Stadt Pocking

Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Haidequartier“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom: 03.11.2026
Entwurf vom:
Satzungsfertigung vom:

LUEHRS & BACHMANN Architekten & Ingenieure, Indlinger Straße 12, 94060 Pocking

Inhalt

D 1 Anlass der Planaufstellung 3
D 1.1 Rechtsgrundlage 3
D 1.2 Aufstellungsgrundlage 3
D 1.3 Bedarfsanalyse 3
D 1.4 Konzept der künftigen Nutzung des Planungsgebiets 4
D 2 Lage des Planungsgebiets/ Ausgangssituation 5
D 2.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
D 2.2 Das Plangebiet und seine Umgebung 5
D 2.3 Größe des Baugebiets 5
D 2.4 Topgrafie des Baugebiets 5
D 2.5 Derzeitige Nutzung des Planungsgebiets 5
D 2.6 Immissionen 6
D 2.7 Altlasten 6
D 2.8 Bodendenkmäler 6
B 2.9 Grundwasser 6
D 3 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Vorgaben 6
D 3.1 Landes- und Regionalplanung 6
D 3.1.1 Landesplanung 6
D 3.1.2 Regionalplanung 9
D 3.2 Flächennutzungsplan 10
D 4 Erschließung 12
D 4.1 Wasserversorgung 12
D 4.2 Abwasserentsorgung 12
D 4.3 Niederschlagswasser 12
D 4.4 Verkehrsanbindung 13
D 4.5 Stromversorgung 13
D 4.6 Abfallentsorgung 13
D 5 Umweltbericht 13

D 1 Anlass der Planaufstellung

D 1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2025 (BGBl. I S. 674) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2025 durch § 2 (GVBl. S. 657), § 4 (GVBI. S. 667) und § 3 (GVBI. S. 699) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637).

D 1.2 Aufstellungsgrundlage

Der Stadtrat Pocking hat am 06.04.2022 die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 77 beschlossen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Haidequartier“ wurde am 05.04.2023 beschlossen.

D 1.3 Bedarfsanalyse

Die Stadt Pocking hat mit Datum 20.06.2024 vom Büro Wüstinger Rickert, Architekten und Stadtplaner PartGmbB, Nußbaumstr. 3, 83112 Frasdorf einen Entwurf für eine Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse erstellen lassen. Die Aufgabenstellung für das Büro war zu prüfen, ob ein Bedarf auf Basis der Vorgaben des LEP 1.2.1 / 3.1 besteht.

Die Analyse der bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen belegt, dass trotz Berücksichtigung von Nachverdichtungen, sowie noch vorhandener Vorratsflächen durch Verlagerungen künftig ein entsprechender Entwicklungsbedarf besteht, vgl. Bedarfsanalyse vom Büro Wüstinger Rickert.

Die Gewerbefläche „Am Haidequartier“ wird als eine sinnvolle Infrastruktureinrichtung eingestuft, die durch die Lage direkt an der Autobahn zusätzlich profitiert.

Sinnvoll sind Nutzungen dann, wenn gewerbliche Betriebe die Nähe zur Autobahn unbedingt benötigen. Dies gilt im Besonderen für Rast- und Autohöfe, sowie Tankstellen und andere Serviceeinrichtungen, die für den überregionalen Verkehr von

Bedeutung sind. Ferner ist es möglich, diese Kernbereiche durch Betriebe, die Logistikfunktionen erfüllen (Speditionen, Lagereibetriebe), zu ergänzen.

Um solche Entwicklungen möglichst zu minimieren, sind diese nichtintegrierten Gewerbegebiete an Autobahnabfahren und Autobahnzufahrten sinnvoll, da hier eine Verdichtung des Verkehrs und damit eine erhöhte Nachfrage nach verkehrsbedingten Dienstleistungen besteht. Zudem lässt die Lage eine verkehrsgünstige Anbindung an die Stadt Pocking auf kurzem Wege zu.

Darüber hinaus könnten erheblich belästigende Betriebe, die sich nicht für Ansiedlung an anderer Stelle eignen (z.B. Anlagen, die nach BImSchV zu genehmigen sind), dort angesiedelt werden. Weitere Nutzungen werden ausgeschlossen.

