



Marktgemeinde PÖLLA

A-3593 Neupölla, Neupölla 4

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

Email: gemeinde@poella.at

Homepage: www.poella.at

GZ 26 035E

Örtliches Raumordnungsprogramm 1995

16. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf

Formular zur Bestätigung der Voraussetzungen gem. § 25a NÖ ROG 2014

Plan: Flächenwidmungsplan (Blatt 4)

Plan: Darstellung der Änderungen Ausschnitt

Pölla, August 2026



Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht	2
2	Verordnung	3
3	Grundlagenforschung im Sinne § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014	5
3.1	Bevölkerungsentwicklung	5
3.2	Naturgefahren	6
3.3	Baulandbedarf	15
4	Beschreibung der Änderung	28
4.1	Änderungspunkt 1: KG Neupölla – Widmung einer Verkehrsfläche-öffentlich	28
5	Flächenbilanz	33
6	Folgekosten durch die geplanten Widmungsmaßnahmen	34
7	Anlage	35

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 Marktgemeinde Pölla stammt aus dem Jahr 1995, es wurde zuletzt mit der 15. Änderung im Jahr 2026 geändert.

Für die Gemeinde ist ein Örtliches Entwicklungskonzept erlassen, welches aus dem Jahr 2026 stammt. Dieses wurde vollständig einer Strategischen Umweltprüfung unterzogen.

In der vorliegenden 16. Änderung des Flächenwidmungsplans ist ein Änderungspunkt vorgesehen.

Hinweis beschleunigtes Verfahren

Die hier vorliegende 16. Änderung wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne § 25a NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) durchgeführt. Gerade der neu formulierte Abs. 4 lässt den Schluss zu, dass Gemeinden nur mehr in begründeten Ausnahmefällen quasi ein „Vollverfahren“ mit einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung durchführen sollen. Für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme gelten die Bestimmungen des § 24 sinngemäß. *„Vor Beginn eines neuen Verfahrens – ausgenommen Verfahren nach § 25a – sind alle offenen Verfahren abzuschließen. Als Beginn gilt jeweils die Auflage des Änderungsentwurfes. Es sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 25a zu prüfen und das Ergebnis dieser Prüfung zu Beginn des Genehmigungsverfahrens vorzulegen.“* Das beschleunigte Verfahren soll mit der Novellierung zum Regelverfahren werden.

Die Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes, die mit 01.01.2026 in Kraft getreten ist, dient somit als Rechtsgrundlage.

Die Änderungen des gegenständlichen Verfahrens sind durch die Inhalte des Örtlichen Entwicklungskonzeptes abgedeckt oder sind derart geringfügig, dass die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann.



2 VERORDNUNG

Entwurf zum Verordnungstext

MARKTGEMEINDE PÖLLA ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM 1995 16. ÄNDERUNG

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Pölla ändert gemäß § 25a iVm §§ 24, 25 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in der gesamten Gemeinde ab.

§ 2

(1) Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen werden so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 26035E verfassten Plan auf dem Planblatt 4 neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist.

Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Änderung so geringfügig ist, dass von Vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann.

Weiters wird festgestellt, dass

- die Baulandeignung und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind,
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist,
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland oder 2ha Betriebsgebiet übersteigt.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wurde von der Kommunalialog Raumplanung GmbH bestätigt.

§4



Damit tritt diese Verordnung ohne aufsichtsbehördliche Genehmigung nach Beschluss des Gemeinderates und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



3 GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014

Aufgrund des NÖ Deregulierungsgesetzes wurde das NÖ ROG mit 01.01.2026 geändert, und die Erfordernisse der Grundlagendaten angepasst.

Aktualisierte Grundlagendaten wurden zuletzt von 28.03.2025 bis 09.05.2025 im Sinne der 15. Änderung des ÖROP der Aufsichtsbehörde vorgelegt.

Diese werden folgend entsprechend der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen ergänzt.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Mitte des 19. Jahrhunderts zählte das heutige Gemeindegebiet der Gemeinde Pölla noch rund 5.000 Einwohner. Der folgende Bevölkerungsrückgang in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts – u.a. zurückzuführen auf die Absiedelung ab Juni 1938 zugunsten des bis heute bestehenden Truppenübungsplatzes – hält bis in die Gegenwart an. Mit Stichtag 1.1.2026 zählte die Gemeinde Pölla 902 Einwohner.

Die aktuelle regionale Bevölkerungsprognose mit Zielhorizont 2050, die im Auftrag der ÖROK von der Statistik Austria erstellt wurde, prognostiziert für den Bezirk Zwettl für das Jahr 2050 um 12,7 % weniger Einwohner als 2021 (jeweils bezogen auf den 01.01. des entsprechenden Jahres). (ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz, kein Datum)

Wird dieser bezirksbezogene Prognosetrend für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Pölla übernommen zählt die Gemeinde im Jahre 2050 nur noch 800 Bewohner. Konkret entspricht dies einem Rückgang von 109 Personen im Vergleich zum Bezugsjahr 2021. Wird jedoch der gemeindeinterne Bevölkerungsentwicklungstrend linear fortgesetzt, so kann von einem etwas geringeren Bevölkerungsstand im Jahre 2050 ausgegangen werden – im Vergleich mit der ÖROK-Prognose. Es gilt anzumerken, dass Bevölkerungsprognosen, insbesondere auf einer so kleinen territorialen Einheit, nicht als absolute Vorhersagen angesehen werden können.

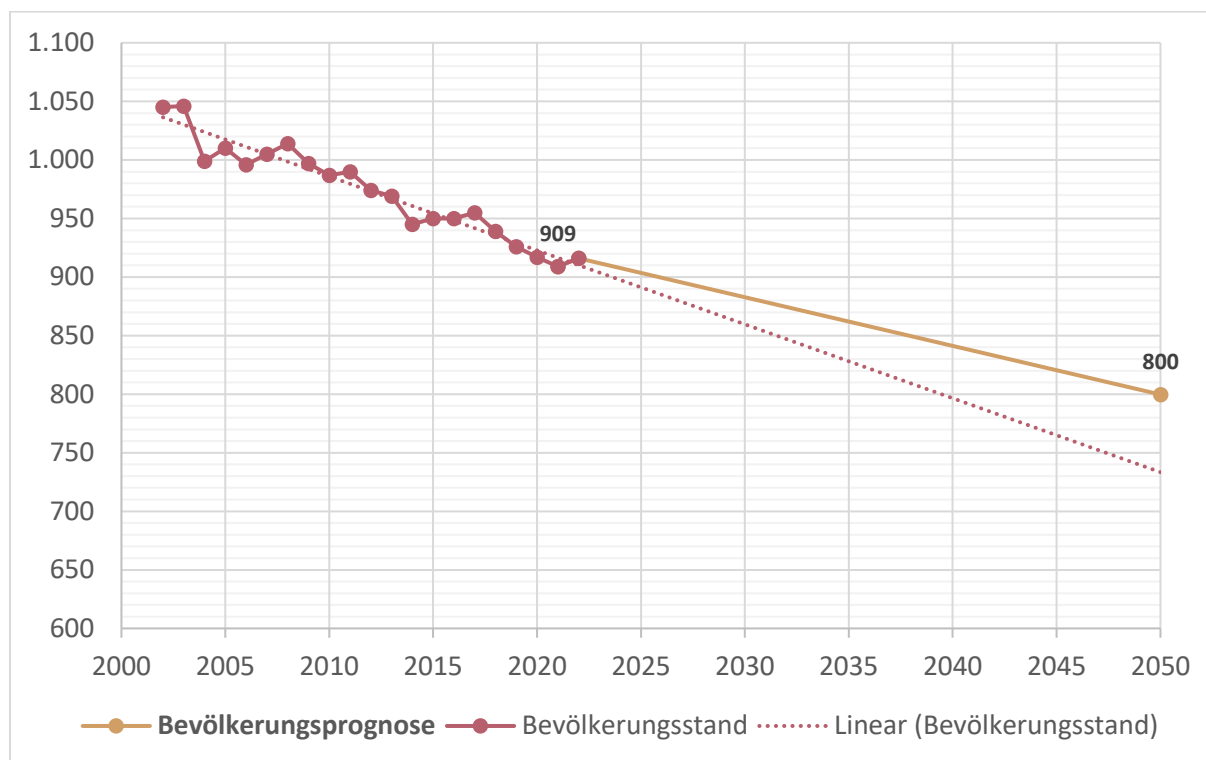


Abbildung 1: Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Pölla auf Basis der ÖROK-Prognose 2021, eigene Darstellung nach (Statistik Austria, 2023)

Der Entwicklung wie bisher entgegenzuwirken, war ein wesentlicher Grund warum die Gemeinde ein örtliches Entwicklungskonzept erarbeitet hat. Oberste Priorität der Gemeinde ist ein verträgliches Bevölkerungswachstum für Gesellschaft, Mobilität, Naturraum und Wirtschaft, das positive Effekte ankurbelt. Dabei wird der Fokus auf die Trendumkehr von Bevölkerungsrückgang auf sanftes Bevölkerungswachstum gelegt.

