

**STADTGEMEINDE**

**ST. JOHANN IM PONGAU**

**Räumliches Entwicklungskonzept 1998**

**Fassung mit allen Änderungen inkl. Teiländerungen Sachgebiete  
Gewerbe und Wohnen, Hirschenwirt, Sonderpädagogisches Zentrum,  
Camping-Wieshof**

---

Dipl.Ing. Günther Poppinger

Ingenieurkonsulent für Raumplanung

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	3
1. Gesamtentwicklung der Gemeinde .....	6
1.1 Lage und Stellung in der Region .....	6
1.1.1 Zusammenfassende Aussagen der Bestands- und Problemanalyse ....	6
1.1.2 Ziele und Maßnahmen .....	8
1.2 Bevölkerung .....	12
1.2.1 Zusammenfassende Bestands- und Problemanalyse .....	12
1.2.2 Ziele und Maßnahmen .....	13
1.3 Wirtschaft .....	14
1.3.1 Wirtschaft allgemein .....	14
1.3.2 Land- und Forstwirtschaft .....	21
1.3.3 Industrie Gewerbe .....	24
1.3.4 Handel / Dienstleistung .....	30
1.3.5 Fremdenverkehr .....	33
2. Naturraum – Umwelt .....	38
2.1 Zusammenfassende Bestands- und Problemanalyse .....	38
2.2 Überörtliche Rahmenvorgaben .....	46
2.3 Örtliche Ziele und Maßnahmen .....	47
3. Besiedlung und Bebauung .....	57
3.1 Zusammenfassende Bestands- und Problemanalyse .....	57
3.2 Überörtliche Rahmenvorgaben .....	60
3.3 Örtliche Ziele und Maßnahmen .....	63
3.3.1 Baulandbedarf für Wohnen für einen Zeitraum von 10 Jahren .....	63
3.3.2 Grundsätze der Siedlungsentwicklung .....	67
3.3.3 Siedlungs- und Ortsteilkonzept .....	70
4. Verkehr .....	84
4.1 Aussagen der zusammenfassenden Bestands- und Problemanalyse .....	84
4.2 Überörtliche Rahmenvorgaben .....	89
4.3 Örtliche Ziele und Maßnahmen .....	90
5. Sonstige Infrastruktur .....	97
5.1 Zusammenfassende Aussagen der Bestands- und Problemanalyse .....	97
5.1.1 Wasserversorgung .....	97
5.1.2 Energieversorgung .....	98
5.1.3 Abwasserentsorgung .....	99
5.1.4 Abfallbeseitigung .....	99
5.1.4 Sonstige Infrastruktureinrichtungen .....	99
5.2 Ziele und Maßnahmen .....	102

## Vorwort

Der Auftrag zur generellen Überarbeitung des FWPL wurde im Frühjahr 1996 erteilt.

Die Bestandsaufnahme war bis Herbst 1996 abgeschlossen. Nachdem die Marktgemeinde den Beschluß gefaßt hat, das Entwicklungskonzept mit offenen Arbeitskreisen zu überarbeiten, wurden alle Mitglieder dieser Arbeitskreise am 9.11.1996 zu einer gemeinsamen Veranstaltung eingeladen, im Rahmen derer die Bestandsaufnahme präsentiert wurde. Zu dieser Zeit gab es auch intensive Kontakte zum EZ bzw. zur Wirtschaftskammer im Hinblick auf die Koordination mit dem zum gleichen Zeitpunkt anlaufenden Ortsmarketingprojekt. Die Arbeitsgruppe Wirtschaft war insbesondere auch jene Gruppe, welche für die Einarbeitung der Ergebnisse aus dem Ortsmarketingprojekt zu sorgen hatte.

Es wurde damals vereinbart, dass die Arbeitsgruppen nunmehr bis Ostern 1997 Zeit hätten, Vorgaben zu erarbeiten. Die Diskussionen zogen sich dann doch etwas länger hin, die letzten Protokolle langten im Mai 1997 ein.

Die zusammengefaßten Ergebnisse wurden im Ausschuß diskutiert bzw. dokumentiert.

Auf Grund dieser Besprechung entstand dann ein erster textlicher Vorentwurf, dessen Aussagen insbesondere im Hinblick auf Siedlungsstandorte auch in einem provisorischen Plan dargestellt wurden. Im Rahmen einer Bauausschußsitzung am 3.9.1997 erfolgt eine mündlicher Erläuterung und Darstellung dieses Vorentwurfstextes durch den Ortsplaner. Im Anschluß daran diskutierten die Arbeitsgruppen den Vorentwurfstext und es wurde im Rahmen einer weiteren Bauausschußsitzung am 30.9.1997 eine vorläufige Endredaktion durchgeführt.

Am 21.10.1997 fanden Gespräche mit Grundeigentümern statt, welche Flächen in den Gewerbeentwicklungsbereichen besitzen. Aufgabe dieser Gespräche war es, herauszufinden, wieviele der festgelegten Gewerbeentwicklungsflächen auch verfügbar sind.

Im Zuge dieser Besprechung wurde auch festgelegt, dass der Entwurf des Entwicklungskonzeptes nunmehr der Gemeindebevölkerung vorgestellt werden soll. Man kam zum Ergebnis, dass eine generelle Information per Gemeindebrief erfolgen soll, im Rahmen dessen in kurzer und geraffter Form die wichtigsten Inhalte dargestellt werden. Mit diesem Gemeindebrief wird auch darauf hingewiesen, dass die Unterlagen beim Gemeindeamt eingesehen bzw. dass individuelle Fragen im Rahmen eines Sprechtages am 19.11.1997 erörtert werden können.

Der Sprechtag wurde von ca. 20 Bürgerinnen und Bürgern von St. Johann genutzt, sich entweder generell über das Entwicklungskonzept zu informieren oder persönliche Anliegen zu besprechen.

Anfang Dezember wurde dann der Entwurf an die Nachbargemeinden zur Stellungnahme ausgesandt (die Zusendung an den Regionalverband unterblieb, weil dieser zu diesem Zeitpunkt noch nicht konstituiert war).

Nach Verstreichen der Frist, welche den Nachbargemeinden zur Stellungnahme gesetzt war, wurde der Entwurf der Landesregierung zur zusammenfassenden Begutachtung zugeleitet.

Am 30.3.1998 fand eine Koordinationsbesprechung mit den maßgeblichen Landesdienststellen statt. Die zusammenfassende schriftliche Stellungnahme durch die Landesregierung erfolgte am 7.4.1998 (GZ:7/03-4/18826/16-1998).

Die Marktgemeinde St. Johann behandelte die zusammenfassende Stellungnahme durch die Landesregierung am 7.5.1998 im Bauausschuß, am 14.5.1998 befaßte sich auch die Gemeindevertretung damit und beschloß in derselben Sitzung das Entwicklungskonzept.

Thalgau, am 14.5.1998  
GZ: 17/9804

## **Änderungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes**

### **1. Änderung:**

Grundlagenpapier vom 19. 6. 2001 (GZ: 17/2015c)

Änderung betreff Formulierung hinsichtlich Zweitwohnungen.

### **2. Änderung:**

Grundlagenpapier vom 10. 12. 2001 (GZ: 17/2016c)

Änderung im Hinblick auf die Formulierung betreff Tankstellen.

### **3. Änderung:**

Grundlagenpapier vom 27. 10. 2005 (GZ 17/0513a)

Änderung im Bereich St. Johann Süd (Abzweigung Lichtensteinklammstraße von Großarler Landesstraße, Alpendorf Oberalpendorf)

### **4. Änderung:**

Grundlagenpapier vom 27. 10. 2005 (GZ 17/0509a)

Änderung der Festlegungen im Hinblick auf Handelsgroßbetriebe

### **5. Änderung:**

Erläuterungsbericht vom 18. 5. 2007 (GZ 17/0606a)

Änderung zwecks Festlegung eines Golfplatzstandortes

**6. Überarbeitung im Themenbereich Gewerbe**

Schriftteil vom 15. 12. 2011, GZ 17/1112

**7. Überarbeitung im Themenbereich Wohnen**

Schriftteil vom Februar 2012

**8. Teilabänderung im Bereich Hirschenwirt**

Schriftteil vom 25. 9. 2012, GZ 17/1224

**9. Teilabänderung Sonderpäd. Zentrum**

Schriftteil vom 5.11.2013, GZ 17/1320

**10. Teilabänderung Camping-Wieshof (Schaidreiter)**

Schriftteil vom 12. 8. 2013, GZ 17/1313

# 1. Gesamtentwicklung der Gemeinde

## 1.1 Lage und Stellung in der Region

### 1.1.1 Zusammenfassende Aussagen der Bestands- und Problemanalyse

St. Johann liegt im Kernraum des Pongaus, verkehrsmäßig günstig und zentral. Das Besondere der Lage besteht auch darin, dass mit Bischofshofen ein gleichrangiger zentraler Ort in unmittelbarer Nachbarschaft gelegen ist. Auch eine weitere Nachbargemeinde, nämlich Schwarzach, ist als zentraler Ort, wenngleich mit niedrigerer Stufe, festgelegt.

Die Bedeutung St. Johanns ergibt sich naturgemäß als Bezirkshauptort, damit verbunden als Standort von Schulen und Behörden. Die Zentralität hat aber nicht nur durch den öffentlichen Sektor zugenommen, sondern auch durch ein multifunktionales Angebot an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Dies alles hat auch stets die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort erhöht, wie die rasante Bevölkerungsentwicklung zeigt.

Spricht man im Zusammenhang mit St. Johann von Lagenachteilen, muß hier wohl an erster Stelle der, bedingt durch die Knotenpunktsituation gegebene, starke Verkehr erwähnt werden. Die B311 hat sich mittlerweile zu einer der stärksten befahrenen Bundesstraßen im Land Salzburg entwickelt, dazu kommt noch, dass die Bundesstraße nach Wagrain durch das Ortszentrum führt. Mit der Verlegung der Großarler Landesstraße aus dem Zentrum hinaus, konnte in der jüngsten Vergangenheit aber auch eine Erleichterung im Hinblick auf den Durchzugsverkehr im Zentrum erreicht werden.

Seitens der überörtlichen Raumplanung hat noch immer das Entwicklungsprogramm Pongau Gültigkeit. Es erfolgt hier zusammen mit Bischofshofen die Funktionseinstufung als Regionalzentrum mit Funktionsteilung. Beim Fremdenverkehr ist St. Johann als Ausbaustandort eingestuft. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gibt es für St. Johann Siedlungsgrenzen von überörtlicher Bedeutung. Es handelt sich dabei um den Rand der Niederterrasse am Rettenstein, ausgenommen bereits bestehender Baulandbereiche. Zwischen Urreitingdörfel und dem Industrieaufschließungsgebiet St. Johann ist ein Grünkeil von überörtlicher Bedeutung festgelegt.

Im Hinblick auf Betriebsansiedlung fällt die Marktgemeinde St. Johann gemeinsam mit Bischofshofen und Altenmarkt in die Kategorie Standortsschwerpunkt, worunter Standorte mit bevorzugter Eignung für den nichtlandwirtschaftlichen Produktionsbereich zu verstehen sind.

Im Jahr 1994 wurde, entsprechend dem Salzburger Raumordnungsgesetz 1992, das Salzburger Landesentwicklungsprogramm erlassen. Es ordnet die Marktgemeinde St. Johann der Region 9, Oberer Salzach Pongau, zu. St. Johann ist zusammen in Funktionsteilung mit Bischofshofen als zentraler Ort der Stufe B festgelegt. Zentrale

Orte der Stufe B dienen der Versorgung der Bevölkerung mehrerer Regionalverbände mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes.

Der Nachbarort Bischofshofen gehört bereits dem Regionalverband Nr. 7 an.

Mit Stand Sommer 1997 hat der Regionalverband Nr. 9 noch keine Konstituierung durchgeführt.

Auf Grund der sowohl im Entwicklungsprogramm Pongau wie auch im Landesentwicklungsprogramm angesprochenen Funktionsteilung mit Bischofshofen drängt sich auch ein kurzer Strukturvergleich mit dieser Nachbargemeinde auf.

Blendet man weiter in die Vergangenheit zurück, wird deutlich, dass Bischofshofen in den 60 er Jahren bevölkerungsmäßig deutlich voraus lag. St. Johann hatte damals Wachstumsprobleme, wie die negative Wanderungsbilanz des Zeitraumes 1961-1971 zeigt. Bis 1996 hat St. Johann aber den Einwohnerstand von Bischofshofen fast erreicht. Im Hinblick auf den Bestand von nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsstätten lag St. Johann mit 445 Betrieben gegenüber 388 von Bischofshofen 1991 voraus. Als Arbeitsplatzstandort war allerdings noch Bischofshofen bedeutender. 1991 gingen knapp über 4000 Personen in Bischofshofen ihrer Beschäftigung nach, in St. Johann waren es knapp über 3500. Im Hinblick auf die gegenseitige Attraktivität als Arbeitsplatzstandort waren die Gemeinden 1991 gleichwertig. Es pendelten fast gleich viele Beschäftigte in die jeweils andere Gemeinde aus. St. Johann ist auch ein bedeutender Standort im Hinblick auf die Landwirtschaft. 1990 gab es 80 landwirtschaftliche Betriebe mehr als in Bischofshofen. Der gravierendste Unterschied in aber wohl im Bereich des Fremdenverkehrssektors festzustellen, welcher in Bischofshofen, im Gegensatz zu St. Johann, fast überhaupt keine Rolle spielt.

Eine zusätzliche Bedeutung Bischofshofens ergibt sich auch noch aus der Funktion als bedeutender Bahnknotenpunkt.

## 1.1.2 Ziele und Maßnahmen

### 1.1.2.1 Übergeordnete Rahmenvorgaben

#### → St. Johann ist eine Verdichtungsgemeinde im ländlichen Raum

(Der ländliche Raum ist durch eine heterogene Struktur gekennzeichnet. Er enthält mehrere funktionale Verdichtungsgebiete, (Verdichtungsgemeinden), die eine gewisse eigenständige Entwicklungsdynamik aufweisen. Teilweise ist eine starke Abhängigkeit der Wirtschaftsstruktur vom Tourismus zu bemerken. Die Verflechtung der Teilräume untereinander ist geringer als im Zentralraum.

In den Verdichtungsgemeinden haben sich städtische Strukturen entwickelt und diese Gemeinden weisen eine starke Konzentration an Bevölkerung, Infrastruktur und Wirtschaft auf. Sie sind bevorzugte Standorte von Bildungs- und Kultureinrichtungen. Sie haben eine ähnliche Siedlungs- und Sozialstruktur wie die Verdichtungsgemeinden des Zentralraumes, aber mit einer geringen Verflechtung mit den Ballungskern- und Ballungsrandgemeinden.

#### → St. Johann ist als zentraler Ort der Stufe A\* eingestuft und dient als solcher zur Versorgung der Bevölkerung von mehreren Planungsregionen mit Gütern und Diensten des gehobenen Bedarfs und teilweise auch des höheren Bedarfs.

#### → St. Johann ist Hauptort der Region 9 „Oberer Salzachpongau“.

### 1.1.2.2 Örtliche Ziele und Maßnahmen

#### → St. Johann ist Regionszentrum, Wohn- und Wirtschaftsstandort

⇒ Stärkung und qualitative Entwicklung der Zentrumsfunktion

- \* Ergänzung der zentralen Funktionen um noch fehlende Einrichtungen.
- \* Keine Schwächung des Zentrums durch Ansiedlung zentraler Einrichtungen an der Peripherie. Vor allem ist dort auch eine Ansiedlung von Betrieben mit starkem Anteil der Handelsfunktion hintanzuhalten.
- \* Für die reibungslose Funktion des Zentrums ist einerseits eine optimale verkehrsmäßige Erreichbarkeit (dies gilt für alle Verkehrsarten) erforderlich. Dabei sind die Einrichtungen des ruhenden Verkehrs in möglichst großer Nähe zu den Zentrums-kernzonen anzuordnen. Für die Einkaufs- und Wohnqualität im Zentrum ist es von

entscheidender Bedeutung, die Auswirkungen des zentrumsbedingten Verkehrs so zu beschränken, dass es durch diesen Verkehr nicht zu negativen Rückkoppelungseffekten kommt.

- \* Entwicklung und Belebung des Ortszentrums vor allem im Bereich der Funktionen Freizeit und Kultur.

⇒ Die Wohnfunktion ist in ihrer Qualität zu erhalten bzw. auszubauen.

- \* Erhaltung der Wohnfunktion, auch im unmittelbaren Ortszentrum.
- \* Vermeidung altersmäßiger Monostrukturen, wo dies möglich ist, Förderungen einer altersmäßigen Durchmischung.
- \* Entsprechende Freiflächen für Sport und Spiel sollen möglichst in unmittelbarer Nähe der größeren Wohnstandorte verfügbar sein, bei größeren Siedlungserweiterungen ist im Zuge der Bebauungsplanung auf die Flächensicherung zu achten.
- \* Im Bereich großer, peripherer Ortsteile soll es einen Grundstandard an Versorgungseinrichtungen geben.

⇒ Sicherung und Ausbau von St. Johann als multifunktionaler Wirtschaftsstandort.

- \* Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Grundfunktion. Die Land- und Forstwirtschaft ist untrennbarer Bestandteil der Fremdenverkehrswirtschaft und sollte sich in Hinkunft vermehrt zu einem Faktor der Nahversorgung entwickeln.
- \* Im Bereich neben der Landwirtschaft genießt die Erhaltung und Ausbau der klein- und mittelbetrieblichen Gewerbestruktur Priorität. Die bestehenden Standorte sind unter Bedachtnahme auf die Wohn- und Fremdenverkehrsfunktion zu sichern und zu entwickeln.
- \* Wenngleich der Fremdenverkehr auf einige Schwerpunkträume konzentriert ist, sieht sich die gesamte Gemeinde als Fremdenverkehrsgemeinde. Gerade das Ortszentrum spielt als Einkaufs- und Versorgungsstandort bzw. auch als Bereich kultureller Aktivitäten für den Tourismus eine besondere Rolle. Weiters sind auch die gewerblich strukturierten Bereiche auf Grund ihrer vorrangigen Lage im Bereich der Hauptdurchzugsstraße für den „Äußeren Eindruck“ wesentlich.

- Minderung der verkehrsbedingten Lagenachteile.
  - \* Erhaltung des Verkehrsflusses im Bereich der B311 sowie Minderung der Barrierewirkung dieser Straße.
  - \* Verlagerung des Durchzugsverkehrs der Wagrainner Bundesstraße aus dem Zentrum.
  
- Gewährleistung eines geordneten Mit- und Nebeneinanders der verschiedenen Funktionen der Marktgemeinde St. Johann.
  
- Für die einzelnen Teilbereiche der Marktgemeinde St. Johann werden folgende Schwerpunktfunktionen festgelegt:
  - \* **St. Johann Nord** (gesamter Bereich nördlich des Ortszentrums)  
Im Bereich westlich der Bundesstraße ist im gesamten Bereich die Schwerpunktfunktion in der Land- und Forstwirtschaft zu sehen. Zwischen Bundesstraße und Salzach sind Schwerpunkträume der gewerblichen Entwicklung festgelegt. Östlich der Salzach ist der Bereich der Auffahrt zur Schnellstraße als Schwerpunktraum für Gewerbe anzusehen, der übrige Bereich Urreiting bis Maschl als Schwerpunktraum für Wohnen sowie Land- und Forstwirtschaft. Ergänzend wird festgelegt, dass der Bereich unmittelbar nördlich des Maschlgrabens aufgrund der Zentrumsnähe erhöhte Priorität für die Wohnentwicklung hat.
  - \* **St. Johann Mitte:** Im Bereich westlich der Bundesstraße oberhalb des Talraumes ist die Schwerpunktfunktion Land- und Forstwirtschaft sowie Tourismus, allerdings nicht in intensiver Form. Im Talbereich gibt es in Reinbach, Stegfeld und Buchsteinersiedlung schwerpunktmäßige Wohnfunktion, unmittelbar an der Bundesstraße Vorrang für gewerbliche Funktion. Ausschließlichen Vorrang für gewerbliche Funktionen gibt es im Bereich zwischen Bundesstraße und Salzach. Östlich der Salzach liegt das Ortszentrum mit schwerpunktmäßiger Handels- und Dienstleistungsfunktion, Wohnfunktion und touristischer Funktion. Im Bergbereich (Rettenstein) ist die Land- und Forstwirtschaft sowie die touristische Funktion (auch in intensiverer Form) vorherrschend.
  - \* **St. Johann Süd:** Im Bereich Plankenau steht die Land- und Forstwirtschaft sowie die Wohnfunktion im Vordergrund. Im Bereich Alpendorf steht eindeutig die touristische Funktion aber auch die Wohnfunktion im Vordergrund.
  - \* **In den Bereichen Hallmoos, Ginau und Floitensberg** ist die Land- und Forstwirtschaft Leitfunktion.

→ Funktionsteilung mit Bischofshofen

- ⇒ Im Rahmen der Funktionsteilung mit Bischofshofen sieht St. Johann seine Schwerpunkte als Klein- und Mittelbetriebsstandort, als Tourismusstandort, als Behörden- und Schulzentrum sowie als Kultur-, Kongreß- und Veranstaltungszentrum.

## 1.2 Bevölkerung

### 1.2.1 Zusammenfassende Bestands- und Problemanalyse

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist in der jüngeren Vergangenheit äußerst rasant verlaufen. Innerhalb von 10 Jahreszeiträumen haben sich die Zuwächse von ehemals 500 auf rund 1000 verstärkt. Seit 1991 bis 1.1.1996, also in nur 5 Jahren, war bereits wiederum ein Wachstum von rund 1000 Einwohnern zu verzeichnen gewesen. Insgesamt hat St. Johann nunmehr einen Einwohnerstand von ca. 10.000 erreicht. Diese rasante Entwicklung ist hauptsächlich der sich verstärkenden Zuwanderung zu verdanken. Aus diesem Grunde kam es in St. Johann auch zu keinem dramatischen Rückgang (ausgenommen der erste Knick der 70er Jahre) in der Geburtenbilanz.

Im Bezug auf die Altersstruktur ist festzuhalten, dass die Gruppe der jüngsten Bevölkerung (unter 5 Jahre) in der letzten Zeit deutlich angewachsen ist (Anstieg von 588 im Jahr 1991 auf 757 im Jahr 1995). Dies bedeutet eine durchschnittliche Jahrgangsstärke von etwa 150 Kindern. Auch die Gruppe der älteren Bevölkerungsgruppe ist signifikant angewachsen. So betrug die Zahl der über 60jährigen im Jahr 1971 noch knapp 850 und stieg im Jahr 1996 auf über 1400. Im Verhältnis zum Bezirks- und Landesdurchschnitt kann gesagt werden, dass der Anteil der jungen Bevölkerung überdurchschnittlich, der Anteil der alten Bevölkerung unterdurchschnittlich ausgeprägt ist.

Die Zahl der Haushalte, ein wesentlicher Gradmesser für den Wohnungs- bzw. Baulandbedarf, hat sich explosionsartig entwickelt. Seit 1971 war im Bezirk- und Landesdurchschnitt ein Index von knapp über 40% gegeben, in St. Johann waren es über 60%. Im Zeitraum 1981-1991 betrug der Zuwachs etwa 450 Haushalte. Der Trend zum Einpersonenhaushalt ist gegeben, wenngleich er sich in der jüngsten Vergangenheit nicht sonderlich verstärkt hat. Hier gab es eine sehr starke Entwicklung vor allem im Vergleich zwischen 1971 und 1981. Dank der noch sehr stark landwirtschaftlichen Grundstruktur ist auch die Zahl der Haushalte mit 5 und mehr Personen in der jüngeren Vergangenheit nahezu gleich geblieben.

Die Erwerbsquote (Anteil der berufstätigen Personen an der Gesamtbevölkerung) lag in St. Johann etwa im Bezirksdurchschnitt und damit leicht unter dem Landesdurchschnitt. Die geschlechtsspezifischen Erwerbsquoten lagen bei den Frauen deutlich unter dem Landesdurchschnitt, bei den Männern etwa im Bereich des Landesdurchschnitts. Hinsichtlich Bildungsniveau liegen die Werte der Marktgemeinde St. Johann deutlich über dem Bezirksdurchschnitt, was höhere Schulbildung anlangt. Im Bereich der Personen mit abgeschlossener Hochschulbildung liegt man etwa im Landesdurchschnitt, bei der höheren Schulbildung unter dem Landesdurchschnitt. Deutlich über dem Landesdurchschnitt liegt man auch bei jenen Personen, welche ausschließlich eine allgemein bildende Pflichtschule absolviert haben.

## 1.2.2 Ziele und Maßnahmen

### 1.2.2.1 Überörtliche Rahmenvorgaben

#### → Berücksichtigung der absehbaren Veränderung der demographischen Strukturen bei Planungsmaßnahmen.

- \* Abschätzung des Baulandbedarfes unter Berücksichtigung der Änderungen in der Haushaltsstruktur.
- \* Vorausschauende Flächensicherung für soziale Einrichtungen.

### 1.2.2.2 Örtliche Ziele und Maßnahmen

→ St. Johann strebt ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum an. Dieses Wachstum setzt sich aus dem natürlichen Bevölkerungswachstum, welches aus der bereits in St. Johann ansässigen Bevölkerung entsteht bzw. jenem Wachstum zusammen, welches auf Grund der Arbeitsplatzsituation bzw. der sonstigen wirtschaftlichen Gegebenheiten möglich oder nötig erscheint.

→ Bei der Baulandbedarfsermittlung ist von folgenden Eckdaten auszugehen:

- \* Haushaltswachstum bei natürlichem Zuwachs um 10% und Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 2,7 um 500.
- \* Zuwanderung: Diese sollte wieder reduziert werden. Bei der Baulandbedarfsberechnung ist hier von einem Orientierungswert von zusätzlich 200 Haushalten auszugehen.

→ Wenn möglich, ist für eine entsprechende altersmäßige Durchmischung der Bevölkerung Sorge zu tragen.

- \* Hintanhaltung der Ghettobildung im Bereich älterer abgewohnter Wohnbereiche durch entsprechend Sanierung bzw. Revitalisierung.
- \* Berücksichtigung der angestrebten Durchmischung auch bei der Situierung von altersspezifischen (Infrastruktur) Einrichtungen.
- \* Beim Wohnungsbau ist durch entsprechende Variation der Wohnungsgrößen auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Altersgruppen einzugehen.

## 1.3 Wirtschaft

### 1.3.1 Wirtschaft allgemein

#### 1.3.1.1 Zusammenfassende Bestands- und Problemanalyse

Die wirtschaftlichen Strukturen sind auch in St. Johann im Pongau von den allgemeinen Trends (Rückgang der Landwirtschaft, Vormarsch des Dienstleistungssektors) geprägt.

Spezifisch für St. Johann ist, dass der Dienstleistungssektor schon sehr weit entwickelt ist (Anteil bereits über 70%).

Der Anteil der Berufstätigen an der Wohnbevölkerung hat in St. Johann generell stark zugenommen, St. Johann hat auch in seiner Bedeutung als Arbeitsplatzstandort in seiner Region stets zugelegt.

Die Struktur der Arbeitsplätze in St. Johann sieht so aus, dass der Bereich der pers. soz. und öffentlichen Dienste mit über 1200 Beschäftigten mit Abstand der wichtigste Sektor ist. Diese Zahl wird naturgemäß durch die in St. Johann zahlreich vorhandenen öffentlichen Einrichtungen geprägt. Das Problem dieser Struktur ist einerseits, dass die Gemeinde von diesen Arbeitsplätzen keine Einnahmen im Bereich der Kommunalsteuer hat, andererseits sind diese Einrichtungen aber wichtige Frequenzbringer bzw. tragen auch die hier Beschäftigten positiv zu den Umsätzen, vor allem des Handels, in St. Johann bei.

Als zweitwichtigste Bereiche sind die Sektoren Gewerbe und Industrie bzw. Handel und Lagerung mit je ca. 650 Arbeitsplätzen vertreten. Dann folgt bereits mit ca. 550 Arbeitsplätzen das Beherbergungs- und Gaststättenwesen.