Die unmittelbare Nähe zur Autobahn gewährleistet eine problemlose Anbindung und somit eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts. Die Lage entspricht zudem den funktionalen Anforderungen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass durch die direkte Autobahnanbindung eine zusätzliche innerörtliche Verkehrsbelastung weitgehend vermieden wird.

Des Weiteren fügt sich das Vorhaben in die bestehende Nutzungsstruktur entlang der Autobahn ein. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

D 1.4 Konzept der künftigen Nutzung des Planungsgebiets

Das Gewerbegebiet im nördlichen Teil dient der Ansiedlung eines Logistikunternehmens. Für die geplante Nutzung wird ist eine ca. 29.000 m² große Halle, sowie die für den Betrieb erforderlichen Umschlags-, Rangier- und Stellplatzflächen für LKW und PKW geplant.
Die Logistiknutzung ist aufgrund ihrer betrieblichen Funktion mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen verbunden und auf eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz angewiesen. Für die Standortbeurteilung kommt daher insbesondere der unmittelbaren Erreichbarkeit der Bundesautobahn A94 und der Anschlussstelle Pocking / Bad Füssing eine besondere Bedeutung zu.

Im südlichen Teil wird eine ca. 3,6 ha große Fläche als Gewerbegebiet für die Ansiedlung eines produzierenden, großflächigen Schreinerbetriebes ausgewiesen. Der geplante Schreinereibetrieb umfasst eine Betriebsfläche von rund 3,8 ha. Der Betrieb benötigt aufgrund seiner Produktionsabläufe eine größere zusammenhängende Fläche für Produktions- und Lagerhallen, betriebliche Verkehrs- und Rangierflächen sowie technische Anlagen.
Zu den betriebsnotwendigen technischen Anlagen zählt insbesondere ein Späneturm mit einer Höhe von rund 25 m. Aufgrund der Größe des Betriebsgeländes, der Dimension der erforderlichen Baukörper sowie der

technischen Anlagen weist der Betrieb besondere Anforderungen an seine städtebauliche und landschaftliche Einbindung auf.

Die beiden vorgesehenen Nutzungen unterscheiden sich damit hinsichtlich ihrer maßgeblichen Standortanforderungen. Beim produzierenden Schreinereibetrieb stehen insbesondere der erhebliche zusammenhängende Flächenbedarf sowie die städtebauliche und landschaftliche Einbindung der großmaßstäblichen Betriebsanlagen im Vordergrund. Bei der Logistiknutzung ist demgegenüber insbesondere die unmittelbare Anbindung an die Bundesautobahn A94 und deren Anschlussstelle Pocking / Bad Füssing von Bedeutung.

D 2 Lage des Planungsgebiets/ Ausgangssituation

D 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet „Haidequartier“ befindet sich im Süden von Pocking in Richtung Bad Füssing.

D 2.2 Das Plangebiet und seine Umgebung

Derzeit beinhaltet das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch angrenzend werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt.
Im Osten befindet sich, mit einer Stichstraße erschlossen, eine kleine Bestandsbebauung mit Wohngebäuden. Die Zuwegung zum nördlichen Teil des Plangebietes wird über Zufahrten der im Norden verlaufenden bestehenden Straße sichergestellt.
Die Fläche liegt an der Autobahnausfahrt der BAB A 94.

D 2.3 Größe des Baugebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 9,42 ha auf der Fl. Nr. 597, 597/1 sowie 597/2, jeweils der Gemarkung Stadt Pocking.

D 2.4 Topgrafie des Baugebiets

Topographisch weist die Fläche einen leichten Höhenunterschied von ca. 1,0 m von Norden nach Süden auf.

D 2.5 Derzeitige Nutzung des Planungsgebiets

Die Fläche sowie die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

D 2.6 Immissionen

Südlich des Änderungsgebiets verläuft die Autobahn BAB A94 mit der Ausfahrt und eine Gemeindestraße. Daher ist mit Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm zu rechnen.
Aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld entstehen Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche, die unvermeidbar sind.

D 2.7 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.
Zur Klärung des Altlastenverdachtes können auf dem Grundstück nach Aberntung Schürfgrabungen durchgeführt werden. Die Untersuchung erfolgt in Absprache mit dem Grundstückseigentümer, dem Landratsamt Passau und dem Wasserwirtschaftsamt Passau.