Durch die gegenständliche Änderung induzierte Bevölkerungszunahme

Durch die gegenständliche Änderung wird kein Wohnbauland gewidmet, wodurch auch keine Bevölkerungszunahme induziert werden kann.

Alle Änderungspunkte induzieren per se keine Bevölkerungszunahme.

3.2 Naturgefahren

Insbesondere in Hinblick auf unbebautes Bauland und davon ableitbaren Handlungsverpflichtungen:

Die naturräumlich gefährdeten Flächen mit erkennbarem Handlungsbedarf wurden im Örtlichen Entwicklungskonzept bereits als Potentialflächen für eine künftige Widmung als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsraum bzw. für die Erlassung einer Bausperre berücksichtigt. Damit ist die fachliche Auseinandersetzung mit den bestehenden Gefährdungssituationen sowie mit dem Widmungsgebot gemäß § 15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 bereits dokumentiert.



Die konkrete Umsetzung des Widmungsgebotes soll im Rahmen eines nachfolgenden Änderungsverfahrens zum Örtlichen Raumordnungsprogramm erfolgen. Vor Einleitung dieses Verfahrens muss jedoch die Aktualität der bestehenden Daten, welche bei den Hochwasserabflussbereichen aus 2006 (!) stammen, also 20 Jahre alt sind, verifiziert werden. Etwaige Flussverbauungen, Wasserkraftwerke, Retentionsräume, welche seit 2006 errichtet wurden, sind in diesen Daten nicht enthalten, weswegen angenommen muss, dass diese veraltet sind. Vor Einleitung des Verfahrens sind außerdem die betroffenen Grundeigentümer zu informieren und die vorgesehenen Maßnahmen mit diesen abzustimmen. Auf Grundlage dieser Gespräche sollen die erforderlichen Umwidmungen in Grünland-Freihaltefläche-Retentionsraum vorbereitet und im nächsten Änderungsverfahren umgesetzt werden. Keineswegs sollen aufgrund übereilter Handlungen veraltete, fehlerhafte Abgrenzungen der naturräumlichen Gefährdungsbereiche in den Flächenwidmungsplan aufgenommen werden. Hierzu hat es bereits eine Abstimmung mit der Zuständigen Fachabteilung des Landes gegeben (RU1-R-1031/691-2026). Das notwendige Verfahren ist in Vorbereitung.

In den folgenden Abbildungen werden je Katastralgemeinde in Pölla die roten und gelben Gefahrenzonen für Wildbäche, welche aus der Revision des Gefahrenzonenplans aus dem Jahr 2008 stammen, abgebildet.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Gefahrenzonenplan (Rote und Gelbe Zonen) – KG Franzen, eigene Darstellung 2024

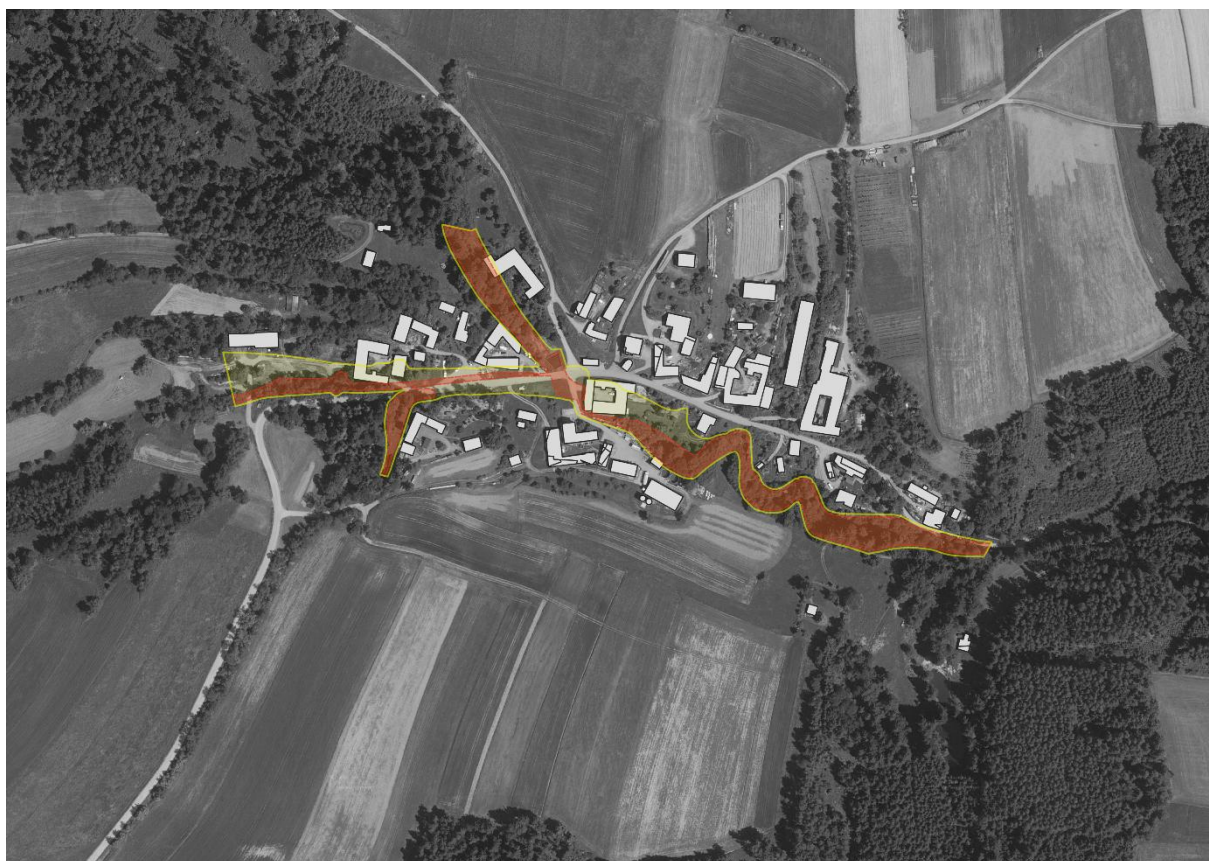


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Gefahrenzonenplan (Rote und Gelbe Zonen) – KG Nondorf, eigene Darstellung 2024





Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Gefahrenzonenplan (Rote und Gelbe Zonen) – KG Kleinenzersdorf, eigene Darstellung 2024



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Gefahrenzonenplan (Rote und Gelbe Zonen) – KG Wegscheid, eigene Darstellung 2024



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Gefahrenzonenplan (Rote und Gelbe Zonen) – KG Reichalms, eigene Darstellung 2024





Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Gefahrenzonenplan (Rote und Gelbe Zonen) – KG Wetzlas, eigene Darstellung 2024



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Gefahrenzonenplan (Rote und Gelbe Zonen) – KG Schmerbach, eigene Darstellung 2024

In den folgenden Abbildungen werden die HQ-30 Zonen abgebildet:





