



G e m e i n d e J a i d h o f

3542 Jaidhof 11, Tel. 02716/6350, Fax Kl. 20

Bezirk Krems/D., Land Niederösterreich

E-Mail: gemeinde@jaidhof.at

UID-Nr. ATU 590 75315

Parteienverkehr MO-FR 08.00-12.00 Uhr, DI 16.00-19.00 Uhr



Verordnung des Gemeinderates vom 15. Mai 2003 in der Fassung der Verordnungen vom 12.02.2009, 05.09.2013 und 27.10.2022

Rechtskraft: 01.03.2023

Örtliches Raumordnungsprogramm der GEMEINDE JAIDHOF– ÖROP 2003 generelle Überarbeitung

V E R O R D N U N G:

§ 1 (überholt)

§ 2 (überholt)

§ 3 Die im Entwicklungskonzept vertieft dargestellten Leitziele der örtlichen Raumordnung sind:

Gemeinde Jaidhof =

stadtnaher Landwohnort
attraktiver Betriebsstandort
gesicherte Streusiedlungen sichern die Kulturlandschaft
Kulturlandschaft, das nutzbare vermarktbares Potenzial

§ 4 Als Funktionen wird für die Gemeinde folgendes festgelegt:+

- (1) Wohnstandort
- (2) (agrarischer) Betriebsstättenstandort
- (3) Erwerbsstandort
- (4) Tourismusstandort

§ 5 Als Funktionen wird für die einzelnen Katastralgemeinden folgendes festgelegt:

- (1) **Jaidhof:** erweiterungsfähige Siedlungseinheit mit "Kern- und Zentrumsfunktion" (Wohn-, Betriebsstätten-, Fremdenverkehrsstandort)
- (2) **Eisengraben:** erweiterungsfähige Siedlungseinheit mit Mischfunktion "Wohnen und Wirtschaften" (Betriebsstätten- und Wohnstandort)
- (3) **Eisenbergeramt:** erhaltenswerte Siedlungseinheit mit Mischfunktion "Wohnen und Wirtschaften" auch in kleinen Mikrozentren (Betriebsstätten- und Wohnstandort)

- (4) **Eisengraberamt:** erhaltenswerte Siedlungseinheit mit Mischfunktion "Wohnen und Wirtschaften" (Wohn-, [agrarsicher] Betriebsstättenstandort)
- (5) **Schiltingeramt:** erhaltenswerte Siedlungseinheit mit Mischfunktion "Wohnen und Wirtschaften" (Wohn-, [agrarsicher] Betriebsstättenstandort)

§ 6

die homogenen Ortseinheiten erhalten bauliche und wirtschaftliche Erweiterungsmöglichkeiten:

- (1) Jaidhof als potenzieller Wohnstandort und Wirtschaftsstandort:
1. Das typisch ländliche Siedlungsgebiet soll erhalten bleiben. Wesentlicher Bestandteil ist dabei das Vereinen von Wohnen und Arbeiten in einem Gebäudekomplex (historisch gewachsen - bedingt größere Gebäudekomplexe).
 2. Die vorhandenen Infrastrukturen, öffentliche und private Einrichtungen müssen höchstmöglich genutzt werden.
 3. Im Kernbereich von Jaidhof ist die Ansiedlungen von Kleingewerbebetrieben, das Wohnen und das Errichten von öffentlichen Einrichtungen zu zulassen.
 4. „Innovative“ ländliche Wohnformen sollen ermöglicht werden.
 5. Die vorhandenen infrastrukturell ausgestatteten Baulandreserven im Ortsgebiet sollen primär einer Verbauung zugeführt werden – Verdichten statt Zersiedeln
 6. Der gesamte vorhandene Gebäudebestand im Kernbereich soll durch Baulandwidmungen in seinem adäquaten Fortbestand abgesichert werden.
 7. Neben den bereits vorhandenen Wohnstrukturen – freistehendes Einfamilienhaus und Reihenhauses in verdichteter Flachbauweise - sollen auch Möglichkeiten für das Errichten von Startwohnungen gegeben werden.
 8. Für Siedlungserweiterungen –aufgeteilt in kurz-, mittel- und langfristig- werden Bereiche im Plan „Entwicklungskonzept“ (GZ 00014-202B2) festgelegt:
 9. Für die geschlossene Siedlungsräume wird eine zentrale Wasserversorgung und Entsorgung angestrebt.
 10. Der vorhandene Betriebsstandort an der B 37 soll in seinem Bestand erhalten und abgesichert werden.
 11. Für die Streulagen gilt folgendes:
 - (a) Die enge Verknüpfung von Gebäude und Landschaft hat Erhaltungspriorität. Der Gebäudebestand muss erhalten bleiben und ggf. in einen adäquaten Zustand verändert werden können. Wesentlicher Bestandteil ist dabei das Vereinen von Wohnen und Arbeiten in einem Gebäudekomplex (historisch gewachsen - bedingt größere Gebäudekomplexe).
 - (b) Zur Absicherung der Erhaltung des Kulturräumes soll bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben am ihrem Standort die Möglichkeit geboten werden, ihre Betriebe in Kombination mit anderen wohnverträglichen Betriebsarten (z.B. Gewerbebetrieb) zu betreiben.
- (2) Eisengraben als potenzieller Wohn- und Wirtschaftsstandort:
1. Das typisch ländliche Siedlungsgebiet soll erhalten bleiben. Wesentlicher Bestandteil ist dabei das Vereinen von Wohnen und Arbeiten in einem Gebäudekomplex (historisch gewachsen - bedingt größere Gebäudekomplexe).
 2. Die vorhandenen Infrastrukturen, öffentliche und private Einrichtungen müssen höchstmöglich genutzt werden.
 3. Im bebauten Bereich von Eisengraben ist die Weiterführung und Spezialisierung von landwirtschaftlichen Betrieben, die Ansiedlungen von Kleingewerbebetrieben und das Wohnen zuzulassen.
 4. Die vorhandenen infrastrukturell ausgestatteten Baulandreserven im Ortsgebiet sollen primär einer Verbauung zugeführt werden – Verdichten statt Zersiedeln
 5. Der gesamte vorhandene Gebäudebestand im Kernbereich soll durch Baulandwidmungen in seinem adäquaten Fortbestand abgesichert werden.
 6. Die bereits vorhandenen Wohnstrukturen – (freistehendes) Ein-/Mehrfamilienhaus - sollen auch zukünftig in lockerer ländlicher Form baulich weiter fortgesetzt werden.

