen. Im Süden bildet die B38, im Westen der Truppenübungsplatz eine klare städtebauliche Begrenzung. Um potenzielle Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der B38 zu minimieren, müssen Entwicklungsachsen für neue Siedlungsgebiete in einem angemessenen nördlichen Abstand zu dieser überregionalen Verkehrsader verlaufen.

Grundsätzlich markiert das etablierte Betriebsgebiet im Norden die Grenze des wohnbaulich nutzbaren Ortsraums. Eine maßvolle Expansion nach Westen erscheint daher logisch, insbesondere in Verbindung mit der Sicherung und Nachnutzung bestehender Objekte.

Naturräumliche Gegebenheiten wie Feuchtlagen, Hangwässer und unbenannte Gerinne stellen insbesondere im nördlichen Ortsbereich eine städtebauliche Herausforderung dar. Gleichzeitig trägt der Erhalt dieser Strukturen zur ökologischen Aufwertung des Gebiets bei und integriert wichtige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Die Nähe zu einem Truppenübungsplatz bringt sowohl Chancen als auch Herausforderungen mit sich. Für die Gemeinde wäre es wichtig, die wirtschaftlichen Vorteile zu nutzen, während gleichzeitig Maßnahmen gesetzt werden sollen, um Lärm, Umweltbelastung und Einschränkungen für die Bevölkerung zu minimieren.



Abbildung 4: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf in modifizierter Darstellung



NE 1 - WBL

Westlich des bebauten Bereiches von Neupölla, zwischen Bauland und Truppenübungsplatz sowie nordwestlich entlang der Landesstraße L8010 liegt gegenständlicher Bereich, der an den historischen Ort anschließt. Der Kleinraum weist bereits deutliche Spuren anthropogener Nutzung auf. Die Absicherung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude in Verbindung mit der Schaffung von neuem Bauland bietet sich an. Die Erreichbarkeit der Schule und des Kindergartens sowie der Einrichtungen zur Daseinsgrundvorsorge (Einkaufen, Freizeit) sind zu Fuß und mit dem Fahrrad für alle Generationen gefahrlos möglich. Freizeiteinrichtungen der Gemeinde befinden sich unmittelbar nebenan. Die Wege sind auf reinen Gemeindestraße zurückzulegen. Die weiteste Distanz sind 400m. Bestehende Straßeninfrastruktur, Wasser sowie Kanal sind funktionsgerecht errichtet und kann in Folge einer weiteren Nutzung effizienter ausgelastet werden. Diese Erweiterung entspricht einer zentrumsnahen und kosten- sowie aufwandsminimierenden Siedlungserweiterung.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Verkehrsfläche öffentlich, Grünland-Grüngürtel

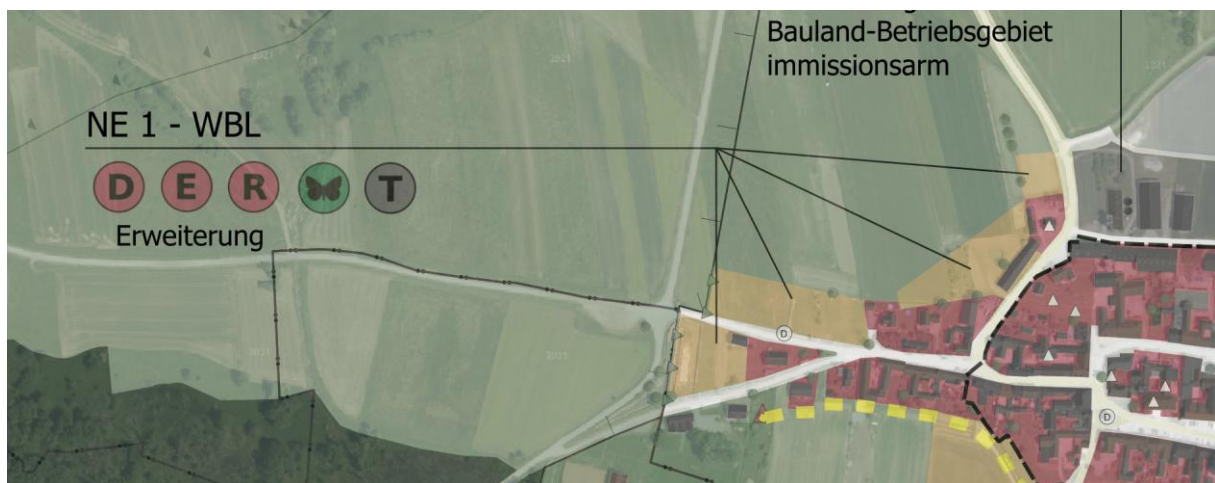



Abbildung 5: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf



Abbildung 6: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
Erkundung der konkreten Bodenfeuchte für den mittleren Abschnitt nordwestlich des bestehenden Wirtschaftsgebäudes		

NE 2 – WBL

Beim südlichen Ortsende entlang der L8086 anschließend an die hinteren Gärten der Gebäude entlang der Ortsstraße von Neupölla bietet sich der Bereich für eine Wohnbaulanderweiterung an. Der Ortskern mit zentralen Versorgungseinrichtungen im Osten ist fußläufig sehr gut erreichbar, genauso wie Freizeiteinrichtungen Richtung Westen. Es besteht die Möglichkeit, eine Siedlungserweiterung zu schaffen, von der innerhalb 300m sowohl Nahversorger, Kindergarten, Bushaltestelle als auch Spielplatz, Fußballplatz und Tennisplatz erreichbar sind. Dieser Bereich eignet sich aufgrund seiner Zentralität im Hauptort für eine höhere Dichte durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.



Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Verkehrsfläche öffentlich, Verkehrsfläche-privat, Grünland-Grüngürtel



Abbildung 7: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

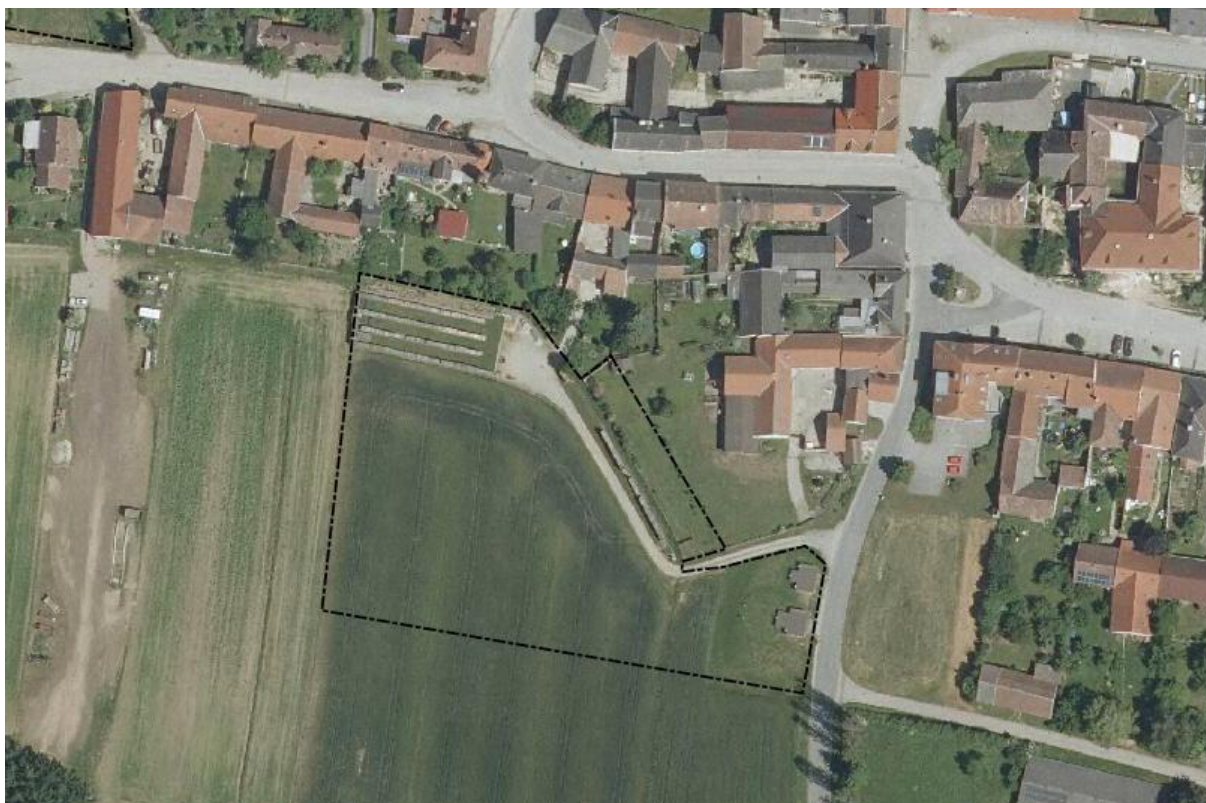




Abbildung 8: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung bezüglich Tragfähigkeit des Untergrunds
Berücksichtigung Umweltbericht		
Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes		

NE 3 - WBL

Eine Siedlungserweiterung, die bereits seit Jahren favorisiert wird, und durch die Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche vorbereitet wurde, befindet sich im Nordosten von Neupölla, anschließend an bestehende Baulandreserven, welche 2008 gewidmet wurden. Der Ortskern ist innerhalb von ca. 500m erreichbar.



Aufgrund der Lage am Rand des Ortsgebietes und anschließend an offene Bebauungsweise sowie Einfamilienhäuser, wird Potential für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäusern gesehen. Der südlich verlaufende Göllersbach bietet Potenzial zur innerörtlichen Durchgrünung, Kaltluftschneise sowie Naherholungsraum. Die Schaffung eines Fußweges mit Sitzmöglichkeiten entlang des Baches könnte einen ansprechenden Naherholungsraum bilden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Verkehrsfläche öffentlich, Verkehrsfläche-privat, Grünland-Grüngürtel

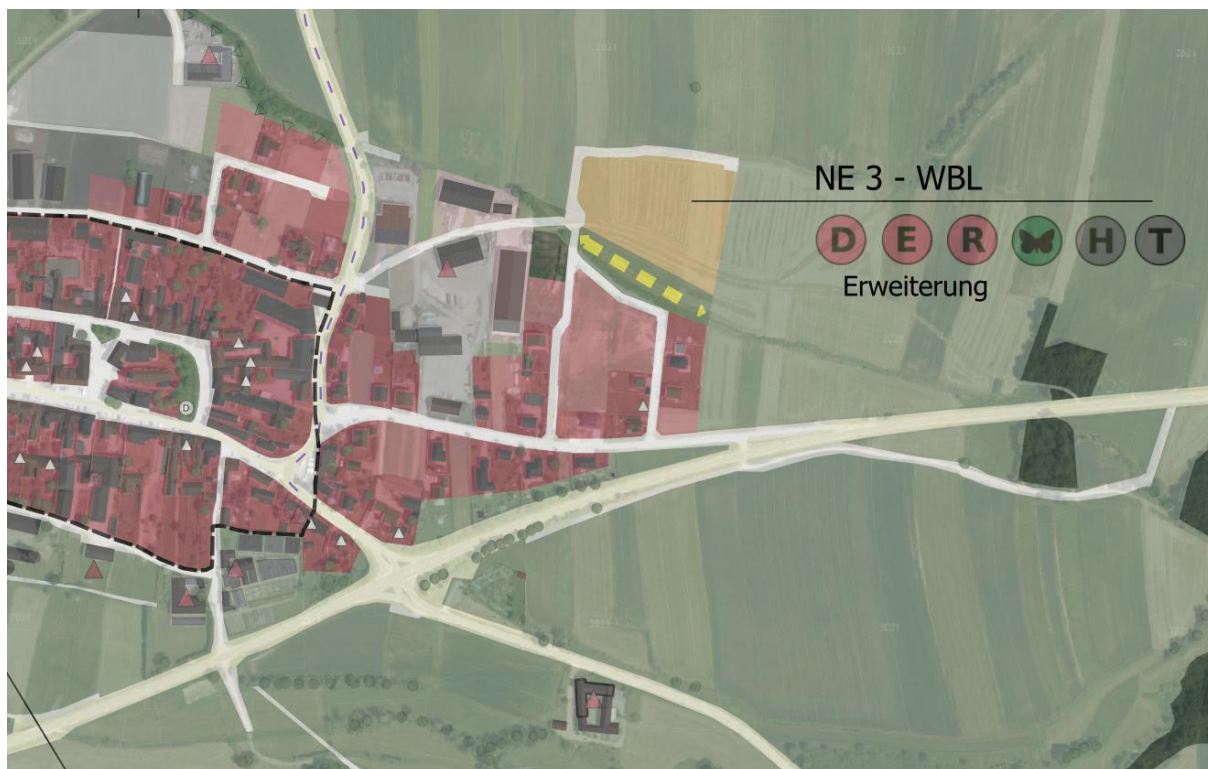


Abbildung 9: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf





Abbildung 10: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten



Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung bezüglich Tragfähigkeit des Untergrunds
Berücksichtigung Umweltbericht		
Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes		

4.1.2.4 Festlegungen für Altpölla

Mit gut 150 Bewohner gilt Altpölla als die zweitgrößte Siedlungseinheit in der Gemeinde. Altpölla ist geprägt von einer gewachsenen, ländlich geprägten Siedlungsstruktur, die sich harmonisch in die naturräumliche Umgebung einfügt. Der Ort weist eine kompakte Bebauung auf, die historische Strukturen mit neueren Entwicklungen verbindet. Aufgrund seiner Lage und Siedlungsstruktur bietet Altpölla Potenzial für eine behutsame Weiterentwicklung, insbesondere durch behutsame Nachverdichtung und die gezielte Revitalisierung bestehender Gebäude. Die vorhandene Infrastruktur – darunter öffentliche Einrichtungen und innerörtliche Wegebeziehungen – unterstützt eine nachhaltige und funktionale Ortsentwicklung. Die ruhige Wohnlage und das naturnahe Umfeld machen den Ort besonders attraktiv für Familien, ältere Menschen und Personen, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität im ländlichen Raum suchen.

Altpölla ist wirtschaftlich vor allem durch die landwirtschaftliche Nutzung und kleinere Betriebe geprägt. Regionale Wertschöpfung erfolgt durch landwirtschaftliche Erzeugnisse, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsangebote, die die Grundversorgung des Ortes unterstützen. Das nahegelegene Betriebsgebiet bietet ergänzende Arbeitsmöglichkeiten und kann durch gezielte Entwicklungsstrategien weiter gestärkt werden. Zudem profitiert der Ort von seiner naturnahen Lage, die Potenzial für sanften Tourismus sowie nachhaltige Freizeit- und Erholungsangebote bietet.

Altpölla hat eine Funktion als stabiler, ländlicher Wohnstandort mit sozialer und wirtschaftlicher Bedeutung. Eine zukunftsorientierte Ortsentwicklung sollte darauf abzielen, die baulichen Strukturen behutsam weiterzuentwickeln, die soziale Infrastruktur zu stärken und wirtschaftliche Potenziale – insbesondere in den Bereichen regionale Nahversorgung, nachhaltiger Tourismus und lokale Wertschöpfung – gezielt zu fördern.

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten mit dem durchlaufenden Graben in der innenliegenden Siedlungsachse ist eine Innenverdichtung nicht möglich. In diesen Bereichen haben sich auf Grundlage der feuchten Bodenverhältnisse innerörtliche Grünflächen ausgebildet, die ökologisch und klein-klimatisch einen relativ hohen Wert haben. Erweiterungspotentiale für eine Siedlungsraumentwicklung sind hier nicht gegeben. Des Weiteren ist auch besondere Rücksicht geboten, die bestehenden Vieh haltenden Betriebe im Siedlungsraum nicht durch das Heranrücken von Wohnbebauung zu gefährden.



Auch unter Berücksichtigung der Festlegungen im vom Land erlassenen Regionalen Raumordnungsprogramm ergeben sich damit drei logische Potentialräume für künftige Siedlungsentwicklungen.



Abbildung 11: modifizierter Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept

Abbildung 12: Ausschnitt aus Orthophoto

AL 1 – WBL

Der Südosten von Altpölla weist nach wie vor eine agrarisch geprägte Bauweise auf. Die bestehenden Höfe sind jedoch kompakt angeordnet, ohne dass Gebäude oder intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in die Hintausbereiche ausgedehnt wurden.

Das Gebiet bietet sich besonders für künftige Siedlungsentwicklungen an, da eine Erschließung sowohl von Süden als auch von Norden möglich ist, die notwendige Leitungsinfrastruktur bereits vorhanden ist, die Fläche weitgehend eben ist und keine Konflikte mit viehhaltenden Betrieben bestehen. Dadurch kann der Entwicklungsraum flexibel gestaltet und eine Wohnbebauung schrittweise realisiert werden. Die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind aus lokaler Perspektive gut erreichbar.

Die südliche Abgrenzung des Siedlungsraums macht deutlich, dass der bestehende Weg zur Erschließung des nördlich angrenzenden Gebiets vorgesehen ist. Eine südliche Erweiterung der Ortsentwicklung über den Gemeindegeweg hinaus widerspricht den strategischen Entwicklungszielen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Agrargebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel

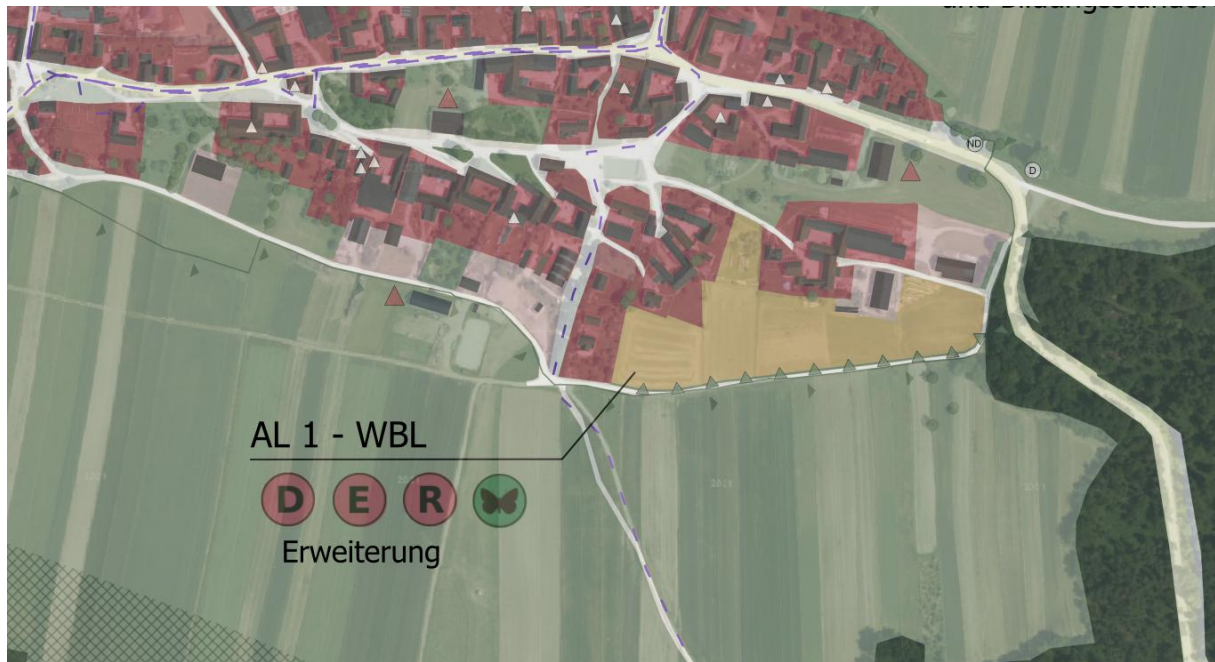


Abbildung 13: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf




Abbildung 14: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.



Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> keine 		

AL 2 - WBL

Im Westen von Altpölla bildet die Kirche gemeinsam mit dem Friedhof, dem Pfarrzentrum, dem öffentlichen Spiel- und Sportplatz sowie der Volksschule das zentrale Ortszentrum. Nordwestlich und westlich angrenzend an diesen Bereich liegt eine Fläche, die sich besonders für eine zentrumsnahe Siedlungserweiterung eignet.

Die Entwicklung dieses Gebiets ist in mehreren Stufen geplant: Zunächst soll die Widmung nordwestlich der Pfarrkirche erfolgen, mittelfristig eine Ausdehnung in Richtung Westen und langfristig – je nach Bedarf – eine Erweiterung nach Süden. Um eine harmonische Integration in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wird ein Grüngürtel zur Erhaltung bestehender wertvoller Grünstrukturen festgelegt und durch ergänzende Begrünungsmaßnahmen im Westen des Entwicklungsbereichs erweitert. Die stufenweise Widmung stellt zudem sicher, dass die Flächen bedarfsgerecht entwickelt werden.

Im Zuge der finalen Ausarbeitung des Konzepts wurde ein Planungskonflikt mit dem im Jänner 2025 beschlossenen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Bezirk Zwettl festgestellt. Ein Teil des ursprünglich vorgesehenen Entwicklungsgebiets überschneidet sich mit einem agrarischen Schwerpunktraum (AL2/2 und 2/3), der gemäß §2 der Landesverordnung als Fläche mit besonderer Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion¹ definiert ist. Dies führt zu einer Reduzierung des Entwicklungsbereichs, wodurch sich das zukünftige Siedlungspotenzial vorrangig auf den Bereich nördlich der Kirche konzentriert.

Die verkehrliche Erschließung ist grundsätzlich gegeben, jedoch muss der Straßenraum funktional angepasst werden. Die erforderlichen Leitungsinfrastrukturen sind bereits vorhanden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Agrargebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel, Grünland-Spielplatz

¹ § 4 (NÖ LGBl 22/2025 vom 29. Jänner 2025): in agrarischen Schwerpunkträumen sind folgende Widmungsarten zulässig: Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Grünland-Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen, Erhaltenswerte Gebäude im Grünland, Grünland-Freihaltflächen, sofern sie der dauerhaften Freihaltung vor jeglicher Bebauung dienen, Grünland-Windkraftanlagen, Grünland-Kellergassen, Bauland-Agrargebiete-Hintausbereiche, Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen



Abbildung 15: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf




Abbildung 16: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.



In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> • funktionsgerechter Ausbau der Gemeindestraße • Etwaige Oberflächenwässer aus Westen und der Landesstraße müssen weiterhin durch geeignete Maßnahmen entlang der Landesstraße schadlos in Richtung Osten abgeleitet werden. 		

AL 3 - WBL

Im Norden von Altpölla gibt es zahlreiche Baulandreserven, die nordwestlich in Bauland-Agrargebiete, Hintausbereiche und landwirtschaftlich genutzte Flächen übergehen. Die bestehende Baulücke zwischen den Bauland-Agrargebieten und den angrenzenden Hintausbereichen würde sich grundsätzlich für eine Siedlungserweiterung eignen.

Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nähe ein viehhaltender Betrieb mit Stallungen, wodurch eine Wohnnutzung potenzielle Konflikte in Bezug auf Geruch und Lärm verursachen könnte. Gleichzeitig ist der Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe ein zentrales Ziel des Entwicklungskonzepts.

Um dennoch den Lagevorteil dieses Teilraums von Altpölla künftig optimal zu nutzen, wird östlich des agrarischen Betriebs ein weiteres Siedlungspotenzialgebiet ausgewiesen. Dieses orientiert sich an der bestehenden Siedlungsentwicklung zwischen den beiden Landesstraßen und erstreckt sich parallel zum Gemeindeweg in westlicher Richtung. Den nördlichen Abschluss dieses baulichen Bereichs bildet das bestehende Wirtschaftsgebäude.

Die Kirche sowie Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar, und die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden. Das Gebiet eignet sich für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern oder Doppelhäusern. Der bestehende Gemeindeweg dient als Haupteinfahrt, muss jedoch entsprechend den neuen Anforderungen angepasst werden.

Eine geplante Grünzone im Nordwesten stellt sicher, dass der freie Landschaftsraum in dieser Richtung unberührt bleibt und der Ort eine klare, grünräumliche Einbettung erhält.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Agrargebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel

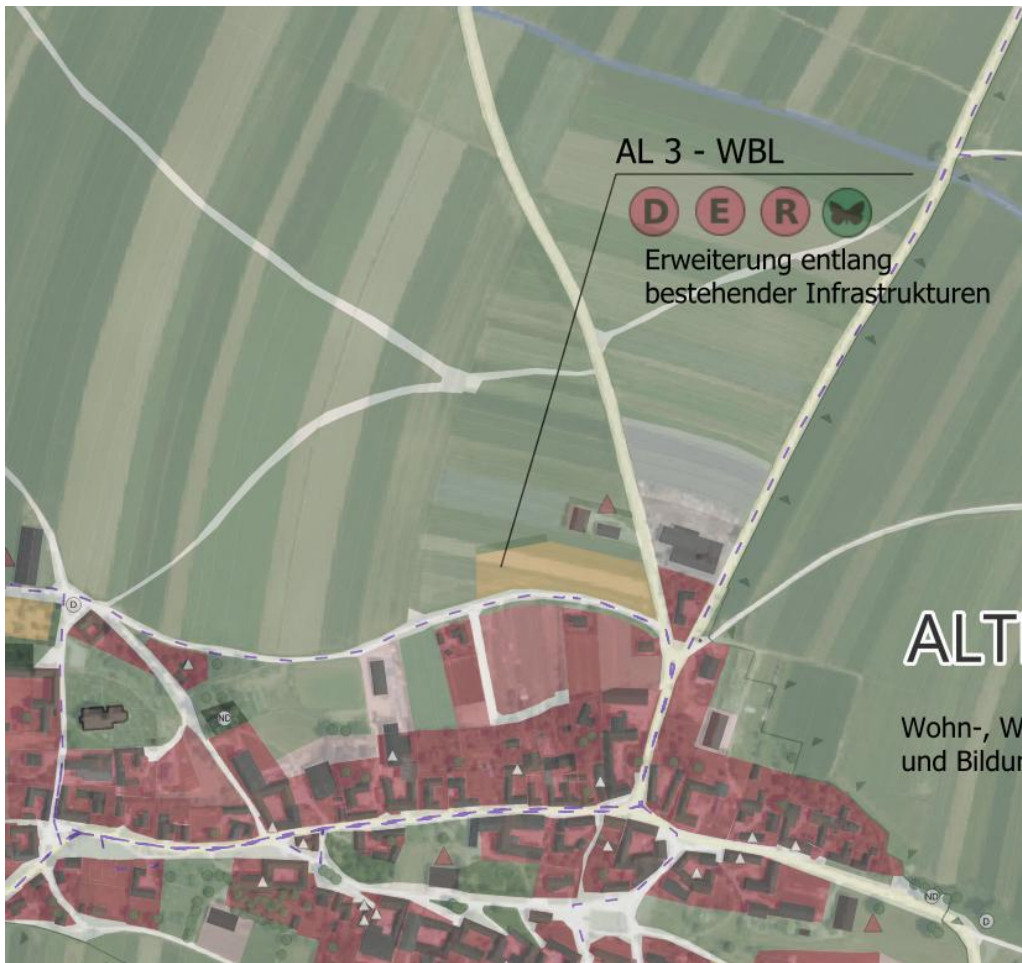


Abbildung 17: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf




Abbildung 18: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.



In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsgerechter Ausbau der Gemeindestraße: Verbreiterung der Erschließungsstraße und Regelung der Kreuzung mit der B32 durch Stop-Tafel • Verpflichtende Errichtung und Pflege von Grüngürtel im Norden 		

4.1.2.5 Festlegungen für Franzen

Mit beinahe 120 Bewohnern stellt Franzen die drittgrößte Siedlungseinheit in der Gemeinde dar. Franzen hat als ein historisch gewachsener zentraler Ortsteil der Gemeinde Pölla die Funktion als Wohn- und Lebensraum, Wirtschafts- und Landwirtschaftsraum sowie Tourismus- und Naherholungsraum. Die Lage entlang der B 38 bietet eine relativ gute Erschließungsqualität mit dem Individualverkehrsmittel dar.

Franzen bietet Wohnmöglichkeiten in einer naturnahen Umgebung und ist insbesondere für Familien und Ruhesuchende attraktiv. Der Ort verfügt über landwirtschaftlich geprägte Betriebe, die eine wichtige Rolle in der regionalen Lebensmittelproduktion spielen. Kleinere Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen prägen das örtliche Wirtschaftsleben. Die naturnahe Lage, die Nähe beim örtlichen Teich und zu Erholungsgebieten wie dem Stausee Dobra und Ottenstein bieten Potenzial für sanften Tourismus. Wander- und Radwege sind für Einheimische und Besucher attraktiv. Weit über die Regionsgrenzen hinaus ist das Jugendgästehaus als Ferienlager bekannt und seit Jahrzehnten beliebt. Gerade für Kinder und Jugendliche aus den städtischen Bereichen bietet der Ort und seine Umgebung Ferientage zum Erholen und zum Erleben im gleichen Maße.

Die Nähe zu einem Truppenübungsplatz bringt sowohl Chancen als auch Herausforderungen mit sich. Für die Gemeinde wäre es wichtig, die wirtschaftlichen Vorteile zu nutzen, während gleichzeitig Maßnahmen gesetzt werden sollen, um Lärm, Umweltbelastung und Einschränkungen für die Bevölkerung zu minimieren.

Franzen hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem kompakten Siedlungsraum mit großen innerörtlichen Baulücken entwickelt. Neben der Schließung und Nachnutzung dieser Baulücken sollen in Franzen geringfügige innerörtliche Neuwidmungen den Siedlungsraum stärken.



Abbildung 19: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf in modifizierter Darstellung

FR 1 – WBL

Das Gebiet grenzt unmittelbar an das Ortszentrum mit Kirche, Gastronomie und einer Bushaltestelle an und trägt somit zur Nachverdichtung bei. Die vorhandene Wegeführung sowie die bestehende Leitungsinfrastruktur bieten ausreichend Anschlussmöglichkeiten für die Erschließung, sodass keine grundlegenden Neubauten der Basisinfrastruktur erforderlich sind. Durch die Nähe zum Teich Franzen und dem angrenzenden Naherholungsgebiet entsteht zudem ein attraktives Potenzial für Wohnbebauung.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel

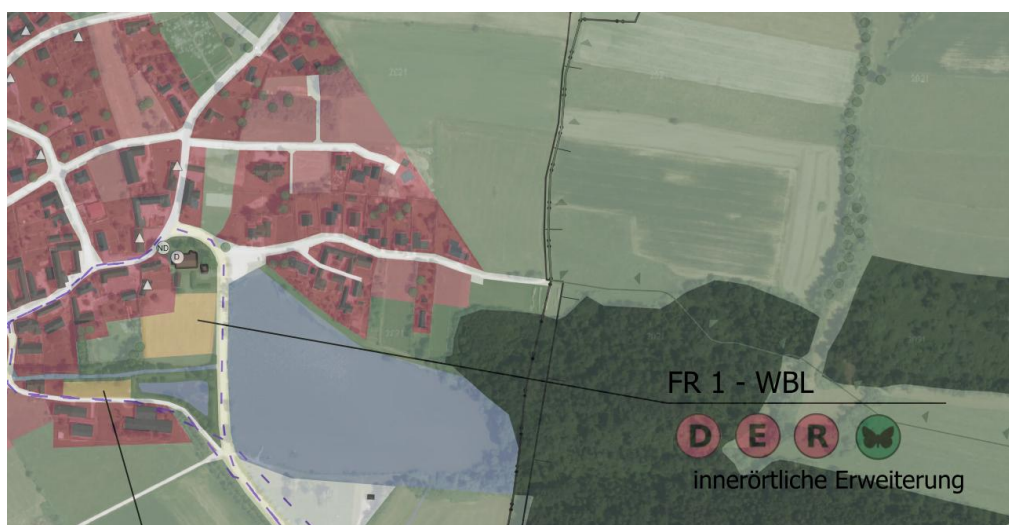



Abbildung 20: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf



Abbildung 21: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> keine 		

FR 2 - WBL

Im Süden von Franzen bietet sich eine geringfügige Abrundung entlang einer einseitig bebauten Gemeindestraße an. Wie bereits der Potentialraum FR1 trägt auch dieser Abschnitt zur Innenverdichtung und Zentrumsstärkung bei. Es bestehen zwar keine großen Baulandtiefen, aufgrund der Nähe zum Teich und der allgemein ruhigen Lage, kann attraktives Wohnbauland geschaffen werden. Alle Infrastrukturen sind gegeben.

Aufgrund der naturräumlichen Eigenschaften in der direkten Nachbarschaft sollen die Pufferzonen rund um den Schloteinbach frei von Versiegelung gehalten werden und die bestehenden Vegetationselemente bewahrt werden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Agrargebiet; Grünland-Grüngürtel

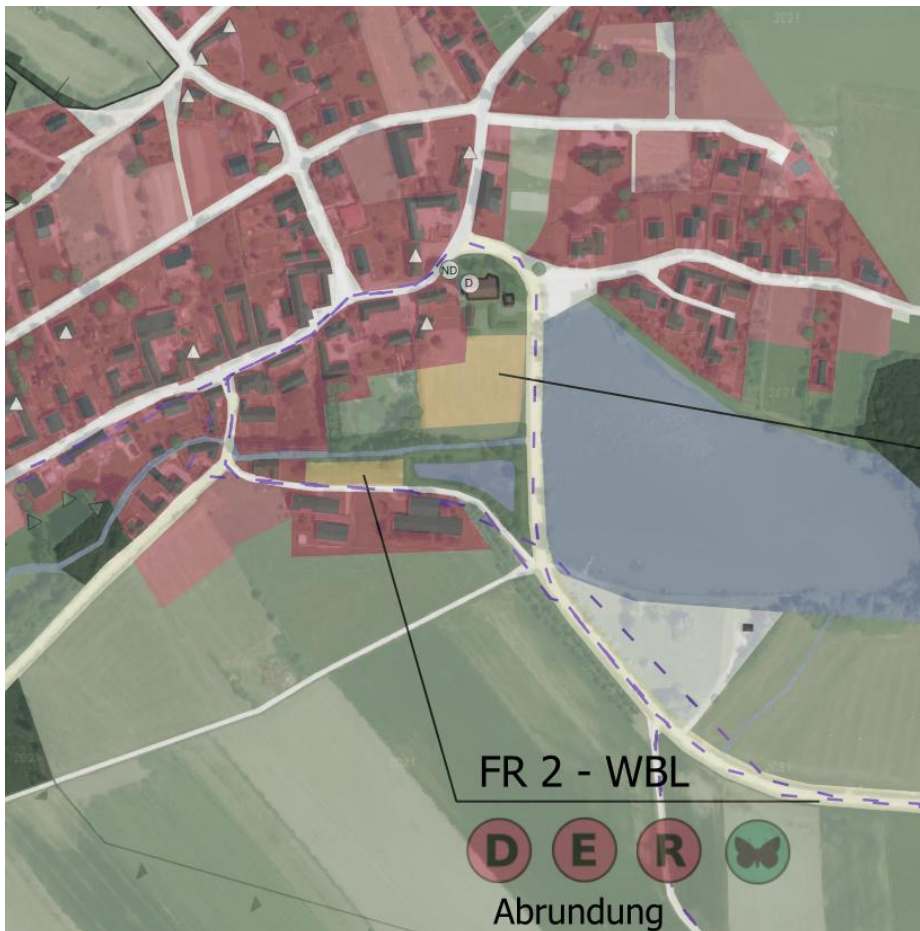


Abbildung 22: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf



Orthophoto


Abbildung 23: Ausschnitt aus

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung



bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> keine 		

4.1.2.6 Festlegungen in Kienberg, Kleinraabs, Kleinenzersdorf

Bei den drei Ortschaften handelt es sich um Siedlungs- und (Agrar-)Wirtschaftseinheiten mit einem überschaubaren Ausmaß und Dimension. Die Bevölkerungszahl liegt zwischen 20 und 35. Kleinraabs und Kleinenzersdorf liegen im Einzugsbereich der beiden Hauptorte Neupölla und Altpölla. Kienberg hat durch seine Lage im Südosten der Gemeinde Erreichbarkeitsnachteile. Die kulturlandschaftliche Umgebung des klassischen Kamtals besticht der Ort durch seine Wohnqualität aus mentaler und gesundheitlicher Sicht.

Die drei Ortschaften sind kleinräumige Siedlungs- und (agrar-)wirtschaftliche Einheiten mit einer überschaubaren Größe. Ihre Bevölkerungszahl liegt zwischen 20 und 35 Einwohnern. Kleinraabs und Kleinenzersdorf befinden sich im Einzugsbereich der Hauptorte Neupölla und Altpölla. Dadurch sind die Erreichbarkeiten der Daseinsgrundvorsorge in einer örtlich zumutbaren Distanz vorhanden. Kienberg weist aufgrund seiner Lage im Südosten der Gemeinde strukturelle Erreichbarkeitsnachteile auf. Eingebettet in die kulturlandschaftlich geprägte Umgebung des klassischen Kamptals zeichnet sich der Ort durch eine hohe Wohnqualität mit positiven Auswirkungen auf das mentale und gesundheitliche Wohlbefinden aus.