Abbildung 9: Darstellung der HQ-30 Zonen aus Projekt „Hochwasserschutz Machbarkeitsstudie Kamp, Dobrasperre bis Mündung, Abschnitt Altenburg bis Dorbrasperre und Gefahrenzonenausweisung Kamp Fluss KM 52+500 bis 81+650“ aus dem Jahr 2006; KG Kienberg



Abbildung 10: Darstellung der HQ-30 Zonen aus Projekt „Hochwasserschutz Machbarkeitsstudie Kamp, Dobrasperre bis Mündung, Abschnitt Altenburg bis Dorbrasperre und Gefahrenzonenausweisung Kamp Fluss KM 52+500 bis 81+650“ aus dem Jahr 2006; KG Wegscheid



Abbildung 11: Darstellung der HQ-30 Zonen aus Projekt „Hochwasserschutz Machbarkeitsstudie Kamp, Dorbrasperre bis Mündung, Abschnitt Altenburg bis Dorbrasperre und Gefahrenzonenausweisung Kamp Fluss KM 52+500 bis 81+650“ aus dem Jahr 2006; KG Wegscheid, Altpölla, Krug

Mögliche naturräumliche Gefährdungsbereiche entstehen auch durch geogene Gefahrenbereiche. Hier besteht allerdings kein Handlungserfordernis, da es sich lediglich um eine Hinweiskarte handelt, welche ermittelt, ob eine Abklärung durch einen Geologen erforderlich ist und darüberhinaus eine geogene Gefährdung außerhalb dieser Hinweisbereiche ebenso nicht ausgeschlossen werden kann.

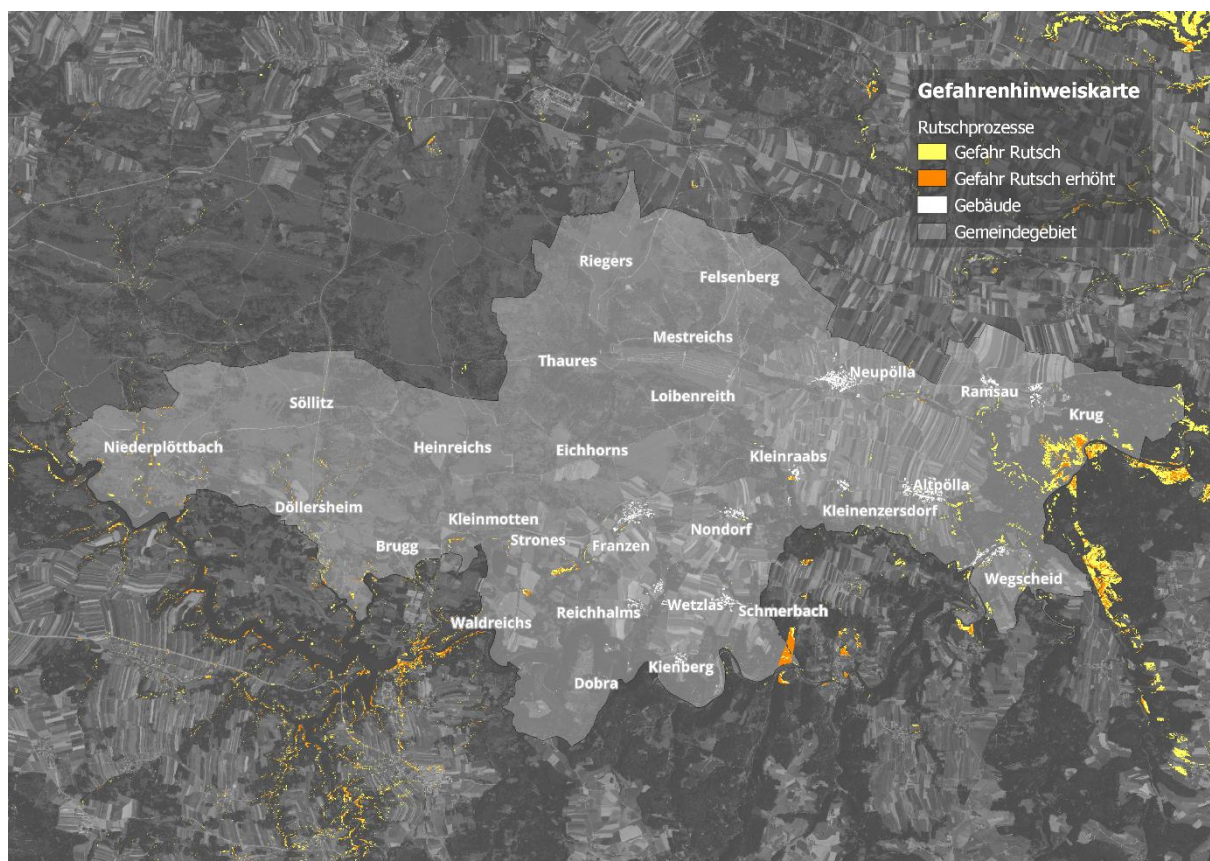


Abbildung 12: Ausschnitt aus der Gefahrenhinweiskarte – Rutschprozesse (Gelb = Vorbegutachtung, gegebenenfalls genaue Erkundung | Orange = Genaue Erkundung unverzichtbar), eigene Darstellung nach (Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Allgemeiner Baudienst, kein Datum)

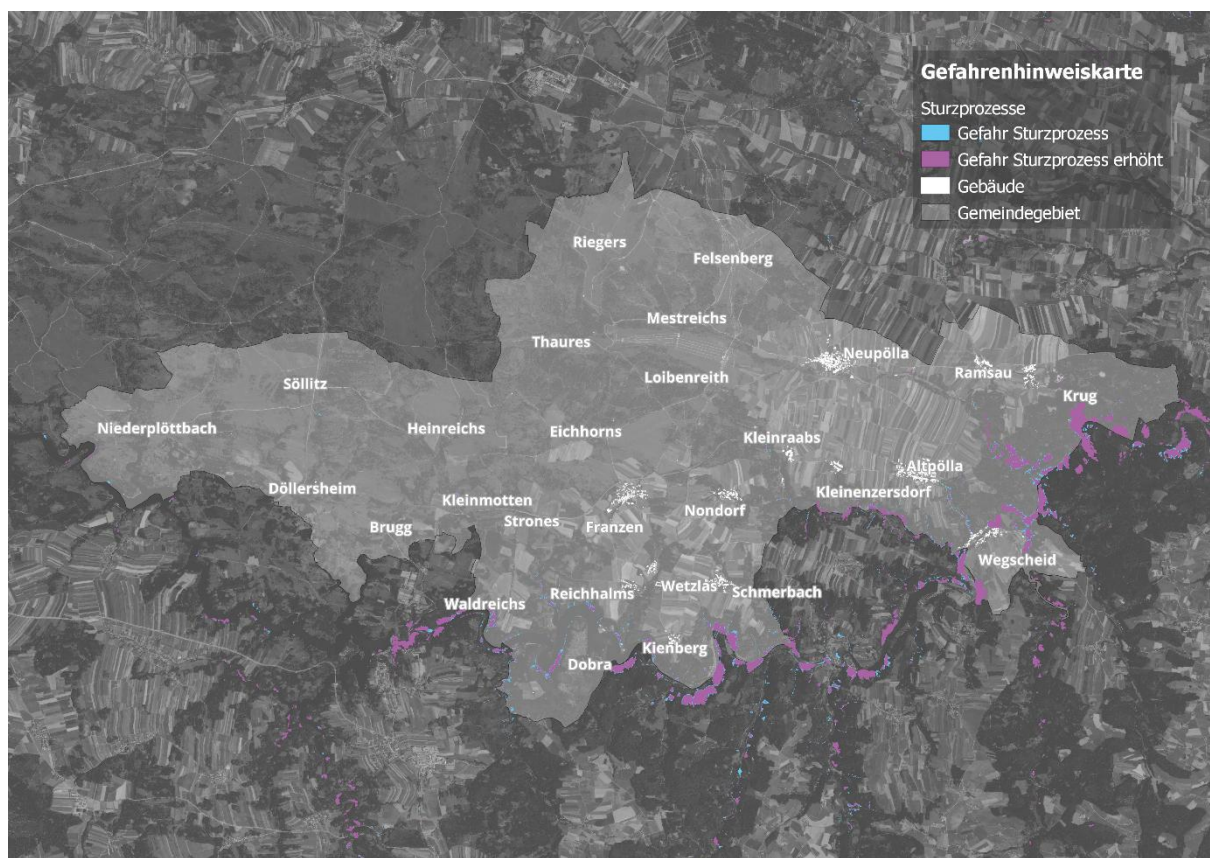




Abbildung 13: Ausschnitt aus der Gefahrenhinweiskarte – Sturzprozesse (Blau = Vorbegutachtung, gegebenenfalls genaue Erkundung | Violett = Genaue Erkundung unverzichtbar), eigene Darstellung nach (Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Allgemeiner Baudienst, kein Datum)