Obwohl, wie oben schon festgestellt, die Zahl der Arbeitsplätze in St. Johann stets gestiegen ist, hat sich die Pendlertätigkeit trotzdem verstärkt. Dabei ist es zu gleichförmigen Zunahmen der Aus- und Einpendler gekommen. Von der Struktur her überwiegt naturgemäß die Zahl der Einpendler.

Wichtigste Zielorte der Auspendler sind Bischofshofen als Gewerbe- und Industriestandort, Schwarzach als Krankenhausstandort bzw. Salzburg Stadt als übergeordnetes Zentrum bzw. hochrangiger Dienstleistungsstandort.

Die Einpendler verteilen sich auf wesentlich mehr Gemeinden, an der Spitze stehen Bischofshofen, Großarl und St. Veit.

Die Multifunktionalität der St. Johanner Gemeindegewirtschaft ist sicherlich als große Stärke der Gemeinde anzusehen. Naturgemäß ergeben sich aber aus dem Nebeneinander vieler unterschiedlicher Wirtschaftstätigkeiten einerseits bzw. aus dem Nebeneinander von Betriebs- und Wohnstandorten andererseits auch entsprechende Konfliktpotentiale.

In diesem Zusammenhang sind folgende Standorte anzuführen:

❖ **Gewerbestandort nördlich von Urreiting**

Dieser grenzt im Norden bereits an einen zeilenförmigen Wohnsiedlungsansatz. Die Gewerbegebietswidmung ist von der Wohngebietswidmung durch einen Immissionsschutzstreifen in einer Tiefe von ca. 25m getrennt. Positiv ist zu vermerken, dass die angrenzende Gewerbegebietsfläche derzeit lediglich als Lagerplatz genutzt wird und hier keine besonderen Emissionen verursacht werden dürften. Im Süden grenzt die Gewerbegebietsausweisung (nicht allerdings die aktuelle gewerbliche Nutzung) an den landwirtschaftlichen Weiler Windfelden.

❖ **Tischlerei in Urreiting**

Die Tischlerei ist derzeit als Gewerbegebiet gewidmet. Jenseits der Straße ist Erweitertes Wohngebiet ausgewiesen. Positiv ist die Tatsache, dass, bedingt durch die Geländebeziehungen, die Tischlerei etwa tiefer liegt wie das Wohngebiet, so dass sich hier ein gewisser natürlicher Schutz ergibt.

❖ **Bereich Betonwerk Maschl**

Hier ist wohl eine der problematischsten Situationen gegeben. An der Nordgrenze des Gewerbegebietes grenzt Grünland an, aber nordöstlich jenseits der Straße ist die Widmung reines Wohngebiet festgelegt. Im Süden grenzt das Gewerbegebiet ohne Immissionsschutzstreifen an Erweitertes Wohngebiet an.

❖ **Gewerbebereich Pilotto / Präauer**

Dieser Gewerbeansatz liegt schon bereits im dicht verbauten Bereich, teils gegenüber dem Kasernengelände, ansonsten großteils umschlossen von Wohnbauten. Von der Art der hier ansässigen Betriebe dürfte es derzeit eher keine Probleme geben. Die Wohn- und Gewerbegebietswidmung ist aber unmittelbar miteinander verzahnt.

❖ **Betriebsstandort Bergmann bzw. Betriebsstandort Färbergasse**

Im Norden ist dieser Betriebsstandort durch den Wagrainer Bach natürlich abgegrenzt. Im Süden findet sich aber unmittelbar angrenzend an die Industriegebietswidmung die Widmung Erweitertes Wohngebiet. Es wird angeregt, sowohl die Widmung Industriegebiet wie auch jene des Wohngebietes zu überprüfen.

❖ **Betriebsstandort Industriestraße**

Hier liegt mitten im Gewerbegebiet eingelagert und allseitig unmittelbar mit den Widmungsgrenzen zusammenstoßend, eine größere Fläche Erweitertes Wohngebiet.

❖ **Betriebsstandort Postgarage**

Auch hier grenzt die Widmung Erweitertes Wohngebiet und Gewerbegebiet unmittelbar aneinander. Generell ist hier, vor allem im Bundesstraßenbereich, eine rege Nutzungsmischung gegeben.

Größere Probleme im Hinblick auf die Nutzungsmischung Land- und Forstwirtschaft und Wohnen sind nicht festzustellen.

Großräumig gesehen ist naturgemäß zwischen industriell - gewerblicher Entwicklung bzw. der Fremdenverkehrsentwicklung ein latenter Widerspruch gegeben.

### 1.3.1.2 Örtliche Ziele und Maßnahmen

→ Sicherung eines bedarfsgerechten Angebotes an Arbeitsplätzen für die einheimische Bevölkerung.

- \* Wichtig ist die Hintanhaltung der einseitigen Ausrichtung des Arbeitsplätzeangebotes, vielmehr soll die vielseitige Erwerbsstruktur ausgebaut werden.
- \* Halten des Gewerbeanteiles durch die Fixierung raumordnungsfachlich gut geeigneter Gewerbestandorte.

→ Generelle Funktionsziele zu den einzelnen Wirtschaftssektoren:

- ⇒ Sicherung des Anteiles der Land- und Forstwirtschaft als Partner für die Fremdenverkehrsfunktion bzw. in Hinkunft möglichst auch auf eine verstärkte Nahversorgungsfunktion.
- ⇒ Stabilisierung des gewerblich industriellen Sektors, vor allem durch die Stärkung der Mittelbetriebsstruktur.
- ⇒ Qualitative Entwicklung des Dienstleistungssektors im Hinblick auf die Komplettierung der Angebotsstruktur bzw. der Hebung der Vielfalt des Angebotes.

→ Weiterentwicklung des Ortszentrums

- \* Unterstützung durch Festlegung der Widmung Kerngebiet im FWPL.
- \* Geeignete Einbindung des Veranstaltungszentrums in die Zentrumsstruktur.
- \* Bessere Verbindung der Zentrenteile Obermarkt und Untermarkt.

→ Ziele zu den Bereichen mit Widmungs- und Nutzungskonflikten:

⇒ Zwischen Erweiterterem Wohngebiet und der Widmung Gewerbegebiet sind ausreichende Abstände einzuhalten.

- \* Im FWPL sind entweder ca. 30m tiefe Immissionsschutzstreifen oder aber auch als Übergangswidmung Betriebsbaugebiete gemäß Novelle zum Raumordnungsgesetz festzulegen.
- \* Dort wo unterschiedliche Widmungen schon im jetzt rechtskräftigen FWPL unmittelbar aneinandergrenzen, ist die Hintanhaltung künftiger Nutzungskonflikte allenfalls über den Abschluß privatwirtschaftlicher Vereinbarungen zu prüfen.

⇒ Ziele zu den einzelnen Problemstandorten:

❖ **Gewerbestandort nördlich von Urreiting**

Im Norden, also angrenzend zum zeilenförmigen Wohngebietsbestand, sollte der Immissionsschutzstreifen auf 30m angehoben werden. Auch allfällige Neuwidmungen östlich der Zufahrtsstraße sollten vom Wohngebiet diesen Abstand einhalten.

Bei der Süderweiterung ist zum landwirtschaftlichen Weiler ein ausreichender Abstand einzuhalten.

❖ **Tischlerei in Urreiting**

Hier steht die Bestandssicherung des bestehenden Betriebes im Mittelpunkt und sollte im FWPL durch eine entsprechende Widmung auch umgesetzt werden.

❖ **Bereich Betonwerk Maschl**

Im Nordosten (jenseits der Straße) ist eine Weiterentwicklung des Wohngebietes Richtung Süden hintanzuhalten

❖ **Gewerbebereich Pilotto / Präauer**

Hier sollte die Freifläche im Westen jedenfalls nicht als Wohngebiet gewidmet werden (allenfalls Betriebsgebiet).

❖ **Betriebsstandort Bergmann bzw. Betriebsstandort Färbergasse**

Beim Betriebsstandort Bergmann ist die Widmung Wohngebiet am Südrand bei der Erstellung des FWPL zu überprüfen. Im Bereich der Ausweisung Färbergasse wäre dafür zu sorgen, dass von Norden her die Wohnbebauung nicht an die Gewerbegebietswidmung heranrückt.

Weiters ist auch das Erfordernis der Widmung als Industriegebiet zu prüfen.

❖ **Betriebsstandort Industriestraße**

Hier grenzen teilweise betriebliche Funktionen und Wohnfunktionen unmittelbar aneinander. Es sollte im FWPL versucht werden, wenigstens dort, wo es vorhandene Freiflächen noch ermöglichen, eine Entflechtung zu erreichen. Um für die betrieblich zu nutzenden Flächen nicht unnötige Härten zu erzeugen, könnte allenfalls hier von der Widmung Betriebsgebiet Gebrauch gemacht werden.

❖ **Betriebsstandort Postgarage**

Hier ist die betriebliche Entwicklung an der Bundesstraße von der dahinter folgenden Wohnnutzung entsprechend abzugrenzen. Auch hier könnte die Widmung Betriebsgebiet als Übergangswidmung festgelegt werden. Zur hier bestehenden Diskothek sind durch Wohngebietsausweisungen ausreichende Abstände einzuhalten.

→ Jene Betriebsstandorte, für die eine Widmung als Gewerbe- oder Industriegebiet festgelegt ist oder wird, sollen tunlichst auch von Betrieben genutzt werden, welche diese Widmung auch benötigen.

- \* Eine Nutzung durch Betriebe mit überwiegender Dienstleistungsfunktion oder auch durch Frequenzbringer, die ihren Standort besser im Zentrum haben sollen (wie Behörden u.ä.) wird seitens der Gemeinde nicht gewünscht.

→ Bestehenden Betrieben in Außenlage wird grundsätzlich die Möglichkeit der Ausweisung als Sonderfläche für bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland (nach §17 Abs.1 Z.11 lit.b) gegeben

- \* Bei der Festlegung derartiger Widmungen sind entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe zu berücksichtigen.
- \* Bei exponierten Lagen sind bereits im Erläuterungsbericht zum FWPL Rahmenbedingungen der baulichen Entwicklung festzuhalten.
- \* Grundsätzlich soll allen Betrieben, welche zum Zeitpunkt des Beschlusses des REK mit einer aufrechten Gewerbeberechtigung existieren und im Grünland liegen oder für die aus anderen Gründen eine SF-Widmung sinnvoll ist, die Möglichkeit dazu gegeben werden. Um eine Übersicht über die betroffenen Standorte zu geben werden diese Betriebe nachstehend aufgelistet und sind auch in der ergänzenden planlichen Darstellung zum REK eingetragen. Sollte ein rechtskräftig bestehender Betrieb hinsichtlich der Eintragung im Text/Plan übersehen worden sein, gilt auch für diesen die obige Festlegung. Es handelt sich um folgende Betriebe:

- Steinbruch an der Grenze zu Großarl (hier ist zu prüfen, ob nicht eine Kenntlichmachung als Bergbaugesamt reicht):
- Sägewerk Liebenberger (Richtung Wagrain);  
Hier ist zu prüfen, ob nicht auch eine Gewerbegebietswidmung in Frage kommt.
- Tischlerei Lanzinger, Hedeggweg
- Steinbruch Richtung Wagrain (hier gilt dasselbe wie für den anderen Steinbruch)
- Gasthaus Lange Brücke (Lainer)
- Gasthaus Grubhöhe und Pension
- Gasthaus Hirschenwirt (Ebner)
- Alpenhof (Gschwandl)
- Alpengasthof Sternhof (Weitgasser)
- Gasthof Talblick (Riepler)
- Pension Ötzmooshof (Huber)
- Pension Hochkönigblick/Edelweiß (Heigl)
- Pension Maurachhof (Gruber)
- Pension Reithof (Winkler)
- Pension Weitenmoos und Jugendgästehaus (Rohrmoser)
- Gastbetriebe in der Liechtensteinklamm
- Jugendgästehaus Promegger
- Jausenstation Hetzenbichl (Aichhorn)
- Hahnbaum – Alm
- Hotel Hahnbaum
- Gasthaus Grub (Ginau)
- Diverse Schihütten, sofern eine Größenordnung von 250 m<sup>2</sup> schon erreicht oder überschritten ist (Dies gilt insbesondere für folgende bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des REK etwas größere Betriebe: Kreisten-Alm, Gastbetrieb Bergstation Gernkogel, Buchen-Hütte, Gernkogel-Alm, Straß-Alm).

- \* Sollten Betriebe in Außenlage, bedingt durch die Rücknahme der Baulandwidmung ins Grünland zu liegen kommen, spricht sich die Gemeinde auch in diesem Falle für die Möglichkeit der Sonderflächenwidmung aus.

## → **Baulandbedarf für die Wirtschaft für einen Zeitraum von 10 Jahren**

Gemäß §17(12) SROG 1992 hat sich das Ausmaß des Baulandes nach dem Bedarf zu richten, der in der Gemeinde in einem Planungszeitraum von 10 Jahren voraussichtlich besteht. Der Bedarf ist in einer Beilage zum FWPL nach Nutzungsarten detailliert zu begründen.

Die nachstehenden Ausführungen sollen Grundlage für den FWPL sein, ohne einen konkreten Flächenwert bereits jetzt vorwegzunehmen.

Dieser Bedarf setzt sich aus dem Bedarf der bereits in St.Johann ansässigen Betriebe und neu anzusiedelnden Betrieben zusammen. Die rechnerische Ermittlung ist mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, deshalb werden Bandbreiten angegeben.

Zusatzbedarf bei bestehenden Betrieben (es werden Rahmenwerte für die durchschnittlichen Flächenzuwächse je Arbeitsplatz in den verschiedenen Branchen zugrundegelegt): **3,5 ha – 5,0 ha**

Zusatzbedarf für neu geschaffene Arbeitsplätze (Annahme, dass der Zuwachs von 730 Arbeitsplätzen aus dem Zeitraum 1981-1991 lt. VZ des ÖSTAT wieder eintritt). **8,5 ha – 13,0 ha**

**Bezogen auf diese beiden Bedarfsfaktoren ergibt sich ein Rahmen von 12 bis 18 ha.**

Diese Flächenwerte enthalten jedoch nicht jenen Bedarf, welcher ursächlich nichts mit einem Anwachsen des durchschnittlichen Flächenbedarfes je Arbeitsplatz oder mit dem Neubedarf für zusätzliche Arbeitsplätze zu tun hat. Hierfür wäre noch ein nicht näher zu beziffernder Aufschlag einzukalkulieren.

Die lt. REK festgelegten Betriebsstandorte weisen ein Gesamtentwicklungspotential hinsichtlich möglicher Flächenausweisungen (unbebauter Flächen) von etwas über 30ha auf.

Im Falle des Zustandekommens von privatwirtschaftlichen Maßnahmen im Falle aller betroffenen Grundeigentümer, würde aus der Sicht der Gemeinde auch die Ausweisung der Gesamtfläche akzeptabel. Dies im Hinblick auf eine günstigere Grundstückspreissituation bzw. ein vielfältiges Standortangebot.

## 1.3.2 Land- und Forstwirtschaft

### 1.3.2.1 Zusammenfassende Bestands- und Problemanalyse

Hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe unterscheidet sich St. Johann grundlegend von den überörtlichen Trends. Im Zeitraum 1980-1990 war sogar eine Zunahme der Betriebe zu verzeichnen, innerhalb der überörtlichen Entwicklung durchwegs Abnahmen.

Wie überall, gab es auch bei den Vollerwerbsbetrieben einen Rückgang, in St. Johann kann man sogar, gemessen am Zeitraum 1970-1990, von einem starken Einbruch sprechen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist die Anzahl der Vollerwerbsbetriebe von 139 auf 69 zurückgegangen. Demgemäß stark angestiegen sind die Nebenerwerbsbetriebe, welche im selben Zeitraum von 57 auf 134 zugenommen haben.

Insgesamt ist es bei dem Gesamtvolumen der bewirtschafteten Flächen bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu einem Zuwachs, bei den Waldflächen hingegen zu einem Abgang gekommen.

Bei der Durchschnittsgröße der Betriebe hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzfläche gab es hingegen durchwegs Abnahmen, sogar bei den Vollerwerbsbetrieben. Zugenommen haben hingegen die Waldflächen, besonders stark bei den Vollerwerbsbetrieben.

Im Jahr 1990 gab es noch 43 Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von unter 10 ha, was auch für die Zukunft weitere Betriebsstillegungen erwarten läßt. Hinsichtlich der Art der Betriebe dominiert der Futterbau (klassische Grünlandwirtschaft).

Weiters ist in St. Johann noch zu vermerken, dass es gegenüber dem Bezirksdurchschnitt einen überdurchschnittlichen Anteil von Betrieben mit hoher Erschwernis (Zonen 3 und 4) gibt. Auch der Anteil von Betrieben ohne jegliche Erschwernis (Zone 0) ist in St. Johann überdurchschnittlich ausgeprägt.

Im Hinblick auf die Teilnahme des Fremdenverkehrs ist für den Sektor Land- und Forstwirtschaft eine Stagnation zu konstatieren.

### 1.3.2.2 Überörtliche Rahmenvorgaben

- Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen. Hierbei ist diese so zu entwickeln, dass sie in der Lage ist, die Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen bestmöglich zu versorgen und die Erhaltung der Erholungslandschaft zu gewährleisten. Dafür sind ausreichende bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu sichern und die strukturelle Einheit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erhalten.

### 1.3.2.3 Örtliche Ziele und Maßnahmen

- Erhaltung und Förderung einer lebensfähigen Land- und Forstwirtschaft als Erwerbszweig und zur Pflege der Landschaft.

- ⇒ Die Gemeinde stellt klar, dass sie die Land- und Forstwirtschaft lediglich im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente Entwicklungskonzept, FWPL und Bebauungsplan und nicht durch finanzielle Zuwendungen unterstützen kann.

- ⇒ Flächensicherung für die Land- und Forstwirtschaft unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche für Wohnen und Gewerbe.

- \* Weitgehende Erhaltung der Landwirtschaft auf Gunstflächen im Talbereich und auf dem Hangfuß.

- \* Inanspruchnahme der bestgeeigneten landwirtschaftlichen Produktionsflächen nur bei besonderer Standorteignung.  
Im Fall einer Inanspruchnahme sollen im Bebauungsplan entsprechende Vorschriften zum sorgsamem Umgang mit dem Boden festgelegt werden.

- \* Keine weiteren Nutzungsextensivierungen oder weiteres Brachfallen im Bereich der Almen und Berghänge.

- ⇒ Bessere Produktgestaltung.

- \* Landwirtschaftliche Produkte sollen in heimischen Betrieben verarbeitet werden.

- \* Qualitätssicherung der bestehenden Produktionszweige und Weiterentwicklung neuer Produktionsschwerpunkte.

- \* Positiv werden auch weitere (fremdenverkehrsabhängiger) Zu- und Nebenerwerbsmöglichkeiten für Landwirte (wie zum Beispiele Umstellung auf die Produktion biologischer Produkte) gesehen.

- \* Forcierung der Produktion, Nutzung bzw. Vermarktung von nachwachsenden Rohstoffen (Biomasse).

⇒ Berücksichtigung der Landschaftspflegfunktion.

- \* Unterstützung der Landschaftspflege bei allen Pflegearbeiten sowie bei der Instandsetzung der zahlreichen dezentralen landwirt
- \* Ausbau der restlichen landwirtschaftlichen Güterwege unter Beachtung landschaftsökologischer Grundsätze.
- \* Landschaftsschonendere Verwahrung der Heuballen.

→ Baumöglichkeiten für Neben- und Zuerwerb im Bereich landwirtschaftlicher Betriebe, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

⇒ Bei ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben steht man der Nutzungsänderung der nicht mehr für die Landwirtschaft genutzten Gebäude grundsätzlich positiv gegenüber.

- \* Durch derartige betriebliche Aktivitäten soll der bauliche Charakter der landwirtschaftlichen Betriebe nicht beeinträchtigt werden. Zusätzlich sind die räumlichen, aufschließungsmäßigen und umweltmäßigen Voraussetzungen entsprechend zu prüfen.

### 1.3.3 Industrie Gewerbe

#### 1.3.3.1 Zusammenfassende Bestands- und Problemanalyse

Der Anteil der Arbeitsplätze im Bereich Industrie / Gewerbe / Bauwesen ist gegenüber dem Bezirksdurchschnitt in St. Johann unterdurchschnittlich ausgeprägt. Es fehlen wirklich große Industriebetriebe bzw. die vorhandenen haben teilweise die Zahl der Arbeitsplätze nicht halten können. Betrachtet man die beschäftigungsmäßig und im Hinblick auf die Zahl der Arbeitsstätten schrumpfenden Bereiche sind diese zum Teil der Erzeugungsbranche zuzuordnen.

Insgesamt muß aber gesagt werden, dass der Rückgang in St. Johann insgesamt moderater ausgefallen ist wie im überörtlichen Durchschnitt. Im Zeitraum 1973 – 1991 ist die Zahl der Unternehmen im Bereich Gewerbe und Industrie von 77 auf 72 zurückgegangen, die Zahl der insgesamt in diesem Bereich Beschäftigten hat sich von 1188 auf 1095 verringert.

Insgesamt sind im derzeitigen FWPL noch 16,5 ha Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Hauptbaulandreserven (ca. 70%) befinden sich im Bereich des Standortes Hönel & Baumann und sind höchstwahrscheinlich nicht verfügbar. Aus diesem Grunde wird es eine wesentliche Aufgabe des REK sein, zusätzliche Standorte festzulegen.

#### 1.3.3.2 Überörtliche Rahmenvorgaben

- Verbesserung der Wirtschaftsstruktur bei überwiegender Abhängigkeit des ländlichen Raumes von der Fremdenverkehrswirtschaft.
  - \* Großflächige Gewerbeansiedlung vorrangig in den Verdichtungsgemeinden und in den zentralen Orten der Stufe B und C des ländlichen Raumes.

#### 1.3.3.3 Örtliche Ziele und Maßnahmen

- Die Gewerbebetriebe und die mittelständische Industrie sehen sich als wesentliche wirtschaftliche Säule der Marktgemeinde St. Johann.
  - \* Bei der Festlegung neuer Betriebsstandorte ist auf die Störungsfreiheit durch andere Nutzungen Bedacht zu nehmen.
  - \* Bei bereits bestehenden Betriebsstandorten ist die Entwicklung vorrangig dort festzulegen, wo derartige Nutzungskonflikte nicht auftreten können.

- \* Im Bereich des Zusammenstoßens unterschiedlicher Widmungen oder Nutzungen ist bei der Festlegung der Flächenwidmung im neuen FWPL darauf zu achten, dass eine nicht konfliktrichtige bauliche Ausnutzung noch weitestgehend erhalten bleibt.

→ Folgende Bereiche werden auf Grund ihrer raumordnungsfachlichen Eignung als Betriebsstandorte festgelegt:

❖ **Hubschrauberlandeplatz (G1)**

Der Vorteil dieses Standortes liegt in der Anrainerfreiheit. Eine Entwicklung ist in südwestlicher Richtung möglich, die Entwicklung ist durch die B311 einerseits bzw. durch die Salzach andererseits beschränkt. Bezüglich Bauformen und Baudichten besteht hier größte Flexibilität.

Die besondere Eignung für gewerbliche Zwecke wird damit begründet, dass es sich um eine, naturräumlich gesehen, mit dem bestehenden Hubschrauberlandeplatz gebildete Einheit handelt, die Fläche bereits befestigt ist und daher eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung hier nicht mehr erfolgt. Zusätzlich ist die Aufschließung weitestgehend anrainerfrei und auf kurzem Wege zur Bundesstraße möglich.

❖ **Urreiting Nord (G2)**

Vorrangige Funktion:  
Gewerbe

Erschließung:

Je nachdem, ob eine Entwicklung für bestehende Betriebe oder für die Neuansiedlung von Betrieben erfolgt, ist diese unter Wahrung der Aufschließungsmöglichkeit der festgelegten Entwicklungsflächen jeweils im Einzelfall festzulegen.

Bauliche Entwicklung:

Die bauliche Entwicklung ist gemäß Plandarstellung festgelegt, im Norden und Süden ist die Grenze als nicht parzellenscharf anzusehen, hier besteht jeweils noch ein Interpretationsspielraum von +/- 30m.

Im Osten liegt die Grenze beim beginnenden ansteigenden Gelände.

Entsprechend der gewerblichen Funktionen ist eine intensive bauliche Nutzung zulässig, die Vorgaben orientieren an den bereits bebauten Grundstücken.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Im Zuge einer Umwidmung sind folgende bei der Bestandsaufnahme thematisierten Punkte besonders zu beachten:

- Einhaltung ausreichender Abstände, insbesondere im Süden zum Weiler Windfelden bzw. Golfplatz sowie im Nordwesten zu dem kleinen Wohngebiet.
- Sparsame Grundstücksnutzung im Sinne einer bodensparenden Vorgangsweise.
- Bei der funktionalen Gliederung zu dem nördlich angrenzenden Wohngebiet bzw. auch zu dem weiter nördlich gelegenen Dorfgebiet ist zu berücksichtigen, dass die gemäß Plandarstellung mögliche Entwicklungsfläche für Gewerbe in diesem Bereich bei einem Rahmenwert von ca. 20ha liegt.

#### ❖ **Urreiting – Arthurwerk (G3)**

Hier können nach Maßgabe der Infrastruktur (Kanal) die Flächen nördlich des Umspannwerkes bzw. auch die vorhandene Freifläche zwischen Umspannwerk und ÖBB für eine Entwicklung herangezogen werden.

Als besonderes Eignungsmerkmal wird die Tatsache angesehen, dass sich die Erweiterungsflächen als naturräumliche Einheit mit dem Bestand darstellen. Auch sind überörtliche Verkehrsträger auf kurzem Wege und ohne die Beeinträchtigung von Anrainern möglich.

#### ❖ **Urreiting – Tischlereibetrieb**

Der bestehende Tischlereibetrieb soll jedenfalls entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten haben. Dazu gehört auch, dass zwischen Tischlereibetrieb und dem weiter südlich gelegenen kleineren Wohnansatz westlich der Straße keine Wohnentwicklung mehr erfolgt.

#### ❖ **Baustoffwerk Maschl**

Im Süden können die Nutzungen auf Grund des unmittelbaren Zusammenstoßens nicht mehr befriedigend getrennt werden. Allenfalls könnte im Zuge einer §14 Vereinbarung festgeschrieben werden, dass bestimmte betriebliche Nutzungen im Grenzbereich zum Wohngebiet unterbleiben.

#### ❖ **Bereich Hönel & Baumann (G4)**

Im südlichen Bereich soll die Umgebung des Einödhofes unverändert erhalten bleiben. Die Südgrenze des Betriebsstandortes erstreckt sich südlich des Standortes Hönel & Baumann (dieser Betrieb sollte auch in dieser Richtung noch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten haben). In Anbetracht der mangelnden Verfügbarkeit im Bereich Hönel & Baumann wurde auch nördlich des Sägewerkes eine Entwicklungsmöglichkeit festgelegt.

Richtung Norden kann die Entwicklung etwa bis auf die Höhe des Endes der Bebauung (Landwirtschaftsbetrieb) jenseits der Salzach im Bereich nördlich von Maschl gehen. Die Siedlungsgrenze wird hier deshalb festgelegt, weil die Flächenausmaße zwischen ÖBB und Salzach so gering werden, dass eine sinnvolle gewerbliche Nutzung nicht mehr möglich ist.

Gewerbliche Entwicklung westlich G4 zwischen ÖBB und B311 zwischen Sportzentrum sowie nördliche Grenze des Gewerbestandes G4:

Vorrangige Funktion: Gewerbe

Erschließung:

Ausgangspunkt der Aufschließung ist die Niveaufreie Anbindung an die B311.

Bei der Flächenwidmung ist darauf zu achten, dass von dieser Anbindung die Aufschließung Richtung Norden und Süden stets gewahrt bleibt.

Bauliche Entwicklung:

Die Grenzen der baulichen Entwicklung ergeben sich durch die B311, die Eisenbahn, im Süden durch den Sportplatz sowie die festgelegten roten Wildbachgefahrenzonen.

Es ist hier eine intensive bauliche Nutzung zulässig.

