Stadt Pocking

LANDKREIS PASSAU

Stand:
20.08.2024

Gewerbeflächenbedarfsermittlung und **Potentialflächenanalyse**

Stadt Pocking

Stadt Pocking

Simbacher Straße 16
94060 Pocking

Tel. 08531/709-0

Stadt Pocking

Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

für die Stadt Pocking

Inhaltsverzeichnis

A	**Grundlagen**	**3**
A.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	3
A.2	Strukturdaten	4
A.2.1	Bevölkerungsentwicklung	4
A.2.2	Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2037	4
A.2.3	Verkehrsanbindung	4
A.2.4	Gewerbeentwicklung	5
A.2.5	Pendlersaldo	5
A.2.6	Gewerbeflächenentwicklung	6
A.2.7	Gewerbeflächendichte	6
A.3	Übergeordnete Planungen	7
A.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
A.3.2	Regionalplan 12	7
B	**Gewerbeflächenbedarf**	**7**
B.1	Bisherige Entwicklung	8
B.2	Kontinuierliche Entwicklung	9
B.3	GIFPRO Verfahren	10
B.4	Befragung der Gewerbetreibenden	12
B.5	Sondereffekte Autobahn	12
B.6	Gemeindliche Zielsetzung	13
B.7	Synthese	13
C	**Potentialflächenanalyse**	**15**
C.1	Methodik	15
C.2	Gewerbeflächenpotentiale	15
C.2.1	Bestehendes unbebautes Baurecht	15
C.2.2	Nachverdichtung	17
C.2.3	Vorratsflächen FNP	19
C.2.4	Vorratsflächen FNP – kurzfristige Rücknahme	20
C.2.5	Zusammenfassung der Gewerbeflächenpotentiale	20
D	**Entwicklungsflächen**	**20**
D.1.1	Entwicklungsflächen	20
E	**Fazit**	**21**
F	**Aktivierungsstrategie und weitere Handlungsempfehlungen**	**22**
G	**Quellenverzeichnis**	**23**

Anlagen:

- Gewerbeflächenanalyse als plangraphische Darstellung, 9 Seiten

Planer

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052-9568070
info@wuestinger-rickert.de
Projektnummer: 1400

A Grundlagen

A.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Bayerische Staatsregierung mit dem zuständigen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) hat ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Mit den in der Flächensparoffensive zusammengefassten Maßnahmen sollen die Gemeinden bei der nachhaltigen Entwicklung ihres Siedlungsgebietes unterstützt werden, um dauerhaft die hohe Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu erhalten und hohe Folgekosten für die Städte und Gemeinden durch weiträumige Siedlungen und Infrastrukturen zu vermeiden (StMWi 2020). Diese Grundsätze sind bereits im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen verankert. Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist nun zu prüfen, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere ist dies vor dem Hintergrund des Ziels LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu beleuchten. Es erfolgt eine Prüfung durch die Landesplanungsbehörden, ob ein entsprechender Bedarf besteht. Um eine einheitliche und sinnvolle Prüfung zu ermöglichen, wurde den Städten und Gemeinden eine Auslegungshilfe mit den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe zur Verfügung gestellt.

Anlass und Ziel der hier gegenständigen Untersuchung ist es, die Inhalte dieser Auslegungshilfe auf die Stadt Pocking im Landkreis Passau anzuwenden, den Bedarf an Gewerbeflächen ausgehend vom Basisjahr 2022 bis zum Jahr 2037 zu ermitteln und anschließend bestehende und geplante Flächenpotentiale zu erheben, darzustellen und zu bewerten. Das Basisjahr 2022 wurde dabei ausgewählt, da hier die aktuellsten statistischen Werte vorliegen.

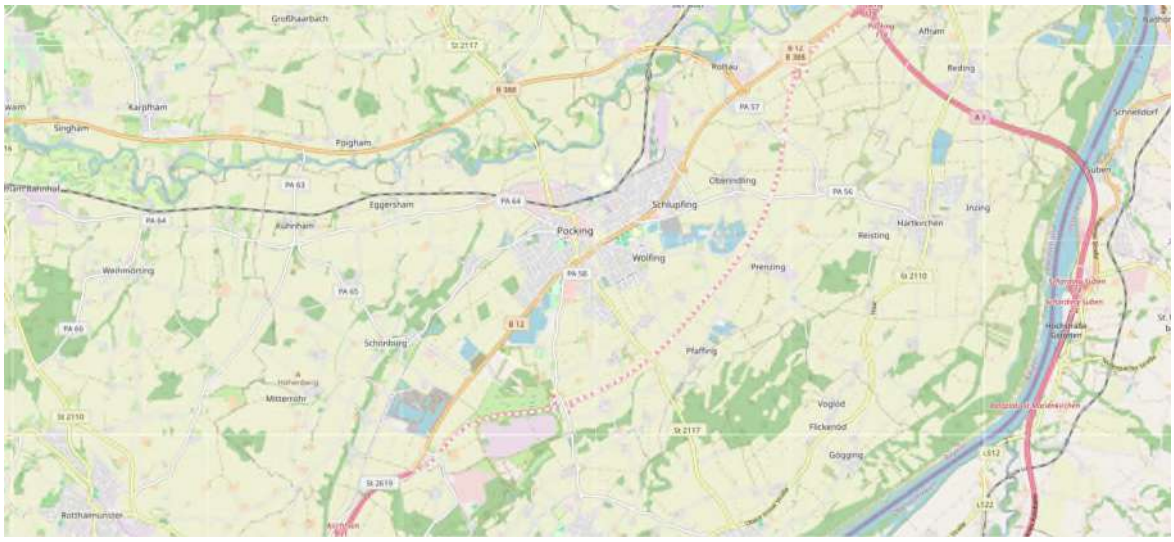


Abbildung 1: Gemeinde Pocking

A.2 Strukturdaten

A.2.1 Bevölkerungsentwicklung

In der nachfolgenden Tabelle ist die Bevölkerungsentwicklung für Pocking und den Landkreis Passau (beide BayLStat 2024a) für den Zeitraum 2012 - 2022 zusammengefasst.

	Pocking	LK Passau
Einwohnerzahl 2012	14.956 EW	184.347 EW
Einwohnerzahl 2022	16.399 EW	196.963 EW
Einwohnerzuwachs seit 2012	**+ 1.443 EW**	**+ 12.616 EW**
Jährlicher Einwohnerzuwachs seit 2012 (%) (bezogen auf Einwohnerzahl von 2012)	+ 0,97 %	+ 0,68 %
Gesamtzuwachs seit 2012 (%)	+ 9,7 %	+ 6,8 %

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Pocking und dem Landkreis Passau

A.2.2 Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2037

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demographiespiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik zeigt für den Prognosezeitraum von 15 Jahren (2022-2037) eine Bevölkerungszunahme von 651 Einwohnern (0,44 % durchschnittlicher Zuwachs jährlich bezogen auf die Bevölkerungszahl von 2012) für die Stadt Pocking. 2037 werden der Vorausberechnung zufolge dann 17.050 Einwohner im Stadtgebiet leben (BayLStat 2024b).

Die prognostizierte jährliche Bevölkerungsentwicklung verringert sich somit voraussichtlich im Vergleich zu den letzten 10 Jahren um ca. 0,5 % auf etwas weniger der Hälfte der bisherigen Dynamik. Somit wird sich die Bevölkerungsentwicklung in Pocking voraussichtlich der Entwicklung im Landkreis angleichen.

	Pocking	LK Passau
Jährlicher Einwohnerzuwachs (%) (bezogen auf Einwohnerzahl von 2012)	0,44 %	0,45 %
Einwohnerzahl 2022	16.399 EW	196.963 EW
Einwohnerzahl 2037	17.050 EW	205.200 EW
Einwohnerzuwachs bis 2037	**+ 651 EW**	**+ 8.237 EW**
Gesamtzuwachs bis 2037	+ 4 %	+ 4,2 %

Tabelle 2: Bevölkerungsvorausberechnung in Pocking und dem Landkreis Passau

A.2.3 Verkehrsanbindung

Die Stadt Pocking wird durch die Bundesstraße B12 erschlossen. Diese bildet unmittelbar nördlich des Gemeindegebiets den Anschluss an die im Nordosten verlaufende Bundesautobahn A3. Aktuell befindet sich im östlichen Teil des Gemeindegebiets die Bundesautobahn A94 in Bau. Diese wird am nördlichen Rand der Gemeinde an die Bundesautobahn A3 angeschlossen.

Darüber hinaus besteht durch die Bundesstraße B388 Verbindung Richtung Westen und über diverse Staats- und Kreisstraßen Anbindung an die Nachbarorte.

Es besteht eine Zuganbindung in Richtung Passau sowie den westlich gelegenen Nachbargemeinden. Zudem bestehen mehrere Busanbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Entsprechend des Stellenwertes als „Mittelzentrum“ im Regionalplan Donau-Wald (12) ist Pocking sehr gut an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden.

Insbesondere durch die perspektivische Lage von Pocking an der Kreuzung zweier Autobahnen ist eine hervorragende Erschließung, gerade im Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung zu unterstellen.

A.2.4 Gewerbeentwicklung

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Pocking und dem Landkreis Passau (BayLStat 2024c) im Zeitraum von 2012 bis 2022 zusammengefasst.

	Pocking	LK Passau
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2012	4.080 Besch.	52.508 Besch.
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2022	4.808 Besch.	62.598 Besch.
Zuwachs seit 2012	+ 728 Besch.	+ 10.090 Besch.
Zuwachs in % seit 2012	+ 17,8 %	+ 19,2 %
Zum Vergleich Einwohnerzuwachs in % seit 2012	+ 9,7 %	+ 6,8 %

Tabelle 3: Entwicklung der Sozialversicherungspfl. Beschäftigte seit 2012

Ein Großteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeitet dabei im produzierenden Gewerbe, im Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie im Sektor öffentliche und private Dienstleister. Das oben angesprochene Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist insbesondere auch in diesen Wirtschaftsbereichen zu verzeichnen. (BayLStat 2024d)

Im produzierenden Gewerbe stieg die Zahl der Beschäftigten in der Gemeinde Pocking von 2012 (1.065 Beschäftigte) bis 2022 (1.294 Beschäftigte) um ca. 21,5 % (BayLStat 2024d).

Im Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die Zahl der Beschäftigten in der Gemeinde Pocking von 2012 (1.262 Beschäftigte) bis 2022 (1.404 Beschäftigte) um ca. 11,2 %. (BayLStat 2024d).

Im Sektor öffentliche und private Dienstleister stieg die Zahl der Beschäftigten in der Gemeinde Pocking von 2012 (1.345 Beschäftigte) bis 2022 (1.452 Beschäftigte) um ca. 8 %. (BayLStat 2024d)

Der starke Anstieg des produzierenden Gewerbes ist besonders relevant, da diese Betriebe in der Regel besonders auf Gewerbegebietsflächen angewiesen sind.

A.2.5 Pendlersaldo

Im Jahr 2022 pendelten 5.027 Einwohner von Pocking in andere Gemeinden. Dem stehen 3.416 Pendler von außerhalb mit Arbeitsstellen in Pocking gegenüber (beide BayLStat 2024d). Dies zeigt, dass gegenüber der Wohnbevölkerung für eine nachhaltige Entwicklung ein Nachholbedarf bei der Gewerbeentwicklung möglich erscheint.

A.2.6 Gewerbeflächenentwicklung

2014 (Daten von 2012 liegen nicht vor) wurden 77,83 ha in Pocking durch Gewerbe und Industrie genutzt. 2022 waren dies 50,99 ha. Dies bedeutet eine Reduktion der Flächen um 34,5%. Gleichzeitig wurden 2014 42,78 ha in Pocking durch Handel und Dienstleistung genutzt. Bis 2022 stieg die Fläche auf 55,75 ha, was einen Anstieg von 30,3 % bedeutet.

	2014	2022	Entwicklung
Flächen Gewerbe und Industrie	77,83 ha	50,99 ha	- 34,5 %
Flächen Handel und Dienstleistungen	42,78 ha	55,75 ha	+ 30,3 %
Gesamt	120,61 ha	106,74 ha	- 11,5 %
Sozialversicherungsp. Beschäftigte	4.282 Besch.	4.808 Besch.	+ 12,2 %

Tabelle 4: Entwicklung Flächeninanspruchnahme seit 2014

Somit zeigt sich das seit 2014 die durch Gewerbe und Industrie in Anspruch genommenen Flächen wesentlich zurückgegangen sind. Dies wurde nur in Teilen durch einen Anstieg der von Handel und Dienstleistungen in Anspruch genommenen Flächen kompensiert. Insgesamt kam es zu einer Reduzierung der für die Gewerbeflächenentwicklung relevanten Flächen von 11,5 %. Dem steht ein Zuwachs der Beschäftigten im gleichen Zeitraum von 12,2 % gegenüber. Somit ist davon anzugehen, dass vormals bestehende Rationalisierungs- bzw. Nachverdichtungspotenziale auf gewerbliche Flächen bereits ausgeschöpft wurden. Insbesondere ergibt sich so auch eine Verknappung der vorhandenen Entwicklungsflächen für die bestehenden Betriebe.

A.2.7 Gewerbeflächendichte

In Pocking gibt es verglichen mit dem Landkreis Passau weniger Gewerbefläche je Einwohner. Die Gewerbeflächen je Beschäftigten liegen ebenfalls knapp unter dem Durchschnitt des Landkreises (BayLStat 2024e).