3.3 Baulandbedarf

Bestandsanalyse und beobachtete Entwicklung im Baubestand:

Als Datengrundlage für die Übersicht der Bauperioden des bebauten Baulandes wurden die im aktuellen GWR hinterlegten Bauperioden der Gebäude verwendet. Die Übersicht zeigt die Bauperioden die im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) bezogen auf die Grundstücke (bzw. Grundstücksteil-flächen), die sich im gewidmeten Bauland befinden. Die Bauperioden sind zu folgenden 5 Klassen zusammengefasst:

- Vor 1951
- Von 1951 bis 1980
- Von 1981 bis 2000
- Von 2001 bis 2014
- Ab 2015

Kartographisch zeigt sich, dass das Hauptaugenmerk der Bebauung in den letzten 10 Jahren im Gemeindehauptort gelegen ist. Vereinzelte Baulücken wurden auch in den Ortschaften der Katastralgemeinden gefüllt.

Bauperioden des Baulandes nach Ortschaften lt. GWR

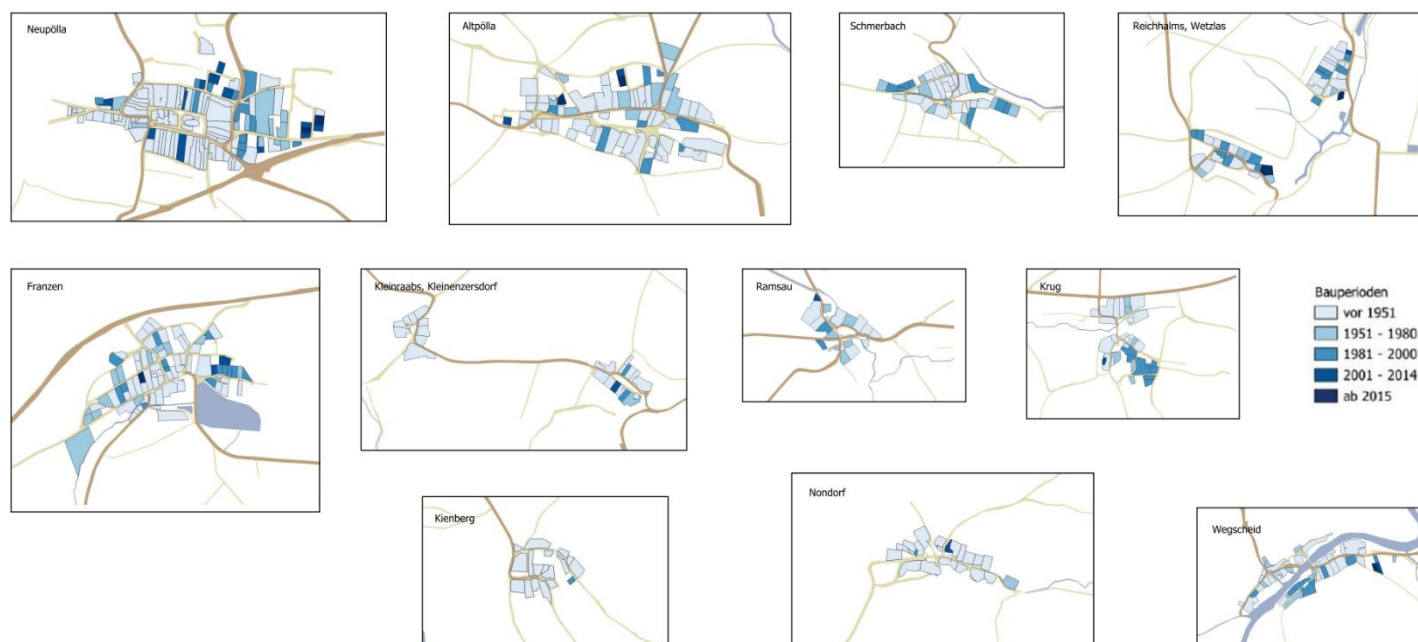


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept-Beschluss, Bauperioden des Baulandes, eigene Bearbeitung

Von besonderem Interesse sind die Bauperioden ab dem Jahr 2015. Es zeigt sich deutlich, dass in den vergangenen zehn Jahren ein Rückgang an neu errichteten Gebäuden zu ver-



zeichnen ist. Es wurden dort neue Objekte errichtet, wo die Gemeinde durch konkrete Widmungen mit entsprechenden Vereinbarungen Wohnbauland gewidmet hat. Am wesentlichsten scheint die Bauperiode zwischen 1950 und 1980 für das Gemeindegebiet gewesen zu sein. Hier gab es in allen Ortschaften einen deutlichen Aufschwung in der Neubautätigkeit. Hier ist natürlich ein unmittelbarer Zusammenhang mit der Errichtung des Truppenübungsplatzes Altlengsfeld und den damit einhergehenden Absiedlung ganzer Ortschaften herzustellen. Die Achtziger Jahre selbst sind geprägt von der Errichtung von Wochenend- und Ferienhäusern auf unterschiedlich großen Grundstücken. Oftmals handelt es sich dabei heute um Gebäude, in denen maximal Nebenwohnsitze verzeichnet sind und das Jahr über weitgehend ungenutzt sind.

Die kartografische Darstellung verdeutlicht, dass sich die Bautätigkeit in den letzten zehn Jahren schwerpunktmäßig im Bereich des Gemeindehauptortes untergeordnet in Ortsteilen Altpölla und Franzen konzentriert hat. Letzteres ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Gemeinde in den vergangenen Jahren aktiv Maßnahmen zur Baulandmobilisierung gesetzt hat. So wurden gezielt größere Flächen angekauft, die schrittweise in Bauland umgewidmet und anschließend bedarfsgerecht der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Nachverdichtungspotentiale und Leerstandsnutzung

Es wurde versucht einen realistischen Wert für das Thema der Nachnutzung von Leerstand und Baulandreserven in der Prozessarbeit anzunehmen. Es gibt dazu in der Fachliteratur und in den Publikationen der für Raumplanung zuständigen öffentlichen Institutionen (ÖROK, Statistik Austria, NÖ Landesstatistik, ...) keine validen Daten und/oder Erhebungen bzw. Methodiken zur Datenbeschaffung, die für die Gemeinde als Grundlage herangezogen werden könnten. Eine einheitlich veröffentlichte „Mobilisierungsquote“ für Leerstandsgebäude und Baulandreserven in niederösterreichischen Kleinstgemeinden gibt es aktuell nicht. Vereinzelte Studien lassen den Schluss zu, dass die Zahlen je nach Region/Gemeinde sehr unterschiedlich erhoben und interpretiert werden.

In der weiteren Auseinandersetzung mit der Thematik hat sich die Gemeinde an einer Studie orientiert, die für das südliche Weinviertel für Kleinstgemeinden ausgearbeitet wurde.