Die Vorgaben orientieren sich dabei an den östlich der ÖBB angrenzenden Gewerbestandort.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Im Zuge der Umwidmung sind folgende bei der Bestandsaufnahme thematisierten Punkte besonders zu beachten:

Beachtung der den Standort querenden Gerinne

Sparsame Grundstücksnutzung auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Beachtung des Wasserschutzes

Beachtung der Wildbachgefahrenzonen

#### ❖ **Einzelstandort Pilotto / Präauer**

Hier soll die Gewerbegebietswidmung aufrechterhalten bleiben.

Die Gewerbegebietswidmung sollte allerdings gegenüber dem derzeitigen Stand nicht ausgedehnt werden. Die Freifläche im Westen sollte, wenn eine Widmung gewünscht wird, als Betriebsgebiet festgelegt werden.

In Anbetracht der großen Nähe zahlreicher Anrainer sind hier entsprechende Schutzstreifen oder Vereinbarungen mit den Standorteigentümern nicht zielführend, weil gewerberechtlich ja ohnehin auf Grund des tatsächlich in der Umgebung vorhandenen Wohnbestandes, strenge Auflagen gemacht werden.

❖ **Standort Bergmann (G5)**

Diesem Standort sind im Westen durch die Großarler Landesstraße, im Norden und Osten durch den Wagrainerbach bzw. im Süden durch die topographischen Gegebenheiten enge Grenzen gesetzt (siehe dazu auch Punkt 1.3.3.3).

Die angrenzende kleinflächige Wohnnutzung wird als Bestand mit begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Bei einer Einstellung der Wohnnutzung ist eine Nutzungsänderung vorrangig für betriebliche Zwecke das Ziel.

❖ **Betriebsstandort Färbergasse (G6)**

Dieser Betriebsstandort ist im Westen und Süden durch die Wagrainer Ache, im Osten und Norden durch die topographischen Gegebenheiten bzw. im Norden auch durch angrenzende Wohnnutzung begrenzt.

Die Widmung als Industriegebiet ist zu überdenken. Die Widmungsgrenze im nördlichen Anschluß ist zu überprüfen, anders lautende Widmungen, insbesondere im Norden, sollten über das bestehende Maß hinaus nicht durchgeführt werden.

❖ **Standort Industriestraße (G7)**

Hier bleibt der bestehende Wohnsiedlungsansatz in seinen bisherigen Grenzen als solcher erhalten. Im südlichen und nördlichen Anschluß an das Wohngebiet sollte die Situierung von Abstandsstreifen geprüft werden. Ansonsten können die hier noch gegebenen Baulücken mit gewerblichen Bauten aufgefüllt werden.

❖ **Bereich zwischen B311 und ÖBB vom Standort KIKA bis Unterwerk (G8)**

Das gesamte Gebiet ist als Betriebsstandort vorgesehen. Südlich der Firma Klausner-Pirnbacher soll die Entwicklung nach Maßgabe der topographischen Verhältnisse und unter Berücksichtigung des Wohnsiedlungsansatzes beidseits des Reinbachgrabens vor sich gehen. Südlich des Unterwerkes kann die gewerbliche Entwicklung bis zur Grenze, welche durch das spitzförmige Zusammenlaufen von B311 und ÖBB gegeben ist, verlaufen.

Der Bereich des ehemaligen touristischen Standortes Hirschenwirt/Campingplatz ist für die Entwicklung eines Betriebsstandortes vorgesehen, hierbei ist auf die bestehende Wohnnutzung und die 110kV-Leitung der ÖBB Rücksicht zu nehmen.

**Festlegungen betreffend die Nutzung:**  
betriebliche Nutzung

**Festlegungen betreffend die Erschließung:**

Die Erschließung soll über eine niveaufreie Anbindung an die B311 erfolgen.

**Festlegungen betreffend die bauliche Entwicklung:**

Die Bebauung soll sich an dem für die südlich gelegene Fläche gültigen Bebauungsplan orientieren.

**Rahmenbedingungen:**

Auf die bestehende Wohnnutzung und auf die 110kV-Leitung der ÖBB ist bei einer Nutzung Rücksicht zu nehmen.

❖ **Standort Mercedes bis Stegfeld (G9)**

Dieser Betriebsstandort verläuft ohne Unterbrechung entlang der B311, im Norden begrenzt durch die Gefahrenzonen des Palfenbaches, im Süden durch das Areal der Postgarage. Die Abgrenzung zu den westlich anschließenden Wohnbereichen soll durch ausreichende Schutzstreifen oder aber auch durch die Widmung Betriebsgebiet hergestellt werden.

Die Nordgrenze wird gemäß dem Verlauf der roten Zone gemäß revidiertem Gefahrenzonenplan festgelegt.

❖ **Betriebsstandort Holzmarkt Schaidreiter (G10)**

Im Wesentlichen soll die Gewerbegebietsausweisung in den bisherigen Grenzen erhalten bleiben. Eine geringfügige Verschiebung Richtung Nordwesten ist nach Maßgabe der hier erfolgten Leitungsverlegung denkbar.

❖ **Betriebsstandort Ehrensberger (G11)**

Dieser Standort liegt flächenmäßig nur zum geringeren Teil auf Gemeindegebiet von St. Johann. Es sind jedenfalls die erforderlichen bergrechtlichen Festlegungen im FWPL kenntlich zu machen. Ob darüber hinaus noch entsprechende Baulandwidmungen für betriebliche Zwecke notwendig sind, ist bei der Erstellung des FWPL zu prüfen.

❖ **Betriebsstandort südlich Stöcklhub (G12)**

Im Hinblick auf die nördlich angrenzende Wohnfunktion kommt hier nur die Widmung als Betriebsgebiet in Betracht.

Sonstige betriebliche Einzelstandorte (Inselstandorte, wie Zimmerei Höller, Bereich GSH, Bereich Walch und andere vergleichbare Betriebsstandorte) sind im FWPL nach Maßgabe der gegebenen Strukturverhältnisse der gesamten funktionalen Siedlungseinheit auszuweisen.

## 1.3.4 Handel / Dienstleistung

### 1.3.4.1 Zusammenfassende Bestands- und Problemanalyse

Der Bereich Handel ist gegenüber dem Bezirksdurchschnitt mit 14% (Bezirk 11%) überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Das Gleiche gilt für den Bereich pers. soz. und öff. Dienste. Hier überwiegt der Anteil von 37% in St. Johann gegenüber 23% im Bezirk.

Die Bereiche Handel, Versicherungen, Rechts- und Wirtschaftsdienste gehören zu den am stärksten wachsenden Branchen in der Gemeinde.

Hauptballungsraum von Einzelhandelsgeschäften ist eindeutig das Ortszentrum. Betrachtet man die Standorte der Betriebe (ohne Berücksichtigung der öffentlichen Einrichtungen) kristallisieren sich hier eindeutig zwei Schwerpunkträume heraus:

- a)** Bereich beidseits der Wagrainner Bundesstraße zuzüglich das Gebiet beidseits der Hauptstraße bis nach vor zum Hotel Alpenland.

Der Bereich beidseits der Wagrainnerstraße bietet sehr wenig Attraktivität im Hinblick auf ein „Einkaufserlebnis“. Für den Fußgängerverkehr bleiben nur kleine Restflächen, der Hauptakzent liegt hier auf dem motorisierten Individualverkehr. Etwas mehr Raum findet der Einkäufer schon im Bereich der Hauptstraße vor, wo nicht auch zuletzt durch Flächen für den ruhenden Verkehr in vielen Fällen eine gewisse Trennung des Fußgeher vom motorisierten Verkehr gegeben ist.

- b)** Bereich der Großarler Landesstraße von der Brücke über die Salzach bis zur Brücke über die Wagrainner Ache.

Dieses Gebiet, auch als sogenannter Untermarkt bezeichnet, ist ein zweiter Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt. Zu betonen ist, dass in diesem Bereich auch ein sehr umfangreiches Gastronomieangebot gegeben ist. Von der Einkaufsqualität her ist die momentane Situation nicht als besonders günstig einzustufen, auch hier dominieren die Flächen für den fließenden Verkehr, der Fußgeher bzw. Einkäufer ist auf relativ enge Restflächen zurückgedrängt.

- c)** Sonstige Standorte:

Auch das Betriebsgebiet zwischen Bahnhofstraße und ÖBB ist relativ stark von Handelsbetrieben durchsetzt. Weiters finden sich noch Standorte unmittelbar an der B311 (Einkaufsmärkte, Baumarkt, Möbelgeschäft).

### 1.3.4.2 Überörtliche Rahmenvorgaben

- Erhaltung der Handelsdienstleistungen in den Hauptorten der Gemeinde.
  - \* Erarbeitung der REK's mit dem Ziel einer verträglichen Funktionsvielfalt in den Hauptorten der Gemeinden.
  
- Errichtung einer entsprechenden Infrastruktur im Telekommunikations- und Datenleitungsbereich.

### 1.3.4.3 Örtliche Ziele und Maßnahmen

- Der örtliche Handel soll sich als regionales Zentrum für den qualitätsorientierten Einzel- und Fachhandel mit entsprechend ergänzenden Dienstleistungen etablieren und profilieren.
  - \* Stärkung des Zentrums als Hauptstandort des örtlichen Handels.
  - \* Die gute verkehrliche Erreichbarkeit mit allen Verkehrsarten ist eine essentielle Grundbedingung für diese Entwicklung.
  - \* Das Funktionieren des Zentrums ist aber auch abhängig davon, dass negative Rückkoppelungseffekte des Verkehrs nicht die Attraktivität wieder einschränken.
  - \* Die „Durchgängigkeit“ des Zentrums ist als wesentlicher Faktor der fußläufigen Erreichbarkeit verschiedenster Zielpunkte des Zentrums zu verbessern.
  
- Als wesentlicher Belebungsfaktor ist auch ein entsprechender Anteil von Wohnbevölkerung im Zentrum zu halten.
  - \* Die Motivation im Zentrum zu wohnen, kann durchaus unterschiedlich sein. Manche suchen das Zentrum als Wohnstandort wegen des hier gegebenen Lebens, andere wegen der bequemen Erreichbarkeit bestimmter Einrichtungen, ohne aber die negativen Auswirkungen des Zentrumslebens über sich ergehen lassen zu müssen. Das Verkehrskonzept wird daher sehr genau zu definieren haben, wo die Vorrangbereiche des Individualverkehrs sind bzw. wo dieser hintanzuhalten ist. Im FWPL ist dort, wo die typische Zentrumsdurchmischung (auch inklusive Wohnen) erwünscht ist, die Widmung Kerngebiet festzulegen, andernfalls die Widmung Erweitertes Wohngebiet.

- Vermeidung der Schwächung des Ortszentrums durch Ansiedlung von Einkaufszentren an der Peripherie.
  - \* Aus der Sicht der Gemeinde ist zur Erreichung dieses Zieles auch erforderlich, dass Behördenstandorte bzw. sonstige Frequenzträger (Kammern, sonstige tertiäre Funktionen udgl.) im Zentrum verbleiben.
  - \* In Anlehnung an die neue Rechtslage (ROG-Novelle 1997) wird festgelegt, dass Handelsgroßbetriebe der Kategorie C&C Märkte und Bau-, Möbel- und Gartenmärkte auch an der Peripherie errichtet werden können. Alle anderen Kategorien sind ausschließlich im Ortszentrum möglich.
  
- Wahrung der Entwicklungsmöglichkeit jener Handelsbetriebe außerhalb des Ortszentrums, die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des derzeit gültigen REK (Beschluss 14. 5. 1999) als Handelsgroßbetriebe im Sinne der derzeit geltenden Gesetzesbestimmungen (Überschreiten der 500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei überwiegendem Lebensmittelangebot, Überschreiten der 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei überwiegendem Nicht-Lebensmittelangebot) anzusehen sind.
  - \* Derartigen Betrieben wird eine Ausweisung als Gebiete für Handelsgroßbetriebe der Kategorien Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt oder Fachmarkt auch mit einer größeren Verkaufsfläche, als dies dem rechtmäßigen Bestand entspricht, ermöglicht.  
Bei derartigen Entwicklungen sind die handelsstrukturellen Auswirkungen (insbesondere auf den Ortskern) vom jeweiligen Einschreiter zu dokumentieren bzw. nachzuweisen.
  
- Insbesondere im Hauptsiedlungsraum, aber auch zur Ermöglichung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die auch entsprechende Verkaufsräumlichkeiten aufweisen, erachtet die Stadtgemeinde die Kennzeichnung der auszuweisenden Betriebs- und Gewerbegebiete für Handelsfunktionen im Sinne der Möglichkeit der Ausschöpfung der gesetzlich vorgegebenen Schwellenwerte als möglich.
  
- Da es sich bei der Errichtung von Tankstellen um sehr spezielle Standorte mit individuellen Anforderungen handelt und eine Situierung im Anschluss oder inmitten von Siedlungsbereichen meist nicht günstig ist, kommen grundsätzlich auch Standorte außerhalb der festgelegten Siedlungs- und Gewerbebestandorte in Frage, falls im konkreten Standortumfeld keine Festlegungen getroffen sind, welche eine Situierung kategorisch ausschließt, wie z.B. eine landwirtschaftliche Vorrangfläche, ein Grünkeil oder eine in der Bestandsaufnahme (Naturraumerhebung) festgestellte ökologische oder landwirtschaftliche Hochwertigkeit.

Die sonstigen Regelungsinhalte des REK hinsichtlich Wirtschaftsstandorte sind auch im Zusammenhang mit neuen Tankstellenstandorten anzuwenden.  
Auf die Plandarstellung hat diese Änderung des REK keine Auswirkung.

## 1.3.5 Fremdenverkehr

### 1.3.5.1 Zusammenfassende Bestands- und Problemanalyse

Im Wirtschaftsgeschehen der Marktgemeinde St. Johann spielt der Fremdenverkehr eine zentrale Rolle. Die gute landschaftliche Eignung und die zahlreichen touristischen Infrastruktureinrichtungen bieten den Gästen in der Winter- und Sommersaison ein reichhaltiges Angebot. Die positive Fremdenverkehrsentwicklung der letzten Jahrzehnte und die aktuellen statistischen Werten bestätigten die Marktgemeinde St. Johann als wichtigen Fremdenverkehrsstandort im Pongau. Verglichen mit anderen Fremdenverkehrsgemeinden des Bezirkes kann St. Johann im Spitzenfeld eingereiht werden.

Impulsgebend für die Fremdenverkehrsentwicklung der Gemeinde war die Erschließung der Liechtensteinklamm für den öffentlichen Besuch im Jahre 1876. Bereits nach dem Ersten Weltkrieg setzten Bemühungen ein, auch den Wintertourismus anzukurbeln. Dies gelang dann nach dem Zweiten Weltkrieg mit dem Ausbau der Wintersporteinrichtungen und der Eröffnung von Schiliften. Im Zeitraum Anfang der 50er Jahre bis Ende der 60er Jahre verdoppelte sich die Zahl der Gäste und die Aufenthaltsdauer vervierfachte sich.

Im Jahre 1973 entstand das für den Fremdenverkehr wichtige Alpendorf. Im Jahre 1978 wurde die 3-Täler Schischaukel eröffnet, durch welche ein Kernstück bzw. der sicherlich wichtigste Teil der Wintersportanlagen der Marktgemeinde geschaffen wurde. Durch diese Liftanlagen wurden schneesichere Hänge erschlossen und bei den Übernachtungen eine enorme Steigerung erreicht.

Den aktuellen Vermarktungsschwerpunkt für die Wintersaison bildet die Salzburger Sportwelt Amadé, speziell für St. Johann das „Sportdorf und Alpendorf“. Aber auch in der Sommersaison wird die Salzburger Sportwelt Amadé und das Alpendorf als touristischer Schwerpunkt in Verbindung mit den zahlreichen Sportmöglichkeiten in und um St. Johann eingesetzt. Weitere Bereiche, die für die Sommersaison von St. Johann beworben werden, sind die Sommerfrische, Landschaft, Natürlichkeit, Idylle und bäuerliche Tradition, das Wandern und Bergsteigen und als besondere Attraktion die Liechtensteinklamm.

Im Fremdenverkehr von St. Johann ist in den letzten Jahren nicht, wie allgemein üblich, ein Nächtigungseinbruch erfolgt. Man hält sich nun seit längerer Zeit auf einem Niveau von etwas über 400.000 Nächtigungen.

Wie allgemein in der Region üblich, ist der Winter stärker wie die Sommersaison. Interessant zu vermerken ist, dass das Herkunftsland Deutschland nicht so stark ist wie in sonstigen FV-Orten. Es besteht eine breitere Streuung in Hinblick auf die Herkunftsländer. Die Bettenstruktur weist einen starken gewerblichen Anteil auf. Insgesamt liegt die Bettenzahl seit einiger Zeit bei ca. 3700. Die Zahl der Privatbetten ist, wie allgemein üblich, rückläufig.

Grundsätzlich ist seit gut 10 Jahren die Tendenz der Auslastung leicht steigend, in den letzten Jahren allerdings wieder etwas wechselhaft. Entsprechend überörtlichen Gegebenheiten ist auch in St. Johann der Winter besser ausgelastet wie der Sommer.

Blickt man auf die Nutzungsintensität des Fremdenverkehrs hinsichtlich von relevanten Kenngrößen, liegen naturgemäß alle Ziffern, welche in Bezug zur Einwohnerzahl gebracht werden (welche in St. Johann sehr hoch ist) eher günstig. Betrachtet man die Ziffer der maximalen Einwohner je km<sup>2</sup> Dauersiedlungsraum, so liegt man mit über 500 schon relativ hoch.

Man kann sicherlich sagen, dass zu den Fremdenverkehrsspitzenzeiten die Überlagerung des, bedingt durch die Zentralität der Gemeinde ohnehin schon relativ starken Normalverkehrs mit dem Gästeverkehr zu relativ starken Belastungen führt.

Der Zweitwohnungsanteil liegt in St. Johann mit 4% sehr niedrig.

St. Johann verfügt über zwei Schigebiete. Ein Schigebiet ist direkt vom Ortszentrum aus erschlossen. Es handelt sich dabei um den Bereich Hahnbaum. Bedingt durch die Tallage weist diese Schierschließung deutlich weniger Betriebstage auf, wie der Bereich Alpendorf (80:124). Auf Grund der Zentrumsnähe hat dieses Schigebiet auch den Charakter als Naherholungsraum.

Die Zahl der beförderten Personen im Winterbetrieb ist nur etwa halb so groß wie jene der Zubringerbahn im Bereich Alpendorf.

Das wesentlich bedeutendere Schigebiet, weil mit der Sportwelt Amadé vernetzt, ist die Schierschließung aus dem Bereich Alpendorf hinauf zum Gernkogel. Von hier aus erreicht man die Schigebiete Wagrain, Kleinarl, Flachau, Zauchensee und Radstadt.

Man kann mit der Einseilumlaufbahn oder auch mit einem Sesselbahnzubringer in dieses Schigebiet gelangen.

Im Winter gibt es noch ein reichhaltiges Loipenangebot, Rodelbahnen und Eislaufmöglichkeiten.

Im Sommer steht das Bergwandern und Radfahren sowie ein umfangreiches Tennisangebot im Vordergrund. Zusätzlich existiert auch noch ein öffentliches Freibad. Als wesentliches Ausflugsziel innerhalb der Gemeinde, welches auch eine entsprechend regionale Bedeutung hat, ist die Liechtensteinklamm anzuführen.

Als konzentrierter Fremdenverkehrs- und Tourismusstandort ist das Alpendorf zu bezeichnen. Ansonsten sind die gesamten nach Norden ausgerichteten Hangbereiche, insbesondere die Gebiete mit den Schierschließungen, als weiträumige Tourismusstandorte zu bezeichnen.

Im Talbereich sind neben dem Fremdenverkehrsangebot im Zentrum vor allem die Standorte der drei Campingplätze als markante touristische Standorte zu nennen.

### 1.3.5.2 Überörtliche Rahmenvorgaben

→ Raumverträgliche Anpassung der Infrastruktur und der Angebote sowie Förderung einer Qualitätsverbesserung im Tourismus.

- \* Anpassung der bestehenden Betriebe hinsichtlich der Widmungskategorie Beherbergungsgroßbetrieb. Bei Neuausweisung ist auf den Bedarf und auf die Auslastungschancen unter Berücksichtigung der Tourismusedwicklung Bedacht zu nehmen.

### 1.3.5.3 Örtliche Ziele und Maßnahmen

→ Der Tourismus ist jetzt und in Zukunft eine wichtige Säule der St. Johanner Gemeindegewirtschaft.

→ Bei der künftigen Entwicklung ist von folgenden Rahmenbedingungen auszugehen:

- Anhaltender Trend der Billigflugpauschalreisen.
- Allgemeine Steigerung der Flugreisen, damit aber auch die Chance der Steigerung dieser Reisen nach Österreich.
- Wachsende Zahl der Senioren.
- Steigendes Bildungsniveau.
- Sinkende Haushaltsgröße.
- Zunehmende Urbanisierung.
- Steigende Frauenerwerbstätigkeit.
- Überdurchschnittliche Zunahme der Kurzurlaube bzw. des Tagesausflugsverkehrs.
- Steigende Nachfrage nach Kultur und Bildungsgütern.
- Dämpfende Effekte bei Dienst- und Geschäftsreisen.
- Fragezeichen im Hinblick auf die Schneesicherheit.

- Die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde ist ganzheitlich zu sehen, nicht nur bezogen auf einige wenige Standorte.
  - \* Dies hat zur Folge, dass keine Vorranggebiete für den Tourismus ausgeschieden werden. Es gibt zwar intensiver genutzte Standorte, deren Entwicklungsmöglichkeiten weiter unten auch näher abgesteckt werden, jedoch ist die Fremdenverkehrsfunktion im gesamten Gemeindegebiet gleichermaßen zu beachten.
  
- Die in der zusammenfassenden Bestands- und Problemanalyse dargestellten Rahmenbedingungen und Trends sind auch bei der künftigen Fremdenverkehrsentwicklung in St. Johann zu beachten. Besondere Möglichkeiten sieht die Gemeinde bei folgenden Segmenten.
  - \* Verstärkte Abdeckung des Sektors Seminar-, Bildungs- und Kulturtourismus. Gerade das neue Veranstaltungszentrum soll verstärkt dafür genutzt werden.
  - \* Verstärkung des Segmentes Erholung und Sport.
  
- Die Schaffung neuer Fremdenbetten wird nicht grundsätzlich abgelehnt. Es sind jedenfalls dabei folgende Grundsätze zu beachten:
  - \* Neu zu errichtende Betriebe sollen die Bedürfnisse spezieller Zielgruppen abdecken, welche durch das vorhandene Angebot noch nicht oder nicht optimal abgedeckt wird.
  - \* Ermöglicht wird auch die Vergrößerung einzelner Betriebe, sofern dies der Erreichung wirtschaftlicher Größenordnungen dient.
  - \* Schaffung der Widmung „Beherbergungsgroßbetriebe“ für Betriebe, welche bereits in diese Größenordnung vorgedrungen sind.
  
- Ziele zu den einzelnen Tourismusstandorten.
  - ❖ **Alpendorf – Gernkogel (T1)**  
 In diesem Bereich ist vor allem die Entwicklungsmöglichkeit der vorhandenen Wintersporteinrichtungen zu sichern bzw. zu beachten. Baulich gesehen sind im Bereich Alpendorf keine größeren Entwicklungen mehr geplant. Im Süden bzw. Südwesten sind die Grenzen durch die Großarler Landesstraße gegeben, im Nordwesten durch die topographischen Gegebenheiten. Richtung Nordosten weiter die Straße hinauf sollte eine Entwicklung über den derzeit gegebenen Baubestand nicht erfolgen. Im östlichen Bereich kann es noch bis im Bereich der derzeitigen Nutzungsgrenze (Oberforsthofalm) gewisse Entwicklungen geben.

❖ **Zentrum – Hahnbaum (T2)**

Auch hier sind insbesondere die vorhandenen Wintersporteinrichtungen zu sichern und zu entwickeln. Ein besonders zu sichernder Einzelstandort ist der Bereich Sporthotel Prem, welcher nicht von anderen Nutzungen eingesiedelt werden soll. Im FWPL ist das Hotel mit einer geeigneten Baulandwidmung (Kerngebiet) zu belegen, weil die derzeitige Widmung Grünland – Sportanlage keine Entwicklungsmöglichkeit schafft.

Im Bereich des Hotels Alpenland ist man hinsichtlich der Nutzung der hier noch vorhandenen Freiflächen im Hinblick auf die hier zu situierende Verbauung flexibel.

Das Schigebiet Hahnbaum ist auch in seiner Naherholungsfunktion zu sichern und zu entwickeln.

❖ **Touristischer Standort Wieshof (T3)**

Im Bereich des ehemaligen Campingplatzes Wieshof wird eine erweiterte touristische Möglichkeit dahingehend zugelassen, dass hier auch eine ortsfeste Bebauung für Beherbergungs- und Restaurationszwecke erfolgen kann.

❖ **Standort des Campingplatzes (TC)**

Im Hinblick auf den Campingplatz wird festgelegt, dass einerseits entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich offen gehalten werden sollen bzw. auch Nutzungen, welche im Konflikt damit stehen, im Nahbereich nicht situiert werden sollen.

Eine Widmung als Zweitwohngebiet im Bereich der Campingplätze (zur Schaffung stationärer Zusatzeinrichtungen für Dauercamper) wird seitens der Gemeinde nicht befürwortet.

## **2. Naturraum – Umwelt**

### **2.1 Zusammenfassende Bestands- und Problemanalyse**

Die Marktgemeinde St. Johann liegt im Salzachtal zwischen der Taxenbacher Enge und dem Paß Lueg. Man spricht in diesem Zusammenhang auch von der Pongauer Weitung, in welche die Salzach nach der Taxenbacher Enge, etwa 2 km westlich von Schwarzach, eintritt. Die Salzach fließt in West-Ost Richtung und ändert bei St. Johann durch einen scharfen, knieartigen Knick die Laufrichtung nach Norden. Bei diesem Flußknie mündet der durch die Liechtensteinklamm fließende Großarlbach in die Salzach. Durch den geänderten Flußlauf ändert sich ebenso die Talausrichtung gegen Norden. In diesem Bereich ist auch eine leichte Verengung des Tales zu erkennen, die durch eine vom Hochglockner zum Niederen Klingberg verlaufende Kalkphyllitrippe bedingt ist. Nördlich dieser Verengung liegt das Hauptsiedlungsgebiet der Marktgemeinde St. Johann.

Das Salzachtal weist hier eine Breite von rund 1 km auf. Der in unmittelbarer Nähe zur Salzach gelegene Bahnhof liegt in einer Höhe von 565m über NN., der eigentliche Ortskern mit der Kirche bereits in einer Höhe von rund 616m. Weiter gegen Osten steigt das Gelände sehr rasch an und erreicht in einer geringen Entfernung vom Ortskern bereits Höhen von über 1200m (Rettenstein). Auch gegen Westen erreicht das Gelände im unmittelbaren Anschluß an die Talsohle Höhen von rund 1000m. Die höchsten Erhebungen der Marktgemeinde St. Johann sind im Westen der Hochglockner mit 1590m, der zugleich den westlichsten Punkt der Gemeindegrenze bildet, im Südosten der Gern (1787m), der Sonntagskogel (1849m) und das Hochgründeck (1827m) im Norden.

### **Flächenbilanz des Talraumes**

Der Talraum nimmt etwa eine Fläche von 750 ha ein.

Davon sind gut 200 ha bereits baulich genutzt.

Die Salzach nimmt lt. Kataster eine Fläche von gut 60ha ein, die höherrangigen Verkehrslinien wie ÖBB und Bundes- sowie Landesstraßen knapp 30 ha.

Insgesamt kann man grob sagen, dass über 40% des Talbodens bereits disponiert wurde. Nimmt man die als Bauland gewidmeten, aber noch unbebauten Flächen dazu, kommt man etwa auf 45%.

### **Luftgüte und Luftbelastung**

Die Luftgüte für den Pongau wurde während des gesamten Jahres 1995 durch die Meßstation in St. Johann bei der Bezirkshauptmannschaft (620m, dicht verbautes Siedlungsgebiet) gemessen und kontrolliert. Die Meßstation in Bischofshofen wurde Ende Juni abgebaut und Anfang Dezember in Radstadt aufgestellt.

Allgemein ist zu erwähnen, dass die Schadstoffbelastung der Luft auf Grund von lokalen Gegebenheiten (Nähe zu Emissionsquellen, Verkehr, Industrie) und durch spezielle meteorologische Verhältnisse (Windrichtungen, Inversion,...) Unterschiede und Abweichungen aufweisen kann.