In Pocking kommt auf einen Sozialversicherungsbeschäftigten 3,41 Einwohner. Im Gesamtlandkreis liegt dieser Wert bei 3,15 Einwohnern je Beschäftigten. Dies zeigt, dass in Pocking ein geringfügig höheres Potenzial im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besteht, hierbei jedoch weniger Gewerbeflächen pro Beschäftigten bzw. bezogen auf die Bevölkerung bestehen. Dies steht auch in einem Zusammenhang mit dem unter A.2.5 dargestellten negativen Pendlersaldo. Und weist auf bestehende Potenzial im Hinblick auf eine gewerbliche Entwicklung hin.

	Pocking	LK Passau
Flächen Gewerbe und Industrie + Flächen für Handel und Dienstleistung 2022	106,74 ha	1.468,79 ha
Einwohner 2022	16.399 EW	196.963 EW
Gewerbeflächen je Einwohner	65,1 m²/EW	74,6 m²/EW
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2022	4.808 Besch.	62.598 Besch.
Gewerbeflächen je Beschäftigtem	222,0 m²/Besch.	234,6 m²/Besch.
Einwohner je Beschäftigten	3,41	3,15

Tabelle 4: Gewerbe und Industrieflächen in Pocking und dem Landkreis Passau

A.3 Übergeordnete Planungen

A.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Pocking ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt und liegt im Südosten der Region 12 Donau-Wald. Zudem befindet sich Pocking in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

A.3.2 Regionalplan 12

Die Stadt Pocking liegt gemäß Regionalplan für die Region Donau-Wald (12) im „allgemeinen ländlichen Raum“. Die Umgebung ist ebenfalls als „allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft. Im weiteren Umfeld Richtung Norden schließt sich der Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum der Stadt Passau an. Pocking ist als Mittelzentrum verzeichnet.

B Gewerbeflächenbedarf

Ein rein mathematisches bzw. statistisches Verfahren zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs aus Kennwerten für die Stadt sowie der Entwicklung der Vergangenheit existiert nicht. Die gewerbliche Entwicklung, insbesondere der daraus resultierende Flächenbedarf ist stark von nicht aus der bisherigen Entwicklung ableitbaren Faktoren wie Flächenangebot, generelle wirtschaftliche Entwicklung, tatsächlich angesiedelte Betriebe und deren individuelle Entwicklung aber auch z.B. von der Entwicklung der Infrastruktur etc. abhängig. Zusätzliche Unsicherheiten ergeben sich aus der begrenzten Größe von Pocking und der Lage im ländlichen Raum. Durch das verhältnismäßig beschränkte Wirtschaftsgefüge vollzieht sich eine wirtschaftliche Entwicklung im Verbund mit den umgebenden Städten und Gemeinde. Zudem ist die Anzahl der Betriebe reduzierter als in einem urbanen Einzugsbereich, weswegen sich die Entwicklung von Einzelbetrieben verzerrend auf die Gesamtentwicklung auswirken kann.

Um dennoch eine möglichst belastbare Prognose für einen sinnvollen Gewerbeflächenbedarf zu erlangen wird der Gewerbeflächenbedarf aus vier unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet bzw. mit unterschiedlichen Verfahren ermittelt.

Zusätzlich ergibt sich für Pocking durch den Autobahnbau ein Sondereffekt. Hier sind ggf. Flächenbedarfe zu erwarten, welche sind unabhängig von der generellen gewerblichen Entwicklung von Pocking durch die Autobahn ergeben. Dies könnte z.B. Rastanlagen, Tankstellen oder Ähnliches betreffen. Diese werden im Rahmen der Synthese der unterschiedlichen Prognosen für die gesamtgemeindliche Entwicklung berücksichtigt. Durch die Autobahn begünstigte gewerbliche Entwicklungen wie Logistikstandorte etc. werden hingegen in den einzelnen Prognosen als Teil der gewerblichen Gesamtentwicklung berücksichtigt.

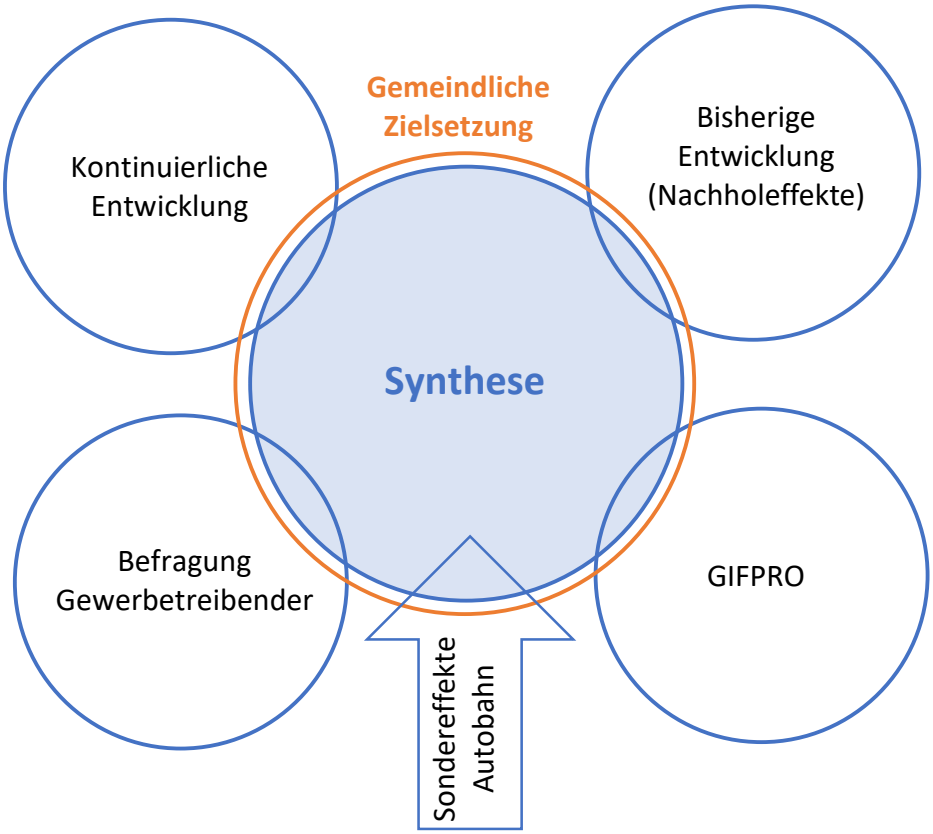


Abbildung 2: Überlagerung unterschiedlicher Prognoseinstrumente

Die Ergebnisse werden dann in einem Syntheseschritt verbal argumentativ gewertet und daraus ein Gesamtbedarf ermittelt. Dabei ist zu beachten, dass die unterschiedlich ermittelten Bedarfe weder unbesehen addiert werden können noch in allen Bereichen in Konkurrenz zueinanderstehen.

Vor der Ableitung dieses synthetisierten Wertes ist insbesondere noch die städtisch, politisch definierte Entwicklungsabsicht zu berücksichtigen, da diese wesentliche Auswirkungen auf die tatsächlichen Bedarfe hat.

B.1 Bisherige Entwicklung

Wie die statistischen Zahlen unter A.2.4 und A.2.6 zeigen, liegt steht einem Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2014 von 12,2 % ein Rückgang der entsprechend genutzten Flächen von 11,5 % gegenüber. Die Flächen für Gewerbe und Industrie sind im gleichen Zeitraum sogar um 34,5 % zurückgegangen, was jedoch durch eine Verlagerung hin zu Dienstleistung und Handel zum Teil kompensiert wurde. Bezogen auf den Betrachtungszeitraum seit 2012 ist die Beschäftigtenzahl sogar um 17,8 % gestiegen. Aufgrund der nicht vorliegenden Flächendaten für diesen Zeitraum wird jedoch im Hinblick auf die bisherige Entwicklung lediglich der Zeitraum ab 2014 betrachtet.

Rechnerisch würde sich für den Prognosezeitraum von 8 Jahren somit folgender Bedarf ergeben:

Kompensation des Gewerbeflächenrückgangs:	~ 13,9 ha
Nachholeffekt aus Beschäftigungsentwicklung:	~ 14,7 ha
Gesamtbedarf:	**~ 28,6 ha**

Jedoch ist dieses Missverhältnis nicht unbedingt unreflektiert als Bedarf anzusetzen, da auch gewünschte Verdichtungs- und Verlagerungsprozesse innerhalb des Gewerbes stattgefunden haben. Aufgrund der starken Wachstumsrate von 21,5% im produzierenden Gewerbe in den letzten 10 Jahren und der sich daraus ergebenden Notwendigkeit von Gewerbestandorten (keine Mischgebiete o.Ä.) erscheint dieser Flächenbedarf für Gewerbegebiete aber dennoch weitgehend als Bedarf ansetzbar. Insbesondere ist hier zu berücksichtigen, dass gerade die Flächen für Gewerbe und Industrie um 34,5 % zurückgegangen sind, obwohl es hier seit 2012 einen im Vergleich überdurchschnittlichen Zuwachs an Arbeitsplätzen von 21,5 % (produzierendes Gewerbe) gab.

Die Ermittlung ist zwar lediglich auf die letzten 8 Jahre abgestellt, jedoch handelt es sich um Nachholeffekte bzw. die Wiederherstellung der notwendigen Flexibilität für die bestehenden Betriebe, um einen gesunden, attraktiven Wirtschaftsstandort zu erhalten. Somit ist dieser Effekt nicht auf den Prognosehorizont von 15 Jahren zu skalieren. Vielmehr ist der Nachholbedarf als zusätzlicher Flächenbedarf anzusetzen, welcher der Wiederherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe dient.

➔ **Bedarf aus bisheriger Entwicklung: ~ 28,6 ha**

B.2 Kontinuierliche Entwicklung

Aufgrund des prognostizierten weiteren Anstiegs der Bevölkerung (vgl. A.2.2) in Pocking, aber auch dem Landkreis Passau, bis 2037 ist hinsichtlich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Aufgrund des ähnlichen Werts der Stadt Pocking im Hinblick der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je Einwohner gegenüber dem Landkreis Passau erscheint eine Entwicklung im Rahmen der Kennzahlen der Bevölkerungsentwicklung realistisch.

Dies bedingt aufgrund der bereits vollzogenen Nachverdichtung und Verlagerung der letzten Jahre mittelbar eine höhere Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Nutzungen. Das gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der unter B.1 ausgeführten Wiedererlangung der für eine gesunde gewerbliche Entwicklung der einzelnen Betriebe notwendigen Flexibilität.

Bei einer ähnlichen Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, wie in den letzten Jahren, ist ein Wachstum von 1,5 % pro Jahr zu erwarten. Dies bedeuten einen Anstieg von 73 Beschäftigten pro Jahr. Bei einer Fläche von 222,0 m² pro Beschäftigtem bedeutet dies einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf von ca. 1,62 ha pro Jahr. Auf 15 Jahre gerechnet ergibt sich entsprechend ein Flächenbedarf von 24,3 ha.

Dies ist wesentlich durch einen generellen Anstieg der Erwerbstätigenquote um ca. 10 % in ganz Deutschland zu erklären und somit abgekoppelt von der Bevölkerungsentwicklung. Eine weitere signifikante Erhöhung der Erwerbstätigenquote ist nicht zu erwarten. Zwar ist auch weiterhin mit einer, wenn auch abgeschwächten, Steigerung der Erwerbstätigenquote bei Frauen zu rechnen, jedoch wird dieser Effekt durch den demographischen Wandel und somit dem steigenden Anteil an Rentnerinnen und Rentnern egalisiert.

Dem gegenüber steht das heute negative Pendlersaldo (vgl. Ziffer A.2.5) und die gegenüber dem Landkreis geringere Ausstattung mit Arbeitsplätzen bezogen auf die Einwohnerzahl (vgl. A.2.7). Heute bestehen ca. 8 % weniger Arbeitsplätze bezogen auf die Einwohner. Dieses Missverhältnis soll sukzessive abgebaut werden.

Setzt man eine Entwicklung wie in den letzten 10 Jahren für die nächsten 15 Jahre voraus, wäre bei gleichbleibendem (auf Basis 2021) Verhältnis zwischen Beschäftigten und Gewerbeflächen und einem Bevölkerungszuwachs von 4 % (vgl. Ziffer A.2.2) ein zusätzlicher Bedarf von ca. 4,3 ha zu unterstellen.

Darüber hinaus soll sukzessive das Pendlersaldo abgebaut werden und das Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnern dem Landkreisdurchschnitt angeglichen werden. Hierfür ist in den nächsten 15 Jahren ein weiteres Wachstum von 8 % anzusetzen. Dies entsprecht ca. 8,6 ha. Dies erscheint insbesondere durch die Zentrumsfunktion von Pocking und die gute infrastrukturelle Anbindung realistisch.

➔ **Bedarf aus kontinuierlicher Entwicklung: ~12,9 ha**

B.3 GIFPRO Verfahren

Zur Ermittlung der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen steht das sogenannte GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose) zur Verfügung. Das Modell wurde zur Prognose von gewerblichen Flächenbedarfen in Nordrhein-Westfalen entwickelt.

Dabei werden ausgehend von den zum Prognosebeginn gegebenen Beschäftigtenzahlen Verlagerungs- und Ansiedlungsquoten entwickelt, die als Grundlage für die Bedarfsberechnung dienen. Die Flächenbedarfe werden damit also ausschließlich aus dem schon bestehenden Gewerbe in dem zu untersuchenden Gebiet ermittelt und in Neuansiedlungsbedarf und Verlagerungsbedarf unterschieden. Der Verlagerungsbedarf ist in Teilen zu relativieren, da die alten Standorte ggf. auch wieder als Potenziale für neue Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.

