



Marktgemeinde MARTINSBERG

A-3664 Martinsberg, Markt 6

Tel: 02874/6278-0, Fax: 02874/6278-14

Email: gemeinde@martinsberg.at

Homepage: www.martinsberg.at

GZ 23 022-EKE

Örtliches Raumordnungsprogramm 1996

ERLASSUNG

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Erläuterungsbericht – Entwurf

Text- und Plandokumente
Erläuterungsbericht

Martinsberg, April 2025

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde MARTINSBERG
Markt 6
A-3664 Martinsberg, Bez. Zwettl
T +43 2874 / 6278 - 0
F +43 2874 / 6278 - 14
E gemeinde@martinsberg.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
B.Sc. Hannes Wallner
Dipl. ing. Lisa Lindhuber
B.Sc. Georg Aufhauser
Selina Kohl
B.Sc. Philipp Gasser
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,
T. +043 699 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	17
3.1	Konkrete gesetzliche Rahmenbedingungen	17
3.2	Leitbild, Leitziele und Planungsziele	20
4	Örtliches Entwicklungskonzept	23
4.1	Siedlungskonzept	25
4.1.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzung	26
4.1.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele	29
4.1.2.1	Erhaltung und damit verbunden die Nachnutzung des Baubestandes im Anschluss an die jeweiligen Ortsräume	29
4.1.2.2	Erhaltung und Absicherung der Ortschaften im Grünland	31
4.1.2.3	Erhaltung der Streulagenstandorte	32
4.1.2.4	Grünachse im Bereich der Siedlungsräume	33
4.1.2.5	Grünachse ehemalige Bahnstrecke	35
4.1.2.6	Festlegungen für den Hauptort Martinsberg	35
4.1.2.7	Festlegungen für Kleinpertholz	42
4.1.2.8	Festlegungen für Oed	44
4.1.2.9	Festlegungen für Poggschlag und Edlesberg	47
4.1.3	Zusammenfassung	48
4.2	Betriebsstättenkonzept	49
4.2.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen	50
4.2.1.1	Festlegungen für Martinsberg	52
4.2.1.2	Festlegungen für Poggschlag	57
4.2.1.3	Zusammenfassung:	58
4.3	Landschaftskonzept	60
4.3.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzung	61
4.3.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele	63
4.4	Energie- und Klimakonzept	73
4.4.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen	73
4.4.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele	75



4.5	Infrastruktur- und Verkehrskonzept.....	78
4.5.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen	79
4.5.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele	80
5	Zusammenfassung	82
6	Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts	84
7	Kosten der Änderung	85

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Allgemeine Bezeichnungen, welche sich auf natürliche Personen beziehen, gelten für alle Geschlechter gleichermaßen. Bei der Anwendung auf bestimmte Personen wird die jeweils zutreffende geschlechtsspezifische Form verwendet.



1 Übersicht

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem **Jahr 1996** und wurde bisher **15 Mal** geändert.

Mit dieser vorliegenden Änderung wird die Ausarbeitung und Erlassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt.

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 Gemeindebürger*innen 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 Alternativenprüfung: 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: 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 **Martinsberg** stammt aus dem Jahr **1996**.

Defacto gab es bisher KEIN Örtliches Entwicklungskonzept, dieses wurde in den Jahren **2023-2025** ausgearbeitet. 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 **12. September (RU1-R-380/027-2024)** 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 **03. September 2024, RU7-O-380/027-2024**)[sic!] – Hinweise zu einigen Bezeichnungen und Darstellungen, sowie zu einigen Abgrenzungen
- Sachverständiger für Naturschutz (Gutachten vom **27. September 2024, BD1-N-8380/012-2024**)



2 Verordnung

Marktgemeinde Martinsberg

G geplante V E R O R D N U N G

Örtliche Raumordnungsprogramm 1996 - Örtliches Entwicklungskonzept 2025

§ 1 Einleitung

- (1) Gemäß den § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 LGBl 8000 wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Martinsberg im gesamten Gemeindegebiet abgeändert und das Örtliche Entwicklungskonzept neu erlassen.
- (2) Die Ziele der örtlichen Raumplanung werden durch das Entwicklungskonzept festgelegt. Es stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Martinsberg dar.
- (3) Das Entwicklungskonzept stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Martinsberg 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 KommunalDialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 23022 EKE, verfassten Plan auf einem Planblatt dargestellt ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 2 Leitziele der Örtlichen Raumordnung

- (1) Auf Grundlage der nachhaltigen Entwicklung und unter Berücksichtigung der wohnstrukturellen und wirtschaftlichen Prägung der Gemeinde wird dieses Örtliche Entwicklungskonzept mit dem Leitsatz „Gemeinsam nachhaltig leben und unsere Zukunft gestalten – Martinsberg: Unser Weg in eine lebenswerte Zukunft“ erlassen.
- (2) Oberstes Ziel dieses Raumordnungsprogrammes ist die Erhaltung und Gestaltung des gesamten Gemeindegebietes als geeigneter Lebensraum für die ansässige Bevölkerung bei Erhaltung der Landschaft und ihres Erholungswertes, sowie die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung.
- (3) 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.
- (4) Förderung der Lebensqualität für die junge Bevölkerung und Jungfamilien: Die Gemeinde wird Bedingungen schaffen, die besonders auf die Bedürfnisse der jungen Bevölkerung und Jungfamilien ausgerichtet sind. Dazu gehört ein ausreichendes Angebot an leistbarem Wohnraum in attraktiver Lage. Ebenso wird ein starkes Augenmerk auf die lokale Infrastruktur gelegt, einschließlich einer modernen und gut ausgestatteten Mittelschule, die als regionaler Bildungsstandort hervortritt, sowie auf hochwertige Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen. Eine gute Verkehrsanbindung soll zudem die Erreichbarkeit von Arbeits- und Bildungseinrichtungen sicherstellen. Parallel dazu wird die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen als Basis für eine nachhaltige Lebensweise forciert.
- (5) Nachhaltige Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen: Die Raumordnung der Gemeinde wird sich an Nachhaltigkeitsprinzipien orientieren, wobei bestehende Ressourcen effizient genutzt werden. Die Gemeinde strebt eine Balance zwischen der Bereitstellung von Wohnraum und der Schaffung von Gewerbeflächen an, um eine zukunftsorientierte und ressourcenschonende Entwicklung zu gewährleisten.



- (6) **Stärkung der Gemeinde als Wirtschaftsstandort:** Die wirtschaftliche Attraktivität der Gemeinde wird durch die Förderung der lokalen Betriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze gestärkt. Besonders in der Landwirtschaft sollen günstige Bedingungen geschaffen werden, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Darüber hinaus wird die Gemeinde aktiv daran arbeiten, den Anteil der Auspendler zu verringern, indem vor Ort neue Arbeitsmöglichkeiten entstehen. Dies soll Martinsberg langfristig als lebenswerte und zukunftsorientierte Wohngemeinde etablieren.
- (7) Die Gemeinde Martinsberg setzt sich aktiv für eine harmonische Balance zwischen wirtschaftlicher Nutzung und Naturschutz ein, um die Schönheit und den ökologischen Wert der Landschaft für künftige Generationen zu bewahren. Ziel der Gemeinde ist es, die charakteristischen Landschaftselemente sowie die naturnahe Kulturlandschaft in Form von artenreichen Wiesen, Gehölze, ausgedehnten Wälder und traditionsreiche landwirtschaftliche Flächen langfristig zu erhalten und nachhaltig zu entwickeln.
- (8) **Erhalt und Weiterentwicklung der agrarischen Prägung der Gemeinde:** Die agrarische Tradition der Gemeinde wird geschützt und durch innovative Nutzungskonzepte weiterentwickelt. Hierbei wird eine aktive Bodenpolitik betrieben, die sowohl landwirtschaftliche als auch wirtschaftliche Bedürfnisse in Einklang bringt. Landwirtschaftsbetriebe sollen durch geeignete Rahmenbedingungen unterstützt und in ihrer Rolle als wirtschaftliches Rückgrat der Region gestärkt werden.
- (9) Die regionale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden im Waldviertler Kernland 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.

§ 2 Allgemeine Ziele der Örtlichen Raumordnung

- (1) **Bevölkerungswachstum und Zentrumsbildung**
 - I. Bis zum Jahr 2040 soll die Bevölkerung von Martinsberg dauerhaft auf mindestens 1.200 Einwohner anwachsen, wobei ein Rückgang unbedingt vermieden werden muss.
 - II. Das Ortszentrum von Martinsberg wird multifunktionale ausgebaut, während Erweiterungspotenziale für die umliegenden Ortschaften gesichert und aktiv gefördert werden. Für den Gemeindehauptort gilt die wohnbauliche und wirtschaftlich-betriebliche Entwicklung als vorrangig.
 - III. Dezentrale Ortschaften sollen in ihrem Bestand und Funktion langfristig gesichert werden. Erweiterungen orientieren sich am ortseigenen Bedarf der ansässigen Bevölkerung für bedarfsgerechtes Wohnen sowie landwirtschaftliche und damit verwandte wirtschaftliche Tätigkeiten.
- (2) **Wirtschaftliche Entwicklung und Standortqualität**
 - I. Die lokalen und kleinregionalen Klein- und Mittelbetriebe mit Ortsbezug sollen im Betriebsraum Martinsberg und entlang der B36 gezielt gefördert werden, um die Gemeinde als wirtschaftlichen Standort zu stärken.
 - II. Martinsberg wird durch die Verbesserung der Standortqualitäten attraktiver für Betriebsansiedlungen, insbesondere für Unternehmen aus der Region Grafen-schlag-Pöggstall.
 - III. Die langfristige Lebensfähigkeit der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe wird gesichert, um gleichzeitig die Pflege und den Erhalt der Kulturlandschaft zu gewährleisten.
 - IV. Die bestehenden Handels- und Gewerbebetriebe werden gestärkt, um Arbeitsplätze vor Ort zu sichern.
 - V. Anreize für die Ansiedlung neuer Handels- und Gewerbebetriebe werden geschaffen, um die lokale Wirtschaft weiter auszubauen.
 - VI. Die Qualität der Fremdenverkehrseinrichtungen wird gezielt verbessert, um Martinsberg als Tourismusdestination attraktiver zu machen.
- (3) **Lebensqualität und Wohnangebote**



- I. Martinsberg wird als lebenswerte Gemeinde gefördert, die ein vielfältiges Wohnumfeld bietet. Es sollen sowohl Einfamilienhäuser als auch neue, generationen-freundliche und altersgerechte Wohnformen unterstützt werden, um die Bindung der Bevölkerung und Rückkehrer zu fördern.
 - II. Maßnahmen zur Nachnutzung von Leerständen und unbebautem Bauland werden umgesetzt, um den Leerstand aktiv zu vermeiden.
 - III. Es werden verträgliche Verdichtungsmöglichkeiten im Hauptort geschaffen, die Wohnen und kleingewerbliches Arbeiten kombinieren.
 - IV. Die kleindörflichen Strukturen der Gemeinde werden bewahrt, während moderne Nutzungsmischungen integriert werden.
 - V. Gewidmetes Bauland wird verfügbar gemacht, Baulücken im bestehenden Bauland sollen geschlossen werden.
 - VI. Das historische, geschlossene Ortsbild wird erhalten und durch Maßnahmen zur Verbesserung weiterentwickelt.
 - VII. Gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen verschiedenen Nutzungsarten werden durch gezielte Planung vermieden.
- (4) Infrastruktur und Lebensqualität
- I. Die bestehende Infrastruktur und die Einrichtungen zur Daseinsvorsorge werden sichergestellt und kontinuierlich weiterentwickelt.
 - II. Die technische Infrastruktur wird erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut.
 - III. Die soziale und gesellschaftliche Infrastruktur wird den zeitgemäßen Anforderungen angepasst, um den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.
 - IV. Es werden wirtschaftliche Rahmenbedingungen geschaffen, die Arbeitsplätze in der Gemeinde fördern.
 - V. Der Umweltschutz wird durch die Erhaltung des Kleinklimas, der Ruhe und der natürlichen Landschaft gestärkt.
 - VI. Die Zugänglichkeit und Freihaltung der Wasserflächen, insbesondere des Edelsberger und Reitzendorfer Teichs, werden sichergestellt.
- (5) Natur- und Kulturlandschaft
- I. Die abwechslungsreiche Natur- und Kulturlandschaft, bestehend aus Wäldern, Baum- und Buschgruppen, Fluss- und Bachläufen, Feldern und Felsgruppen, wird geschützt und erhalten.
 - II. Naturräumliche Vernetzungen in landwirtschaftlich geprägten Hochebenen sowie im Siedlungsraum werden gestärkt, um die ökologische Vielfalt zu fördern.
 - III. Die natürliche Schönheit der Landschaft wird durch Maßnahmen wie die Erhaltung von Wäldern, Ufervegetationen, Obstgärten und bepflanzten Rainen geschützt. Neupflanzungen in Neubaugebieten sollen dies ergänzen.
 - IV. Die Pflanzen- und Tierwelt wird geschützt, um den ökologischen Haushalt und die Lebensgrundlagen der Bevölkerung zu sichern.
 - V. Die Rekultivierung und der Erhalt des Naturraums um den Edelsberger Teich wird forciert. Eine Bebauung im Naturraum Edlesberg/See wird eingeschränkt.
 - VI. Baumpflanzungen werden als Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Wohngebieten eingesetzt.
 - VII. Das bestehende Landschaftsbild und die zusammenhängenden Freiflächen werden geschützt, insbesondere bei neuen Siedlungsprojekten und Sondernutzungen.
- (6) Landwirtschaft und Tourismus
- I. Die Bodenproduktivität wird gesichert, und landwirtschaftliche Betriebe mit Veredelungspotenzialen werden gezielt unterstützt, um die Kulturlandschaft als Teil kleinregionaler Wirtschaftskreisläufe zu erhalten.
 - II. Nachhaltige Tourismusprojekte, die auf Entschleunigung und Sinneswahrnehmung setzen, werden gefördert.
 - III. Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft als Grundlage eines sanften Tourismus werden konsequent umgesetzt.



(7) Mobilität und Verkehr

- I. Es wird eine interkommunale Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen bereitgestellt, um die Abhängigkeit vom PKW zu verringern.
- II. Das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln wird verbessert, insbesondere mit Verbindungen zu den Schulstandorten Zwettl, Krems, Melk, etc.
- III. Eine alternative Umfahrungsmöglichkeit des Ortszentrums Martinsberg wird geprüft und gegebenenfalls umgesetzt.
- IV. Neue Parkflächen für den ruhenden Verkehr werden am Rande des Ortszentrums geschaffen.
- V. Der Gefahrenpunkt an der Einmündung der L82 in die B36 bei Größenbach wird entschärft, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

(8) Einsatz erneuerbarer Energieformen

- I. Die Gemeinde schafft örtlich Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger, auf dafür aus lokaler Betrachtungsweise geeigneten Flächen:
 - auf Gebäudedächern
 - im Nahbereich technogen anthropogen beanspruchter Räume (u.a. auch Materialgewinnungsstätten, Lagerplätze, ...)
 - im Nahbereich von Betriebs- und/oder intensiv genutzter sowie bebauter Agrarzonen
 - in Bereichen mit geringer landschaftsbildlicher Sensibilität
 - außerhalb von naturräumlichen Gefährdungsbereichen wie Überflutung, Wildbachzonen, Hochwasserabflussbereiche u. ä.
 - in Grünlandbereichen mit Flächen von überwiegend geringer agrarischer Wertigkeit (BKZ kleiner gleich 25). In einzelnen Fällen können Böden mit einer BKZ von bis zu 27 herangezogen werden, falls die jeweilige Fläche an geringwertige Böden anschließt und kein realer Hinweis besteht, dass die Flächen sich in ihrer Wertigkeit unterscheiden. Damit wird dem Spielraum der Schätzung Rechnung getragen.
- II. Gebiete mit einer hohen ökologischen Sensibilität wie sensible Schutzgebiete übergeordneter Planungshoheit (u.a. Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet, Militärisches Sperrgebiet) und Gebiete mit Vorkommen von seltenen Arten nach NÖ Artenschutzverordnung sind grundsätzlich nicht für eine Widmung in Betracht zu ziehen. Die Flächen können nur in Betracht gezogen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine negativen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zu erwarten sind.

§ 4 Maßnahmen der örtlichen Raumordnung

(1) Siedlungsstruktur:

- I. Hauptsiedlungsbereich: Der Hauptort Martinsberg bildet den Hauptsiedlungsbereich und das Zentrum der Gemeinde. Hier werden vorrangig Siedlungsentwicklungen (Wohnen und Betrieb) und infrastrukturelle Investitionen erfolgen.
- II. Subzentren:
 - Subzentren, die in direkter Erreichbarkeit des Hauptortes liegen, werden als sekundäre Entwicklungsräume ausgewiesen und bieten moderate Erweiterungspotentialen.
- III. Orte mit Eigenentwicklung:
 - Diese sollen in ihrer bestehenden Größe und wohnbaulichen Ausprägung abgesichert werden.
 - Geringfügige Erweiterungen sind möglich, sofern sie dem ortseigenen Bedarf dienen.
- IV. Orte mit Erhaltungsfunktion:
 - Diese sollen in ihrer bestehenden Größe und wohnbaulichen Ausprägung abgesichert ohne Widmungserweiterungen werden.
 - Die ursprünglichen Grünlandortschaften sollen bedarfsgerecht und anhand eines partizipativen Prozesses in Baulandortschaften umgewandelt werden.



- Die Entwicklung der Orte konzentriert sich auf die Nachnutzung bestehender Leerstände sowie Innenentwicklung.
- V. Streulagen und Gebäude im Grünland:
 - Teilräume der Gemeinde werden durch bauliche Einzelnutzungen geprägt, sie beinhalten Funktionen für Landwirtschaft, Freizeit-Naherholung, Wohnen, Wirtschaft, Tourismus. Sie tragen so auch zur Erhaltung der typischen Kulturlandschaft bei.
 - Diese sollen in ihrer bestehenden Größe und für eine zeitangepasste Nachnutzung abgesichert werden.