Städtische Siedlungselemente wie Wohnungsbau und/oder dichter Reihenhausbau müssen weitgehend vermieden werden.

7. Für Siedlungserweiterungen –aufgeteilt in kurz-, mittel- und langfristig- werden Bereiche im Plan „Entwicklungskonzept“ (GZ 00 014-202B) festgelegt:
8. Die Ansiedlung von großflächigen Betriebsgebieten soll in der im Entwicklungskonzept gekennzeichneten Zone im Anschluss an die B37 erfolgen, wobei die vorhandene Verkehrsinfrastruktur (Auf- und Abfahrt zur Bundesstraße) und die abseits Lage vom eigentlichen Siedlungsgebiet dem Standort Vorteile bringen. Der Standort hat kleinregionale Bedeutung, als Grundlage für seine tatsächliche Widmung ist eine kleinregionale Kooperation anzustreben.
9. Der Betriebsstandort „ortsübliche Betriebe“ soll primär für Ansiedlungen und Vergrößerungen von Betrieben aus der eigenen Gemeinde – insbesondere für Betriebe aus der Streulage Eisengraberamt - zur Verfügung stehen. Der Betriebsstandort dient der Ansiedlung jener Betriebe, deren Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie sonstigen schädlichen Einwirkungen auf die Umgebung das zumutbare Ausmaß einer dörflich, landwirtschaftlichen Siedlungsstruktur nicht übersteigen.
10. Die angestrebten Betriebsstandorte sind im Plan „Entwicklungskonzept“ (GZ 00014-202B2) ausgewiesen.

(3) Schiltingeramt, Eisenbergeramt, Eisengraberamt als erhaltenswerte Wohn- und (agrарischer) Betriebsstättenstandorte:

1. Die enge Verknüpfung von Gebäude und Landschaft hat in den Ämtern Erhaltungspriorität. Der Gebäudebestand muss erhalten bleiben und ggf. in einen adäquaten Zustand verändert werden können. Wesentlicher Bestandteil ist dabei das Vereinen von Wohnen und Arbeiten in einem Gebäudekomplex (historisch gewachsen - bedingt größere Gebäudekomplexe).
2. Die Bewirtschaftung der umgebenden Flächen ist für die Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes sicherzustellen. Diese Sicherstellung ist mit der zunehmenden Abwanderung aus der Landwirtschaft nicht gewährleistet. Die Wohnfunktion tritt daher immer mehr in den Vordergrund.
3. Für die Absicherung des Orts- und Landschaftsbildes und damit des Lebensraumes sind Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Wohnstandort zuzulassen.
4. Der vorhandene Wohnstandort im Südosten der Katastralgemeinde Eisenbergeramt, im Bereich der B32 soll in seinem Bestand gesichert und erhalten bleiben.
5. Der vorhandene Betriebsstättenstandort in Eisenbergeramt an der nördlichen Gemeindegrenze soll im Sinne eines gemeindeübergreifenden Projektes für regionale Betriebe zur Verfügung stehen.
6. Der vorhandene Betriebsstättenstandort in Eisengraberamt an der nördlichen Gemeindegrenze, der aus einem landwirtschaftlichen Veredelungsbetrieb entstanden ist, soll im Sinne einer modernen Betriebsführung und Betriebsweiterentwicklung erhalten bleiben.
7. Für die Streulagen gilt folgendes:
 - a) Die enge Verknüpfung von Gebäude und Landschaft hat Erhaltungspriorität. Der Gebäudebestand muss erhalten bleiben und ggf. in einen adäquaten Zustand verändert werden können. Wesentlicher Bestandteil ist dabei das Vereinen von Wohnen und Arbeiten in einem Gebäudekomplex (historisch gewachsen - bedingt größere Gebäudekomplexe).
 - b) Zur Absicherung der Erhaltung des Kulturraumes soll bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben an ihrem Standort die Möglichkeit geboten werden, ihre Betriebe in Kombination mit anderen wohnverträglichen Betriebsarten (z.B. Gewerbebetrieb) zu betreiben.

