

ÖROP 1996 - ÖEK 2025  
**Marktgemeinde Martinsberg**

**Örtliches Entwicklungskonzept  
 Entwurf**

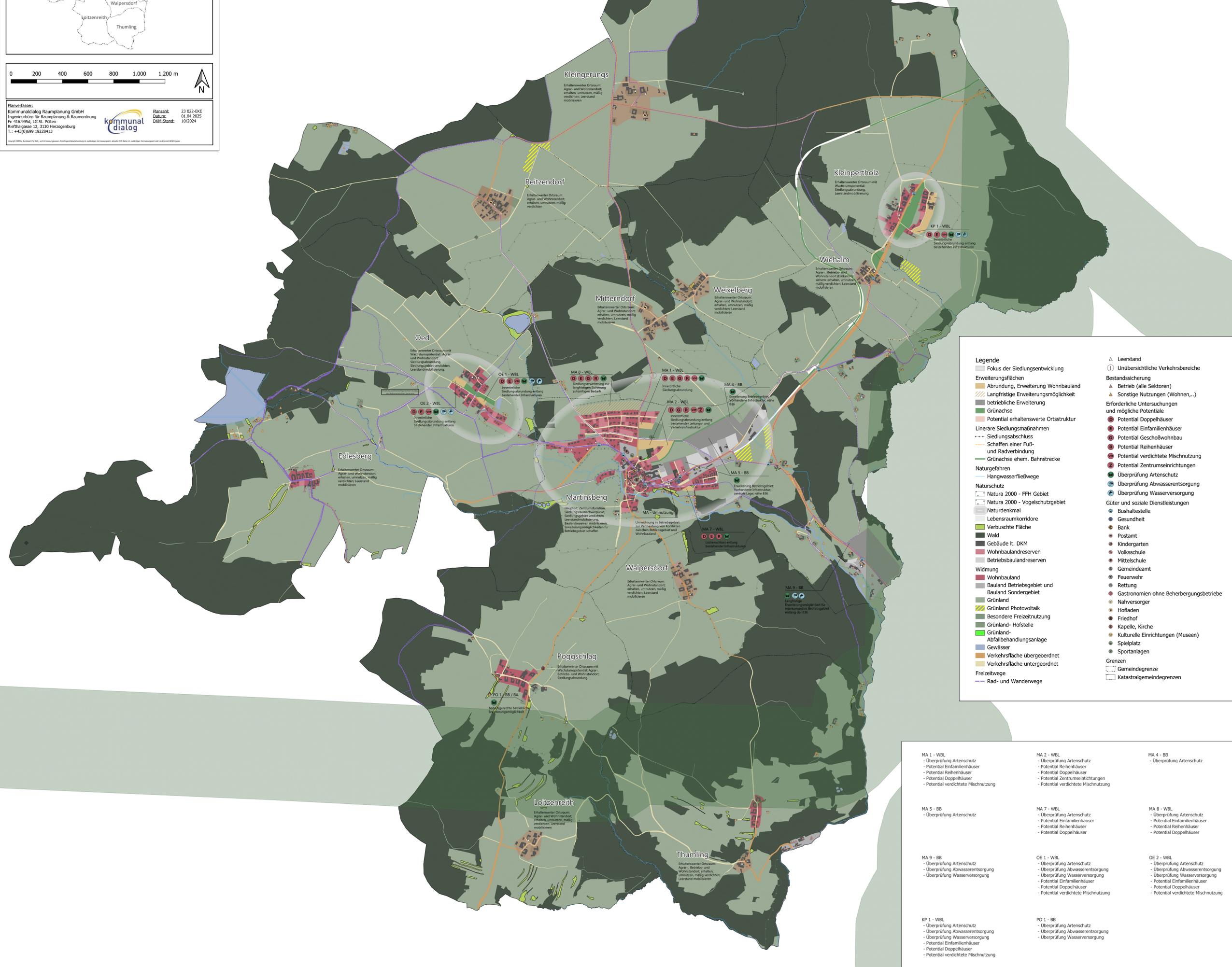
0 200 400 600 800 1.000 1.200 m

Blattverfasser:  
 Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
 Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung  
 FN 416.995d, LG St. Pölten  
 Rietberggasse 12, 3130 Herzogenburg  
 T.: +43(0)699 19228413

Blattzahl: 23 022-ÖKE  
 Datum: 01.04.2025  
 DKM-Stand: 10/2024

Kommunal  
 dialog

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



**Legende**

**Fokus der Siedlungsentwicklung**

**Erweiterungsflächen**

- Abbrundung, Erweiterung Wohnbauland
- Langfristige Erweiterungsmöglichkeit
- betriebliche Erweiterung
- Grünachse
- Potential erhaltenswerte Ortsstruktur