(2) Funktionen der Ortschaften

Ort	Ortsfunktionen	Potentiale und mögliche Maßnahmen
Martinsberg, Hauptort	Zentrumsfunktion: Wohnen – Öffentliche Einrichtungen – Bildung – Mischnutzungen – Wirtschaft – Freizeit	<p>Erweiterung Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) 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 und regionaler Ebene</p> <p>Entwicklungspotential für zentrale Einrichtungen zur Daseinsgrundvorsorge</p> <p>Festlegungen zur Umsetzung von Bildungs-, Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen</p> <p>Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Sondergebiet, Bauland-Betriebsgebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Oed	Ort mit Entwicklungspotential aufgrund der Nähe zum Gemeindehauptort (wohnbauliches Subzentrum): Wohnen – Mischnutzungen – Landwirtschaft – Freizeit	<p>Ortsraum mit Wachstums- und Erweiterungspotential in direkter Erreichbarkeit zum Hauptort</p> <p>Zulassen von Nutzungsbereichen für Wohnen</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>



Ort	Ortsfunktionen	Potentiale und mögliche Maßnahmen
		<p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>bedarfsgerechte Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen</p> <p>Erhaltung und bedarfsgerechter Ausbau des Astronomischen Zentrums</p> <p>Bauland-Agrargebiet, Bauland-Sondergebiet, Bauland-Betriebsgebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Reitzendorf	Ort mit Erhaltungsfunktion: Wohnen – Mischnutzungen – Landwirtschaft	<p>Kleinort mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft</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>Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur, Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Kleingerungs	Ort mit Erhaltungsfunktion: Wohnen – Mischnutzungen – Landwirtschaft	<p>Kleinort mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft</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>Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur, Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Kleinpertholz	Ort mit bedarfsgerechter Eigenentwicklung: Wohnen – Mischnutzungen – Landwirtschaft	<p>Kleinort mit untergeordnetem Erweiterungs- und Abrundungspotential für Wohnen und Wirtschaften</p> <p>Abrundungen für Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) entlang vorhandener Infrastrukturen</p>



Ort	Ortsfunktionen	Potentiale und mögliche Maßnahmen
		<p>verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen</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>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Poggschlag	Ort mit Erhaltungsfunktion: Wohnen – Mischnutzungen – Landwirtschaft	<p>Kleinort mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft</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>Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Loitzenreith	Ort mit Erhaltungsfunktion: Wohnen – Mischnutzungen – Landwirtschaft	<p>Kleinort mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft</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>Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur, Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Thumling	Ort mit Erhaltungsfunktion: Wohnen – Mischnutzungen – Landwirtschaft	<p>Kleinort mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft</p> <p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p>



Ort	Ortsfunktionen	Potentiale und mögliche Maßnahmen
		<p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur, Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Wiehalm	Ort mit Erhaltungsfunktion: Wohnen – Mischnutzungen – Landwirtschaft	<p>Kleinstort mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft</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>Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur, Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Weixelberg	Ort mit Erhaltungsfunktion: Wohnen – Mischnutzungen – Landwirtschaft	<p>Kleinort mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft</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>Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur, Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Mitterndorf	Ort mit Erhaltungsfunktion: Wohnen – Mischnutzungen – Landwirtschaft	<p>Kleinort mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft</p> <p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit; unter Umständen langfristig</p> <p>Erhaltenswerter Ortsraum mit Wachstums- und Erweiterungspotential aufgrund der direkten Erreichbarkeit zum Hauptort</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p>



Ort	Ortsfunktionen	Potentiale und mögliche Maßnahmen
		Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur, Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen
Walpersdorf	Ort mit Erhaltungsfunktion: Wohnen – Mischnutzungen – Landwirtschaft	<p>Kleinort mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft</p> <p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit; unter Umständen langfristig</p> <p>Erhaltenswerter Ortsraum mit Wachstums- und Erweiterungspotential aufgrund der direkten Erreichbarkeit zum Hauptort</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur, Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Edlesberg	Ort mit Erhaltungsfunktion: Wohnen – Mischnutzungen – Landwirtschaft	<p>Kleinort mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft</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>Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen zur Erhaltung des Erholungsraumes</p>

(3) Gewerbe und Wirtschaftsentwicklung:

I. Betriebsgebiete:

- Das ausgewiesene Betriebsgebiet in Martinsberg soll für die bestehenden und neue Betriebe weiterentwickelt werden, um Arbeitsplätze und Lehrstellen zu schaffen.
- Regionale und örtliche Betriebe erhalten bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen Vorrang.
- Der historisch gewachsene Betriebsraum „Hundsbach“ soll aufgrund seiner Verkehrsanbindung und betrieblichen Prägung in regionaler Abstimmung weiterentwickelt und unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheit verdichtet werden.



II. Nachnutzung agrarischer Betriebsstätten:

- Bei Aufgabe agrarischer Betriebe soll die Nachnutzung für Wohnzwecke oder ortstypische betriebliche Tätigkeiten gefördert werden.
- Neue Nutzungen, die der bisherigen agrarischen Struktur in Ausmaß und Charakter ähnlich sind, sollen bewusst forciert und raumordnungsrechtlich abgesichert werden.

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

MA 1	<ul style="list-style-type: none"> • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
MA 2	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung und Errichtung eines funktionsgerechten Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
MA 4	<ul style="list-style-type: none"> • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	<ul style="list-style-type: none"> • Nachweis der quantitativen Verträglichkeit der Einleitung in den Vorfluter
	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage geeigneter Entwässerungswege (z.B. Gräben) entlang der nördlichen Gebietsgrenzen
	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung und Errichtung eines funktionsgerechten Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
MA 5	<ul style="list-style-type: none"> • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	<ul style="list-style-type: none"> • Nachweis der Verträglichkeit der Einleitung in den Vorfluter
	<ul style="list-style-type: none"> • Geeignete und gesicherte Ableitungswege sind empfehlenswert
	<ul style="list-style-type: none"> • Einholen lokaler Erfahrungswerte der Eigentümer/Bewirtschafter hinsichtlich Verhalten der Oberflächen bei und nach Niederschlägen
	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung und Errichtung eines funktionsgerechten Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
MA 8	<ul style="list-style-type: none"> • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	<ul style="list-style-type: none"> • Geeignete und gesicherte Ableitungswege sind empfehlenswert
	<ul style="list-style-type: none"> • Einholen lokaler Erfahrungswerte der Eigentümer/Bewirtschafter hinsichtlich Verhalten der Oberflächen bei und nach Niederschlägen
MA 9	<ul style="list-style-type: none"> • Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes
	<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung mit verkehrstechnischen Sachverständigen, hinsichtlich der Verkehrserzeugung sowie einer Anbindung des Betriebsgebietes an das Landesstraßennetz, erforderlich.
	<ul style="list-style-type: none"> • Einholen lokaler Erfahrungswerte der Eigentümer/Bewirtschafter hinsichtlich Verhalten der Oberflächen bei und nach Niederschlägen
OE 1	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfen des baulichen und hydraulischen Zustands des verrohrten Oedbaches und möglicher Feuchtlage
	<ul style="list-style-type: none"> • Einholen lokaler Erfahrungswerte der Eigentümer/Bewirtschafter hinsichtlich Verhalten der Oberflächen bei und nach Niederschlägen
OE 2	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfen des baulichen und hydraulischen Zustands des verrohrten Oedbaches
	<ul style="list-style-type: none"> • Einholen lokaler Erfahrungswerte der Eigentümer/Bewirtschafter hinsichtlich Verhalten der Oberflächen bei und nach Niederschlägen
PO 1	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung bzw. Wiederherstellung der Böschungen
KP 1	<ul style="list-style-type: none"> • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	<ul style="list-style-type: none"> • Eine kontrollierte Ab- bzw. Durchleitung von Oberflächenwässern sollte vorgesehen werden

§ 6 Rechtswirksamkeit

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die Niederösterreichische Landesregierung und nach ihrer darauf folgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



3 Erläuterungen – Örtliches Entwicklungskonzept

Die Ergebnisse des Prozesses sowie fachlicher Input seitens des Raumplanungsbüros wurde 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.

Die Ausarbeitung des vorliegenden Erläuterungsberichts zum Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Martinsberg erfolgt unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten strategischen Umweltprüfung gemäß den Vorgaben des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) in der geltenden Fassung.

Dem Erläuterungsbericht liegt der im Zuge des Planerstellungsverfahrens erarbeitete Umweltbericht inhaltlich und zeitlich vorgelagert zugrunde. Die im Umweltbericht enthaltenen Ergebnisse, Bewertungen und fachlichen Einschätzungen zur Raumverträglichkeit der geplanten Festlegungen sowie zu den relevanten Umweltbelangen und Rahmenbedingungen bilden somit eine wesentliche Grundlage für den Erläuterungsbericht.

Sämtliche im Umweltbericht dargestellten Inhalte, insbesondere die Prüfung der Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Siedlungsstruktur, Freiraum, Infrastruktur und sonstige raumrelevante Schutzgüter, gelten auch für den Erläuterungsbericht und werden darin nicht nochmals im Detail wiederholt. Stattdessen wird im Erläuterungsbericht auf die im Umweltbericht getroffenen Aussagen und Empfehlungen verwiesen.

Die im Umweltbericht abgeleiteten Rahmenbedingungen und Vorgaben hinsichtlich einer umweltverträglichen Raumentwicklung wurden im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt und sind in die Ausgestaltung der im Konzept vorgesehenen Festlegungen eingeflossen. Die raumordnerische Verträglichkeit der geplanten Entwicklungsmaßnahmen wird aus den im Umweltbericht dokumentierten Ergebnissen abgeleitet.

Der Erläuterungsbericht baut inhaltlich auf diesen umweltbezogenen Grundlagen auf und verfolgt das Ziel, die fachlichen und planerischen Überlegungen sowie die Herleitung der im Örtlichen Entwicklungskonzept enthaltenen Zielsetzungen, Maßnahmen und Festlegungen transparent darzulegen.

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 und 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 Abschnitt formulierten Zielsetzungen gehen einerseits auf die Ergebnisse der Ist-Zustands-Analyse zurück, stellen aber andererseits ein klares politisches Statement für die Zukunft der Gemeinde Martinsberg dar.

3.2 Leitbild, Leitziele und Planungsziele

In diesem Kapitel wird dargelegt, wie sich die Entscheidungsträger*innen 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 Marktgemeinde Martinsberg verfolgt eine nachhaltige und vielfältige Entwicklungsstrategie, die langfristig den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird und versucht eine hohe Lebensqualität zu sichern.

Die Gemeinde setzt auf eine ganzheitliche Stärkung ihrer Infrastruktur, um eine lebenswerte Umgebung für alle Generationen zu gewährleisten. Neben der Sicherstellung der Grundversorgung werden Mobilität, Wirtschaftsförderung und Maßnahmen zur Reduktion der Abwanderung gezielt unterstützt. Attraktive Arbeits- und Wohnmöglichkeiten sollen neue Einwohner*innen anziehen und die regionale Wirtschaft stabilisieren. Dabei werden nachhaltige Wirtschaftsmodelle gefördert, die auf Diversifizierung, kleinstrukturierte Betriebe und die Verarbeitung regionaler Ressourcen setzen.

Die Entwicklung der Siedlungsgebiete erfolgt nach dem Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Vorrang haben die Nach- und Umnutzung bestehender Gebäude, die Verdichtung von Ortskernen sowie die bauliche Nutzung entlang bestehender Infrastrukturen. Neuwidmungen erfolgen mit Bedacht, insbesondere zur Sicherstellung leistbaren Wohnraums für ortsansässige Familien und zur gezielten Schaffung von Wohn- und Gewerbegebieten.

Die nachhaltige Nutzung der Land- und Forstwirtschaft wird als wesentlicher Bestandteil der Kulturlandschaft erhalten und weiterentwickelt. Die ökologische Vielfalt und das Mikroklima werden durch gezielte Maßnahmen, wie die Erhaltung von Grünräumen, die Sicherstellung naturräumlicher Gefährdungsbereiche und die Pflege wertvoller Landschaftselemente, aktiv geschützt. Die Gewässer der Region und deren Ufervegetation bleiben als ökologische Lebensräume erhalten und werden in ihrer Funktion als Erholungsgebiete weiterentwickelt.

Die Marktgemeinde Martinsberg setzt auf eine enge Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden, um regionale Synergien zu nutzen und gemeinsame Herausforderungen zu bewältigen. Mobilitätsangebote sollen barrierefrei gestaltet und für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sein. Die Förderung innovativer Wohn- und Arbeitsmodelle, darunter auch Homeworking-Ansätze und generationenübergreifende Wohnformen, trägt zur Flexibilität und sozialen Stabilität der Gemeinde bei.

Bis 2040 strebt die Gemeinde eine dauerhafte Bevölkerung von 1.200 Einwohner*innen an, wobei ein Rückgang unbedingt zu vermeiden ist. Dieses Wachstum soll durch eine vorausschauende Siedlungsentwicklung, die Sicherstellung der Grundversorgung und eine gezielte Wirtschafts- und Tourismusförderung nachhaltig unterstützt werden. Dabei bleibt die Identität von Martinsberg als lebenswerte Gemeinde mit starker Gemeinschaft und hoher Lebensqualität im Mittelpunkt aller Planungen.

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.



Erhaltung und bedarfsgerechte. Intensivierung der Gemeinde in ihrer Funktion als Wohn-, Tourismus- und Betriebsstättenstandort

Die bestehenden Funktionen der Ortschaften sollen für ein zeitgemäßes Leben in erster Linie beibehalten und dem örtlichen Bedarf entsprechend gestärkt werden.

Ort	Ortsfunktion				
	Zentrum	Wohnen	Wirtschaften inkl. Tourismus	Agrarisch Wirtschaften	Freizeit/ Erholung
Martinsberg					
Oed, Edlesberg					
Kleingerungs, Kleinpertholz, Loitzenreith, Mitterndorf, Reitzendorf, Walpersdorf, Wiehalm, Weixelberg,					
Poggschlag, Thumling,					

Primärfunkt.	Sekundärfunkt.	Tertiärfunkt.	Quartärfkt.	Keine Funktion
--------------	----------------	---------------	-------------	----------------

Abbildung 1: Bestehende und angestrebte Funktionen der Ortschaften

Es wird angestrebt den rückläufigen Trend der Bevölkerungsentwicklung umzukehren und bis zum Jahr 2040 ein moderates Bevölkerungswachstum im Ausmaß von 135 Personen zu erreichen.

Attraktiver Wohnstandort im Grünen: Maßvolle Siedlungsentwicklung und Bebauung hin zu ansprechendem Landwohntort mit umfassender infrastruktureller Ausstattung

Es gilt eine maßvolle Siedlungsentwicklung und Bebauung in Richtung attraktiver Landwohntort mit einer umfassenden infrastrukturellen Ausstattung voranzutreiben. Wohn- und Lebensraum soll bedarfsgerecht und in Abstimmung mit den bestehenden Infrastrukturen für alle Bevölkerungsgruppen gestaltet werden. Räumliche Entwicklungen sind primär entlang bestehender Infrastrukturen zu forcieren, diese zu erhalten und qualitativ auszubauen. Die Siedlungsräume sollen kompakt gehalten und im Sinne einer integrativen, angemessen dichten Bebauung entwickelt werden.

Neben der Schaffung neuer Siedlungsräume im Gemeindehauptort wird ein Fokus auf die Innenentwicklung und Mobilisierung der Baulandreserven/Leerstände gelegt. Hierfür sind Mobilisierungsmaßnahmen wie eine Baulandabgabe etc. zur Handhabe vom Gesetzgeber erwünscht. Die Gemeinde und die Kleinregion setzen hier besonders auf die Expertise der NÖ Dorf- und Stadterneuerung GmbH DORN, deren Agenden zur Unterstützung der Gemeinden im NÖ Raumordnungsgesetz geregelt sind.

Räumlich betrachtet soll die Siedlungsentwicklung primär im Hauptort **Martinsberg** umgesetzt werden. In der infrastrukturell erschlossenen Ortschaft Oed in unmittelbarer Nähe zum Hauptort soll nachgereiht eine Erweiterung in Betracht gezogen werden können. Die Ortschaft Kleinpertholz erhält eine Entwicklungsmöglichkeit die vorrangig dem ortseigenen Bedarf gilt

Die kompakten Ortschaften im Grünland (Kleingerungs, Reitzendorf, Weixelberg, Wiehalm, Mitterndorf, Walpersdorf, Loitzenreith und Unterthumling) sollen abgesichert werden und die Möglichkeit auf eine funktionsgerechte Baulandwidmung erhalten.

Die Streulagen sollen abgesichert werden.



Schaffung von Arbeitsplätzen in der näheren Umgebung

Die Schaffung von Arbeitsplätzen soll durch die Erhöhung des Entwicklungspotentials für örtliche Betriebe erreicht werden. Einerseits sollen die Möglichkeiten geschaffen werden, dass Klein- und Kleinstbetriebe in Verbindung mit Wohnstandorten abgesichert werden. Andererseits soll das bestehende Betriebsgebiet in Martinsberg weiter ausgebaut werden. Die historisch gewachsenen Standorte zur Holzverarbeitung sollen in ihrem Bestand abgesichert werden. Zusätzlich soll in diesen Bereichen ausreichend Raum für weitere Betriebsstätten geschaffen werden, die regional und überregional zur Diversifizierung dieses Produktes beitragen.

Förderung von sanftem Tourismus

Die Gemeinde Martinsberg verfolgt im Rahmen ihres Örtlichen Entwicklungskonzeptes das Ziel, einen nachhaltigen und sanften Tourismus zu fördern, der im Einklang mit den örtlichen Gegebenheiten steht und sowohl ökologische als auch soziale und wirtschaftliche Mehrwerte schafft. Dieses Tourismusverständnis orientiert sich an den Prinzipien einer ressourcenschonenden Raumnutzung, der Bewahrung des Landschafts- und Ortsbildes sowie an der aktiven Einbindung der lokalen Bevölkerung.

Die naturräumlichen Gegebenheiten der Gemeinde — insbesondere die ausgedehnten Waldlandschaften, des Edlesberger Teichs als landschaftsprägendes Gewässer sowie ein gut ausgebautes Netz an Freizeit- und Wanderwegen — bieten dafür ein solides Potenzial. Diese landschaftlichen und infrastrukturellen Ressourcen sollen in ihrer Vielfalt und Eigenart erhalten bleiben und zugleich als Grundlage für wertschöpfende, naturverträgliche touristische Angebote genutzt werden.

Die im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehenen Festlegungen und Maßnahmen zur Förderung dieses sanften Tourismus sind dabei nicht isoliert zu betrachten, sondern stehen in engem Zusammenhang mit weiteren planerischen Zielsetzungen, insbesondere der Steigerung der Wohn- und Lebensraumqualität für die ortsansässige Bevölkerung. Eine gezielte Aufwertung der bestehenden Erholungs- und Freizeitangebote dient somit nicht nur dem Tourismus, sondern verbessert auch die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde. Darüber hinaus wird erwartet, dass die touristischen Entwicklungsschritte Impulse für gesellschaftliche Innovationen im Gemeindegebiet setzen können. Dies betrifft insbesondere die Schaffung neuer Begegnungsräume, die Stärkung des sozialen Miteinanders sowie die Förderung regionaler Wertschöpfungsketten — beispielsweise durch die Einbindung lokaler Betriebe, Vereine oder landwirtschaftlicher Produzenten.

Die Gemeinde Martinsberg verfolgt mit diesem Planungsansatz eine integrative Tourismusentwicklung, die auf eine Balance zwischen Besucherinteressen, Umweltverträglichkeit und lokaler Lebensqualität abzielt. Die diesbezüglichen Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept sind als steuernde Rahmenbedingungen zu verstehen, welche die nachhaltige Nutzung der naturräumlichen Potenziale sichern und gleichzeitig zur attraktiven, lebenswerten Gemeindeentwicklung beitragen.



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.

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 FFH-Gebiet ...
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das Natura 2000 Vogel-schutzgebiet ...
	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.

Das Entwicklungskonzept ist eine Zusammenschau der einzelnen Fachkonzepte, welche in den nachfolgenden Kapiteln näher beschrieben sind.



Die Siedlungsentwicklung wird hauptsächlich in bereits infrastrukturell ausgestatteten Bereichen, überwiegend im Gemeindehauptort zur Erreichung eines kompakten Siedlungskörpers stattfinden. Dabei werden neben Leitbild/Leitziel auch die Ergebnisse aus der SWOT-Analyse berücksichtigt.