Die zu Grunde liegenden Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten wurden vom Institut für Landes- und Stadtentwicklung NRW (ILS) ermittelt. Somit ist eine ggf. im Detail andere regionale Struktur gegenüber NRW zu beachten.

Das ursprüngliche Modell wurde seit seiner Entstehung durch unterschiedliche Ansätze verfeinert (vgl. Prof. Dirk Vallee (RWTH Aachen) oder Deutsches Institut für Urbanistik (DIfU)). Dabei wurden insbesondere die unterschiedlichen Flächenbedarfe der Beschäftigten in unterschiedlichen Branchen bzw. die Relevanz dieser Arbeitsplätze für den Gewerbeflächenbedarf berücksichtigt.

In Anlehnung an dieses Verfahren wurde für die hier durchgeführte Untersuchung folgende Quoten für die Relevanz der einzelnen Kategorien für den Gewerbeflächenbedarf ermittelt.

	Beschäftigte	Relevanzquote für Gewerbeflächen	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte
produzierendes Gewerbe	1.294	100 %	1.294
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	1.404	80 %	1.123
Unternehmensdienstleister	608	70 %	426
Öffentliche und Private Dienstleister	1.452	20 %	290
Gesamt:	4.758		3.133

Tabelle 5: Faktoren GIFPRO Verfahren

Im Vergleich zu den oben genannten Modellen (RWTH Aachen, DiFU) wurden die Relevanzquote entsprechend der speziellen Gegebenheiten angepasst. Auch musste aufgrund der anderen Zusammensetzung der zur Verfügung stehenden statistischen Daten eine Anpassung vorgenommen werden. Insbesondere für Handel, Verkehr und Gastgewerbe wurde eine höhere Quote angesetzt, da hier durch die sehr gute Erschließung insbesondere perspektivisch mit einem höheren Anteil an Logistikbetrieben etc. zu rechnen ist. Weiter wurden Dienstleistungen in zwei Kategorien unterschieden. Bei Unternehmensdienstleistungen ist in der Regel mit größeren Einheiten in Gewerbegebieten auszugehen. Sonstigen Dienstleistungen werden insbesondere im städtischen Kontext eher in gemischt genutzten Quartieren angesiedelt sein.

Somit ergeben sich 3.133 Beschäftigte mit Relevanz für Gewerbegebiete. Bei einer Neuansiedlungsquote von 0,15 je 100 Beschäftigte und einer Verlagerungsquote von 0,7 je 100 Beschäftigte ergeben sich somit rechnerisch (nach GIFPRO) 5 neue Arbeitsplatz pro Jahr sowie 22 Arbeitsplätze aus der Verlagerung im Jahr.

Die Wiederverwendung der freiwerdenden Gewerbeflächen wird im Rahmen der hier gegenständlichen Betrachtung bei den einzelnen Prognoseverfahren nicht berücksichtigt, um die unterschiedlichen Ermittlungen vergleichbar zu halten. Dieser wird am Schluss pauschal von den Gewerbeflächenbedarfen abgezogen.

Im Hinblick auf den Flächenbedarf je neuem Arbeitsplatz wird ein mittlerer Wert von 275 m² gewählt. Dieser liegt zwar über dem unter A.2.5 aufgeführten heutigen Durchschnittswert von 222,0 m²/Beschäftigten, jedoch wurde dieser Wert bezogen auf alle Beschäftigten ermittelt. Bei Neuansiedlungen ist jedoch damit zu rechnen, dass Flächen „mit Puffer" errichtet werden. Zusätzlich ist im hier gegenständlichen allgemeinen, ländlichen Raum aufgrund der Bodenpreise mit einer größeren Flächeninanspruchnahme zu rechnen.

Somit ergibt sich nach GIFPRO-Modell mit den aufgeführten Rahmenbedingungen und Anpassungen folgender Bedarf (Nettobauland) für den Prognosezeitraum von 15 Jahren:

	Bedarf
Flächenbedarf durch Neuansiedlungen	2,1 ha
Flächenbedarf durch Verlagerung	9,1 ha
Flächenbedarf gesamt	11,2 ha

Tabelle 6: Flächenbedarf entsprechend GIFPRO Verfahren

Zur Einordnung dieses Bedarfes ist jedoch wie oben beschrieben zu berücksichtigen, dass dadurch lediglich der aus dem Gewerbebestand zu erwartende Bedarf prognostiziert wird. Nicht berücksichtigt sind hier Nachholbedarfe, regionale Wanderbewegungen und insbesondere die dynamische Entwicklung der Region welche sich insbesondere aus dem neuen Autobahnanschluss ergeben konnte. So werden mit diesem Ansatz für die nächsten 15 Jahre 75 neue Arbeitsplätze in Pocking prognostiziert. Dem gegenüber steht die tatsächliche Zunahme um 728 Beschäftigte in den letzten 10 Jahren.

Wie oben beschrieben ist auch zu berücksichtigen, dass dieses Modell für Nordrhein-Westfalen mit seiner wesentlich abweichenden Gewerbe- und Siedlungsstruktur entwickelt wurde. Auch erscheint ein entsprechender Ansatz einer organischen Entwicklung eher für die Prognose der Entwicklung größerer urbaner Strukturen geeignet, da hier eher von einem abgeschlossenen System ausgegangen werden kann und nivellierende Effekte z.B. bezüglich unterschiedlicher Branchen oder Betriebe eintreten.

➔ **Bedarf nach GIFPRO-Modell: ~11,2 ha**

B.4 Befragung der Gewerbetreibenden

In Pocking sind diverse Gewerbeflächen vorhanden, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Eine Betrachtung der Bedarfe der Gewerbetreibenden begrenzt auf die Stadt Pocking würde aufgrund der regionalen Verflechtungen mit den umliegenden Gemeinden nicht ausreichen. Dies gilt insbesondere aufgrund der begrenzten Größe von Pocking.

Eine aktive und systematische Befragung der am Ost ansässigen Gewerbetreibenden hat bisher nicht stattgefunden. Es sind jedoch insgesamt 36 Betriebe welche bisher in noch keiner der zur Verfügung stehenden Flächen untergebracht werden konnten aktiv an die Stadt herangetreten auf der Suche nach Gewerbeflächen. Dabei wurden unterschiedlich große Flächen angefragt.

Daraus ergibt sich ein Flächenbedarf von insgesamt zwischen ca. 15,5 bis 17,6 ha Gewerbefläche. Hier ist jedoch auch eine gewisse strategische Flächenbevorratung zu unterstellen. Als Mittelwert der angegebenen Spanne der einzelnen Flächenwerte werden 16,5 ha angesetzt.

Dabei ist jedoch zusätzlich noch zu berücksichtigen, dass ggf. Betriebe den selben Bedarf in unterschiedlichen Kommunen angemeldet haben. Diese Quote kann nur geschätzt werden und wird, da die Betriebe weit überwiegend bereits heute in Pocking ansässig sind mit ca. 15 % angesetzt. Somit ergibt sich aus der Befragung der Gewerbetreibenden ein Bedarf von ca. 14,0 ha.

Neben des notwendigen Abschlags wegen Doppelnennung ist diese Interessenbekundung mit weiteren Unsicherheiten belegt. So ist zu unterstellen, dass die Betriebe grundsätzlich von einem relativ großen Bedarf ausgehen, welcher sich bei Beschau der tatsächlichen Kosten, auch im Sinne des Flächensparens, reduzieren wird. Auch handelt es sich um eine unverbindliche Anmeldung von Bedarfen, welche nicht mit Entwicklungszwang oder Ähnlichem belegt sind. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Betriebe jeweils eine positive wirtschaftliche Entwicklung unterstellen. Bei den angemeldeten Bedarfen handelt es sich bezogen auf die einzelnen Betriebe jeweils eher um ein Maximalszenario.

Dem gegenüber steht jedoch, dass es sich nicht um eine systematische Befragung handelt sondern um proaktive Bedarfsbekundungen des der Gewerbetreibenden. Der tatsächliche Bedarf kann so nicht sinnvoll abgebildet werden. Vielmehr zeigt sich so nur ein genereller Bedarf.

➔ **Bedarf aus Befragung der Gewerbetreibenden: ~ 14,0 ha**

B.5 Sondereffekte Autobahn

Aktuell wird in Pocking die Bundesautobahn A94 im Bereich zwischen Kirchham im Süden und dem Anschluss an die A3 im Norden errichtet. Nach Fertigstellung dieses Teilstücks besteht bis auf ein 28 km langes Teilstück eine durchgehende Verbindung zwischen der A3 und der Landeshauptstadt München. Neben der generellen Verbesserung der Verkehrsanbindung von Pocking und den sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die Gewerbeentwicklung, welche in den anderen Prognosemodellen bzw. der Synthese dieser bereits berücksichtigt sind, ergeben sich Sondereffekte. An der A3 bestehen ca. 20 km nördlich (Raststätte Donautal) und 5 km östlich in Verbindung mit dem Grenzübergang Suben bereits entsprechende Infrastruktureinrichtungen an der Autobahn. Diese sind jedoch nach Untersuchungen entsprechender Betreiber nicht ausreichend für den Bedarf. An der A93 Richtung Süden ist keine entsprechende Einrichtung vorhanden oder in Bau. Somit erscheint im Stadtgebiet die Errichtung entsprechender Infrastruktureinrichtungen in Ergänzung mit der Autobahn sinnvoll. Hier ist ein Flächenbedarf von ca. 2,5 ha angesetzt.

➔ **Bedarf aus Sondereffekten Autobahn ~ 2,5 ha**

B.6 Gemeindliche Zielsetzung

Es ist Ziel der Stadt Pocking, weiterhin attraktive Standortbedingungen für die Gewerbetreibenden zu bieten. Insbesondere sollen den in der Stadt bereits ansässigen Firmen Potentiale zur Entwicklung ihrer Aktivitäten zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus sollen zur Abrundung des gemeindlichen Wirtschaftsstandorts auch Potentiale für Neuansiedlungen von hochwertigen und innovativen Firmen von außerhalb geschaffen werden, so sich diese inhaltlich mit den am Ort bereits bestehenden Firmen ergänzen. Dabei soll auf eine gesunde Mischung der Gewerbebetriebe hinsichtlich Branchen und Betriebsgröße verfolgt werden. Eine einseitige Ausrichtung soll entsprechend vermieden werden.

Darüber hinaus bildet die Lage der Stadt an der Autobahn A3 sowie der Autobahn A94 bzw. Bundesstraße B12 optimale Voraussetzungen für die Entwicklung gewerblicher Nutzungen entlang dieser Verkehrsachsen. Entsprechende Potenziale sollen genutzt werden.

B.7 Synthese

	Bedarf	
B.1 Bisherige Entwicklung	28,6 ha	Kein zukünftiger Bedarf, nur Aufholbedarf
B.2 Kontinuierliche Entwicklung	12,9 ha	Bedarf für 15 Jahre
B.3 GIFPRO Verfahren	11,2 ha	Bedarf für 15 Jahre
B.4 Befragung der Gewerbetreibenden	14,0 ha	Aktuell angemeldeter Bedarf
B.5 Sondereffekte Autobahn	2,5 ha	Einmaliger Bedarf

Tabelle 7: Synthese der ermittelten Flächenbedarfe

Die Abweichung zwischen den unterschiedlichen Prognosemethoden zeigt, dass eine rein statistische Ermittlung von Bedarfen im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung fehl geht.

Der Bedarf aus der bisherigen Entwicklung erscheint in jedem Fall zu bestehen und kann daher direkt als Bedarf angesetzt werden. Aufgrund der Reduktion der Gewerbeflächen bei gleichzeitigem Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in den letzten 10 (8) Jahren ergibt sich ein entsprechend hoher Nachholbedarf, um gesunde Entwicklungsmöglichkeiten zu realisieren.

Im gegenständlichen Fall auffällig ist, dass die Bedarfe für die nächsten 15 Jahre der Untersuchungen nach B.2 – B.3 im Rahmen der Prognosegenauigkeit relativ identisch sind. Somit scheinen diese Werte ein relativ realistisches Szenario abzubilden. Dem folgend wird für die prognostizierte Entwicklung der nächsten 15 Jahren ein Mittelwert dieser zwei Untersuchungsmethoden von 12,0 ha angenommen.

Die Ergebnisse nach B.4 bilden sowohl Nachholbedarfe als auch in Teilen zukünftige Entwicklungen ab. Da es sich jedoch um eine rein proaktive und unverbindliche Bedarfsbekundung handelt erscheinen diese nicht ausreichend valide um sie direkt als Bedarf zu übernehmen. Vielmehr kann der Wert als weiteres Indiz für die Notwendigkeit neuer Gewerbeflächen herangezogen werden. Bei der Ermittlung des Gesamtbedarfs wird dieser nicht zusätzlich angesetzt.

Durch die Entstehung der Autobahn ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 2,5 ha, welcher von der übrigen gewerblichen Entwicklung in Pocking unabhängig zu sehen ist.

Der sich so ergebende Wert von ca. 43,1 ha erscheint insgesamt im Rahmen der, wenn auch sehr geringen, Prognosegenauigkeit unter Abwägung der unterschiedlichen Ermittlungsmethoden sinnvoll.