KIENBERG

Das Ausmaß der Baulandreserven und das die Anzahl der im Sinne der Raumordnung leerstehenden Wohnobjekte ist so groß, dass für die Struktur des Ortes keine neuen Baulanderweiterungen erforderlich sind. Grundsätzlich sollen zukünftig die bestehenden Potentiale genutzt werden bzw. erforderlichenfalls durch geringfügige Baulandabrundungen eine bessere Ausnutzbarkeit des Baulandes und der Infrastrukturen möglich sein. Im Fokus für Veränderungen in der Baulandabgrenzung steht der örtliche Bedarf an Wohnraum, der zur Absicherung der generationenübergreifenden Siedlungseinheiten beiträgt.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Agrargebiet



Abbildung 24: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

KR 1 – WBL

Die östliche Ortsausfahrt von Kleinraabs ist nur einseitig bebaut, eine Bebauung der zweiten Straßenseite bietet sich deshalb erforderlichenfalls für die Schaffung von Wohnraum für den ortseigenen Bedarf an. Dadurch erhält der Ort eine kompakte Struktur ohne Flächeninanspruchnahme von Landwirtschafts- und/oder Landschaftsräumen. Wasser- und Abwasserversorgung sowie verkehrliche Erschließung sind gegeben.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Agrargebiet, Verkehrsfläche-öffentlich

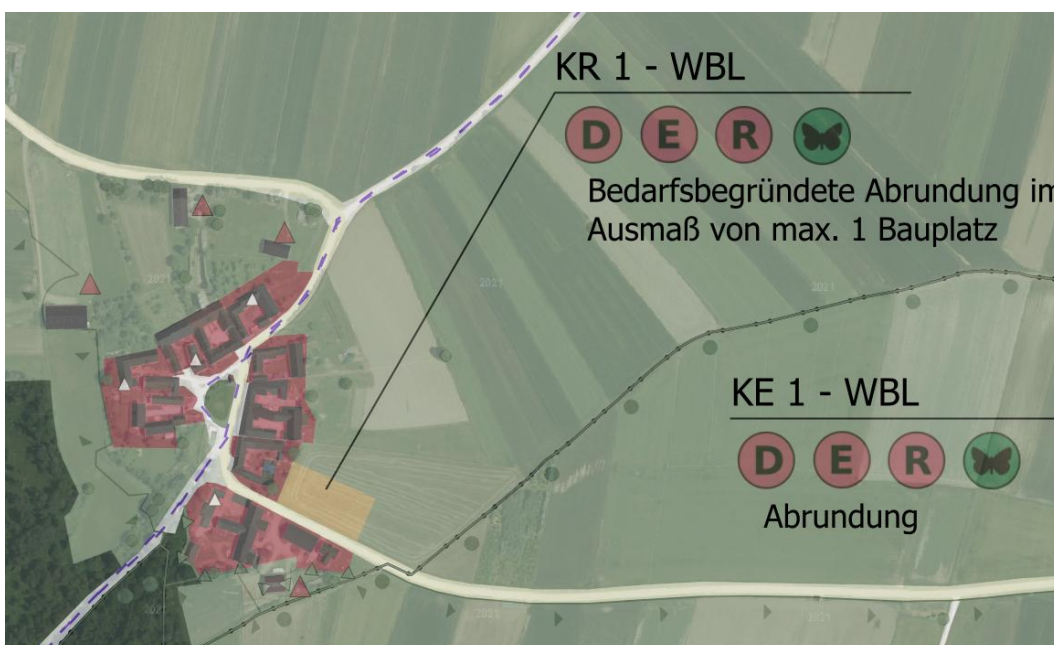





Abbildung 25: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf



Abbildung 26: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> • Erkundung der konkreten Bodenfeuchte und ggf. Maßnahmen zur Entwässerung bzw. Bodenverbesserung • Kleinräumige Maßnahmen zur Sicherung vor Hangwässern 		

KE 1 – WBL

Zur möglichen Schaffung von Baulandabrundungen zur Deckung des ortseigenen Bedarfs bietet sich logisch eine kleinräumige Flächeninanspruchnahme im Norden der Kapelle an. Die Planungsmaßnahme definiert einen Abrundungsbereich entlang einer vorhandenen Gemeindestraße und innerhalb der baulichen Ortsstrukturen. Schon jetzt ist dieser Bereich anthropogen in Anspruch genommen. Wasser- und Abwasserversorgung sowie die Erschließung sind gegeben.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Agrargebiet



Abbildung 27: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf




Abbildung 28: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.



Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
keine		

4.1.2.7 Festlegungen in Ramsau, Krug und Nondorf

Diese Orte verzeichnen eine Bevölkerungszahl zwischen 30 und 50. Bei allen dreien handelt es sich um Siedlungseinheiten, die historisch eng mit der agrarischen Tätigkeit in Verbindung stehen. Besonders in Raumsau ist Wohnen und Landwirtschaften noch in einem deutlichen Zusammenspiel sichtbar. Die Ortsfunktion von Krug und Nondorf verschiebt sich mehr in Richtung Wohnen. Aus Lagesicht ist vor allem Ramsau nahe des Gemeindehauptortes.

RA 1 – WBL

Der Ortsraum von Ramsau wird von der Bundesstraße durchschnitten. Der nördliche Ortsraum ist in seiner ortsnahen Entwicklung durch Gräben, Hangwasser, grünräumliche Elemente und agrarisch zusammenhängende Produktionsflächen eingeschränkt.

Im südwestlichen Abschnitt dominiert einerseits bereits die Wohnnutzung andererseits legt ein einseitig als Bauland gewidmeter und locker bebauter Straßenabschnitt ein logisches Abrundungspotential dar. Damit ist der geplante Bereich an zwei Seiten von Wohnbauland umgeben, Bushaltestelle, Kapelle sowie Hofladen sind fußläufig erreichbar. Zum freien Landschaftsraum hin soll eine Grünachse den Abschluss bilden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Agrargebiet, Grünland-Grüngürtel




Abbildung 29: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf



Abbildung 30: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> keine 		

KG 1 – BA

Krug ist durch den Krugbach ein zweigeteiltes Dorf, das vor allem im Süden aufgrund zahlreicher Baulandreserven sehr locker bebaut ist. Im Norden begrenzt die Bundesstraße den Ortsraum, Richtung Osten bildet eine Materialgewinnungsstätte eine logische Siedlungsgrenze.

Der südlich des Krugbaches liegende Ortsraum weist zahlreiche unbebaute Widmungsflächen im Bauland auf und auch einige Leerstandsobjekte. Das Nachnutzungspotential ist damit relativ.

Trotzdem wird ein Bereich mit Abrundungspotential für neues Wohnbauland festgelegt. Der Kleinraum ist an drei Seiten von Bauland umgeben und ist somit als innerörtliche Erweiterungsmöglichkeit im Zusammenhang mit den bestehenden Baulandreserven zu werten. Bei einem Zusammenspiel zwischen neuem und altem Bauland, lassen sich derartige Bereiche wohnbaulich effizient und attraktiv gestalten. Die Erschließung erfolgt von Süden, eine Fuß- und Radfahrer Verbindung Richtung Norden zum Ortskern ist wünschenswert.

Um nachhaltig den hohen Wert der privaten Durchgrünung im Ort zu bewahren, soll im Rahmen einer Widmung innerörtlicher Grünraum erhalten bleiben.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Agrargebiet, Grünland-Grüngürtel

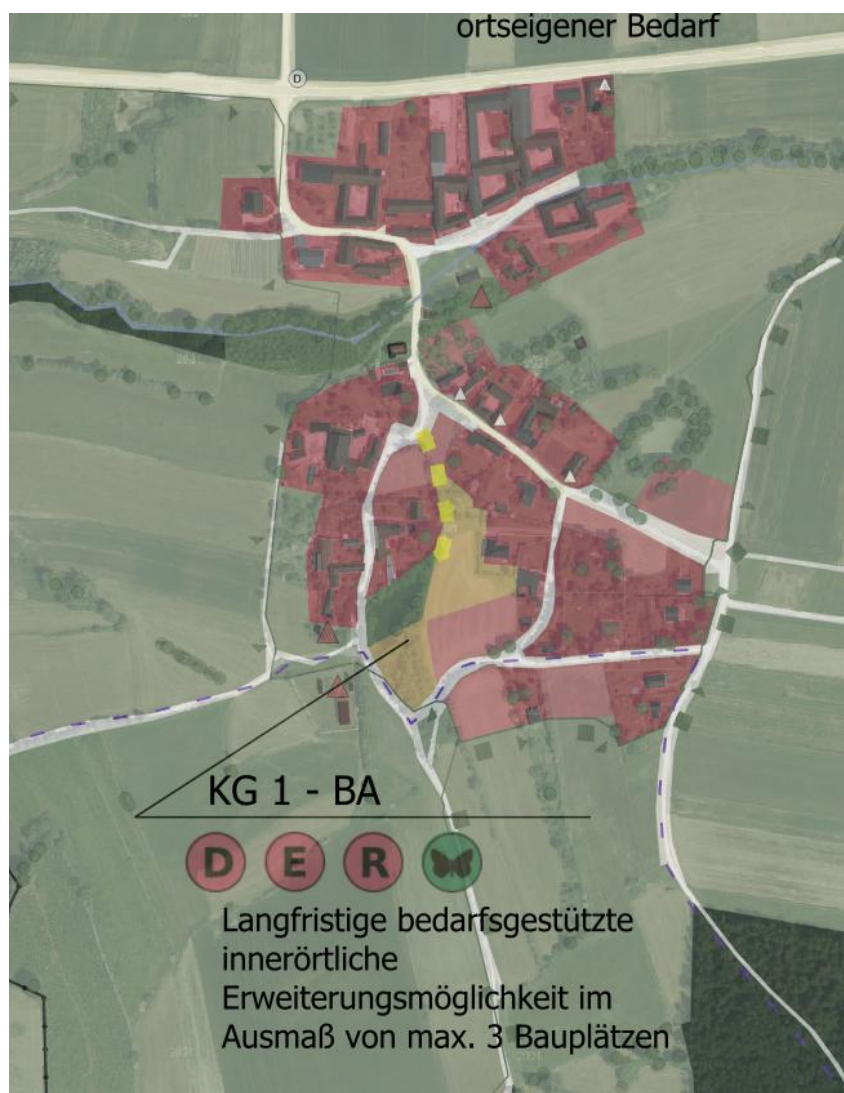



Abbildung 31: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf



Abbildung 32: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
Erkundung der konkreten Bodenfeuchte und ggf. Maßnahmen zur Entwässerung sowie Bodenverbesserung		

NO 1 - WBL

Das Straßendorf Nondorf ist aufgrund seiner naturräumlichen Gegebenheiten von natürlichen Siedlungsgrenzen umgeben. Im Süden ist dies der Gefährdungsbereich des Nondorfbaches und ansonsten sind es die Geländebeziehungen, die eine Ausdehnung des Wohnbaulandes beschränken. In Nondorf sind jedoch keine Baulandreserven vorhanden, lediglich eine Nachverdichtung ist möglich. Um Wohnbauland für den ortseigenen Bedarf anbieten zu können, bietet sich der Bereich im Südwesten

zwischen bestehendem Bauland und einer öffentlichen Verkehrsfläche an. Da keine öffentliche Wasserversorgung in der Ortschaft gegeben ist, handelt es sich um eine langfristige Erweiterungsmöglichkeit.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Agrargebiet

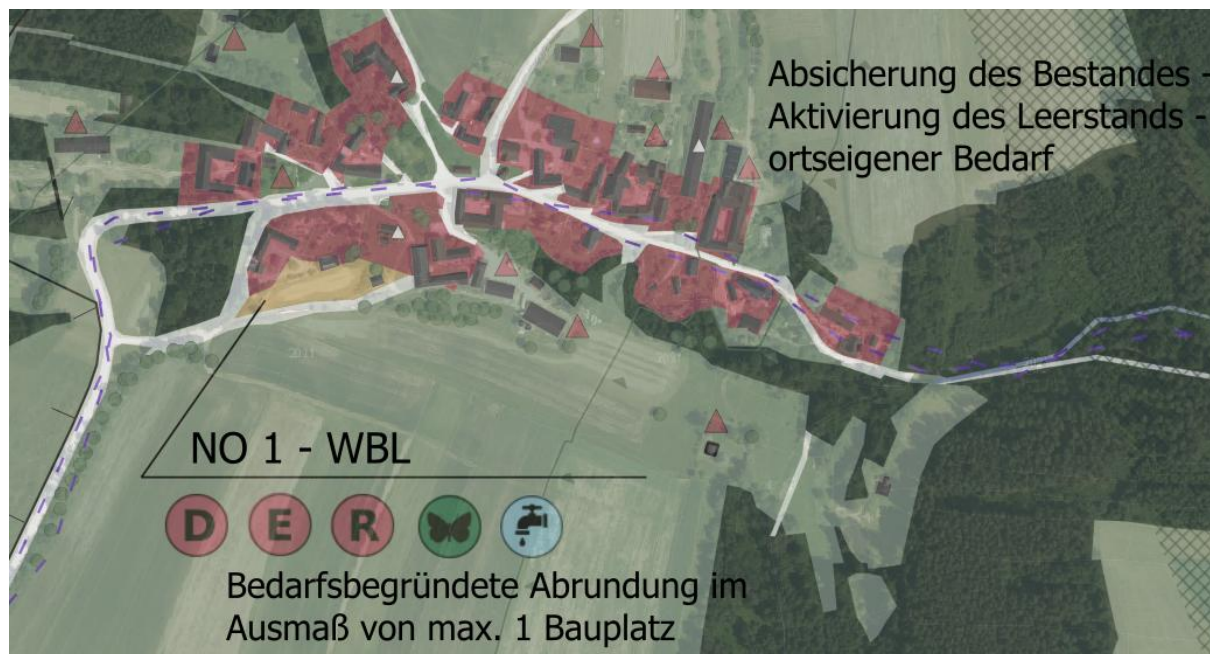


Abbildung 33: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf





Abbildung 34: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.



Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Überprüfung der Wasserversorgung
Berücksichtigung Umweltbericht		
Das bestehende Gelände darf im Zuge der Bebauung nicht abgesenkt werden. Die Wässer aus dem südlichen Einzugsgebiet müssen weiterhin über den bestehenden Hohlweg abgeleitet werden.		

4.1.2.8 Festlegungen in Reichhalms und Wetzlas

Reichhalms und Wetzlas sind aufgrund ihrer Lage in der Nähe des Dobra-Stausees qualitativ hochwertige Wohnsiedlungsräume. Mit jeweils ungefähr 30 Einwohner:innen zählen sie zu den kleinsten Orten in der Gemeinde. Die ursprünglich agrarische Funktion der Ortschaften wird kaum mehr gelebt. Die Wohnfunktion ist eindeutig ausgeprägt.

Zählt man zum Siedlungsraum Wetzlas auch das Schloss hinzu, so muss dieser Standort als Entwicklungspotential für touristische, kulturelle und wirtschaftliche Impulse betrachtet werden.

RE 2 – BA-Hintaus

Aufgrund der flächenmäßig hohen innerörtlichen Baulandreserven und der zahlenmäßig hohen Leerstandsobjekte sowie aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten werden in der Ortschaft keine konkreten Erweiterungs- bzw. Abrundungsbereiche definiert.

WE 1 - WBL

In Wetzlas bestehen abhängig von der Ortsgröße doch einige Baulandreserven, welche allesamt nicht verfügbar sind. Daneben bilden auch einige Leerstandsobjekte Möglichkeiten für Wohn- und Wirtschaftsraum.

Um möglichen Stillstand in der Aufrechterhaltung des eigenen Bevölkerungspotentials zu verhindern, wird im Südwesten ein Abrundungsbereich festgelegt. Dieser Abschnitt eignet sich zur Deckung des ortseigenen Wohnraumbedarf und stellt eine ökologisch und ökonomisch vertretbare Boden-Inanspruchnahme dar, weil er an zwei Seiten an bestehendes Bauland anschließt. Da in der Ortschaft keine öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung vorhanden ist, ist dieser Bereich als langfristiger Erweiterungsbereich zu sehen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Agrargebiet




Abbildung 35: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf



Abbildung 36: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		



- Oberflächenwässer aus dem nordwestlich gelegenen Einzugsgebiet zu beachten und schadlos entlang der Widmungsfläche abzuleiten
- Vor der Errichtung von Bauwerken ist eine Untergründerkundung durchzuführen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zur Entwässerung bzw. Bodenverbesserung durchzuführen

4.1.2.9 Festlegungen in Schmerbach

In Schmerbach liegt der Schwerpunkt auf Wohnen und durch die Asphaltstockanlage sowie die Burg-ruine Schmerbach auch Freizeit. Mit immerhin mehr als 60 Einwohner:innen ist Schmerbach doch bevölkerungsintensiver als die meisten anderen Ortsräume. Die agrarischen Tätigkeiten treten immer mehr zurück. In der jüngeren Vergangenheit sind agrarische Gebäude/-teile auch für gewerbliche Tätigkeiten nachgenutzt worden.

Planerischer Schwerpunkt wird die Absicherung der wohnbauliche und der kleingewerblichen Entwicklung in der Dimension des ortseigenen Bedarfes sein.

SB 1 - WBL

Im Südwesten der Gemeinde besteht ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland, welches sich zur Einbindung in das Bauland eignet sowie eine Kompaktierung der Siedlungsstruktur durch die Erweiterung der zweiten Straßenseite darstellt. Aufgrund des Fehlens der öffentlichen Wasserversorgung in der Ortschaft, handelt es sich um einen langfristigen Erweiterungsbereich.

Die festgelegte Grünachse im Westen verhindert eine negative Einflussnahme auf das Landschaftsbild und bildet auch einen eindeutigen Siedlungsabschluss.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Agrargebiet, Bauland-Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel



Abbildung 37: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

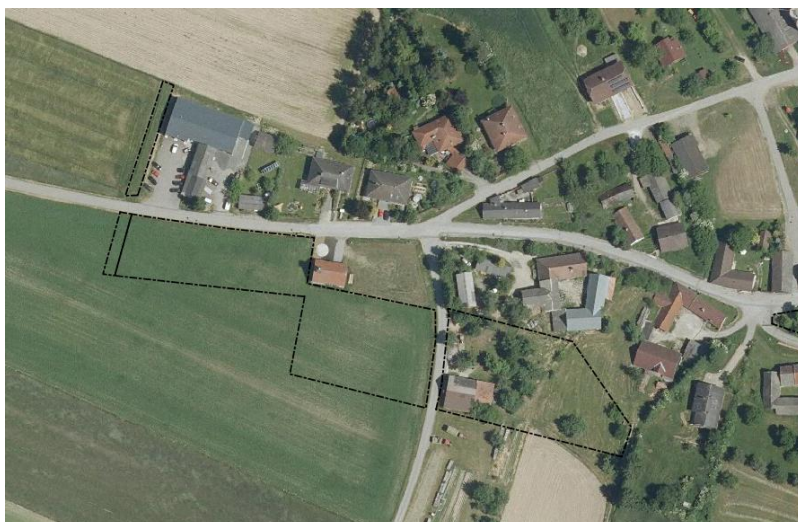



Abbildung 38: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> Als Ersatzmaßnahme ist in der unmittelbaren Umgebung eine Wiese mit höchstens zwei Nutzungen und Obstbäumen zu errichten und zu erhalten. Im Westen ist als Siedlungsabschluss ein Grüngürtel auszupflanzen und zu erhalten. 		

4.1.2.10 Festlegungen in Wegscheid

Wegscheid als Flussortschaft ist naturräumlichen Einschränkungen ausgesetzt, sodass konkrete Erweiterungs- und Abrundungsfestlegungen nicht möglich sind. Des Weiteren dominieren Leerstandsobjekte und unbebaute Baulandflächen das Ortsgefüge und machen einen objektiven Bedarf an Erweiterungs- und/oder Abrundungsflächen nicht argumentierbar.