4.1.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzung

SWOT	Ziele und Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Abschwächung des Bevölkerungsrückgangs • Eindeutig ausgebildeter Hauptort • geringer Leerstand in den Ortschaften • kompaktes Betriebsgebiet (Anbindung B36) • niedrige Immobilienpreise • persönliche Verbundenheiten, Gesellschaft • reges Vereinsleben • Sternwarte als touristischer Anziehungspunkt • viele Agrarbetriebe = min. 1 Arbeitsplatz im Ort 	<p>Auf Grundlage der nachhaltigen Entwicklung und unter Berücksichtigung der wohnstrukturellen und wirtschaftlichen Prägung der Gemeinde wird dieses Örtliche Entwicklungskonzept mit dem Leitsatz „Gemeinsam nachhaltig leben und unsere Zukunft gestalten – Martinsberg: Unser Weg in eine lebenswerte Zukunft“ erlassen.</p> <p>Oberstes Ziel dieses Raumordnungsprogrammes ist die Erhaltung und Gestaltung des gesamten Gemeindegebietes als geeigneter Lebensraum für die ansässige Bevölkerung bei Erhaltung der Landschaft und ihres Erholungswertes, sowie die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung.</p> <p>Förderung der Lebensqualität für die junge Bevölkerung und Jungfamilien: Die Gemeinde wird Bedingungen schaffen, die besonders auf die Bedürfnisse der jungen Bevölkerung und Jungfamilien ausgerichtet sind. Dazu gehört ein ausreichendes Angebot an leistbarem Wohnraum in attraktiver Lage. Ebenso wird ein starkes Augenmerk auf die lokale Infrastruktur gelegt, einschließlich einer modernen und gut ausgestatteten Mittelschule, die als regionaler Bildungsstandort hervortritt, sowie auf hochwertige Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen. Eine gute Verkehrsanbindung soll zudem die Erreichbarkeit von Arbeits- und Bildungseinrichtungen sicherstellen. Parallel dazu wird die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen als Basis für eine nachhaltige Lebensweise forciert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Hist. Straßendörfer, daher lineare Ausdehnung der Orte • Langzeitrend Bevölkerungsrückgang • Leerstand im Hauptort • Rückgang der Wirtschaftshäuser • Wenig Kinder – Überalterungstendenz? • zahlreiche Grünlandlandschaften 	<p>Bis zum Jahr 2040 soll die Bevölkerung von Martinsberg dauerhaft auf mindestens 1.200 Einwohner anwachsen, wobei ein Rückgang unbedingt vermieden werden muss.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Betreutes Wohnen • Blick in den Himmel – Sternwarte • Digitalisierung, Homeoffice + attraktivere Jobs für Frauen • Hitzeflüchtige/Stadtflucht – Erhalt der Infrastruktur (Wohnen und Tourismus) • kompakte Siedlungsentwicklung • Natur- bezogener Tourismus – Minimalismus • neue Betriebe • Produktveredelung + neue Anbauformen → Klimaveränderung • Quartiere für Tourismus • Selbstversorger 	<p>Die bestehende Infrastruktur und die Einrichtungen zur Daseinsvorsorge werden sichergestellt und kontinuierlich weiterentwickelt.</p> <p>Das Ortszentrum von Martinsberg wird ausgebaut, während Erweiterungspotenziale für die umliegenden Ortschaften gesichert und aktiv gefördert werden.</p> <p>Martinsberg wird als lebenswerte Gemeinde gefördert, die ein vielfältiges Wohnumfeld bietet. Es sollen sowohl Einfamilienhäuser als auch neue, generationenfreundliche und altersgerechte Wohnformen unterstützt werden, um die Bindung der Bevölkerung und Rückkehrer zu fördern.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Abwanderung in Ballungsräume 	<p>Nachhaltige Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen: Die Raumordnung der Gemeinde wird sich an Nachhaltigkeitsprinzipien orientieren, wobei bestehende Ressourcen</p>



<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung zur reinen „Schlaf-Wohngemeinde“ • Hitzegefährliche / Stadtflucht – Gefahr von Zweitwohnsitzern • Mangelnde Mobilisierung Baulandreserven/Leerstände • Sinkende Haushaltsgröße bei ansteigender Wohnungsgröße • Tourismus ohne wirtschaftliche Auswirkungen • Wirtschaftlicher/Agrarsicher Strukturwandel 	<p>effizient genutzt werden. Die Gemeinde strebt eine Balance zwischen der Bereitstellung von Wohnraum und der Schaffung von Gewerbeflächen an, um eine zukunftsorientierte und ressourcenschonende Entwicklung zu gewährleisten.</p> <p>Maßnahmen zur Nachnutzung von Leerständen und unbebautem Bauland werden umgesetzt, um den Leerstand aktiv zu vermeiden.</p> <p>Es werden verträgliche Verdichtungsmöglichkeiten im Hauptort geschaffen, die Wohnen und kleingewerbliches Arbeiten kombinieren.</p> <p>Die kleindörflichen Strukturen der Gemeinde werden bewahrt, während moderne Nutzungsmischungen integriert werden.</p> <p>Gewidmetes Bauland wird verfügbar gemacht, Baulücken im bestehenden Bauland sollen geschlossen werden.</p> <p>Das historische, geschlossene Ortsbild wird erhalten und durch Maßnahmen zur Verbesserung weiterentwickelt.</p> <p>Gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen verschiedenen Nutzungsarten werden durch gezielte Planung vermieden.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Im partizipativen Entwicklungsprozess ist die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohn- und Nutzflächen ein zentraler Bestandteil. Obwohl der tatsächliche Wohnraumbedarf nur grob prognostiziert werden kann, wurden im Grundlagenbericht erste Einschätzungen getroffen. Auf Basis vergangener Entwicklungen und aktueller Haushaltsprognosen sowie der von der Gemeinde gesetzten Zielsetzung wird bis zum Jahr 2040 ein Bedarf von 3,94 Hektar neu zu widmendem Bauland erwartet.

Dieses Konzept stellt sicher, dass die Gemeinde sich nachhaltig und zukunftsorientiert entwickelt, ohne dabei den Bezug zur regionalen Identität und den spezifischen Bedürfnissen ihrer Bevölkerung zu verlieren.

	Haushaltsprognose	V2 – Baulandentwicklung
Grundlagen	2021: Ø 2,64 EW/HH 2030: Ø 2,54EW/HH 2040: Ø 2,45 EW/HH Ø -7 EW/Jahr 1.100 m ² /HH (Ø Grundstücksgröße in der Gemeinde) 960 m ² /HH (Ø Grundstücksgröße im Hauptort)	In letzten 10 Jahren: 33.180 m ² Bauland bebaut 10.821 m ² Wohnbauland bebaut 47.000 m ² Bauland gewidmet
	V1 – Zielsetzung	
	Ø +9 EW/Jahr 9 EW/ 2,5 EW pro HH = +3,5 HH/Jahr 800 m ² /HH	
Bedarf/Jahr	2.880 m ² = 0,29 ha /Jahr	1.082 m ² = 0,11 ha /Jahr



Durchschnittlicher Bedarf/Jahr	Be-	ca. 0,20 ha / Jahr
Baulandbedarf bis 2030 ohne mobilisierbare Baulandreserven		1,73 ha
Baulandbedarf bis 2040 ohne mobilisierbare Baulandreserven		4,61 ha
Mobilisierbare Baulandreserven bis 2040		10% von 6,73 ha = 6.730 m ²
Baulandbedarf bis 2040		3,94 ha

Tabelle 1: Berechnung des Wohnraumbedarfs

Nach Berücksichtigung der verfolgten Zielsetzung Szenario 2 (nähere Erläuterungen dazu siehe im Umweltbericht) – moderates Wachstum hat die Gemeinde bis zum Jahr 2040 einen Bedarf an neugewidmetem Bauland von maximal 3,94 ha.

Die Diskussion bei der Umsetzung der Festlegungen 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
- Geländeverhältnisse: 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 im Wesentlichen unterschieden zwischen Siedlungserweiterungen und Siedlungsabrundungen.



Siedlungs- ERWEITERUNGEN/ENTWICKLUNGEN	Siedlungs- ABRUNDUNGEN/EIGENENTWICKLUNG
<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 möglich und erforderlich • nur im Gemeindehauptort rein betriebliche Erweiterungsräume 	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus auf Misch-Wohnnutzungen • Bereiche entlang vorhandener Infrastrukturen, geringfügiger Ausbau möglich • Ausmaß max. drei Bauplätze in ortsüblicher Größe

Bezeichnung der Potentialfläche laut Plan	Fläche in ha (gerundet)
MA 1	0,5
MA 2	1,3
MA 4	2,2
MA 5	5,0
MA 7	0,2
MA 8	3,4
MA 9	7,8
KP 1	2,0
PO 1	0,1
OE 1	0,2
OE 2	0,5
Gesamt	23,2

Weitere Informationen und Erläuterungen zu den gewählten Bereichen sind sowohl im folgenden Textabschnitt als auch im Umweltbericht zu finden.

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

Im Gemeindegebiet Martinsberg befinden sich im Siedlungsnahbereich zahlreiche bauliche Anlagen und Gebäude, die ursprünglich im Zusammenhang mit landwirtschaftlicher Nutzung errichtet wurden. Zahlreiche dieser Gebäude — insbesondere Wirtschaftsgebäude, Nebengebäude, Stallungen oder Einstellhallen — werden jedoch nicht mehr ausschließlich oder dauerhaft agrarisch genutzt. Für diese Bauten wird im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes die Möglichkeit geschaffen, eine vielfältige, an den Standort angepasste Folgenutzung zu ermöglichen.

Ziel ist es, den Gebäudebestand langfristig zu erhalten und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, ohne dabei das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Dementsprechend sollen die agrarisch entstandenen Gebäude künftig für kleingewerbliche, agrarische oder private Nutzungen wie beispielsweise Garagen, Lagerflächen oder Einstellhallen zugelassen werden, sofern dies im

homogenen Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung erfolgt und keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder das Ortsgefüge zu erwarten sind. Besonders im Bereich der siedlungsnah gelegenen Wirtschaftsgebäude — häufig in den sogenannten Hintausbereichen ehemals landwirtschaftlicher Liegenschaften — besteht ein funktioneller und nutzungsbezogener Zusammenhang mit den vorgelagerten Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden. Diese Gebäude stehen vielfach in unmittelbarem Eigentums- und Funktionszusammenhang mit den bestehenden Hauptgebäuden und können daher sinnvoll in die bauliche Entwicklung eingebunden werden.

Mit dem Verlust der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung oder bei angestrebten Nutzungsänderungen soll die bauliche Substanz dieser Anlagen gesichert und weiter nutzbar gemacht werden. In einzelnen Fällen handelt es sich dabei um keine klassischen landwirtschaftlichen Betriebsflächen mehr, da bereits durch vorangegangene Nutzungsänderungen eine Überlagerung durch Wohnnutzungen erfolgt ist. Im Zuge einer ortstypischen verträglichen Entwicklung besteht daher die Möglichkeit, dass solche Hintausbereiche bei entsprechender Verfügbarkeit, Eignung und Bedarfslage in das Bauland integriert werden. Dadurch können bestehende Siedlungslücken geschlossen, bestehende Strukturen nachverdichtet und eine maßvolle Innenentwicklung im Ortsgebiet unterstützt werden.

Diese Festlegungen dienen dem Ziel, bestehende bauliche Ressourcen nachhaltig zu nutzen, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren und gleichzeitig einen geordneten Siedlungszusammenhang zu gewährleisten.



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

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 Erhaltung und Absicherung der Ortschaften im Grünland

Die kompakten Grünlandortschaften Kleingerungs, Reitzendorf, Mitterndorf, Weixelberg, Wiehalm, Walpersdorf, Loitzenreith und Unterthumling sollen abgesichert werden.

Als Mindestmaß der Siedlungsentwicklung wird die Erhaltung der agrarisch entstandenen Ortschaften mit ihren Gebäuden und bauliche Anlagen festgelegt. Landwirtschaftliche Hofstellen sind Ausdruck für bäuerliches (ländliches) Bauen im Bestreben nach Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Jede Hofstelle ist gleichzeitig auch ein Arbeitsplatz in der Gemeinde. Die Grundlage der Wirtschaftshöfe war die Vieh- und Acker- /Grünlandwirtschaft und Waldbewirtschaftung.

Die vorrangige traditionelle Funktion ist das agrarische Wirtschaften in Verbindung mit dem Wohnen. Struktureller Wandel findet besonders in der Land- und Forstwirtschaft statt. Während die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe sinkt, steigt gleichzeitig die durchschnittliche Betriebsgröße. Gehöfte und Gebäudekomplexe unterliegen (seit jeher) einem Wandel der Betriebs- und Betreibertätigkeiten. Die Landschaft als Eignungsstandort für die agrarische Tätigkeit findet zukünftig besondere Berücksichtigung. Damit sollen Impulse zur Sicherung einer betriebswirtschaftlich rentablen Landwirtschaft unter Berücksichtigung einer ökologischen Verträglichkeit gesetzt werden. Der Sicherung der landwirtschaftlichen Existenz der Betriebe (unabhängig von der Betriebsgröße) wird auch aufgrund des Beitrages zur Kulturlandschaftspflege besondere gewichtet. Spezielle Betrachtung findet die Möglichkeit der Landwirtschaft zum außerlandwirtschaftlichen Zu- und Nebenerwerb, zur Produktveredelung, Direktvermarktung und zur überbetrieblichen Wirtschaftssektoren übergreifenden Kooperation. Dies scheint ein wesentliches Mittel der Nachnutzung zur Revitalisierung, Renovierung und Bestandssicherung der Ortschaften im Grünland mit ihren Gebäudekomplexen unabhängig von einer bisherigen Widmung. Besonders für den Fall, dass diese zukünftig nicht mehr ausschließlich agrarische genutzt werden. Vielfältige Nutzungen in homogenen Zusammenhang: kleingewerblich, agrarisch, privat usw. sind zukünftig angedacht. Dafür sind Absicherungsmaßnahmen für die Erhaltung und den funktionsgerechten Ausbau der Ortschaften im Grünland, entsprechend den zeitgemäßen Lebens- und Wirtschaftsbedingungen essentiell. Damit in Verbindung steht das Zulassen von Erneuerungen und Entwicklungen im baulichen und im wirtschaftlichen Bereich. Nur dadurch scheint es künftig sinnvoll möglich, bauliche und betriebliche Entwicklungen unabhängig von der Landwirtschaft an den vorhandenen Standorten zu zulassen. Für zukünftige Überlegungen gilt auch das kurz- und mittelfristige Absichern dieses Bestandes.



Abbildung 4: modifizierter Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept zur beispielhaften Darstellung der Bestandssicherung



Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland Erhaltenswerte Ortsstrukturen
- Bauland-Agrargebiet
- Widmungsanpassung im Rahmen von speziellen Grünlandwidmungen (Geb, Grünland-Lagerplatz,)

4.1.2.3 Erhaltung der Streulagenstandorte

Erhaltung und Umstrukturierung von Einzelgebäude, Gebäudegruppen und Sonderstandorten im Grünland für polymorphe Nutzungen zur Erhaltung des Kulturlandschaftsraumes (Kleingerungs, Reitendorf, Edlesberg, Walpersdorf, Poggschlag, Wiehalm, Kleinpertholz, Weixelberg, Mitterndorf, Ober- und Unterthumling, Loitzenreith).

Als Mindestmaß der Siedlungsentwicklung wird die Erhaltung und bauliche der historischen Einzellagen-Hofanlagen angesehen. Mehr oder weniger dominante landwirtschaftliche Einzelgehöfte sind Zeitzeugen der historischen Wirtschaftstätigkeit des Waldviertels. Einzelgebäude im Grünland auf den sonnigen Hochebenen machen die Wichtigkeit des Landschaftsraumes zur Sommerfrische in der Mitte des zwanzigsten Jahrhunderts bewusst. Die Symbiose von mächtigen Bauwerken, Ferienhäusern und sich im Laufe des Jahreskreises verändernden Kulturlandschaften ist die Kernbotschaft, die dem Waldviertel seine spezielle Originalität und Exklusivität verleiht.

Die Form der Hofanlagen ist Ausdruck für bäuerliches (ländliches) Bauen im Bestreben nach Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Die Gehöfte, wie sie sich heute zeigen, sind die landschaftsbildprägende Ausformung einer wirtschaftslogistischen Entwicklungskette. Die Grundlage der Wirtschaftshöfe war die Vieh- und Acker-/Grünlandwirtschaft sowie die Waldbewirtschaftung. Dementsprechend sind die Gehöfte als klar abgegrenzte homogene Wohn- und Wirtschaftseinheiten mit eigenen Gesetzmäßigkeiten zu sehen, als optimaler und altbewährter Wohn- und Arbeitsverband.

Die vorrangige traditionelle Funktion ist das agrarische Wirtschaften in Verbindung mit dem Wohnen. Die Bedeutung quasi als Agrarbetriebsstättenstandort wird noch unterstrichen durch das Vorhandensein von Gewerbebetrieben, die ähnlich der Landwirtschaften sind.

All diese Einzelstandorte haben Erhaltungspriorität, nicht zuletzt deshalb, weil sie einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft leisten.

Die Gebäudekomplexe in den Streulagen sind Erhaltungsstandorte für die Funktionen „agrarisch Wirtschaften (Diversifizierung in der Landwirtschaft) sowie solitär Wohnen“. Landwirtschaftliche Betriebe sind Arbeitsstätten in Form von Kleinstbetrieben in der Gemeinde, die aus dem örtlichen und regionalen Wirtschaftsgefüge nicht wegzudenken. Die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe sinkt tendenziell, die durchschnittliche Betriebsgröße nimmt zu. Gehöfte und Gebäudekomplexe unterliegen (seit jeher) einem Wandel der Betriebs- und Betreibertätigkeiten. Die Landschaft als Eignungsstandort für die agrarische Tätigkeit findet zukünftig besondere Berücksichtigung. Damit sollen Impulse zur Sicherung einer betriebswirtschaftlich rentablen Landwirtschaft unter Berücksichtigung einer ökologischen Verträglichkeit gesetzt werden. Der Sicherung der landwirtschaftlichen Existenz der Betriebe (unabhängig von der Betriebsgröße) wird auch aufgrund des Beitrages zur Kulturlandschaftspflege besonders gewichtet. Spezielle Betrachtung findet die Möglichkeit der Landwirtschaft zum außerlandwirtschaftlichen Zu- und Nebenerwerb, zur Produktveredelung, Direktvermarktung und zur überbetrieblichen Wirtschaftssektoren übergreifenden Kooperation. Dies scheint ein wesentliches Mittel der Nachnutzung zur Revitalisierung, Renovierung und Bestandssicherung der Gebäudekomplexe unabhängig von einer bisherigen Baulandwidmung. Für die weitere Entwicklung dieser Sach- und Lebensbereiche müssen im



Wesentlichen Absicherungsmaßnahmen für die Erhaltung und den funktionsgerechten Ausbau der Einzelstandorte entsprechend den zeitgemäßen Lebens- und Wirtschaftsbedingungen gesetzt werden. Damit in Verbindung steht das Zulassen von Erneuerungen und Entwicklungen im baulichen und im wirtschaftlichen Bereich der ortsansässigen Bevölkerung. Nur dadurch scheint es künftig sinnvoll möglich, bauliche und betriebliche Entwicklungen unabhängig von der Landwirtschaft an den vorhandenen Standorten zu zulassen. Für zukünftige Überlegungen gilt auch das kurz- und mittelfristige Absichern dieses Bestandes. Die Hofanlagen waren in ihrer baulichen und ökonomischen Nutzungsgeschichte immer eine Baustelle und als solch positive Baustelle sollen sie als Kennzeichen der Region weiterleben.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept zur beispielhaften Darstellung der Streulagen

Zur Umsetzung dieser Ziele sind im Plan zum Örtlichen Entwicklungskonzept folgende Maßnahmen vorgesehen

- Erhaltung Wohn- und Betriebsstandort im Grünland
- Bestandsnutzungen sowie Nutzungsänderungen der Gebäude (Diversifizierung)

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Widmungsanpassungen im Rahmen von speziellen Grünlandwidmungen (Geb, Grünland-Lagerplatz, ...)
- Widmung von Bauland-Sondergebiet

4.1.2.4 Grünachse im Bereich der Siedlungsräume

Die Grünachsen im und um den Siedlungsraum der Gemeinde Martinsberg stellen ein wesentliches Element der örtlichen Siedlungs- und Freiraumstruktur dar und übernehmen vielfältige ökologische, funktionale und gestalterische Aufgaben im Gemeindegebiet. Im Zuge der künftigen Siedlungsraumentwicklung kommt der Bewahrung, Sicherung und qualitativen Aufwertung dieser grünräumlichen Strukturen besondere Bedeutung zu. Die Grünachsen zeichnen sich dadurch aus, dass sie einerseits bestehende naturräumliche Gegebenheiten und kulturlandschaftlich geprägte Elemente — wie Wiesenflächen, Baumgruppen, Bachläufe, Gräben sowie Feld- und Waldsäume — aufnehmen, andererseits aber auch ortsnahe Freiräume zwischen den Siedlungsbereichen umfassen, die bislang nicht bebaut wurden und strukturell zum Siedlungsgefüge gehören.

