Stadt Pocking

77. Änderung
des Flächennutzungsplans
durch Deckblatt Nr. 77

Vorentwurf vom: 10.08.2022
Entwurf vom: 23.01.2023
Überarbeitung Begründung: 17.04.2023
Entwurf vom: 28.10.2026
Feststellungsfassung vom:

LUEHRS & BACHMANN Architekten & Ingenieure, Fuchswirtsweg 6 – 10, 94072 Bad Füssing

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Planung 4

2 Verfahrensablauf 5

3 Lage und räumliche Ausgangssituation 6

4 Bestand und Umfeld 6

5 Darstellung der geplanten Nutzungen 8

6 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Gewerbeflächenbedarf und Innenentwicklungspotenziale 9

6.1 Planungsrechtliche Ausgangslage 9

6.2 Gewerbeflächenbedarf der Stadt Pocking 9

6.3 Prüfung vorhandener Innenentwicklungspotenziale 10

6.4 Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß LEP 3.2 (Z) 10

6.5 Zweite Prüfungsstufe – Untersuchung zusätzlicher Entwicklungsmöglichkeiten 11

6.6 Ergebnis 12

7 Einordnung in die Ziele der Raumordnung – Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z) 13

8 Prüfung der Ausnahmetatbestände nach LEP 3.3 (Z) 14

8.1 Logistiknutzung 14

8.2 Großflächiger produzierender Schreinereibetrieb 15

8.3 Zwischenfazit 16

9 Methodik der Standort- und Alternativenprüfung 16

10 Vertiefte Standort- und Alternativenprüfung 18

10.1 Prüfmaßstab 18

10.2 Gewerbegebiet Thalling 19

10.3 Pocking Süd 20

10.4 Pocking West 21

10.5 Rottau 21

10.6 Hartkirchen West 22

10.7 Gewerbepark Königswiese 22

10.8 Rottwerk 23

10.9 Gesamtstädtische Bewertung der Standortalternativen 24

10.10 Ergebnis der Alternativenprüfung 24

11 Raumordnerische Gesamtwürdigung nach LEP 3.2 (Z) und LEP 3.3 (Z) 25

11.1 Prüfstruktur 25

11.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach LEP 3.2 (Z) 26

11.3 Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z) – Logistiknutzung 27

11.4 Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z) – großflächiger produzierender Betrieb 28
11.5 Zusammenfassende raumordnerische Bewertung 29
12 Orts- und Landschaftsbild 30
13 Verkehrliche Einordnung und Bündelungswirkung 31
14 Nachhaltigkeits- und Energiekonzept 32
15 Flächeninanspruchnahme und städtebauliche Bewertung 33
16 Zusammenfassende Würdigung 34
17 Planliche Darstellung Flächennutzungsplan 37
17.1. Gültiger Flächennutzungsplan 37
17.2. Änderung Flächennutzungsplan mit Deckblatt 77 38
18 Umweltbericht 39
Anlagen zur Begründung 39
- Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potentialanalyse 39
- Gewerbeflächenstandortanalyse 39

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Pocking beabsichtigt, im Bereich „Haidequartier“ einen neuen Gewerbestandort zu entwickeln. Anlass der Planung ist der nachgewiesene zusätzliche Bedarf an gewerblichen Bauflächen sowie die konkrete Ansiedlungsabsicht zweier gewerblicher Nutzungen mit unterschiedlichen betrieblichen und funktionalen Anforderungen.

Zum einen ist die Ansiedlung eines großflächigen produzierenden Schreinereibetriebes mit einer Betriebsfläche von rund 3,8 ha vorgesehen. Zum anderen soll ein Logistikzentrum mit unmittelbarem Bezug zum überregionalen Verkehrsnetz entwickelt werden.

Zur Beurteilung der Erforderlichkeit der geplanten gewerblichen Entwicklung wurde zunächst im Rahmen einer „Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse“ untersucht, welcher Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Pocking mittel- bis langfristig besteht und in welchem Umfang dieser Bedarf innerhalb bereits vorhandener Gewerbeflächen gedeckt werden kann. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2037 ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht und innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete keine geeigneten zusammenhängenden Flächen zur Unterbringung des geplanten großflächigen produzierenden Betriebes zur Verfügung stehen.

Aufbauend auf diesem Ergebnis wurde in einem zweiten Untersuchungsschritt geprüft, an welchen bestehenden Gewerbe- und Industriestandorten im Stadtgebiet zusätzliche Gewerbeflächen entwickelt und an vorhandene Siedlungsstrukturen angebunden werden könnten. Hierzu wurde eine gesonderte Gewerbeflächenstandortanalyse erstellt, in der die relevanten Gewerbestandorte unter städtebaulichen, landschaftsplanerischen und funktionalen Gesichtspunkten untersucht und miteinander verglichen wurden.

Ziel der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist es, auf Grundlage dieser Untersuchungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte gewerbliche Entwicklung zu schaffen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche sowie landschaftsverträgliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Planung verfolgt insbesondere folgende Zielsetzungen:

- Deckung des nachgewiesenen Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Pocking,
- Bereitstellung geeigneter Flächen für einen großflächigen produzierenden Betrieb sowie eine verkehrsintensive Logistiknutzung,
- vorrangige Berücksichtigung vorhandener Innenentwicklungspotenziale,
- Prüfung und Bewertung möglicher angebundener Standortalternativen,
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Pocking,

- Bündelung verkehrsintensiver Nutzungen an verkehrlich geeigneten Standorten,
- Vermeidung städtebaulicher Nutzungskonflikte sowie
- Sicherung eines geordneten Orts- und Landschaftsbildes.