Bei den **primären Luftschadstoffen** (Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Schwebstaub und Kohlenmonoxid) ergibt sich folgende Situation:

Die Schwefeldioxidwerte blieben weitestgehend auf dem niederen Niveau der vergangenen Jahre. Grenzwerte für den vorsorglichen Gesundheitsschutz wurden mit Ausnahme einer Meßstelle in Hallein im gesamten Bundesland nicht überschritten. Allgemein ist festzuhalten, dass im Land Salzburg das Schwefeldioxidniveau auch weiterhin derart nieder ist, so dass bereits geringe Ferntransporte die lokalen Werte markant erhöhen können. Der strengere Grenzwert für forstschädliche Verunreinigungen wurde im Pongau ebenso nicht überschritten.

Die Stickstoffdioxidkonzentration zeigte im Jahre 1995 keine allzugroßen Veränderungen und es wurden ähnliche Werte gemessen wie im Jahr zuvor, wobei generell an den verkehrsnahen Meßstellen die Stickstoffdioxidkonzentration leicht angestiegen ist. Zu erwähnen ist, dass 1994 im gesamten Bundesland erstmals keine Überschreitungen des Grenzwertes zum vorsorglichen Gesundheitsschutz registriert worden sind (1995 war dies einmal in Salzburg Stadt der Fall).

Wertemäßig ist bei der Stickstoffdioxidkonzentration insgesamt noch kein Niveau erreicht, das künftige Grenzwertüberschreitungen ausschließen läßt. Da Stickstoffoxide auch Vorläufersubstanzen für die Ozonbildung sind, ist eine Reduzierung der Emissionen unbedingt anzustreben.

Beim Schwebstaub gab es im Vergleich zum Jahre 1994 landesweit ebenso keine wesentlichen Veränderungen, wobei lediglich in Hallein das Jahresmittel leicht zugenommen hat. Der Grenzwert zum vorsorglichen Gesundheitsschutz wurde bei allen Meßstellen eingehalten. Zu erwähnen ist, dass die Schwebstaubkonzentrationen in der Luft sehr stark durch meteorologische Gegebenheiten bedingt sind und wechseln, wodurch auf Perioden mit höherer Belastung wiederum Perioden mit geringen Staubwerten folgen.

Beim Kohlenmonoxid kam es in den letzten Jahren zu durchaus beachtlichen Rückgängen, wobei 1994 das bisher niedrigste Niveau erreicht worden ist. Die Kohlenmonoxidbelastung folgte auch 1995 in etwa den Meßergebnissen des vorangegangenen Jahres und die Grenzwerte zum vorsorglichen Gesundheitsschutz wurden bei allen Meßstellen eingehalten.

Die **Ozonkonzentrationen** zeigten im Jahre 1994 generell eine leichte Zunahme gegenüber dem Vorjahr. 1995 wurden in etwa gleiche Werte gemessen. Die Grenzwerte zum vorsorglichen Gesundheitsschutz wurden im Jahre 1995 bei der Meßstelle St. Johann an 12% der Tage überschritten. Im Vorjahr war dies an 13%, 1993 an 13% und 1992 an 12% der Tage der Fall. Am 27. Juli 1995 ist der Jahreshöchstwert erreicht worden.

Die genauen Meßdaten können den monatlichen Luftgüteberichten des Amtes der Salzburger Landesregierung, Fachabteilung Umweltschutz 13/12, Immissionsschutz entnommen werden.

## Nutzungsbeschränkungen

### → Wildbachgefahrenzonen

Für das Gemeindegebiet von St. Johann sind für nahezu alle Gerinne, welche in die Salzach entwässern, Gefahrenzonenpläne erstellt. Es handelt sich dabei um insgesamt 19 Gewässer.

Der Plan stammt aus dem Jahr 1991. Die Wildbachgefahrenzonen sind schematisch (nicht unterteilt nach Roter und Gelber Zone) im Plan Nutzungsbeschränkungen eingetragen.

Auf Grund der zahlreichen Verkehrsbauten ist besonders darauf zu verweisen, dass sich gerade bei baulichen Maßnahmen im Kreuzungsbereich von Verkehrsträgern auch die Ausmaße der Gefährdungsbereiche ändern können.

### → Lärmzonen ÖBB

Als wesentliche Grundlage über den Bahnlärm steht der sogenannte Schienenlärm-Kataster zur Verfügung.

Der Hauptteil dieser Grundlage über die Lärmbelastung entlang von Bahnstrecken ist der sogenannte Immissionskataster. Er zeigt unter Berücksichtigung der beidseits der Bahn gegebenen topographischen Verhältnisse und auch der bestehenden Bauwerke Zonen bis zu einer Lärmbelastung von 50 dB.

Da die Grenzwerte der Lärmbelastung für die verschiedenen Baulandwidmungskategorien nachts um 10 dB geringer sind als die Grenzwerte für den Tag, ist für die Beurteilung der Nachtzeitraum (23 Uhr - 6 Uhr) maßgebend. Alle planlichen und tabellarischen Darstellungen des Immissionskatasters sind daher auf diesen Zeitraum bezogen.

In einer eigenen planlichen Darstellung ist der Verlauf des lärmbelasteten Gebietes dargestellt.

Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass aufbauend auf den Immissionskataster und den Ergebnissen der Objekts- und Personenstandserhebung eine Prioritätenreihung aller Untersuchungsbereiche erstellt wurde.

Es wurden insgesamt 5 Prioritätenstufen (Kategorie 1 = höchste Priorität) erstellt. St. Johann im Pongau scheint mit zwei Streckenbereichen (km 60,5 bis 61,2 und 61,8 bis 63,1, jeweils rechtsseitig) in der Kategorie 3 auf. Weiters sind noch zwei Streckenbereiche (km 57,5 bis 57,8 und 58,2 bis 59,4, beide linksseitig) in der Kategorie 4 aufgelistet.

### → Straßenlärm

Beeinträchtigungen durch Straßenlärm ergeben sich in der Marktgemeinde St. Johann primär durch die B 311 (Pinzgauer Bundesstraße), die B 163 (Wagrai-

ner Bundesstraße), die L 109 (Großarler Landesstraße). Darüber hinaus sind auch Gewerbegebiete, Betriebe und Sportanlagen grundsätzlich als Lärmemittenten zu berücksichtigen.

Im Folgenden sollen eingangs kurz die Lärmgrenzwerte für Wohngebietswidmungen angeführt werden:

Lärmgrenzwerte für Wohngebietswidmungen:

Energieäquivalenter Dauerschallpegel, $L_{A,eq}$						
	Regelfall		Handlungsstufe 1		Handlungsstufe 2	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
reines Wohngebiet	<b>50dB</b>	<b>40dB</b>	55dB	45dB	60dB	50dB
Erweitertes Wohngebiet, Dorfgebiete	<b>55dB</b>	<b>45dB</b>	60dB	50dB	65dB	55dB
Kerngebiete, ländliche Kerngebiete	<b>60dB</b>	<b>50dB</b>	65dB	55dB	70dB	60dB

Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung, „Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung“, 1995

Für die angeführten Nutzungsarten sind in der Tabelle anhand des energieäquivalenten Dauerschallpegels  $L_{A,eq}$  Lärmgrenzwerte angeführt, welche in folgende Fälle unterteilt sind:

- Regelfall, entspricht den Werten der ÖNORM S 5021 und beim Einhalten der Lärmgrenzwerte sind im allgemeinen keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich;
- Handlungsstufe 1, wobei die höhere Lärmbelastung im allgemeinen durch relativ einfache Maßnahmen herabgesetzt werden kann, sodass der Regelfall erreicht wird;
- Handlungsstufe 2, wobei die Einhaltung bzw. Erreichung des Regelfalles ansich bereits aufwendige Schallschutzmaßnahmen erfordert. Bei derartigen lärmbelasteten Flächen kann durch umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen eine regelfallähnliche Situation erreicht werden. Bei vielen Gebieten kann dies bspw. nicht möglich sein, sodass diese Bereiche für eine Wohnbebauung dann grundsätzlich nicht geeignet sind.

Seit Herbst 1997 ist auch der neue Kfz-Lärmkataster zur Verfügung. Im Falle der L109 ist dabei aber noch nicht die Umfahrung berücksichtigt. Ab dem Bereich Ortsende Fahrtrichtung Großarl geht er von einem Prognose DTV von 4990 Kfz/pro 24 Std. aus. Damit ergibt sich bei einer Geschwindigkeit von 70 km/h ein  $L_{A,eq}$  in 25m Entfernung von 64,5 dB/A am Tag bzw. 56,4 dB/A in der Nacht.

Im Falle der B163 geht der Kfz-Lärmkataster im Bereich des Ortsanfanges St. Johann (aus Richtung Wagrain) von einem Prognose DTV 2000 von 5386 Kfz je 24/Std. aus. Hier ergibt sich bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h ein  $L_{A,eq}$  in 25m

Entfernung von knapp über 60 dB/A am Tag, bei Nacht um 52 dB/A. Für den Bereich der Abzweigung der Hauptstraße von der Wagrainer Bundesstraße wird von einem Prognose DTV von 8618 Kfz pro 24 Std. ausgegangen. Hier liegt der  $L_{A,eq}$  in einer Entfernung von 25m bei 50 km/h bei Tag etwa zwischen 62,5 und 63,5 dB/A, bei Nacht zwischen 54 und 55 dB/A.

Im Falle der B311 wird im Bereich der Abzweigung der B163 von einem Prognose DTV von 20.725 Kfz je 24 Std. ausgegangen. Bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h ergibt sich in 25m Entfernung ein  $L_{A,eq}$  von 69,2 dB/A am Tag und 61,1 dB/A bei Nacht.

In Bereichen mit einer Geschwindigkeit von 70 km/h liegt in der gleichen Entfernung der  $L_{A,eq}$  bei etwa 70,5 dB/A am Tag und etwa bei 62,3 dB/A in der Nacht.

### ➔ Altlastenstandorte

Vom Referat 16/01 des Amtes der Salzburger Landesregierung wurden vier Standorte bekanntgegeben, welche auf Grund von Altablagerungen, nicht als Altlaststandort, aufgenommen wurden (ohne dass bereits nähere Untersuchungen erfolgten).

- a) Bereich nordwestlich des Campingplatzes Kastenhof
- b) Bereich östlich des Gemeindebauhofes jenseits der Ache (bereits in KG Rettenstein)
- c) Im Bereich der unmittelbar an der Salzach gelegenen Wohnblocks zwischen der Wagrainer Bundesstraße und der Sparkassenstraße
- d) Bereich Salzachsiedlung im Bereich des Standortes BFI

### ➔ Wasserschutz und -schongebiete

Im Talbereich wurden lediglich zwei Brunnenschutzgebiete ausgehoben, eines liegt nordwestlich des Sportplatzes im Bereich der Bundesstraße (Wasserversorgung Hönel und Baumann), das andere liegt südwestlich des Sportplatzes im Bereich der Zufahrt (Wasserversorgung Agip).

### ➔ Hochspannungsleitungen

Auf Grund des Standortes zahlreicher Energieerzeugungsanlagen bzw. von Umspannwerken gibt es eine Reihe von Leitungen im oberen Spannungsbereich (ab 110 kV). Diese sind im Plan Nutzungsbeschränkungen eingetragen. Die ÖBB Leitung, welche den Siedlungsbereich Reinbach durchquert hat, wurde abgetragen. Für die Hochspannungsleitung des Verbundes existiert eine Planung, wonach zwei Leitungen, auch mit der Absicht der Trassenoptimierung, zu einer 380 kV Leitung zusammengefaßt werden.

## **Bestands- und Kurzanalyse einzelner Landschaftsräume aus naturräumlicher Sicht:**

### **Alpendorf**

- Der markante Siedlungsansatz zeigt deutliche Zersiedlungstendenzen in Richtung der anschließenden Grünlandflächen.
- Vom Talboden und den gegenüberliegenden Hängen aus gesehen ist das Alpendorf beim derzeitigen Stand relativ gut eingebunden.
- Die innerörtliche Durchgrünung wirkt wenig gewachsen.

### **Salzachtalboden und Unterhänge, Bereich Reitlehen, Aulehen, Penk**

- In diesem durch zahlreiche Salzachterrassen gegliederten und ökologisch noch relativ strukturreichen Bereich des Talbodens bestehen deutliche Zersiedlungstendenzen.
- Der Bereich ist für Naherholung sicher bedeutsam (Anbindung über Weg entlang der Salzach).
- Besonders die Wohnblocks an der Liechtensteinklammstraße sind sehr schlecht eingebunden.
- Im Bereich Penk, Point, Schauerlehen, Obergass, Thann besteht ein intaktes landwirtschaftliches Ensemble.

### **Salzachtalboden und Unterhänge, Bereich Kastenhof**

- Der Bereich ist stark durchsiedelt, ohne direkte Verbindung zur offenen Landschaft.
- Größere Teile werden für einen Campingplatz und Stellflächen genutzt.
- Die Verkehrs- und Lärmentwicklung in der Folge der Verlegung der Großarler Landesstraße bleibt abzuwarten.

### **Salzachtalboden und Unterhänge, Bereich Maierhof, Salzachhof, Unterwerk:**

- Offener, landwirtschaftlicher Bereich, der von zwei markanten Trennlinien mit Siedlungs- und Gewerbeansätzen (ÖBB, Bundesstraße) unterbrochen wird.
- Westlich der Bundesstraße besteht trotz Siedlungsansätzen bei Campingplatz und im Bereich Nagler noch der Eindruck des offenen Kulturlandes.
- Durch Rad- und Fußweg entlang der Salzach gesteigerte Bedeutung für die Naherholung.

## **Salzachtalboden Bereich Froschaubauer und Siedlung westlich davon:**

- Zwischen ÖBB und Bundesstraße bestehen zwischen Resten landwirtschaftlicher Strukturen deutliche Siedlungs- und Gewerbeansätze.
- Nördlich Froschaubauer Blickbeziehung von der Bundesstraße bzw. ÖBB zum Dom.
- Westlich der Bundesstraße besteht ein markanter, junger Siedlungskörper mit teilweise noch unverbauten Flächen. Er wird weitgehend von natürlichen Strukturen (Geländestufe, Terrassenkante) begrenzt.
- Ein Bach westlich der Siedlung endet an deren Westgrenze im Bereich eines Retentionsbeckens.
- Unmittelbar an die Siedlungsgrenze anschließend beginnt die reich strukturierte Kulturlandschaft der Unterhänge der westlichen Salzachbegrenzung.

## **Unterhänge um Wieshof und Holzmarkt bis Palfengraben:**

- Die Teilfläche liegt im Übergangsbereich der reich strukturierten, landwirtschaftlich geprägten Unterhänge zu einer flachen Salzachterrasse..
- Entlang der Bundesstraße besteht im gesamten Bereich westlich von Sankt Johann die Tendenz eines Zusammenwachsens der Siedlungs- und Gewerbeansätze.
- Der Campingplatz beim Wieshof ist landschaftlich nicht sehr gut eingebunden.
- Die Straße entlang des Reinbachgrabens wird von Spaziergängern und Wandernern genutzt.
- Eine größere Freifläche nördlich des Campingplatzes wird von der landwirtschaftlichen Ansiedlung bei Steg und einem kleinen Wiesenbach nach Norden begrenzt.
- Bereits in den Unterhängen bestehen bei Maurach und westlich Steg deutliche Siedlungsansätze.
- Entlang der Bundesstraße stocken zwischen Wieshof und Steg ältere Gehölzstrukturen.
- Zwischen Steg und der Siedlung N Marchlschwaiggraben sind größere Flächen verbaut.
- Südlich des Palfengrabens mit seinem ausgeprägten Ufergehölzstreifen und dem landwirtschaftlichen Ensemble Gollehen, Palfen, Pichlmayer besteht eine größere unverbauten Fläche.

## **Ortskern von St. Johann:**

- Die Siedlungsfläche wird von meist nur kleinflächigen Grünlandflecken unterbrochen, ist aber weitgehend stark durchgrünt.
- Tendenz zur Siedlungsausdehnung nach Osten auf die Unterhänge und im Westen entlang ÖBB und Bundesstraße mit Bildung eines durchgehenden Siedlungskörpers entlang dieser Verkehrswege.
- Wichtige innerörtliche Grünstrukturen: der weitgehend bewaldete Abhang im Bereich der Promenade und oberhalb der Alten Bundesstraße, die Gehölzstreifen

entlang der Gerinne, der stark durchgrünte Siedlungsbereich um die Hauptstraße und oberhalb der Hauptstraße.

- Der Maschlgraben bildet im Norden die einzige ausgeprägte, natürliche Siedlungsgrenze.
- Rad- und Fußwege entlang der Salzach sind für die Naherholung wichtig.

### **Salzachtalboden und Unterhänge, nördlich von St. Johann, ostufig:**

- Landschaftlich und ökologisch recht gut strukturiert, ab den Unterhängen strukturreich. Die ökologischen Strukturen des Talbodens schließen meist an Strukturen der Unterhänge an.
- Landwirtschaftliche Ansiedlungen und Anwesen sind zum Teil bereits deutlich mit Siedlungshäusern umgeben bzw. durchsetzt.
- Das Betonwerk ist nicht sehr gut eingebunden.
- Entlang der Alten Bundesstraße besteht die Tendenz zur Bildung eines durchgehenden, langgestreckten Siedlungskörpers.
- Die Siedlung N Reiterhof wird nach Osten durch althergebrachte Heckenzüge natürlich begrenzt.
- Die Gerinne sind im Bereich des Talbodens begradigt und verbaut, z.T. verrohrt. Teilweise sind schöne Ufergehölzstreifen entwickelt.
- In Urreiting besteht ein alter, landwirtschaftlicher Siedlungskern auf dem Schwemmkegel des Urreitingbaches.
- Das Betriebsgelände N Windfelden ist landschaftlich schlecht eingebunden. Es liegt in sonst noch relativ unverbauten, strukturierten, landwirtschaftlichen Flächen.
- Im Talbodenbereich bestehen ab südlich Urreiting, auf den Hängen praktisch bis zur Gemeindegrenze wichtige Sichtbeziehungen nach Sankt Johann und zum Dom.

### **Salzachtalboden und Unterhänge, nördlich von St. Johann, westufig:**

- Das Grünland östlich der Bahn ist stark mit Gewerbe durchsetzt.
- Der Talboden wird in diesem Bereich von markanten Trennlinien (ÖBB, Bundesstraße und Abzweigungen) gestört.
- Im Bereich um die Bundesstraße finden sich Reste der strukturreichen Kulturlandschaft der anschließenden Unterhänge.
- Die bestehenden Gewerbebetriebe sind landschaftlich schlecht eingebunden.

## 2.2 Überörtliche Rahmenvorgaben

→ Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Insbesondere ist anzustreben:

- a) die Sicherung des Bodens, der Pflanzen- und Tierwelt;
- b) die Erhaltung und Wiederherstellung der Reinheit der Luft und der Gewässer sowie des natürlichen Klimas;
- c) der Schutz und Pflege erhaltenswerter Naturgegebenheiten sowie des Landschaftsbildes.

## 2.3 Örtliche Ziele und Maßnahmen

### Generelles Leitziel:

Natürlicher Lebensraum ist nur begrenzt vorhanden. Unser Handeln muß darauf Bezug nehmen und die Entwicklung kann nur im Einklang mit der Natur erfolgen. Nicht die Überwindung der Natur kann das Ziel menschlicher Aktivitäten sein, sondern ihre Erhaltung. Fortschreitender Ressourcenverbrauch bedeutend eine Verschlechterung der Lebensgrundlagen für Mensch und Natur und ist daher mit verantwortlichem, zukunftsfähigem Handeln nicht vereinbar.

Hauptgrundsatz ist die Erhaltung und Verbesserung der elementaren Lebensgrundlagen Boden, Luft und Wasser. Jegliche Entwicklung muß darauf Bedacht nehmen, dass auch für spätere Generationen diese Lebensgrundlagen in ausreichender Quantität und Qualität erhalten bleiben.

### Ziele zu Landschaftsstruktur und Landschaftsbild:

→ Das Landschaftsbild ist als Identifikationsbasis der ortsansässigen Wohnbevölkerung und auch im Interesse des Fremdenverkehrs als wichtiger Faktor bei der künftigen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu berücksichtigen.

→ Wichtige Freiräume im Gemeindegebiet von St. Johann sind zu erhalten.

- \* Der Erhaltung größerer, geschlossener ebener Flächen im Talbereich wird im Interesse der Erhaltung der wichtigen Substanz für die Landwirtschaft angestrebt.
- \* Die Erhaltung derartiger Freiräume hat aber auch wichtige siedlungstrennende Funktion. Das Siedlungsbild soll sich durch eine Klarheit im Hinblick auf die Unterscheidbarkeit zwischen Siedlungs- und Freiräumen auszeichnen.
- \* Längliche, straßendorfähnlliche Siedlungsstrukturen sind hintanzuhalten.
- \* Die Erhaltung von Freiflächen im dicht verbauten Ortskern ist ein wichtiger Beitrag zur Hebung der Qualität des Zentrums bzw. der hier situierten Wohngebiete.

→ Für das Landschaftsbild bzw. die in der Landschaft stehenden baulichen Anlagen werden folgende Punkte als bedeutungsvoll angesehen:

- \* Bildung klarer aber keiner harten Siedlungsränder.

- \* Erhaltung des dominanten Erscheinungsbildes des Pongauer Domes aus großräumiger Sicht.
- \* Bei Hangbebauungen ist diese dem geneigten Gelände besser anzupassen.

## **Umwelt:**

→ Die Beobachtung der Umweltsituation und die Einleitung von Verbesserungsmaßnahmen ist eine vorrangige Aufgabe.

- a) Im Sinne der nachhaltigen Sicherung der Wohnfunktion;
- b) Im Sinne der Erhaltung bzw. Entwicklungsfähigkeit der Fremdenverkehrsfunktion.

→ Lösungskompetenz für diese Probleme liegt nicht selten außerhalb des Wirkungsbereiches der Gemeinde. Der Gemeinde kommt aber eine wichtige Funktion in Richtung Aufklärung, Information bzw. Bewußtseinsbildung zu.

## **Ansatzpunkte zur Umweltentlastung:**

### **→ Problemfeld Luftbelastung:**

⇒ Handlungsbereich Energie

- \* Standortwahl für Wohngebiete nach Kriterien der Energieversorgung bzw. optimalen Sonnenenergienutzung.
  - Aus der Sicht der Solarnutzung sind Ost-, Süd- oder Westhänge zu bevorzugen.
  - Wahl der Siedlungsstrukturen entsprechend den Möglichkeiten zentraler Heizanlagen (Blockheizkraftwerke)
  - Wahl von Siedlungsstandorten entsprechend anderer Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Abwärmenutzung)
- \* Positive Beeinflussung im Hinblick auf die Energienutzung über die Bebauungsplanung.
  - Bauweise
  - Ausrichtung der Objekte
  - Windschutz, Bepflanzung
  - Keine Festlegungen, welche Solarnutzung behindern

- Nutzung der am Standort gegebenen mikroklimatischen Gegebenheiten.

✱ **Energiesparen über Wassersparen**

- Minimierung des Energieverbrauches bei der Trinkwasserförderung bzw. Trinkwasserbeförderung, im Zuge der Kanalisation bzw. der Energiekosten bei der Kläranlage.

⇒ Handlungsbereich Verkehr:

- ✱ Schaffung bzw. Erhaltung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen (Hintanhaltung von Streusiedlungen).
- ✱ Möglichst gute Zuordnung von Wohn- und Gewerbegebieten.
- ✱ Tempobeeinflussung des Verkehrs durch rechtliche und bauliche Maßnahmen.
- ✱ Verkehrsverlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel bzw. Substituierung von relativ kurzen Wegen durch das Fahrrad.

**→ Problemfeld Wasser / Gewässer**

Es handelt sich hier um jenen Bereich, wo auf dem Sektor der Umweltentlastung wohl in den letzten Jahrzehnten die meisten Fortschritte erzielt wurden. Hier ist punktuell meist noch ein gewisser Handlungsbedarf bei der Trennung von Oberflächenwässern und Schmutzwässern bzw. der Oberflächenwässerbeseitigung generell gegeben. Aus der Sicht des Hochwasserschutzes einerseits bzw. auch der Erhaltung der natürlichen kleinklimatischen Gegebenheiten sollten Oberflächenwässer am Ort der Entstehung versickern.

Ein weiteres Handlungsfeld ist der Wasserverbrauch bzw. das damit verbundene Abwasseraufkommen. Wasser ist generell (rechnet man die Kanalgebühr vorerst einmal nicht ein) noch relativ billig, Anreize zum Wassersparen dementsprechend gering.

Ein drittes Problemfeld ist die Abwasserbeseitigung bzw. -reinigung in dezentralen Siedlungssplittern. Hier wird in der näheren Zukunft das Suchen dezentraler Lösungen im Vordergrund stehen müssen.

**→ Problemfeld Abfall:**

- ⇒ Hier sollte zunächst einmal im Bereich des öffentlichen Sektors selbst eine entsprechende Vorbildwirkung entfaltet werden. In Kindergärten

und Schulen sollte man eine entsprechende Bewußtseinsbildung vorantreiben.

### → Problemfeld Landschaftsverbrauch:

⇒ Handlungsfeld Flächensparen.

- \* Verstärkte Nutzung leerstehender Bausubstanz
- \* Nutzung von Brachflächen
- \* Gezielte Beeinflussung des Faktors Fläche je Wohneinheit

⇒ Handlungsfeld Bodenversiegelung:

- \* Minimierung des Versiegelungsgrades gerade im Bereich von Verkehrsflächen.

Die obigen Punkte sind selbstverständlich nicht vollständig und erschöpfend behandelt. Es wurden vor allem jene Bereiche herausgegriffen, wo die Gemeinde selbst einen möglichst großen Handlungsspielraum hat. Es ist wahrscheinlich auch besser, nicht auf allen Ebenen gleichzeitig agieren zu wollen, sondern vielmehr, einzelne, punktuelle Projekte mit möglichst hoher multiplikativer positiver Folgewirkung, konkret anzugehen.

### Nutzungsbeschränkungen:

→ Nutzungsbeschränkungen in Form von Lärm, Naturgefahren und sonstigen Beeinträchtigungen sollten stärker als bisher beachtet werden.

- \* Die Erweiterung von Siedlungen in derartige Bereiche sollte überhaupt unterlassen werden.
- \* Bei Auffüllungen und Abrundungen sind die siedlungsstrukturellen Aspekte eher in den Vordergrund zu stellen.

→ Hintanhaltung des Konfliktes Wohnen und Lärmbeeinträchtigung.

- \* In den Lärmverdachtszonen können für eine Wohnverbauung besondere Schutzmaßnahmen an der Schallquelle (Straßenbelag, Geschwindigkeit, Motorengeräusche – technische Entwicklung udgl.) am Schallausbreitungsweg (z.B. Lärmschutzwand oder – wall) und/oder an den Gebäuden erforderlich sein (z.B. schallab-

gewandte Anordnung der Baukörper sowie der Wohn- und Schlafräume, Verandavorbauten, Kastenfenster usw.). Ob in den Lärmverdachtszonen ein der Gebietswidmung entsprechendes Ruheklima eingehalten werden kann, ist vor der Widmung bzw. Wohnbebauung festzustellen.