Diese freiraumprägenden Zwischenräume erfüllen mehrere wesentliche Funktionen:

- **Erhaltung der Lebens- und Aufenthaltsqualität:** Die Grünachsen tragen zur Durchgrünung der Siedlungsbereiche bei und leisten einen wichtigen Beitrag zur Wohn- und Lebensraumqualität der Bevölkerung. Sie schaffen visuelle und klimatische Freiräume, bieten Raum für Erholung und Bewegung im Nahbereich und tragen zur Identität und Charakteristik des Ortsbildes bei.
- **Förderung der Biodiversität:** Als Habitate und Trittsteinbiotope ermöglichen die Grünachsen die Vernetzung von Lebensräumen für Flora und Fauna. Sie tragen dazu bei, die ökologische Durchgängigkeit im Siedlungsraum zu sichern und die Artenvielfalt zu erhalten.
- **Klimatische Ausgleichsfunktion:** Die offenen, durchgrüneten Bereiche übernehmen eine bedeutende Funktion als Frischluftkorridore und Durchlüftungsschneisen. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima innerhalb der Siedlungsbereiche aus und tragen zur Reduktion von Überwärmung in den Sommermonaten bei.
- **Puffer- und Schutzfunktion:** Grünachsen dienen zudem als natürliche Pufferzonen gegenüber sensiblen Landschaftselementen wie Bächen, Gräben und feuchten Senken. Sie schützen diese Bereiche vor einer möglichen Überformung durch bauliche Entwicklungen und sichern deren naturräumliche Ausprägung und Funktion.
- **Gestalterisches Element der Siedlungsstruktur:** Die Grünachsen wirken als verbindendes Element zwischen bestehenden Siedlungsgruppen und leisten einen Beitrag zur Lesbarkeit der Ortsränder und Siedlungsränder. Sie unterstützen die Gliederung des Siedlungsraums und verhindern eine unstrukturierte Zersiedelung.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gemeinde Martinsberg im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes das Ziel, die bestehenden Grünachsen zu sichern und in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten. Gleichzeitig sollen Möglichkeiten geschaffen werden, diese Strukturen bei Bedarf weiterzuentwickeln oder durch neue grünräumliche Elemente zu ergänzen, um die genannten Funktionen langfristig zu gewährleisten.

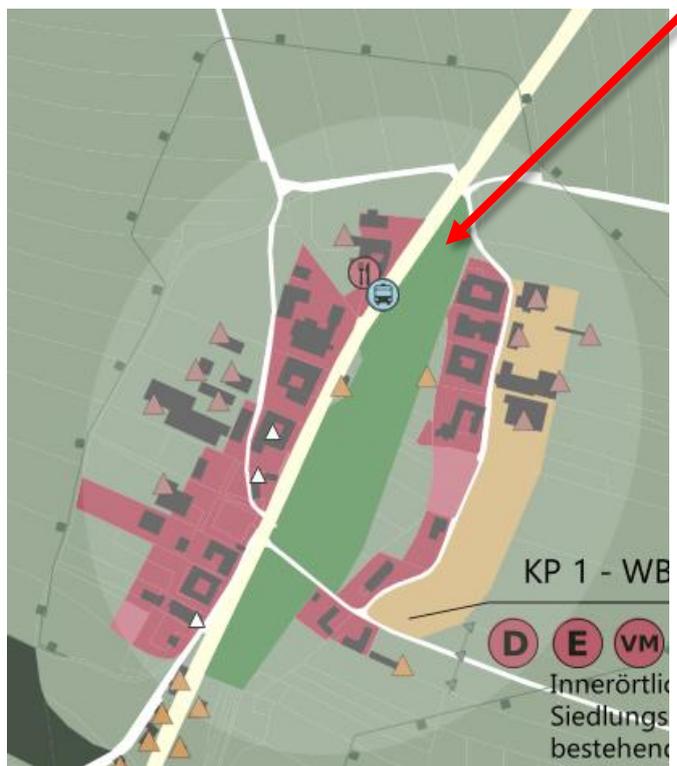


Abbildung 6: modifizierter Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept zur beispielhaften Darstellung der Grünachsen

Als Widmungsmaßnahme sind denkbar:

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

4.1.2.5 Grünachse ehemalige Bahnstrecke

Die ehemalige Bahnstrecke wird in den Bereichen außerhalb der Waldgebiete als Grünachse ausgewiesen, um die bestehenden Gehölze zur Landschaftsgliederung abzusichern und zu fördern. Des Weiteren soll sie auch als Korridor für die überregionale Lebensraumverbindung dienen und so zur Förderung der Biodiversität beitragen.



Abbildung 7: modifizierter Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept zur beispielhaften Darstellung der Grünachse ehemalige Bahnstrecke

4.1.2.6 Festlegungen für den Hauptort Martinsberg

Der Gemeindehauptort Martinsberg stellt den zentralen räumlichen und gesellschaftlichen Mittelpunkt der Gemeinde dar. Gemeindeverwaltung, Nahversorger, Ärzte, Gastgewerbe, Bankfiliale, Kinderbetreuung, Bildung, Pfarrkirche samt Pfarrhof, Postpartner Dienstleistungsbetriebe und kulturelle Einrichtungen bestimmen die zentralörtliche Bedeutung. Martinsberg ist bei Weitem auch der bevölkerungsreichste Ort in der Gemeinde. Diese Strukturen tragen wesentlich zur wirtschaftlichen und sozialen Belebung des Ortes bei und ermöglichen eine stabile ortgerechte Nahversorgung und schaffen zugleich Begegnungsräume für alle Generationen.

Bereits in den vergangenen Jahrzehnten wurde eine vorausschauende und nachhaltige Siedlungsentwicklung im Hauptort initiiert. Diese gezielte Erweiterung des Siedlungsraums unter Beibehaltung einer unter Berücksichtigung des Geländes als einen kompakten und strukturierten Ort soll auch in der



aktuellen Planungsperiode konsequent weitergeführt werden. Im Fokus steht dabei eine behutsame, an die bestehende Infrastruktur angepasste Wohnraumschaffung, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt und die zentrale Lage des Hauptortes weiter stärkt. Ein wesentliches Leitprinzip dieser Entwicklung ist die Förderung einer durchmischten Nutzung von Wohnen und Arbeiten, um attraktive Lebens- und Wirtschaftsräume für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Durch gezielte Widmungsmaßnahmen soll es verstärkt möglich werden, Wohnraum und Erwerbstätigkeit – sei es durch Gewerbebetriebe, Dienstleistungsangebote oder moderne Homeoffice-Konzepte – in unmittelbarer Nähe zu kombinieren. Ein Fokus liegt auch auf der Verdichtung bestehender Strukturen und Nutzung des Gebäudeleerstandes, was eine effizientere Nutzung der Infrastruktur und gleichzeitig einen Schutz der umliegenden Naturräume ermöglicht.

Besonderes Augenmerk gilt dabei der Ansiedlung junger Familien, die sich im Hauptort ein langfristiges Zuhause schaffen können. Dabei wird auch den nunmehrigen Nebenwohnsitzen eine entsprechende Bedeutung beigemessen. Als Rückkehrende sollen sie zu dauerhaft Lebenden in der Gemeinde werden, für die ein respektables Angebot an Betreuungseinrichtungen und diverse Infrastrukturen aufgebaut werden. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, eine lebenswerte Umgebung zu bieten, in der Wohnen, Arbeiten und individuelle Lebensmodelle in Einklang gebracht werden können. Durch die strategische Nutzung vorhandener Infrastrukturen und die enge Verzahnung mit den Einrichtungen der Daseinsvorsorge entsteht ein attraktives, zukunftsorientiertes Lebensumfeld, das den Gemeindehauptort Martinsberg weiter als identitätsstiftendes Zentrum festigt.

Der Aspekt der Kleinheit, Überschaubarkeit, Sicherheit, und Lebensgesundheit gelten für junge Familien sowie für die ältere Generation als Entscheidungsgrundlage für den Lebensmittelpunkt. Dieses Angebot lässt sich in der Gemeinde gestalten.

Die Funktion des Gemeindehauptortes drückt sich unter anderem auch in der Quantität und Qualität der Potentialräume für Siedlungsentwicklung zur wohnbaulichen ebenso zur betrieblichen Nutzung aus.



Abbildung 8: Erweiterungsbereiche MA1, MA2 und MA8 in Martinsberg, Blick in Richtung Norden (eigene Drohnenaufnahme 2022)

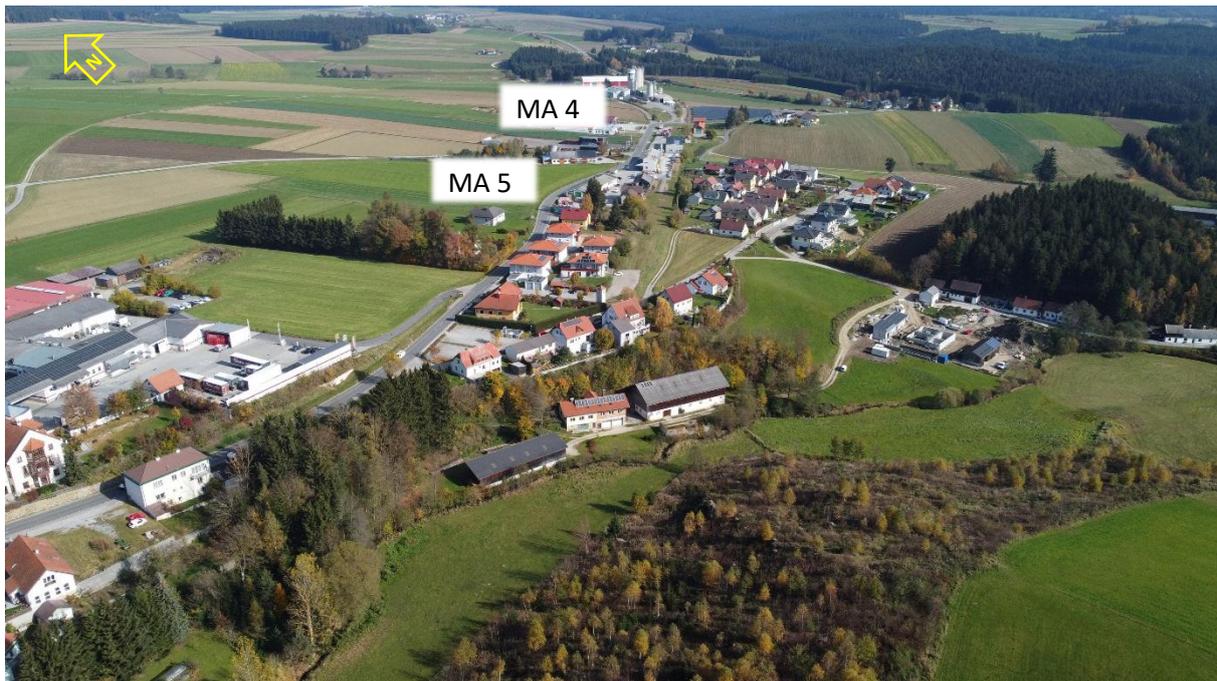


Abbildung 9: Erweiterungsbereiche MA 4 und MA 5 in Martinsberg, Blick in Richtung Nordosten (eigene Drohnenaufnahme 2022)

MA 1 – WBL

Die Fläche befindet sich östlich der Landesstraße L7174 und nördlich des Sportplatzes. Der Bereich ist weitgehend eben und liegt entlang bestehender Infrastrukturen. In diesem Teilraum kam es in den letzten fünf Jahren zur Errichtung von Einfamilienwohnhäusern. Trotz der Ortsrandlage sind Schule und Freizeiteinrichtungen fußläufig ausgezeichnet erreichbar.

Im Norden und im Westen schließt bebauten Bauland an. Das Ortszentrum ist ca.150 Meter entfernt. Ein Teil des unbebauten Baulandes ist verfügbar, ein Teil wird jedoch vom Grundeigentümer für die Enkel*innen-Generation gehortet.

Die geplante Maßnahme stellt siedlungsstrukturell eine Innenentwicklung und einen Lückenschluss im Ortsraum dar. Es ist auszugehen, dass es zu einer Spiegelung der bestehenden Parzellierung und Bebauung kommen wird. Damit besteht hier ein Potential zur Schaffung von vier oder fünf Bauplätzen.

Die Errichtung eines ländlich verdichteten Wohnbauprojektes, Reihenhaus, Doppelhäuser o. ä. würde zu einer Reduktion der Erschließungskosten führen.

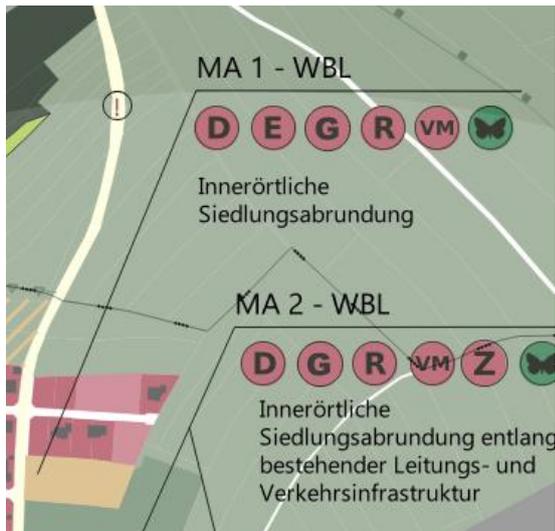


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 11: Drohnfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Verkehrsfläche-privat

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

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

MA 2 – WBL

Die Fläche befindet sich östlich der Landesstraße L7174 und südlich der beiden Gemeindestraßen Sportplatzstraße sowie Am Lindenweg. Der Bereich ist eben, liegt entlang bestehender Infrastrukturen. Er grenzt an bebautes Bauland, an das Ortszentrum sowie an den Schul- und Freizeitstandort. Die geplante Festlegung folgt dem Motiv der Innenverdichtung und beidseitiger Bebauung vorhandener Infrastrukturen. Der Potentialraum zeichnet sich durch eine besondere wirtschaftliche Effizienz und



soziale Verträglichkeit aus. Bildungseinrichtungen, Arbeitsstätten, Nahversorgungseinrichtungen sind fußläufig sehr gut erreichbar.

Der Bereich bietet das Installieren von gut zehn bis fünfzehn Wohnhäusern. Ein etappenweises Umsetzen beginnend im Anschluss an das bestehende Bauland ermöglicht eine bedarfsgerechte Herangehensweise ohne eine hohe Vorleistung für die Errichtung von Leitungsinfrastrukturen.

Das im Süden anschließende Betriebsbauland soll zur Verhinderung von Nutzungskonflikten durch einen entsprechenden Grünpuffer abgeschirmt werden. Der Grünpuffer soll einerseits ausreichende Abstände zwischen den Nutzungen sichern andererseits durch Bepflanzungsmaßnahmen auch sichtbare Barrieren schaffen.

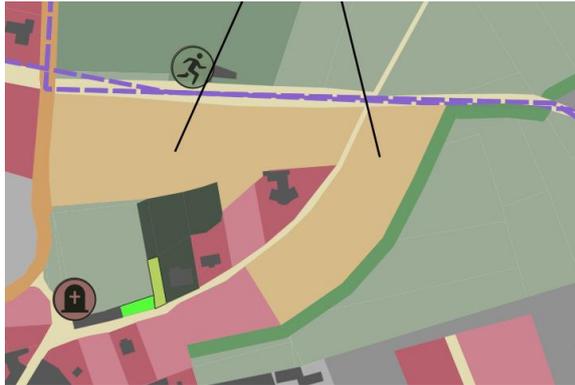


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts



Abbildung 13: Drohnenaufnahme der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel-

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

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



MA 7 – WBL

Die Fläche befindet sich südlich der Bahngasse. Der Bereich liegt entlang bestehender Infrastrukturen und stellt einen Lückenschluss zwischen dem angrenzenden bebauten Bauland dar. Er ist ca. 300 Meter vom Ortszentrum entfernt. Die Abgrenzung erfolgt in Anlehnung an die vorhandenen Widmungsblöcke im Westen und Osten. Von einer Vertiefung der Potentialfläche in Richtung Süden wird abgesehen. Im südlichen Anschluss befindet sich die öffentliche Kläranlage, zu der ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Des Weiteren erstreckt sich ein Hinweis zu einem geologischen Gefährdungsbereich über den gesamten Hang in Richtung Kläranlage.

Die Abrundungsfläche bietet die Möglichkeit von zwei Bauplätzen, die vom vorhandenen Infrastrukturnetz einfach erschlossen werden können.



Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungs-konzepts



Abbildung 14: Drohnfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

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



MA 8 – WBL

Die Fläche befindet sich im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet im Norden und weist auf eine sehr langfristige und zukünftige Bedarfsrichtung hin. Der Bereich liegt entlang bestehender Infrastrukturen. Er grenzt an bebautes Bauland und befindet sich in einer Entfernung von ca. 300m zum Ortszentrum und den Bildungs- sowie Freizeiteinrichtungen. Die Konfiguration des Erweiterungsraumes ummantelt einen jüngeren Siedlungsraum in der Gemeinde. Das vorhandene Wegenetz des bestehenden Siedlungsraumes deutet bereits den Grundgedanken der Wohnraumerweiterung an.

Vor der erstmaligen Baulandwidmung muss ein Gesamtsiedlungskonzept ausgearbeitet werden. Die Größe von rund 3,4ha übersteigt in Zusammenschau mit den restlichen Potentialflächen deutlich den berechneten, erwarteten und gewünschten Bedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre. Aufgrund der vorhandenen Infrastrukturachsen kann die Umsetzung aber auch schrittweise entweder von Westen oder Osten erfolgen. Um hier einem abgestimmten Gesamtbild in der Baustruktur sowie Erschließung zu folgen, ist ein flächendeckendes Bebauungs- und Erschließungskonzept vor dem ersten Widmungsschritt erforderlich.

Aufgrund der Größe und der Lage des Bereiches soll die Entwicklung des Gebiets MA 8 nachrangig nach der Erschließung aller anderen Bereiche erfolgen.



Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts



Abbildung 17: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

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

Berücksichtigung Umweltbericht	
	<ul style="list-style-type: none"> • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund • Einholen lokaler Erfahrungswerte der Eigentümer/Bewirtschafter hinsichtlich Verhalten der Oberflächen bei und nach Niederschlägen • Geeignete und gesicherte Ableitungswege sind empfehlenswert

4.1.2.7 Festlegungen für Kleinpertholz

Die Ortschaft Kleinpertholz stellt mit einer Bevölkerungszahl von 88 Personen die zweitgrößte Ortschaft der Gemeinde dar. Die Nutzungsdominanz liegt nach wie vor in der agrarischen Tätigkeit. Dies drückt sich vor allem in der baulichen Struktur aus. Entgegen anderen Ortschaften dieser Größe findet man in Kleinpertholz ein Gasthaus und eine Haltestelle des öffentlichen Verkehrs. Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung soll hier der Fokus auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung von Wohnen, Mischnutzungen und Landwirtschaft stattfinden.

Die gefühlte Weitläufigkeit des Ortsraumes ergibt sich durch die innenliegende naturräumliche Zone. Der durchlaufende Kleinpertholzbach ist als Wildbach eingestuft, für den entsprechende Ausbreitungsflächen freigehalten werden müssen. Die Bundesstraße und der Kleinpertholzbach bilden praktisch eine innerörtliche Siedlungsbarriere. Bereits in der Vergangenheit kam es aus diesem Grund zur Anlage eines zweiten gespiegelten Ortsteiles im östlichen Anschluss.

Die nunmehrigen Entwicklungsüberlegungen schließen an diesen östlichen Ortsteilraum an.



Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

KP 1 – WBL

Die ebene Fläche befindet sich im Osten von Kleinpertholz als Spiegelung des bestehenden Baulandes. Der ausgewiesene Bereich folgt der in der Vergangenheit entstandenen baulichen Entwicklung. Einerseits ist die Absicherung des Baubestandes im Nordosten klar dokumentiert andererseits ist die Achse



in Richtung Süden ein mögliches Zusammenschließen der vorhandenen Einzelbaukörper zu einem bereits baulich vorgegeben Siedlungsband. Das bestehende Infrastrukturnetz kann durch die Festlegung zweiseitig genutzt werden, sodass vorgeleistete Kosten und Tätigkeiten der öffentlichen Hand einmal auch refundiert werden. Rein theoretisch betreffen die Festlegungen eine Fläche von zwei Hektar. Aufgrund der speziellen Situation sind eine etappenweise Widmung und Bebauung von beiden Seiten her möglich. Reine wohnbauliche Entwicklungen sollten erst an jener Stelle umgesetzt werden, an der keine Nutzungskonflikte mit Agrarbetrieben entstehen werden. Die Inanspruchnahme der gesamten Fläche ist in den Zielsetzungen nicht vorgesehen und lässt sich aus dem Bedarf auch nicht ableiten.