Freiwerdende Gewerbeflächen durch Verlagerung

Darüber hinaus ist durch die Deckung der bestehenden Bedarfe von einem Freiwerden von Gewerbeflächen an anderen Stellen auszugehen. Da es sich jedoch im ländlichen Umfeld häufig um Verlagerungen von gewachsenen Gewerbebetrieben von heute ungeeigneten Standorten (z.B. in ehemaligen oder aktiven Hofstellen, in Wohnumgebung etc.) handelt, ist hier sehr häufig mit einer anderweitigen Nutzung der freiwerdenden Flächen zu rechnen. Auch zeigt sich gerade am Beispiel von Pocking und der vorangegangenen starken Reduzierungen der Gewerbeflächen, dass freiwerdende Gewerbeflächen häufig anderen Nutzungen (z.B. Wohnen) zugeführt werden.

Dem folgend wird hier nur von einen Wert von ca. 2,2 ha auszugegangen. Dies entspricht ca. 25% des nach GIFPRO ermittelten Wertes für die Verlagerung.

Dieser Wert ist vom Bedarf neu zu entwickelnder Gewerbeflächen abzuziehen

Gesamtbilanz:

	Bedarf
Aktuell bestehender Flächenbedarf	43,1 ha
Freiwerdende Flächen aus Betriebsverlagerung	- 2,2 ha
Gesamtbedarf bis 2037	**40,9 ha**

Tabelle 8: Gewerbeflächenbedarf in Pocking bis 2037

Bei dem angegebenen Flächenbedarf von **40,9 ha** handelt es sich um den Bedarf an erschlossenem Nettobauland.

C Potentialflächenanalyse

C.1 Methodik

Im Rahmen der Potentialflächenanalyse werden sowohl Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan, Flächen mit bestehendem Baurecht (unbebaute Flächen und Nachverdichtungsflächen), welche noch unbebaut sind, als auch weitere in Planung befindliche Flächen der Gemeinde (Entwicklungsflächen) berücksichtigt. Größere Konversionsflächen, Leerstand, absehbar aufzugebende Nutzungen o.Ä., für welche eine gewerbliche Nutzung in Frage kommen würde, bestehen in der Stadt Pocking nicht. Damit alle unbebauten Flächen auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) abgegrenzt werden können, wurden sämtliche im Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbenutzungen mit aktuellen Luftbildern (Bayernatlas, Stand: 24.04.2024) abgeglichen. Entsprechende graphische Erhebungen sind dem Bericht als Anlage beigefügt. Anschließend werden die Potentiale in Abgleich mit den Bedarfen gebracht.

C.2 Gewerbeflächenpotentiale

C.2.1 Bestehendes unbebautes Baurecht

Unter dieser Kategorie sind Flächen subsumiert, welche bereits mittels einem Bebauungsplan überplant sind und Gewerbe- bzw. Sondergebietsbaurecht besteht, welche jedoch noch nicht bebaut sind. Bei diesen Flächen wird jeweils ein Beiwert für die Mobilisierungswahrscheinlichkeit berücksichtigt (Mobilisierungsfaktor). Dies ist jeweils relevant, wenn es sich um Vorratsflächen für ansässige Betriebe handelt bzw. um relativ alte Bebauungspläne. Ein Faktor von 1,0 sagt aus, dass eine Mobilisierung in den nächsten 15 Jahren sicher erscheint und die Fläche daher voll als Potential angerechnet werden kann. Bei den ermittelten Flächen handelt es sich um Nettobauland. Auf vielen dieser Flächen bestehen bereits kurzfristige Bauabsichten (in Teilen auch bereits Baugenehmigungen), bzw. ist in Teilen auch eine Bauverpflichtung im Rahmen von Verträgen gesichert oder Ähnliches. Diese Flächen sind mit einem Mobilisierungsfaktor von 1,0 berücksichtig. Um eine bessere Einschätzung für die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen zu erhalten ist zusätzlich ein der entsprechende Anteil der Flächen mit kurzfristigen Bebauungsabsichten aufgeführt.

1. **GE Thalling (ca. 6,93 ha – ca. 2,83 ha kurzfristige Bauabsicht)**
   Die Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thalling“ inklusive aller seiner Änderungen als Gewerbegebiet überplant. Das Potential beläuft sich aktuell auf 6,93 ha. Aufgrund der noch fast vollständig unbebauten Bauräume und da es sich um einen relativ neuen Bebauungsplan ohne disparate Grundstücksverhältnisse handelt wird ein Mobilisierungsfaktor von 1,0 angesetzt. Entsprechend beläuft sich das tatsächliche Potential ebenfalls auf 6,93 ha. Auf einer Flächen von 2,83 ha liegt bereits ein Bauantrag bzw. eine konkrete Bauabsicht vor.

2. **SO/GE Bürgermeister-Schönbauer-Straße (ca. 1,9 ha – 1,9 ha konkrete Bauabsicht) (noch nicht rechtskräftig)**
   Für die Fläche befindet sich der Bebauungsplan „Bürgermeister-Schönbauer-Straße“ aktuell in Aufstellung. Perspektivisch beläuft sich das Potential auf 1,9 ha. Aufgrund der noch vollständig unbebauten Bauräume wird ein Mobilisierungsfaktor von 1,0 angesetzt. Insbesondere besteht eine unmittelbare Bauabsicht, sobald das Baurecht geschaffen ist. Entsprechend beläuft sich das tatsächliche Potential ebenfalls auf 1,9 ha. Das im Bebauungsplan vorgesehene Sondergebiet bezieht sich auf Einzelhandel, Kino und Gewerbe. Da derartige nicht in eine gemischte Nutzung integrierte Einzelhandelsentwicklungen bei der Bedarfsermittlung auch berücksichtigt wurden, wurden diese auch als Gewerbepotenzial berücksichtigt.

3. **GE Am Schmiedweg (ca. 0,83 ha – 0,7 ha konkrete Bauabsicht)**
   Die Fläche ist durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Schmiedweg“ inklusive aller seiner Änderungen als Gewerbegebiet überplant. Das bestehende Potential beläuft sich auf ca. 0,83 ha. Die Flächen liegen in einem längere Zeit bestehenden Gewerbegebiet und wurden dennoch bisher nicht realisiert. In Teilen ist diese jedoch inzwischen an den Bauhof verpachtet bzw. besteht eine konkrete Erweiterungsabsicht eines angrenzenden Betriebs. Somit kann für ca. 0,7 ha der Fläche von einer kurzfristigen Umsetzung ausgegangen werden. Für die übrigen Flächenlässt die bisher ausgebliebene Bebauung auf Entwicklungshemmnisse schließen. Dies können neben Flächenbevorratungen durch angrenzende Betriebe auch in individuellen Restriktionen durch die Flächeneigentümer liegen. Es ist damit zu rechnen, dass sich aufgrund dieser Hemmnisse auch in den nächsten 15 Jahren nur etwa 50% der Flächen realisiert werden können. Somit wird ein Mobilisierungsfaktor von 0,5 angesetzt. Somit verbleiben insgesamt mobilisierbare Potenziale von 0,77 ha.

4. **GE Gstettner Straße (ca. 1,95 ha – 0,36 ha konkrete Bauabsicht)**
   Die Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan „An der Gstetter Straße“ inklusive aller seiner Änderungen als Gewerbegebiet überplant. Es bestehen Potenzialflächen im Sinne leerer Grundstücke im Umgang von 2,16 ha. Die Situation ist identisch mit den Flächen am Schmiedweg. Somit wird auch hier ein Mobilisierungsfaktor von 0,5 angesetzt. Lediglich auf einer Potenzialfläche mit einer Größe von 0,36 ha sind bereits konkrete Nutzungsabsichten bekannt. Somit ist hier ein Mobilisierungsfaktor von 1,0 angesetzt. Insgesamt ergeben sich so mobilisierbare Potenziale von 1,16 ha.

5. **GE Rottau (ca. 2,63 ha – 1,43 ha konkrete Bauabsicht)**
   Die Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rottau“ inklusive aller seiner Änderungen als Gewerbegebiet überplant. Das Potential beläuft sich aktuell auf 2,63 ha. Da weiter Teile dieser Flächen mit Bauverpflichtungen belegt sind ist in den nächsten 15 Jahren mit einer Vollständigen Entwicklung der Fläche zu rechnen. Auf einer Fläche von 1,43 ha bestehen bereits konkrete Baugenehmigungen. Dem folgend ist ein Mobilisierungsfaktor von 1,0 angesetzt. Es ergibt sich somit eine Potenzialfläche von 2,63 ha.

6. **GE Hartkirchen West (ca. 0,0 ha)**
   Die Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hartkirchen West“ inklusive aller seiner Änderungen als Gewerbegebiet überplant. Es sind bereits alle Baugrundstücke zumindest in Teilflächen genutzt. Somit bestehen keine freien Grundstücke. Bei den bestehenden Potenzialen handelt es sich ausschließlich um Nachverdichtungspotenzialen auf den einzelnen Grundstücken. Diese werden unter C.2.2 behandelt.

7. Gewerbepark Königswiese (ca. 11,93 ha – 11,93 ha konkrete Bauabsicht)
Die Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Königswiese“ A94/A3/B12 als Industriegebiet überplant. Das aktuelle Potential beläuft sich auf 11,93 ha. Aufgrund der noch vollständig unbebauten Bauräume und der bereits bestehenden konkreten Bauvorhaben wird ein Mobilisierungsfaktor von 1,0 angesetzt. Entsprechend beläuft sich das tatsächliche Potential ebenfalls auf 11,93 ha. Aktuell wird hier die notwendige Erschließung erstellt.

8. GE / GI Rottwerk (ca. 0,0 ha)
Die Flächen stehen sämtlich im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem in diesem Bereich befindlichen Siliziumwerk. Eine Entwicklung erscheint nur in diesem Zusammenhang sinnvoll. Somit werden die Flächen vollumfänglich als Nachverdichtungsflächen gewertet.

	Flächengröße	Mobilisierungsfaktor	Potentialflächen (ha)
1. GE Thalling	6,93 ha	1,0	6,93 ha
2. SO/GE Bürgermeister-Schönbauer Straße	1,9 ha	1,0	1,90 ha
3. GE Am Schmiedweg	0,83 ha	0,5 / 1,0	0,7 ha
4. GE An der Gstetter Straße	1,95 ha	0,5 / 1,0	1,16 ha
5. GE Rottau	2,63 ha	1,0	2,63 ha
6. GE Harkirchen West	0,0 ha		0,00 ha
7. Gewerbepark Königswiese	11,93 ha	1,0	11,93 ha
8. GE / GE Rottwerk	0,0		0,00 ha
Summe Nettobauland Stadtgebiet			**25,25 ha**

Tabelle 9: Gewerbeflächenpotentiale in unbebauten Bereichen mit bestehendem Baurecht

C.2.2 Nachverdichtung

Einige bestehende Gewerbeflächen sind heute nicht angemessen genutzt oder stellen lediglich unbebaute teile ansonsten baulich genutzter Baugrundstücke dar. Bei diesen Flächen wird jeweils ein Beiwert für die Mobilisierungswahrscheinlichkeit bzw. deren Umfang berücksichtigt (Mobilisierungsfaktor). Mit diesem Wert wird abgebildet, ob und in welchem Umfang die Fläche in den nächsten 15 Jahren als Potential zur Verfügung steht. Dabei ist es umso unwahrscheinlicher, dass eine intensivere Nutzung erfolgt, umso hochwertiger die heutige Nutzung ist. Dabei wird immer vom Weiterbestand der heutigen Nutzung ausgegangen. Dem folgend werden Rangierflächen etc. von Logistikbetrieben nicht als Nachverdichtungspotentiale angesetzt. Auch ist hier zu berücksichtigen, dass Pocking eine Stadt im allgemeinen, ländlichen Raum ist und ein geringerer Verwertungsdruck als in der Stadt Passau oder gar dem Ballungsraum München besteht. Insbesondere ist auch zu berücksichtigen, dass es sich hier weit überwiegend um Vorratsflächen für einzelne Betriebe handelt. Dies führt zu einer weiteren Verringerung der Entwicklungswahrscheinlichkeit in den nächsten 15 Jahren, da dann gerade der entsprechende Betrieb einen Erweiterungsbedarf aufweisen müsste. Ein Faktor von 1,0 sagt aus, dass eine Mobilisierung in den nächsten 15 Jahren sicher erscheint und im vollen Umfang möglich ist. Die Fläche wird daher voll als Potential angerechnet. Bei den hier aufgeführten Flächen handelt es sich grundsätzlich um Nettobauland.

1. **GE Thalling (ca. 0,85 ha)**
   Die Flächen sind bereits als Gewerbefläche durch einen Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Nutzung und da es sich um eine Erweiterungsflächen der benachbarten Gewerbebetriebe handelt, kann von einem Mobilisierungsfaktor von 0,3 ausgegangen werden. Entsprechend ergibt sich bei einer Nachverdichtungsfläche von 0,26 ha ein tatsächliches Potential von 0,26 ha.

2. **SO/GE Bürgermeister-Schönbauer-Straße (ca. 0,0 ha) (noch nicht rechtskräftig)**
   Da der Bebauungsplan sich gerade erst in Aufstellung befindet sind keine Nachverdichtungspotenziale zu unterstellen.