§ 7

Verwaltungsstopp:

- (1) Durch Festlegung landwirtschaftlicher Vorrangflächen ist der Vorrang der Erhaltung der Acker- und Grünlandwirtschaft vor der Ausweitung der Forstwirtschaft zu sichern.
- (2) Landwirtschaftliche Betriebsflächen, die von ihrer Bonität her regional geeignet sind, sind für die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten.
- (3) Das Erhalten der landwirtschaftlichen Betriebsflächen ist auch aufgrund der gegebenen landschaftlichen und ökologischen Situation von öffentlichem Interesse (auch kulturhistorisch betrachtet).
- (4) Ökologisch und/oder faunistisch und floristisch wertvolle Landschaftskomplexe (z.B. Feldgehölze und Raine, extensiv bewirtschaftete Wiesen, Feuchtwiesen, Teiche und Bäche) sind zu erhalten.

§ 8

Umfassende Kulturlandschaftsnutzung: Erhaltung und Sicherung der landwirtschaftlichen Basis, Ausbau als touristische Rahmenbedingung, Erhaltung des reichhaltigen ökologisches Potenzial

- (1) Das Erhalten der landwirtschaftlichen Betriebsflächen ist auch aufgrund der gegebenen landschaftlichen und ökologischen Situation von öffentlichem Interesse (auch kulturhistorisch betrachtet).
- (2) Ökologisch und/oder faunistisch und floristisch wertvolle Landschaftskomplexe (z.B. Feldgehölze und Raine, extensiv bewirtschaftete Wiesen, Feuchtwiesen, Teiche und Bäche) sind zu erhalten und zu fördern.
- (3) Die Landschaftsräume rund um die Ortsbereiche sind als wesentliche Attraktionspunkte und qualitätsvoller Umgebungsbereich zu erhalten.
- (4) Als besonders erhaltenswerte Landschaftsteile gelten die Wasser-, Ufer-, Wald- und Wiesenbereiche im Gemeindegebiet, die in ihrer komplexen Abfolge zur Wahrung der ökologischen Stabilität der Landschaft beitragen.
- (5) Die naturnahen Teiche mit ihren Verlandungszonen sind dominante Elemente der Kulturlandschaft und sollen als komplexe Trittsteine für den Artenreichtum Fauna- und Floragesellschaften erhalten und abgesichert werden. Neben der ökologischen und kleinklimatischen Bedeutung sind die Teiche als spezielle Wirtschaftsgrundlage für Agrarbetriebe hoch zu bewerten.
- (6) Die naturnahen Bäche mit Ufergehölzen und begleitenden Feuchtwiesen erscheinen als dominante Grünzonen. Sie sollen in der freien Landschaft als wertvolle Gliederungselemente mit ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion erhalten bleiben. Bäche mit fehlendem Gehölzsaum sollen in Anlehnung an naturnahe Abschnitte gefördert werden.
- (7) Die kleinstrukturierten Landschaftsteile mit Hecken, Kuppen, Felsblöcke und -formationen, Feldgehölze und feuchten Gräben, Magerwiesen und kleinen Waldparzellen im Gemeindegebiet sind in ihrer umfassenden Artenvielfalt besonders zu erhalten.
- (8) Das einzigartige Landschaftsbild von Eisenbergeramt, Schiltingeramt und Eisengraberamt, nämlich die enge Verknüpftheit zwischen Siedlung und Landschaft ist als Vorgabe für alle weiteren baulichen und agrarischen Nutzungen und Veränderungen zu sehen.
- (9) Die ausgewogenen Kulturlandschaft als potenzieller Naherholungsraum zu sichern.
- (10) Naturverträgliche alternative und ressourcenschonende Energiegewinnung wird unterstützt.