Abbildung 20: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts



Abbildung 19: Erweiterungsbereich KP1 in Kleinpertholz, Blick in Richtung Norden (eigene Drohnenaufnahme 2022)

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der Abwasserentsorgung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der Wasserversorgung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund • Eine kontrollierte Ab- bzw. Durchleitung von Oberflächenwässern sollte vorgesehen werden 		

4.1.2.8 Festlegungen für Oed

Oed ist aufgrund der Nähe zum Gemeindehauptort ein Ort mit Entwicklungspotential mit dem Fokus auf Wohnen, Mischnutzungen, Landwirtschaft und Freizeit. Der Gemeindehauptort ist auf sehr kurzem Weg und direkt von Oed aus erreichbar. Insbesondere die Bildungs- und Freizeiteinrichtungen des Gemeindehauptortes liegen in Sichtweite bei einer Distanz von ca. einem Kilometer. Aufgrund dieser Lagevorteile kann Oed durchaus als Standort bezeichnet werden, der Wohnraumpotential beherbergt. Neben der Struktur eines erhaltenswerten Ortsraumes schaffen innerörtliche Kleinräume Abrundungspotential für wohnbauliche Mischnutzungen.

Die Ortschaft verfügt über ein vorhandenes Leitungsnetz für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt ausreichende Anschlusskapazitäten vorhanden sind, muss zum gegebenen Zeitpunkt im Vorfeld der Projektumsetzung die tatsächlich Anschlussmöglichkeit im Detail abgeklärt werden.

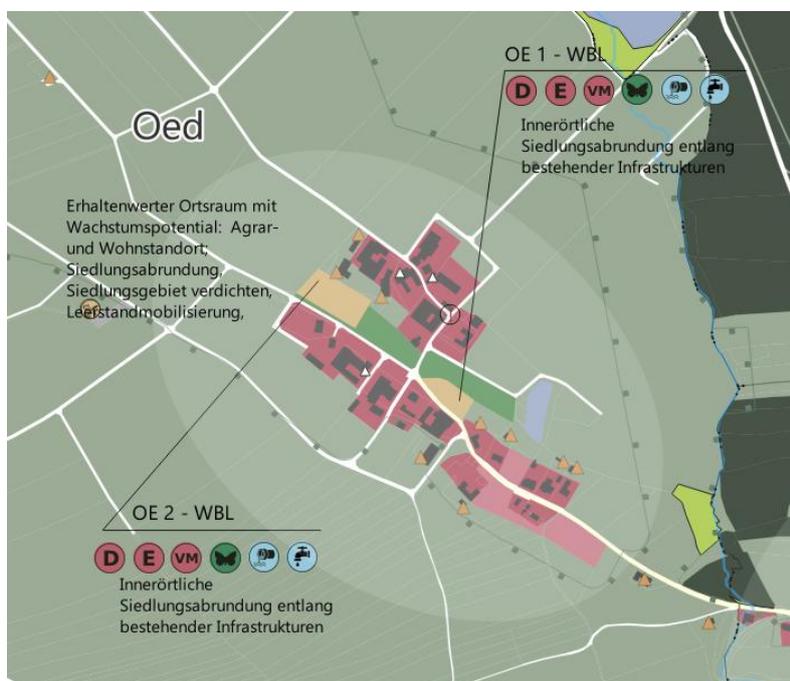


Abbildung 21: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

OE 1 – WBL

Die innerörtliche Fläche befindet sich nordöstlich der Landesstraße L7200. Der Bereich liegt entlang bestehender Infrastrukturen und grenzt an bebauten Bauland und ist ca. 1200 Meter vom Ortszentrum von Martinsberg entfernt. Die Festlegungen bieten Platz für ein bis zwei Bauparzellen, deren Größe abhängig ist von der Nutzungsintensität (reines Wohnen, Wohnen und Arbeiten, Landwirtschaften, ...).

Die bestehenden Gefährdungsmöglichkeiten durch den Oedbach werden durch entsprechende grünräumliche Freihaltezonen minimiert.



Abbildung 23: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts



Abbildung 22: Erweiterungsbereich Oed 1, Blick in Richtung Süden (eigene Drohnenaufnahme 2022)

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel - (rund um den Oedbach)

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der Abwasserentsorgung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der Wasserversorgung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> • Prüfen des baulichen und hydraulischen Zustands des verrohrten Oedbaches und möglicher Feuchtlage • Einholen lokaler Erfahrungswerte der Eigentümer/Bewirtschafter hinsichtlich Verhalten der Oberflächen bei und nach Niederschlägen 		



OE 2 – WBL

Die Fläche befindet sich innerörtlich im Bereich der nordwestlichen Ortseinfahrt. Der Bereich liegt entlang bestehender Infrastrukturen und grenzt an bebautes Bauland und ist ca.1400 Meter vom Ortszentrum von Martinsberg entfernt. Mit der Festlegung kommt es strukturell zur Schließung innerörtlicher Freibereiche, die den Ortsraum verdichten und zusammenwachsen lassen. Aufgrund der dominanten umgebenden agrarischen Baustruktur lassen sich zukünftige Objekte in lockerer Bebauung gut integrieren. Die Ortssilhouette verändert sich durch diese Maßnahme nicht. Die Festlegungen bietet Platz für zwei bis vier Bauparzellen, deren Größe abhängig ist von der Nutzungsintensität (reines Wohnen, Wohnen und Arbeiten, Landwirtschaften, ...).

Die bestehenden Gefährdungsmöglichkeiten durch den Oedbach werden durch entsprechende grün-räumliche Freihaltezonen minimiert. Die Erschließung kann über die Freihaltezone des Oedbaches zur Landesstraße hin erfolgen.

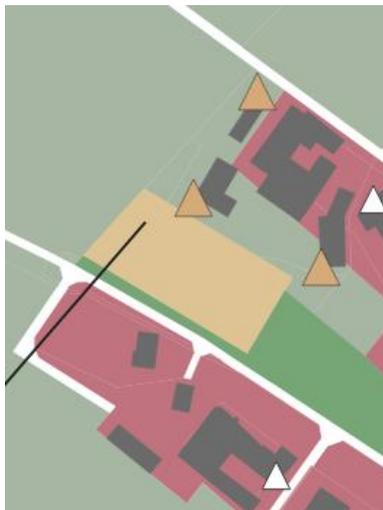


Abbildung 24: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts



Abbildung 25: Erweiterungsbereich Oed 2, Blick in Richtung Süden (eigene Drohnenaufnahme 2022)

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

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



- Prüfen des baulichen und hydraulischen Zustands des verrohrten Oedbaches
- Einholen lokaler Erfahrungswerte der Eigentümer/Bewirtschafter hinsichtlich Verhalten der Oberflächen bei und nach Niederschlägen

4.1.2.9 Festlegungen für Poggschlag und Edlesberg

Aufgrund der Lage und naturräumlichen Ausprägung gelten Edlesberg und Poggschlag als Ortschaften mit Erhaltungs- und bedarfsgerechtem untergeordnetem Abrundungspotential. Diese Abrundungsbe-
reiche für wohnbauliche Maßnahmen müssen immer dem bestehenden erschlossenen Bauland folgen
und werden nicht gesondert ausgewiesen oder gekennzeichnet.

Die gekennzeichnete Fläche in Poggschlag bezieht sich auf eine Potentialfläche zu Absicherung des
vorhandenen Betriebes (Erläuterungen dazu siehe im nächsten Kapitel).





4.1.3 Zusammenfassung

Das Siedlungskonzept schafft einen Rahmen für die behutsame Weiterentwicklung der Kleinorte, Kleinpertholz und Oed, indem es die ortseigenen Bedürfnisse berücksichtigt und zugleich eine maßvolle Erweiterung des Hauptortes Martinsberg ermöglicht.

Im Hauptort Martinsberg, wird durch die maßvolle Erweiterung unter anderem die bereits vorhandene Infrastruktur optimal weiter genutzt und zukünftig abgesichert. Durch gezielte Abrundungen und behutsame Erweiterungen erhalten die Kleinorte die Möglichkeit, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Gleichzeitig wird das Zuzugspotenzial im Hauptort genutzt, um die Gemeinde als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort weiterzuentwickeln. Das Konzept setzt auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die sowohl dem lokalen Bedarf als auch den übergeordneten regionalen Herausforderungen gerecht wird. Die behutsame Neuwidmung und gezielte Nachverdichtung sichern langfristig die Lebensqualität in den Kleinorten und stärken den Hauptort als wirtschaftliches Zentrum. Mit der sanften Erweiterung und bedarfsgerechten Neuwidmung wird eine ausgewogene Entwicklung der Kleinorte gefördert, während der Hauptort gezielt für Zuzug und wirtschaftliche Impulse geöffnet bleibt. So entsteht eine nachhaltige Perspektive für alle Generationen in der Gemeinde. Poggschlag und Edlesberg gelten als erhaltenswerte Ortsräume mit untergeordnetem Abrundungspotential. Für Kleingerungs, Reitzendorf, Weixelberg, Mitterndorf, Ober- und Unterthumling, Loitzenreith, Wihalm und Walpersdorf stellt die nächste Planungsperiode die Herausforderung des Übergangs von einer Grünlandortschaft zu einer vollwertigen Baulandortschaft. Die Umsetzung der Planungsstrategie zur Ermöglichung von Baulandortschaften liegt in der Hand der Ortsbevölkerung.

Grundsätzlich ermöglichen die geplanten Maßnahmen jeweils eine ortsangepasste Weiterentwicklung, die Tradition und Zukunft verbindet. Während die Kleinorte ihrem dörflichen Charakter treu bleiben, bietet der Hauptort Chancen für Zuzug und wirtschaftliche Entfaltung – ein ausgewogener Weg für eine zukunftsfähige Gemeinde.



4.2 Betriebsstättenkonzept

Die Marktgemeinde Martinsberg im Waldviertel ist geprägt von einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur, die sich aus kleinstrukturierter Landwirtschaft, nachhaltig bewirtschafteter Forstwirtschaft sowie zahlreichen Veredelungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zusammensetzt. Holzwirtschaft in vielfältiger Struktur, Lebensmittelerzeugung mit Waldviertler Urprodukten zählen zu den Betrieben mit zahlreichen Arbeitsstätten. Ergänzt wird dieses wirtschaftliche Fundament durch leistungsfähige Transportunternehmen und regionale Handwerksbetriebe, die wesentlich zur Wertschöpfung und zur Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region beitragen.

Ziel dieses Entwicklungskonzepts ist es, die bestehenden Betriebsstandorte in Martinsberg zukunftsfit weiterzuentwickeln, Synergien zwischen den unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen zu fördern und optimale Rahmenbedingungen für bestehende sowie neue Betriebe zu schaffen. Im Fokus stehen dabei die nachhaltige Nutzung vorhandener Ressourcen, die Stärkung der regionalen Wertschöpfung sowie die Sicherung und Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze.

Unter Berücksichtigung der geografischen Lage im südlichen Waldviertel, der demografischen Entwicklung und der Herausforderungen durch den wirtschaftlichen Strukturwandel werden in diesem Konzept Handlungsfelder, Zielsetzungen und Maßnahmenvorschläge für die langfristige Entwicklung der Betriebsstandorte in Martinsberg formuliert. Dabei wird besonderer Wert auf die enge Abstimmung mit den Bedürfnissen der lokalen Betriebe, den Interessen der Bevölkerung sowie den Zielen einer ökologisch verträglichen Regionalentwicklung gelegt.

Für den Themenbereich Betriebe – Wirtschaft beinhaltet das Betriebsstättenkonzept unter anderem folgende Aspekte:

- Aktive Betriebe, unterteilt nach Sektoren
- Einschätzung der Flächenreserven/Raumpotentiale
- Gewidmetes Bauland
- Konkrete Erweiterungsflächen für betriebliche Nutzungen
- Beschreibung von Zielfestlegungen

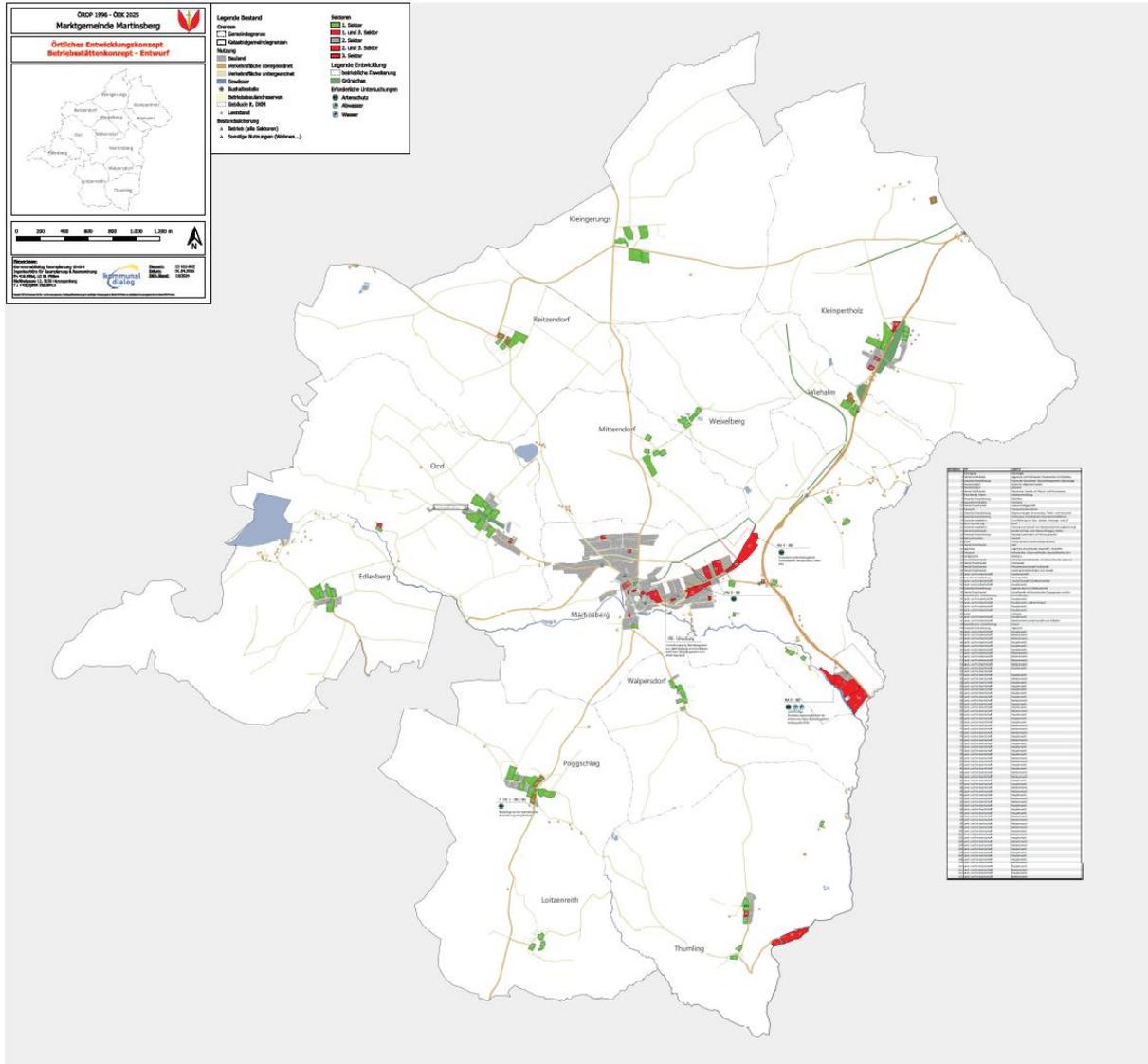


Abbildung 28: Entwurf des Betriebsstättenkonzeptes

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.

SWOT	Ziele und Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • kompaktes Betriebsgebiet (Anbindung B36) • niedrige Immobilienpreise • Sternwarte als touristischer Anziehungspunkt • viele Agrarbetriebe = min. 1 Arbeitsplatz im Ort 	<p>Nachhaltige Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen: Die Raumordnung der Gemeinde wird sich an Nachhaltigkeitsprinzipien orientieren, wobei bestehende Ressourcen effizient genutzt werden. Die Gemeinde strebt eine Balance zwischen der Bereitstellung von Wohnraum und der Schaffung von Gewerbeflächen an, um eine zukunftsorientierte und ressourcenschonende Entwicklung zu gewährleisten.</p>



<ul style="list-style-type: none"> • Rückgang der Wirtshäuser 	<p>Es werden verträgliche Verdichtungsmöglichkeiten im Hauptort geschaffen, die Wohnen und kleingewerbliches Arbeiten kombinieren.</p> <p>Gewidmetes Bauland wird verfügbar gemacht, Baulücken im bestehenden Bauland sollen geschlossen werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Digitalisierung, Homeoffice + attraktivere Jobs für Frauen • Hitzegefährliche/Stadtflucht – Erhalt der Infrastruktur (Wohnen und Tourismus) • kompakte Siedlungsentwicklung • Natur- bezogener Tourismus – Minimalismus • neue Betriebe • Produktveredelung + neue Anbauformen → Klimaveränderung • Quartiere für Tourismus 	<p>Gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen verschiedenen Nutzungsarten werden durch gezielte Planung vermieden.</p> <p>Stärkung der Gemeinde als Wirtschaftsstandort: Die wirtschaftliche Attraktivität der Gemeinde wird durch die Förderung der lokalen Betriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze gestärkt. Besonders in der Landwirtschaft sollen günstige Bedingungen geschaffen werden, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Darüber hinaus wird die Gemeinde aktiv daran arbeiten, den Anteil der Auspendler zu verringern, indem vor Ort neue Arbeitsmöglichkeiten entstehen. Dies soll Martinsberg langfristig als lebenswerte und zukunftsorientierte Wohngemeinde etablieren.</p> <p>Die regionale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden im Waldviertler Kernland 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.</p> <p>Wirtschaftliche Entwicklung und Standortqualität</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Die lokalen und kleinregionalen Klein- und Mittelbetriebe mit Ortsbezug sollen im Betriebsraum Martinsberg und entlang der B36 gezielt gefördert werden, um die Gemeinde als wirtschaftlichen Standort zu stärken. II. Martinsberg wird durch die Verbesserung der Standortqualitäten attraktiver für Betriebsansiedlungen, insbesondere für Unternehmen aus der Region Grafenschlag-Pöggstall. III. Die langfristige Lebensfähigkeit der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe wird gesichert, um gleichzeitig die Pflege und den Erhalt der Kulturlandschaft zu gewährleisten. IV. Die bestehenden Handels- und Gewerbebetriebe werden gestärkt, um Arbeitsplätze vor Ort zu sichern. V. Anreize für die Ansiedlung neuer Handels- und Gewerbebetriebe werden geschaffen, um die lokale Wirtschaft weiter auszubauen. VI. Die Qualität der Fremdenverkehrseinrichtungen wird gezielt verbessert, um Martinsberg als Tourismusdestination attraktiver zu machen.
<ul style="list-style-type: none"> • Abwanderung in Ballungsräume • Entwicklung zur reinen „Schlaf-Wohngemeinde“ • Hitzegefährliche / Stadtflucht – Gefahr von Zweitwohnsitzern • Mangelnde Mobilisierung Baulandreserven/Leerstände • Tourismus ohne wirtschaftliche Auswirkungen • Wirtschaftlicher/Agrarischer Strukturwandel 	<p>Erhalt und Weiterentwicklung der agrarischen Prägung der Gemeinde: Die agrarische Tradition der Gemeinde wird geschützt und durch innovative Nutzungskonzepte weiterentwickelt. Hierbei wird eine aktive Bodenpolitik betrieben, die sowohl landwirtschaftliche als auch wirtschaftliche Bedürfnisse in Einklang bringt. Landwirtschaftsbetriebe sollen durch geeignete Rahmenbedingungen unterstützt und in</p>



	<p>ihrer Rolle als wirtschaftliches Rückgrat der Region gestärkt werden.</p> <p>Die Bodenproduktivität wird gesichert, und landwirtschaftliche Betriebe mit Veredelungspotenzialen werden gezielt unterstützt, um die Kulturlandschaft als Teil kleinregionaler Wirtschaftskreisläufe zu erhalten.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.2.1.1 Festlegungen für Martinsberg

In der Katastralgemeinde Martinsberg befinden bereits Betriebsgebietsstandorte (im Osten von Martinsberg und in Hundsbach. Die Standorte gehen einerseits auf die verkehrliche Lage entlang der ehemaligen Bahn und entlang der Bundesstraße andererseits auf die Lage entlang des Wassers zur Wasserkraftnutzung zurück. Die Gemeinde hat durch bewusste Planungsentscheidungen eine Trennung zwischen den Betriebsräumen und den Wohnsiedlungsräume geschaffen und über die Jahre weitgehend aufrechterhalten. Unter anderem hat dies zur Folge, dass in diesem Betriebsgebiet keine Leerstandsobjekte vorhanden sind. Im kommenden Planungszeitraum soll nunmehr diese bewährte Methodik fortgeführt werden. Diese bestehenden Standorte dienen als Ausgangspunkt für die Ausweisung von potentiellen Erweiterungsflächen.