- \* Zwischen Wohn- und Betriebsgebieten sind im Sinne der Hintanhaltung von Konflikten und Beeinträchtigungen Schutzstreifen vorzusehen. Das Mindestausmaß hat zwischen Erweitertem Wohngebiet und Gewerbegebiet 30m zu sein, es sei denn, dass nachweislich andere Schutzmaßnahmen getroffen werden.
- Auf die vom Referat 16/01 bekanntgegebenen Altstandorte ist bei einer allfälligen Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen entsprechend Bedacht zu nehmen. Auf Grund des Fehlens näherer Informationen über Standorte sind diese nicht a priori als Bauverbotsbereiche einzustufen.
- \* Die Standorte sollten jedenfalls in der planlichen Darstellung zum REK gekennzeichnet werden.
- Die in St. Johann vorhandenen Gewässer sind als landschaftliche Gestaltungselemente bzw. auch für den naturräumlichen Funktionszusammenhang bedeutende Elemente einzustufen.
- \* Die Uferbereiche sollen von Bebauung freigehalten werden, der uferbegleitende Bewuchs ist zu erhalten. Weiters ist auch ein ausreichender Freiraum für die Bewirtschaftung der Gewässer bzw. des Ufers sicherzustellen. Dieser sollte je nach örtlichen Verhältnissen zwischen 5 und 10m betragen.
  - \* Möglichst auch weiterhin Nutzung der Uferbereiche für Erholungseinrichtungen (Spazier-, Wander- und Radwege).
  - \* Auf eine naturnahe Gestaltung der Gewässerläufe bzw. deren Ufer ist nach Maßgabe der Sicherheitsaspekte von Siedlungsräumen zu achten.
- Der Wald ist in seiner Funktion als wesentliches Element der Landschaft bzw. auch des örtlichen Klimas in seinem Bestand zu sichern und zu erhalten.

## **Rahmenvorgaben für die Siedlungsentwicklung aus naturräumlicher Sicht:**

Die Gemeinde weist darauf hin, dass es sich bei den Festlegungen, gerade im Hinblick auf Grünraum und Landschaftsgestaltung um Planungswünsche handelt, welche zum überwiegenden Teil in der Umsetzungskompetenz der jeweiligen privaten Grundeigentümer liegt. Die Gemeinde wird, sofern es in ihrem Kompetenzbereich liegt (z.B. bei der Bebauungsplanung) diese Rahmenvorgaben entsprechend berücksichtigen.

Bei Zielen im Hinblick auf naturnahe Gewässergestaltung bzw. zur Verbesserung der Vegetation im Bereich zu Bachläufen wird darauf hingewiesen, dass hierbei auch stets der Sicherheitsaspekt für den zu schützenden Siedlungsraum im Vordergrund steht bzw. zu beachten ist.

## **St. Johann nördlich des Zentrums (Einöden – Maschl – Urreiting):**

- Östlich der Bundesbahn erscheint unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Flächen des Einödhofes eine weitere Gewerbeentwicklung möglich. Einbindende Maßnahmen sind am Westrand, vor allem dort, wo die Einsehbarkeit von der Bundesstraße her gegeben ist, umzusetzen.
- Gewerbeansatz G2 ist landschaftlich schlecht eingebunden, dies sollte bei Erweiterungen verbessert werden.
- Erhaltung des alten „Siedlungskernes“ von Urreiting in seiner Gesamtstruktur
- Die Siedlung bei Urreiting bietet gewisse Entwicklungsmöglichkeiten, sollte aber nach Norden und nach Süden (Grünbrücke gegen Siedlung N Betonwerk) nicht mehr wesentlich ausgedehnt werden.
- Beibehaltung der natürlichen, östlichen Siedlungsgrenzen der Maschlsiedlung, eine weitere Ausdehnung nach Süden und Norden ist nicht möglich (landwirtschaftliche Flächen, Grünbrücke).
- Bessere Einbindung des Betonwerks gegen die Straße.
- Im gesamten Bereich sollte zur Erhaltung intakter Landschaftsstrukturen und der „Sichtschneise“ nach Sankt Johann und zum Dom keine Neuentwicklung begonnen werden.
- Erhaltung der Grünbrücke zwischen Maschl und Urreiting.
- Erhaltung und Verbesserung bestehender Ufergehölzstreifen.

## **St. Johann Zentrum:**

- Erhaltung wichtiger Grünstrukturen: Wagrainer Bach mit Ufergehölzstreifen, bewaldeter Hang um Promenade, unverbaute Hänge um Lifte im Osten und um Ret-

tenstein Schlößl. Salzach mit Ufergehölzstreifen, Arzenbach mit Ufergehölzstreifen.

- Der stark durchgrünte Siedlungsbereich nördlich des Wagrainer Baches ist in seinem Typus zu erhalten, der Bestand der alten Einzelbäume an der Straße zu sichern.
- Der Maschlgraben mit Ufergehölzstreifen ist als natürliche Siedlungsgrenze im Norden zu erhalten.
- Die aus Gründen des Landschaftsbildes sensiblen Hänge östlich des Bereiches vom Schwimmbad bis zum Friedhof sind für eine freie Verbauung ungeeignet. Hier können nur im Rahmen von Gesamtplanungen problematische Entwicklungen verhindert werden. Die Anbindung an den Fuß- und Radweg entlang der Salzach sollte verbessert werden. Wünschenswert sind auch Verbesserungen am Bestand des Ufergehölzstreifens entlang des Flusses.

### **St. Johann West (Bereich Buchsteinersiedlung bis Unterwerk)**

- Der teilweise unverbaute Bereich zwischen Bundesstraße und ÖBB ist ohne direkten Anschluß an die offene Landschaft und eignet sich für eine weitere Gewerbeentwicklung. Hierbei sind aber eventuell die Sichtbeziehung zum Dom bei der Planung zu berücksichtigen z.B. durch Freihalten einer Sichtschneise nördlich Froschaubauer (Wiese mit alten Obstbäumen).
- Die Siedlung Reinbach ist durch Terrassenkanten und Reinbachgraben weitgehend natürlich begrenzt. Die weitere Entwicklung sollte hauptsächlich nach innen erfolgen, durch einbindende Maßnahmen entlang der begrenzenden Strukturen sollte ein organischer Ortsrand herausgebildet werden.  
Im relativ großen Siedlungsbereich sind Freiflächen (Kinderspielplatz, usw.) zu berücksichtigen. Zu überlegen wäre ein gefahrfreier und kürzerer Zugang zum Rad- und Fußweg entlang der Salzach.  
Eine Ausdehnung der Besiedlung auf die Unterhänge sollte unterbleiben.
- Entlang des Reinbachgrabens ist ein möglichst breiter, gut strukturierter Ufergehölzstreifen zu erhalten bzw. aufzubauen.
- Der Bereich um das landwirtschaftliches Ensemble Gollehen, Palfen, Pichlmayer sollte aus landwirtschaftlichen Gründen und wegen des Landschaftsbildes eigenständig erhalten bleiben und (einschließlich einer Grünlandschneise entlang des Palfengrabens) die Nordgrenze für die weitere Entwicklung bilden.
- Die Gehölzstreifen entlang des Palfen- und Reinbachgrabens sind zumindest in ihrer bestehenden Breite zu erhalten und eventuell in ihrem Bestand zu verbessern.
- Zwischen Campingplatz Wieshof und Steg soll die unverbaute Grünfläche erhalten werden (Sicherung landwirtschaftliche Flächen, Landschaftsbild, Gliederung des Siedlungskörpers westlich von Sankt Johann). Aus Gründen des Landschaftsbil-

des sollte eine Grünlandzunge zwischen Wieshof/Holzmarkt und Maurach in Richtung Bundesstraße erhalten bleiben.

- Die Straße entlang des Reinbachgrabens könnte für Spaziergänger aufgewertet werden.
- Die Gehölzstreifen entlang der Bundesstraße sind im Bestand zu erhalten bzw. auszuweiten.
- Freihaltung der landwirtschaftlichen Flächen um den Salzachhof
- Erhaltung von Freiflächen N und S Nagler (Landschaftsbild, Sicherung landwirtschaftlicher Flächen)
- Bessere Einbindung des Campingplatzes Hirschenwirt und des Unterwerks.

### **St. Johann Süd:**

- Weitere Entwicklung südlich Stöcklhubsiedlung unter Berücksichtigung der neuen Lärmsituation ist sinnvoll.
- Möglichst Erhaltung und Einbindung der bestehenden ökologischen Strukturen.
- Erhöhung der Attraktivität des Weges entlang der Salzach (Naherholung).
- Möglich erscheint eine Abrundung der tw. unschönen Siedlungsgrenzen.
- N Obergass und N Jagdhof sind Grünbrücken zu sichern.
- Obergass, Penk, Schauerlehen, Point und Tann sind als landwirtschaftliches Ensemble zu erhalten.
- Aus Gründen der ökologischen Gesamtstruktur und des Landschaftsbildes ist dieser Bereich für eine massive, weitere Siedlungsentwicklung ungeeignet, bietet sich aber für Naherholung (ev. auch im Zusammenhang mit dem Aulehen, öffentliche Zugänglichkeit?) an.
- Die reizvolle, ökologisch wertvolle Strukturierung der Landschaft mit Terrassenstufen und Heckenzügen ist zu erhalten.
- In Alpendorf und Oberalpendorf ist auf Grund der zum Teil steilen Geländemorphologie mit einer grundsätzlichen Gefährdung durch Rutschungen zu rechnen. Aus den genannten Gründen sind die gegenständlichen Flächen vor einer Flächenumwidmung einer geologischen Begutachtung zuzuführen.
- Der Bereich Alpendorf / Oberalpendorf wird vom Reitgraben bzw. Forsthofgraben entwässert. Im Sinne der Hintanhaltung der Erhöhung der Gefahrensituation für die Großarler Landesstraße bzw. sonstige Unterlieger ist bei einer weiteren bauli-

chen Entwicklung konsequent die Hochwasserretention für sämtliche Hartflächen im Zuge der Bauverfahren vorzuschreiben.

- Verstärkte Berücksichtigung des Oberflächenwassermanagements, insbesondere bereits auf Ebene von Gestaltungskonzepten bzw. Bebauungsplänen (z. B. Freihalten von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, Freihalten von Retentionsräumen und dgl.).
  - In Bereichen, wo im Siedlungskonzept größere Entwicklungen vorgesehen sind (Festlegung eines Pfeilsymbols mit der Bedeutung „bauliche Entwicklung“), sind bereits auf Ebene der Umwidmung (ausgenommen bei geringfügigen Bauländergänzungen, die keine gesamtheitlichen Erschließungsüberlegungen erfordern) Gestaltungskonzepte als Vorstufe für die nachgeordnete Bebauungsplanung auszuarbeiten.
- ⟨ Für die größeren Siedlungsgebiete (Bestand) bzw. für Gebiete, wo eine umfangreichere Entwicklung vorgesehen ist, sind entsprechende größere Spielbereiche flächenmäßig vorzusehen bzw. zu sichern.

### **Hinweise auf spezielle Grünlandwidmungen im Flächenwidmungsplan:**

→ Folgende Flächen /Bereiche sind im FWPL mit speziellen Grünlandwidmungen zu versehen:

- \* Die beiden Parks im Obermarkt
- \* Öffentliche Sportanlage und Sportplatz der Kaserne
- \* Park im Untermarkt
- \* Campingplätze
- \* Schipisten
- \* Friedhof
- \* Schwimmbad
- \* Tennisanlagen südlich des Schwimmbades
- \* Kleinere „Restflächen“, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung aus dem Gesichtspunkt der Flächengröße oder der Topographie uninteressant sind.

→ Vor allem für die Bevölkerungsgruppe, welche in Wohnformen ohne eigene Gärten wohnt, sind Standorte für Kleingartengebiete vorzusehen.

- \* Unter anderem wird der Standort im Bereich Arthurwerk (jenseits der ÖBB) als grundsätzlich geeignet angesehen, wobei hier noch die Erschließungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Verkehr abzuklären sind.
- ➔ Im Bereich zwischen Urreiting und dem Weiler Windfelden wird ein Bereich mit der Möglichkeit der Errichtung eines Golfplatzes bzw. der Durchführung der erforderlichen Flächenwidmung festgelegt.
- \* Diese Festlegung erfolgt bei gleichzeitiger Belassung der landwirtschaftlichen Vorrangfläche bzw. der festgelegten Grünkeile.
  - \* Der landwirtschaftliche Vorrang wird für die Zeitdauer der Golfplatznutzung ausgesetzt.
  - \* Die Detailabgrenzung ist nach Durchführung der erforderlichen Vorprüfungsverfahren (Golfplatzkommission, UVP, SUP) im FWPL vorzunehmen.

## 3. Besiedlung und Bebauung

### 3.1 Zusammenfassende Bestands- und Problemanalyse

St. Johann weist eine starke, über dem Bezirks- und Landesdurchschnitt liegende, Gebäudeentwicklung auf. Insgesamt stammen fast 50% des gesamten Gebäudebestandes aus dem Errichtungszeitraum der jüngeren Vergangenheit. Im Wohnbau ist die Struktur noch stark vom Einfamilienhaus dominiert, ca. 50% der Wohnungen liegen in dieser Bauform. Der Großteil des Restes liegt im Mehrfamilienwohnbau, auch in Nichtwohngebäuden findet sich noch ein signifikanter Anteil an Wohnungen.

Seit 1971 betrug der Wohnungszuwachs fast 80%. Derzeit sind gewisse Sättigungserscheinungen am Wohnungsmarkt festzustellen. Der Wohnungszuwachs lag deutlich über dem des Bezirkes und noch deutlicher über dem Landeswert.

Hinsichtlich Wohnungsgrößen dominieren Dreizimmerwohnungen (Anteil ca. 30%, je 20% entfallen auf Zweizimmer- bzw. Vierzimmerwohnungen). Die durchschnittliche Wohnnutzfläche je Bewohner lag 1991 bei 29m<sup>2</sup> und somit deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 32m<sup>2</sup>.

Insgesamt kann kein Wohnungsdefizit festgestellt werden, ist doch die Zahl der Privathaushalte und jener der Hauptwohnsitzwohnungen fast ident. Betrachtet man aber die Wohnungsgröße im Vergleich zur bestehenden Größenstruktur der Haushalte so ist festzustellen, dass im Kleinwohnungsbereich eher wenig Wohnungen, im Großwohnungsbereich eher mehr als ausreichend Wohnungen vorhanden sind. Die Wohnungsqualität hat sich stark verbessert, mittlerweile sind fast 70% des gesamten Wohnungsbestandes der Kategorie A zuzuordnen (gegenüber 53% im Jahr 1981).

Es sind insgesamt 56ha Wohnbaulandreserven vorhanden. Dies ist jedenfalls mehr als der 10 Jahresbedarf. Dieser Wert wird sich allerdings dadurch reduzieren, dass etliche Flächen wie Schulsportplätze, Parkplätze udgl. derzeit noch als Bauland ausgewiesen sind, und mangels einer Verbauung als Reserven zu gelten haben.

Weiters ist es so, dass seit der letzten Bilanzierung doch eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen war, so dass sich auch durch zwischenzeitliche Verbauungsmaßnahmen die Menge der Reserven reduzieren wird.

### Raumordnungsfachliche Bewertung der größeren Baulandreserven:

In der Folge werden nur jene Wohnbaulandreserven angeführt, wo es aus raumordnungsfachlicher Sicht (kritische) Anmerkungen zu machen gilt. Im Bestandsplan mit den größeren Baulandreserven sind zum leichteren Auffinden die nachstehenden Nummern enthalten.

Nr. der Bauland-Reserve	Lage der Fläche	Raumordnungsfachlich Anmerkungen
2	Urreiting	Widmung im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes (Höring) eher zurücknehmen
3	Maschl	Hangsiedlung ist derzeit schon vom Ortsbild her eher kritisch zu beurteilen. In westlicher Richtung sind Erweiterungen nicht zu befürworten.
5	Lage östlich Elisabethinum	Wildbachgefahrenzone beachten. Lage bei öffentlichen Gebäuden (Schule und Kindergarten) liegt es nahe zu überlegen, ob man hier noch Wohnbebauung anreißt oder aber diese Fläche auch für öffentliche Zwecke sichert.
12, 14, 15, 16	Zentrum	Auf Grund der zentralen Lage steht zwar die Baulandeignung grundsätzlich außer Frage. Es ist aber auch hier die Frage der Bewahrung von Freiflächen im Zentrum zu diskutieren.
25	Wohnbereich östlich Volksschule Markt	Ortsbild; Lage an Bundesstraße
28	Bereich Kastenhof	Die Verlegung der Großarler Landesstraße bzw. die betriebliche Nutzung (Gärtnereibetrieb, Tourismusbetriebe) legen eine Rücknahme der Wohnbaulandwidmung in diesem Bereich nahe.
29	Bereich östlich Bauhof Bundesforste (Rosianfeld)	Lage an der Landesstraße bzw. neuer Knoten legen auch hier eine Rücknahme nahe. Eine Ausweitung im Bereich des Plateaus ist möglich.
31	Hangbereich zwischen Großarler Landesstraße und Liechtensteinklammstraße	Ungünstige topographische Lage
34	Lage oberhalb Alpendorf	Im Sinne einer halbwegs guten Ausbildung

		des westlichen Siedlungsrandes in diesem Bereich, allenfalls Rücknahme des westlichsten Spitzes dieser Ausweisung.
37	Lage oberhalb Alpendorf	Der östliche Teil dieser Ausweisung ist relativ gut (topographisch und vegetationsmäßig) in die Umgebung eingebunden. Der westliche Teil sollte eher zurückgenommen werden.
39	Reinbach	Keine Wohnnutzung im unmittelbaren Bundesstraßenbereich.
40	Reinbach	Belassung vor allem des östlichsten Teiles nur mit Lärmschutzmaßnahmen.
42	Hangbereich oberhalb Postgaragen	Dieser bauliche Ansatz liegt relativ abseits. Eine Vergrößerung ist nicht mehr anzustreben.
43	Bereich nördlich Postgarage bis Marchlschwaiggraben	Hier ist die Baulandabgrenzung aus der Sicht der Topographie sowie des Bundesstraßenlärms zu überprüfen. Grundsätzlich geht es hier eher nicht um die Frage einer Widmung sondern um Detailabgrenzungen bzw. anderen Nutzungen als Wohnnutzung im Bundesstraßenbereich.
45	Bereich Buchsteinersiedlung	Rücknahme im nördlichen Bereich, zu große Längserstreckung; Minimierung der Konflikte mit einer allfälligen gewerblichen Nutzung im Bundesstraßenbereich.
46	Bereich östlich von Wieshof	Wohnnutzung durch Lage zwischen ÖBB und Bundesstraße kritisch zu beurteilen.
47	Lage im Bahnbereich	Baulückencharakter muß berücksichtigt werden.

## 3.2 Überörtliche Rahmenvorgaben

### → Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten

- \* Rückwidmung vorrangig in Gebieten ohne ÖV Anschluß.
- \* Ausweisung von Wohn- und Betriebsstandorten außerhalb des ÖV Einzugsbereiches nur in besonders begründeten Ausnahmen.
- \* Baulandausweisungen im fußläufigen Einzugsbereich leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsträger als verdichtete Wohngebiete vorsehen (mindestens 100 Einwohner je ha)
- \* Bessere Nutzung der vorhandenen Bebauungspotentiale im geschlossenen Siedlungsgebiet.
- \* Schaffung klar definierter Siedlungsränder und Erweiterung von Siedlungsgebieten vorrangig im Anschluß an bereits bestehende zusammenhängende Siedlungsgebiete.
- \* Gestalterische Berücksichtigung bestehender Siedlungsstrukturen bei Verdichtungsmaßnahmen und vordringliche Sanierung und Adaptierung des erhaltenswürdigen Bestandes.
- \* Förderung der Wohnqualität durch Bedachtnahme auf die Gestaltung des Wohnumfeldes.
- \* Deckung des Siedlungsflächenbedarfes außerhalb des Ballungsraumes vorrangig in regionalen und lokalen Zentren.
- \* Vorrangige Erstellung von Regionalprogrammen in den Regionen der Verdichtungsgemeinden des ländlichen Raumes.

### → Haushälterische Nutzung von Grund und Boden

- \* Entwicklung flächensparender Siedlungsstrukturen.
- \* Sicherung von Grün- und Freiflächen.
- \* Gewerbe- und Industriegebietsausweisung für den regionalen Bedarf an bevorzugten Standorten mit der Möglichkeit einer Schienenanbindung.

**→ Vorsorge für qualitativ und quantitativ ausreichende Flächen verfügbaren Wohnbaulandes.**

- \* Vorrangige Bereitstellung und Aufschließung geeigneter Flächen für den förderbaren Wohnbau.
- \* Festlegung von Aufschließungszonen zum Zweck einer geordneten Bebauungsentwicklung.

**→ Bewahrung erhaltenswerter Kulturgüter und verstärkte Ortsbildpflege und Ensemblegestaltung.**

- \* Definition und Klassifikation historischer Zentren; Erarbeitung von Richtlinien für die Berücksichtigung von Kulturgütern.
- \* Differenzierte Erfassung historischer Zentren bei Erstellung von Regionalprogrammen.
- \* Ergänzende Erfassung der für die Erhaltung und für die Baugestaltung wichtigen Bereiche (Siedlungs- und Ortsbildkonzept).
- \* Zielorientierte Überarbeitung der FWPL bzw. Anpassung; Kennzeichnung baugestalterisch wichtiger Flächen.
- \* Detailerhebungen und Analysen vor Bebauungsplan der Grundstufe bzw. je nach Erfordernis.
- \* Erstellung von Bebauungsplänen der Aufbaustufe für historische Zentren (Erhaltungs- und Sanierungspläne) je nach Erfordernis.

**→ Erhöhung der Funktionsvielfalt zur Verringerung des Arbeitspendleranteiles sowie des Versorgungsverkehrs.**

- \* Neuausweisung größerer Gewerbe- und Industriegebiete im Bereich von zentralen Orten der Stufen A, B, C oder in Anbindung an den leistungsfähigen öffentlichen Verkehr.
- \* Ausweisung von Gewerbegebieten in raumverträglicher Funktions- teilung mit Wohngebieten.

**→ Zur Sicherung und Aufrechterhaltung einer gepflegten Kulturlandschaft ist auch in den Randgebieten eine ausreichend dichte Besiedlung vonnöten.**

- \* Die Besiedlung der Höhenregionen soll möglichst im heutigen Umfang erhalten bleiben.

Seitens des Entwicklungsprogrammes Pongau wird im Bereich der Abzweigung der Umfahrung Bischofshofen von der alten Bundesstraße ein Grünkeil von überörtlicher Bedeutung festgelegt. Zusätzlich befindet sich östlich der Wagrainner Bundesstraße im Bereich des Ortszentrums eine Siedlungsgrenze von überörtlicher Bedeutung.

Beide Festlegungen sind in der ergänzenden planlichen Darstellung zum Entwicklungskonzept der Marktgemeinde St. Johann im Pongau nicht enthalten.

Im Bereich des Grünkeiles im Norden hat die Marktgemeinde einerseits landwirtschaftliche Vorrangflächen bzw. gleichfalls einen Grünkeil festgelegt. Damit erscheint der überörtlichen Festlegung ausreichend entsprochen.

Die Siedlungsgrenze entlang der Wagrainner Bundesstraße wurde deshalb nicht eingetragen, weil man sich örtlicherseits insoweit damit nicht mehr identifizieren kann, als zufolge älterer Baulandwidmungen jenseits dieser Siedlungsgrenze ein bereits umfangreicher Siedlungsbestand entstanden ist. Dort, wo noch Flächen freizuhalten sind, wurde dies durch örtliche Festlegungen ohnedies ausreichend umgesetzt.

## 3.3 Örtliche Ziele und Maßnahmen

### 3.3.1 Baulandbedarf für Wohnen für einen Zeitraum von 10 Jahren

Die nachstehend durchgeführte Ermittlung des 10 Jahresbaulandbedarfes beruht auf den Zielsetzungen zur Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung.

Bei der Ermittlung des Baulandbedarfes wird so vorgegangen, dass zunächst der Wohnungsbedarf abgeschätzt wird.

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus vier Komponenten:

#### a) Neubedarf von innen:

Dies ist der Wohnungsneubedarf der sich aus der bereits ortsansässigen Bevölkerung ergibt. Ein allfälliger Zuwanderungsüberschuß wird hier nicht eingerechnet. Im Wesentlichen ergibt sich dieser Wohnungsbedarf aus der Neugründung von Haushalten aus der im Ort ansässigen Wohnbevölkerung.

Bei einer angenommenen Basisbevölkerung von 9900 Personen sind derzeit bei einer durchschnittlichen Haushaltsziffer von 2,8 3535 Haushalte vorhanden. Nimmt man die durchschnittliche Zuwachsrates der natürlichen Bevölkerungsbewegung der letzten 20 Jahre von 10%, ergäbe sich innerhalb von 10 Jahren ein Einwohnerstand von 10900. Sinkt die Haushaltsziffer auf 2,7 würden 4037 Haushalte vorhanden sein. Demnach ist bei dieser trendmäßigen Fortschreibung mit einem Haushaltszuwachs von 500 zu rechnen.

Der Neubedarf von innen beträgt demnach 500 Wohnungen.

#### b) Nachholbedarf

Ein allfälliger Nachholbedarf wäre dann gegeben, wenn es mehr private Haushalte gäbe wie Hauptwohnsitzwohnungen. Dies ist in St. Johann nicht der Fall, so dass hier der Wert 0 eingesetzt wird.

#### c) Ersatzbedarf:

Der Ersatzbedarf ergibt sich aus dem Vorhandensein der sogenannten Standardwohnungen. Gemäß Häuser- und Wohnungszählung 1991 belief sich die Zahl der Wohnungen der Kategorien C und D auf 324. Bedingt durch die Tatsache, dass sehr viele dieser Wohnungen saniert, oder auch derart desolate Gebäude abgebrochen und neu aufgebaut werden, ist wohl nur zu einem Teil damit zu rechnen, dass durch diese Wohnungen ein entsprechender Baulandbedarf er-

zeugt wird. Für die vorliegende Berechnung werden 25% der Substandardwohnungen, also 80 Wohnungen als Bedarfswert eingesetzt.

#### **d) Neubedarf von außen:**

Laut den Zielen der Bevölkerung ist die rasche Zuwanderungsentwicklung der jüngsten Vergangenheit kein Ziel der Gemeinde. Im Zeitraum 1971-1991 betrug der Wanderungsgewinn einmal 8%, das andere Mal 4%. Für die Baulandbedarfsberechnung wird ein Mittel von 6% angenommen. Bei der angenommenen Basisbevölkerung von 9100 Einwohnern ergäbe sich ein Zuwachs von knapp 600 Einwohnern. Dies wird mit 200 Haushalten gleichgesetzt, so dass der Neubedarf von Außen 200 Wohnungen beträgt.

#### **Gesamter Wohnungsbedarf:**

Summiert man die vier Punkte auf so ergibt sich ein gesamter Wohnungsbedarf von 780 Wohnungen.