2 Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Pocking durch Deckblatt Nr. 77 wurde entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Der Stadtrat der Stadt Pocking hat am 06.04.2022 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 77 mit dem Ziel der Entwicklung eines Gewerbegebietes im Bereich der zukünftigen Autobahnanschlussstelle Pocking / Bad Füssing beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 10.08.2022 wurde in der Zeit vom 31.08.2022 bis 06.10.2022 durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat der Stadt Pocking in der Sitzung vom 16.11.2022 behandelt und abgewogen. In derselben Sitzung wurde der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf in der Fassung vom 23.01.2023 erfolgte in der Zeit vom 31.01.2023 bis zum 06.03.2023.

Der Stadtrat der Stadt Pocking hat am 05.04.2023 den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 77 gefasst. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „GE Am Haidequartier“ gefasst.

Im Rahmen dieses Beschlusses wurde festgelegt, dass die Hinweise der Abteilung Städtebau des Landratsamtes Passau sowie der Regierung von Niederbayern in die Begründung eingearbeitet werden.

Zur ergänzenden Beteiligung wurden die Unterlagen in der Fassung vom 17.04.2023 am 18.04.2023 mit einer angemessen verkürzten Frist bis zum 04.05.2023 erneut der Abteilung Städtebau des Landratsamtes Passau sowie der Regierung von

Niederbayern gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

Im Zuge der weiteren fachlichen und raumordnerischen Abstimmung wurden die Planunterlagen anschließend vertieft und ergänzt. Insbesondere wurden die Fragen des Gewerbeflächenbedarfs, der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, der möglichen Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen an bestehenden Gewerbestandorten sowie der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern weiter untersucht. Die Ergebnisse dieser ergänzenden Untersuchungen wurden in die vorliegende Begründung eingearbeitet. Die dazu erstellten Analysen liegen der Begründung bei.

3 Lage und räumliche Ausgangssituation

Der Standort „Haidequartier“ befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Pocking in der Pockinger Heide. Das Plangebiet liegt in ebener Lage und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Unmittelbar angrenzend verläuft die Bundesautobahn A94. In räumlicher Nähe befindet sich die Anschlussstelle Pocking / Bad Füssing, über die eine unmittelbare Anbindung an das überregionale Straßennetz besteht. Der Standort ist dadurch bereits heute in erheblichem Umfang durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur geprägt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der geschlossenen Siedlungsstrukturen der Stadt Pocking und der umliegenden Ortsteile. Eine unmittelbare Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit besteht am vorgesehenen Standort nicht. Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche befinden sich in mehreren hundert Metern Entfernung.

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Aufgrund der ebenen Topographie bestehen grundsätzlich weiträumige Sichtbeziehungen. Gleichzeitig bildet die Bundesautobahn A94 mit der zugehörigen Anschlussstelle ein deutlich wahrnehmbares technisches Infrastrukturelement innerhalb des Landschaftsraumes.

Die besondere räumliche Situation des Standortes – außerhalb bestehender Siedlungszusammenhänge, zugleich jedoch in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A94 und deren Anschlussstelle – ist für die weitere städtebauliche und raumordnerische Beurteilung der Planung von wesentlicher Bedeutung.

4 Bestand und Umfeld

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Pocking:
Fl. Nr. 597 mit 29.722 m²

Fl. Nr. 597/1 mit 4.461 m²
Fl. Nr. 597/2 mit 60.006 m²
Damit ergibt sich eine Gesamtgröße des Änderungsbereichs von 94.189 m² bzw. rund 9,42 ha.

Das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld sind derzeit überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Flächen werden größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Geschlossene Siedlungsstrukturen oder bestehende gewerbliche Bauflächen grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet an.

Die Landschaft der Pockinger Heide ist durch eine weitgehend ebene Topographie und großräumige landwirtschaftliche Nutzflächen gekennzeichnet. Aufgrund der geringen topographischen Gliederung bestehen grundsätzlich weiträumige Sichtbeziehungen, sodass größere bauliche Anlagen eine entsprechende Fernwirkung entfalten können.

Gleichzeitig weist der Landschaftsraum im Bereich des „Haidequartiers“ bereits eine deutliche technische Vorprägung auf. Maßgeblich hierfür sind insbesondere die Bundesautobahn A94 sowie die zugehörige Anschlussstelle Pocking / Bad Füssing. Diese Verkehrsanlagen bilden großmaßstäbliche technische Infrastrukturelemente und prägen den Landschaftsraum im Umfeld des Plangebietes bereits heute.

Die nächstgelegenen zusammenhängenden Siedlungsbereiche befinden sich in räumlicher Entfernung zum Plangebiet. Dadurch besteht einerseits keine unmittelbare Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des Anbindegebotes des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Andererseits weist der Standort einen räumlichen Abstand zu bestehenden Wohnnutzungen und sonstigen schutzbedürftigen Siedlungsbereichen auf.

Die geplante gewerbliche Entwicklung wird das bisher überwiegend landwirtschaftlich geprägte Erscheinungsbild des Standortes verändern. Aufgrund der Größe der vorgesehenen Baukörper und technischen Anlagen kommt daher der landschaftlichen Einbindung der Planung eine besondere Bedeutung zu. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere durch die Anordnung und Höhenentwicklung der Baukörper sowie durch grünordnerische und landschaftsgestalterische Festsetzungen konkretisiert.