Beispiel Kleinstgemeinden – Südliches Weinviertel: In 13 vorwiegend kleinen Gemeinden lagen ~17 % des Wohnbaulands unbebaut (≈ 231 ha). Die Reserven konnten seit 2009 um 9 % reduziert werden – das ist faktisch eine regionale Mobilisierungsleistung (über den gesamten Zeitraum). Zusätzlich wurden Leerstände gezählt, z. B. Bad Pirawarth 125 leerstehende Wohnhäuser bei 811 Hauptwohnsitz-Haushalten, Prottes ~25/635 (~3,9 %). (Quelle: Klimafit NÖ)

Die Studie zur „Leerstandsreduktion durch soziale Integration von Zuzügler:innen im ländlichen Raum“ für das Waldviertler Kernland (Verein Waldviertler Kernland, 1.3.2018 bis 30.4.2021) trifft zwar Aussagen über den Verkauf von Leerständen und Baulandreserven, nichts aber über deren weitere Wohnnutzung bzw. Bebauung. Weiters handelt es sich beim Erhebungs- und Bearbeitungszeitraum nicht um einen repräsentativen Zeitabschnitt, aus dem für das Entwicklungskonzept schlüssige Werte herangezogen werden können.

Interessant dabei erwies sich aber ein Ergebnis der Befragung von den entsprechenden Eigentümer:innen, warum eben das Gebäude leer steht oder die Baulandfläche nicht veräußert wird. Es sind dafür zwei wesentliche Aspekte verantwortlich, die von der Gemeinde im Rahmen der Hoheitsverwaltung nicht beeinflussbar sind:



- Leerstand: oft auf Grundlage eines Erbes, von dem man sich emotional nur schwer trennt
- Leerstand: Veräußerung oder Wiederverwendung erstreckt sich über einen Zeitraum zwischen ½ und 36 Jahre

Aus diesen Erkenntnissen heraus nimmt die Gemeinde eine Quote von 10% für die Mobilisierung von Leerstand und Nachnutzung an. Untermauert wird diese Annahme noch dadurch, dass von Gemeinde keine Einflussnahme auf Nachnutzung möglich ist und die Gemeinde auch nur bedingt finanzielle Ressourcen für Eigeninitiativen hat.

Ähnlich verhält es sich bei der Einschätzung der Nachverdichtung von bestehenden Objekten.

Die Realisierung von Nachverdichtungspotenzialen in dezentralen niederösterreichischen Landgemeinden und Kleinstortschaften stellt ein komplexes Thema dar, das sowohl Chancen als auch erhebliche Herausforderungen mit sich bringt. Eine differenzierte Betrachtung ist daher unerlässlich.

Seit Jahren wird diese Aufgabenstellung von landesnahen Institutionen wie der Dorf- und Stadterneuerung bzw. NÖ Regional bearbeitet. Diese Einrichtungen unterstützen Gemeinden bei der Konkretisierung entsprechender Maßnahmen, treten gegenüber Grundeigentümer:innen als Initiatoren auf und übernehmen die erforderliche Öffentlichkeitsarbeit.

Allerdings liegen keine belastbaren Zahlen oder Daten zu Veränderungen, Nutzungspotenzialen oder Erfolgen vor. Recherchen in vergleichbaren Kleinstgemeinden in Österreich zeigen, dass dieses Tätigkeitsfeld vielfach von regionalen Akteuren – etwa LEADER-Regionen, Agenda-21-Initiativen oder Regionalvereinen – wahrgenommen wird.

Die Erfahrungen verdeutlichen, dass im Rahmen solcher Konzepte zumindest temporäre Nutzungen ermöglicht wurden. Diese „Zwischennutzungen“ standen überwiegend im Zusammenhang mit Kunst- und Kulturprojekten, technisch-wirtschaftlichen Start-ups oder gesellschaftlich relevanten Begegnungsräumen. Nur in wenigen Einzelfällen konnte daraus eine dauerhafte Nachnutzung entwickelt werden.

Charakterlich lassen sich die Herausforderungen für dezentrale Landgemeinden in Niederösterreich, wie Pölla häufig folgendermaßen beschreiben:

- historisch gewachsene, teils disperse Siedlungsstrukturen bedingt durch die naturräumliche Situation
- eine hohe Zahl an Einfamilienhäusern
- strukturellen Leerstand (besonders in Ortskernen)
- sinkende Bevölkerungszahlen oder nur geringe Zuwächse
- begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen in der Gemeindeverwaltung

Grundsätzlich bestehen in allen Ortschaften der Gemeinde Pölla Potenziale für eine maßvolle Innenentwicklung. Diese ergeben sich vor allem aus vorhandenen Leerständen, Baulücken, untergenutzten Grundstücken-insbesondere bei Gebäuden aus den 70er und 80er Jahren, die ausschließlich als Wochenendhäuser errichtet sind sowie der Möglichkeit zur Umnutzung und



Aufwertung bestehender Bausubstanz (z. B. Stadel, Wirtschaftsgebäude; Hintausbereich) innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen.

Allerdings zeigt die planerische Praxis, dass die tatsächliche dauerhafte Mobilisierung dieser Flächenpotenziale oftmals nur eingeschränkt gelingt. Gründe hierfür liegen insbesondere in der stark fragmentierten Eigentümerstruktur, der häufig fehlenden Investitionsbereitschaft privater Eigentümer*innen, der geringen wirtschaftlichen Attraktivität von Verdichtungsmaßnahmen im ländlichen Raum sowie in emotionalen Bindungen an bestehende Wohn- und Nutzungssituationen. Hier greifen erfahrungsgemäß die relativ hoch dotierten EU-Förderprogramme (Leader, EFRE, ...) wenig bis kaum. Auch die geringe bis stagnierende demografische Entwicklung in vielen dieser Gemeinden limitiert die Marktnachfrage und damit die Realisierbarkeit größerer Nachverdichtungsprojekte.

Die Erfahrung zeigt auch, dass Verdichtungen auf Privatgrundstücken zum Zwecke der Vergrößerung des Eigengebrauchs der Familie erfolgen. Aufgrund geänderter wirtschaftlicher Situationen besonders beim Immobiliensektor werden Verdichtungen durch die Errichtung einer zweiten selbstständigen Wohneinheit für die jüngere Familiengeneration zukünftig zu erwarten sein. Eine derartige Maßnahme erfordert gerade im ländlichen Raum aber auch entsprechend großer Baugrundstücke, um den Bedarf einer weiteren Wohneinheit abdecken zu können. Derart private Bestrebungen werden von der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich der Ortsplanung unterstützt. Die Gemeinde kann aber die Nutzung von Verdichtungsmöglichkeiten nicht erzwingen.

Folgende Überlegungen zu Nachverdichtungspotentiale wurden angestellt:

- Wie viel zusätzlicher Wohnraum wäre durch Bebauung von Baulücken möglich?
- Wie viel von diesem Verdichtungspotential wäre tatsächlich als verfügbar zu bewerten?
- Welche Möglichkeiten bieten rechtliche Rahmenbedingungen in Niederösterreich der Gemeinde?

Nachverdichtung im Siedlungsgebiet beschreibt Maßnahmen zur effizienteren Nutzung bereits bestehender Siedlungsflächen, ohne neue Flächen zu verbrauchen. Ziel ist es, dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken, die Infrastruktur besser auszunutzen und kompakte, lebenswerte Orte zu schaffen.

Es gibt mehrere Arten, Nachverdichtung zu erreichen:

- Aufstockung bestehender Gebäude
- Umnutzung von nicht genutzten Gebäuden (bspw. landwirtschaftliche Gebäude)
- Ersatzbauten mit höherer Dichte
- Neubauten in Baulücken

Die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind im Wechselspiel mit Klimawandelanpassung und Erhaltung der Durchlüftung und Vorbeugung von Hitzeinseln zu sehen – bei einer starken Nachverdichtung können diese Effekte vermindert werden.

Die Gemeinde hat dazu im Rahmen der Grundlagenerhebung zum Örtlichen Entwicklungskonzept die konkreten Potenzialbereichen (Hintaus, Leerstände, ungenutzte Baubereiche) kartiert. In einem nächsten Schritt ist angedacht ein kommunales



Innenentwicklungs-Monitoring (Leerstände, Brachflächen) zu initiieren. Diese Aktivitäten werden in Zusammenarbeit mit der Kleinregion und den Partnern aus der Dorf- und Stadterneuerung sowie der Leader-Region geplant und durchgeführt. Die Gemeinde ist bereits jetzt Mitglied des Vereins Interkom, der sich im Speziellen mit Nachnutzung, Wohnen und Betriebsentwicklung interkommunal auseinandersetzt.