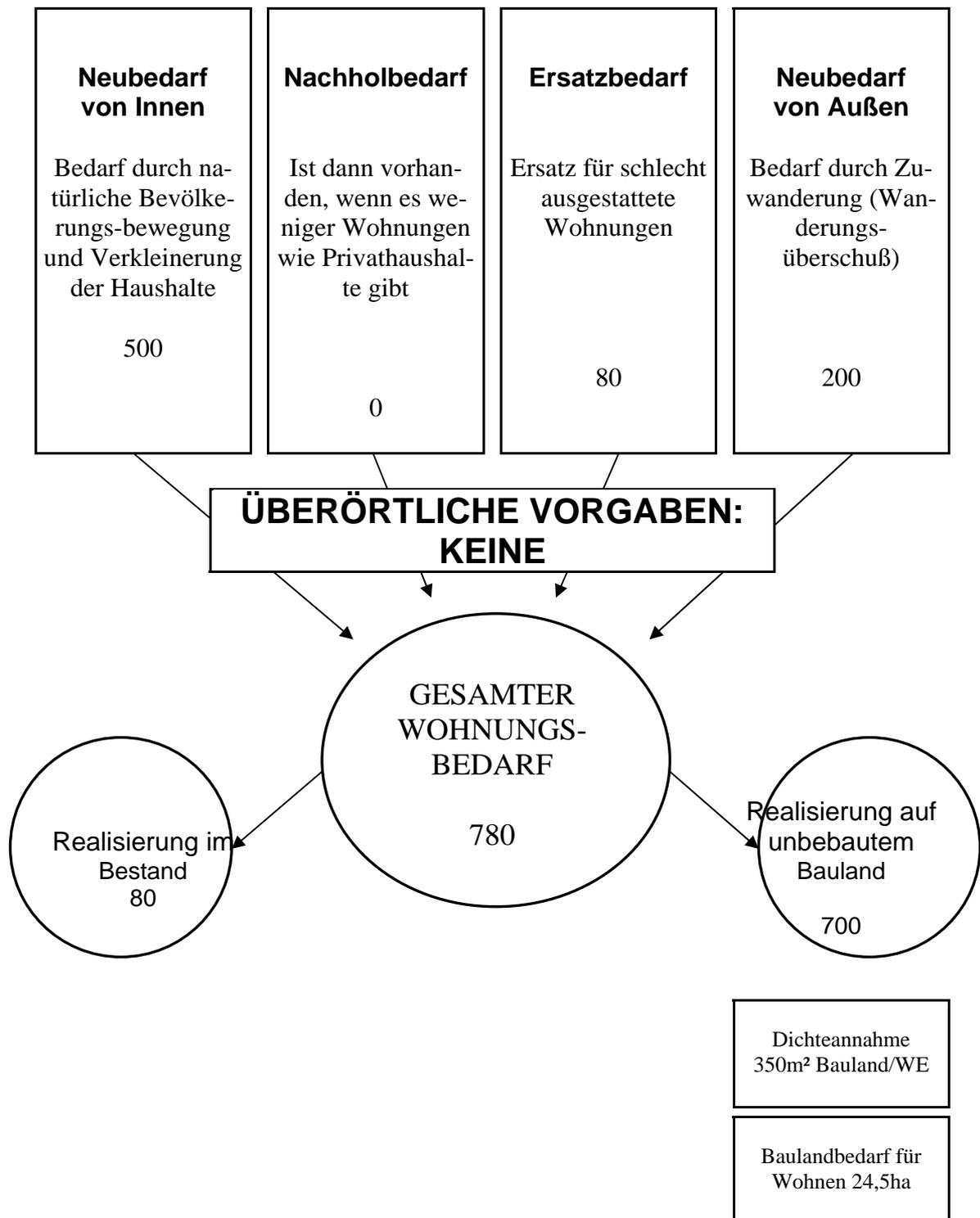
Nunmehr ist es aber nicht in allen Fällen so, dass für diese Wohnungen auch neues Bauland benötigt wird. Es entstehen ja Wohnungen durch sogenannte Nachverdichtungen, wenn beispielsweise bei einem Einfamilienhaus durch eine Zubaumaßnahme eine zweite Wohnung geschaffen wird, oder aber wenn auf einem Grundstück ein Gebäude abgerissen wird und darauf mit einer dichteren Bebauung mehr Wohnungen geschaffen werden.

In der gegenständlichen Berechnung wird davon ausgegangen, dass sich das Verhältnis zwischen Neubau von Wohnungen auf unbebautem Bauland bzw. jenen Wohnungen die im Bestand entstehen, etwas zugunsten der Bestandsentwicklung verschiebt.

Nach Durchsicht der Baubewilligungsstatistik in der jüngeren Vergangenheit sind nur etwa 5% der Wohnungen im Bestand entstanden. Entsprechend dem Ziel des Raumordnungsgesetzes im Hinblick auf eine verstärkte Entwicklung nach Innen sollte hier ein höherer Wert (wenigstens das Doppelte) eingesetzt werden. Setzt man einen Wert von 10% ein, der im Bestand entsteht, würde dies einer Zahl von 80 Wohnungen entsprechen. Dies bedeutet, dass dann nur noch für 700 Wohnungen neues Bauland bereitzustellen wäre.

Legt man die Annahme zugrunde, dass 50% in Mehrfamilienhäusern entstehen (angenommener Baulandbedarf 150m<sup>2</sup> je Wohneinheit) und 50% in Einfamilienhäusern oder einfamilienhausähnlichen Siedlungen (Reihenhäuser, verdichteter Flachbau) mit einem angenommenen durchschnittlichen Baulandbedarf von 550m<sup>2</sup> je Wohneinheit **ergibt sich ein gesamter Baulandbedarf von 24,5 ha.**

## MARKTGEMEINDE St. Johann im Pongau SCHEMA FÜR DIE ERMITTLUNG DES 10-JAHRESBEDARFES FÜR WOHNEN



Zum Wohnbauland ist hinzuzufügen, dass der berechnete Wert lediglich den unmittelbaren Bedarf für den Wohnungsbau enthält. Ein Flächenbedarf für allfällige Wohnfolgeeinrichtungen ist hier nicht enthalten und müßte auch im FWPL zusätzlich vorgesehen werden.

### 3.3.2 Grundsätze der Siedlungsentwicklung

#### → Optimierung der Lage der Wohnstandorte

##### ⇒ Optimierung in Richtung Wohnlage / Infrastruktur

- \* Minderung der bestehenden Baulandreserven vorrangig im Bereich raumordnungsfachlich schlecht geeigneter Wohnstandorte.
- \* Vorrangige Beurteilungskriterien sollen im Bereich der Verkehrsminderung bzw. der Hintanhaltung von Folgekonflikten sein.

##### ⇒ Optimierung im Hinblick auf die Erfordernisse der Landwirtschaft.

- \* Möglichst wenig Inanspruchnahme von gut für die Landwirtschaft geeigneten Flächen.
- \* Festlegung von landwirtschaftlichen Vorrangflächen vor allem im ebenen Talbereich.
- \* Erhaltung der Dauersiedlungsgrenze im Hinblick auf eine flächen-deckende Bewirtschaftung.

##### ⇒ Optimierung im Hinblick auf Umweltschutz / Nutzungsbeschränkungen.

- \* Meidung von Gefahrenbereichen, wenn möglich auch Gelbe Zonen bzw. umweltmäßig schlecht geeigneter Wohnstandorte.
- \* Nach Möglichkeit Entflechtung bestehender Konfliktsituationen.
- \* Bei Festlegung neuer Wohn- oder Betriebsstandorte Bedacht-nahme auf die Einhaltung ausreichender Abstände bzw. der Exis-tenz oder der Möglichkeit der Schaffung eines entsprechenden Sichtschutzes.
- \* In Lärmverdachtsbereichen möglichst eine Hintanhaltung der Wohnnutzung im Bereich ab Handlungsstufe 2.
- \* Bei der Wahl der Lage der Wohnstandorte verstärkte Berücksich-tigung auch der optimalen Energienutzung.

#### → Hintanhaltung der Zersiedelung

- \* Keine Vornahme von Punkt- bzw. Einzelwidmungen.

- \* Konzentration der zukünftigen baulichen Entwicklungen schwerpunktmäßig auf die bestehenden, raumordnungsfachlich geeigneten, Baulandreserven.
- \* Erhaltung und Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum.
- \* Hintanhaltung der Entwicklung länglicher (zeilenförmiger) Straßensiedlungen.

→ Sparsame Baulandnutzung und verstärkte Forcierung der Innenentwicklung.

- \* Forcierung der Bestandsentwicklung vor allem im Bereich „unternutzter“ Standorte (Beispiel: Einfamilienhausparzellen im Ortszentrum).
- \* Festlegung von Mindestdichtewerten im Bebauungsplan vorrangig im Bereich der bestgeeigneten Wohnstandorte.

→ Verstärkte Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes bei der Siedlungsentwicklung.

- \* Im Bereich der geschlossenen Zentrumsverbauung Beachtung der Abstimmung mit den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes bzw. der gegebenen Baustrukturen.
- \* Besondere Berücksichtigung folgender Problempunkte in der Bauungsplanung:
  - Besondere Beachtung der Dichtefestlegungen im Bereich sensibler Gebiete im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild.
  - Optimale Eingliederung großer Baukörper durch Höhenstufung und Begrünungsmaßnahmen.
  - Vermeidung erhöhter Kellerausbildungen oder unnatürlicher Geländeaufschüttungen vor allem in Hanglagen.
  - Schaffung guter Abschlüsse für die Ortsränder.
  - Erhaltung und Verstärkung der Durchgrünung der Siedlungsgebiete.
- \* Besondere Beachtung der Eingliederung von Gewerbegebieten, Campingplätzen in das Orts- und Landschaftsbild.
- \* Besonders zu beachten sind auch die großräumlichen Sichtbeziehungen zum Pongauer Dom bzw. zum gesamten erhöht liegenden

Zentrumsbereich, welcher vom Grüngürtel im Bereich der Adelsberger Promenade umgeben ist.

- Festlegung von Flächen für experimentelles Bauen (z.B. Niedrigenergiehäuser, stärkere Ausrichtung auf Solarnutzung udgl.)
  - \* Als Eignungsgebiete für derartige Bauformen werden grundsätzlich eigene homogene Erweiterungsflächen angesehen. Die Aspekte des Ortsbildes sind bei diesen Bauformen zu berücksichtigen.
  
- Keine Schaffung zusätzlicher Zweitwohngebiete
  - \* Gemeint ist damit die Hintanhaltung größerer geschlossener Zweitwohngebiete, gegen die Ausweisung von Einzelgrundstücken innerhalb des geschlossenen Siedlungsverbandes in Ausnahmefällen als Zweitwohngebiet besteht kein grundsätzlicher Einwand, sofern darauf kleinere Objekte (Ein- oder Zweifamilienhäuser) errichtet werden.
  
- Erhaltung charakteristischer Ensembles und Althausbestände im Gemeindegebiet.
  
- Zielsetzungen zur Bodenpolitik.
  - ⇒ Schaffung eines bedarfsgerechten Angebotes an preiswerten Grundstücken und Wohnungen für die einheimische Bevölkerung und der im Ort arbeitenden Personen.
  - ⇒ Eine sofortige Mobilisierung für den geförderten Wohnbau ist in Anbetracht der derzeitigen Situation auf dem Wohnungsmarkt eher nicht das Ziel, eher schon die mittel- bis längerfristige Sicherung von Flächen.
    - \* Die Zurverfügungstellung von Flächen (Anteilen) wird von der Gemeinde erst dann praktiziert, wenn sinnvolle Größenordnungen übrig bleiben (Untergrenze liegt bei ca. 2000m<sup>2</sup>, im Falle von dichteren Bebauungsmöglichkeiten auch noch etwas darunter).

### 3.3.3 Siedlungs- und Ortsteilkonzept

In diesem Abschnitt erfolgen die Festlegungen für die künftige Entwicklung der Wohnstandorte. Die Nummern in Klammer sind eine Referenz zur Numerierung in der planlichen Darstellung. Für die Baulandabgrenzungen im FWPL sind vor allem die textlichen Vorgaben maßgeblich. Die in der ergänzenden planlichen Darstellung getroffenen Festlegungen sind nicht parzellenscharf bzw. maßstabsgetreu.

Für die in der planlichen Darstellung eingetragenen Siedlungsgrenzen sind die entsprechenden textlichen Erläuterungen maßgeblich.

#### 3.3.3.1 Urreiting

Der zeilenförmige Siedlungsansatz nördlich des Gewerbegebietes soll nicht mehr erweitert werden (B1).

Im nördlichsten Weilerbereich mit nichtlandwirtschaftlichen Ansätzen (LW3) ist eine Dorfgebietswidmung beabsichtigt, wodurch hier noch eine geringfügige Entwicklung für den örtlich gegebenen Bedarf ermöglicht werden soll. Vor allem ergeben sich auf Grund des nichtlandwirtschaftlichen Siedlungsbestandes im östlichen Teil dieses Weilers noch einige sinnvolle Abrundungsmöglichkeiten.

Im Bereich von Schnürholz (LW3) war bereits in der Vergangenheit Dorfgebiet ausgewiesen. Auf Grund der Rücknahme der Gefahrenzonen wird nunmehr die Arrondierungsmöglichkeit flächenmäßig verortet. Es ist eine bauliche Entwicklung innerhalb der im Planteil festgelegten Siedlungsgrenze zulässig.

Es kann sich hier eine Einfamilienhausbebauung ohne maßgebliche Verdichtung entwickeln.

Im landwirtschaftlichen Teil von Urreiting (LW1) wird im äußersten Nordosten (siehe ergänzende Plandarstellung) eine geringfügige Arrondierung festgelegt.

Die Lärmbelastungen, ausgehend von der B311 Pinzgauer Landesstraße, Hub-schrauberlandeplatz, landwirtschaftliche Tätigkeiten sowie der Bahnstrecke „Salzburg-St. Johann in Tirol“ sind zu berücksichtigen.

In Urreiting selbst (W1) ist die Wohnentwicklung im Bereich östlich der alten Bundesstraße fortzuführen. Westlich dieser Straßenverbindung soll es zu keiner Wohnbauentwicklung kommen. Im Norden ist die Siedlungsgrenze eine Parzellentiefe nördlich der Zufahrtsstraße in das Siedlungsgebiet hinein gegeben. In östlicher Richtung ist die Siedlungsgrenze vor den hier vorhandenen Obstgärten der landwirtschaftlichen Betriebe gegeben.

Der Siedlungsteil südlich des Urreitingbaches (B2) kann gegenüber dem Bestand noch um eine Parzellentiefe erweitert werden, hier ist dann die Siedlungsgrenze gegeben (Begründung: der nichtlandwirtschaftliche Siedlungsbestand westlich der alten Bundesstraße liegt etwas südlicher). In östlicher Richtung verläuft die Siedlungsgrenze im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens Höring. Im Detail ist jedenfalls hier ein unmittelbares Heranrücken an diesen landwirtschaftlichen Betrieb hintanzuhalten. Von der Art der Verbauung her ist der Charakter als Einfamilienhausgebiet fortzuführen. Eine übermäßige Verdichtung wird hier nicht angestrebt.

### 3.3.3.2 Einöden

In diesem Bereich ist eindeutig die Funktion Land- und Forstwirtschaft vorherrschend. Es gibt keine größeren Siedlungsstandorte bzw. fehlen auch die Voraussetzungen für eine diesbezügliche Entwicklung.

Der kleine Siedlungsansatz südlich des Sportplatzes (nördlich des Palfengrabens) kann in nördlicher Richtung um eine Baureihe abgerundet werden. Im Bereich der letztgenannten Abrundung soll die Bauform des Einfamilienhauses erhalten bleiben (Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich).

Das Palfendörfel ist im FWPL als Dorfgebiet auszuweisen, wobei durch allfällige zusätzliche Bauten in diesem Bereich der weilerartige Charakter gewahrt bleiben soll.

### 3.3.3.3 Maschl – Rothof

Diese bereits jetzt sehr langgezogene vom Norden nach Süden reichende Siedlungsstruktur soll in der Nord-Südrichtung nicht mehr erweitert werden. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen vor allem in der Auffüllung von noch vorhandenen Freiflächen im Bereich des mittleren Siedlungsteiles (W3). Erweiterungsmöglichkeiten sind im nördlichen Siedlungsteil gegeben (W2), einerseits westlich der alten Bundesstraße zwischen dem zeilenförmigen Siedlungsbestand und der Salzach bzw. östlich der alten Bundesstraße als nördliche Erweiterung des unmittelbar am Schaidreitbach bestehenden Siedlungsansatzes.

Für die Erweiterung westlich der alten Bundesstraße gilt, dass zur Salzach ein entsprechender Abstand eingehalten werden muß.

Die Erweiterung Richtung landwirtschaftliches Anwesen Auhof soll mit einem ausreichenden Abstand (mindestens eine Parzellentiefe) zu diesem landwirtschaftlichen Betrieb enden.

Generell gilt, dass es in östlicher Richtung über den derzeitigen Baulandbestand hinaus keine Erweiterung mehr geben soll.

Der Siedlungsbestand südlich des Betonwerkes ist als Bestand auszuweisen, Erweiterungen sind hier nicht mehr möglich (B5).

Im Bereich der Rothofsiedlung sind noch einzelne Abrundungen denkbar. Erweiterungen in östlicher Richtung sind vor allem im südlichen Teil der Siedlung nicht möglich (B6).

Der vorhandene Bebauungscharakter soll insbesondere hinsichtlich der Bauhöhen fortgeführt werden. Die maximalen Dichten sollen sich an den hier bereits in Ansätzen vorhandenen verdichteten Bebauungsstrukturen orientieren.

Im Bereich der Rothofsiedlung ist ganz besonders in Anbetracht der Hangsituation auf die Höhenentwicklung zu achten.

**Entwicklungsstandort W2a:**Nutzung:

Wohnen

Erschließung:

Im Zuge von allfälligen Umwidmungen ist ein Gesamterschließungskonzept zu erstellen.

Bauliche Entwicklung:

Die Entwicklung ist durch eine Siedlungsgrenze gemäß Plandarstellung begrenzt. Die konkrete Festlegung dieser Siedlungsgrenze hat noch einen geringfügigen Variationsspielraum, die endgültige Festlegung hat im Zuge der Erstellung des Erschließungskonzeptes zu erfolgen. Die Bauformen, Höhen und Dichten haben sich am südlich angrenzenden Baugebiet zu orientieren.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Berücksichtigung Uferbegleitgehölz der Salzach.

Sparsame Grundstücksnutzung, Bodenschutzmaßnahmen.

Lärmbelastung Nachtwerte berücksichtigen.

Aus der Sicht der Wildbachverbauung sind Wohnobjekte durch das Setzen von Objektschutzmaßnahmen vor Wassereinbrüchen zu schützen. Weiters ist an der Westseite der Fläche eine für die Rückleitung von Hochwasserabflüssen des Huteggrabens unbedingt erforderliche Hochwasserabflussschneise vor jeglicher Unter-, Über- oder Bebauung freizuhalten.

Widmungsvoraussetzungen:

Baulandsicherung

**Entwicklungsstandort W3a Maschl-Süd:**Nutzung:

Vorrangig Wohnen.

Erschließung:

Vor Durchführung von Widmungen ist ein Gesamterschließungskonzept zu erstellen. Die Erschließung ist so vorzunehmen, dass die durchführende Gemeindestraße nicht mit Zu- und Ausfahrten belastet wird.

Bauliche Entwicklung:

Äußerste Siedlungsgrenze im Norden ist der festgelegte Grünkeil. Richtung Osten Begrenzung mit dem steileren Geländeanstieg bzw. auch Berücksichtigung der Besonnungsgegebenheiten.

In Anbetracht der Lage ist eine sparsame Grundstücksnutzung vorzunehmen. Es ist auch hinsichtlich der Bauformen und –dichten ein Gesamtstrukturkonzept zu entwickeln, wobei eine entsprechende Durchmischung verschiedener Dichtezonen durchaus möglich ist. Es ist eine Höhenentwicklung bis zu drei Vollgeschoßen denkbar.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Sparsame Grundstücksnutzung, Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen.

Optimierung der Siedlungsränder, sodass keine unnötige Erschwernis der angrenzenden verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt.

Berücksichtigung der Wildbachgefahrenzonen.

Widmungsvoraussetzungen:

Baulandsicherung

**W3b Maschl-Mitte:**

Nutzung:

Wohnen

Erschließung:

Zweireihige Bebauung mit mittiger Erschließung möglich.

Bauliche Entwicklung:

Die Siedlungsgrenze ist so fixiert, dass eine zweireihige Entwicklung stattfinden kann. Vor einer Widmung ist die diesbezügliche Gesamterschließung für das Entwicklungsgebiet festzulegen.

Die Bauformen haben sich an dem angrenzenden Gebiet zu orientieren, vorrangig sollen hier Einfamilienhäuser mit der üblichen zweigeschossigen Höhenentwicklung errichtet werden.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Gelbe Gefahrenzone

Neue Wohnobjekte sind durch Objektschutzmaßnahmen vor den Einflüssen von Hochwässern zu schützen. Der am Norden anschließende Abflusssdamm des Hutegrabens muss für zukünftige Betreuungs- und Sanierungsmaßnahmen am Bachlauf freigehalten werden.

Am Nordrand Gewässerabstand berücksichtigen

Sparsame Grundstücksnutzung

Bodenschutzmaßnahmen

Widmungsvoraussetzungen:

Wenn abzüglich des Eigenbedarfes noch ausreichende Flächen verbleiben - Baulandsicherung.

### **3.3.3.4 Zentrum Nord (Bereich nördlich Wagrainersstraße bzw. Schwimmbad)**

Die nördliche Siedlungsgrenze ist in diesem Bereich mit dem Maschlgraben gegeben. Allerdings ist festzuhalten, dass die Bereiche nördlich davon zentrumsnahe Siedlungserweiterungsgebiete darstellen. Es ist daher langfristig nicht ausgeschlossen, dass auch hier, wenn es die Ortsentwicklung insgesamt erfordert, einmal über diese Grenze hinausgegangen wird.

Topographisch wird das gesamte Gebiet durch den Steilanstieg zur Siedlung Adelsbergerweg getrennt. Dieser Steilanstieg ist von Verbauung freizuhalten. Im herunteren Bereich sind die hier noch vorhandenen Baulücken zu schließen. Im Bereich der Schulen sollen die Sportflächen auch als solche gewidmet werden (W4).

Im Bereich der Adelsbergersiedlung sind die hier noch gegebenen größeren und kleineren Baulücken zu schließen. Von den Bauformen her liegt der Vorrang beim Ein- und Zweifamilienhaus. Eine größere Verdichtung soll hier nicht erfolgen. Die Stefflmoossiedlung (W5) kann im Norden abgerundet werden, ein ausreichender Abstand zum landwirtschaftlichen Anwesen ist einzuhalten. Das Gebiet zwischen Stefflmoossiedlung und Adelsbergersiedlung (W6) kann im Bereich südlich des Rettensteinschlüssels für eine Siedlungserweiterung herangezogen werden. Das Gelände ist stark geneigt, es ist hier die Aufschließung im Einklang mit den Geländebedingungen durchzuführen. Ganz besonders ist hier auf die Höhenentwicklung zu achten. Ansonsten soll der Umgebungsbereich des Rettensteinschlüssels von Bebauung freigehalten werden.

### **3.3.3.5 Zentrum Mitte (Bereich zwischen Wagrainers Bundesstraße und Schwimmbad bis zur Wagrainers Ache - Z)**

Topographisch liegt die Kaserne, die Salzachsiedlung und ein Teil des Untermarktes auf Salzachebene. Die topographische Trennlinie ist als Grünbereich freizuhalten. Es handelt sich dabei um den Bereich beidseits der Adelsberger Promenade.

Dieser Teil des Gebietes ist bereits verbaut, bei einer allfälligen Lückenfüllung ist auf eine entsprechend sparsame Grundstücksnutzung zu achten. Das Kasernengelände ist als Sonderfläche Kaserne auszuweisen. Damit hält man sich für eine allfällig einmal aktuell werdende Alternativnutzung alle möglichen Optionen offen.

Im Hinblick auf eine verbesserte Verbindung zwischen Ober- und Untermarkt, wäre eine entsprechend zentrale Nutzung vor allem auf den Freiflächen westlich des Hotels Alpenland anzustreben. Bei Verbauungsmaßnahmen entlang der Hauptstraße vom Untermarkt zum Obermarkt soll auch der Geländeverlauf in der Verbauung durch Anpassung an den Geländeanstieg zum Ausdruck kommen. Es liegt hier der Vorrang bei einer dichten und geschlossenen Verbauung.

Für alle größeren Baumaßnahmen im Zentrum gilt, dass stets die sogenannte Möglichkeit der Durchgängigkeit im Auge behalten wird bzw. auch die Hinterhöfe abseits der Hauptverkehrslinien für eine Nutzung zugänglich gemacht werden sollen. Bei der Flächenwidmung ist von folgender Zentrumsabgrenzung auszugehen:

Im Norden beginnt das Zentrum bei der BH und erstreckt sich von hier beidseits der Wagrainner Bundesstraße nach Süden und endet im Osten im Bereich der Tankstelle bzw. der Volksschule und Polytechnischen Schule bzw. des Altersheimareals. Von dort verläuft die Grenze über den Bereich Finanzamt, Hotel Alpenland bis zum Bereich der Hauptstraße und hinunter der Brücke der ehemaligen Großarler Landesstraße über die Wagrainner Ache. Richtung Südwesten ist das gesamte Areal innerhalb des Wagrainner Baches dem Zentrum zuzuordnen. Zentrumsfunktionen sind dann auch noch im Bereich der ersten Objekte entlang der Kasernenstraße gegeben. Weiters ist noch der Bereich entlang der Ludwig Pechstraße sowie das gesamte Gebiet östlich der Pöllnstraße dem Zentrum zuzuordnen.

Mit Ausnahme der wichtigen Freiflächen ist in diesem Gebiet im FWPL bevorzugt Kerngebiet auszuweisen.

### **Die Ostgrenze des Bereiches Zentrum Mitte von Nord Nach Süd:**

Die touristische Funktion des Standortes T2 ist durch den Wegfall des Sporthotels Prem reduziert. Gleichwohl ist derzeit eine bauliche Inanspruchnahme des Hangbereiches östlich davon nicht beabsichtigt. Es kann allerdings im Bereich des Standortes W7a (nördlicher Teil) im westlichen Anschluss an die bebauten Grundstücke 432/2 bzw. den Südteil von 432/6 eine Bauparzelle geschaffen werden.

Rahmenbedingungen WLK:

Bei Hangeinschnitten im Zuge einer künftigen Bebauung wird die Beurteilung der oberhalb befindlichen Böschungssicherungen durch einen Geologen erforderlich werden.

Der Hang südwestlich der Tankstelle an der B163 ist auf Grund der zentrumsnahen Lage naturgemäß für eine Verbauung von Interesse, wenn durch Lärmschutzmaßnahmen die Eignung sichergestellt werden kann. Im Bereich der Hubsiedlung (W7) ist durch die bestehenden Bauansätze eine von Norden nach Süden reichende Grünlandzunge, welche beidseits von Bebauung umgeben ist, geschaffen worden. Diese Zunge kann einer Verbauung zugeführt werden. Der derzeit im Erweiterten Wohngebiet gelegene Standort der Tankstelle Höller sollte besser über eine Sonderflächenwidmung abgesichert werden.

Im Bereich Niedermoos ist auf Grund der bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen keine größere Erweiterung der Wohnfunktion mehr vorgesehen auch mit Hinblick auf das südlich anschließende Gewerbegebiet.

Die einzigen Gebiete mit einer noch größerflächigen Verbauungsmöglichkeit im Bereich Zentrum Mitte sind die Freiflächen im Bereich des Hotels Alpenland bzw. der Bereich Hubsiedlung.

Für den Bereich Alpenland gilt das Ziel der Fortführung einer zentrumsorientierten Verbauung, wobei der Spielplatz an der Färbergasse, wenn möglich, erhalten werden soll.

Vor allem die Flächen an der Hauptstraße haben eine wichtige Verbindungsfunktion zum Untermarkt.

Für die Hangbebauung bei der Hubsiedlung gilt die Weiterführung der nicht allzu dichten Wohnbebauung.

### **3.3.3.6 Zentrum Süd (Bereich südlich des Wagrainner Baches)**

Im Hinblick auf eine Siedlungsentwicklung mit Wohnfunktion gibt es hier noch zwei Optionen.

Zum einen handelt es sich dabei um die Erweiterung der Stöcklhubsiedlung nach Süden (W8), wobei die Grenze mit Wohnfunktion in ausreichender Entfernung zur Großarler Landestraße zu ziehen ist. Die Zwischenfläche zwischen Wohngebiet und Umfahrung kann für wohnverträgliche Betriebe (Widmung Betriebsgebiet) genutzt werden.

Im Anbetracht der Zentrumsnähe kann es im Anschluß an die Stöcklhubsiedlung durchaus noch zu einer dichteren Verbauung kommen, Richtung Südrand sind dann abfallende Dichten festzulegen.

Das sogenannte Rosianfeld (W9), das ist der Bereich östlich des Bauhofes der Österreichischen Bundesforste, ist gleichfalls ein potentielles Siedlungsentwicklungsgebiet. Die Südgrenze der Entwicklung ist im FWPL im Einklang mit der Lärmzone Großarler Landestraße und der Topographie festzulegen.

Hinsichtlich der Verbauung sollte eine sparsamere Grundstücksnutzung wie im nördlichen Teil angestrebt werden. Weiters wären hier auch experimentelle Bauformen denkbar.

### **3.3.3.7 Bereich westlich der Salzach – Nord (Stegfeld bis Buchsteinersiedlung)**

Im Bereich der Wohnsiedlung inmitten des Gewerbegebietes an der Industriestraße ist nur noch die Füllung der Baulücken möglich (B7). Eine Optimierung der Abgrenzung zum umgebenden Gewerbegebiet wäre anzustreben.

Bei der Buchsteinersiedlung (W10) wird Richtung Nordosten eine Weiterentwicklung ermöglicht, die im Nordosten durch Straßen einerseits bzw. östlich der Straße durch ein Bestandsgebäude sowie ansonsten durch die rote Gefahrenzone gemäß neuem Stand begrenzt wird.