Die vorhandene landschaftliche Situation, die technische Vorprägung durch die Verkehrsinfrastruktur sowie die räumliche Entfernung zu bestehenden Siedlungsbereichen bilden wesentliche Rahmenbedingungen für die nachfolgende Standortbewertung und die Beurteilung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

5 Darstellung der geplanten Nutzungen

Am Standort „Haidequartier“ sind zwei gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die aufgrund ihrer jeweiligen betrieblichen und funktionalen Anforderungen unterschiedliche Anforderungen an ihren Standort stellen.

Produzierender Schreinereibetrieb

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.

Logistikzentrum

Daneben ist die Errichtung eines Logistikzentrums vorgesehen. Dieses umfasst eine Hallenfläche von rund 29.000 m² sowie die für den Betrieb erforderlichen Umschlags-, Rangier- und Stellplatzflächen für LKW und PKW.

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.

Unterschiedliche Standortanforderungen

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.

Diese unterschiedlichen Standortanforderungen werden bei der nachfolgenden Prüfung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, der Untersuchung möglicher Standortalternativen sowie der raumordnerischen Bewertung der Planung entsprechend berücksichtigt.

6 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Gewerbeflächenbedarf und Innenentwicklungspotenziale

6.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Pocking ist der Planbereich derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Umsetzung der geplanten gewerblichen Entwicklung ist daher eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich.

Die vorgesehene Entwicklung nimmt bislang nicht für Siedlungszwecke dargestellte Flächen in Anspruch. Vor diesem Hintergrund ist zunächst zu prüfen, ob für die geplante gewerbliche Entwicklung ein entsprechender Flächenbedarf besteht und ob dieser Bedarf durch vorhandene Flächenpotenziale innerhalb bestehender Gewerbe- und Industriegebiete gedeckt werden kann.

6.2 Gewerbeflächenbedarf der Stadt Pocking

Zur Ermittlung des mittel- bis langfristigen Gewerbeflächenbedarfs wurde für die Stadt Pocking eine „Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse“ erstellt. Ziel dieser Untersuchung ist es, ausgehend vom Basisjahr 2022 den Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2037 zu ermitteln und diesem die innerhalb der bestehenden Gewerbestandorte vorhandenen Flächenpotenziale gegenüberzustellen.

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs wurden unterschiedliche Prognoseansätze berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die bisherige Entwicklung der Beschäftigtenzahlen, die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Pocking, eine Prognose nach dem GIFPRO-Modell sowie konkrete Flächenanfragen von Gewerbetreibenden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Stadt Pocking bis zum Jahr 2037 ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht.

Die Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse vom 20.08.2024 beruht auf dem damaligen Planungs- und Kenntnisstand. Im Juni 2024 war zwischenzeitlich erwogen worden, den Änderungsbereich des Haidequartiers zu reduzieren. Die in der Untersuchung enthaltenen Flächenansätze für das Haidequartier beziehen sich auf die damals verfolgte verkleinerte Planung.

Diese Verkleinerung wird nicht weiterverfolgt. Der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt der vollständige Änderungsbereich mit den Grundstücken FlNr. 597/2, 597/0 und 597/1 der Gemarkung Pocking und einer

Gesamtfläche von 94.189 m² beziehungsweise rund 9,42 ha zugrunde. Die abweichenden projektbezogenen Flächenangaben in der Untersuchung von 2024 sind daher dem damaligen Planungsstand zuzuordnen. Die Untersuchung bleibt mit ihrem ursprünglichen Bearbeitungsstand unverändert als Anlage beigefügt.

6.3 Prüfung vorhandener Innenentwicklungspotenziale

Neben der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs wurden in der Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse die innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete vorhandenen Flächenpotenziale untersucht.

Dabei wurden zwar grundsätzlich noch unbebaute beziehungsweise nicht vollständig ausgeschöpfte gewerbliche Flächen festgestellt. Für die Beurteilung der vorliegenden Planung ist jedoch nicht allein deren rechnerische Gesamtgröße maßgeblich. Entscheidend ist vielmehr, ob geeignete und tatsächlich nutzbare zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen, welche die konkreten betrieblichen Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen erfüllen können.

Insbesondere für den geplanten produzierenden Schreinereibetrieb wird eine zusammenhängende Betriebsfläche von rund 3,8 ha benötigt. Eine entsprechend große zusammenhängende und geeignete Fläche steht innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete nicht zur Verfügung.

Auch für die geplante Logistiknutzung bestehen aufgrund der erforderlichen Hallen-, Umschlags-, Rangier- und Stellplatzflächen sowie der besonderen Anforderungen an die verkehrliche Erschließung spezifische Standortanforderungen, die durch die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nicht in vergleichbarer Weise erfüllt werden können.

Damit können die vorhandenen Flächenpotenziale zwar zur Deckung allgemeiner beziehungsweise
kleinteiliger gewerblicher Flächenbedarfe beitragen, sie stellen jedoch keine geeigneten
Innenentwicklungspotenziale für die konkret vorgesehenen großflächigen Nutzungen dar.

6.4 Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß LEP 3.2 (Z)

Nach LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Eine Außenentwicklung kommt in Betracht, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Stadt Pocking hat die vorhandenen gewerblichen Flächenpotenziale im Rahmen der
Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse systematisch untersucht und den konkreten Flächenanforderungen der geplanten Nutzungen gegenübergestellt.

Die Untersuchung zeigt, dass zwar einzelne gewerbliche Flächenpotenziale vorhanden sind, jedoch keine geeigneten zusammenhängenden Flächen in der erforderlichen Größenordnung zur Verfügung stehen, auf denen insbesondere der geplante großflächige produzierende Betrieb untergebracht werden könnte. Auch für die vorgesehene Logistiknutzung stehen innerhalb der vorhandenen Gewerbestandorte keine Flächen zur Verfügung, welche deren spezifische Flächen- und Standortanforderungen in vergleichbarer Weise erfüllen.