Der Schwerpunkt im nächsten Planungszeitraum liegt in der Nachnutzung der Restbaukapazitäten.

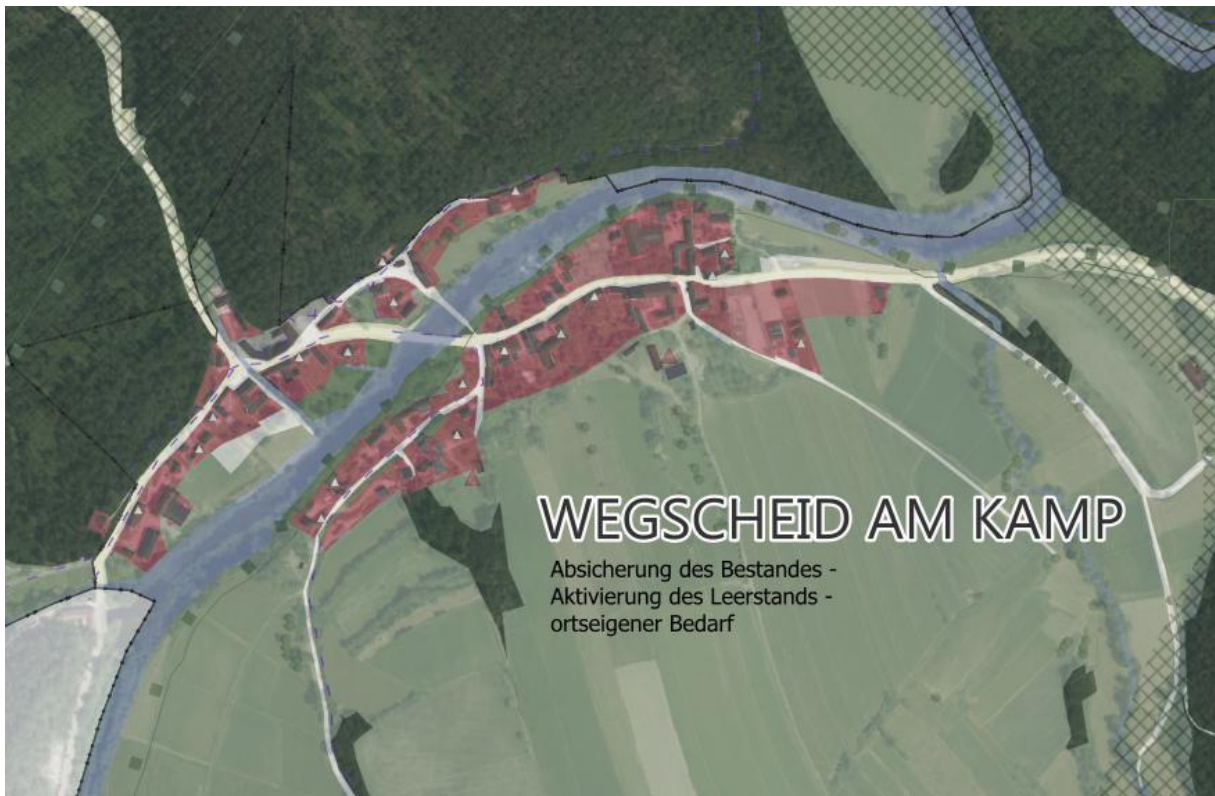


Abbildung 39: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

4.2 Betriebsstättenkonzept

Für den Themenbereich Betriebe – Wirtschaft wurde ein Betriebsstättenkonzept erstellt, welches unter anderem folgende Aspekte beinhaltet:

- Aktive Betriebe, unterteilt nach Sektoren
- Einschätzung der Flächenreserven/Raumpotentiale
- Gewidmetes Bauland

- Konkrete Erweiterungsflächen für betriebliche Nutzungen
- Beschreibung von Zielfestlegungen

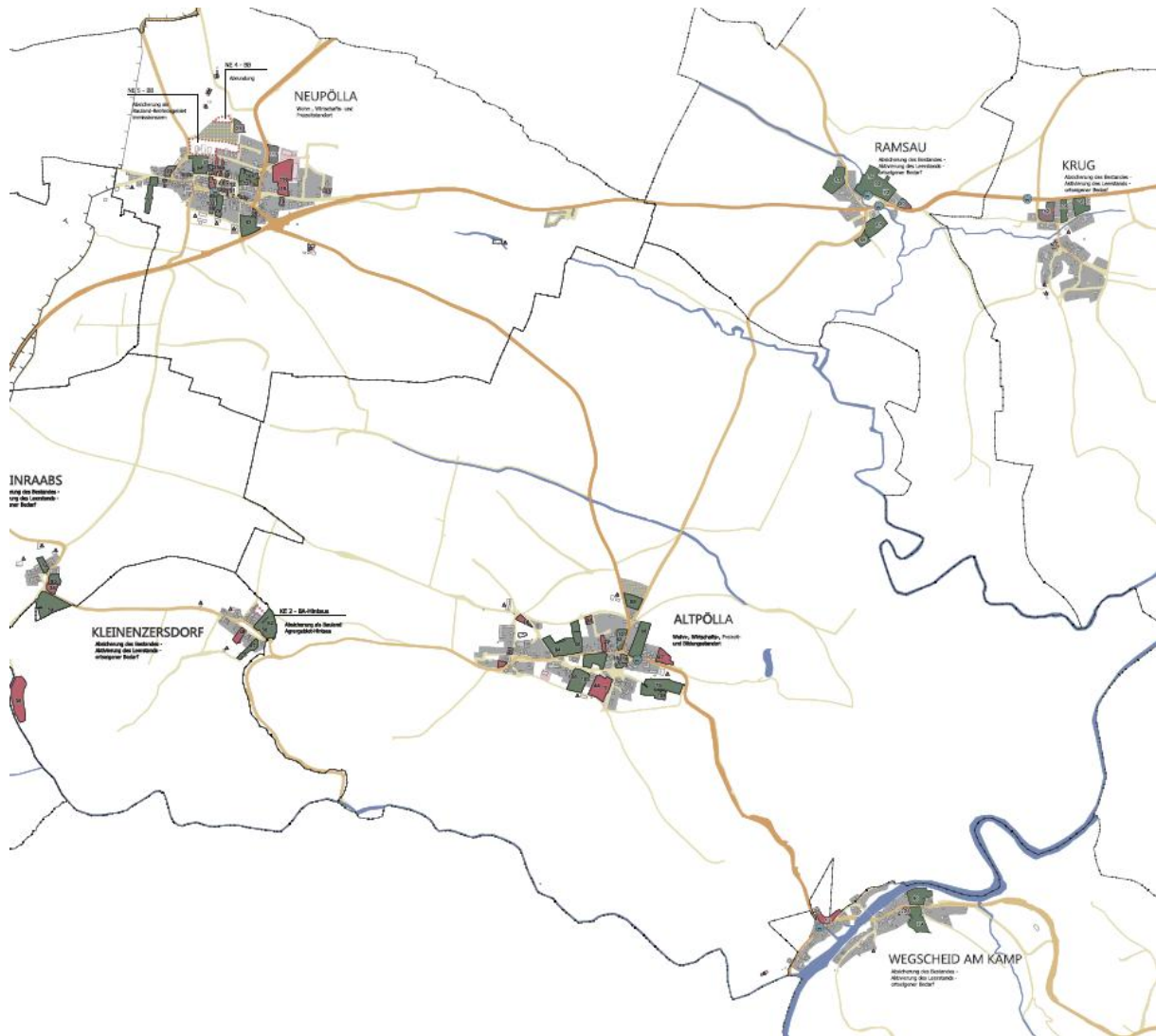


Abbildung 40: Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept

4.2.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.



Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> • Kompakte Siedlungsräume • Wohnen für alle Altersklassen • Großteil der Gebäude im Bauland • Niedrige Immobilienpreise • Reges Vereinsleben • Hauptort mit Daseinseinrichtungen • Überschaubare Einheiten • Keine Streulagen • Verfügbares Bauland in Neupölla, Franzen und Altpölla 	
<ul style="list-style-type: none"> • Sanierungsbedürftige Gebäudebestände • Problem der Überalterung • Nicht verfügbares Bauland in Ortschaften bei teilweise hohen Baulandreserven • Bevölkerungsrückgang • Leerstand • Rückgang von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben – Verlust von Arbeitsplätzen 	
<ul style="list-style-type: none"> • Hitzeflüchtlinge/Stadtflucht • Selbstversorger • Kompakte Siedlungsentwicklung • Naturnaher Tourismus • Produktveredelung und neue Anbauformen • Digitalisierung, Homeoffice, Glasfaser • Kooperationen mit Gemeinderegionen 	
<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftlicher Strukturwandel • Teilweise mangelnde Mobilisierung von Baulandreserven und Leerständen • Nachnutzung landwirtschaftlicher Anwesen • Tages- und Wochenpendler • Tourismus ohne wirtschaftliche Auswirkungen • Verlust persönlicher Verbundenheit und Gesellschaft 	

4.2.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

Bereiche für Betriebsentwicklung und -abrundung

SWOT	Ziele
46% der Erwerbstätigen sind Nichtpendler oder Binnenpendler (2020)	Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als Bewirtschafter und Kultivierer der Kulturlandschaft



<p>Dauerhaft niedrige Arbeitslosenquote (2020: 3,5%)</p> <p>Starke Verflechtung am Arbeitsmarkt mit den Nachbargemeinden Gaming und Göstling an der Ybbs (29% der Einpendler nach Lunz kommen aus diesen Gemeinden, 24% der Auspendler aus Lunz arbeiten in diesen Gemeinden)</p> <p>Hohes touristisches Image</p> <p>Relativ starke Kleinregion hinsichtlich Wirtschaft, Handwerk, Kultur und Bildung</p>	<p>Erhalt der bestehenden Betriebe und Ermöglichung von bedarfsgerechter Abrundung</p> <p>Bedarfsgerechte Entwicklung für die Ansiedelung neuer Betriebe</p> <p>Anstreben von Verflechtungen zwischen Arbeiten und Wohnen</p> <p>Fördern von sanftem, naturnahen Tourismus</p>
<p>Kaum verfügbare Betriebsbaulandreserven</p> <p>Rückgang der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe</p>	
<p>Wissenschafts- und Bildungscluster</p> <p>Nachhaltiger Tourismus – Rad, Wandern, Kultur</p> <p>Intensivierung der Herbst und Wintersaison</p> <p>Kulturelles Angebot am Abend</p> <p>Erhöhung der Aufenthaltsdauer im Tourismus</p>	
<p>Aufgrund Nichtverfügbarkeit von Betriebsbauland, Abwanderung von Betrieben in andere Gemeinden</p>	

NE 4 – BB

Nördlich von Neupölla besteht seit langem Jahr eine Baulandreserve im Eigentum der Gemeinde und daneben ein aktiver KFZ-Betrieb. Um Möglichkeiten der Erweiterung dieses Betriebs bzw. für eine Neuansiedlung westlich davon, zu schaffen, eignet sich diese kleinräumige Abrundung. Die verkehrliche Erschließung ist gegeben, jedoch in der Widmung nicht abgebildet. Durch die Widmung Verkehrsfläche-öffentlich für die bestehende Straße, welche eine Breite von ca. 3,2m aufweist, ist die verkehrliche Erschließung sichergestellt.



Abbildung 41: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

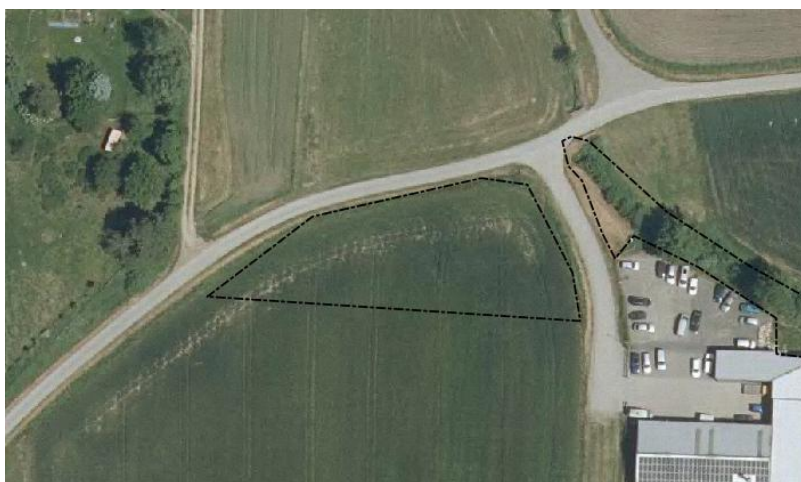



Abbildung 42: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.



Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> • Erkundung der konkreten Bodenfeuchte und ggf. Maßnahmen zur Entwässerung sowie Bodenverbesserung 		

NE 5 – BB

Der Gemeindehauptort hat sich in den letzten Jahrzehnten auch zu einem örtlichen Betriebsstandort herausgebildet. Diese Funktion soll in der Zukunft erhalten und verstärkt werden.

Im Norden Neupöllas bestehen einige landwirtschaftlich genutzte Gebäude, zu deren Absicherung anfangs die Widmung Bauland-Agrargebiet Hintaus, in dem Wohnen nicht zulässig ist, angedacht war. Wohnen würde in diesem landwirtschaftlich geprägten Bereich zu Konflikten führen.

Um das Ziel der Absicherung und Umnutzung des Gebäudebestandes zu erreichen, ist die Widmung Bauland-Betriebsgebiet emissionsarm, die einen Übergang zwischen nördlicher Betriebsgebietswidmung und südlicher Bauland-Agrargebietswidmung schafft, geeignet.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Betriebsgebiet-emissionsarm

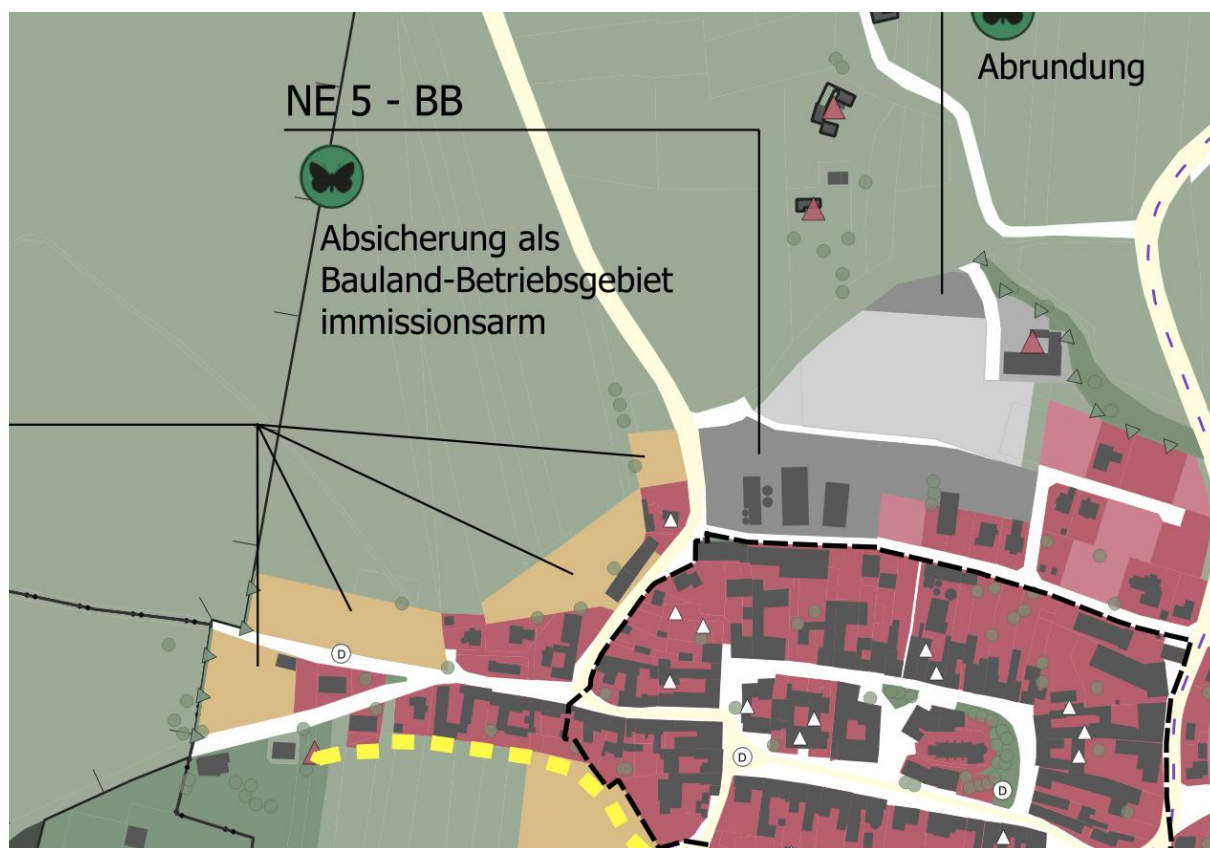


Abbildung 43: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf




Abbildung

44: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> keine 		

KE 2 – BA-Hintaus

Der Raum zählt zu einem agrarwirtschaftlich intensiv genutzten Teilabschnitt, der aber aufgrund seiner naturräumlichen Ausprägung strukturbildend für den Ort und die umgebende Landschaft wirkt. Die intensiv-agrarwirtschaftliche Nutzung ist von außen nicht erkennbar. Der Bestand an grünräumlichen Elementen ummantelt die agrarischen Betriebsgebiete zur Gänze. Durch die Erhaltung dieser naturräumlichen Gegebenheiten wird sowohl auf die ökologische Situation als auch auf die Gefährdungshinweise aus wasserbautechnischer Sicht (Gefahrenzonenplan) eingegangen. Die Festlegung der entsprechenden Grünachse im Norden und Nordosten trägt zur Erhaltung der Strukturen bei und schafft Ausgleichsräum für hydrologische Gefährdungen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Agrargebiet-Hintaus, Grünland-Grüngürtel, Grünland-Freihaltefläche

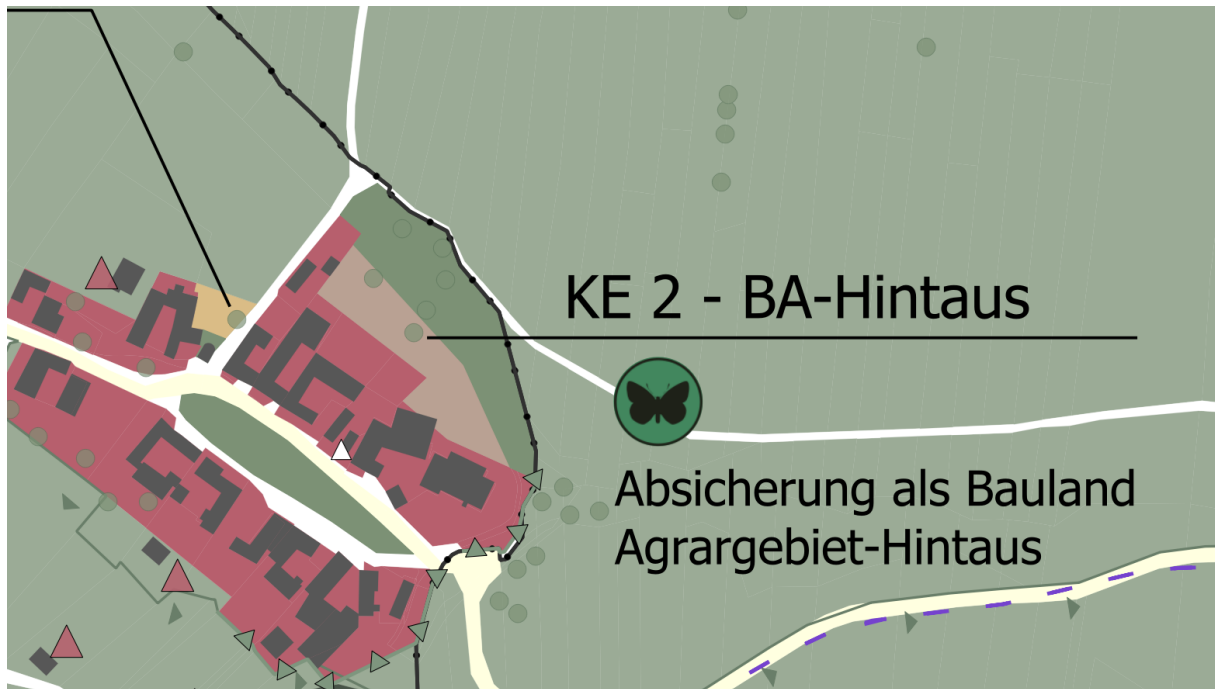


Abbildung 45: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf




Abbildung 46: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung



bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
Vor der Errichtung von Bauwerken ist eine Untergrunderkundung durchzuführen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zur Entwässerung bzw. Bodenverbesserung durchzuführen.		