Besondere Berücksichtigung muss der Aspekt bekommen, dass innerhalb der Region des Waldviertler Kernlandes die Gemeinde betriebliche Ansiedlungen auf freiwilliger Basis abstimmen. In der Achse zwischen Pöggstall und Zwettl gelten Martinsberg und Grafenschlag als regionale Betriebsstandorte, die einerseits für betriebliche Neuansiedlungen andererseits für regionale Betriebe mit Vergrößerungsbedarf zur Verfügung stehen sollen. Die Abstimmung soll langfristig zur Folge haben, dass größere regionale Betriebe vor Ort bleiben und nicht in die Ballungsräume nahe der Westautobahn absiedeln. Weiters sollen aber durchaus auch Betriebe mit einem höheren Flächenbedarf und dem Bedarf an tatkräftigen qualitativen Mitarbeitern Ansiedlungsmöglichkeiten in der Region finden. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch das dargestellte Flächenausmaß zu betrachten, das für den Bedarf vorgesehen ist, das über das ortsübliche Ausmaß hinausgeht.

Martinsberg gilt hier als Hauptstandort zur Umsetzung dieser betrieblichen Zielsetzungen. In allen Ortsräumen soll aber die kleinststrukturierte betriebliche Tätigkeit im ortsverträglichen Ausmaß zulässig sein.

MA 4 – BB

Die Potentialfläche befindet sich in Erweiterung beziehungsweise in Spiegelung des bestehenden Betriebsgebiets, entlang vorhandener Infrastrukturen und direkter Anbindung an die B36. Der Bereich ist gekennzeichnet für aus örtlicher Sicht großvolumigeren Anlagen. Gewerbe, Handwerk, Produktion mit verschiedenen Schwerpunkten reihen sich aneinander.

Das Betriebsgebiet soll als Schwerpunkt für die (gemeindeübergreifende) betriebliche Entwicklung dienen.

Errichtung eines Grüngürtels wird Vorgesehen um das Landschaftsbild aufzuwerten. Durch diese Grünachse soll die von Nordwesten aus gesehen im Hintergrund liegende Grünkulisse in den Vordergrund gerückt werden.



Abbildung 29: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 30: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Betriebsgebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Verkehrsfläche privat
- Grünland-Lagerplatz
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund • Nachweis der quantitativen Verträglichkeit der Einleitung in den Vorfluter • Anlage geeigneter Entwässerungswege (z.B. Gräben) entlang der nördlichen Gebietsgrenzen 		

MA 5 – BB

Die Erweiterungsfläche befindet sich in Erweiterung beziehungsweise in Spiegelung des bestehenden Betriebsgebiets, entlang vorhandener Infrastrukturen und Anbindung an die B36. Sie weist denselben strukturellen Charakter auf wie der Bereich MA 4.

Besonders hervorzuheben in diesem Bereich ist der westliche Abschnitt, bei dem durchaus Verknüpfungen zwischen Betriebsraum und wohnbaulichen Nutzungsstrukturen Bestand haben. Schwerpunktmäßig wird hier der betrieblichen Nutzung der Vorrang gegeben. Es soll in diesem Teilabschnitt zu einer schrittweisen Umstrukturierung der Widmungseinheiten kommen. Die rein wohnbauliche Nutzung ist in diesem Abschnitt nur in einem untergeordneten Ausmaß vorhanden, eine entsprechende Erweiterung sowie Verdichtung soll vermieden werden. Das Mindestanforderungsprofil an den Teilabschnitt ist eine Mischwidmungsform, die Wohnen in Zusammenhang mit betrieblicher Tätigkeit vorsieht. Nur durch diese kleinräumige Zielsetzung und Veränderung ist eine nachhaltige Absicherung des zentrumsnahen Betriebsraumes möglich.

Das Betriebsgebiet soll als Schwerpunkt für die (gemeindeübergreifende) betriebliche Entwicklung dienen.

Die Errichtung eines Grüngürtels wird Vorgesehen um das Landschaftsbild aufzuwerten. Durch diese Grünachse soll die von Nordwesten aus gesehen im Hintergrund liegende Grünkulisse in den Vordergrund gerückt werden.



Abbildung 31: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts



Abbildung 32: Drohnenaufnahme der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Betriebsgebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Verkehrsfläche privat
- Grünland-Lagerplatz
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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



Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund • Nachweis der quantitativen Verträglichkeit der Einleitung in den Vorfluter • Geeignete und gesicherte Ableitungswege sind empfehlenswert 		

MA 9 – BB

Die Erweiterungsfläche befindet sich in Spiegelung des bestehenden Betriebsgebiets, entlang vorhandener Infrastrukturen und Anbindung an die B36. Die örtlichen Rahmenbedingungen schaffen Möglichkeiten für flächenintensive Betriebe, die möglicherweise auch eine höheres Emissionsverhalten als jene in Martinsberg selbst haben. Die innere Verkehrserschließung orientiert sich an der Art der Betriebe. Der verkehrliche Anknüpfungspunkt ist jedoch gegeben. Die Erschließung soll im Bereich der Ein-/Ausfahrt des gegenüberliegenden Betriebes erfolgen. Damit wird die Verkehrssicherheit und die Flüssigkeit des Verkehrs durch den möglichen neuen Erschließungsast nachhaltig gewährleistet.

Der angrenzende Wald bildet den naturräumlichen Rahmen und grenzt den Raum klar ab.

Der Bereich soll als langfristige Erweiterungsmöglichkeit für ein interkommunales Betriebsgebiet dienen.

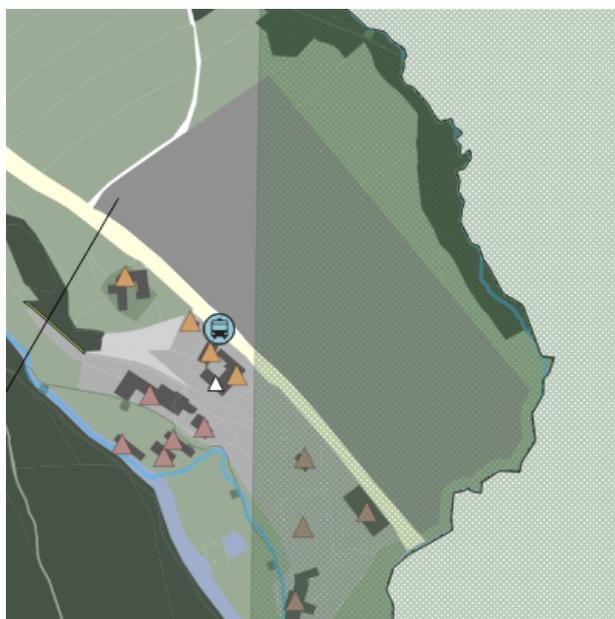


Abbildung 33: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts



Abbildung 34: Orthofoto der betreffenden Fläche, NÖ-Atlas, 25.03.2025)



Abbildung 35: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Betriebsgebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Verkehrsfläche privat
- Grünland-Lagerplatz
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der Abwasserentsorgung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der Wasserversorgung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> • Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes Nachweis der quantitativen Verträglichkeit der Einleitung in den Vorfluter • Abstimmung mit verkehrstechnischen Sachverständigen, hinsichtlich der Verkehrserzeugung sowie einer Anbindung des Betriebsgebietes an das Landesstraßennetz, erforderlich. • Einholen lokaler Erfahrungswerte der Eigentümer/Bewirtschafter hinsichtlich Verhalten der Oberflächen bei und nach Niederschlägen 		



4.2.1.2 Festlegungen für Poggschlag

In Poggschlag befindet sich ein Betrieb (KFZ und Landtechnik) dieser soll im Bedarfsfall die Möglichkeit für eine Erweiterung erhalten. Die Festlegung dient der Absicherung des Betriebes in einer ortsverträglichen Form.

PO 1 – BB/BA

Die Fläche liegt in Erweiterung beziehungsweise Spiegelung des bestehenden Baulandes und soll dem bestehenden Betrieb als Möglichkeit dienen, sich bedarfsgerecht zu erweitern. Bei der Umsetzung ist aus Gründen der Verkehrssicherheit darauf zu achten, dass keine zusätzliche Ausfahrt auf die Landesstraße geschaffen wird. Die Erschließung muss über die bestehenden Ausfahrten erfolgen.

Die reichhaltigen naturräumlichen und topografischen Strukturen sollen weitgehend erhalten bleiben. Diese Erhaltung war maßgeblich für die Abgrenzung des Bereiches. Die Sicherstellung der Böschung und die damit verbundene Bepflanzung soll im Umsetzungsfall ebenso Berücksichtigung finden.



Abbildung 36: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts



Abbildung 37: Drohnenaufnahme der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Betriebsgebiet
- Bauland-Agrargebiet
- Grünland-Grüngürtel (Böschung, ...)

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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



Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung und Wiederherstellung der Böschung 		

4.2.1.3 Zusammenfassung:

Das Betriebsstättenkonzept für Martinsberg sieht die gezielte Entwicklung und Erweiterung von Betriebsgebieten vor, um den wirtschaftlichen Standort langfristig zu stärken. Dafür wurden mehrere Potenzialflächen definiert:

Teilbereich	Inhalte / Widmungsziele	Erforderliche Maßnahmen	Mögliche Auswirkungen
MA 4 – BB	Erweiterung des bestehenden Betriebsgebiets entlang der B36, Fokus auf großvolumige Anlagen für Gewerbe, Handwerk und Produktion.	- Umweltprüfung (Artenschutz) - Retentionsmaßnahmen - Entwässerung entlang nördlicher Grenze	+ Stärkung des Wirtschaftsstandorts + Schaffung von Arbeitsplätzen – Eingriff in Landschaft und Natur – Flächenversiegelung
MA 5 – BB	Erweiterung mit Nähe zu Wohngebiet, Ziel: Mischwidmung mit betrieblicher Nutzung und untergeordneter Wohnnutzung.	- Umweltprüfung (Artenschutz) - Retentionsmaßnahmen - Gesicherte Entwässerung	+ Sicherung zentrumsnaher Betriebsflächen + Verbesserung der Nutzungsmischung – Potenzielle Nutzungskonflikte – Erhöhter Verkehr
MA 9 – BB	Langfristige Erweiterungsfläche für flächenintensive, emissionsstärkere Betriebe, naturräumliche Abgrenzung durch Wald.	- Umweltprüfung (Artenschutz) - Prüfung Wasser-/Abwasserkapazität - Entwässerungskonzept - Verkehrsanbindung abstimmen - Einholen lokaler Erfahrungswerte	+ Möglichkeit für interkommunale Betriebsentwicklung + Flächen für größere Betriebe – Mehr Emissionen möglich – Infrastrukturkosten
PO 1 – BB/BA	Bedarfsorientierte Erweiterung eines bestehenden Betriebs (KFZ, Landtechnik) im Einklang mit Ortsbild und Naturraum.	- Umweltprüfung (Artenschutz) - Grüngürtel zur Ingrünung - Sicherung der Böschung - Keine zusätzliche Ausfahrt	+ Absicherung eines ortsansässigen Betriebs + Ortsverträgliche Betriebsentwicklung – Eingriff in naturräumliche Strukturen – Verkehrssicherheit beachten

In allen Bereichen ist die Durchführung einer detaillierten Prüfung im Zuge der Widmung notwendig.



Die Auswirkungen der Festlegungen lassen sich in untenstehende Effekte zusammenfassen:

- Stärkung der regionalen Wirtschaft und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung und Entwicklung bestehender Betriebe
- Steuerbare Betriebsentwicklung in geordneten Strukturen
- Schaffung langfristiger Entwicklungsperspektiven für gemeindeübergreifende Betriebe

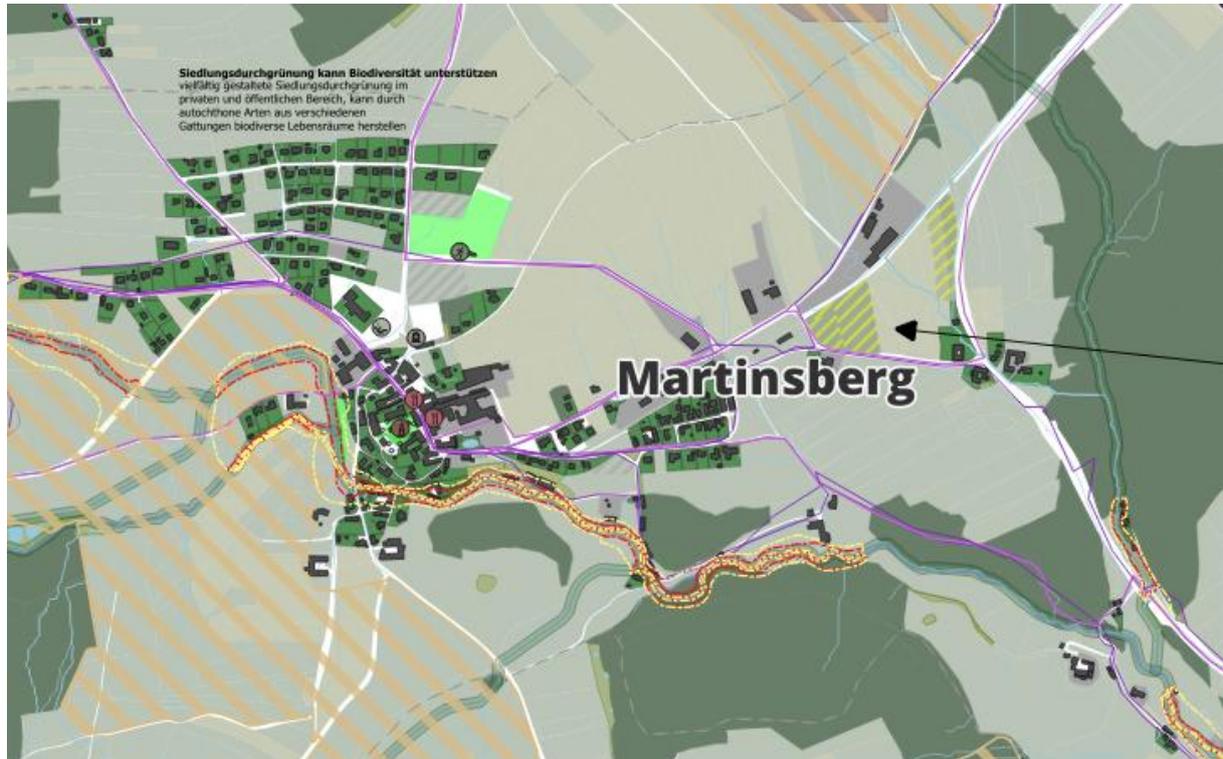
Dem gegenüber stehen der nachhaltige Umgang und die nachhaltige Lösung für Herausforderungen und Risiken:

- Eingriffe in Natur- und Landschaftsräume
- Erhöhter Flächenverbrauch und mögliche Versiegelung
- Erhöhter Verkehr und mögliche Belastung der Anrainer
- Bedarf an sorgfältiger Abstimmung mit Umwelt- und Infrastrukturträgern
- Risiko von Nutzungskonflikten (insb. MA 5: Nähe zu Wohngebieten)

Dafür sieht das Konzept verpflichtende Maßnahmen vor, die im Rahmen der konkreten Realisierung der Festlegungen/Zielsetzung umgesetzt werden.

4.3 Landschaftskonzept

Mit dem Landschaftskonzept wird die zukünftige Entwicklung des Landschaftsraumes der Gemeinde Martinsberg festgelegt. Aufbauen auf der Analyse, Grundlagenbericht, werden die Zielsetzungen planerisch und textlich beschrieben. Zum besseren Verständnis ist zuerst die SWOT-Analyse auf Basis eben dieser Grundlagenforschung dargestellt. Darauffolgend sind die Festlegungen des Landschaftskonzeptes beschrieben.



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 Zielsetzung

Einarbeitung der SWOT-Analyse in die Zielentwicklung für die Themen Umwelt sowie Landschaft, Natur und Ökologie

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Bessere Böden zusammenhängend • Geringer Versiegelungsgrad • Große Flächen für landwirtschaftliche Sonderkulturen • Günstige Niederschläge • Günstige Wasserversorgung • Hohe Luftqualität • Im Vergleich geringe Schutzgebietenkulisse • Keine/geringe Emissionsbelastung • Keine/kaum geologische Gefährdung • Kleinteilige und vielfältige Landschaftsräume 	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise Geringe Bodenwertigkeiten • Teilweise ausgeräumte Landschaftsteile ohne verbindende Landschaftselemente • Wildbach-Gefährdung in Martinsberg und Thumling • Keine ausgewiesener Schutzwald innerhalb der Gemeinde • Kaum innerörtliche naturnahe Durchgrünung innerhalb der Siedlungsgebiete
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Forst-Wald-Holz-Wirtschaft • Freiflächen-PV-Anlagen • Geringerer Impact des Klimawandels • Im Landesvergleich kühleres Klima: Benefit für Landwirtschaft und Wohnen • Natura 2000 Gebiete – Schutz wertvoller Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Artensterben – Biodiversitätsverlust • Flächenversiegelung durch Zweitwohnsitzer • Freiflächen-PV-Anlagen • Hoher Fichtenanteil: zukünftig stärkerer Borkenkäferbefall • Klimaerwärmung – Auswirkung auf Land- & Forstwirtschaft, Wasser und Mensch • Natura 2000 Gebiete – Einschränkung für andere Nutzungen • Veränderungen beim Weinsberger Wald – Auswirkung auf Niederschlag • Verwaltung (aktuell mäßig)

In der Stammverordnung des ÖEKs werden für die gesamte Gemeinde Ziele definiert. Nachdem der Themenbereich Landschaft ebenfalls das gesamte Gebiet betrifft sind ein paar der Ziele folgend zusammengefasst:

1. Erhaltung und Gestaltung des gesamten Gemeindegebietes
 - als geeigneter Lebensräume für die ortsansässige Bevölkerung
 - Erhaltung und Förderung der Landschaft und ihres Erholungswertes
 - Sicherung wirtschaftlicher Entwicklung
2. Klimaschutz und Klimawandelanpassung
 - sparsame Nutzung erneuerbaren Energien
 - effiziente und ressourcenschonende Siedlungsstrukturen
 - umweltschonende Energieversorgung



3. Förderung der Lebensqualität für die junge Bevölkerung und Jungfamilien
 - lokale Infrastruktur und hochwertige Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen
4. Balance zwischen wirtschaftlicher Nutzung und Naturschutz
 - Bewahrung der Schönheit und der ökologischen Werte für künftige Generationen
 - Ziel: charakteristischen Landschaftselemente sowie die naturnahe Kulturlandschaft in Form von artenreichen Wiesen, Gehölze, ausgedehnten Wälder und traditionsreiche landwirtschaftliche Flächen erhalten und nachhaltig entwickeln
5. Erhalt und Weiterentwicklung der agrarischen Prägung der Gemeinde
 - agrarische Tradition schützen und durch innovative Nutzungskonzepte weiterentwickeln
 - aktive Bodenpolitik -> landwirtschaftliche und wirtschaftliche Bedürfnisse im Einklang
 - Landwirtschaftsbetriebe unterstützen und als wirtschaftliches Rückgrat in der Region stärken
6. regionale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden
 - Ressourcen effizient nutzen
 - gemeinsame Probleme angehen
 - Lebensqualität der Bürger verbessern
7. Wirtschaftliche Entwicklung und Standortqualität
 - langfristige Lebensfähigkeit der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sichern
 - Pflege und Erhalt der Kulturlandschaft gewährleisten
 - Qualität Fremdenverkehrseinrichtungen verbessern um Martinsberg als Tourismusdestination attraktiver zu machen
8. Infrastruktur und Lebensqualität
 - Umweltschutz durch Erhaltung des Kleinklimas, der Ruhe und der natürlichen Landschaft stärken
 - Zugänglichkeit und Freihaltung der Wasserflächen sicherstellen
9. Natur- und Kulturlandschaft
 - abwechslungsreiche Natur- und Kulturlandschaft (Wälder, Baum- und Buschgruppen, Fluss- und Bachläufen, Felder, Felsgruppen, etc.) schützen und erhalten
 - naturräumliche Vernetzung in landwirtschaftlich geprägten Hochebenen sowie im Siedlungsraum stärken und ökologische Vielfalt fördern
 - natürliche Schönheit der Landschaft durch Maßnahmen schützen und ergänzen
 - Pflanzen- und Tierwelt schützen um ökologischen Haushalt und Lebensgrundlage der Bevölkerung sichern
 - Rekultivierung und Erhalt des Naturraums um den Edlesberger Teich → Einschränken der Bebauung
 - Baumpflanzungen in Wohngebieten unter anderem als Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
 - Landschaftsbild und zusammenhängende Freiflächen schützen
10. Landwirtschaft und Tourismus
 - Bodenproduktivität sichern, landwirtschaftliche Betriebe mit Veredelungspotenziale unterstützen um Kulturlandschaft zu erhalten
 - Nachhaltige Tourismusprojekte fördern
 - Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft als Grundlage
11. Einsatz erneuerbare Energien
 - Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger
 - Gebäudedächer.
 - Technisch genutzte Flächen (z. B. Materialgewinnungsstätten, Lagerplätze).