D 2.8 Bodendenkmäler

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.
Bei Bekanntwerden von Bodendenkmälern ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalschutz bzw. der Kreisarchäologe beim LRA Passau zu verständigen.

B 2.9 Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 311,0 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich bis zu 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 312,5 m ü. NN. geschätzt werden.
Bei Bauvorhaben mit Kellern bzw. Tiefgaragen ist o. g. Verhältnissen ggf. durch entsprechende bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen. Für Einbauten in das Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

D 3 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Vorgaben

D 3.1 Landes- und Regionalplanung

D 3.1.1 Landesplanung

Grundlage ist die Einstufung im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Hier ist Pocking in der Region Südostbayern, Regierungsbezirk Niederbayern als Mittelzentrum ausgewiesen.

Ferner sind in Bezug auf die Entwicklung und Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets im LEP folgende landesplanerischen Vorgaben fixiert:

Wirtschaft

LEP 5.1. (G) Wirtschaftsstruktur:

- *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Bei dem vorgesehenen Schreinereibetrieb handelt es sich um ein regionales mittelständisches Unternehmen

Klimawandel

LEP 1.3.1 (G) Klimaschutz

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung*
- *die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*
- *den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

LEP 3.2 (Z)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die vorhandenen gewerblichen Flächenpotentiale wurden im Rahmen der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse (Büro Wüstinger & Rickert) systematisch untersucht und den konkreten Flächenanforderungen der geplanten Nutzungen gegenübergestellt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit von zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot

LEP 3.3 (G)

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

LEP 3.3. (Z)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,*
- *ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden*

Die Überprüfung, ob ein Ausnahmetatbestand nach LEP 3.3 (Z) besteht, wurde im Rahmen der parallelen 77. Änderung des Flächennutzungsplans detailliert durchgeführt. Dabei geht hervor, dass die beiden geplanten Nutzungen mit der Landesplanung vereinbar sind. Das Maß der baulichen Nutzung wurde daher auf die vorliegenden Ausnahmen beschränkt.

Mit der Beschränkung auf die festgesetzten Nutzungen in Verbindung mit der durchgeführten Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenalalyse und der Gewerbeflächenanalyse (Büro Wüstinger Rickert, siehe Anlagen), kann die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen der Landesplanung begründet werden.

D 3.1.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Region Donau-Wald (12) wird das Landesentwicklungsprogramm als allgemein ländlicher Raum eingestuft. Folgende Kriterien sind damit verbunden:

Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung
RP 2.1 (Z)

- *Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.*

RP 2.1 (G)

- *Es ist von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.*
- *Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (Deggendorf/Plattling, Passau, Straubing) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden.*

Industrie und Handwerk

RP 3.1 (Z)

- *In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.*

RP 3.1 (G)

- *Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt, die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.*

RP 3.2 (G)

- *Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.*

RP 4.6 – (G) Handel und Dienstleistungen

- *Die Lagegunst der Region an der Nahtstelle zu Südosteuropa ist insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik- und Transportdienstleistungen zu nutzen. Dies trifft speziell auch für das grenznahe Gebiet Oberösterreich zu.*

Die Grundsätze und Ziele der Regionalplanung werden mit dem

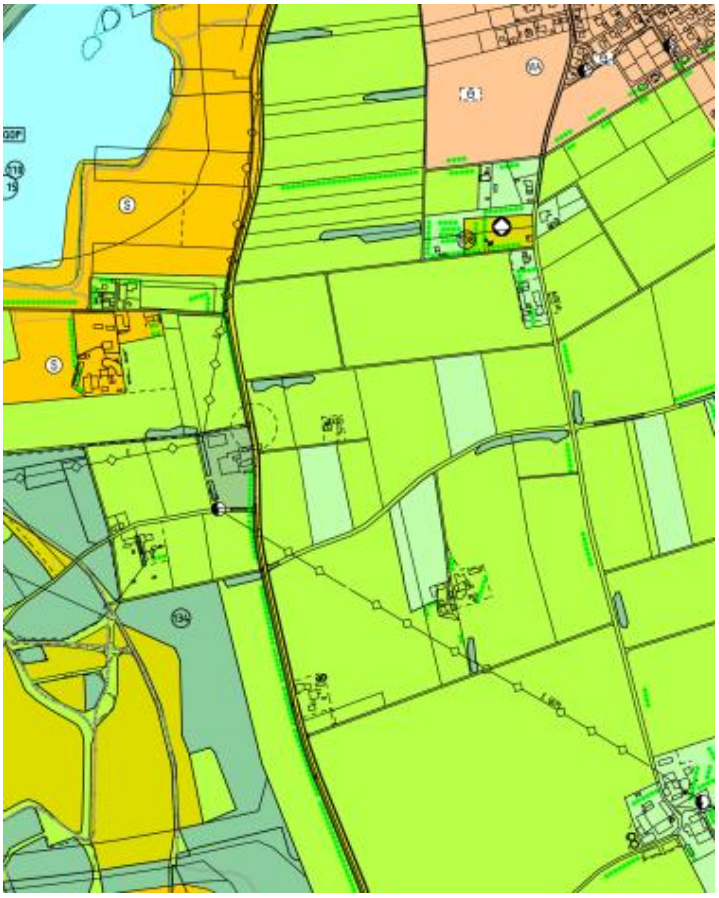
vorliegenden Bebauungsplan unterstützt.