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale können den konkret bestehenden Flächenbedarf für die vorgesehenen Nutzungen daher nicht decken. Die Voraussetzungen für die Prüfung einer ergänzenden gewerblichen Außenentwicklung sind damit aus Sicht der Stadt Pocking gegeben.

6.5 Zweite Prüfungsstufe – Untersuchung zusätzlicher Entwicklungsmöglichkeiten

Aus dem Ergebnis der Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse folgt noch keine Festlegung auf den Standort „Haidequartier“. Vielmehr ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob die erforderlichen zusätzlichen Gewerbeflächen an bestehende geeignete Siedlungseinheiten angebunden entwickelt werden können.

Hierzu wurde ergänzend eine gesonderte „Gewerbeflächenstandortanalyse“ erstellt. Diese verfolgt eine andere Zielsetzung als die Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse.

Während die erste Untersuchung den grundsätzlichen Gewerbeflächenbedarf sowie die vorhandenen Potenziale innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete betrachtet, untersucht die Gewerbeflächenstandortanalyse in einem zweiten Schritt, welche bestehenden Gewerbe- und Industriestandorte für eine zusätzliche räumliche Erweiterung grundsätzlich in Betracht kommen.

Hierfür wurden die relevanten Gewerbestandorte im Stadtgebiet unter Berücksichtigung ihrer städtebaulichen, landschaftsplanerischen, funktionalen und räumlichen Rahmenbedingungen untersucht. Die Ergebnisse dieser zweiten Prüfungsstufe werden im Rahmen der nachfolgenden Alternativen- und Standortprüfung vertieft dargestellt.

6.6 Ergebnis

Die Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse zeigen, dass in der Stadt Pocking ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht. Gleichzeitig stehen innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete keine geeigneten zusammenhängenden Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung, die den konkreten Flächen- und Standortanforderungen der vorgesehenen Nutzungen gerecht werden.

Damit ist die Notwendigkeit begründet, zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb der vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu untersuchen.

Die Standortentscheidung für das „Haidequartier“ erfolgt jedoch nicht allein auf Grundlage dieses Bedarfsnachweises. Vielmehr wird in einem zweiten Untersuchungsschritt geprüft, ob und an welchen bestehenden Gewerbestandorten zusätzliche Gewerbeflächen angebunden entwickelt werden können. Erst auf Grundlage dieser Standortprüfung und der anschließenden raumordnerischen Bewertung erfolgt die planerische Entscheidung über den Standort „Haidequartier“.

7 Einordnung in die Ziele der Raumordnung – Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z)

Nachdem im Rahmen der Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse festgestellt wurde, dass ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht und geeignete Innenentwicklungspotenziale für die konkret vorgesehenen Nutzungen nicht zur Verfügung stehen, ist in einem zweiten Prüfungsschritt zu untersuchen, an welchem Standort die erforderliche gewerbliche Entwicklung erfolgen kann.

Maßgeblicher raumordnerischer Prüfungsmaßstab ist hierbei insbesondere das Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z). Danach sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ziel dieser Regelung ist es, einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsentwicklung entgegenzuwirken.

Der vorgesehene Standort „Haidequartier“ ist nicht unmittelbar an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit angebunden. Die Planung bedarf daher einer vertieften Prüfung anhand der in LEP 3.3 (Z) vorgesehenen Ausnahmetatbestände.

Für die beiden im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen kommen dabei unterschiedliche Ausnahmetatbestände innerhalb des LEP 3.3 (Z) in Betracht.

Für die geplante Logistiknutzung ist zu prüfen, ob diese auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle beziehungsweise deren Zubringer angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant werden kann.

Für den geplanten produzierenden Schreinereibetrieb ist demgegenüber zu prüfen, ob es sich um einen großflächigen produzierenden Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha handelt, der aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden werden kann.

Die Prüfung dieser Ausnahmetatbestände setzt eine nachvollziehbare Betrachtung möglicher angebundener Standortalternativen voraus. Hierzu wurde ergänzend zur Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse die gesonderte Gewerbeflächenstandortanalyse erstellt. Diese untersucht, ob und in welchem Umfang an bestehenden Gewerbe- und Industriestandorten im Stadtgebiet zusätzliche Gewerbeflächen angebunden entwickelt werden können und welche städtebaulichen, landschaftlichen und funktionalen Rahmenbedingungen einer solchen Entwicklung gegenüberstehen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung bilden die Grundlage für die nachfolgende Alternativenprüfungund die abschließende Beurteilung, ob die Voraussetzungen für

die Inanspruchnahme der einschlägigen Ausnahmetatbestände nach LEP 3.3 (Z) am Standort „Haidequartier“ vorliegen.

8 Prüfung der Ausnahmetatbestände nach LEP 3.3 (Z)

Der Standort „Haidequartier“ ist nicht unmittelbar an eine geeignete bestehende Siedlungseinheit angebunden. Die geplante Entwicklung ist daher am Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z) und den dort vorgesehenen Ausnahmetatbeständen zu messen.

Für die beiden im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen kommen aufgrund ihrer unterschiedlichen betrieblichen und funktionalen Anforderungen zwei unterschiedliche Ausnahmetatbestände des LEP 3.3 (Z) in Betracht. Diese werden nachfolgend jeweils vorhabenbezogen geprüft.