3. **GE Am Schmiedweg (ca. 0,14 ha)**
   Die Flächen sind bereits als Gewerbefläche durch einen Bebauungsplan festgesetzt Für die Fläche wurde durch den Stadtrat aber bereits die Errichtung einer Halle für den Bauhof beschlossen. Dem folgend wird eine Mobilisierungsfaktor von 1,0 angesetzt. Entsprechend ergibt sich ein tatsächliches Potential von 0,14 ha.

4. **GE Gstettner Straße (ca. 0,63 ha)**
   Die Flächen sind bereits als Gewerbefläche durch einen Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Nutzung und da es sich um eine Erweiterungsflächen der benachbarten Gewerbebetriebe handelt, kann von einem Mobilisierungsfaktor von 0,3 ausgegangen werden. Entsprechend ergibt sich bei einer Nachverdichtungsfläche von 0,63 ha ein tatsächliches Potential von 0,19 ha.

5. **GE Rottau (ca. 0,16 ha)**
   Weitgehend handelt es sich hier um noch gänzlich unbebaute und zu entwickelnde Fläche. Im östlichen Bereich befindet sich jedoch eine Betriebserweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 0,16 ha. Hier kann aufgrund dem Zusammenhang mit einer Betriebserweiterung von einem Mobilisierungsfaktor von 0,3 ausgegangen werden. Somit ergibt sich ein tatsächliches Potenzial von 0,06 ha.

6. **GE Hartkirchen West (ca. 0,37 ha)**
   Die Flächen sind bereits als Gewerbefläche durch einen Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Nutzung und da es sich um eine Erweiterungsflächen der benachbarten Gewerbebetriebe handelt, kann von einem Mobilisierungsfaktor von 0,3 ausgegangen werden. Entsprechend ergibt sich bei einer Nachverdichtungsfläche von 0,37 ha ein tatsächliches Potential von 0,11 ha.

7. **Gewerbepark Königswiese (ca. 0,00 ha)**
   Mit der Realisierung des Bebauungsplans wurde noch nicht begonnen. Dem folgend ist zum jetzigen Zeitpunkt von keinen Nachverdichtungspotenzialen auszugehen.

8. **GE / GI Rottwerk (ca. 7,2 ha)**
   Die Flächen befinden sich im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Siliziumwerk. Dem folgend ist damit zu rechnen, dass diese Flächen nur bei einer Expansion des Werkes oder angrenzender bzw. ergänzender Nutzungen (z.B. Batteriespeicher o.Ä.) genutzt werden. Da eine sehr umfängliche Flächenbevorratung besteht und nicht mit einer schnellen Expansion auf die gesamte zur Verfügung stehende Fläche zu rechnen ist, wird mit einem Mobilisierungsfaktor von 0,2 gerechnet. Somit ergeben sich bei 7,2 ha Potenzialflächen realisierbare Potenziale von ca. 1,44 ha.

	Flächengröße	Mobilisierungsfaktor	Potentialflächen (ha)
1. GE Thalling	0,85 ha	0,3	0,26 ha
2. SO/GE Bürgermeister-Schönbauer Straße	0,0 ha		0,00 ha
3. GE Am Schmiedweg	0,14 ha	0,3	0,14 ha
4. GE An der Gstetter Straße	0,63 ha	0,3	0,19 ha
5. GE Rottau	0,19 ha	0,3	0,06 ha
6. GE Harkirchen West	0,37 ha	0,3	0,11 ha
7. Gewerbepark Königswiese	0,00 ha		
8. GE / GE Rottwerk	7,2 ha	0,2	1,44 ha
Summe Nettobauland Stadtgebiet			**2,20 ha**

Tabelle 10: Nachverdichtungspotentiale im Stadtgebiet

C.2.3 Vorratsflächen FNP

Im Rahmen der gegenständlichen Potentialflächenanalyse sind im Flächennutzungsplan als Gewerbenutzen dargestellte Flächen, für welche noch kein Baurecht besteht, als Vorratsflächen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Aufgrund des fehlenden Baurechts handelt es sich entsprechend um Bruttobauland. Für eine Vergleichbarkeit der Werte aus den vorangegangenen Kapiteln wird ein Umrechnungsfaktor in Nettobauland von 0,7 angenommen. Eine Ausnahme stellt hier die Fläche 1. „An der Gstetter Straße“ dar. Aufgrund der geringen Größe und bestehenden Erschließung sind keine größeren Flächenabzüge zu erwarten und die Fläche ist Netto wie Brutto anzurechnen.

Die Fläche „GE An der Gestetter Staße“ befindet sich im Bebauungszusammenhang. Somit ist hier mit Entwicklungshemmnissen zu rechnen. Weiter ist die Fläche ökologisch relativ hochwertig, so das voraussichtlich nicht die gesamte Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden kann. Dem folgend wird ein Mobilisierungsfaktor von 0,3 angesetzt.

Die Fläche 2. liegt in direktem Zusammenhang mit dem Siliziumwerk und wird nur in diesem Zusammenhang zu entwickeln sein. Entsprechende Ausführungen unter C.2.2 zu diesem Bereich sind auch hier zu berücksichtigen. Somit ist auch hier eine Mobilisierungsfaktor von 0,2 anzusetzen.

1. An der Gstetter Straße (ca. 0,7 ha)

2. GE “Rottwerk” (ca. 4,24 ha)

	Flächen größe	Umrechnungsfaktor Nettobauland	Mobilisierungs-faktor	Potentialflächen (ha)
1. GE An der Gstetter Straße	0,7 ha	1,0	0,5	0,35 ha
2. GE Rottwerk	4,24 ha	0,7	0,2	0,59 ha
3. **Summe Nettobauland Stadtgebiet**				**0,94 ha**

Tabelle 11: Flächenpotentiale aus Vorratsflächen

C.2.4 Vorratsflächen FNP – kurzfristige Rücknahme

Eine Fläche nördlich von Thalling ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan noch als Gewerbefläche vorgesehen. Hier besteht jedoch mittel bis langfristig keine ausreichende Entwickungsperspektive. Somit strebt die Stadt Pocking eine Herausnahme dieser Fläche aus dem Flächennutzungsplan an. Die Fläche soll kurzfristig im Rahmen eines Änderungsverfahrens wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Dem folgend wird die Fläche nicht als Potenzialfläche angesetzt.

C.2.5 Zusammenfassung der Gewerbeflächenpotentiale

Insgesamt ergeben sich somit ca. 28,39 ha (Nettobauland) Potentialflächen für die gewerbliche Nutzung. Davon bestehen für 19,15 ha jedoch bereits kurzfristige Bauabsichten oder Baugenehmigungen.

	Potentialflächen
Bestehendes unbebautes Baurecht	25,25 ha
Nachverdichtung	2,20 ha
Vorratsflächen FNP	0,94 ha
Potentiale gesamt	**28,39 ha**

Tabelle 12: Zusammenfassung Gewerbeflächenpotentiale

D Entwicklungsflächen

D.1.1 Entwicklungsflächen

Über die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen hinaus, hat die Stadt Pocking südlich der Gemeinde bereits eine Fläche für eine gewerbliche Nutzung in den Blick genommen und bereits eine Flächennutzungsplanänderung eingeleitet. Für eine Vergleichbarkeit der Werte aus den vorangegangenen Kapiteln wird ein Umrechnungsfaktor in Nettobauland von 0,7 angenommen.

	Flächengröße	Umrechnungsfaktor Nettobauland	Potentialflächen (ha)
1. GE Haidequartier	7,55 ha	0,7	5,28 ha
Summe Nettobauland Stadtgebiet			**5,28 ha**

E Fazit

Abgleich Bedarf und Potentiale

Dem ermittelten Gewerbeflächenbedarf bis 2037 von ca. 40,9 ha stehen insgesamt Potentialflächen von ca. 28,39 ha gegenüber.

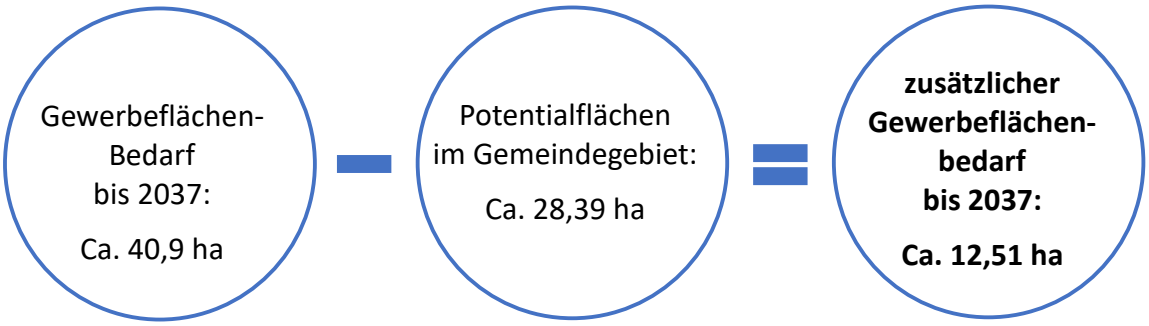
Im Rahmen einer aktuellen Flächennutzungsplanänderung im Gewerbegebiet „Haidequartier“ bzw. mittelfristig geplanter Entwicklungen sollen auf ca. 9,43 ha Fläche ca. 6,60 ha Nettobauland Gewerbeflächen entwickelt werden.

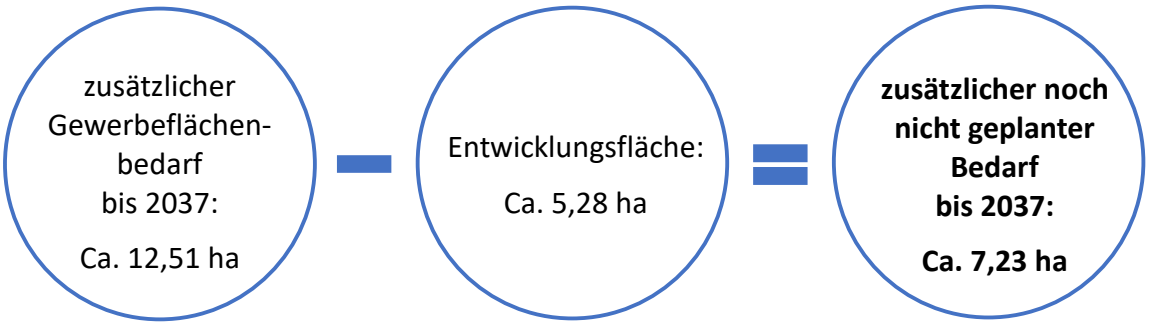
Somit besteht für diese aktuelle Bauleitplanung ein ausreichend begründeter Bedarf.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungsfläche besteht bis 2037 noch ein weiterer Bedarf von ca. 5,96 ha.

Insbesondere kann festgestellt werden, dass die im Flächennutzungsplan enthaltenden Gewerbeflächenpotentiale ebenfalls benötigt werden, um den bestehenden Gewerbeflächenbedarf zu decken.

Weiterer Entwicklungsbedarf kann sich bis 2037 durch eine abweichende, heute nicht vorhersehbare Entwicklung oder eine anderweitige Nutzung heutiger Gewerbeflächen ergeben.





Bruttoflächenbedarf:

Im Rahmen entsprechender Gewerbegebiete sind Erschließungsflächen, Eingrünungsflächen aber vermehrt auch Flächen für Niederschlagswasserbeseitigung zur berücksichtigen. Hier ist erfahrungsgemäß von einem Anteil von ca. 30% zu rechnen.

Somit ergibt sich bei einem Nettobedarf von 12,51 ha neuer Gewerbefläche in den nächsten 15 Jahren ein Bruttobedarf von ca. 17,87 ha.

Unter Berücksichtigung der bereits im Rahmen einer Bauleitplanung vorbereiteten Fläche (Entwicklungsfläche) von 7,55 ha brutto (5,28 ha Netto) ergibt sich ein zukünftiger Bedarf von ca. 10,32 ha brutto (7,23 ha netto).

F Aktivierungsstrategie und weitere Handlungsempfehlungen

Um das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zu erreichen, sollten über eine genaue Prüfung der Notwendigkeit von Neuausweisungen hinaus weitere Strategien implementiert werden. Die Stadt Pocking betreibt diese bereits weitgehend.

Aktivierung bestehender Potentiale

Die Stadt Pocking ist bereits im regelmäßigen Austausch mit Grundstückseigentümern, deren Grundstücke sich im Bereich der Potentialflächen befinden. Insbesondere die Entwicklung einzelner, größerer Unternehmen kann somit langfristig im Blick behalten werden, um eine sinnvolle langfristige Steuerung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird im Rahmen von Neuausweisungen darauf geachtet, eine zeitnahe Entwicklung der Flächen vertraglich zu verankern. So kann einer übermäßigen Flächenbevorratung oder Baulandentwicklung zu Spekulationszwecken vorgebeugt werden.

Höhere Dichte in Neuausweisungen

Ein weiterer wichtiger Baustein ist die Zulässigkeit angemessener Höhenentwicklungen und Geschossflächen in neuen Gewerbegebieten. Eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche erscheint aufgrund der ohnehin großen Versiegelungen in Gewerbegebieten nicht sinnvoll.

Somit kann, gerade bei hochwertigeren Nutzungen tendenziell der Verbrauch an Bauland reduziert werden.



G Quellenverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2024a): Genesis-Online Datenbank: Fortschreibung Bevölkerungsstandes. Online-Abfrage am 02.04.2024
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2024b): Genesis-Online Datenbank: Demographie Spiegel. Online-Abfrage am 03.04.2024
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2024c): Genesis-Online Datenbank: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Online-Abfrage am 03.04.2024
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2024d): Genesis-Online Datenbank: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Wirtschaftsbereiche. Online-Abfrage am 03.04.2024
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2024e): Genesis-Online Datenbank: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung. Online-Abfrage am 03.04.2024
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2024f): Genesis-Online Datenbank: Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen. Online-Abfrage am 03.04.2024
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald: Regionalplan für die Region 12 (Donau-Wald).

Potentialflächen Gewerbe (Nettobauland)

Bestehendes unbebautes Baurecht	25,25 ha
Nachverdichtung	2,20 ha
Vorratsflächen FNP	0,94 ha
Potentialflächen gesamt	28,39 ha
Entwicklungsflächen	5,28 ha

Gewerbegebiete mit Potential- und Nachverdichtungsflächen

1. Gewerbegebiet Thalling
2. Gewerbe- und Sondergebiet "Bürgermeister-Schönbauer-Straße"
3. Gewerbgebiet "Am Schmiedweg"
4. Gewerbegebiet "An der Gstetter Straße"
5. Gewerbegebiet "Rottau"
6. Gewerbegebiet "Hartkirchen West"
7. Gewerbepark "Königswiese"
8. GE / GI Rottwerk

Vorratsflächen

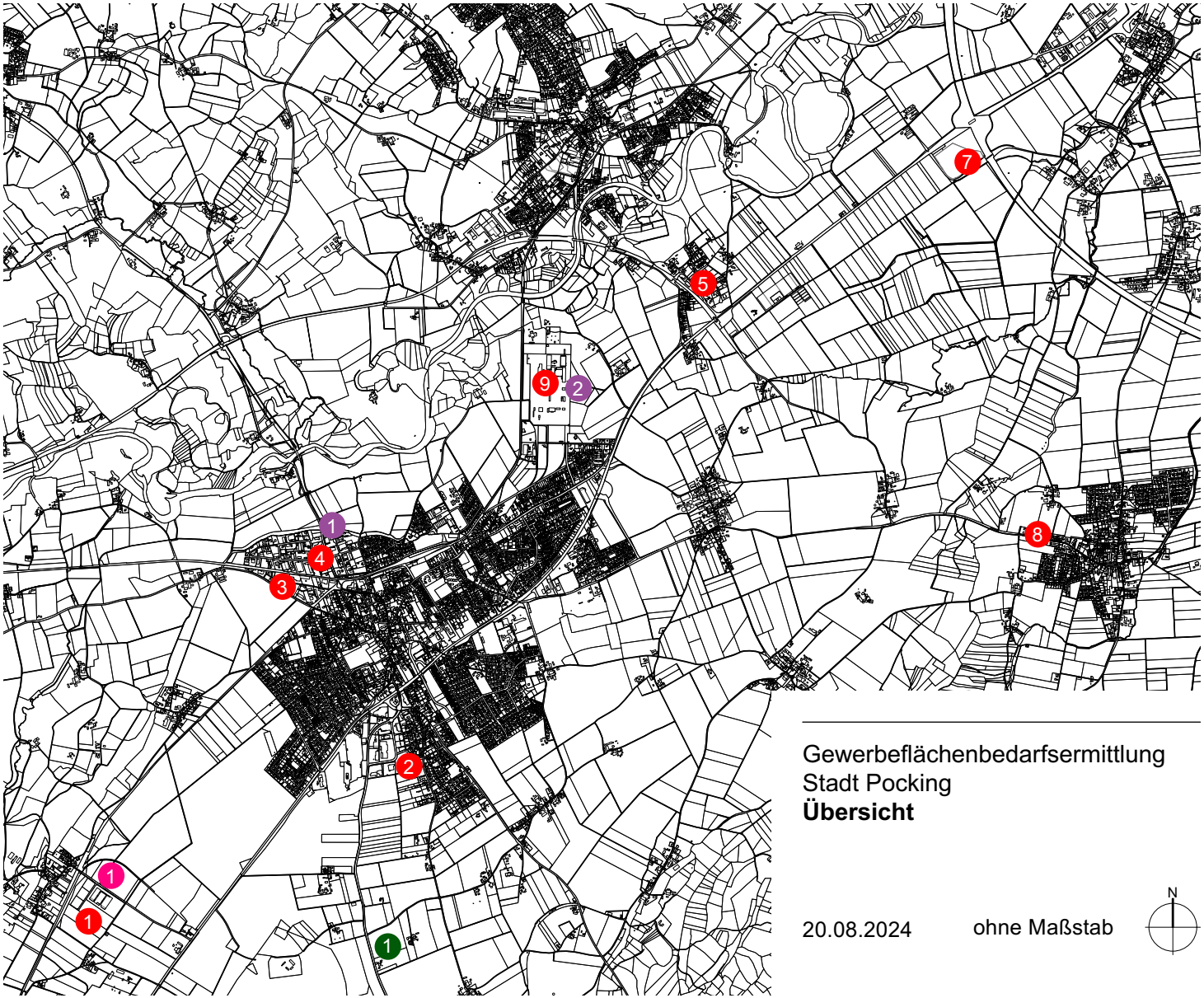
1. Gewerbegebiet "An der Gstetter Straße"
2. Gewerbegebiet "Rottwerk"

Vorratsflächen kurzfristige Rücknahme

1. Gewerbegebiet "Thalling"

Entwicklungsflächen

1. Gewerbegebiet "Haidequartier"

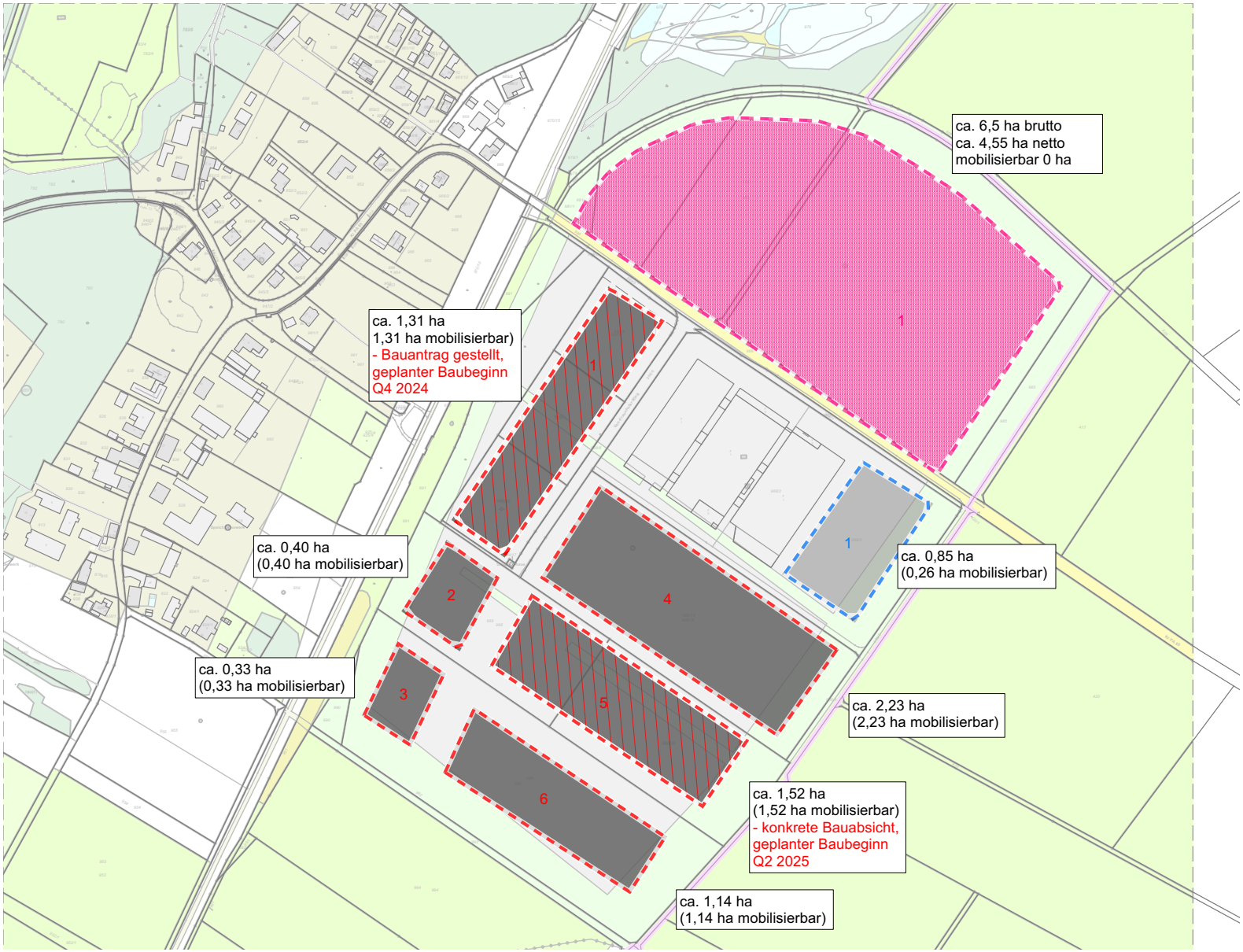


Gewerbeflächenbedarfsermittlung
Stadt Pocking
Übersicht

20.08.2024 ohne Maßstab

N

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
t. 08052 956807 0
info@wuestinger-rickert.de
Projektnummer 1400



Legende

Potential- und Entwicklungsflächen

- Potentialflächen mit bestehendem Baurecht
- Potentialflächen Nachverdichtung
- Konkrete Bebauungsabsichten oder Baugenehmigungen liegen bereits vor
- Vorratsflächen werden kurzfristig aus dem FNP entfernt

Sonstiges

- Flurkarte mit FNP hinterlagert

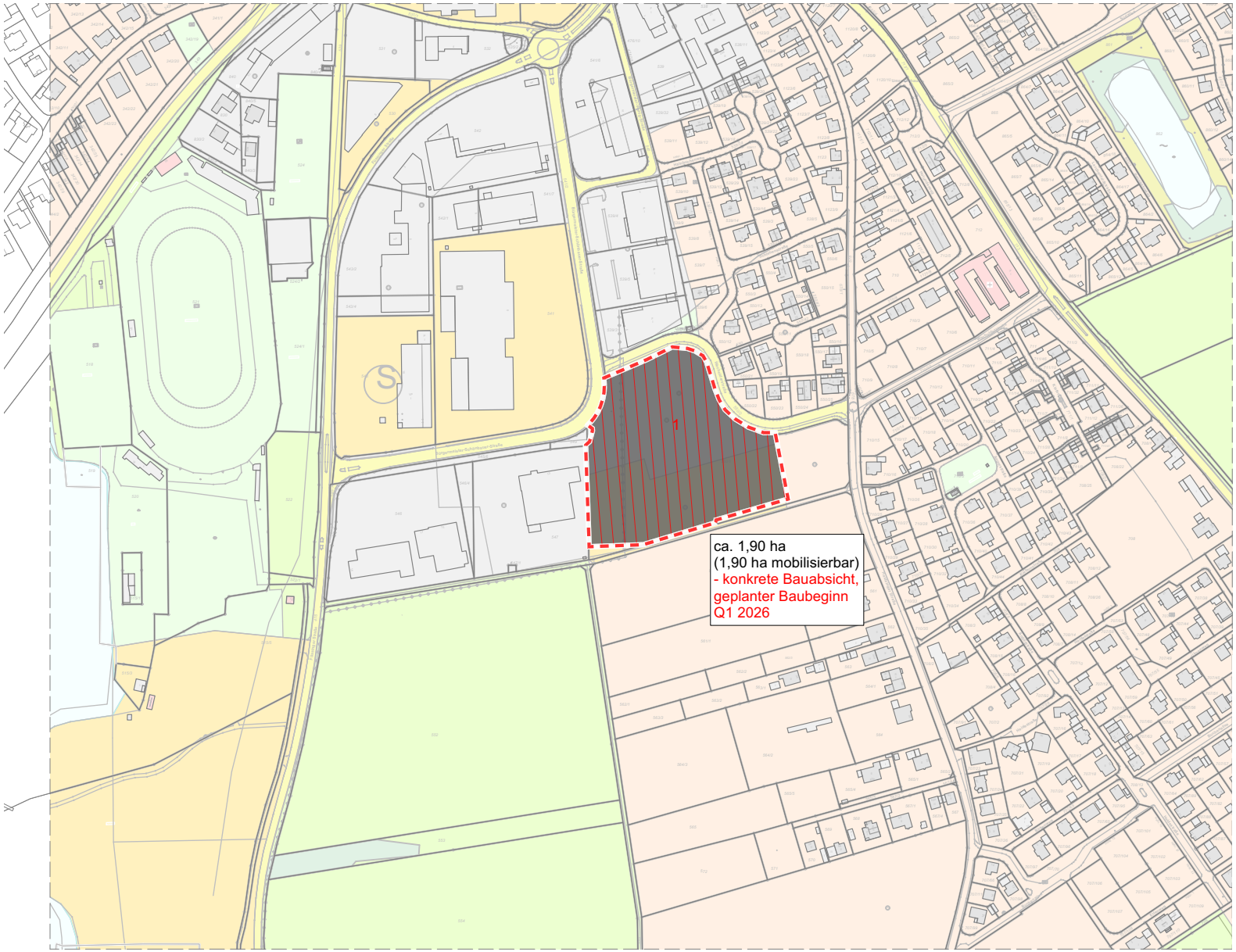
Gewerbeflächenbedarfsermittlung
Stadt Pocking
Gewerbegebiet "Thalling" 1 1

