



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, Gebäude Neubau 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.