8.1 Logistiknutzung

Nach LEP 3.3 (Z) kann eine Ausnahme vom Anbindegebot insbesondere dann in Betracht kommen, wenn ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer, an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant ist.

Das geplante Logistikzentrum weist aufgrund seiner betrieblichen Funktion und der hiermit verbundenen Waren- und Güterverkehre besondere Anforderungen an die verkehrliche Erschließung auf. Wesentliche Voraussetzung für einen leistungsfähigen Betrieb ist die unmittelbare Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes.

Der Standort „Haidequartier“ befindet sich in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Pocking / Bad Füssing der Bundesautobahn A94. Dadurch können die mit der Logistiknutzung verbundenen Verkehrsströme auf kurzem Wege auf das überregionale Straßennetz geführt werden. Eine Führung des Schwerverkehrs durch die zentralen Siedlungsbereiche der Stadt Pocking kann damit weitgehend vermieden werden.

Neben der verkehrlichen Standortbindung ist nach LEP 3.3 (Z) zu berücksichtigen, ob die Planung ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen kann.

Der Standort befindet sich in einem überwiegend landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum. Gleichzeitig besteht durch die unmittelbar angrenzende Bundesautobahn A94 sowie die zugehörige Anschlussstelle bereits eine deutliche technische Vorprägung. Die geplante gewerbliche Entwicklung soll durch eine

entsprechende Anordnung der Baukörper sowie durch grünordnerische und landschaftsgestalterische Maßnahmen in den Landschaftsraum eingebunden werden. Die konkrete Ausgestaltung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Unter Berücksichtigung der unmittelbaren funktionalen Beziehung zur Autobahnanschlussstelle, der bestehenden technischen Vorprägung des Landschaftsraumes und der vorgesehenen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung kommt die Stadt Pocking zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen des für Logistikunternehmen vorgesehenen Ausnahmetatbestandes nach LEP 3.3 (Z) am Standort „Haidequartier“ grundsätzlich erfüllt werden können.

8.2 Großflächiger produzierender Schreinereibetrieb

LEP 3.3 (Z) sieht darüber hinaus eine Ausnahme vom Anbindegebot für großflächige produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha vor, wenn diese aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden können.

Der geplante Schreinereibetrieb weist eine Betriebsfläche von rund 3,8 ha auf und überschreitet damit die im Landesentwicklungsprogramm genannte Mindestgröße von 3 ha.

Die betriebliche Nutzung erfordert großvolumige Produktions- und Lagerhallen, umfangreiche Verkehrs-, Logistik- und Rangierflächen sowie technische Anlagen. Hierzu zählt insbesondere ein betriebsnotwendiger Späneturm mit einer Höhe von rund 25 m. Der Betrieb weist damit eine bauliche Dimension auf, die besondere Anforderungen an seine städtebauliche und landschaftliche Einordnung stellt.

Ob eine Anbindung des Betriebes an eine geeignete bestehende Siedlungseinheit aus Gründen der Ortsbildgestaltung möglich ist, kann nicht allein anhand des Flächenbedarfs beurteilt werden. Maßgeblich ist vielmehr, welche Auswirkungen die Ansiedlung einer derart großmaßstäblichen Betriebsstruktur an den grundsätzlich in Betracht kommenden angebundenen Gewerbestandorten auf das jeweilige Orts- und Landschaftsbild hätte.

Hierzu wurden im Rahmen der gesonderten Gewerbeflächenstandortanalyse die bestehenden Gewerbe- und Industriestandorte im Stadtgebiet sowie deren mögliche Erweiterungsrichtungen untersucht. Dabei wurde insbesondere die bestehende Siedlungsstruktur, prägende Ortsränder, landschaftliche Sichtbeziehungen, vorhandene Grün- und Freiraumstrukturen sowie weitere städtebauliche und landschaftsplanerische Restriktionen berücksichtigt.

Die vertiefte Bewertung dieser Standortalternativen erfolgt in der nachfolgenden Alternativenprüfung. Sie bildet die Grundlage für die abschließende Beurteilung, ob

der geplante großflächige produzierende Betrieb aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden werden kann und damit die Voraussetzungen des entsprechenden Ausnahmetatbestandes nach LEP 3.3 (Z) vorliegen.

8.3 Zwischenfazit

Für die beiden geplanten Nutzungen sind unterschiedliche Ausnahmetatbestände innerhalb desselben Ziels LEP 3.3 (Z) maßgeblich.

Bei der Logistiknutzung steht die funktionale Abhängigkeit von einer unmittelbaren leistungsfähigen Verkehrsanbindung in Verbindung mit der Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes im Vordergrund.

Beim großflächigen produzierenden Schreinereibetrieb ist dagegen entscheidend, ob eine Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit aufgrund der Dimension und Ausgestaltung des Betriebes aus Gründen der Ortsbildgestaltung ausscheidet.

Die abschließende Beurteilung erfolgt unter Einbeziehung der Ergebnisse der Gewerbeflächenstandortanalyse und der nachfolgenden vertieften Alternativenprüfung.

9 Methodik der Standort- und Alternativenprüfung

Nachdem im Rahmen der Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse festgestellt wurde, dass ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht und innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale für die konkret vorgesehenen Nutzungen zur Verfügung stehen, wurde in einem zweiten Untersuchungsschritt geprüft, an welchen Standorten zusätzliche Gewerbeflächen entwickelt werden könnten.

Hierzu wurde eine gesonderte Gewerbeflächenstandortanalyse erstellt. Diese baut auf den Ergebnissen der Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse auf, verfolgt jedoch einen eigenständigen Untersuchungsgegenstand.