- Gewerbe- und Betriebsgebiete.
- Agrarflächen mit geringer Bodenwertigkeit (BKZ \leq 25, in Einzelfällen bis 27).
- Flächen mit geringer landschaftlicher und ökologischer Sensibilität.
- Außerhalb von Hochwasser- und Wildbachzonen
- Gebiete mit einer hohen ökologischen Sensibilität sind grundsätzlich nicht für eine Widmung in Betracht zu ziehen

4.3.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

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

Strategische Ziele und Maßnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung:

- Bestehende innerörtliche Durchgrünung verbessern
 - Vorhandene Grünflächen vielfältiger gestalten mit autochthonen Arten aus verschiedenen Gattungen
 - Pflegemaßnahmen außerhalb der Brutzeit durchführen
 - 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 Umstrukturierungen oder andere/verminderte Pflegemaßnahmen zur Aufwertung der innerörtlichen Durchgrünung)
- Zusätzliche Siedlungsdurchgrünung und Frischluftkorridore schaffen und bei Erweiterungen einplanen
 - Freihalten von Barrieren
 - autochthone Arten aus verschiedenen Gattungen pflanzen
 - Fassaden- oder Dachbegrünung integrieren
 - Öffentliche Flächen und Gebäude als Vorbildfunktion wirken lassen und umgestalten



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

Abbildung 38: Beispiel Leitfaden "Lebendige Gärten" (Moog et al. 2022)

- **Aufwertung bestehender öffentlicher Räume**
 - Ökologische Aufwertung
 - Zusätzliche Ausstattungen
 - Entsiegelung und Retentionsflächen schaffen
 - Z.B. Parkplätze, Vorplatz oder Weg zu Mittelschule in Martinsberg → Asphaltierte Fläche austauschen gegen versickerungsfähige Oberfläche, zusätzliche Bepflanzungen, mögliche Änderungen als Schulprojekt umsetzen



Abbildung 39: Sicht auf das Gebäude und Gelände der Mittelschule Martinsberg (Google Street View, abgerufen 25.02.2025)

Übersicht: Bauweisen für Potenzialflächen

Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen (belastbar)



Schotterrasen



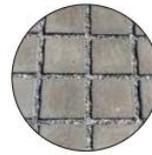
wassergebundene
Decke



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 40: 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, Fahrradstellplätze, 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 41: 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
 - Umweltbildung bereits im Kindesalter
 - Veranstaltungen
 - Flyer
 - Citizen Science Projekte 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)
→ auch naturnahe, artenreiche Gestaltung des Gartens oder Fassaden- bzw. Dachbegrünung

Nachhaltige Entwicklungsziele für Natur- und Kulturlandschaften:

- Nachhaltig, vielfältige und langfristig gesicherte Betriebsstruktur in Land- und Forstwirtschaft
 - Ökologische Bewirtschaftung fördern
 - Diversifizierung der Betriebe
 - Strategien zu Klimawandelanpassungen erarbeiten
- Aufwertung der landwirtschaftlich genutzten Flächen
 - Verzicht auf chemische Dünger, Pestizide usw.
 - Erhalt gegebener traditioneller Bewirtschaftung von z.B. Grünflächen → Stufenmähd, nur ein bis zwei Mal im Jahr mähen erhält Lebensräume für z.B. Insekten, Vogelarten usw.
 - Reduzierte Bodenbearbeitung, -verdichtung
 - Förderung ökologischer Landwirtschaft
 - Zusätzlich sozioökonomische Aufwertung durch Direktvermarktung und regionale Wertschöpfung oder Ökotourismus



Abbildung 42: Teilflächen der Wiese wurden als Kleinstlebensräume stehen gelassen, Fläche innerhalb der Gemeinde Martinsberg (eigene Aufnahme 2022)

- 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.



Abbildung 43: Vergleich zwischen strukturreicher und "ausgeräumter" Landschaft im Gemeindegebiet (eigene Aufnahmen 2022)

- Geschlossene Waldflächen erhalten
 - Regelmäßige Pflege und Aufforstung
 - Nachhaltige Ressourcenentnahme
 - Regulierung von Freizeitaktivitäten
 - Schutz vor Schädlingen oder Krankheiten → z.B. keine Fichtenmonokulturen (Borkenkäfer) oder bei Befall geschlägertes befallenes Holz direkt abtransportieren



Abbildung 44: geschlossene Nadelwaldfläche (eigene Aufnahme 2022)

- 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



→ breite strukturreiche Waldränder bieten verschiedenste Licht- und Wärmeverhältnisse und sind von unterschiedlichen Pflanzen bewachsen

Abbildung 45: idealer Verlauf eines Waldrandes (eigene Darstellung)

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen möglichst naturverträglich gestalten
 - PV-FFA können einerseits bestehende Lebensräume beeinträchtigen, andererseits auch in zuvor strukturarmen Agrarlandschaften neue Trittsteinbiotope etablieren durch naturverträgliche und artenreiche Gestaltung
 - Beziehung von fachlich geeigneten Personen (Landschaftsplaner, Ökologen, Techniker usw.)
 - Versickerungsoffene Fläche (95% der gesamten Widmungsfläche laut Leitfaden Land Niederösterreich)
 - vorhandene Biotopstrukturen, Grünraumstrukturen und wertvolle Landschaftselemente berücksichtigen
 - Beachtung der Abstände von Modulunterkante zum Boden und der Modulreihen
 - ökologische und standortgerechte Begrünung und Pflege



Abbildung 46: PV-FFA östlich von Martinsberg (eigene Aufnahme 2022)

- Erhalt und Förderung vorhandener Wasserflächen
 - Teiche, Weiler und Bäche bieten Natur- und Erholungsraum, dieses Potenzial soll erhalten bleiben
 - Uferzonen erhalten ggf. zusätzliche Bepflanzungen und Pflegekonzepte erarbeiten
 - Wasserqualität sichern durch reduzierten Nährstoffeintrag oder Verzicht auf chemische Düngemittel bzw. Pestizide in unmittelbarer Umgebung
 - Langfristige Sicherung durch Monitoring



Abbildung 47: Wasserfläche in der Ortschaft Oed (eigene Aufnahme 2022)

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
- 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



Abbildung 48: Verlauf überregionaler Wildtierkorridore (Umweltbundesamt 2022)



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.

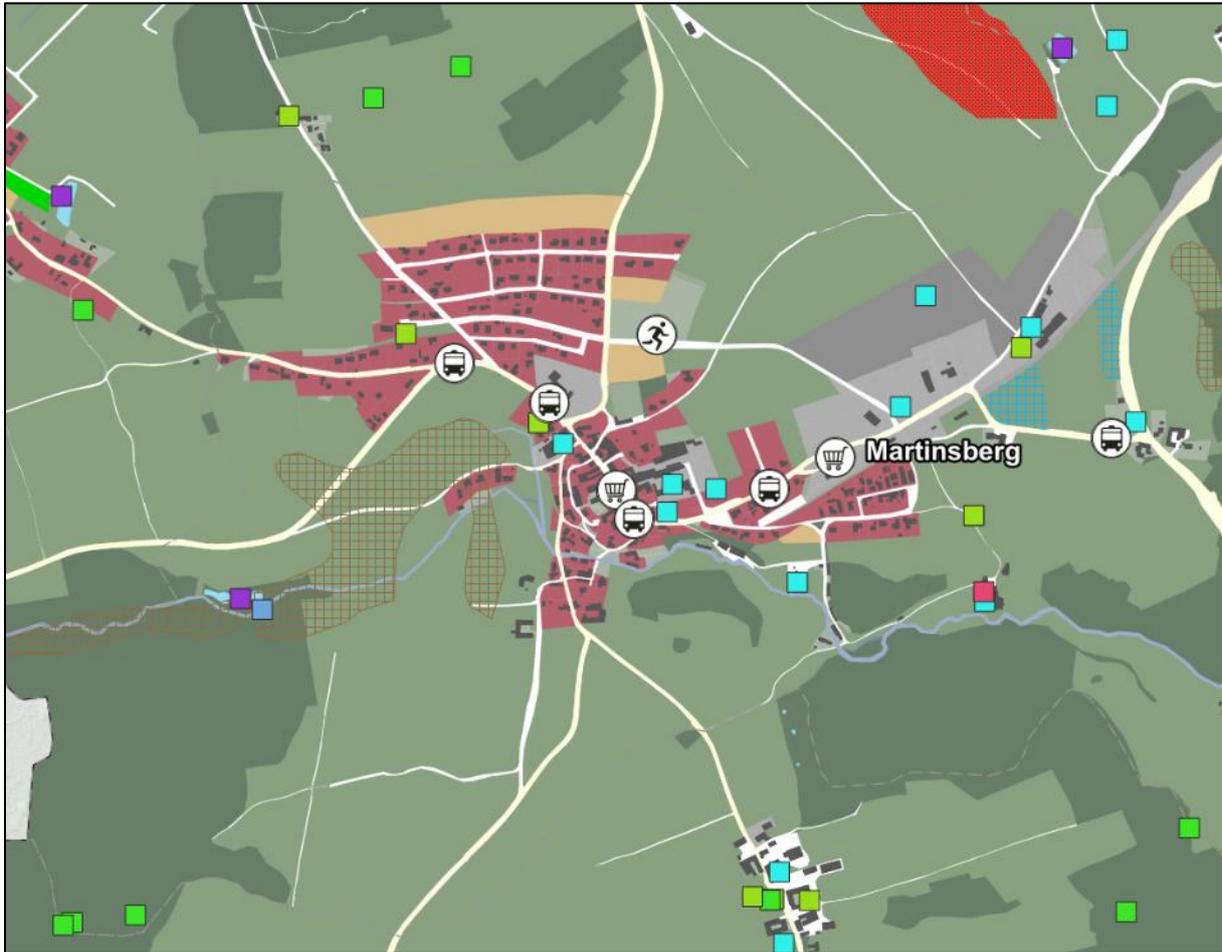


Abbildung 49: Ausschnitt aus dem Energie- und Klimakonzept. Die Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)

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"> • Bessere Böden zusammenhängend • Geringer Versiegelungsgrad • Große Flächen für landw. Sonderkulturen • Günstige Niederschläge • Günstige Wasserversorgung • Hohe Luftqualität • Im Vergleich geringe Schutzgebietenkategorie • Keine/geringe Emissionsbelastung • Keine/kaum geologische Gefährdung • Kleinteilige und vielfältige Landschaftsräume 	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Bodenwertigkeiten • Tw. schwierige Bewirtschaftungsvoraussetzungen für die Landwirtschaft • Wildbach-Gefährdung in Martinsberg und Thumling
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Forst-Wald-Holz-Wirtschaft • Freiflächen-PV-Anlagen • Geringerer Impact des Klimawandels • Im Landesvergleich kühleres Klima: Benefit für Landwirtschaft und Wohnen • Natura 2000 Gebiete – Schutz wertvoller Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Artensterben – Biodiversitätsverlust • Flächenversiegelung durch Zweitwohnsitzer • Freiflächen-PV-Anlagen • Hoher Fichtenanteil: zukünftig stärkerer Borkenkäferbefall • Klimaerwärmung – Auswirkung auf Land- & Forstwirtschaft, Wasser und Mensch • Natura 2000 Gebiete – Einschränkung für andere Nutzungen • Veränderungen beim Weinsberger Wald – Auswirkung auf Niederschlag • Verwaltung (aktuell mäßig)

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

1. Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

- Sparsame Nutzung erneuerbarer Energien als zentraler Schwerpunkt.
- Energieeffiziente und ressourcenschonende Siedlungsstrukturen entwickeln.
- Schaffung räumlicher Voraussetzungen für eine umweltschonende Energieversorgung.
- Integration klimafreundlicher Mobilität in die Siedlungsplanung.

2. Förderung erneuerbarer Energien

- Schaffung lokaler Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieanlagen.
- Nutzung geeigneter Flächen für erneuerbare Energien, darunter:
 - Gebäudedächer.
 - Technisch genutzte Flächen (z. B. Materialgewinnungsstätten, Lagerplätze).
 - Gewerbe- und Betriebsgebiete.
 - Agrarflächen mit geringer Bodenwertigkeit (BKZ ≤ 25, in Einzelfällen bis 27).



- Flächen mit geringer landschaftlicher und ökologischer Sensibilität.
- Außerhalb von Hochwasser- und Wildbachzonen.

3. Energieeffizienz in der Siedlungsplanung

- Effiziente Nutzung bestehender Infrastruktur zur Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung.
- Förderung klimafreundlicher Bauweisen und Sanierung bestehender Gebäude.
- Verbesserung der Wärmeversorgung durch nachhaltige Systeme.

4. Schutz sensibler Umweltbereiche

- Keine Errichtung erneuerbarer Energieanlagen in ökologisch sensiblen Schutzgebieten (z. B. Natura 2000, Landschaftsschutzgebiete, militärische Sperrgebiete).
- Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Flächenwidmung für erneuerbare Energien.
- 5. Nachhaltige Mobilität und Energieversorgung
- Förderung von E-Mobilität und Ladeinfrastruktur.
- Verbesserung der Energieversorgung für Mobilitätskonzepte (z. B. E-Busse, Carsharing).
- Integration erneuerbarer Energien in die Verkehrsplanung.

4.4.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

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

In Martinsberg wurden in den vergangenen Jahren gemäß technischem Leitfaden des Landes Niederösterreichs Grünland-Photovoltaikanlagen gewidmet und realisiert. Zukünftig sollen PV-Anlagen auf bereits versiegelten Strukturen realisiert werden.

- Weitere Maßnahmen:
- Schutz der Feuchtfelder, insbesondere der Moore
- Revitalisierung der Wälder:
- Naturnahe Aufforstung, Laubholzbeimischung
- Ökologische Waldrandgestaltung
- Weitere Forcierung auf ökologische Landwirtschaft und Kooperationen
- Mobilisierung von Leerständen, Nutzung vorhandener Bausubstanz
- Behutsame Weiterentwicklung der jahrhundertealten Kulturlandschaft, Ruhe und Entschleunigung Wert beimessen;
- Ausbau/Erhalt Grünachsen
- Siedlungsdurchgrünung
- Verbesserung des Angebots für nachhaltige Verkehrsmittel
- Offen für innovative Mobilitätssysteme (umweltfreundliche Verkehrsmittel und Demand-Dienste)
- Effizientere Auslastung bestehender Infrastrukturen



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"> • Die günstige Wasserversorgung wird durch den Schutz der Feuchtflächen, insbesondere der Moore, langfristig gesichert. • Die gute Bodenqualität für landwirtschaftliche Sonderkulturen wird durch die Forcierung ökologischer Landwirtschaft und Kooperationen nachhaltig genutzt. • Die hohe Luftqualität und geringe Emissionsbelastung bleiben durch den Ausbau nachhaltiger Verkehrsmittel und innovative Mobilitätssysteme erhalten. • Die kleinteilige und vielfältige Landschaft wird durch die Revitalisierung der Wälder mit naturnaher Aufforstung und ökologischer Waldrandgestaltung weiter gestärkt.
<ul style="list-style-type: none"> • Schwächen ausgleichen 	<ul style="list-style-type: none"> • Die geringe Bodenwertigkeit wird durch Förderung ökologischer Landwirtschaft und nachhaltige Nutzungskonzepte kompensiert. • Die schwierigen Bewirtschaftungsvoraussetzungen für die Landwirtschaft können durch Kooperationen und eine gezielte Anpassung der Anbauflächen entschärft werden. • Die Wildbach-Gefährdung in Martinsberg und Thumling wird durch klimastabile Waldbewirtschaftung und angepasste Landschaftsgestaltung minimiert.
<ul style="list-style-type: none"> • Chancen nutzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Forst-Wald-Holz-Wirtschaft wird durch die Revitalisierung der Wälder, naturnahe Aufforstung und Laubholzbeimischung optimiert. • Die PV-Nutzung wird durch die potentielle Nutzung bereits versiegelter Flächen für PV-Anlagen weiter ausgebaut. • Der geringere Impact des Klimawandels und das kühlere Klima im Landesvergleich werden durch die Siedlungsdurchgrünung und den Erhalt von Grünachsen positiv verstärkt. • Die Natura 2000 Gebiete als Schutz wertvoller Flächen werden durch eine behutsame Weiterentwicklung der Kulturlandschaft berücksichtigt.
<ul style="list-style-type: none"> • Risiken entgegenwirken 	<ul style="list-style-type: none"> • Das Artensterben und der Biodiversitätsverlust werden durch den Schutz der Feuchtflächen, naturnahe Aufforstung und ökologische Waldrandgestaltung reduziert. • Die Flächenversiegelung kann durch effizientere Nutzung bestehender Infrastrukturen und Leerstandsaktivierung minimiert werden. • Der hohe Fichtenanteil und zukünftiger Borkenkäferbefall werden durch eine klimaangepasste Waldbewirtschaftung mit Laubholzbeimischung abgemildert.