Ein wesentliches Fazit aus der bisherigen Beobachtung der unbebauten Baulandflächen ist aber die Einhaltung des kleinräumigen Widmungsmechanismus, bei Neuwidmungen entsprechende befristete Widmungen, Entwicklungsverträge usw. als Sicherstellung der widmungskonformen Nutzung anzuwenden.

De facto zeigt sich, dass Nachverdichtung nur dann realistisch und erfolgreich umgesetzt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Förder- und Beratungsangebote für Eigentümer*innen zur baulichen Nachnutzung und Sanierung
- die Entwicklung modellhafter Umsetzungsprojekte in Ortskernen (z. B. kombinierte Wohn- und Gemeindefunktionen)
- regionale Kooperationen zur Bündelung von Ressourcen und Know-how, etwa über Kleinregionen oder LEADER-Initiativen
- die aktive Rolle der Gemeinde im Sinne einer vorsorgenden Bodenpolitik (z. B. durch den gezielten Erwerb strategisch gelegener Liegenschaften)
- die Einbindung von Nachverdichtungszielen in das örtliche Entwicklungskonzept sowie eine klare raumplanerische Priorisierung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In der Gemeinde ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Zusammenfassend gibt es Verdichtungsmöglichkeiten auf rein privater Ebene und das nur in untergeordnetem Ausmaß, welche aus öffentlichem Interesse zwar interessant, jedoch nicht als planungsrelevant bezeichnet werden können.

Die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind im Wechselspiel mit Klimawandelanpassung und Erhaltung der Durchlüftung und Vorbeugung von Hitzeinseln zu sehen – bei einer starken Nachverdichtung können diese Effekte vermindert werden.

Zahlen zum Leerstand:

Das gesamte Gemeindegebiet zählt 541 Wohngebäude, wobei sich 18 davon aktuell in einem offenen Bauvorhaben befinden.

20% der Wohngebäude der Gemeinde (112 Wohngebäude), welche sich nicht in einem offenen Bauvorhaben befinden, hatten zum Zeitpunkt der Erhebung keinen Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet und gelten somit als Leerstand. (vgl. GWR-Daten 08/2026)

Im Jahr 2016 hatten 22% (106 Wohngebäude), welche sich nicht in einem offenen Bauvorhaben befinden, zum Zeitpunkt der Erhebung keinen Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet und gelten somit als Leerstand



Im Zuge der Erstellung des Entwicklungskonzeptes wurde der mittels Abfrage des GWR ermittelte Leerstand seitens der Gemeindeverwaltung geprüft und korrigiert, wobei 79 leerstehende Wohnobjekte (Stand 06.12.2023) bestätigt wurden.

Es ist davon auszugehen, dass eine Diskrepanz zwischen aus dem GWR ermittelten Leerstandszahlen und von Gemeindeverwaltung überprüften Leerstandszahlen besteht.

Bei einem Vergleich der Leerstandszahlen zwischen 2016 und 2026 stellt sich heraus, dass 6 Wohngebäude zum Leerstand hinzugekommen sind. Es konnte demnach, trotz Bemühungen der Gemeinde, der Leerstand nicht reduziert werden. Prozentuell gesehen, verringerte sich der Leerstand um 2 Prozentpunkte.

Die räumliche Darstellung des Leerstandes erfolgt nach Rücksprache mit der Abteilung RU1 nicht, da hier noch Bedenken aufgrund Datenschutzes abgeklärt werden müssen.

Zahlen zur Nachverdichtung:

Seit 2016 wurden laut Auskunft des Gemeindeamtes 6-mal ein Zu- bzw. Ausbau eines Gebäudes genehmigt, um eine zusätzliche Wohneinheit zu schaffen. Nachverdichtung ist in der Gemeinde Pölla in den letzten Jahren durchaus relevant, kann aber von Seiten der Gemeinde nicht gesteuert oder eingeschätzt werden.

Beobachtete Entwicklung im Baubestand:



Abbildung 15: Beobachtete Entwicklung und Baulandreserven Neupölla



Im Osten von Neupölla bestehen Baulandreserven und wurden seit 2016 einige bebaut. Der Großteil der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre ist auf die Bemühungen der Gemeinde zurückzuführen.



Abbildung 16: Beobachtete Entwicklung und Baulandreserven Ramsau

Eine vertraglich gesicherte Baulandparzelle in Ramsau wurde bebaut, ansonsten sind 2 Altreserven vorhanden.



Abbildung 17: Beobachtete Entwicklung und Baulandreserven, Krug

In Krug konnte keine Entwicklung beobachtet werden und es sind nur Altreserven vorhanden.



Abbildung 18: Beobachtete Entwicklung und Baulandreserven, Altpölla

In Altpölla gab es kaum Bautätigkeit – eine erstmalige Bebauung einer Altreserve, eine erstmalige Bebauung durch Bemühung der Gemeinde und einen Abriss und Neubau. Vereinzelt Parzellen, welche im Gemeindeeigentum liegen, sind verfügbar.



Abbildung 19: Beobachtete Entwicklung und Baulandreserven, Wegscheid



In Wegscheid bestehen nur Reserven aus der Zeit vor der Baulandmobilisierung. Eine Altreserve wurde im Jahr 2016 erstmalig bebaut.



Abbildung 20: Beobachtete Entwicklung und Baulandreserven, Schmerbach am Kamp

In Schmerbach am Kamp gab es seit 2016 keine Bautätigkeit – es sind nur Reserven aus der Zeit vor der Baulandmobilisierung vorhanden.



Abbildung 21: Beobachtete Entwicklung und Baulandreserven, Kienberg

In Kienberg gab es seit 2016 keine Bautätigkeit – es sind nur Reserven aus der Zeit vor der Baulandmobilisierung vorhanden.

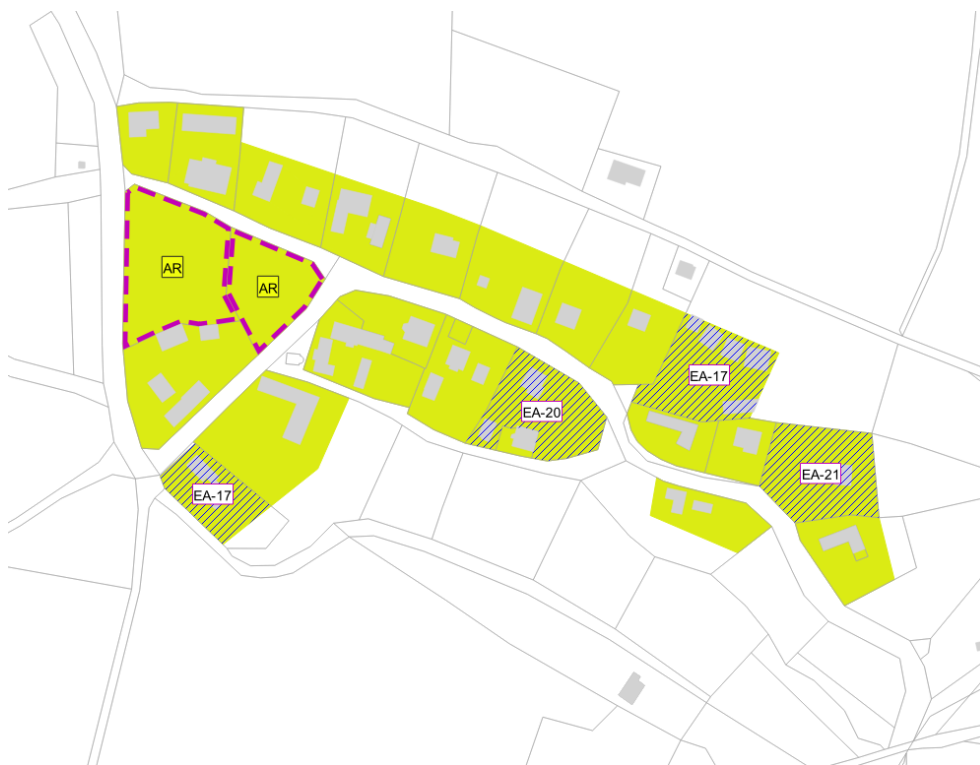


Abbildung 22: Beobachtete Entwicklung und Baulandreserven, Reichhals

In Reichhals wurden 4 Altreserven erstmalig bebaut und zwei Altreserven sind noch vorhanden.