RE 2 – BA-Hintaus

Aufgrund der flächenmäßig hohen innerörtlichen Baulandreserven und der zahlenmäßig hohen Leerstandsobjekte sowie aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten werden in der Ortschaft keine konkreten Erweiterungs- bzw. Abrundungsbereiche definiert.

Die Änderungen in der agrarischen Tätigkeit hin zu gewerblichen und freizeittouristischen Nutzungen (Tierhaltung außerhalb Landwirtschaft) hat zur Folge, dass im Sinne einer Erhaltung und Ermöglichung der genannten Tätigkeiten der nördliche Hintausbereich auch gesamtheitlich einer entsprechenden Baulandwidmung unterzogen werden kann. Definitiv soll dieser Bereich jedoch nicht als Wohnraum beansprucht werden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich, erhaltenswertes Gebäude im Grünland, entsprechende Grünlandwidmungen

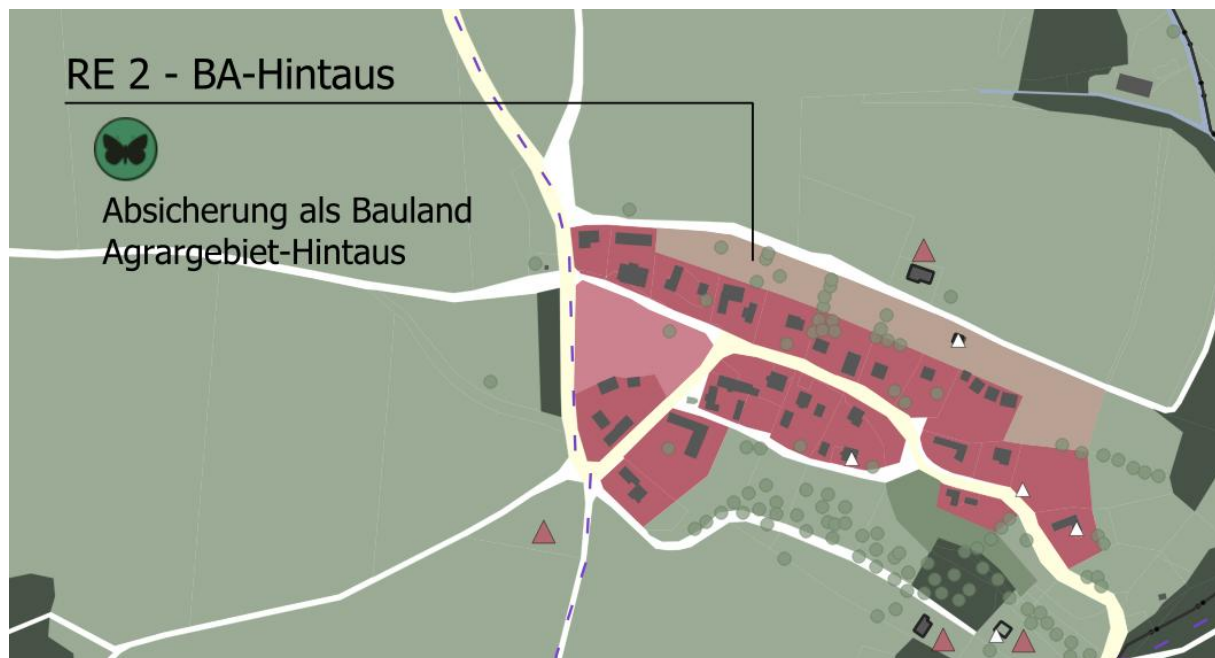



Abbildung 47: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf



Abbildung 48: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> keine 		

Touristische Standorte Ruine Dobra und Stausee-Areal

Neben der örtlichen Bedeutung der zwei Standorte für die Freizeit- und Erholungsgestaltung der Bevölkerung tragen diese zu einem wesentlichen Bekanntheitsgrad der Region bei Tages- und Kurzurlaubsgästen bei. Das vielfältige Angebot in diesem Teilabschnitt der Gemeinde zielt auf vielfältige Gästegruppen hin. Familien, Wassersportbegeisterte, Outdoor-Gäste, Kulturinteressierte usw. bewegen sich einen unterschiedlichen Zeitraum und mit unterschiedlichen Nutzungsintensitäten in der Achse zwischen der Ruine Dobra und dem Wassersport- und Campingplatzareal. Ferienhäuser haben in den letzten Jahren zur Erweiterung des Nächtigungspotentials das ganze Jahr über beigetragen.



Zukünftig sollen in dieser Freizeit- und Tourismusachse Maßnahmen möglich sein, die die Ruine Dobra, den Campingplatz und den Bootsverleih als attraktive, nachhaltige und vielseitige touristische Destinationen zu etablieren. Gleichzeitig darf aber die Verträglichkeit mit der Nutzung durch die Ortsbevölkerung nicht in Gefahr gebracht werden.

Wichtig für diese Zielsetzungen sind Maßnahmen zur:

- Instandhaltung und Sicherung der Ruine unter Berücksichtigung der Wahrung der historischen Substanz
- Verbesserung der Nächtigungseinrichtungen am Campingplatz Dobra ohne, dass der naturverbundene Charakter des Platzes verloren geht
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Einheimische, Gäste und Outdoor-Enthusiasten
- Schaffen von Verbindungen zu alternativen Outdooraktivitäten (Themenrouten, Natur- und Vogelbeobachtungstouren -Hören und Sehen)
- Aufrechterhaltung des gesamten Wassersportareals sowie Dobra-Campingplatzes als naturnahes Erholungsgebiet mit umweltfreundlichen Angeboten
- Schaffen und Ausbau geordneter Infrastrukturen und Erreichbarkeiten (Leitsystem, Zufahrten, Parkraum, ...)

Aktuell liegen keine konkreten Umsetzungsprojekte zur Erreichung der Ziele vor.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Sondergebiet, entsprechende Grünlandwidmungen, private Verkehrsfläche

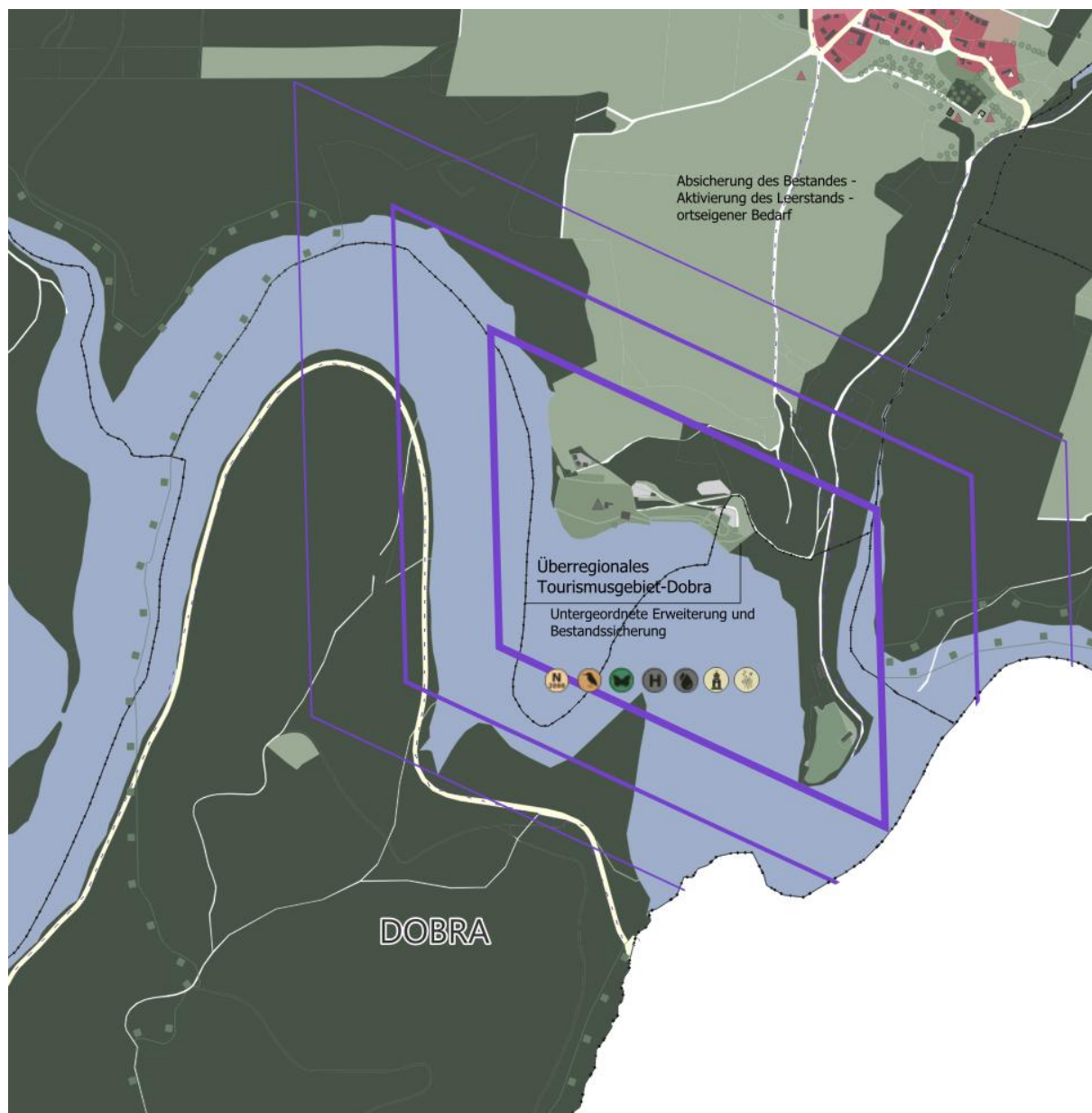


Abbildung 49: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

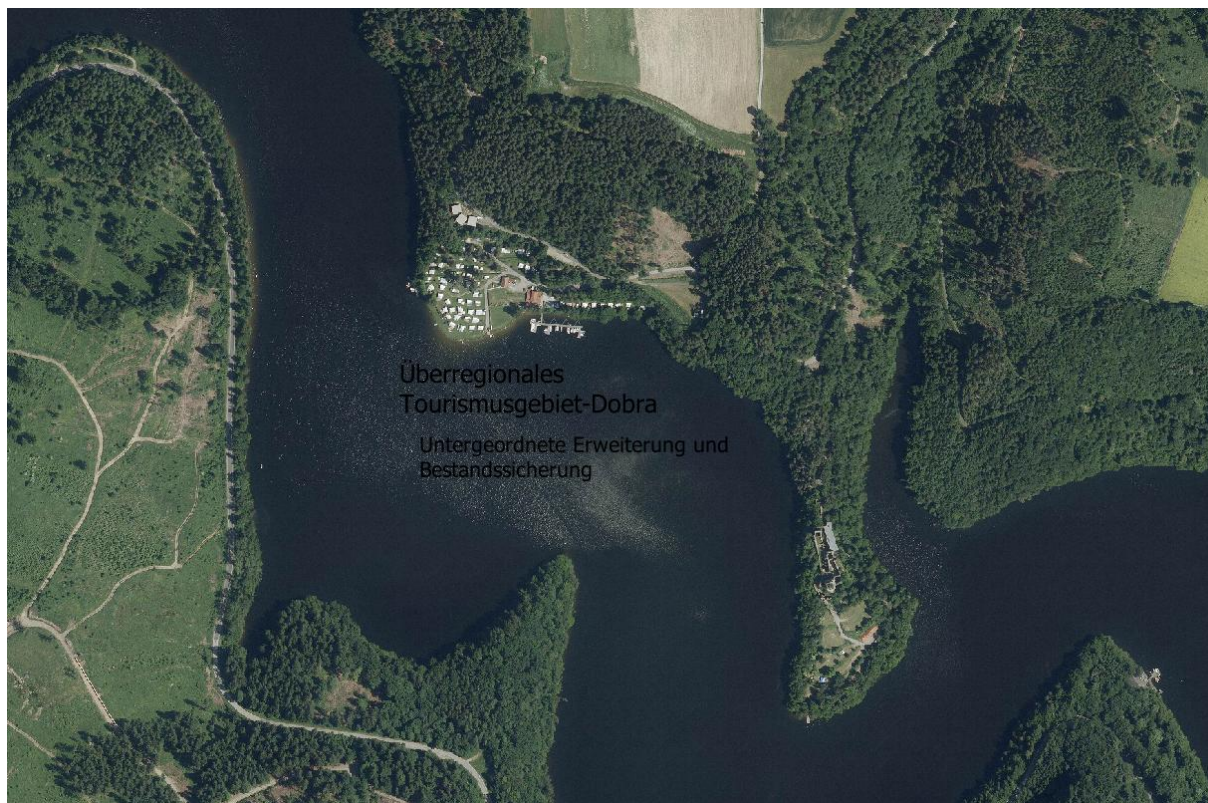









Abbildung 50: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das Natura 2000
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch Hangwasser
	Überprüfung	Untersuchung zur Auswirkung auf das Landschaftsbild (Landschaftsschutzgebiet!)
	Überprüfung	Untersuchung zur Auswirkung auf das Ortsbild (Denkmalschutz!)



	Überprüfung	Untersuchung zur Erforderlichkeit von Retentionsmaßnahmen
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> • keine 		

Touristischer Standort Schloss Waldreichs

Das Schloss Waldreichs ist ein vielseitig genutztes Areal mit land- und forstwirtschaftlichem Betrieb, einem Zentrum für die Verwaltung der Tourismuseinrichtungen von Gut Ottenstein, Gastgewerbe sowie Attraktionen wie dem Eulenpark und der Falkenschau.

Die touristische Entwicklung sollte die bestehenden Angebote stärken, Synergien nutzen und nachhaltigen Tourismus fördern.

Schloss Waldreichs bietet eine einzigartige Mischung aus Kultur, Natur und Tiererlebnis, die gezielt weiterentwickelt werden kann. Die Verbindung aus historischem Ambiente, Falknerei und Naturerlebnis macht es zu einem herausragenden Ausflugsziel. Durch den Ausbau von Erlebnisangeboten, Digitalisierung und gastronomischer Qualität soll das Areal noch attraktiver für Tages- und Übernachtungsgäste gestaltet werden können.

Wichtig für diese Zielsetzungen sind Maßnahmen zur:

- Erhalt und Präsentation des historischen Schlosses als bedeutendes Kulturgut
- Steigerung der Angebotsstruktur zur Attraktivität für Tagesgäste - Förderung von nachhaltigem Natur- und Wildtiertourismus
- Stärkung der gastronomischen Infrastruktur, um Besucher länger vor Ort zu halten
- Anlage und Einrichtungen zur Verknüpfung mit regionalen Themenrouten (z. B. Natur, Jagd, Falknerei, Geschichte)
- Weiterentwicklung des Eulenparks und der Falkenschau zu einem überregional bekannten Erlebniszentrum für Greifvögel
- Integration in ein Netzwerk von Naturerlebnis- und Outdoor-Angeboten (z. B. in Verbindung mit dem Dobra-Ottensteiner Stausee).

Aktuell liegen keine konkreten Umsetzungsprojekte zur Erreichung der Ziele vor.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Sondergebiet, entsprechende Grünlandwidmungen, private Verkehrsfläche

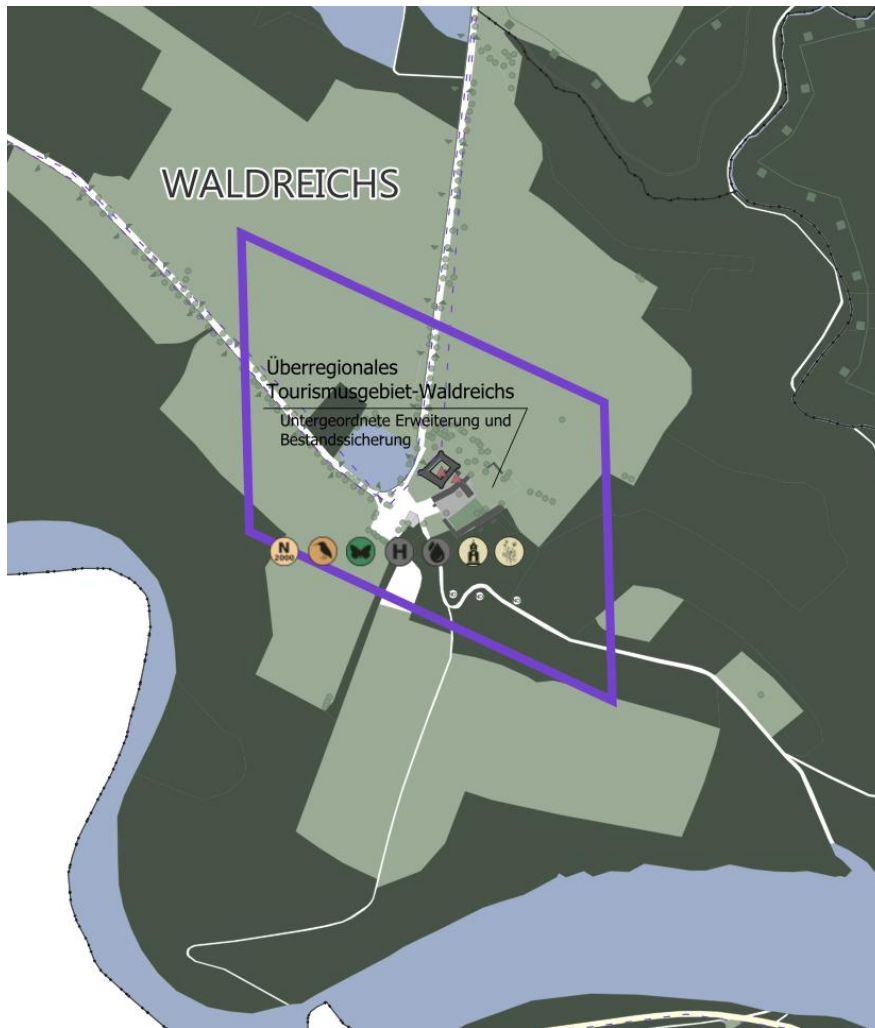


Abbildung 51: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf










Abbildung 52: Ausschnitt aus Orthophoto

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.