Auf eine entsprechende funktionale Gliederung zum südöstlich gelegenen Wirtschaftsstandort ist (wie bisher) zu achten.

#### Nutzung:

Die Hauptfunktion des Gebietes wird mit Wohnen festgelegt.

#### Erschließung:

Hinsichtlich der Erschließung ist ostseitig der Straße eine Abstimmung mit der gewerblichen Entwicklung durchzuführen, westseitig der Straße ist wahrscheinlich des südlich angrenzenden Erschließungssystems (Parallelstraße nach der zweiten Baureihe) sinnvoll.

Bauliche Entwicklung:

Im Nordosten sind die Grenzen durch Gefahrenzonen, Straßen bzw. Bestandsobjekte vorgegeben.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Sparsame Bodennutzung, Maßnahmen des Bodenschutzes beachten

Verbleibende Gefahrenzone des Palfengrabens beachten

Vom Rand der lappenförmig ausgebildeten roten Gefahrenzone ist ein Respektabstand von durchschnittlich 10m einzuhalten. Des Weiteren sind insbesondere auf Parzelle 673/2 zusammenhängende Bebauungspläne zu erstellen, an denen der Verlauf von Hochwasserabflussschneisen und eine günstige Anordnung der Bauten vorgegeben werden.

Funktionale Gliederung zum angrenzenden Wirtschaftsstandort

Das Palfendörfel (LW4) ist als Weiler mit der Möglichkeit der Dorfgebietswidmung festgelegt. Hier kann lokal gegebener Wohnbedarf abgedeckt werden.

Im südlichen Teil (Stegfeld – W11) ist die Entwicklung Richtung Westen mit der bestehenden Hangkante begrenzt. Im mittleren Teil, wo die Verbauung schon weiter nach Westen reicht, ist noch eine Lückenfüllung möglich. Keinerlei Erweiterung darf es bei der Hangsiedlung im Südwesten geben. In südlicher Richtung ist die Siedlungsentwicklung mit dem bestehenden gemischt landwirtschaftlichen Ansatz begrenzt.

Von den Bauformen her soll im Bereich der Buchsteinersiedlung die Einfamilienhausstruktur fortgeführt werden.

Im südlichen Teil (Stegfeld) sind auch dichtere Bauformen möglich.

**3.3.3.8 Bereich westlich der Salzach-Süd (Wieshof, Reinbach)**

Der nichtlandwirtschaftliche Wohnsiedlungsansatz südlich des Anwesens Maurach kann aufgefüllt bzw. abgerundet werden (B8). Wie beim Bestand soll diese geringfügige Siedlungsentwicklung von der Bauform des Ein- und Zweifamilienhauses gekennzeichnet sein.

Im Ortsteil Reinbach (W12) soll die Siedlungsstruktur kompakt gehalten werden.

Dies bedeutet, dass die Freiflächen südwestlich des Reinbachgrabens nach Maßgabe der hier ausgeschiedenen Gefahrenzonen noch verbaut werden können. Eine Ausdehnung der Siedlung in westlicher oder südlicher Richtung soll nicht mehr erfolgen. In westlicher Richtung ist dabei die Siedlungsgrenze vom derzeit westlichst im Bereich des Güterweges Hedegg bestehenden Objektes nach Südwesten zu ziehen. Diese Grenze verläuft dann bis hinunter im Bereich Kindergarten, wobei hier westlich des Kindergartens noch eine geringfügige Entwicklung von ein bis zwei Baureihen möglich sein soll. Südlich des Kindergartens verläuft die Siedlungsgrenze dann entsprechend den topographischen Gegebenheiten hinunter zur B311. Da die Reinbachsiedlung relativ dicht verbaut ist, ist die Erhaltung von Freiflächen ein großes Anliegen. Gerade im Bereich, wo derzeit der Kindergarten neu gebaut wird, sollte

getrachtet werden, Flächen als Grünland auszuweisen. Ansonsten sollte gerade an der westlichen Außengrenze der Abschluß durch nicht mehr allzu dichte Bauformen (keine Wohnblockbebauung) erfolgen.

Im Bereich südwestlich des Reinbachgrabens ist ein entsprechender Übergang von der Wohnblockbebauung zu den auch hier noch bestehenden Einfamilienhausstrukturen zu finden.

### **Standort W12a Entwicklungsstandort im Bereich nordwestlich der Reinbachsiedlung:**

Nutzung:  
Wohnen

Erschließung:  
Vor allem für den oberen Teil ist vor allfälligen Widmungen ein Gesamtaufschließungskonzept zu erstellen.

Bauliche Entwicklung:  
Die obere Siedlungsgrenze ist nicht parzellenscharf und im Zuge der Erstellung eines Gesamterschließungskonzeptes festzulegen.  
Hinsichtlich der Bebauung ist hier im östlichen Teil des Entwicklungsstandortes auch eine dichtere Verbauung denkbar, im steileren Hangbereich keine höheren baulichen Ausnutzbarkeiten. Konsequente Beschränkung der Höhenentwicklung bzw. Hintanhaltung zu massiver Hangverbauungen. Talseitig sollen hier nicht mehr als zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschöß in Erscheinung treten.

Sonstige Rahmenbedingungen:  
Sparsame Grundstücksnutzung  
Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen  
Funktionale Gliederung zum Landwirtschaftsbetrieb  
Hinweise WLV (siehe Bestandsaufnahme)

Widmungsvoraussetzungen:  
Baulandsicherung

#### **3.3.3.9 Plankenau**

Im Bereich der Liechtensteinklammstraße hat sich bereits eine relativ langgezogene Verbauung, welche teilweise noch von Lücken unterbrochen ist, gebildet. Teilweise bestehen diese Strukturen in ausgesprochen länglichen Formen entlang der Liechtensteinklammstraße. Im Nordteil (Mehrfamilienhausbebauung) bzw. auch bei den Ansätzen nordwestlich bzw. südlich des Jagdhofes ist auch eine Entwicklung in die Tiefe festzustellen.

## B 12: Kleinsiedlungsstandort im Bereich südlich der Abzweigung der Lichtensteinklammstraße von der Großarler Landesstraße

Von der Funktion her handelt es sich um einen Standort, sowohl mit Wohnfunktion wie auch wohnverträglicher (betrieblicher) Nutzung.

Auf der Ostseite steht die Bestandsentwicklung der unmittelbar an der Großarler Landesstraße bestehenden betrieblichen Nutzung im Vordergrund, Richtung Süden im Steilhangbereich keine zusätzliche bauliche Entwicklung.

Der Bereich zwischen Lichtensteinklammstraße und dem entlang der Salzach führenden Geh- und Radweg kann baulich aufgefüllt werden. Hier ist sowohl Wohnnutzung sowie auch wohnverträgliche Nutzung möglich.

Im Süden des Standortes ist die Neuerrichtung des Sonderpädagogischen Zentrums geplant.

Die festgelegte Siedlungsgrenze kann durch eine Widmung dann überschritten werden, wenn auf der Fläche außerhalb der Siedlungsgrenze ausschließlich unterirdische Baulichkeiten zur Errichtung gelangen.

Die Sicherstellung dieser Festlegung ist im nachgeordneten Verfahren im Rahmen eines Bebauungsplanes, oder, soweit ein solcher nicht erforderlich ist, im Rahmen der Bauplatzerklärung umzusetzen.

Die bauliche Entwicklung soll Richtung Süden nicht bis zum Wohnstandort mit der Nr. 13 durchgehen, die Entwicklung ist durch einen Grünkeil zu trennen.

Bei Bauführungen im ufernahen Bereich sind uferbegleitende Gehölzbestände zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bauführungen sollen sich höhenmäßig dem Bestand unterordnen bzw. sich auch hinsichtlich des optischen Erscheinungsbildes in die Umgebung, die sehr stark von Gehölzbeständen geprägt ist, einordnen.

Nördlich des Standortes W13 ist eine bauliche Entwicklung entsprechend der topographischen Gegebenheiten (Grenze im Nordwesten liegt bei der Salzachterrasse) möglich.

Die bauliche Ausnutzbarkeit bzw. Bauformen sind mit der angrenzenden Bebauung abzustimmen.

Südlich von W13 ist gemäß eingetragener Baulandgrenze noch eine Wohnentwicklung vorgesehen. Zum Standort W14, der Richtung Nordosten nicht erweiterbar ist, wird ein Grünkeil festgelegt.

Rahmenbedingungen:

Die Rahmenbedingungen WLV gemäß Bestandsaufnahme sind zu berücksichtigen. Die Lärmbelastung, ausgehend von der Bahnstrecke „Salzburg-St. Johann in Tirol“ sowie die Lichtensteinklammstraße (saisonal) ist zu berücksichtigen.

Der Siedlungsansatz südlich des Jagdhofes soll nicht mehr erweitert werden (B9).

Zum landwirtschaftlich strukturierten Bereich Penk/Obergass ist die hier gegebene Siedlungsgrenze (Hangkante) von Bebauung freizuhalten. Im Zuge der Erstellung des FWPL ist die Änderung der Widmung von derzeit Erweitertem Wohngebiet auf Dorfgebiet oder Ländliches Kerngebiet zu prüfen.

Südlich dieses Ansatzes sollen die hier vorhandenen zeilenförmigen Siedlungsstrukturen lediglich im Hinblick auf die Lücken noch aufgefüllt, aber nicht mehr verlängert

werden. Im ganz südlichen Bereich wäre allenfalls in östlicher Richtung das Anfügen von zwei Baureihen im Hinblick auf die Erzielung einer kompakteren Siedlungsstruktur denkbar (W15).

Generell soll hier die zusätzliche Siedlungstätigkeit von kleinteiligen Bauformen geprägt werden. Die Dichten sollen sich an einer sparsamen Grundstücksnutzung orientieren, eine zu dichte Verbauung ist hier nicht mehr das Ziel.

Der Baulandansatz unterhalb der Großarler Landesstraße nördlich von Reitlehen (B10) kann im Süden bis auf Höhe der Südgrenze der bebauten Parzelle 291/3 noch erweitert werden.

Rahmenbedingungen:

Die Flächen liegen außerhalb der von der WLK kartierten Gefahrenzonen. Aufgrund der Hangmorphologie wird jedoch empfohlen, im Bereich der talseitigen Böschungskante eine geologische Beurteilung der Hangstabilität einzuholen und am Fuße der Großarler Landesstraße Objektschutzmaßnahmen gegen das mögliche Auftreten von Schneerutschen vorzunehmen.

Der Ansatz gegenüber ist in seinen Bestandsgrenzen auszuweisen, aber nicht mehr zu erweitern.

Es darf hier allerdings keine dichte Verbauung erfolgen.

### **3.3.3.10 Alpendorf / Oberalpendorf**

Der touristisch geprägte Teil des Alpendorfes wurde bereits im Kapitel Wirtschaft abgehandelt.

Die Wohnsiedlung am Hang oberhalb der Großarler Landesstraße kann noch aufgefüllt und abgerundet werden (B11). Dominierende Bauform soll hier auch für die Restbebauung das Einfamilienhaus sein.

#### **Alpendorf**

##### **Westrand:**

Hier ist eine Erweiterung für die bestehenden Betriebe im Einklang mit den naturräumlichen Gegebenheiten möglich.

##### **Ostrand:**

Am Ostrand ist die bauliche Entwicklung durch die Topographie einerseits bzw. die Schipisten andererseits limitiert. Wo erforderlich, können Pistenflächen unter Berücksichtigung schitechnischer Überlegungen (Erhaltung schitechnisch erforderlicher Mindestbreiten) auch für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden.

##### **Ruhender Verkehr:**

Eine Entwicklung für den ruhenden Verkehr (Errichtung bzw. Ausweitung von Parkplätzen) ist auch südwestlich der Großarler Landesstraße möglich. Bei derartigen Parkplatzerweiterungen sind die Randbereiche mittels entsprechender Grüngestaltung in die Umgebung einzubinden, bei Geländekorrekturen ist auch auf eine entsprechende Bepflanzung, allenfalls erforderlich werdender Stützmauern zu achten.

Bei der Errichtung von Einhausungen oder eines Parkhauses ist die talseitige Höhenentwicklung strikt zu beschränken bzw. eine Einbindung mit entsprechender Grüngestaltung vorzunehmen.

Die freie Fläche zwischen dem touristisch strukturierten Teil des Alpendorfes und der Wohnsiedlung Oberalpendorf ist durch die Festlegung eines Grünkeiles als markante Trennung zu erhalten.

### **Oberalpendorf:**

Die Einsehbarkeit vom Talbereich soll eine wesentliche Grundlage bei der Festlegung noch möglicher Entwicklung darstellen.

Die vorhandenen geländemäßigen sowie vegetationsmäßigen Strukturen sind verstärkt bei der Festlegung von Siedlungsgrenzen zu berücksichtigen.

### **Im Bereich des Siedlungsstandortes W 16 sind folgende Entwicklungen möglich:**

#### **Entwicklung westlich der Oberalpendorfstraße Richtung Südwesten:**

Auf Grund der topographischen Gegebenheiten sollte die Bebauung nicht unmittelbar westlich der Oberalpendorfstraße ansetzen, sondern einen kleinen Abstand berücksichtigen.

Dadurch soll ermöglicht werden, die Objekte etwas tiefer ins Gelände hinein zu setzen und die Erdgeschoßfußboden nicht auf Niveau Oberalpendorfstraße zu situieren. Dadurch kann die bessere Einbindung aus der Sicht des Talbereiches erreicht werden.

Im Zuge der Bebauungsplanung ist, aufbauend auf eine Geländeaufnahme, eine moderate Höhenentwicklung festzulegen.

Die in der ergänzenden Plandarstellung festgelegten Siedlungsgrenzen sind in der Bebauungsplanung entsprechend zu konkretisieren.

#### **Entwicklung Richtung Nordosten (Bereich nordöstlich der Oberalpendorfstraße):**

Dieser Bereich ist vom Tal aus nicht mehr einsehbar, weshalb hier noch eine zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit festgelegt wird. Der Bereich kann mit einer Ringaufschließung zweifach an die Oberalpendorfstraße angeschlossen werden, insgesamt wären dann nördlich der Oberalpendorfstraße drei Baureihen denkbar.

Im Westen kann durchaus die Bebauung noch im Hangbereich und zwar höhenmäßig so situiert werden, dass die Dächer den hier lokal vorhandenen Hügel nicht mehr überragen.

Die im Strukturplan eingetragenen Siedlungsgrenzen sind im Zuge der Bebauungsplanung anhand eines Lage / Höhenplanes zu konkretisieren.

#### **Entwicklung im Nordosten:**

Hier ist oberhalb der östlichen Zufahrt Oberalpendorf noch ein, gegenüber den weiter östlich gelegenen Flächen, flacherer Geländeanstieg gegeben.

Für diesen wird eine entsprechende Entwicklungsmöglichkeit festgelegt. Auch hier ist die Siedlungsgrenze im Zuge der Bebauungsplanung anhand einer konkreten Lage / Höhenaufnahme zu konkretisieren.

Im Zuge von Umwidmungsmaßnahmen ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die Gemeindestraße so weit ausgebaut wird, dass ein Begegnungsverkehr der maßgebenden Fahrzeuge möglich wird.

Weiter südlich wird dann östlich der oberen Zufahrt noch eine einreihige Entwicklungsmöglichkeit festgelegt.

### **Bauliche Entwicklung Richtung Süden:**

Die hier eingetragene Siedlungsgrenze orientiert sich an den in der Bestandsaufnahme festgestellten naturräumlichen Strukturen.

Auch hier ist die parzellenscharfe Festlegung dann im Zuge der Bebauungsplanung umzusetzen.

### **Bauliche Entwicklungen außerhalb der Siedlungsstandorte Alpendorf und Oberalpendorf:**

Neben den bereits im Entwicklungskonzept geregelten Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende einzeln stehende Betriebe im Grünland wird noch Folgendes festgelegt:

- ➔ Außerhalb von Alpendorf bzw. Oberalpendorf soll es im Umfeld der Schipiste auch die Möglichkeit für die Neuerrichtung touristischer Betriebe im Wege über Sonderflächenausweisungen geben.  
Die nachstehenden, bereits gültigen Festlegungen des REK, sind dabei sinngemäß anzuwenden:
  - \* Bei der Festlegung derartiger Widmungen sind entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe zu berücksichtigen.
  - \* Bei exponierten Lagen sind bereits im Erläuterungsbericht zum FWPL Rahmenbedingungen der baulichen Entwicklung festzuhalten.
  
- ➔ Verstärkte Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes bei der Siedlungsentwicklung.
  - \* Besondere Berücksichtigung folgender Problempunkte in der Bebauungsplanung:
    - Besondere Beachtung der Dichtefestlegungen im Bereich sensibler Gebiete im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild.
    - Optimale Eingliederung großer Baukörper durch Höhenstufung und Begrünungsmaßnahmen.
    - Vermeidung erhöhter Kellerausbildungen oder unnatürlicher Geländeaufschüttungen vor allem in Hanglagen.

- \* Bei Umwidmungen Berücksichtigung allfällig vorhandener Wasservorkommen.
  
- ❖ Von einer möglichen baulichen Entwicklung auszuschließen sind jedenfalls Standorte, welche längere Neuaufschließungen (insbesondere hinsichtlich der Verkehrsaufschließung) erforderlich machen. Weiters werden Standorte ausgeschlossen, welche vom Talbereich allseitig einsichtig sind und keinerlei Bezug zu einem sonstig in diesem Bereich vorhandenen Baubestand haben. Die Errichtung von größeren Beherbergungsbetrieben kommt nur bis auf Höhe der Straße im Bereich des Anwesens W. Schaidreiter in Frage, oberhalb davon sind an geeigneten Standorten nur noch kleinere Restaurationsbetriebe (Schihütten) möglich.

### **3.3.3.11 Rettenstein, Floitensberg, Ginau, Hallmoos**

Es handelt sich dabei um durchwegs landwirtschaftlich bzw. teilweise auch touristisch geprägte Bereiche. Generell kann gesagt werden, dass hier keine Wohnentwicklung angestrebt wird. Dort wo nichtlandwirtschaftliche Wohnsiedlungsansätze in einer Form bestehen, bei welchen entsprechend der Novelle zum Raumordnungsgesetz eine Lückenfüllung möglich ist, kann dies, wenn die entsprechende technische Infrastruktur gegeben ist, erfolgen.

## 4. Verkehr

### 4.1 Aussagen der zusammenfassenden Bestands- und Problemanalyse

#### Öffentlicher Verkehr:

St. Johann liegt an der Westbahnverbindungsstrecke Salzburg – Zell am See – Innsbruck. An Wochentagen ergibt sich eine Bedienungsfrequenz von bis zu 40 Zugpaaren am Tag. In die Landeshauptstadt Salzburg stehen täglich 22 Verbindungen zur Verfügung, an Werktagen sind es 30 Verbindungen. Die Fahrzeit in die Landeshauptstadt Salzburg beträgt mit dem Intercity 55 min.

Der Hauptort des Nachbarbezirkes Zell am See ist mit dem Intercity in 40 min. erreichbar. In St. Johann existiert ein Bahnhof, welcher, bezogen auf das Siedlungsgebiet, eher eine gewisse Randlage aufweist. Der 1000m Einzugsbereich deckt die Siedlungsbereiche zwischen Industriestraße und Bundesstraße, die Gebiete Stegfeld bis nördlich der Reinbachsiedlung und, jenseits der Salzach die Salzachsiedlung bis zur Kaserne, den Untermarkt bzw. Teile des Obermarktes und der Mehrlsiedlung ab.

Der Bahnhof ist auch relativ gut mit den hier verkehrenden Buslinien bzw. mit der Ortsbuslinie vernetzt.

Unmittelbar neben dem Bahnhof befindet sich ein park & ride Parkplatz mit ca. 50 Stellplätzen, in der jüngeren Vergangenheit wurde auch noch im Bereich des Pongauer Kaufhauses ein neuer park & ride Parkplatz mit ca. 40 Stellplätzen errichtet.

Als zentraler Ort wird St. Johann auch von zahlreichen Buslinien angefahren. Frequenzmäßig sind die Linien 3441 von Zell am See nach Bischofshofen bzw. 3214 von St. Johann über Großarl nach Hüttschlag die bedeutendsten. Zusätzlich gibt es noch eine Buslinie in die Liechtensteinklamm, nach Wagrain bzw. zum Jägersee und nach Radstadt.

Für den innerörtlichen Verkehr wurde eine Citybuslinie eingerichtet. Diese verfügt über ein relativ dichtes Haltestellennetz und bindet die Ortsteile Maschl - Urreiting im Norden, den Ortsteil Reinbach im Südwesten bzw. den Bereich bis Plankenau im Süden an. Die Bedienungsfrequenz beträgt 11 Kurspaare pro Tag, der Bus verkehrt zwischen 8 und 18 Uhr.

Nimmt man den 500m Haltestelleneinzugsbereich als Maßstab, sind von den größeren Siedlungsgebieten folgende als schlecht bis mäßig versorgt zu bezeichnen:

- Äußere Teile der Adelsbergersiedlung bzw. Stefflmoossiedlung
- Hubangerlsiedlung

- Westlichster Marktbereich etwa ident mit dem Gebiet der Zaglausiedlung und Hintermoos
- Siedlungsgebiet nordöstlich von Alpendorf

### **Motorisierter Individualverkehr:**

Das regionale Verkehrsnetz, an das die Marktgemeinde St. Johann angeschlossen ist, wird durch zwei Bundesstraßen und eine Landesstraße gebildet. Als Hauptachse ist dabei die B311 zu bezeichnen, welche nach Norden die Anbindung an die Tauernautobahn und Richtung Süden die Verbindung zum Pinzgauer Zentralraum darstellt.

Über die B163 erfolgt die Verbindung über Wagrain zum Enns-Pongau, wo gleichfalls im Bereich Flachau die Anbindung an die Tauernautobahn gegeben ist.

Die L109 stellt die Verbindung in den Raum Großarl dar.

Die B311 weist außerordentlich hohe Verkehrsbelastungen auf. Für 1995 wurde der JDTV bereits (je nach dem ob man den nördlichen oder südlichen Teil von St. Johann betrachtet) mit 18.000 bis 19.000 Kfz angegeben, der durchschnittliche Urlaubsverkehr lag bereits bei 23.000 Kfz. Eine nicht unbeträchtliche Belastung, vor allem im Hinblick darauf, dass diese Verbindung durch das Ortszentrum führt, weist die Wagrainner Bundesstraße auf. Der JDTV wurde für 1995 mit 3700 Kfz angegeben, der durchschnittliche Urlaubsverkehr mit 5000 Kfz.

Mit Abstand am schwächsten belastet ist die Großarler Landesstraße. Für 1995 betrug der JDTV 2300, der durchschnittliche Urlaubsverkehr 2600. Die Großarler Landesstraße ist früher durch den Untermarkt verlaufen und wird nun südlich des Marktzentrums als Umfahrungsstraße herumgeführt.

Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung der B311 ist diese besonders sensibel im Bereich von Einmündungen. Mit dem Ausbau des Knotens Süd auf Grund der Einmündung der Umfahrung der Großarler Landesstraße wurde bereits ein erster Schritt zur Bereinigung eines neuralgischen Punktes (früherer Kreuzungsbereich bzw. Abzweigung der alten Großarler Landesstraße) geleistet. Es steht noch der Ausbau des Knotens Nord (Abzweigung der Wagrainner Bundesstraße) aus, welcher ebenfalls niveaufrei gestaltet werden soll. Darüber hinaus wird in Zukunft die Linie dahin gehen, die noch in relativ großer Zahl vorhandenen Einzelzufahrten zu beseitigen und an andere, bestehende Zufahrten oder an neu zu schaffende Anschlußstellen anzuhängen.

Der zweite zentrale Problempunkt des regionalen Verkehrsnetzes ist die Führung der Wagrainner Bundesstraße durch das Ortszentrum. Dadurch wird ein Teil des Obermarktes (im Wesentlichen das Gebiet zwischen BH und Tankstelle am Ortsende) in seiner Zentrumsfunktion bzw. als Geschäfts- und Dienstleistungsstandort maßgeblich beeinträchtigt.

Das lokale Verkehrsnetz gliedert sich hierarchiemäßig in jene Straßenzüge, welche ausgesprochene innerörtliche Verbindungsfunktion haben, auf welchen also einerseits die örtlichen Wege oder auch die Hauptzufahrten zum regionalen Verkehrsnetz erfolgen. Diese Straßen sind gekennzeichnet durch einen hohen Fremdverkehrsanteil. Darunter liegen dann noch die niederrangigen Sammelstraßen bzw. die Anliegerstraßen, welche nur mehr über einen geringen bzw. überhaupt keinen Fremdverkehrsanteil verfügen.

Als Hauptachsen des lokalen Verkehrsnetzes sind folgende Straßenzüge anzusehen:

a) Alte Bundesstraße im Bereich nördlich des Zentrums:

Diese Verkehrsverbindung bindet die Ortsteile Urreiting und Maschl an das Zentrum an bzw. bildet aus der Sicht dieser Ortsbereiche die Verbindung nach Norden Richtung Bischofshofen.

b) Industriestraße – Bahnhofsstraße – Verbindung zum Knoten Süd

Dabei handelt es sich für das Marktzentrum um eine bedeutende Tangentialverbindung, die es ermöglicht, den Ort ohne Benutzung des regionalen Verkehrsnetzes zu umfahren. Diese Verkehrsverbindung genießt hohe Bedeutung und es kommt bei der Einbindung im Norden in die Wagrainner Bundesstraße zu den Verkehrsspitzenzeiten bereits zu erheblichen Problemen.

c) Hauptstraße

Die Hauptstraße ist die Achse, welche unmittelbar durch das Ortszentrum führt und als Hauptzubringerstraße vom und zum Zentrum anzusehen ist. Sie stellt auch die Verbindung vom Obermarkt zum Untermarkt dar und ist auch eine Verbindung zwischen Wagrainner Bundesstraße und Großarler Landesstraße abseits der B311.

d) Liechtensteinklammstraße

Diese Straße bindet nicht nur die Siedlungsgebiete im Bereich Plankenau an, sondern bildet auch die Verbindung zur Liechtensteinklamm, weshalb naturgemäß in der Sommersaison eine relativ starken Fremdenverkehrsanteil auftritt.

e) Darüber hinaus sind noch alle Güterwege, welche das Berggebiet beidseits des Talraumes aufschließen, als innerörtliche Verbindungsstraßen anzusehen.

**Ruhender Verkehr:**

Viele der zentralen Einrichtungen von St. Johann haben ihren Standort im unmittelbaren Ortszentrum.

Selbst wenn es gelingen sollte, den gesamten reinen Durchgangsverkehr aus dem Marktzentrum zu entfernen, verbleibt immer noch ein beträchtlicher Teil von Quell- und Zielverkehr (Binnenverkehr).

Deshalb ist es auch die Aufgabe, im Ortszentrum eine ausreichende Menge von gut erreichbaren Parkplätzen anzubieten.

In St. Johann wurde vor einiger Zeit eine Parkraumbewirtschaftung eingeführt. Im gesamten Marktzentrum ist für die öffentlichen Stellplätze eine Gebührenpflicht verfügt.

In den Randbereichen zu diesen gebührenpflichtigen Zonen finden sich teilweise noch Kurzparkzonen (ohne Gebührenpflicht).

Übersicht über das Parkplatzangebot im Marktzentrum:

**Obermarkt:**

Gebührenpflichtige Parkplätze:

Gegenüber BH:	30-35
Hauptstr./Ing.Pechstr.	105
Pöllnhof	30
Kappacherstr.	30

Sonstige Parkplätze (ohne Beschränkung der Parkdauer):

Pechstr./Pöllnstr./Kappacherstr./Finanzamt: 100

**Untermarkt:**

Gebührenpflichtige Parkplätze: 100

Sonst ist in diesem Bereich kein Stellplatzangebot vorhanden.

Im Zuge der Begehung wurden, soweit wie möglich, auch private Geschäftsparkplätze erfaßt. Die Kapazität ist hier nicht angeführt, weil diese Parkplätze teilweise nicht markiert sind und auf Grund der verwinkelten Situation in Hinterhofbereichen auch eine genaue Abschätzung der Stellplatzkapazität schwer möglich ist. Es wird hier angeregt, allenfalls über das EZ noch im Zuge des Stadtmarketingprojektes genauer nachzustoßen.