Betreffend Klimaerwärmung wird folgendes festgehalten:

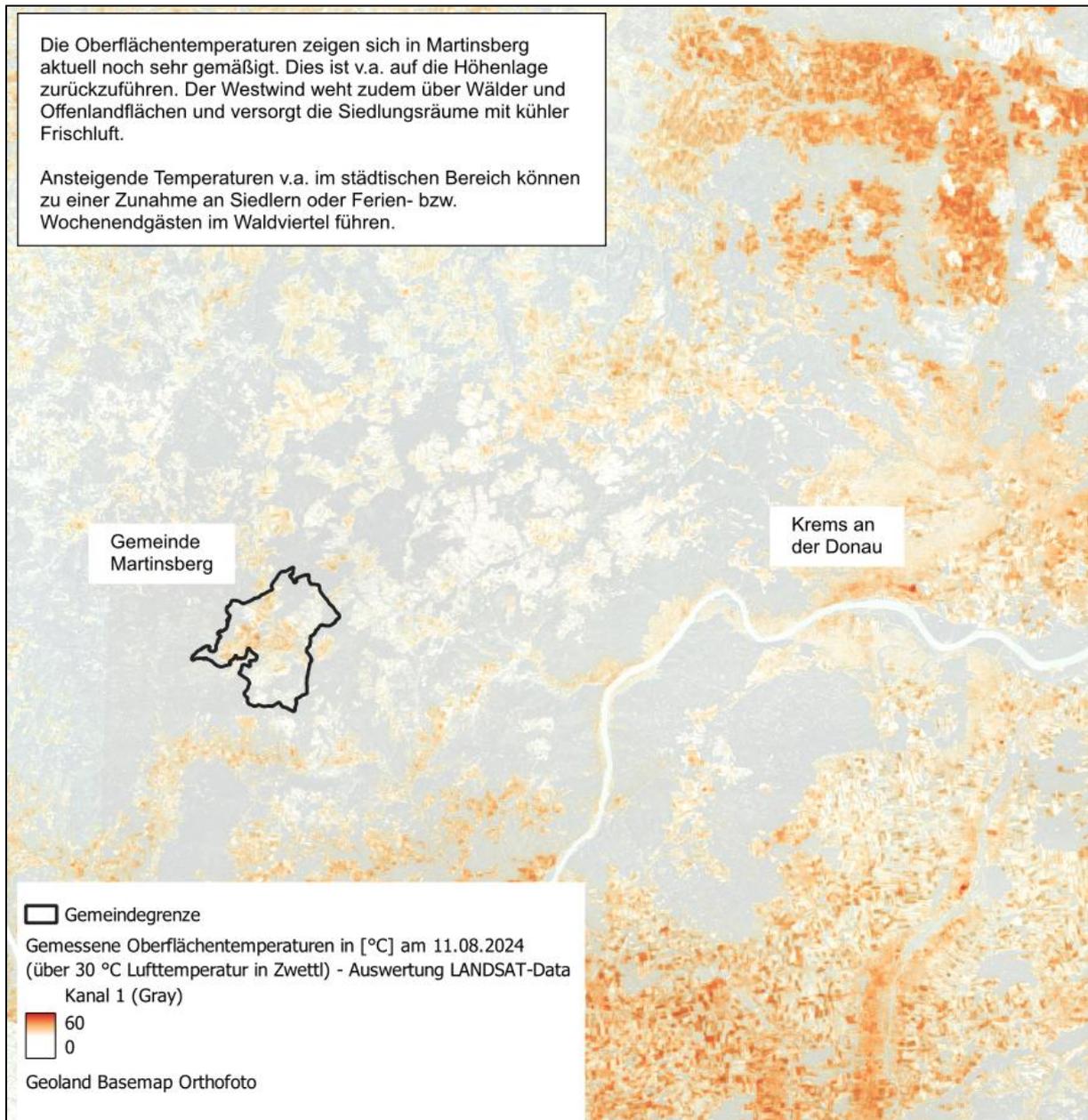


Abbildung 50: Ergänzende Analyse der Zunahme der Oberflächentemperaturen (eigene Darstellung 2025)

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.

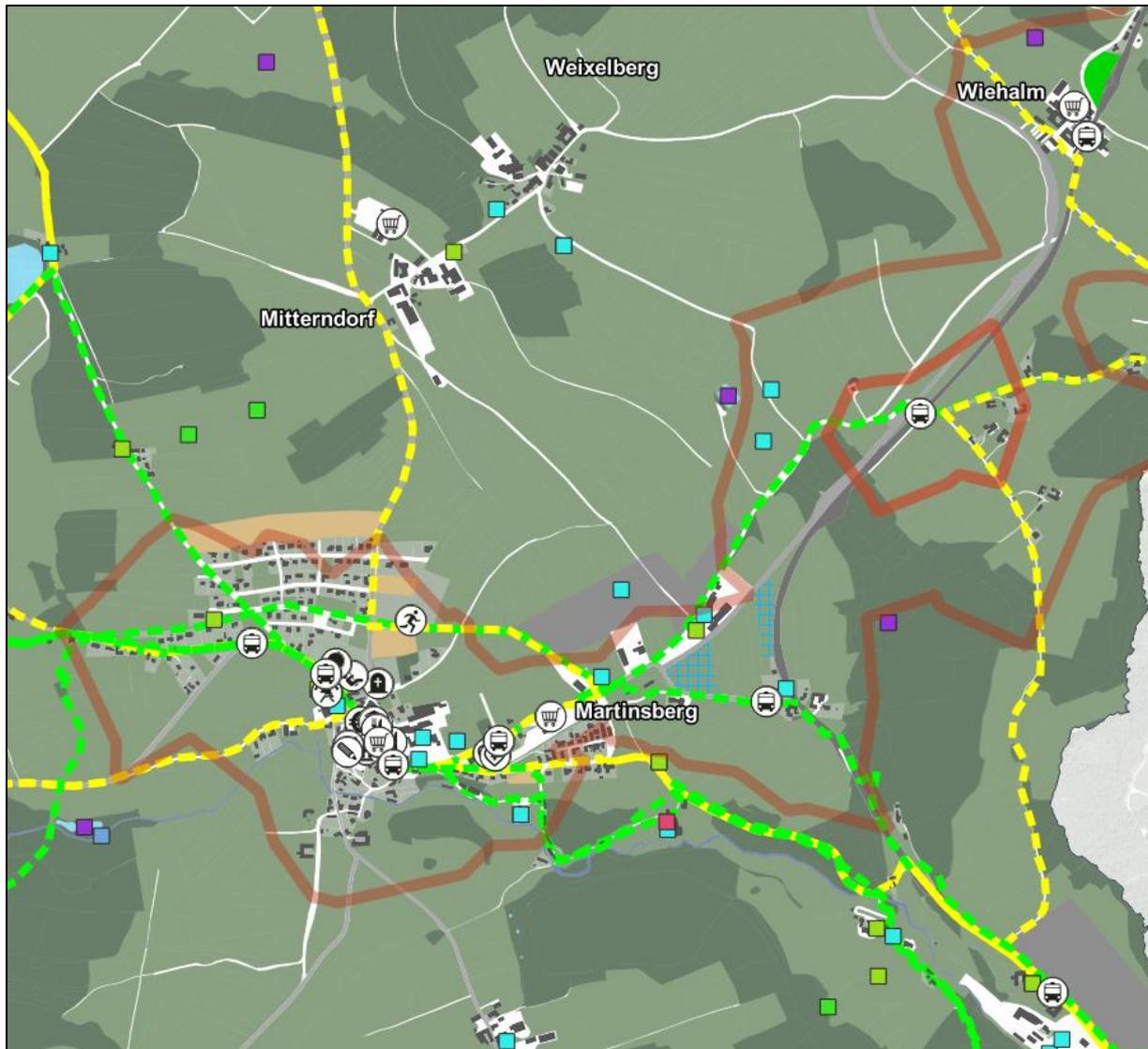


Abbildung 51: Ausschnitt aus dem Infrastruktur- und Verkehrskonzept. Die Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)



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.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an B36 • Community Nurse (Waldviertler Kernland) • Gute Basisversorgung vorhanden/geregelt • Gute fußläufige Erreichbarkeiten im Hauptort • Gute medizinische Infrastruktur • Leitungsversorgung in den Siedlungseinheiten • Nutzung der Freizeitwege durch Bevölkerung und Gäste • Reges Vereinsleben + Ort für Vereine (Martinsaal) 	<ul style="list-style-type: none"> • Auspendlergemeinde • Kein Binnen-ÖV • Kein ÖV am Wochenende • PKW-Abhängigkeit • Ruhender/fehlender hochrangiger ÖPNV-Anschluss (Bahn) • Weite Wege für Bewohner der Streulagen zu zentralen Infrastrukturen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Attraktivierung/ Alternativen zum ÖPNV möglich • Bereitschaft zu Eigenverantwortung/ Ehrenamt • E-Mobilität • HomeOffice/Glasfaser • Nähe zu & Kooperation mit Ottenschlag • Potential im Alltags-Fuß-/ Fahrradverkehr • Siedlungsentwicklung an Straßen mit hohem Erreichbarkeitsfaktor • Zwischengemeindlicher Ausbau ÖV/Rad 	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung zur reinen „Schlafgemeinde“ • Mangelnde Betreuung älterer Menschen • Öffentliche Leben reduziert sich • Unterauslastung der Infrastrukturen durch Bevölkerungsrückgang • Weitere Schwächung von Mobilitätsalternativen (insb. ÖV)

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

1. Sicherstellung der Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen

- Interkommunale Mobilität bereitstellen, um die Abhängigkeit vom PKW zu verringern.
- Verbesserung des öffentlichen Verkehrs, insbesondere mit Verbindungen zu den Schulstandorten Zwettl, Krems, Melk.
- Schaffung barrierefreier Verkehrsinfrastrukturen, um den Zugang für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

2. Verbesserung der Verkehrssicherheit



- Prüfung und gegebenenfalls Umsetzung einer alternativen Umfahrungsmöglichkeit für das Ortszentrum Martinsberg.
- Entschärfung des Gefahrenpunkts an der Einmündung der L82 in die B36 bei Größenbach zur Erhöhung der Verkehrssicherheit.

3. Effiziente Nutzung bestehender Infrastrukturen

- Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden technischen Infrastruktur (Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung).
- Nachhaltige Nutzung von Siedlungsflächen, einschließlich der Nachnutzung von Leerständen und Schließung von Baulücken.
- Sicherung der Funktionsfähigkeit bestehender Straßen und Leitungsnetze.

4. Regionale Kooperation für Infrastrukturprojekte

- Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden zur effizienteren Nutzung vorhandener Ressourcen.
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit überregionalen Verkehrskonzepten.

5. Parkraum- und Verkehrsmanagement

- Schaffung neuer Parkflächen für den ruhenden Verkehr am Rande des Ortszentrums, um die Verkehrsbelastung im Zentrum zu reduzieren.

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:

- Eine alternative Umfahrungsmöglichkeit des Ortszentrums Martinsberg wird geprüft und gegebenenfalls umgesetzt.
- Neue Parkflächen für den ruhenden Verkehr werden am Rande des Ortszentrums geschaffen.
- Fußweg in Bahnstraße weiterführen
- Entschärfung von Unfallgefahrenstellen: Genannt wurde u.a., dass in Öd im Kreuzungsbereich der Spiegel nur auf eine Richtung ausgerichtet ist, dass entlang der L7174 zwischen Martinsberg und Mitterndorf ein gefährlicher Kurvenbereich besteht und dass an der Einmündung der L82 in die B36 bei Größenbach ein Gefahrenpunkt besteht.
- Gezielte Siedlungsentwicklung, bevorzugte Entwicklung des Hauptortes
- Förderung von Vor-Ort-Arbeitsplätzen zur Reduzierung des Pendelbedarfs
- Verbesserung des Angebots für nachhaltige Verkehrsmittel
- Offen für innovative Mobilitätssysteme (umweltfreundliche Verkehrsmittel und Demand-Dienste)

Maßnahmen Infrastrukturen:

- Effizientere Auslastung bestehender Infrastrukturen
- Ausbau technische Infrastrukturen wie Erweiterung Trinkwasserversorgungsanlagen und schrittweise Umsetzung der Abwasserentsorgung, insbesondere in den Ortschaften mit Bauland (Edlseberg, Öd, Klein Pertholz und Poggschlag)
- Anpassung der sozialen und gesellschaftlichen Infrastrukturen den zeigemäßen Anforderungen, um den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden
- Weiterführung der Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden



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"> • Die gute fußläufige Erreichbarkeit im Hauptort wird durch die Weiterführung des Fußwegs in der Bahnstraße verbessert. • Die Anbindung an die B36 wird durch die Prüfung und mögliche Umsetzung einer alternativen Umfahrungsmöglichkeit des Ortszentrums weiter optimiert. • Die Leitungsversorgung in den Siedlungseinheiten wird durch den Ausbau der technischen Infrastruktur, insbesondere der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung gesichert. • Das rege Vereinsleben und der Martinsaal als Ort für Vereine profitieren von der Anpassung sozialer und gesellschaftlicher Infrastrukturen an zeitgemäße Anforderungen.
<ul style="list-style-type: none"> • Schwächen ausgleichen 	<ul style="list-style-type: none"> • Die PKW-Abhängigkeit wird durch die Verbesserung des Angebots für nachhaltige Verkehrsmittel und innovative Mobilitätssysteme (Demand-Dienste, umweltfreundliche Verkehrsmittel) reduziert. • Die fehlende ÖV-Anbindung am Wochenende kann durch eine bedarfsgerechte Optimierung nachhaltiger Mobilitätsangebote adressiert werden. • Die weiten Wege für Bewohner der Streulagen zu zentralen Infrastrukturen werden durch die effizientere Auslastung bestehender Infrastrukturen und die gezielte Siedlungsentwicklung im Hauptort verkürzt. • Die Unfallgefahrenstellen in Öd, entlang der L7174 und an der Einmündung der L82 in die B36 bei Größenbach werden durch gezielte Entschärfungsmaßnahmen und Spiegelanpassungen sicherer gestaltet.
<ul style="list-style-type: none"> • Chancen nutzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Attraktivierung des ÖPNV wird durch die Offenheit für innovative Mobilitätssysteme unterstützt. • Die Siedlungsentwicklung an Straßen mit hohem Erreichbarkeitsfaktor wird durch die bevorzugte Entwicklung des Hauptortes genutzt. • Die Nähe zu und Kooperation mit Ottenschlag wird durch die Weiterführung der Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden weiter gestärkt. • Die Förderung von HomeOffice/Glasfaser trägt dazu bei, den Pendelverkehr und damit die Auspendlerquote zu reduzieren.
<ul style="list-style-type: none"> • Risiken entgegenwirken 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Entwicklung zur Schlafgemeinde wird durch die Förderung von Vor-Ort-Arbeitsplätzen aktiv verhindert. • Die Unterauslastung der bestehenden Infrastrukturen durch Bevölkerungsrückgang wird durch deren effizientere Nutzung und den Ausbau technischer Infrastrukturen minimiert. • Die weitere Schwächung von Mobilitätsalternativen (insb. ÖV) wird durch die Verbesserung nachhaltiger Verkehrsmittel und Mobilitätsangebote entgegengewirkt.



5 Zusammenfassung

Die Gemeinde strebt mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept mindestens die Stabilisierung, aber durchaus auch die Erhöhung der Einwohnerzahl und damit verbunden die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität der Gemeindebevölkerung an. Des Weiteren sind das gewerbebetriebliche Fortkommen der Gemeinde für sich selbst und für die Kleinregion von hoher Wichtigkeit. Bei den Entwicklungschancen steht der Mensch, die Martinsberger Bevölkerung und deren Wohlbefinden im Vordergrund. Die Sicherstellung der vorhandenen Einrichtungen der Daseinsgrundvorsorge für alle Generationen ist eine große Herausforderung, der sich die Gemeinde mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln und Maßnahmen stellt. In den festgelegten Zielsetzungen sollen Grundsatzüberlegungen für eine fachbereichsintegrierte Gemeindestrategie abgeleitet werden. Der Erhalt bzw. die Herstellung des örtlichen Gleichgewichts in gesellschaftlicher, 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 Entscheidungen zu den angestrebten Auswirkungen:

- Martinsberg soll ein attraktiver Wohn- und Lebensraum bleiben und aktiv wachsen (Ziel: 1.200 Einwohner bis 2040).
- Fokus auf junge Menschen & Familien: leistbarer Wohnraum, gute Infrastruktur, Schulen und Freizeitangebote.
- Die kleindörfliche Struktur bleibt erhalten, gleichzeitig wird Leerstand vermieden und Baulücken geschlossen.
- Die Ortsentwicklung erfolgt unter strenger Berücksichtigung von Klimaschutz und Ressourcenschonung.
- Die Natur- und Kulturlandschaft wird aktiv geschützt und gepflegt (Wälder, Wiesen, Teiche, bäuerliche Strukturen).
- Nutzung erneuerbarer Energien wird gefördert, aber sensible Naturflächen bleiben unberührt.
- Stärkung lokaler Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, um die Abwanderung zu reduzieren.
- Landwirtschaft bleibt wichtiges Standbein und wird durch nachhaltige Nutzung und Bodenpolitik unterstützt.
- Gewerbeflächen werden gezielt entwickelt, vor allem im Betriebsgebiet Martinsberg und entlang der B36.
- Martinsberg wird als Hauptort weiter ausgebaut (Wohnen, Betriebe, Infrastruktur).
- Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude für Wohnen und Kleingewerbe wird forciert.
- Öffentlicher Verkehr und interkommunale Mobilität werden verbessert.
- Verkehrssicherheit wird durch gezielte Maßnahmen erhöht.
- Förderung eines naturnahen, sanften Tourismus.
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur, insbesondere im Bereich Erholung, Astronomie und Naturerlebnis.

Die Raumordnung zielt darauf ab, Martinsberg nachhaltig, klimafreundlich und wirtschaftlich stabil weiterzuentwickeln – mit starkem Fokus auf Lebensqualität, Erhalt der Kulturlandschaft und Stärkung



der Ortskerne, ohne die gewachsene Struktur der Gemeinde zu verlieren. Vielfalt an sich wird gerade in der Maßnahmenplanung (Flächenwidmungsplan) als Bereicherung gesehen.

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
MA 1	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
MA 2	• Festlegung und Errichtung eines funktionsgerechten Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
MA 4	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Nachweis der quantitativen Verträglichkeit der Einleitung in den Vorfluter
	• Anlage geeigneter Entwässerungswege (z.B. Gräben) entlang der nördlichen Gebietsgrenzen
MA 5	• Festlegung und Errichtung eines funktionsgerechten Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Nachweis der Verträglichkeit der Einleitung in den Vorfluter
MA 8	• Geeignete und gesicherte Ableitungswege sind empfehlenswert
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte der Eigentümer/Bewirtschafter hinsichtlich Verhalten der Oberflächen bei und nach Niederschlägen
	• Festlegung und Errichtung eines funktionsgerechten Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
MA 9	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Geeignete und gesicherte Ableitungswege sind empfehlenswert
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte der Eigentümer/Bewirtschafter hinsichtlich Verhalten der Oberflächen bei und nach Niederschlägen
OE 1	• Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes
	• Abstimmung mit verkehrstechnischen Sachverständigen, hinsichtlich der Verkehrserzeugung sowie einer Anbindung des Betriebsgebietes an das Landesstraßennetz, erforderlich.
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte der Eigentümer/Bewirtschafter hinsichtlich Verhalten der Oberflächen bei und nach Niederschlägen
OE 2	• Prüfen des baulichen und hydraulischen Zustands des verrohrten Oedbaches und möglicher Feuchtlage
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte der Eigentümer/Bewirtschafter hinsichtlich Verhalten der Oberflächen bei und nach Niederschlägen
PO 1	• Prüfen des baulichen und hydraulischen Zustands des verrohrten Oedbaches
KP 1	• Einholen lokaler Erfahrungswerte der Eigentümer/Bewirtschafter hinsichtlich Verhalten der Oberflächen bei und nach Niederschlägen
	• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung bzw. Wiederherstellung der Böschungen
KP 1	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Eine kontrollierte Ab- bzw. Durchleitung von Oberflächenwässern sollte vorgesehen werden



7 Kosten der Änderung

Die strategischen Festlegungen verursachen der Gemeinde unmittelbar keine Kosten.

Martinsberg, 2025-04-03

**Für die
Gemeinde Martinsberg**

Bgm. Friedrich Fürst
A-3664 Martinsberg
Markt 6
(für die ErstellerIn)

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

Fn 416995d, LG St. Pölten
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0)699 19228413
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)