In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das Natura 2000
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch Hangwasser
	Überprüfung	Untersuchung zur Auswirkung auf das Landschaftsbild (Landschaftsschutzgebiet!)
	Überprüfung	Untersuchung zur Auswirkung auf das Ortsbild (Denkmalschutz!)
	Überprüfung	Untersuchung zur Erforderlichkeit von Retentionsmaßnahmen
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> keine 		



4.3 Landschaftskonzept

Für den Themenbereich Naturraum, Landschaft und Erholung wurde ein Landschaftskonzept erstellt, welches aufbauend auf der Analyse und den Zielsetzungen planerische und textliche Festlegungen beinhaltet.



Abbildung 53: Ausschnitt aus dem Landschaftskonzept, Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)

Das Landschaftskonzept beinhaltet unter anderem folgende Aspekte:

- Landschaftstypen
- Landschaftselemente
- Naturschutzinstrumente
- Erholungs- und Freizeiteinrichtungen
- Relevante Güter und Dienstleistungen
- Zielvorstellungen der landschaftlichen Entwicklung

4.3.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

SWOT	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Einzigartiges Landschaftsbild durch geschützte Gebiete, Gewässer und seine Hügellandschaft • Naturnahe Flächen • Bietet durch den TÜPL verschiedenste Lebensräume für viele gefährdete Arten 	<ul style="list-style-type: none"> • Geballter Tourismus vor allem in der Sommersaison an Gewässern • Anthropogener Einfluss zu touristischen Zwecken ohne Rücksicht auf Biodiversität • Zahlreiche Schutzgebiete • Naturräumliche Gefährdungen im Osten der Gemeinde • Abschnitt mit hohen Beeinträchtigungen • Teilweise geringe Bodenwertigkeit



<ul style="list-style-type: none"> • Naturverträglicher sanfter Tourismus möglich • Stabile Grünraumvernetzung • Vielfältige Landschaftsräume • Gute Winddurchlüftung • Abschnitt mit keiner bzw. geringer Emissionsbelastung • Teilweise relativ gute Bodenwertigkeit • Geringer Versiegelungsgrad • Hoher Anteil an Wasserflächen • Reich an Flora und Fauna • Hoher Anteil an unbesiedeltem Gebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlender 360 Grad Blick über Gemeinde aufgrund des Truppenübungsplatzes • Wildbachzonen innerhalb der Siedlungsräume vorhanden
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Sanften und nachhaltigen Tourismus fördern • Naturnahe Gegebenheiten schützen und entwickeln • Lebensraumvernetzung ausbauen und bewahren • Im Landesvergleich kühles Klima – Standortvorteil für Landwirtschaft und Bevölkerung • geringer Impact des Klimawandels • Forst-Wald-Holz-Wirtschaft • Weitgehend günstige Bewirtschaftungsvoraussetzungen für die Landwirtschaft • Vorhandene Gewässer und Durchgrünungen als Frischluftkorridore fördern • Hydrobiologische Maßnahmen an Wasserflächen zur Wiederherstellung und Förderung von Lebensräumen und biologischer Hochwasserschutzwirkung 	<ul style="list-style-type: none"> • Trendsportarten gemeinsam mit traditionell ausgeübten Wassersportarten führen zu Konfliktpotentialen • Schutzgebiete verlieren an Wert in der Gesellschaft und werden somit immer weniger berücksichtigt • Verunreinigung der Umwelt und Gewässer • Klimawandel – Auswirkungen auf Land- und Forstwirtschaft • Biodiversitätsverlust und Artensterben • Pflegeaufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe des Naturraums • Zerschneidung der Landschaft und somit Verlust an Grünraumverbindungen

In der Stammverordnung des ÖEKs werden für die gesamte Gemeinde Ziele definiert. Einige davon werden folgend für den Themenbereich Landschaft zusammengefasst:

1. Erhalt der landwirtschaftlichen Struktur

- Bestehende Strukturen erhalten und verbessern
- Wirtschaftliche Grundlage der Betriebe stärken
- Abwanderung ländlicher Bevölkerung ist durch gezielte Maßnahmen entgegenzuwirken

2. Bedeutung Naturraum und Landschaft anerkennen

- Der Naturraum ist als wichtiger Erholungsfaktor sowie als Wohnstandortmerkmal zu erhalten und zu pflegen
- ökologische Ausgleichsflächen sowie die landwirtschaftliche Nutzung sollen gesichert werden



- insbesondere Seen und Uferzonen sind für die Erholung der einheimischen Bevölkerung und der Gäste freizuhalten und nachhaltig zu gestalten

3. militärische Sperrzone als einzigartigen Lebensraum

- durch allgemeine Entziehung der Nutzung sind wertvolle Lebensräume entstanden für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, welche es zu bewahren gilt
- naturräumliche Situation soll erhalten und verbessert werden durch gezielte Schutzmaßnahmen und Renaturierungsansätzen

4. landwirtschaftliche Produktivität langfristig schützen

- Schutz von Wasser, Luft und Boden sowie die Minimierung von Umweltschäden sind zentrale Bestandteile der Entwicklung
- Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt, wie die Anlage von Blühstreifen und der Schutz von Gewässern, werden prioritär umgesetzt
- Einzelne Landschaftselemente sollen erhalten und durch neue ergänzt werden
- Vor allem fruchtbare Böden vor Verbauung und negativen Einträgen schützen

5. Erhalt Orts- und Landschaftsbild

- Charakteristisches Orts- und Landschaftsbild soll bei baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden
- traditionelle Bauweisen in den Ortskernen sind zu erhalten
- neue Bauvorhaben sollen sich harmonisch einfügen

6. Klimawandelanpassungen

- sparsame Nutzung von erneuerbaren Energien
- Siedlungsstrukturen sind energieeffizienter und ressourcenschonender zu gestalten
- Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine umweltschonende Energieversorgung
- Bei der Siedlungsentwicklung ist eine klimafreundliche Mobilität zu forcieren

7. touristische Ausrichtung der Gemeinde

- zukunftssträchtiges Entwicklungspotential ist zu entwickeln
- Erholungs- und Erlebnisbedarf aller Generationen muss gedeckt werden
- touristische Übernachtungsmöglichkeiten sollen in standortverträglichem Umfang und unter Wahrung der traditionellen Strukturen neu errichtet bzw. erweitert werden
- Angebote für Massentourismus entsprechen nicht den allgemein verträglichen Strukturen und sind nicht zulässig

8. Sicherung zukünftiger Land- und Forstwirtschaft

- Geeignete Flächen für Land- und Forstwirtschaft sollen langfristig für diese Nutzungen gesichert werden
- landwirtschaftliche Produkte und Erlebnisse sollen verstärkt in das touristische Angebot eingebunden werden
- Direktvermarktung und besondere Erlebnisbauernhöfe sollen gestärkt werden

9. Lebensraum Wald



- geschlossenen Waldflächen sind mit ihren Waldsäumen als klimatische Ausgleichsräume, Lebensräume für Flora und Fauna sowie kulturlandschaftsprägende Strukturelemente zu erhalten
- bei Widmungsveränderungen ist sicherzustellen, dass ein 10m breiter Randstreifen zum Wald von einer weiteren Bebauung freigehalten wird
- Waldflächen im Gemeindegebiet, welchen gemäß geltenden Waldentwicklungsplan eine übergeordnete Funktion (Schutz- und/ oder Wohlfahrtfunktion) zugeordnet wird, sind aufgrund ihrer Wirkung für die Reinigung und Erneuerung der Luft (Luftfilterung) zu erhalten
- Verhinderung der Verwaldung umliegender Flächen

4.3.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Zielsetzungen

Aufbauend auf die SWOT-Analyse werden folgende Zielsetzungen und benötigte Maßnahmen definiert und beschrieben.

Strategische Ziele und Maßnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung:

- Frischluftschneisen erhalten und entwickeln
 - Beispielsweise Gollersbach in Neupölla kann als Durchgrünungs- und Durchlüftungsschneise und zur Naherholung für die Bevölkerung zu fungieren
 - Pufferzone um das Gewässer soll freigehalten werden von Verbauung und von negativen Einträgen durch z.B. Abwässer
 - Fußgänger- und Radverbindung entlang des Baches mit Sitzmöglichkeiten kann die Attraktivität dieses Bereiches wesentlich erhöhen
 - Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Grünland-Parkanlage, Grünland-Sportstätten
- Siedlungsstruktur energieeffizienter und ressourcenschonender gestalten
 - Leerstand mobilisieren
 - Nachverdichtung mit genügend versickerungsfähigen Freiflächen
 - Energieeffiziente Bauweise
 - Verwendung erneuerbarer Energien
 - Förderung der Nahmobilität und Fuß-/Radverkehr attraktiv gestalten
 - Durchgrünung und Klimaanpassungen einplanen
- Erhaltenswerte öffentliche Grünräume als Mustervorbild
 - Vorhandene ökologisch vielfältige Räume als Vorbild für Neugestaltungen anwenden
 - Öffentliche Zugänglichkeit gewährleisten
 - Kooperationen mit anderen Bereichen wie Mobilität, Tourismus, usw.
- Zusätzliche Siedlungsdurchgrünung und Frischluftkorridore schaffen und bei Erweiterungen einplanen
 - Freihalten von Barrieren
 - autochthone Arten aus verschiedenen Gattungen pflanzen/ansäen
 - Fassaden- oder Dachbegrünung integrieren
 - Öffentliche Flächen und Gebäude als Vorbildfunktion wirken lassen und umgestalten
 - Ökologische Vielfalt rund um Gebäude schaffen durch z.B. Lesesteinhaufen, Totholzelemente, insektenfreundliche Blühstreifen usw. (häufig werden Durchgrünungsmaßnahmen mit viel Aufwand verbunden, allerdings reichen oft schon kleine
 - Potenzial im Straßenraum nützen z.B. in Form von Straßenbegleitgrün, bepflanzten Verkehrsinseln oder Lärm-, Emissionsschutzhecken



Verkehrinsel vor und nach der Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen und der Schaffung natürlicher Strukturen mit Totholz und Sand.

Abbildung 54: Beispiel Leitfaden "Lebendige Gärten" (Moog, et al. 2022)

- Aufwertung bestehender öffentlicher Räume
 - Ökologische Aufwertung
 - Zusätzliche Ausstattungen
 - Entsiegelung und Retentionsflächen schaffen
 - Vielfältige Bepflanzung mit autochthonen Arten aus verschiedenen Gattungen
 - Gleichzeitige Aufwertung der Aufenthaltsqualität durch Klimawandelanpassungen (Schattenwurf durch Bäume, Sträucher, verbessertes Mikroklima, höhere Luftqualität usw.)



Übersicht: Bauweisen für Potenzialflächen

Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen (belastbar)



Schotterrasen



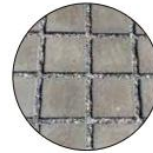
wassergebundene
Decke



Rasengitterstein



Rasenfugenstein



fugenoffenes
Pflaster



begrünte
Gleisanlage

Grünflächen zur Wasserspeicherung und -versickerung (nicht belastbar)



Baumpflanzung



naturnaher
Regengarten



Regengarten



Sickermulde



natürliche
Retentionsmulde

Bauwerksbegrünungen



extensive
Dachbegrünung



intensive
Dachbegrünung



semi-intensive
Dachbegrünung



bodengebundene
Fassadenbegrünung



wandgebundene
Fassadenbegrünung



troggebundene
Fassadenbegrünung

Abbildung 55: Möglichkeiten für Klimawandelanpassungen und verbesserten Biodiversitätshaushalt (BOKU Wien 2023)

- Integrales Regenwassermanagement
 - ermöglicht Versickerung, Wasserrückhalt, Verdunstung, Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten und Entlastung des Kanal- und Abwassernetzes
 - Verminderte Bodenversiegelung bei Erweiterungen
 - Entsiegelung von bestehenden Flächen (Parkflächen, Fahrradabstellplätze, Gehsteige, öffentliche Plätze, (private) Zufahrten usw.)
 - Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum

Die Gemeinde hat es in der Hand!



Unbeschatteter, asphaltierter Parkplatz mit starker Hitzeentwicklung



Mit integralem Regenwasser-Management zu langfristigen Verbesserungen!



Beschatteter, versickerungsfähiger Parkplatz zur Verbesserung der Temperaturverhältnisse

Abbildung 56: Vergleich von versiegeltem und unversiegeltem Parkplatz (BOKU Wien 2023)

- Entwicklung naturnaher Freizeitflächen
 - Biodiversität durch autochthone Bepflanzung fördern
 - Verschiedene Strukturelemente einbauen
 - Pflegemaßnahmen an z.B. Spielplätzen durch Kooperationen mit Vereinen, Schulen, Citizen Science Projekten durchführen
 - Pflegemaßnahmen von Gehölzen (Hecken, Sträucher, Bäume) außerhalb der Brutzeit durchführen
- Sensibilisierung der Bevölkerung zugunsten der ökologischen Aufwertungen
 - Umweltbildung bereits im Kindesalter durch z.B. Themenwege, Veranstaltungen von Kindergärten, Schulen, Vereinen usw.
 - Öffentliche Veranstaltungen
 - Flyer
 - Mit Citizen Science Projekten zusammenarbeiten oder unterstützen
- Bewusstseinsförderung von Nachhaltigkeit bei Neubauten
 - Einhaltung von hohen ökologischen Standards bei Neubauten, insbesondere in Bezug auf energieeffiziente Gebäude und ressourcenschonende Bauweisen → Veranstaltungen



- Verwendung von nachhaltigen und lokalen Baustoffen
- Auswirkungen von Neubauten deutlich machen (vor allem bei Einfamilienhäusern)
- Ökologische Auswirkungen bei Integration von vielfältiger Bepflanzung oder Strukturelementen wie Trockensteinmauern, Totholzelementen usw. verdeutlichen
- Z.B. bei neuen Vereinshäusern, Gemeindegebäuden, Bushaltestellen usw. als gutes Beispielvorangehen und darauf aufmerksam machen

Nachhaltige Entwicklungsziele für Natur- und Kulturlandschaften:

- Einzigartige Landschaftsteile erhalten und fördern
 - Verschiedene Lebensräume benötigen unterschiedliche Pflegemaßnahmen, welche berücksichtigt werden müssen
 - Ggf. benötigt es Pufferzonen, um Ökosysteme vor negativen Einträgen schützen zu können
 - Strategien zu Klimawandelanpassungen erarbeiten
 - Förderung umweltfreundlicher Landwirtschaft
 - Regelmäßige Datenerhebung zum Zustand solcher Lebensraumtypen



Abbildung 57: Beispiel für wertvollen Lebensraumtyp - Feuchtstandort in der Gemeinde (eigene Aufnahme 2018)

- Erhalt und Förderung von kleinstrukturierten Landschaftsräumen als Grünraumverbindungen (Förderung von Agroforstwirtschaft)
 - Landschaftselemente wie Hecken, Hochraine, Kobel, Einzelbäume sichern
 - Weitere Landschaftselemente sollen entsprechend dem bestehenden Muster und der Artenvielfalt in der Umgebung integriert werden
 - Sensibilisierung, dass Landschaftselemente wie z.B. Hecken neben wildtierökologischen Auswirkungen noch viele weitere haben wie den Erosionsschutz gegen



Oberbodenabtrag, bessere Bodendurchlüftung und Wasseraufnahme durch die Durchwurzelung, Nebenerträge durch z.B. Nüsse, Beeren usw.

- Bestand an Altbäumen ist außerdem besonders wertvoll und kann nicht gleichwertig durch Neupflanzungen ersetzt werden (durch Baumhöhlen, teils verrottetes Holz und bereits tiefe stabilisierende Wurzeln tragen alte bestehende Bäume eine höhere Rolle in Ökosystemen als junge Neupflanzungen)



Abbildung 58: mögliche Grünraumverbindung durch Strukturreiche Landschaft in der Gemeinde Pölla (eigene Aufnahme 2021)

- Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen
 - Vor allem traditionell bewirtschaftete Grünlandwirtschaft erhält zahlreiche einzigartige Lebensräume (hohe Biodiversität durch extensive Bewirtschaftung)
 - Vermeidung von Bodenerosion durch ganzjährige Bodenbedeckung
 - Erhalt traditioneller Kulturlandschaften und Heckenstrukturen → Förderung des naturnahen Landschaftsbildes und des kulturellen sowie touristischen Wertes
 - Sicherung der Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger
- Geschlossene Waldflächen erhalten
 - Regelmäßige Pflege und Aufforstung
 - Nachhaltige Ressourcenentnahme
 - Regulierung von Freizeitaktivitäten
 - Schutz vor Schädlingen oder Krankheiten (insbesondere keine weiteren Fichtenmonokulturen zum Schutz vom Borkenkäfer)
- Waldränder bewahren als klimatische Ausgleichsräume, Lebensräume und kulturprägende Strukturelemente
 - Schonende Pflege und Nutzung außerhalb der Brut- und Setzzeiten



- Teilweise natürliche Sukzession zulassen (ohne umliegende Flächen verbuschen/verwalden zu lassen)
- Ggf. Pufferzone zur Freihaltung von Bebauung oder intensiven land- und forstwirtschaftlichen Eingriffen definieren
- Umweltbildung und Öffentlichkeitsarbeit zur Bedeutung für Biodiversität und Klima
- Seeufer als wertvolle Lebensräume sichern
 - Flächen entlang von Seeufern Freihalten von Bebauung oder intensiven Eingriffen oder Einflüssen (z.B. durch Land-/Forstwirtschaft oder Pestizide, Abwasser usw.)
 - Hydrobiologische Maßnahmen zum Erhalt und zur Wiederherstellung von natürlichen Wasserläufen und deren Ökosystemen, gleichzeitig auch zum biologischen Hochwasserschutz



Abbildung 59: Beispielhaftes Ufer um den Stausee Dobra (eigene Aufnahme 2018)

Strategische Zielsetzungen auf übergemeindlicher Ebene:

- Ausbau von Freizeitwegen
 - Bestehende und neue Wanderwege erweitern
 - Bestehende und neue Rad- und Mountainbikerouten erweitern
 - Ausstattungen wie Sitzgelegenheiten bieten
 - Aussichtspunkte und natürliche Gegebenheiten beachten
 - Themenwege zur Umweltbildung erstellen
- Naturverträglichen Tourismus entwickeln und fördern
 - Durch verschiedene Angebote unterschiedlichen Erholungs- und Erlebnisbedarf decken
 - Durch Einhaltung von Ruhezeiten und -zonen, Besucherlenkungen und Monitoringmaßnahmen können erweiterte Tourismusangeboten umweltschonend durchgeführt werden



Abbildung 60: Ruine Dobra bietet mit angrenzendem Stausee und umliegenden Freizeitwegen großes Potenzial an naturverträglichen Tourismus (eigene Aufnahme 2018)

- Kooperationen mit Vereinen, Schulen, Kindergärten, Citizen Science Projekten
 - Zusammengehörigkeitsgefühl stärken
 - Größere Projekte umsetzen
 - Gemeinsame Veranstaltungen, Konzepte usw. umsetzen
- Lebensraumverbindungen weiterführen und mit überregionalen Wildtierkorridoren verbinden
 - Bereits definierte Wildtierkorridore beachten und mit bestehende Landschaftselemente besser verbinden
 - Ruhezone, geschützte Flächen usw. einhalten und bei Umgestaltungen berücksichtigen
 - Wildquerungen schaffen, vor allem bei stark befahrenen Straßen
- Sicherstellung von Schutzgebieten
 - Schutz- und Pflegemaßnahmen in lokalen Schutzzonen durchführen
 - Umweltbildung fördern und Wertschätzung erhöhen

4.4 Energie- und Klimakonzept

Für den Themenbereich Energie und Klima wurde ein Energie- und Klimakonzept erstellt, welches aufbauend auf der Analyse und den Zielsetzungen planerische und textliche Festlegungen beinhaltet.