### **Fußgeher- / Radverkehr:**

Im Ortszentrum ist die fußläufige Verbindung der Adelsberger Promenade vom Bereich der Bezirkshauptmannschaft weg bis zum Untermarkt zu erwähnen.

Ein ganz wesentlicher Faktor, vor allem für den Radverkehr ist der teils zweiseitig angelegte Radweg entlang der Salzach. Er schließt wichtige Siedlungsbereiche auf und ist mit einer Ausnahme (Wagrainer Bundesstraße) auch ohne die Querung insbesondere von Hauptverkehrsstraßen befahrbar.

Wesentliche Barrieren für Fußgeher und Radfahrer sind durch die ÖBB und die B311 gegeben. Fußgeherunterführungen im Bahnbereich gibt es an folgenden Stellen:

- Bereich Fahrschule
- Bereich Lagerhaus
- Bereich Bahnhof
- Bereich Reinbachgraben
- Bereich südliche Gemeindegrenze

Die B311 ist nur in einem Fall (Bereich Campingplatz Wieshof) mit einer Unterführung ausgestattet. Querungshilfen in Form von Zebrastreifen mit Blinkanlage gibt es im Bereich Felsberger bzw. in Reinbach.

## 4.2 Überörtliche Rahmenvorgaben

→ **Schaffung leistungsfähiger ÖV-Systeme einschließlich geeigneter Zubringer, vor allem im Bereich der Entwicklungs- und Hauptverkehrsachsen.**

- \* Errichtung geeigneter Zubringerdienste zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

→ **Verringerung von Belastungen durch den Güterfernverkehr, den Einkaufsverkehr, den Freizeitverkehr und den Urlauberverkehr.**

- \* Verbesserung der Anbindung von Freizeit-, Naherholungs- und Tourismuseinrichtungen an den ÖV.
- \* Ausweisung von Flächen für Einkaufszentren, Freizeiteinrichtungen und Gewerbegebiete unter Bedachtnahme auf eine Minimierung der Belastung durch den Verkehr.

→ **Optimierung bzw. Abstimmung der bestehenden öffentlichen Verkehrsträger im Rahmen des „Pongau-Taktes“.**

## 4.3 Örtliche Ziele und Maßnahmen

### Allgemeine Ziele:

- Der Verkehr ist nicht Selbstzweck, sondern hat die Daseinsgrundfunktionen zu sichern.
  - \* Für die Bevölkerung ist eine gute Erreichbarkeit der Arbeitsplätze, der Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, der Erziehungs- und Ausbildungsstätten sowie der Freizeit- und Erholungseinrichtungen sicherzustellen.
  - \* Dem Wirtschaftsverkehr ist ein qualitativ und quantitativ ausreichendes Verkehrsangebot zur Verfügung zu stellen.
  - \* Die Raumordnung hat ihren Beitrag zur Vermeidung unnötigen Verkehrs zu leisten.
  
- Bestmögliche Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs.
  - \* Die Erreichbarkeit der Haltestellen ist zu optimieren, das Verkehrsangebot ist qualitativ und quantitativ auf einen möglichst hohen Stand zu heben.

### Öffentlicher Verkehr:

- Hintanhaltung größerer Siedlungsentwicklung in ÖV-mäßig schlecht oder nicht erschlossenen Siedlungsgebieten.
  - \* Im Sinne dieser Zielsetzung sind entsprechende Restriktionen in folgenden Bereichen gegeben.
    - nördlicher Teil der Buchsteinersiedlung, es sei denn, man führt im Zuge der direkten Anbindung an den Knoten Nord den Citybus durch diese Siedlung durch;
    - Siedlungsgebiet nordöstlich vom Alpendorf;
    - Bereich Niedermoos;
    - Bereich Hubangerlsiedlung;

→ Verbesserung der Erreichbarkeit des Bahnhofes.

- \* Generell bessere Radweganbindung des Bahnhofes.
- \* Prüfung der park & ride Parkplatzkapazität und erforderlichenfalls Sicherung von Erweiterungsflächen.

→ Weiterentwicklung des Citybusverkehrs.

- \* Fahrzeiten
- \* Bessere Erschließung Reinbach
- \* Tarifsystem
- \* Pendelverkehr Alpendorf

## **Motorisierter Individualverkehr:**

### **Regionales Verkehrsnetz:**

→ Auf der B311 ist die Erhaltung des Verkehrsflusses in einem annehmbaren Geschwindigkeitsbereich oberstes Ziel.

- \* Entlastung vom Lokalverkehr.
- \* Konzentration der Einmündungsbereiche.
- \* Weitgehende Beseitigung von Einzelzufahrten.
- \* Ausbau wichtiger Kreuzungsbereiche als Anschlußstellen.
- \* Schließung des weitgehend vorhandenen parallelen Straßennetzes.

⇒ Hinsichtlich der konkret zu treffenden Maßnahmen gibt es noch die unterschiedlichsten Überlegungen, weshalb nachstehend nur die wichtigsten Punkte angeführt werden.

- \* Ausbau des Knotens Nord zu einer niveaufreien Anschlußstelle.
- \* Errichtung eines Anschlußweges vom Knoten Nord Richtung Nordwesten zur Anbindung des Palfendörfels bzw. der Buchsteinersiedlung und damit Auflassung der Direktzufahrt des Palfendörfels.

- \* Bei einer gewerblichen Entwicklung südlich der Unterwerksiedlung ist eine gemeinsame Lösung mit der Einbindung Hirschenwirt zu suchen.
- \* Die Einzelzufahrt Wieshof ist im Zuge der Bebauungsplanung für das Gewerbegebiet hinter dem Holzmarkt mit zu berücksichtigen.
- \* Ausbau des Einmündungsbereiches Stegfeld zu einer Anschlußstelle (konkrete Art der Ausführung steht noch nicht fest)

→ Verminderung der Barrierewirkung der B311 vor allem für Fußgeher und Radfahrer.

- \* Es besteht hier vor allem Handlungsbedarf im Bereich Stegfeld, vor allem zur besseren Erreichbarkeit der Versorgungsgeschäfte bzw. auch der bestehenden Bahnunterführung und damit der Erreichbarkeit des Bahnhofes.
- \* Allenfalls ist auch im Bereich Reinbach an eine Optimierung der Erreichbarkeit in Kombination mit der bestehenden Bahnunterführung zu prüfen.

### **Lokales Verkehrsnetz:**

→ Im lokalen Verkehrsnetz werden folgende Straßenverbindungen in ihrer Bedeutung als innerörtliche Verbindungsstraße besonders herausgehoben:

- \* **Alte Bundesstraße – Venedigerstraße:** Als Anbindung der Ortsteile Urreiting und Maschl.
- \* **Hauptstraße:**  
Als Hauptverbindung durch das Ortszentrum.
- \* **Spange Pechstraße – Pöllnstraße**
- \* **Spange Kappacherstraße – Spitalgasse – Färbergasse**
- \* **Liechtensteinklammstraße:**  
Als Hauptverbindung zum Ortsteil Plankenau bzw. der Liechtensteinklamm.
- \* **Industriestraße – Bahnhofsstraße – Verbindung bis Knoten Süd:**  
Als wesentlichste Tangentialverbindung um das Zentrum herum.
- \* **Alle Güterwege zur Erschließung des Berggebietes.**

Die oben angeführten Straßen weisen einen überdurchschnittlich hohen Fremdverkehrsanteil auf und sind daher nur bedingt für die Situierung von Wohngebieten geeignet. Vorzugsweise gilt diese Feststellung für die Hauptstraße bzw. für den Straßenzug Industriestraße – Bahnhofstraße – Verbindung zum Knoten Süd. Auf diesen Straßen ist dafür Sorge zu tragen, dass der Verkehr flüssig gehalten wird und allfällige Einrichtungen für Fußgeher/Radfahrer entsprechend vom MIV getrennt werden.

→ Im Sinne der Reduktion bzw. der Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs kommt der optimalen fußläufigen Anbindung, bei weiter entfernten Wohngebieten auch der radwegemäßigen Anbindung, von Siedlungsgebieten erhöhte Bedeutung zu. In diesem Sinne sind auf Grund der angestrebten Siedlungsentwicklung bei den nachstehenden Siedlungen folgende Maßnahmen empfehlenswert:

★ **Gewerbegebiet nördlich von Urreiting:**

Hintanhaltung von Schwerverkehr Richtung Zentrum. Schaffung entsprechender Abbiegespuren im Bereich der Bundesstraße bzw. allenfalls direkter Abfahrten von der Umfahrung (letzteres wird gerade realisiert).

★ **Gewerbestandort G1:**

Verbesserung der Zufahrt

★ **Wohnsiedlung Urreiting:**

Aufschließungsmöglichkeiten des östlichen Teiles prüfen.

★ **Maschl:**

Nördlicher Teil: Erschließbarkeit der Flächen zwischen Salzach und bestehender Bebauung prüfen.

★ **Erweiterung Richtung Auhof:**

Auf Grund der Erschließung wäre eine dreireihige Verbauung möglich.

★ **Rothofsiedlung:**

Im südöstlichen Teil auf Grund Erschließung und Siedlungsgrenze keine Erweiterung mehr.

★ **Adelsbergersiedlung – Stefflmoossiedlung:**

Möglichkeit einer kurzen Fußwegverbindung hinunter zum Zentrum prüfen.

★ **Stöcklhubsiedlung:**

Möglichkeiten der Innenerschließung prüfen, es wäre Ringerschließung über Stöcklhubstraße mit einer Spange hinüber zum Kastenhofweg anzustreben. Die Ausbaufähigkeit des Kastenhofweges ist zu prüfen.

★ **Stegfeld:**

Möglichkeit einer sinnvollen Ringaufschließung prüfen. Dazu gehört auch die Aufschließungsmöglichkeit der dreiecksförmigen an der Bundesstraße gelegenen gewerblichen Entwicklungsfläche.

**\* Gewerbebereich Froschauer:**

Aufschließungsmöglichkeit des nördlichen Teiles dürfen nicht verbaut werden.

## **Verkehr im Zentrum:**

Aus den Arbeitsgruppengesprächen stehen einander zwei Vorgaben gegenüber:

- Der Individualverkehr darf im Ortszentrum nicht verhindert werden.
- Vermeidung und Verringerung des motorisierten Individualverkehrs.

Dazu kommt noch folgendes Ziel:

- Gestaltung des Zentrums als Erlebniszone.

Für St. Johann besteht die sinnvollste Lösung wohl darin, sich zur Funktion der Hauptstraße als Verbindung für den fließenden Verkehr zu bekennen, dabei aber die Flächen, welche dem Fließverkehr zugewiesen werden, so zu bemessen, dass ein langsamer, aber flüssiger Verkehr gewährleistet ist und entsprechend ausreichende Flächen für den Fußgerverkehr neu gewonnen werden können. Dies bedingt auch notwendige Verlagerungen von derzeit für den ruhenden Verkehr genutzte Flächen auf andere Standorte. Gerade Parkstände am Straßenrand wirken äußerst behindernd für den Fließverkehr, vor allem dann, wenn sie auch noch durch Linksabbiegevorgänge angefahren werden.

Auf Grund der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen im Zentrumsbereich wird es sicher nicht leicht sein, neue Standorte für oberirdische Parkplätze zu finden. Daher werden verstärkt Tiefgaragenlösungen anzustreben sein, wie dies jetzt auch im Zuge des Veranstaltungszentrums realisiert wird. Die Tiefgaragenplätze müssten dann tariflich äußerst attraktiv gestaltet werden, um angenommen zu werden. Weiters bedarf es eines entsprechenden Parkleitsystems. Es ist allgemein eine Tatsache, dass Tiefgaragen in kleineren Orten eher nur zögernd angenommen werden.

Daneben sind alle erdenklichen Maßnahmen zu treffen, vor allem den innerörtlichen Verkehr verstärkt auf die öffentlichen Verkehrsmittel bzw. das Fahrrad umzulenken.

Das Thema Fußgeherzone ist aus der Sicht bereits durchgeführter Untersuchungen (Stickler) eher nicht zu verfolgen, weil es hier zu massiven Verkehrsverlagerungen in andere Bereiche kommt.

- Für die wichtigen Knotenpunktsbereiche der innerörtlichen Verbindungsstraßen mit dem regionalen Verkehrsnetz sind Verbesserungen anzustreben, vor allem gilt dies für die Einbindungen in die Wagrainner Bundesstraße.

## Ruhender Verkehr:

- Die derzeit eher disperse Verteilung der Parkplätze sollte Schritt für Schritt durch eine eher konzentrierte Anordnung auf hauptstraßennahe Parkplätzen abgelöst werden.
  - \* Vorrangig sind Stellplätze zu substituieren, deren Benutzung sich besonders störend auf den Fließverkehr auswirken und deren Umfunktionierung für den Fußgängerverkehr auch wirklich eine Attraktivitätssteigerung bringt.
  
- Insgesamt sollte, gerade im Zusammenhang mit der Errichtung von Tiefgaragenplätzen, verstärkt über neue Tarifsysteme nachgedacht werden.
  - \* Dabei kann überlegt werden, die im Bereich der Hauptstraße gelegenen Stellplätze preislich anzuheben oder auch hinsichtlich der Benützungsdauer zu verkürzen. Die Tarife für die Tiefgaragen sollten besonders attraktiv gestaltet werden um deren Annahme und Benutzung zu forcieren.
  - \* Zu überlegen ist auch ferner die Bewirtschaftung bisher noch unbewirtschafteter Dauerparkplätze im Zentrum.
  
- Wesentlich wird auch die Installation eines Parkleitsystems sein, welches bereits bei den Einfahrten zum Zentrum den Benutzer über die tariflichen, zeitmäßigen bzw. wegemäßigen Rahmenbedingungen informiert. Zusätzlich wäre es auch noch günstig, eine Information darüber zu haben, ob beim betreffenden Parkplatz noch freie Stellplätze vorhanden sind. Dies würde aber mit einer Abschränkung dieser Parkplätze verbunden sein.
  
- Im Bereich des Untermarktes sollen jedenfalls die Optionen für die Erweiterung des hier einzigen zentralen Parkplatzes gesichert werden.
  
- Im Bereich des Bahnhofes ist die Bedarfssituation im Hinblick auf zusätzliche park & ride Plätze zu klären bzw. allenfalls Flächen dafür zu sichern.

## Fußgeher- / Radverkehr:

- Die Gegebenheiten für den Radfahrverkehr sind auf Grund des Vorhandenseins einer nahezu durchgehenden Achse beidseits der Salzach äußerst günstig.
  - ⇒ In Anbindung an diese Grundgegebenheiten sollte der Radverkehr als wichtiger Faktor für die Substitution von Fahrten des motorisierten Individualverkehrs betrachtet werden.

- \* Dazu ist es notwendig, für den Radverkehr kurze Wege zu schaffen und die vorhandenen Barrieren Salzach, ÖBB und B311 gut überwindbar zu machen und somit wegemäßig eine interessante Alternative zum motorisierten Individualverkehr zu bieten.
- \* Im Zentrum sollte über die Attraktivierung der Adelsbergerpromenade im Hinblick auf den Radverkehr nachgedacht werden, vor allem die Anschlußstellen sowohl zum Obermarkt wie auch zum Untermarkt müssen ausgebaut werden.

→ Vor allem im Ortszentrum ist auf eine entsprechende „Durchgängigkeit“ zu achten.

- \* Sicherung von Durchgängen im Zuge von Baumaßnahmen.
- \* Optimale Anbindung der Wege im Zentrum an das Wegenetz an der Salzach.
- \* Beachtung der fußläufigen Anbindung vor allem der zentrumsnahen Wohngebiete.
- \* Vernetzung von Fußgeher- und Radwegen, vor allem im Zentrum.

→ Die Frage einer eventuellen zusätzlichen Fußgeher-/Radfahrerbrücke über die Salzach ist eine Angelegenheit gesamtheitlicher Netzüberlegungen bzw. vor allem des Verkehrsbedarfes aus den Siedlungsbereichen westlich der B311 in Richtung Ortszentrum bzw. umgekehrt aus dem Ortszentrum in den Bereich westlich der Salzach.

- \* Man sollte die Möglichkeit im Auge behalten, vorerst aber das Fußgeher-/ Radwegegrundnetz weiterentwickeln.

## **5. Sonstige Infrastruktur**

### **5.1 Zusammenfassende Aussagen der Bestands- und Problemanalyse**

#### **5.1.1 Wasserversorgung**

Die Gemeindewasserversorgung ist im Wasserbuch unter der Postzahl 1400658 eingetragen. Die Versorgung erfolgt über den Wasserverband Obere Enns.

Der Prozentanteil der Marktgemeinde St. Johann beim Wasserverband Obere Enns beträgt 62,32%. die zugesicherte Menge beträgt 40l/s (entspricht ca. 1,200.000 m<sup>3</sup> pro Jahr)

Der derzeitige Wasserverbrauch liegt bei ca. 584.000 m<sup>3</sup> pro Jahr.

Im Wasserbuch sind dann noch 4 Genossenschaftsanlagen verzeichnet:

WG Hocheben-Katzlmoos: Postzahl 1403359

WG Kamlsiedlung: Postzahl 1401885

WG Zederberg: Postzahl 1402605

WG Pilzegg: Postzahl 1403274

Die versorgten Bereiche sind im Bestandsplan Verkehr und sonstige Infrastruktur eingetragen. Soweit Daten übermittelt wurden, sind auch die Anlagen der Wassergenossenschaften in der Langfassung der Bestandsaufnahme näher beschrieben.

## 5.1.2 Energieversorgung

Die Marktgemeinde St. Johann ist Standort zahlreicher Energieumwandlungsanlagen.

Zunächst sind einmal die beiden Salzachkraftwerke Urreiting und Plankenau zu nennen.

Weiters existiert an der Wagrainner Ache noch ein Kraftwerk der OKA.

Im nördlichen Gemeindebereich, nahe Mitterberghütten existiert noch ein weiteres Kraftwerk der OKA. Hier wird über eine Druckleitung Wasser aus Mühlbach herübergeleitet.

Südlich von Kamlhäusl existiert an der Wagrainner Ache noch ein privates E-Werk.

Die Stromversorgung innerhalb des Gemeindegebietes wird durch die SAFE gewährleistet.

St. Johann hängt auch an der SAFE-Gasschiene bzw. wird durch die Wärmebetriebe auch eine Fernwärmeversorgung durchgeführt.

Tabelle...: Wohnungen nach Heizungsbrennstoff

Brennstoff	Gemeinde		Bezirk	Land
	abs.	%	%	%
<b>Fernwärme, Blockheizung</b>	357	10,8	6,4	12,7
<b>Holz</b>	833	25,3	23,8	22,2
<b>Kohle, Koks, Briketts</b>	191	5,8	8,0	6,8
<b>elektrischer Strom</b>	720	21,8	17,9	15,1
<b>Heizöl, Ofenöl</b>	1.181	35,8	43,0	35,3
<b>Stadt-, Erdgas</b>	5	0,2	0,2	7,1
<b>Flüssiggas</b>	5	0,2	0,2	0,5
<b>Hackschnitzel, Sägespäne (Hauszentralhgz.)</b>	1	0,0	0,3	0,2
<b>sonstiger Brennstoff</b>	6	0,2	0,1	0,2
	<b>3.299</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Quelle: ÖSTAT, SIR-Strukturprofil

Für die Wohnungsbeheizung ist der Brennstoff Öl, gefolgt von Holz und elektrischem Strom der bedeutendste Energieträger. Man sieht an dieser Tabelle auch, dass die Fernwärmeversorgung, gegenüber dem Bezirksdurchschnitt hier doch eine etwas stärkere Bedeutung genießt.

### 5.1.3 Abwasserentsorgung

St. Johann ist Mitglied des Reinhaltverbandes Salzach – Pongau. Der Standort der zentralen biologischen Kläranlage befindet sich in der Gemeinde Pfarrwerfen im Bereich Kreuzberg – Mauth.

Die im Zuge der Kläranlage durchgeführten bzw. durchzuführenden Ausbauten sind in der Langfassung der Bestandsaufnahme dargestellt. Es ist jedenfalls ein Endausbau auf 75.000 EGW vorgesehen, die derzeitige Belastung liegt zwischen 40.000 und 45.000 EGW.

Im Gemeindegebiet von St. Johann ist der Hauptsiedlungsraum, das ist der gesamte Talboden bzw. auch die wichtigen Siedlungsansätze in den Hangbereichen praktisch vollständig kanalisiert.

Weiters existieren punktuell auch einige Bergableitungen. Der genaue Stand der Kanalisierung ist dem Bestandsplan Verkehr und Sonstige Infrastruktur zu entnehmen.

### 5.1.4 Abfallbeseitigung

**Restmüll:** ZEMKA

**Biomüll:** Kompostierung durch eine Anlage im Bereich eines landwirtschaftlichen Betriebes im nördlichen Gemeindegebiet (Einödbauer)

**Papier:** Hettegger

**Glas:** AGR

**Problemstoffe:** Höller

**Wertstoffe:** Höller

**Baurestmassen:** Verwertung

### 5.1.4 Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Die Marktgemeinde St. Johann verfügt über zwei Kindergärten, einen Pfarrkindergarten und einen Gemeindecindergarten. Die letzten zur Verfügung stehenden Daten stammen aus dem Jahr 1996, hier gab es im Pfarrkindergarten 5 Gruppen mit 135 Kindern, im Gemeindecindergarten 7 Gruppen mit 162 Kindern.

Ein dritter viergruppiger Kindergarten ist im Ortsteil Reinbach derzeit im Bau.

In St. Johann gibt es zwei Volksschulen, die Volksschule I (Markt) mit 16 Klassen. Die Schülerzahl lag in den letzten drei Jahren zwischen 350 und 370. Die Volksschule II (neben der Handelsakademie) verfügt über 9 Klassen. Die Schülerzahl lag in den letzten Jahren zwischen 210 und 220 Schülern. Zusätzlich gibt es auch noch eine Sonderschule. Im Marktbereich haben auch die Hauptschule bzw. Polytechnische Schule ihren Standort. In der Hauptschule gab es zuletzt 19 Klassen mit 500 Kindern, in der Polytechnischen Schule 3 Klassen mit 72 Kindern.

### **Sonstige Schulen in St. Johann:**

#### **Elisabethinum - Höhere Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe, Fachschule für wirtschaftliche Berufe, Haushaltungsschule**

Die Schülerzahl schwankte in den letzten 10 Jahren immer rund um 300. Der höchste Schülerstand war im Schuljahr 1987/88 mit 349 Schülern, der tiefste Stand im Schuljahr 1992/93 mit 279 Schülern gegeben. Die Klassenzahl betrug stets 15.

#### **Berufsschule St. Johann:**

Die Berufsschule St. Johann wird derzeit von knapp 400 Schülern besucht. Die Zahl war in den letzten 5 Jahren nahezu konstant, im Zeitraum davor lag sie wesentlich über diesem Wert.

Der Höchststand war im Schuljahr 1981/82 mit 787 Schülern gegeben.

#### **Gymnasium:**

Innerhalb der letzten 10 Jahre war hier die Schülerzahl leicht steigend und liegt im Schuljahr 1996/97 bei 521 Schülern (25 Klassen).

#### **Handelsakademie, Handelsschule:**

Es liegen keine näheren Zahlen vor.

### **Öffentliche Verwaltung / Sicherheit:**

Neben dem Gemeindeamt gibt es noch alle Einrichtungen, die üblicherweise in einem Bezirksort vorhanden sind, wie Bezirkshauptmannschaft, Finanzamt, Vermessungsamt sowie Bezirksgericht. Weiters gibt es in St. Johann noch einen Gendarmerieposten bzw. das Gendarmeriekommando und entsprechende Einrichtungen der Feuerwehr.

**Freizeiteinrichtungen:**

Eine relativ detaillierte Übersicht über das existierende Angebot auf den Sektor von Freizeiteinrichtungen wurde bereits im Kapitel Fremdenverkehr gegeben. Was auffällt sind vielfach relativ dicht verbaute Wohngebiete, wo aber weitestgehend nur für Kleinstkinder entsprechende Spielplätze angelegt sind. Es fehlen weitgehend größere „Wohnviertel Spiel-Sportplätze“, ausgenommen in den Bereichen Liechtensteinklammstraße, Neu-Reinbach, Schifferfeld und Sparkassenstraße..

**Gesundheits- und Sozialwesen:**

Die ärztliche Versorgung in St. Johann sieht wie folgt aus:

Praktische Ärzte: 5

Zahnärzte: 4

Sonstige Fachärzte: 9

Zusätzlich gibt es noch 2 Tierärzte.

Im Bereich Reinbach existiert eine modern ausgebaute Rot Kreuz Zentrale.

Zusätzlich gibt es noch ein Seniorenheim mit Pflegestation (87 Betten, davon 33 Pflegebetten; dzt. sind bereits 64 Pflegefälle in Betreuung). Sämtliche Zimmer sind pflegegerecht ausgestattet und können erforderlichenfalls für Pflegefälle verwendet werden.

Ein Krankenhaus gibt es in St. Johann nicht mehr, das Krankenhaus Schwarzach liegt jedoch in großer räumlicher Nähe.

**Nahversorgung:**

Mit Ausnahme von zwei Verbrauchermärkten im Bereich der B311 bzw. des Kaufparks im Bereich des Bahnhofes sind alle Nahversorgungseinrichtungen im Zentrum konzentriert. Vergleicht man hier wieder die Ausstattung des Obermarktes bzw. des Untermarktes so muß man feststellen, dass schwerpunktmäßig derartige Einrichtungen eher im Obermarkt vertreten sind.

## 5.2 Ziele und Maßnahmen

Im Themenbereich Wasserversorgung gibt es aus der Sicht der Gemeinde keinen größeren Handlungsbedarf. Wie die Bestandsaufnahme zeigt, ist diese für den Hauptsiedlungsraum in quantitativer und qualitativer Hinsicht gesichert. Allenfalls wird bei einem entsprechenden Bevölkerungs- bzw. Wohnungswachstum bzw. damit zusammenhängenden Wachstum der Zahl der Anschlüsse und somit des Verbrauches, eine Erhöhung der Vorhaltekapazität durch Neu- oder Ausbau des Hochbehältervolumens notwendig sein.

Im Hinblick auf die Energieversorgung ist festzustellen, dass es hier in der Gemeinde bereits jetzt ein vielfältiges Angebot gibt. Wie auch schon dem Kapitel Umwelt zu entnehmen ist, ist jedenfalls der Gemeinde auch die Forcierung der nicht erneuerbaren Energieträger bzw. des Energiespardedankens ein großes Anliegen. Aus der Sicht der Gemeinde sollte jedenfalls bei Maßnahmen im Bereich der Energietransportleitungen, welche, wie im Bereich der früheren Kapitel bereits dargestellt wurde in der Gemeinde sehr zahlreich sind, möglichst eine Trassenbündelung bzw. Trassenoptimierung (möglichst wenig Berührung von Siedlungsgebieten) erfolgen.

Im Abwasserentsorgungsbereich ist vor allem die weitere Realisierung der Maßnahmen im Bereich der Kläranlage von Bedeutung. Beim Kanalausbau selbst kann man davon sprechen, dass dieser im Wesentlichen abgeschlossen ist.

Im Bereich der Abfallbeseitigung sind die entsprechenden Beseitigungsschienen vorhanden bzw. verfügt die Gemeinde über alle örtlich erforderlichen Anlagen und Einrichtungen. Vorrangiges Ziel ist es hier sicherlich, der Abfallvermeidung durch fortgesetzte Aufklärung der Bevölkerung und Bewußtseinsbildung noch mehr als bisher zum Tragen zu verhelfen.

Im Bereich der sonstigen Infrastruktur sind in der Gemeinde alle erforderlichen Einrichtungen vorhanden. Die Schulen sind in den letzten Jahren entsprechend saniert oder auch in der jüngeren Vergangenheit neu errichtet worden. Mit der Realisierung des Kindergartens in Reinbach ist auch das diesbezügliche Ausbauprogramm abgeschlossen. Insgesamt besteht hier für die weitere Entwicklung kein größerer Handlungsbedarf.

Nach Fertigstellung des WLV-Projektes Wagrainer Ache wird in diesem Bereich ein neuer Naherholungsraum zur Verfügung stehen.