D 3.2 Flächennutzungsplan

A 3.2.1 Gültiger Flächennutzungsplan

Die Fläche des Planungsgebietes ist im wirksamen Flächennutzungs- / Landschaftsplans als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Umfeld der Änderungsfläche nördlich und südlich sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Östlich sind landwirtschaftliche Flächen und eine geringe Bebauung dargestellt. Westlich grenzt die Fläche an die Kreisstraße PA 58 und dem Kreisverkehr für die Autobahnanbindung an.

Gültiger Flächennutzungsplan



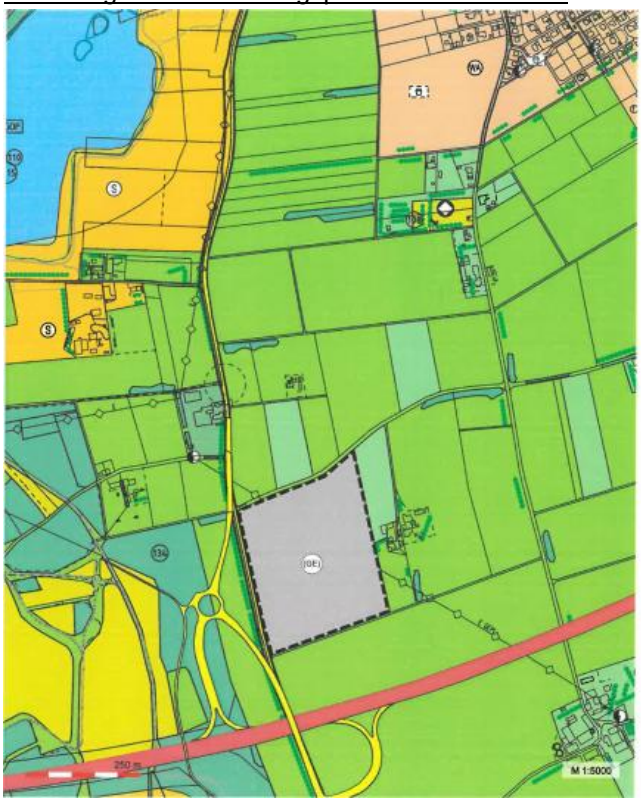
Dies entspricht damit nicht der vorgesehenen Nutzungen. Es erfolgt daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungs- / Landschaftsplans im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans. Hiermit sollen die auf Vorhabenebene geplanten Nutzungen bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden. In diesen Bereich werden zukünftig gewerbliche Nutzflächen im Flächennutzungs- / Landschaftsplans dargestellt.

D 3.2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 77. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pocking umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 597, 597/1, sowie 597/2, jeweils der Gemarkung Stadt Pocking mit einer Gesamtfläche von 9,43 ha.

Es werden im Zuge der 77. Änderung des Flächennutzungsplans unter anderem die Alternativstandorte Thalling sowie Rottwerk untersucht. In diesem Zusammenhang wurde dargelegt, warum sich die untersuchten Alternativstandorte nicht eignen (vgl. 77. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pocking, Punkt 10 „Erweiterte Alternativprüfung bestehender Gewerbestandorte“).