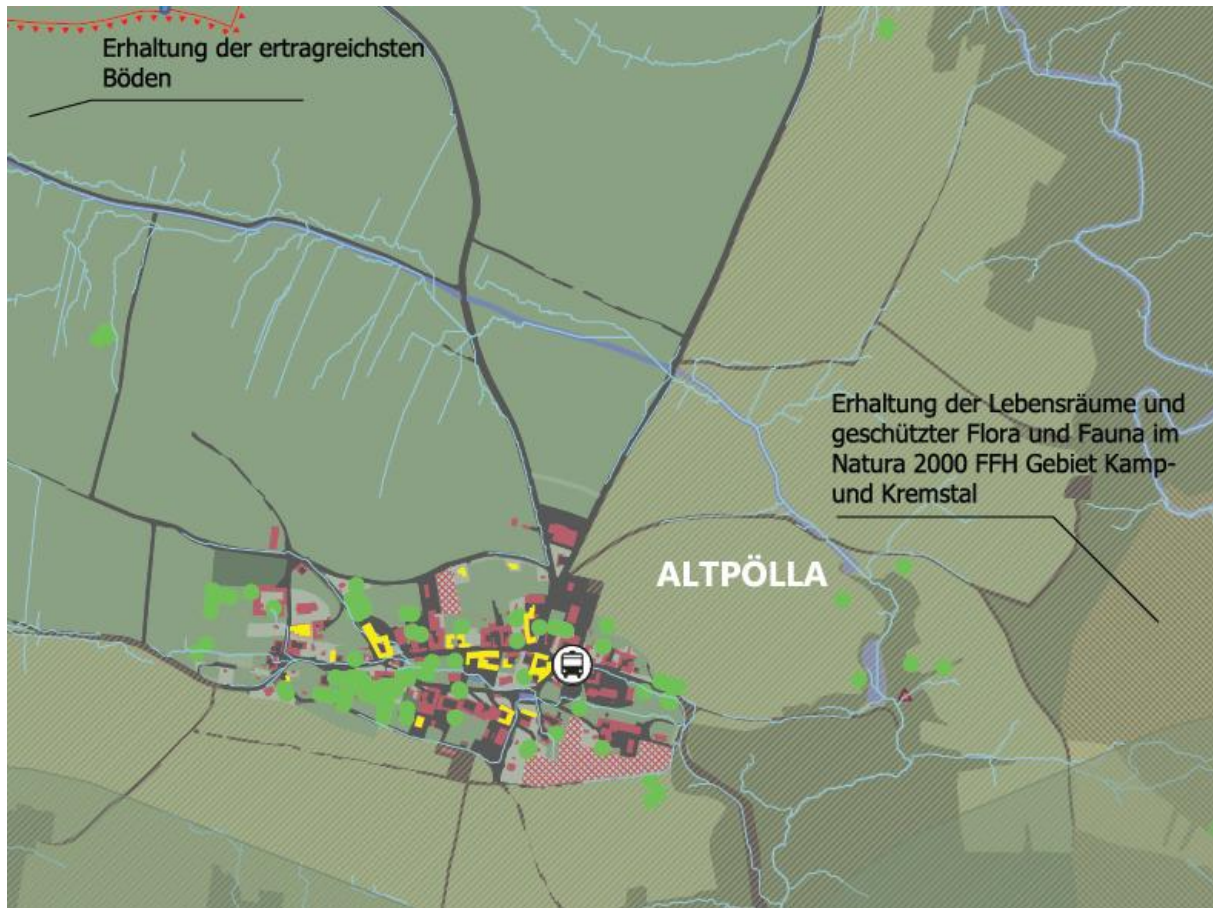


Abbildung 61: Ausschnitt aus dem Energie- und Klimakonzept. Die Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)

4.4.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.



Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Einzigartiges Landschaftsbild durch geschützte Gebiete, Gewässer und seine Hügellandschaft • Naturnahe Flächen • Bietet durch den TÜPL genügend Lebensraum für viele gefährdete Arten • Naturverträglicher sanfter Tourismus möglich • Stabile Grünraumvernetzung • Vielfältige Landschaftsräume • Gute Winddurchlüftung • Abschnitt mit keiner bzw. geringer Emissionsbelastung • Teilweise relativ gute Bodenwertigkeit • Geringer Versiegelungsgrad • Hoher Anteil an Wasserflächen • Reich an Flora und Fauna • Hoher Anteil an unbesiedeltem Gebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Geballter Tourismus vor allem in der Sommersaison an Gewässern • Anthropogener Einfluss zu touristischen Zwecken ohne Rücksicht auf Biodiversität • Zahlreiche Schutzgebiete • Naturräumliche Gefährdungen im Osten der Gemeinde • Abschnitt mit hohen Beeinträchtigungen • Teilweise geringe Bodenwertigkeit • Fehlender 360-Grad Blick über Gemeinde aufgrund des Truppenübungsplatzes
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Sanften und nachhaltigen Tourismus fördern • Naturnahe Gegebenheiten schützen und entwickeln • Lebensraumvernetzung ausbauen und bewahren • Im Landesvergleich kühles Klima – Standortvorteil für Landwirtschaft und Bevölkerung • geringer Impact des Klimawandels • Forst-Wald-Holz-Wirtschaft • Weitgehend günstige Bewirtschaftungsvoraussetzungen für die Landwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Trendsportarten gemeinsam mit traditionell ausgeübten Wassersportarten führen zu Konfliktpotentialen • Schutzgebiete verlieren an Wert in der Gesellschaft und werden somit immer weniger berücksichtigt • Verunreinigung der Umwelt und Gewässer • Klimawandel – Auswirkungen auf Land- und Forstwirtschaft • Biodiversitätsverlust und Artensterben • Pflegeaufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe des Naturraums

In der Stammverordnung des ÖEKs werden den Themenbereich Energie- und Klimakonzept betreffend zusammenfassend folgende Ziele definiert:

1. Klimaschutz und Klimawandelanpassung

- Hauptfokus auf eine sparsame Nutzung erneuerbarer Energien.
- Energieeffiziente und ressourcenschonende Gestaltung der Siedlungsstrukturen.
- Schaffung räumlicher Voraussetzungen für eine umweltschonende Energieversorgung.
- Förderung klimafreundlicher Mobilität bei der Siedlungsentwicklung.

2. Förderung erneuerbarer Energien

- Rahmenbedingungen für die Errichtung erneuerbarer Energieträger schaffen.
- Geeignete Flächen für erneuerbare Energieformen:
 - Gebäudedächer
 - Technisch vorbelastete Räume (z. B. Materialgewinnungsstätten, Lagerplätze)
 - Betriebs- und intensiv genutzte Agrarzonen
 - Bereiche mit geringer landschaftsbildlicher und ökologischer Sensibilität
 - Grünland mit geringer bis mittlerer agrarischer Wertigkeit
 - Gebiete außerhalb von naturräumlichen Gefährdungsbereichen (z. B. Hochwasserzonen)



- Sensible Schutzgebiete unter übergeordneter Planungshoheit (Natura 2000, Landschaftsschutzgebiete etc.)

3. Schutz von natürlichen Ressourcen

- Sicherung der Produktivität landwirtschaftlicher Böden.
- Schutz von Wasser, Luft und Boden zur Minimierung von Umweltschäden.
- Erhalt geschlossener Waldflächen als klimatische Ausgleichsräume und Lebensräume für Flora und Fauna.
- Erosionsschutz durch gezielte Begrünungsmaßnahmen.

4. Verkehr und nachhaltige Mobilität

- Förderung rad- und fußgängerfreundlicher Verkehrswege.
- Vernetzung von Rad- und Wanderwegen als Teil des touristischen Angebots.
- Bereitstellung von Parkflächen in der Nähe von Tourismuseinrichtungen.
- Sicherstellung von barrierefreien Verkehrsinfrastrukturen für alle Bevölkerungsgruppen.
- Einführung innovativer öffentlicher Verkehrskonzepte (z. B. Anrufsammeltaxis, Kleinbussysteme).
- Öffentlichkeitsarbeit zur Förderung nachhaltiger Mobilität.

4.4.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

Aufbauend auf der SWOT-Analyse werden folglich Maßnahmen definiert, die der Erreichung der Ziele dienen:

- Freihaltung der Wildtierkorridore vor Bebauung
- Truppenübungsplatz Allentsteig: Rückzugsort für bedrohte Arten
- Erhaltung wildlebender Vogelarten im Natura 2000 Vogelschutzgebiet Truppenübungsplatz Allentsteig
- Erhaltung des Göllersbaches als Luftschneise und Durchgrünung sowie Naherholung
- Erhaltung der ertragsreichsten Böden
- Erhaltung der Lebensräume und geschützter Flora und Fauna im Natura 2000 FFH Gebiet Kamp- und Kremstal
- Erhaltung wildlebender Vogelarten im Natura 2000 Vogelschutzgebiet Kamp- und Kremstal
- Freihaltung der Seeufer
- Revitalisierung der Wälder:
- Naturnahe Aufforstung, Laubholzbeimischung
- Ökologische Waldrandgestaltung
- Förderung ökologischer Landwirtschaft
- Mobilisierung von Leerständen, Nutzung vorhandener Bausubstanz
- Verbesserung des Angebots für nachhaltige Verkehrsmittel
- Offen für innovative Mobilitätssysteme (umweltfreundliche Verkehrsmittel und Demand-Dienste)
- Effizientere Auslastung bestehender Infrastrukturen
- Nachhaltiger Tourismus, See als Erholung für Einheimische und Gäste
- Naturraum = Wichtiger Erholungsraum

Die Maßnahmen bauen wie folgt auf der SWOT-Analyse auf:



SWOT	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Stärken nutzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Einzigartiges Landschaftsbild durch geschützte Gebiete, Gewässer und Hügellandschaft → Erhaltung der Lebensräume und geschützter Flora und Fauna im Natura 2000 FFH-Gebiet Kamp- und Kremstal, Erhaltung wildlebender Vogelarten im Natura 2000 Vogelschutzgebiet Truppenübungsplatz Allentsteig und Kamp- und Kremstal. • Naturbelassene Flächen → Freihaltung der Wildtierkorridore vor Bebauung, Förderung ökologischer Landwirtschaft. • Gute Winddurchlüftung → Erhaltung des Göllersbaches als Luftschneise und Durchgrünung sowie Naherholung. • Hoher Anteil an unbesiedeltem Gebiet → Truppenübungsplatz Allentsteig als Rückzugsort für bedrohte Arten. • Reich an Flora und Fauna → Revitalisierung der Wälder, naturnahe Aufforstung und ökologische Waldrandgestaltung.
<ul style="list-style-type: none"> • Schwächen ausgleichen 	<ul style="list-style-type: none"> • Geballter Tourismus in der Sommersaison an Gewässern → Nachhaltiger Tourismus, See als Erholungsraum für Einheimische und Gäste, Freihaltung der Seeufer. • Anthropogener Einfluss auf Biodiversität → Freihaltung der Wildtierkorridore vor Bebauung, Erhaltung der Natura 2000 Schutzgebiete. • Teilweise geringe Bodenwertigkeit → Erhaltung der ertragsreichsten Böden, Förderung ökologischer Landwirtschaft. • Fehlender 360-Grad-Blick über die Gemeinde durch den Truppenübungsplatz → Erhaltung der Schutzgebiete als strategischer Naturraum.
<ul style="list-style-type: none"> • Chancen nutzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanfter und nachhaltiger Tourismus → See als nachhaltiger Erholungsraum, Förderung innovativer Mobilitätssysteme für Tourismus. • Schutz und Entwicklung naturnaher Gegebenheiten → Freihaltung der Seeufer, Erhaltung des Göllersbaches als Luftschneise und Naherholung, Revitalisierung der Wälder. • Lebensraumvernetzung ausbauen und bewahren → Freihaltung der Wildtierkorridore vor Bebauung. • Im Landesvergleich kühles Klima – Standortvorteil für Landwirtschaft → Förderung ökologischer Landwirtschaft, Erhaltung der ertragsreichsten Böden. • Effizientere Nutzung von Flächen und Ressourcen → Mobilisierung von Leerständen und Nutzung vorhandener Bausubstanz.
<ul style="list-style-type: none"> • Risiken entgegenwirken 	<ul style="list-style-type: none"> • Trend- und traditionelle Wassersportarten führen zu Konflikten → Freihaltung der Seeufer für sanften Tourismus, nachhaltige Entwicklung von Freizeitangeboten. • Schutzgebiete verlieren an Wert in der Gesellschaft → Erhaltung der Natura 2000-Gebiete, Aufklärung über deren ökologische Bedeutung.



	<ul style="list-style-type: none"> • Klimawandel und seine Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft → Revitalisierung der Wälder, naturnahe Aufforstung, Laubholzbeimischung. • Biodiversitätsverlust und Artensterben → Schutz und Förderung geschützter Flora und Fauna im Natura 2000 FFH- und Vogelschutzgebieten. • Verkehrsbelastung durch Tourismus → Verbesserung des Angebots für nachhaltige Verkehrsmittel, Offenheit für innovative Mobilitätssysteme.
--	---

Betreffend Klimaerwärmung wird folgendes festgehalten:

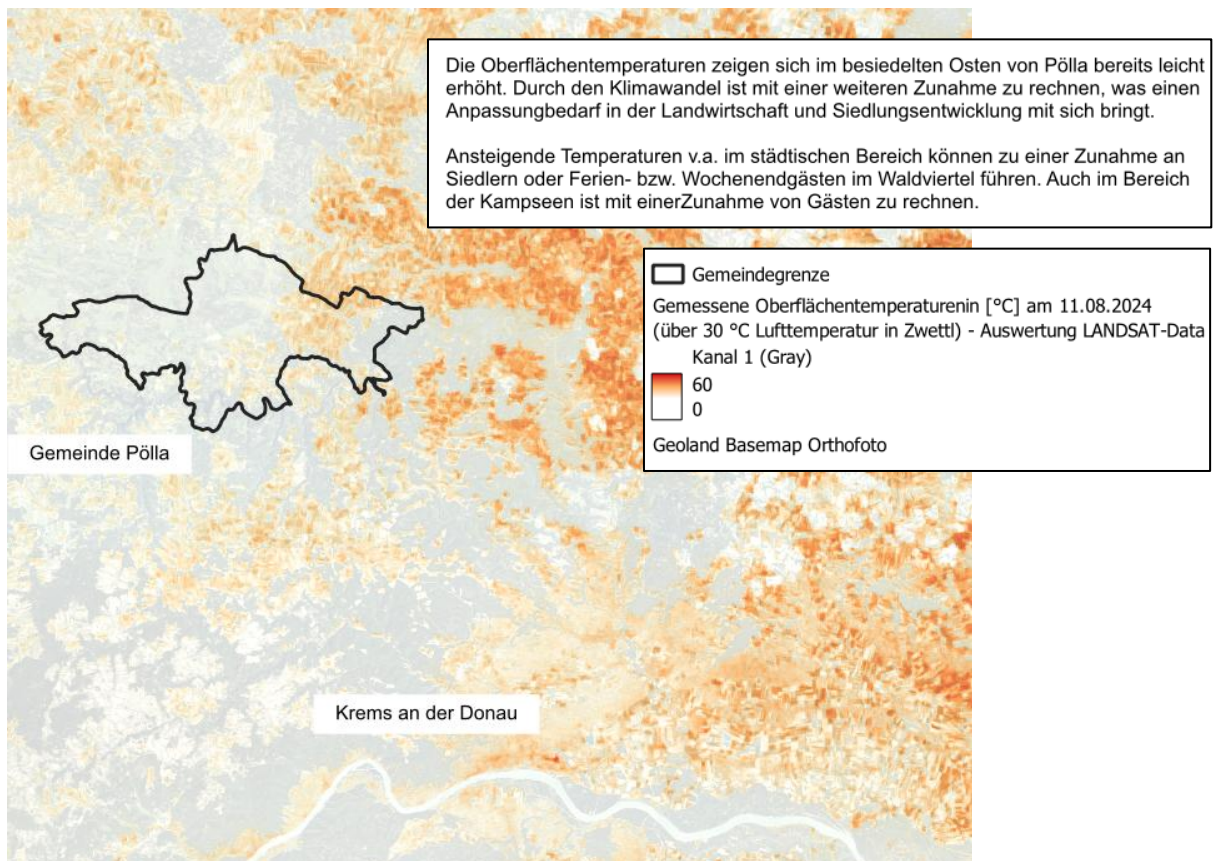


Abbildung 62: Ergänzende Analyse der Zunahme der Oberflächentemperaturen (eigene Darstellung 2025)

4.5 Infrastruktur- und Verkehrskonzept

Für den Themenbereich Infrastruktur und Verkehr wurde ein Infrastruktur- und Verkehrskonzept erstellt, welches aufbauend auf der Analyse und den Zielsetzungen planerische und textliche Festlegungen beinhaltet.