Abbildung 23: Beobachtete Entwicklung und Baulandreserven, Wetzlas

In Wetzlas gab es seit 2016 einen Umbau, eine Bebauung einer Altreserve und einer durch die Gemeinde gewidmeten Fläche – es sind nur Reserven aus der Zeit vor der Baulandmobilisierung vorhanden.



Abbildung 24: Beobachtete Entwicklung und Baulandreserven, Franzen

In Franzen konnte vereinzelte Bautätigkeit beobachtet werden. Im Osten sind viele Grundstücke, welche im Eigentum der Gemeinde stehen, vorhanden, ansonsten Altreserven.

An den Tagen 30. und 31.08.2024 fanden Vor-Ort-Gespräche und Kontaktaufnahmen bezüglich der Nutzung und Entwicklung von Baulandreserven mit Eigentümern statt. Des Weiteren gab es telefonische Gespräche zwischen Gemeinde und Eigentümer. Die Ergebnisse dieser Besprechung sind im Entwicklungskonzept, welches 2026 rechtskräftig wurde beschrieben.

Abschätzbare Entwicklung im Baubestand

Bei dem identifizierten Nachverdichtungspotential ist, von einer langfristigen Verfügbarkeit auszugehen, welche in ihrem Ausmaß nicht abgeschätzt werden kann.

Der Leerstand ist, trotz der Bemühungen der Gemeinde, annähernd gleichgeblieben, es konnte in den vergangenen 10 Jahren keine signifikante Reduzierung beobachtet werden. Es wird nicht davon ausgegangen, dass Leerstand in einem wesentlichen Ausmaß mobilisiert wird.

Die beobachtete Entwicklung der Baulandreserven hat gezeigt, dass in den letzten 15 Jahren viele Reserven bebaut worden sind. Davon vor allem durch Baulandverträge gesicherte Grundstücke, vereinzelt aber auch Altreserven.

Kurzfristig verfügbare Reserven sind in der Gemeinde verfügbar. Eine vereinzelte Bebauung von Altreserven kann angenommen werden, insgesamt ist jedoch von einer wesentlich kleineren Reduzierung der Baulandreserven auszugehen.



	V1 – Haushaltsprognose	V2 – Baulandentwicklung	Zielsetzung
Grundlagen	+0,14 HH/Jahr Ø 2,2 EW/HH Ø +0,3 EW/Jahr 750 m²/HH	12.000 m² Wohnbauland In 10 Jahren	+2 EW/Jahr 2 EW / 2,2 EW pro HH = + 1 HH/Jahr 750 m²/HH
Bedarf/Jahr	105 m² = 0,0105 ha /Jahr	1.200 m² = 0,12 ha /Jahr	750 m² = 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 3: Aktualisierung der Berechnung des Wohnraumbedarfs, eigene Darstellung

Abbildung 25: Ausschnitt aus Umweltbericht Entwicklungskonzept 2026, Berechnung Baulandbedarf

Zukünftig ist auf die ab 2026 mobilisierten Baulandreserven zu achten, ob sich diese der Abschätzung folgend entwickeln, oder weniger als angenommen mobilisiert werden kann.

Es wird weiterhin von einem Baulandbedarf bis 2040 von ca. 0,3ha ausgegangen. Je nach tatsächlicher Entwicklung der Mobilisierung und Nachfrage kann sich dieser Baulandbedarf entsprechend verändern.

Auch die Zahl der 20- bis 30-Jährigen ist ein Indikator für den potenziellen künftigen Wohn- und Baulandbedarf, da diese Altersgruppe typischerweise verstärkt neue Haushalte bildet. In dieser Altersgruppe finden oft Wohnungswechsel, Partnerschaftsbildung, Familiengründung oder der Auszug aus dem Elternhaus statt. In Pölla wohnen derzeit 55 Personen in der Altersgruppe der 20 bis 30-Jährigen.

Viele Kräfte müssen dahingehend gebündelt werden, den Bevölkerungsstand mindestens zu halten, wodurch sich durch die geänderten Wohnverhältnisse und Lebensstile automatisch ein höherer Wohnbedarf ergibt. Es soll ein klarer Schritt gegen die Abwanderung der vergangenen Jahre getan werden.



4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG

4.1 Änderungspunkt 1: KG Neupölla – Widmung einer Verkehrsfläche-öffentlich

Räumlicher Bezug

- KG Neupölla – Bereich bei Gst 1261

Widmungsänderung

- Widmung von Bauland-Kerngebiet in Verkehrsfläche-öffentlich im Ausmaß von ca. 160m²

Motivation und Interessensabwägung

Im Ortszentrum von Neupölla besteht das Gemeindeamt und der Kindergarten neben der Pfarrkirche und einem Park. Der Vorplatz der Pfarrkirche und die Straße weiter östlich sind durch einen asphaltierten Fußweg neben der Kirche und durch den Park verbunden. Dieser Weg befindet sich im Öffentlichen Gut der Gemeinde und soll als Verkehrsfläche-öffentlich gewidmet werden.

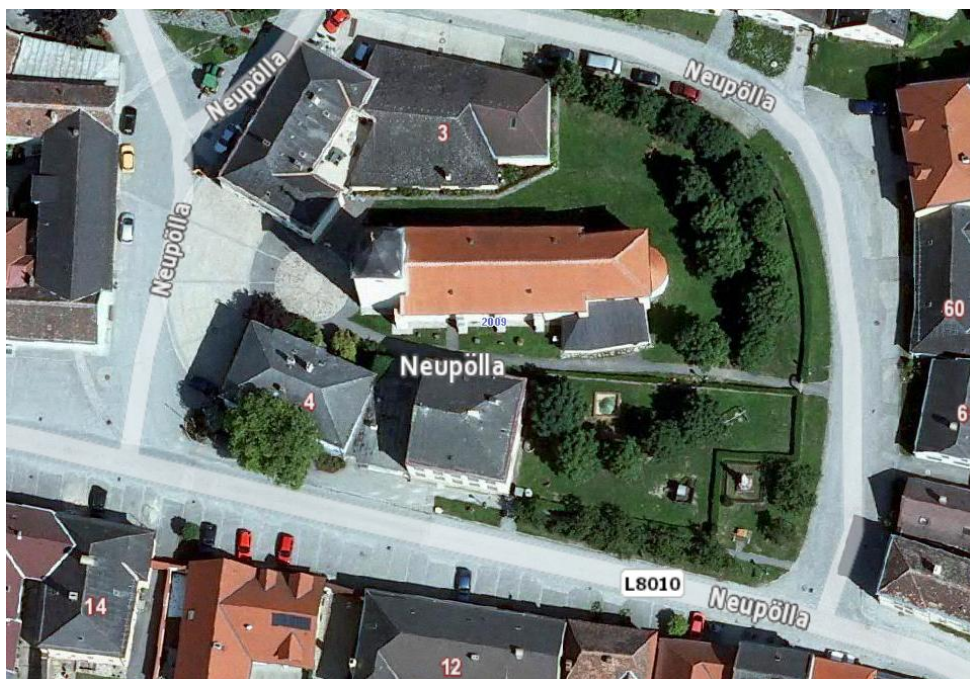


Abbildung 26: Ausschnitt aus Orthophoto 2009, NÖ Atlas



Abbildung 27: Ausschnitt aus Orthophoto 2024, NÖ Atlas

Durch die Widmungsmaßnahme werden keine Verkehrsauswirkungen erwartet und eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen besteht.