Während die Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse den grundsätzlichen Gewerbeflächenbedarf der Stadt Pocking ermittelt und die innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete vorhandenen Flächenpotenziale untersucht, befasst sich die Gewerbeflächenstandortanalyse mit der Frage, an welchen bestehenden Gewerbe- und Industriestandorten zusätzliche Gewerbeflächen räumlich entwickelt und an vorhandene Siedlungsstrukturen angebunden werden könnten.

Gegenstand der Gewerbeflächenstandortanalyse sind daher nicht erneut die bereits untersuchten Innenentwicklungspotenziale innerhalb bestehender Gewerbegebiete. Vielmehr werden die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Umfeld der bestehenden Gewerbe- und Industriestandorte betrachtet. Die beiden Untersuchungen stehen damit nicht in Konkurrenz zueinander, sondern bilden aufeinander aufbauende Prüfungsstufen.

Im Rahmen der Gewerbeflächenstandortanalyse wurden folgende bestehende Gewerbe- und Industriestandorte im Stadtgebiet untersucht:

- Gewerbegebiet Thalling,
- Pocking Süd,
- Pocking West,
- Rottau,
- Hartkirchen West,
- Gewerbepark Königswiese sowie
- Rottwerk.

Die Standorte wurden anhand ihrer jeweiligen räumlichen, städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen bewertet. Berücksichtigt wurden insbesondere die vorhandene Siedlungsstruktur, mögliche Erweiterungsrichtungen, bestehende Wohn- und sonstige schutzbedürftige Nutzungen, landschaftliche und naturräumliche Gegebenheiten, prägende Ortsränder und Sichtbeziehungen, vorhandene Grün- und Freiraumstrukturen, denkmalpflegerische Belange sowie sonstige räumliche Entwicklungshemmnisse.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die Frage, ob eine zusätzliche gewerbliche Entwicklung mit den langfristigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Pocking vereinbar ist. Die Prüfung beschränkt sich deshalb nicht darauf, ob eine Fläche grundsätzlich baulich in Anspruch genommen werden könnte. Vielmehr wird untersucht, ob eine Erweiterung des jeweiligen Gewerbestandortes unter Berücksichtigung seiner Funktion innerhalb der gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung planerisch vertretbar ist.

Für den geplanten großflächigen produzierenden Schreinereibetrieb kommt dabei der Beurteilung des Ortsbildes besondere Bedeutung zu. Aufgrund der Betriebsfläche von rund 3,8 ha, der großvolumigen Produktions- und Lagerhallen sowie des rund 25 m hohen Späneturms ist zu untersuchen, ob eine Anbindung an die bestehenden Gewerbestandorte aus Gründen der Ortsbildgestaltung möglich ist Diese Prüfung dient zugleich der Beurteilung des entsprechenden Ausnahmetatbestandes nach LEP 3.3 (Z).

Für die geplante Logistiknutzung sind insbesondere die funktionalen Anforderungen

an die Verkehrsanbindung sowie die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen Hierbei ist zu prüfen, ob die untersuchten Standorte hinsichtlich ihrer verkehrlichen Lage eine geeignete Alternative zum Standort „Haidequartier“ darstellen und ob die Voraussetzungen des für Logistikunternehmen vorgesehenen Ausnahmetatbestandes nach LEP 3.3 (Z) vorliegen.

Die Ergebnisse der Gewerbeflächenstandortanalyse werden im nachfolgenden Kapitel standortbezogen zusammengefasst und in die planerische Abwägung eingestellt.

10 Vertiefte Standort- und Alternativenprüfung

10.1 Prüfmaßstab

Aufbauend auf der in Kapitel 6 dargestellten Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse wurde in einem zweiten Untersuchungsschritt geprüft, an welchen bestehenden Gewerbe- und Industriestandorten im Stadtgebiet zusätzliche Gewerbeflächen entwickelt und an vorhandene Siedlungsstrukturen angebunden werden könnten.

Hierzu wurde eine gesonderte Gewerbeflächenstandortanalyse erstellt. Gegenstand dieser Untersuchung ist nicht erneut die Frage, ob innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete noch Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind. Vielmehr wird untersucht, ob und in welcher Richtung die vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorte um zusätzliche Flächen in der für die geplanten Nutzungen erforderlichen Größenordnung erweitert werden können.

Im Mittelpunkt steht dabei insbesondere die Frage, ob eine zusätzliche gewerbliche Entwicklung mit den langfristigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Pocking vereinbar ist. Berücksichtigt werden insbesondere

- die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur,
- mögliche räumliche Erweiterungsrichtungen,
- die Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild,
- bestehende Wohnnutzungen und sonstige schutzbedürftige Bereiche,
- prägende Ortsränder, Sichtbeziehungen sowie Grün- und Freiraumstrukturen,
- naturräumliche, wasserwirtschaftliche und denkmalpflegerische Restriktionen,
- die verkehrliche Erschließung sowie
- die langfristigen städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Pocking.

Die Prüfung erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund des Anbindegebotes nach LEP 3.3 (Z). Neue Siedlungsflächen sind danach möglichst in Anbindung an geeignete

Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die aktuelle Fassung des LEP sieht hiervon unter anderem Ausnahmen für entsprechend autobahngebundene Logistikunternehmen sowie für großflächige produzierende Betriebe ab 3 ha vor, die aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden können.

Die Ergebnisse der Gewerbeflächenstandortanalyse werden nachfolgend für die untersuchten Standorte zusammenfassend dargestellt.