20.08.2024 M 1:5.000

N

50 100 150 200 250

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
t. 08052 956807 0
info@wuestinger-rickert.de
Projektnummer 1400



Legende

Potential- und Entwicklungsflächen

- Potentialflächen mit bestehendem Baurecht
- Potentialflächen Nachverdichtung
- Konkrete Bebauungsabsichten oder Baugenehmigungen liegen bereits vor

Sonstiges

- Flurkarte mit FNP hinterlagert

Gewerbeflächenbedarfsermittlung
Stadt Pocking
Gewerbe- und Sondergebiet "Bürgermeister-Schönbauer-Straße"

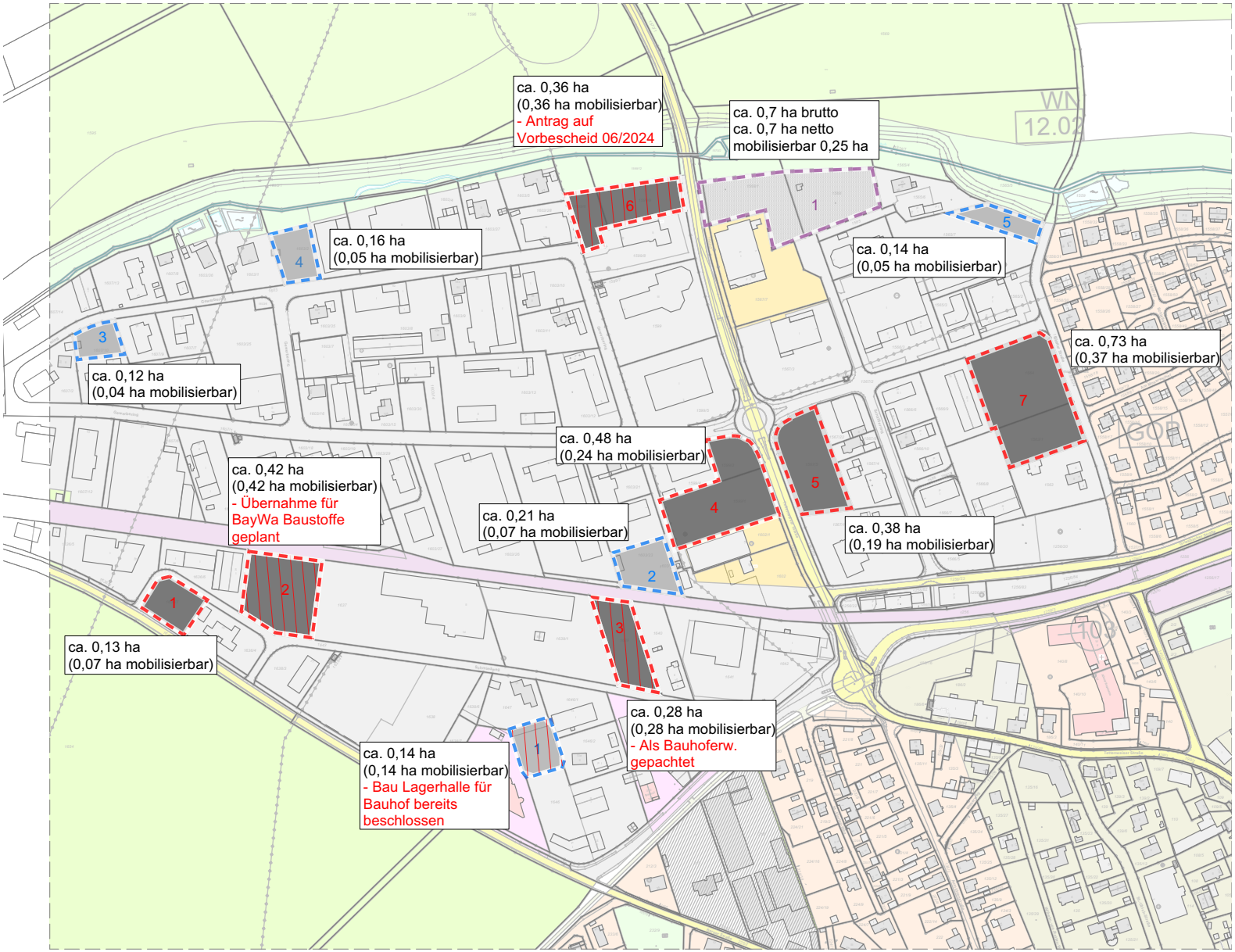
2

N

20.08.2024 M 1:5.000

50 100 150 200 250

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
t. 08052 956807 0
info@wuestinger-rickert.de
Projektnummer 1400



Legende

Potential- und Entwicklungsflächen

- Potentialflächen mit bestehendem Baurecht
- Potentialflächen Nachverdichtung
- Konkrete Bebauungsabsichten oder Baugenehmigungen liegen bereits vor
- Vorratsfläche für Gewerbenutzung Flächennutzungsplan

Sonstiges

- Flurkarte mit FNP hinterlagert

Gewerbeflächenbedarfsermittlung
Stadt Pocking

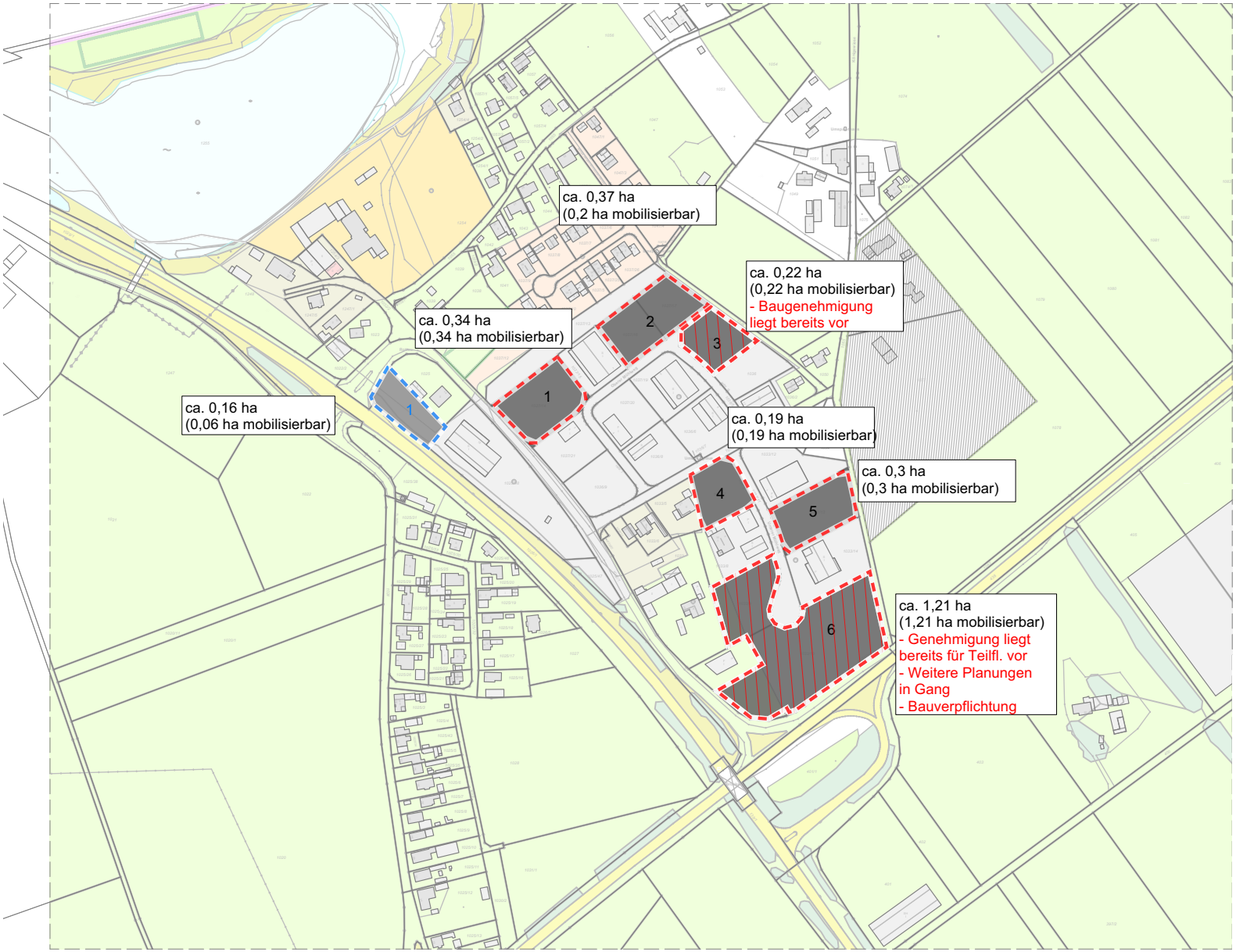
GE "Am Schmiedweg" 3

GE "An der Gstetter Straße" 4 1

20.08.2024 M 1:5.000

50 100 150 200 250

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
t. 08052 956807 0
info@wuestinger-rickert.de
Projektnummer 1400



Legende

Potential- und Entwicklungsflächen

- Potentialflächen mit bestehendem Baurecht
- Potentialflächen Nachverdichtung
- Konkrete Bebauungsabsichten oder Baugenehmigungen liegen bereits vor

Sonstiges

- Flurkarte mit FNP hinterlagert

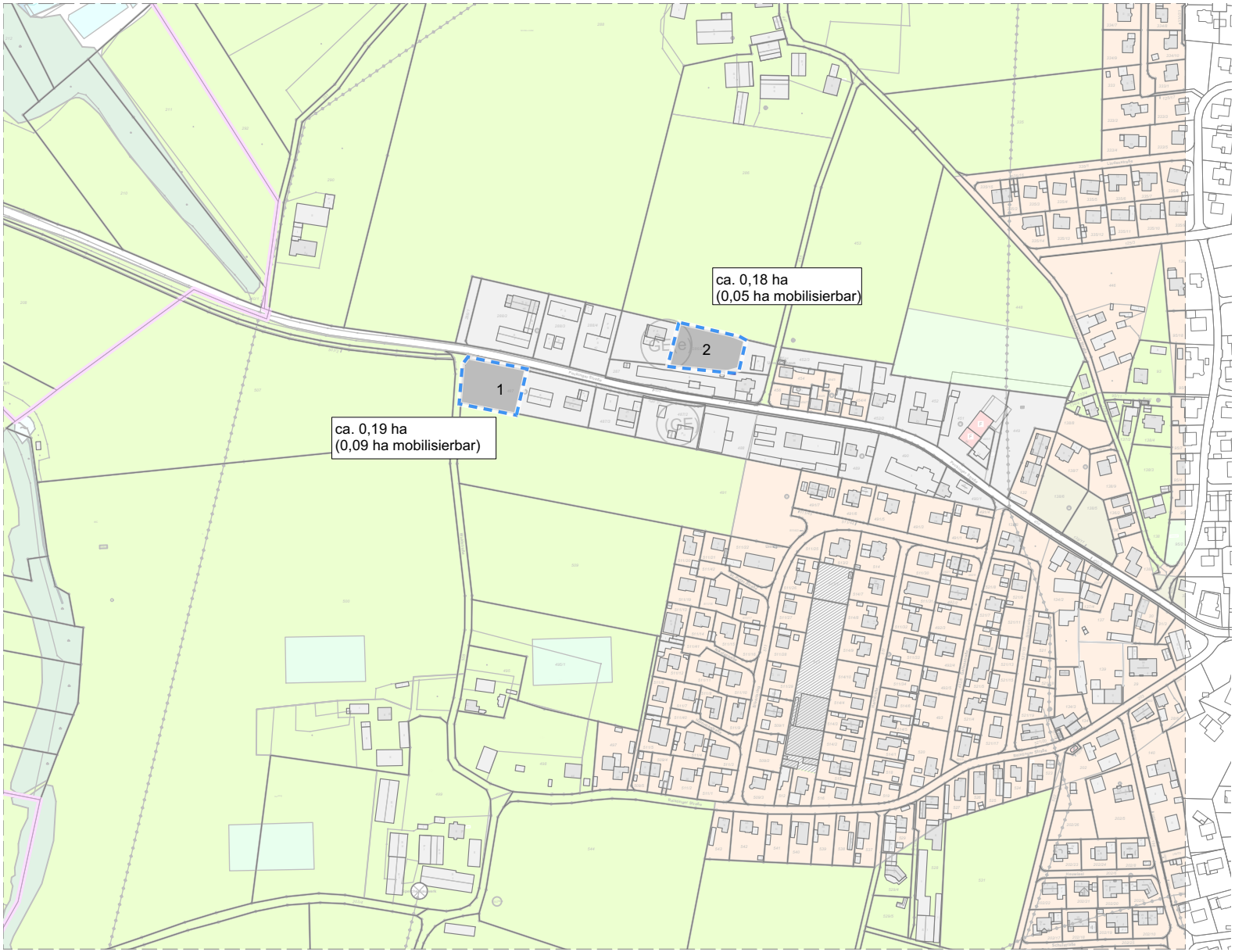
Gewerbeflächenbedarfsermittlung
Stadt Pocking
GE "Rottau" 5

20.08.2024 M 1:5.000

N

50 100 150 200 250

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
t. 08052 956807 0
info@wuestinger-rickert.de
Projektnummer 1400