§ 25 Abs. 4 Zi 2c. NÖ ROG – Entfall Strategische Umweltprüfung

Wenn durch die Widmung lediglich die Anpassung an tatsächlich bestehende, rechtmäßige und zulässige Nutzungen vorgenommen wird, kann eine strategische Umweltprüfung jedenfalls entfallen.

Die Voraussetzungen nach § 25 Abs. 4 Zi 2c. NÖ ROG werden erfüllt, wonach eine Strategische Umweltprüfung entfallen kann.



Abbildung 28: Gegenständlicher Änderungsbereich von Westen; Ausschnitt aus Google Maps, 04/2025



Abbildung 29: Gegenständlicher Änderungsbereich von Osten; Ausschnitt aus Google Maps, 04/2025

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG 2014 § 25 Abs 1a



- Z 1 ... wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient: ÖROP-ÖEK Verordnungstext §2 Zi. 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.“
- Z 6 ... wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient

Die bestehende Fußwegverbindung stellt aufgrund ihrer Lage zwischen Gemeindeamt und Kirche eine wichtige innerörtliche Verbindung zwischen zentralen öffentlichen Einrichtungen dar. Der Weg ist in der Natur bereits vorhanden und öffentlich nutzbar, im Flächenwidmungsplan jedoch derzeit als Bauland-Kerngebiet ausgewiesen. Zur langfristigen Sicherung dieser öffentlichen Wegverbindung und zur Herstellung einer der tatsächlichen Nutzung entsprechenden Widmung soll der Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt werden. Damit wird ein bestehendes Entwicklungsdefizit im Flächenwidmungsplan beseitigt.

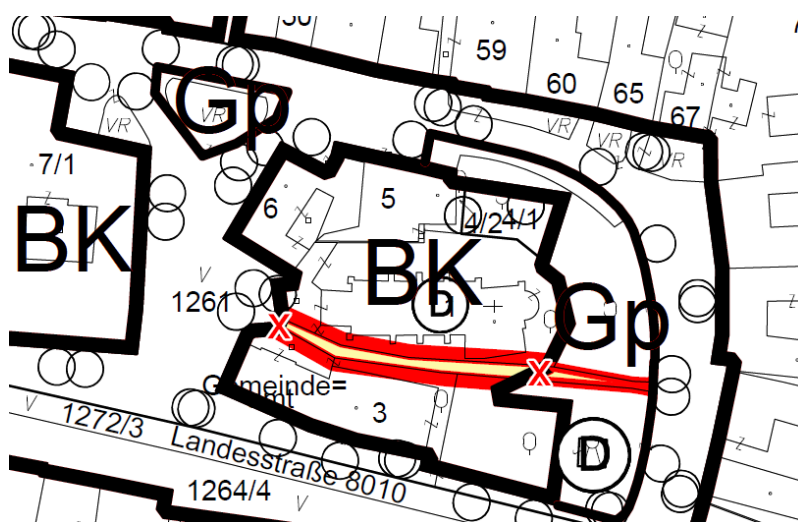


Abbildung 30: Ausschnitt aus Darstellung der Änderungen Entwurf

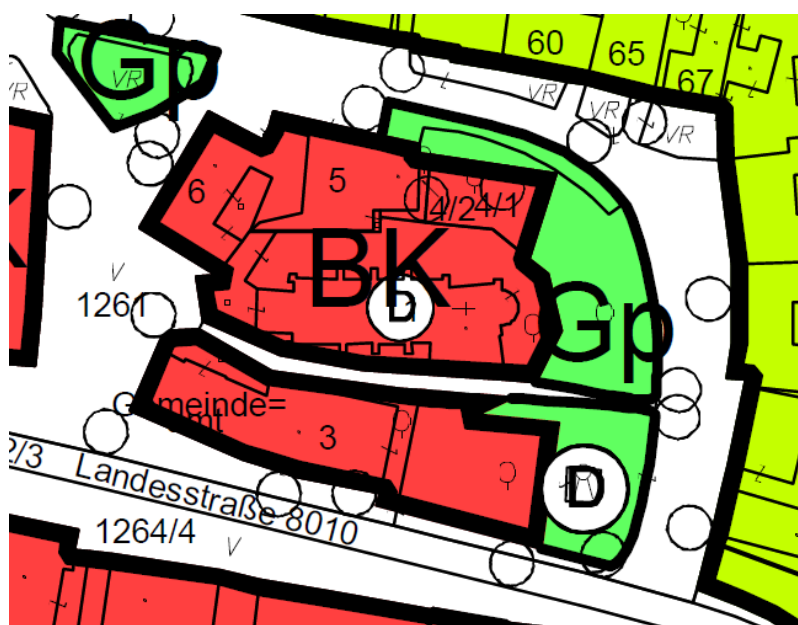


Abbildung 31: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan Entwurf



Natur- und Artenschutz

Es handelt sich um eine weitestgehend asphaltierte Fläche und einen seit Jahren bestehenden Fußweg. Auch im Vergleich zum möglichen IST-Zustand einer erfolgten Bebauung der Fläche werden keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz erwartet.

Erhebliche Auswirkungen durch die Umwidmung auf Natur- und Artenschutz werden nicht vermutet.

Zusammenfassung

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu keiner Erhöhung des Ausmaßes der Baulandwidmung.

Die Widmung lässt keine erheblichen Auswirkungen auf den Artenschutz erwarten.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Kriterien laut §25a

- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind,
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist,
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt,

und das Vorliegen all dieser Voraussetzungen von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt wird.



5 FLÄCHENBILANZ

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Änderungen ergeben sich geringfügige Änderungen der Flächenbilanz.

	gesamt	bebaut	unbebaut				Reserve
	in ha	in ha	in ha	Aufschl.	Frist	Vertrag	in %
Bauland-Wohngebiet	9,97	7,18	2,79	0,00	0,00	0,00	28,0
Bauland-Kerngebiet	3,01	3,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Agrargebiet	80,74	72,98	7,76	0,37	0,00	0,08	9,6
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1	93,72	83,17	10,55	0,37	0,00	0,08	11,3
Bauland-Betriebsgebiet	3,75	1,77	1,98	1,83	0,00	0,00	52,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	1,89	1,10	0,79	0,00	0,00	0,00	41,6
Bauland-verkehrsb. Betriebsgeb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsb. Industrieg.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Einkaufszentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Fachmarktzentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2	5,64	2,87	2,76	1,83	0,00	0,00	49,0
Summe	99,36	86,04	13,32	2,19	0,00	0,08	13,4



6 FOLGEKOSTEN DURCH DIE GEPLANTEN WIDMUNGSMAßNAHMEN

Durch die geplante Widmungsmaßnahme entstehen der Gemeinde keine Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen.

Pölla, 26.08.2026

Für den Gemeinderat
der **Marktgemeinde Pölla**
Bgm. Günther Kröpfl
A-3593 Pölla
Neupölla 4
(für den Ersteller)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
DI Margit Aufhauser-Pinz
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0) 699 192 284 13
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
Fn 4169100d, LG St. Pölten
(für die fachliche Ausarbeitung)



7 ANLAGE

- Formular zur Bestätigung der Voraussetzungen gem. § 25a Abs. 1 NÖ ROG 2014
- Flächenwidmungsplan Blatt 4
- Plan: Darstellung der Änderungen Ausschnitt

STAND Dezember 2025

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a Abs.1 – Verkehrsfläche und Widmungsarten des Grünlands (ausgenommen Geb, Gkg, Gc, Gho)

Änderungspunkt 1: Widmung von Verkehrsfläche-öffentlich

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	☐ erfüllt ☒ apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	☒ erfüllt
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	☐ erfüllt ☒ aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	☐ erfüllt ☒ aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	☐ erfüllt ☒ aktualisiert
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	☒ erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	☒ erfüllt
Artenschutz	☒ keine Hinweise ☐ Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	☒ erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin:

Siegel und Unterschrift