10.2 Gewerbegebiet Thalling

Das Gewerbegebiet Thalling stellt im Rahmen der Standortanalyse denjenigen bestehenden Gewerbestandort dar, bei dem eine weitere räumliche Erweiterung in der für den geplanten produzierenden Betrieb erforderlichen Größenordnung grundsätzlich am ehesten möglich erscheint.

Der Standort weist jedoch bereits heute eine erhebliche räumliche Ausdehnung auf. Die Stadt Pocking verfolgt für das Gewerbegebiet Thalling das Ziel, insbesondere die Entwicklung und Erweiterung bestehender ortsansässiger Betriebe zu ermöglichen. Diese Zielsetzung wurde zuletzt auch im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „GE Thalling – Deckblatt Nr. 1“ verfolgt.

Die räumliche Situation des Standortes wird wesentlich durch die vorhandene Topographie und die umgebenden Landschaftsstrukturen bestimmt. Der Gewerbestandort liegt vorgelagert zur Ortslage Thalling und wird durch die westlich verlaufende Geländekante räumlich gefasst. Im weiteren Umfeld befinden sich unter anderem das denkmalgeschützte Schloss Schönburg mit der Kirche St. Laurentius, ein südlich gelegener Weiler sowie ein bestehendes Kieswerk.

Eine weitere großflächige Ausdehnung des Gewerbestandortes würde diese bestehende räumliche Ordnung erheblich verändern. Insbesondere eine Entwicklung in südöstlicher Richtung würde dazu führen, dass sich die gewerblichen Strukturen zunehmend dem südlich gelegenen Kieswerk annähern und die bislang vorhandene landschaftliche Gliederung geschwächt würde.

Darüber hinaus würde sich das Gewerbegebiet zunehmend von der vorhandenen Geländekante lösen und weiter in den offenen Landschaftsraum hinein entwickeln. Hierdurch würde die technische Prägung des Landschaftsraumes deutlich verstärkt. Gleichzeitig wären Auswirkungen auf bestehende Sichtbeziehungen und die landschaftliche Wahrnehmbarkeit des denkmalgeschützten Schlossensembles Schönburg zu erwarten.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Dimension des konkret geplanten

Schreinereibetriebes. Mit einer Betriebsfläche von rund 3,8 ha, großvolumigen Produktions- und Lagerhallen, umfangreichen Rangier- und Verkehrsflächen sowie einem rund 25 m hohen Späneturm würde der Betrieb eine erhebliche bauliche Wirkung entfalten. In Verbindung mit der bereits vorhandenen gewerblichen Entwicklung würde eine weitere großflächige Ansiedlung zu einer erheblichen Ausdehnung und Verdichtung des Gewerbestandortes führen.

Die Stadt Pocking verfolgt daher das Ziel, die weitere räumliche Entwicklung des Gewerbestandortes Thalling zu begrenzen und die bislang im Flächennutzungsplan dargestellte nördliche Erweiterungsfläche künftig wieder als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

In der Gesamtbetrachtung ist eine weitere großflächige gewerbliche Erweiterung am Standort Thalling zwar räumlich grundsätzlich denkbar, aus Gründen der Orts- und Landschaftsbildgestaltung sowie unter Berücksichtigung der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt jedoch nicht sachgerecht. Gerade für den geplanten großflächigen Schreinereibetrieb stellt Thalling daher keine gleichwertige Standortalternative dar.

10.3 Pocking Süd

Der Gewerbestandort Pocking Süd befindet sich am südwestlichen Rand des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Pocking.

Für die weitere Entwicklung dieses Bereiches bestehen bereits konkrete städtebauliche Zielvorstellungen. Der städtebauliche Rahmenplan „Pocking Südwest“, der auch den Bereich südlich des bestehenden Gewerbestandortes umfasst, sieht dort eine langfristige Entwicklung als Wohnquartier mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen und einer entsprechend abgestimmten Erschließungsstruktur vor.

Eine großflächige gewerbliche Erweiterung nach Süden würde diesen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen entgegenstehen und die langfristig angestrebte Wohnbauentwicklung in diesem Bereich erheblich beeinträchtigen.

Darüber hinaus würde die Ansiedlung eines großflächigen produzierenden Betriebes mit den vorgesehenen großvolumigen Betriebsanlagen zu Nutzungskonflikten mit der geplanten und bestehenden Siedlungsentwicklung führen.
Der Standort Pocking Süd stellt daher keine geeignete Alternative für die geplante großflächige Gewerbeentwicklung dar.

10.4 Pocking West

Der Standort Pocking West bildet einen deutlich wahrnehmbaren westlichen Siedlungsrand der Stadt Pocking.

Die vorhandene Kreisstraße PA 64 besitzt hierbei eine wesentliche räumliche Trennwirkung. Die Stadt verfolgt das städtebauliche Ziel, den bestehenden Ortsrand grundsätzlich zu erhalten und keine großflächige gewerbliche Entwicklung auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße einzuleiten.

Das im Umfeld vorhandene markante landwirtschaftlich beziehungsweise gewerblich genutzte Anwesen stellt als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich keine geeignete Siedlungseinheit dar, an die eine neue großflächige Gewerbeentwicklung im Sinne des LEP angebunden werden könnte.

Hinzu kommen weitere räumliche Restriktionen, insbesondere Hochwassergefahren, potenzielle Starkregenabflusswege sowie die Nähe bestehender Wohnnutzungen.

Eine großflächige gewerbliche Entwicklung westlich der bestehenden Siedlungsstruktur würde den vorhandenen Ortsrand über die PA 64 hinaus verschieben, die klare räumliche Begrenzung der Stadt schwächen und einen neuen gewerblichen Siedlungsansatz im bislang offenen Landschaftsraum begründen.