Änderung Flächennutzungsplan mit Deckblatt 77



Die angedachten alternativen Flächen reichen mit ihrer Größe nicht aus, um den betrieblichen Anforderungen der Interessenten gerecht zu werden bei gleichzeitiger Einhaltung des Grünflächenanteils von 20%. Zudem befinden sich einige Flächen im Privateigentum und stehen nicht zum Verkauf.

Im Gewerbegebiet Thalling befindet sich zudem in ca. 400 m Luftlinie Entfernung ein denkmalgeschütztes Schloss. Unter Berücksichtigung der Fernwirkung ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der geplanten Gewerbebetriebe aufgrund ihrer großmaßstäblichen Baukörper die denkmalrechtlichen Belange sowie das historische Erscheinungsbild beeinträchtigen kann.

D 4 Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet soll zum größeren Teil für einen einzelnen Vorhabenträger und zum kleineren Teil von der Stadt Pocking errichtet werden, somit sind die Kosten für die Erschließung gesondert im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu bestimmen und zu regeln.
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Planungsgebiet unterirdisch zu verlegen.

D 4.1 Wasserversorgung

Der Anschluss erfolgt an die öffentliche Trinkwasserversorgungseinrichtung des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe.

D 4.2 Abwasserentsorgung

Für das Baugebiet erfolgt die Abwasserentsorgung über einen Druckkanal in das Abwassernetz das in die Kläranlage der Stadt Pocking mündet.
Die einzelnen Gebäude werden mit entsprechenden Hausanschlüssen an das Abwasserentsorgungsnetz angebunden.

D 4.3 Niederschlagswasser

Wenig verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist über Regenwassermulden bzw. Gräben oder Rigolen breitflächig zu versickern. Die Anforderungen des ATV – DVWK Merkblattes M 153 und des Arbeitsblattes A 138 sind dabei zu beachten.
Um eine ausreichende Muldentiefe für das Niederschlagswasser zu gewährleisten ist mindestens eine Höhendifferenz von ca. 0,5 m unter GOK erforderlich. Die Höhenlage von reinen Parkflächen kann sich an den Vorgaben der Niederschlagswasserbeseitigung orientieren.
Falls eine breitflächige Versickerung nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser über Gullys und über einen Sickerschacht mit Bodenpassage und jeweils vorgeschaltetem Absetzschacht dem Untergrund zugeführt werden.
Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind diese Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.
In Gewerbegebieten kann Niederschlagswasser so belastet sein, dass es einer Abwasserbehandlung bedarf (z.B. Lagerflächen mit gefährlichen Stoffen). Für diese Fälle sind Regelungen im Bauantragsverfahren zu treffen (WWA und LRA).
Niederschlagswasser darf nicht auf den Straßengrund oder in die Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden.
Das Planungsgebiet ist nicht sturzflutgefährdet.

D 4.4 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über einen Teil der ehemaligen PA 58, die im Zuge der Umlegung der PA 58 und der Errichtung des Kreisverkehrs als Anschlussstelle der künftigen BAB A94 zur Gemeindestraße abgestuft wurde.

Parallel zur Kreisstraße PA 58 verläuft von Pocking nach Bad Füssing ein kombinierter Geh- und Radweg. Von diesem kombinierten Geh- und Radweg erfolgt künftig ein Erschließungsstich zum Baugebiet.

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten, wenn diese mehr als 1.0 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen.
Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen den Wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

D 4.5 Stromversorgung

Das Baugebiet wird durch das Bayernwerk Netz erschlossen. Für die einzelnen Gebäude sind entsprechende Hausanschlüsse vorzusehen.

D 4.6 Abfallentsorgung

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die jeweils gültige Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten.
Auf den Baugrundstücken sind Flächen für das praktizierte 3-Tonnen – Holsystem (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen.

D 5 Umweltbericht

Ruth Kappendobler, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur, siehe nachfolgende Seiten

Anlagen:

- Wüstinger Rickert, Frasdorf, Gewerbeflächenstandortanalyse, 12.08.2026
- Wüstinger Rickert, Frasdorf, Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse, 20.08.2024
- Robert Mayer, Freising, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP, 06.10.2026

Pocking, den_____

LUEHRS & BACHMANN
Architekten & Ingenieure

Stadt Pocking
Ernst-Geislberger-Schießleder
1. Bürgermeister