Legende

Potential- und Entwicklungsflächen

- Potentialflächen mit bestehendem Baurecht
- Potentialflächen Nachverdichtung
- Konkrete Bebauungsabsichten oder Baugenehmigungen liegen bereits vor

Sonstiges

- Flurkarte mit FNP hinterlagert

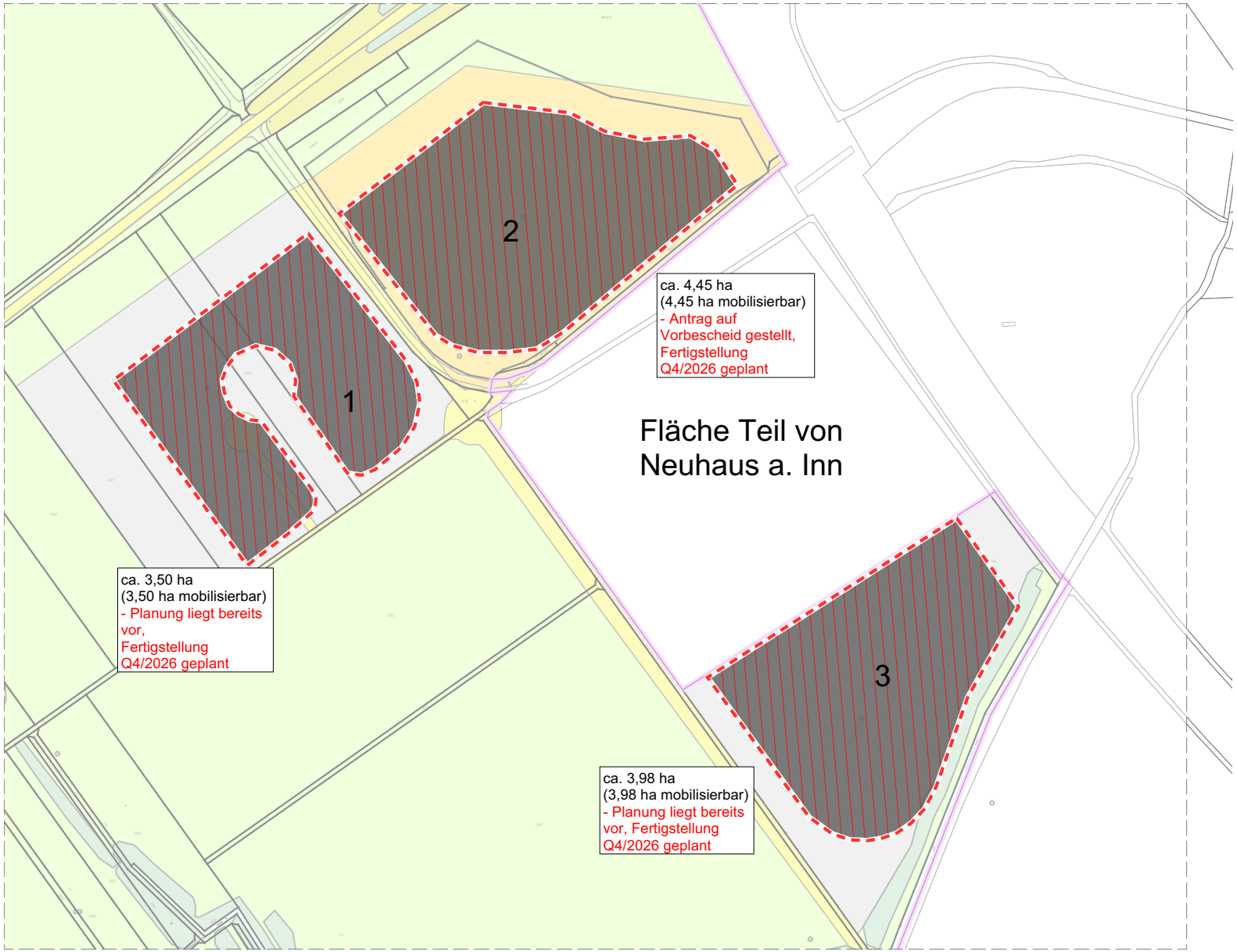
Gewerbeflächenbedarfsermittlung
Stadt Pocking
GE "Hartkirchen West" 6

20.08.2024 M 1:5.000

N

50 100 150 200 250

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
t. 08052 956807 0
info@wuestinger-rickert.de
Projektnummer 1400



Legende

Potential- und Entwicklungsflächen

Potentialflächen mit bestehendem Baurecht

Potentialflächen Nachverdichtung

Konkrete Bebauungsabsichten oder Baugenehmigungen liegen bereits vor

Sonstiges

Flurkarte mit FNP hinterlagert

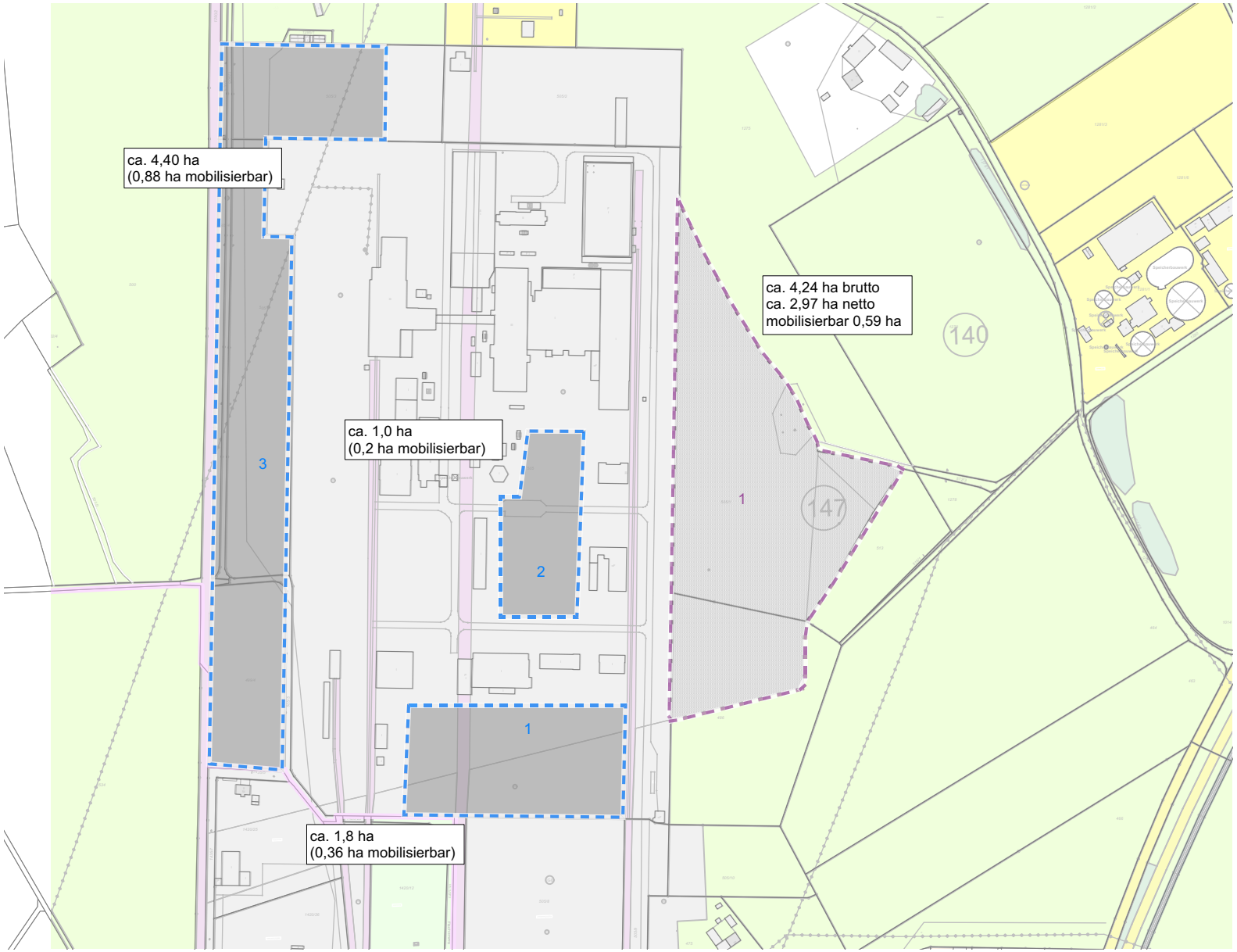
Gewerbeflächenbedarfsermittlung
Stadt Pocking
Gewerbepark "Königswiese" 7

20.08.2024 M 1:5.000

N

50 100 150 200 250

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
t. 08052 956807 0
info@wuestinger-rickert.de
Projektnummer 1400



Legende

Potential- und Entwicklungsflächen

- Potentialflächen mit bestehendem Baurecht
- Potentialflächen Nachverdichtung
- Konkrete Bebauungsabsichten oder Baugenehmigungen liegen bereits vor

Sonstiges

- Flurkarte mit FNP hinterlagert

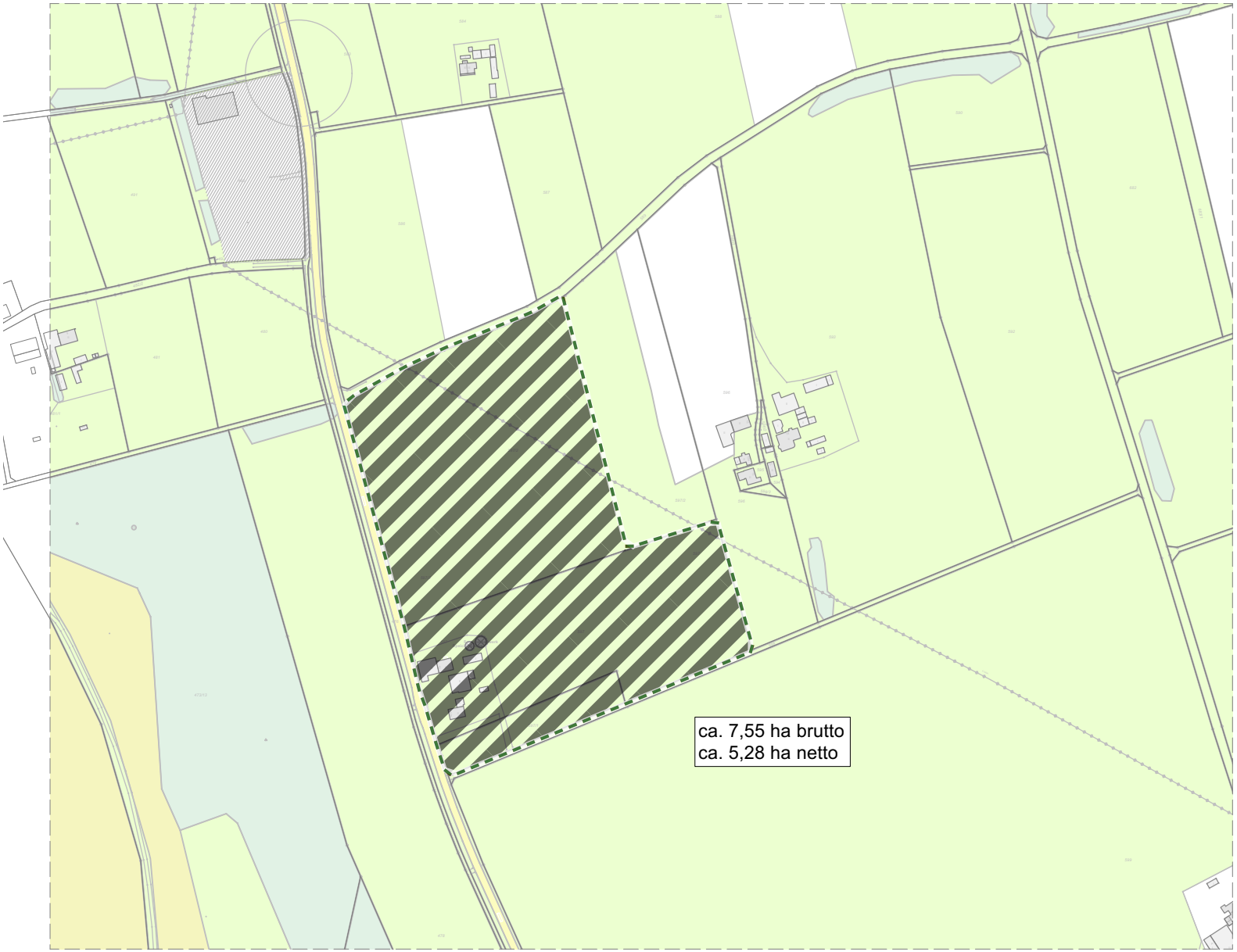
Gewerbeflächenbedarfsermittlung
Stadt Pocking
GE "Rottwerk" 8 3

20.08.2024 M 1:5.000

N

50 100 150 200 250

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
t. 08052 956807 0
info@wuestinger-rickert.de
Projektnummer 1400



Legende

Potential- und Entwicklungsflächen

Entwicklungsflächen für Gewerbenutzung

Sonstiges

Flurkarte mit FNP hinterlagert

Gewerbeflächenbedarfsermittlung
Stadt Pocking
GE "Haidequartier" 1

20.08.2024 M 1:5.000

N

50 100 150 200 250

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
t. 08052 956807 0
info@wuestinger-rickert.de
Projektnummer 1400