§ 9

Tourismus und Naherholung: Natur und Erlebnis, Lernen und Leben, Verstehen und Verantworten

- (1) Spezieller, vernetzter und thematisch positionierter Tourismus kann eine Stärke der örtlichen regionalen und der überörtlichen Wirtschaftsbasis sein: Energie als umfassendes Schlagwort für ein individuelles touristisches Angebot
- (2) Die Landschaft kann unter dem Aspekt einer bewussten Steuerung einer sensiblen Tourismusnutzung zugeführt, als Angebotspalette für die Orts- und Regionsbewohner und als Angebotspaket für Naherholungsgäste vermarktet werden: Lebensenergieplätze
- (3) Das vorhandene Erholungspotenzial - Teiche, Fließgewässer, Wälder, Schloss, ...- kann Ausgangsbasis für gezielte Maßnahmen sein, um diese Stationen untereinander zu vernetzen.
- (4) Der Ausbau von Intensivstandorten (Einzelpunkte in der Landschaft) in Richtung Qualität und Professionalität wird angestrebt und forciert .

§ 10

verantwortungsvolle umfassende nachhaltige Verkehrspolitik in Verbindung mit einer praktischen verkehrliche Vorsorgeplanung

- (1) Klare Trennung zwischen Wohnsiedlungsstraßen und Verkehrsflächen für die regionale und überregionale Erschließung;
- (2) konfliktfreies Einbinden bei notwendigen „neuen“ Siedlungsstraßen und notwendigen „Betriebserschließungen“ in das vorhandene Straßennetz;
- (3) Ein funktionsgerechter und bedarfsorientierter Ausbau der Gemeindestraßen wird angestrebt: Kategorisierung und zielgerichtete Problemlösung;
- (4) Der Anschluss durch ein öffentliches Verkehrsmittel von und in die Kleinregion (Krems-Gföhl-Jaidhof) muss erhalten und gegebenenfalls mit kompetenten Partnern ausgebaut werden: eventuell Andiskutieren von Verkehrsalternativen im Rahmen eines Regionalprojektes.
- (5) Erhalten, Nützen und Ausbau der Güterwegen ggf. auch als Freizeitwege;

§ 11

(überholt)

§ 12

zusätzliche Widmungsfestlegungen

§ 12

Zusätzliche Widmungsfestlegungen

- (1) Für die in den Leitzielen festgelegte Absicherung der Betriebsstandorte in den Streulagebereichen ist die Widmungsart „Bauland-Sondergebiet - kleingewerbliche Hofstelle“ vorzusehen. In dieser Widmungsart sind folgende Bauwerke zulässig: Bauwerke im Sinne der Widmungsart Grünland-Hofstelle und Bauwerke für Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß überschreitende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und die bauliche Struktur einfügen, wenn der Betrieb in Kombination mit der Landwirtschaft geführt wird.
- (2) Die Widmung Bauland-Sondergebiet – kleingewerbliche Hofstelle soll nach Möglichkeit auf den bestehenden Hofverband beschränkt bleiben, Erweiterungen in untergeordnetem Ausmaß bis max. 30% der Fläche des ursprünglichen Hofverbandes sind zulässig.
- (3) Nach fünf Jahren ist zu überprüfen, ob durch die Festlegung von Offenlandflächen die angestrebten Entwicklungsziele erreicht werden konnten.

- (4) Die zulässige Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland („Geb“) wird gem. § 20 Abs. 2 Z4 NÖ ROG 2014 für das gesamte Gemeindegebiet pro Geb auf 95m² erhöht.
- (5) In der Widmung Bauland-Sondergebiet „Hunde-Vogelstation“ sind Bauwerke für folgende Nutzungen zulässig: Aufzucht, Haltung und Ausbildung von Hunden und/oder Vögeln.
- (6) Für die Bauland-Aufschließungszonen werden folgende Freigabebedingungen festgelegt:

Bauland-Betriebsgebiet-A2 (KG Eisenbergeramt)

Vorlage eines gemeinsamen Parzellierungskonzeptes. Die Eigentümer müssen sich der Gemeinde gegenüber privatrechtlich verpflichten, die Parzellierung entsprechend dem Konzept durchzuführen.

Bauland-Betriebsgebiet-A3 (KG Eisenbergeramt)

Auspflanzung des südwestlichen Grüngürtels mit standortgerechten, heimischen Gehölzen

Bauland-Agrargebiet-A6 (KG Eisengraben)

Vorlage eines behördlich bewilligten Projektes, das für die geplanten Bauplätze eine geordnete Wasserversorgung sicherstellt.

Bauland-Agrargebiet-A7 (KG Eisengraben)

Vorlage eines behördlich bewilligten Projektes, das für die geplanten Bauplätze eine geordnete Wasserversorgung sicherstellt.

**§ 13
(überholt)**