**Lineare Siedlungsmaßnahmen**

- Siedlungsentwicklung entlang bestehender Infrastrukturen
- Siedlungsentwicklung entlang langfristiger Siedlung zukünftigen Bedarfs
- Siedlungsentwicklung entlang bestehender Leitungs- und Verkehrsinfrastruktur
- Siedlungsentwicklung entlang bestehender Infrastruktur
- Erweiterung Betriebsgebiet, Vorhandene Infrastruktur, zentrale Lage, nahe B36
- Umwechslung in Betriebsgebiet zur Verbindung von Kosten für Betriebsgebiet und Wohnbauland
- Lockerere Nutzung entlang bestehender Infrastruktur
- Langfristige Erweiterungsmöglichkeit für intensiveren Betriebsgebiet entlang der B36

**Naturgefahren**

- Hangwasserfließwege

**Naturschutz**

- Natura 2000 - FFH Gebiet
- Natura 2000 - Vogelschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Lebensraumkorridore
- Verbuschte Fläche
- Wald
- Gebäude lt. DKM
- Wohnbaulandreserven
- Betriebsbaulandreserven

**Widmung**

- Wohnbauland
- Bauland Betriebsgebiet und Bauland Sondergebiet
- Grünland
- Grünland Photovoltaik
- Besondere Freizeinnutzung
- Grünland- Hofstelle
- Grünland- Abfallbehandlungsanlage
- Gewässer
- Verkehrsfläche übergeordnet
- Verkehrsfläche untergeordnet

**Freizeitwege**

- Rad- und Wanderwege

**Leerstand**

- Unübersichtliche Verkehrsbereiche

**Bestandsicherung**

- Betrieb (alle Sektoren)
- Sonstige Nutzungen (Wohnen,...)
- Erforderliche Untersuchungen und mögliche Potentiale
- Potential Doppelhäuser
- Potential Einfamilienhäuser
- Potential Geschoßwohnung
- Potential Reihenhäuser
- Potential verdichtete Mischnutzung
- Potential Zentrumsneinrichtungen
- Überprüfung Artenschutz
- Überprüfung Abwasserentsorgung
- Überprüfung Wasserversorgung

**Güter und soziale Dienstleistungen**

- Bushaltestelle
- Gesundheit
- Bank
- Postamt
- Kindergarten
- Volksschule
- Mittelschule
- Gemeindeamt
- Feuerwehr
- Rettung
- Gastronomien ohne Beherbergungsbetriebe
- Nahversorger
- Hofladen
- Friedhof
- Kapelle, Kirche
- Kulturelle Einrichtungen (Museen)
- Spielfeld
- Sportanlagen

**Grenzen**

- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenzen

<b>MA 1 - WBL</b> - Überprüfung Artenschutz - Potential Einfamilienhäuser - Potential Reihenhäuser - Potential Doppelhäuser - Potential verdichtete Mischnutzung	<b>MA 2 - WBL</b> - Überprüfung Artenschutz - Potential Reihenhäuser - Potential Einfamilienhäuser - Potential verdichtete Mischnutzung	<b>MA 4 - BB</b> - Überprüfung Artenschutz
<b>MA 5 - BB</b> - Überprüfung Artenschutz	<b>MA 7 - WBL</b> - Überprüfung Artenschutz - Potential Einfamilienhäuser - Potential Reihenhäuser - Potential Doppelhäuser	<b>MA 8 - WBL</b> - Überprüfung Artenschutz - Überprüfung Einfamilienhäuser - Potential Reihenhäuser - Potential Doppelhäuser
<b>MA 9 - BB</b> - Überprüfung Artenschutz - Überprüfung Abwasserentsorgung - Überprüfung Wasserversorgung	<b>OE 1 - WBL</b> - Überprüfung Artenschutz - Überprüfung Abwasserentsorgung - Überprüfung Wasserversorgung - Potential Einfamilienhäuser - Potential Doppelhäuser - Potential verdichtete Mischnutzung	<b>OE 2 - WBL</b> - Überprüfung Artenschutz - Überprüfung Abwasserentsorgung - Überprüfung Wasserversorgung - Potential Einfamilienhäuser - Potential Doppelhäuser - Potential verdichtete Mischnutzung
<b>KP 1 - WBL</b> - Überprüfung Artenschutz - Überprüfung Abwasserentsorgung - Überprüfung Wasserversorgung - Potential Einfamilienhäuser - Potential Doppelhäuser - Potential verdichtete Mischnutzung	<b>PO 1 - BB</b> - Überprüfung Artenschutz - Überprüfung Abwasserentsorgung - Überprüfung Wasserversorgung	