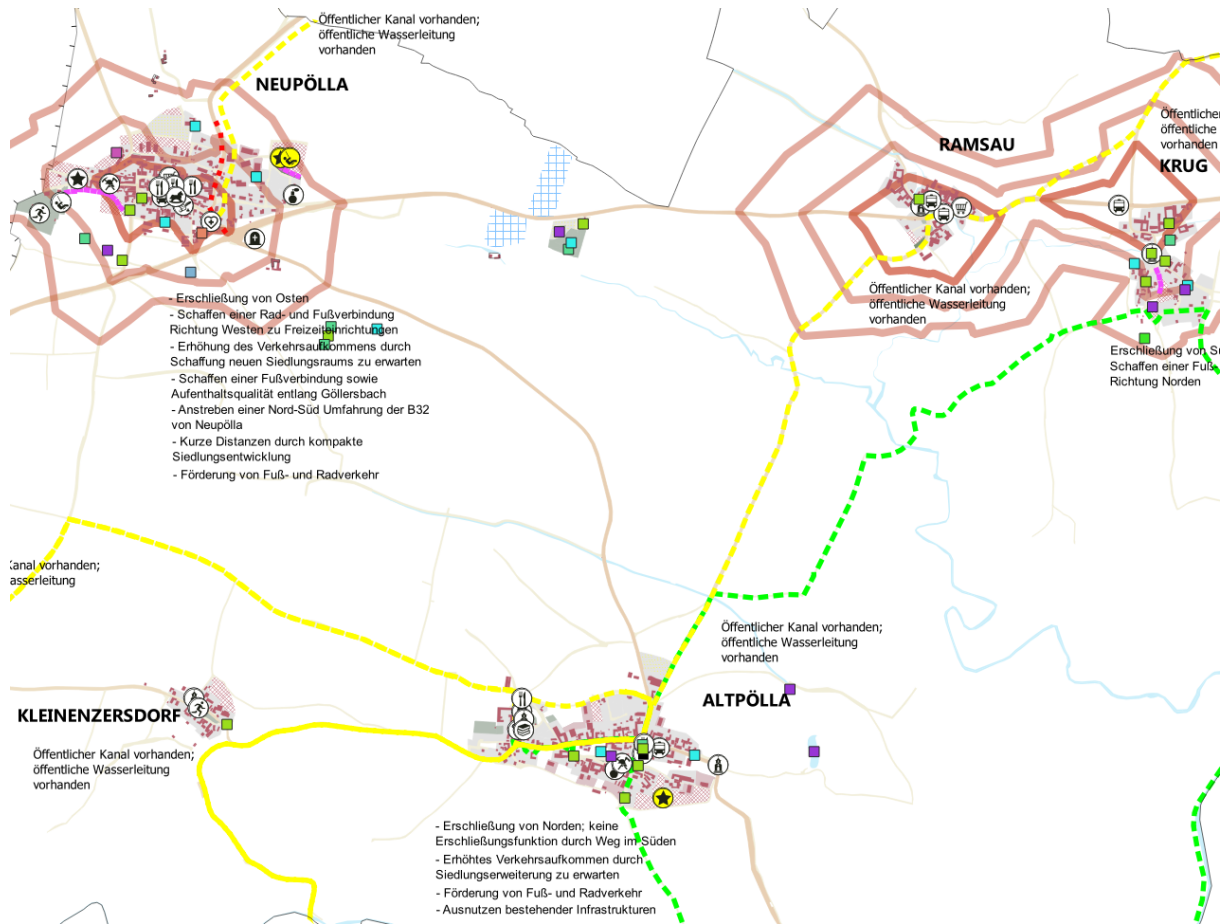


Abbildung 63: Ausschnitt aus dem Infrastruktur- und Verkehrskonzept. Die Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)

4.5.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.



S Stärken	W Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Basisversorgung im Hauptort gegeben • ÖV-Anbindung in mehreren Ortschaften gegeben • Gute fußläufige Erreichbarkeit im Hauptort • Nutzung der Freizeitwege durch Bevölkerung • Sehr gute Freizeitinfrastruktur für Gemeinde • Leitungsversorgung in größeren Siedlungseinheiten 	<ul style="list-style-type: none"> • Großteil des Baulands nicht durch ÖV abgedeckt • Negativer Pendlersaldo • PKW-Abhängigkeit • Nahversorgung nur im Hauptort • Weite Wege für Bewohner der dezentralen Orte zu zentralen Infrastrukturen • Fehlender hochrangiger ÖV-Anschluss
O Chancen	T Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Home Office und Glasfaser • E-Mobilität • Attraktivierung des ÖV • Bereitschaft zu Eigenverantwortung – Stichwort Ehrenamt • Gastronomie • Autonomes Einkaufen • Potential von Fuß- und Fahrradverkehr • Siedlungsentwicklung im Hauptort 	<ul style="list-style-type: none"> • Mangelnde Bereitschaft zu Eigenverantwortung – Stichwort Ehrenamt • Öffentliches Leben reduziert sich • Kinderbetreuung • Ärztliche Versorgung • Gastronomie • Verlust des Nahversorgers • Weitere Schwächung von Mobilitätsalternativen (u.a. ÖV)

In der Stammverordnung des ÖEKs werden den Themenbereich Infrastruktur- und Verkehrskonzept betreffend zusammenfassend folgende Ziele definiert:

1. Erhaltung und Anpassung der Infrastruktur

- Die bestehende Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen sind zu erhalten, bedarfsgerecht zu erweitern und an die demografischen Entwicklungen anzupassen, um alle Ortschaften der Gemeinde gleichmäßig zu stärken.
- Der kostengünstige Einsatz bestehender und neuer Infrastruktureinrichtungen soll gewährleistet werden, um eine nachhaltige und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern.

2. Verkehrsplanung und -sicherheit

- Die Verkehrsinfrastruktur ist sicher und bedarfsgerecht zu gestalten.
- Verbesserungen der Erreichbarkeit von Arbeits- und Dienstleistungszentren sind anzustreben.
- Maßnahmen zur Verkehrssicherheit, einschließlich einer Nord-Süd-Umfahrung von Neupölla, sind vorgesehen.

3. Rad- und Fußgängerverkehr

- Die Marktgemeinde forciert den Ausbau rad- und fußgängerfreundlicher Verkehrswege.
- Beschilderung und Vernetzung von Rad- und Wanderwegen sind in das touristische Angebot zu integrieren.
- Zusätzlich sollen ausreichend Parkflächen in der Nähe von Tourismuseinrichtungen geschaffen werden.

4. Öffentlicher Verkehr und alternative Mobilitätskonzepte



- Mobilitätsmittel sollen für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sein, insbesondere für ältere Menschen und Personen ohne eigenes Fahrzeug.
- Die Schaffung barrierefreier Verkehrsinfrastrukturen und Mobilitätsdienste soll insbesondere in kleinregionaler Zusammenarbeit erfolgen.
- Der öffentliche Verkehr wird durch innovative Konzepte wie Anrufsammeltaxis und Kleinbus-systeme unterstützt.
- Öffentlichkeitsarbeit soll zu einem verantwortungsvollen Mobilitätsverhalten anregen.

5. Nachhaltige Verkehrsmaßnahmen

- Bei der Siedlungsentwicklung ist eine klimafreundliche Mobilität zu forcieren.
- Bestehende Verkehrswege und Parkflächen sollen durch Einzel- oder Alleinpflanzungen be-grünt werden.

4.5.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

Aufbauen auf der SWOT-Analyse werden folglich Maßnahmen definiert, die der Erreichung der Ziele dienen:

Maßnahmen Mobilität:

- Verbesserung des Rad- und Fußwegenetzes
- Gezielte kompakte Siedlungsentwicklung
- Schaffung von ausreichend Parkflächen in der Nähe von Tourismuseinrichtungen
- Integration Beschilderung und Vernetzung von Rad- und Wanderwegen in das touristische An-gebot
- Die Schaffung barrierefreier Verkehrsinfrastrukturen und Mobilitätsdienste
- Offen für innovative Mobilitätssysteme (umweltfreundliche Verkehrsmittel und Demand-Dienste)

Maßnahmen Infrastrukturen:

- Erhalt bestehender Infrastrukturen, bedarfsgerechte Erweiterung (Anpassung an die demo-grafischen Entwicklungen)
- Effiziente Auslastung bestehender und neuer Infrastruktureinrichtungen

Die Maßnahmen bauen wie folgt auf der SWOT-Analyse auf:

SWOT	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Stärken nutzen 	<ul style="list-style-type: none"> • ÖV-Anbindung in mehreren Ortschaften gegeben → At-traktivierung des ÖV • Gute fußläufige Erreichbarkeit im Hauptort → Verbesse-rung des Rad- und Fußwegenetzes Nutzung der Freizeitwege durch Bevölkerung → Integra-tion der Beschilderung und Vernetzung von Rad- und Wanderwegen in das touristische Angebot • Sehr gute Freizeitinfrastruktur für die Gemeinde → Schaffung von ausreichend Parkflächen in der Nähe von Tourismuseinrichtungen • Leitungsversorgung in größeren Siedlungseinheiten → Effiziente Auslastung bestehender und neuer Infrastruk-tureinrichtungen



<ul style="list-style-type: none"> • Schwächen ausgleichen 	<ul style="list-style-type: none"> • Großteil des Baulands nicht durch ÖV abgedeckt → Attraktivierung des ÖV & innovative Mobilitätssysteme (Demand-Dienste, umweltfreundliche Verkehrsmittel) • PKW-Abhängigkeit → Förderung von E-Mobilität & Ausbau von Rad- und Fußwegen • Nahversorgung nur im Hauptort → Gezielte kompakte Siedlungsentwicklung zur besseren Infrastrukturverteilung • Fehlender hochrangiger ÖV-Anschluss → Schaffung barrierefreier Verkehrsinfrastrukturen & innovative Mobilitätssysteme
<ul style="list-style-type: none"> • Chancen nutzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Home Office und Glasfaser → Förderung dezentraler Infrastrukturentwicklung • E-Mobilität → Offen für innovative Mobilitätssysteme & Ausbau von Ladesäulen • Potential von Fuß- und Radverkehr → Verbesserung des Rad- und Fußwegenetzes • Siedlungsentwicklung im Hauptort → Gezielte kompakte Siedlungsentwicklung zur Reduktion langer Wege
<ul style="list-style-type: none"> • Risiken entgegenwirken 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust des Nahversorgers → Erhalt bestehender Infrastrukturen & bedarfsgerechte Erweiterung • Weitere Schwächung von Mobilitätsalternativen (u.a. ÖV) → Attraktivierung des ÖV & innovative Mobilitätsdienste • Kinderbetreuung und ärztliche Versorgung gefährdet → Effiziente Nutzung neuer und bestehender Infrastruktureinrichtungen



5 Zusammenfassung

Die Gemeinde strebt mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept die Erhöhung der Einwohnerzahl und damit verbunden die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität der Gemeindebevölkerung an. In den festgelegten Zielsetzungen sollen Grundsatzüberlegungen für eine fachbereichsintegrierte Gemeindestrategie abgeleitet werden. Der Erhalt bzw. die Herstellung des örtlichen Gleichgewichts in sozialer, ökonomischer und ökologischer Hinsicht liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung steht das langfristige Gemeinwohl über kurzfristigen Einzelinteressen. In der Zusammenschau unterschiedlicher Themen- und Teilbereiche erfolgt die Interessensabwägung im Sinne des Gemeinwohls.

Die Ziele, Maßnahmen und Festlegungen geben Basis für

- die Erhaltung der kulturhistorischen Orts- und Landschaftsstrukturen
- Reduktion des Bodenverbrauchs und der -versiegelung
- Die Förderung der intensiven ländlich baulichen Nutzungsdurchmischung der Ortsräume
- Nutzung und Erhaltung der vorhandenen Infrastrukturen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Landwirtschaften
- Sicherung und Erhalt gegebener Landschaftsstrukturen und Grünräume
- Sicherung von Durchlüftungsschneisen zur Schaffung und Erhaltung eines ausgeglichenen Mikroklimas
- Sicherung der Gewässer und Uferlebensräume
- Berücksichtigung Überflutungsbereiche sowie anderer naturräumlich gefährdete Bereiche
- Flächensicherung für kompakte landwirtschaftliche Produktivität

Vielfalt an sich wird gerade in der Maßnahmenplanung (Flächenwidmungsplan) als Bereicherung gesehen.

Primär wird ein qualitätsvolles Wachstum in den infrastrukturell gut versorgten Siedlungsräumen - Neupölla, Altpölla und Franzen- angestrebt. Innenentwicklungen, Ortsteilerneuerungen und Nachverdichtungen in den bebauten Gebieten werden unter Berücksichtigung des Umgebungsbereiches unterstützt. Bevölkerungszuwachs und Erhalt bzw. zeitgemäße Weiterentwicklung des vielfältigen Wirtschaftsstandortes sichern ein qualitätsvolles und leistungsfähiges Infrastrukturangebot für alle Bevölkerungsgruppen: hier geborene, hier schon lebende und künftige neue Bürger. Landschaftsverträgliche touristische Einrichtungen sollen auch zukünftig den Tourismusstandort wirtschaftlich und ideell stärken. Investitionen in naturnahe Tourismuseinrichtungen bereichern den Lebensraum der Bevölkerung ebenso und stärken das Freizeitangebot in der Gemeinde. Der Abstimmungsprozess zwischen Kulturlandschaftsnutzung und -erhaltung ist sensibler Bestandteil der aktiven Maßnahmenumsetzung.

Das Entwicklungskonzept soll in seiner Gesamtheit Kontinuität in der langfristigen Planung schaffen und rasches sowie flexibles und vor allem zeitgemäßes Agieren in der Maßnahmendetailplanung und -umsetzung ermöglichen. Die grundsätzlich vereinbarten Zielrichtungen geben den langfristigen Planungshorizont vor, lassen aber Entscheidungsoptionen für aktuelle Entwicklungen offen.



Die Machbarkeit und Umsetzung aller inhaltlichen Grundsätze und Schwerpunkte ist abhängig von überschaubaren (Sub-)Zielen und Maßnahmen, die in periodisch gestaffelten Zeitabschnitten realisiert werden können.

Der planliche Teil und textliche Teil der Ziele und Konzepte sind nicht voneinander zu trennen und als inhaltliche Einheit zu betrachten.

Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan werden bedarfsgerecht aufeinander abgestimmt.



6 Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Variantenprüfung und Detailfestlegung des Flächenwidmungsplans auf dessen mögliche Umwelterheblichkeit zusammen. Es wird festgehalten, dass die geplanten Änderungen unter Mitbetrachtung in der möglichen Maßnahmenplanung vorgesehenen rechtlichen Voraussetzungen, im Wesentlichen ohne erhebliche negative bzw. mit in Summe geringfügigen Umweltauswirkungen umgesetzt werden können.

Die Änderungsinhalte verursachen an sich keine erheblichen, maximal im Detail geringfügige Umweltauswirkungen. Auch in Zusammenschau der Maßnahmen können keine Auswirkungen abgeleitet werden, wodurch die geplante Widmung als NICHT umweltverträglich zu bezeichnen ist.

Im Konzept werden alle Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung zur Gänze inhaltlich übernommen. Diese stellen verpflichtend vorgesehenen Vermeidungs- und Verhinderungsmaßnahmen dar, die im konkreten Widmungsverfahren bei Umsetzung der Planungsmaßnahme berücksichtigt werden müssen.

- Die Einhaltung der im Umweltbericht vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind ausdrücklich als Widmungsvoraussetzung angeführt. Aus diesem Grund sind keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich.
- Die symbolische Darstellung der Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen wird in der Verordnungskarte „Örtliches Entwicklungskonzept“ mitaufgenommen. Des Weiteren sind diese auch tabellarisch mit einer Kurzbeschreibung im Legendenteil der Verordnungskarte zu finden.
- Vor jeder Neuwidmung ist das für das geplante Vorhaben geeignete Nutzungspotential aus den unbebauten gewidmeten Flächen zu aktualisieren und zu bewerten.

Bereich	Maßnahmen
NE 1 – Teilbereich 3	<ul style="list-style-type: none"> • Vor der Errichtung von Bauwerken ist eine Untergrunderkundung durchzuführen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zur Entwässerung bzw. Bodenverbesserung durchzuführen.
NE 2	<ul style="list-style-type: none"> • Erlassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes
NE 3	<ul style="list-style-type: none"> • Erlassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes
NE 4	<ul style="list-style-type: none"> • Vor der Errichtung von Bauwerken ist eine Untergrunderkundung durchzuführen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zur Entwässerung bzw. Bodenverbesserung durchzuführen.
SB 1	<ul style="list-style-type: none"> • Als Ersatzmaßnahme ist in der unmittelbaren Umgebung eine Wiese mit höchstens zwei Nutzungen und Obstbäumen zu errichten und zu erhalten. Im Westen ist als Siedlungsabschluss ein Grüngürtel auszupflanzen und zu erhalten.
NO 1	<ul style="list-style-type: none"> • Das bestehende Gelände darf im Zuge der Bebauung nicht abgesenkt werden. Die Wässer aus dem südlichen Einzugsgebiet müssen weiterhin über den bestehenden Hohlweg abgeleitet werden.
KR 1	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinräumige Maßnahmen zur Sicherung vor Hangwässern • Vor der Errichtung von Bauwerken ist eine Untergrunderkundung durchzuführen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zur Entwässerung bzw. Bodenverbesserung durchzuführen.



KE 2	<ul style="list-style-type: none"> • Vor der Errichtung von Bauwerken ist eine Untergrunderkundung durchzuführen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zur Entwässerung bzw. Bodenverbesserung durchzuführen.
KG 1	<ul style="list-style-type: none"> • Vor der Errichtung von Bauwerken ist eine Untergrunderkundung durchzuführen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zur Entwässerung bzw. Bodenverbesserung durchzuführen.
AL 2/3	<ul style="list-style-type: none"> • Verbreiterung der äußeren Erschließungsstraße auf mind. 4m Breite • Etwaige Oberflächenwässer aus Westen und der Landesstraße müssen weiterhin durch geeignete Maßnahmen entlang der Landesstraße schadlos in Richtung Osten abgeleitet werden.
AL 3	<ul style="list-style-type: none"> • Verbreiterung der Erschließungsstraße und Regelung der Kreuzung mit der B32 durch Stop-Tafel • Errichtung und Pflege von Grüngürtel im Norden
WE 1	<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächenwässer aus dem nordwestlich gelegenen Einzugsgebiet zu beachten und schadlos entlang der Widmungfläche abzuleiten • Vor der Errichtung von Bauwerken ist eine Untergrunderkundung durchzuführen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zur Entwässerung bzw. Bodenverbesserung durchzuführen

Es sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.



7 Kosten der Änderung

Die strategischen Festlegungen verursachen der Gemeinde unmittelbar keine Kosten.

Pölla, 10.03.2025

**Für die
Gemeinde Pölla**

Bgm. Günther Kröpfl

(für die ErstellerIn)

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung**

Fn 416995d, LG St. Pölten

Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz

Carina Günsthofer, BA

A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12

T: +43 (0)699 19228413

E: office@kommunaldialog.at

H: www.kommunaldialog.at

(für die fachliche Ausarbeitung)