Der Standort Pocking West scheidet daher aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen als Alternative aus.

10.5 Rottau

Der bestehende Gewerbestandort Rottau weist aufgrund seiner räumlichen Situation nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Der Standort ist durch angrenzende Wohnnutzungen, die bestehende Gärtnerei sowie die vorhandenen übergeordneten Verkehrswege räumlich eingeschränkt. Größere zusammenhängende Erweiterungsflächen in der erforderlichen Größenordnung stehen nicht zur Verfügung.

Darüber hinaus würden zusätzliche großflächige gewerbliche Nutzungen aufgrund der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu erheblichen Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes führen.

Der vorhandene Siedlungskörper stellt zudem keine geeignete Siedlungseinheit für die Anbindung einer großflächigen gewerblichen Entwicklung der vorgesehenen Dimension dar.

Der Standort Rottau scheidet daher als Alternative für die geplanten Nutzungen aus.

10.6 Hartkirchen West

Der Gewerbestandort Hartkirchen West ist überwiegend handwerklich geprägt und weist eine kleinteilige Siedlungs- und Gewerbestruktur auf. Für weitere gewerbliche Entwicklungen stehen nur noch vereinzelt kleinere Entwicklungsflächen zur Verfügung.

Einer großflächigen Erweiterung stehen insbesondere die angrenzenden Wohnbereiche sowie die bestehende Grün- und Freiraumstruktur zwischen Hartkirchen und Schnellham entgegen. Diese übernimmt eine wichtige gliedernde Funktion und verhindert ein weiteres Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche.

Eine großflächige Gewerbeentwicklung würde zudem die bestehende Siedlungsstruktur erheblich verändern und aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen Nutzungskonflikte erwarten lassen.

Der durch Wohnnutzung geprägte Nebenort stellt daher keine geeignete Siedlungseinheit für die Anbindung der geplanten großflächigen gewerblichen Entwicklung dar. Der Standort Hartkirchen West scheidet als Alternative aus. Diese Bewertung entspricht auch der ergänzenden Stellungnahme des Planungsbüros.

10.7 Gewerbepark Königswiese

Der Gewerbepark Königswiese stellt einen bedeutenden eigenständigen Entwicklungsschwerpunkt der gewerblichen Entwicklung der Stadt Pocking dar. Gemeinsam mit Flächen der Gemeinde Neuhaus am Inn ist dort eine Gewerbeflächenentwicklung in einer Größenordnung von insgesamt rund 30 ha vorgesehen.

Die Erschließung des Gewerbeparks ist bis auf kleinere Restarbeiten abgeschlossen. Der Beginn der ersten Hochbaumaßnahmen ist für Anfang 2027 vorgesehen. Der Standort befindet sich damit bereits in der konkreten Realisierungsphase und dient der Umsetzung einer eigenständigen gewerblichen Entwicklungsplanung.

Die innerhalb des Gewerbeparks vorgesehenen Flächen sind daher nicht als frei verfügbares Flächenpotenzial für die gegenständlich geplanten großflächigen Nutzungen zu bewerten. Die weitere Entwicklung des Gewerbeparks erfolgt auf Grundlage der hierfür bestehenden bzw. künftig fortzuentwickelnden städtebaulichen und planungsrechtlichen Zielsetzungen der beteiligten Kommunen.

Eine abschließende Bewertung darüber, ob und in welchem Umfang der Gewerbepark über die derzeit geplanten Flächen hinaus künftig weiterentwickelt werden kann, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Standort- und Alternativenprüfung.

Für die gegenständliche Planung stellt der Gewerbepark Königswiese daher keine gleichwertige Standortalternative dar.

10.8 Rottwerk

Der Bereich Rottwerk stellt einen historisch gewachsenen und in sich geschlossenen Industrie- und Gewerbestandort dar. Das dort ansässige Siliziumwerk ist seit Anfang 2026 außer Betrieb.

Die Stadt Pocking verfolgt jedoch das Ziel, den Standort als zusammenhängenden Industriestandort zu revitalisieren und einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen. Hierfür sollen die unmittelbar dem Werksstandort zugeordneten Entwicklungsflächen zunächst erhalten bleiben, um ausreichend planerischen Spielraum für ein künftiges gesamtheitliches Revitalisierungs- und Nutzungskonzept zu sichern. Die Gewerbeflächenstandortanalyse empfiehlt ausdrücklich, diese Flächen derzeit nicht für anderweitige Gewerbeentwicklungen heranzuziehen.

Darüber hinaus bestehen erhebliche räumliche Restriktionen. Westlich des Standortes befinden sich Hochwassergefahrenflächen sowie potenzielle Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregen. Östlich des Rottwerks liegt ein großflächiges Bodendenkmal.

Die östlich vorhandenen Gehölz- und Freiraumstrukturen besitzen zudem eine wichtige gliedernde Funktion im Landschaftsraum zwischen Pocking und Rottau. Eine zusätzliche großflächige Gewerbeentwicklung würde diese Freiraumzäsur schwächen und die räumliche Ausdehnung des Industriestandortes weiter in den offenen Landschaftsraum verlagern.

Eine Erweiterung nach Westen ist aufgrund der trennenden Wirkung der Bahnlinie, der Hochwasser- und Starkregengefahren sowie der verkehrlichen Erschließung ebenfalls kritisch zu bewerten. Die Standortanalyse weist insbesondere darauf hin, dass eine mögliche Erschließung zum übergeordneten Straßennetz in ihrem heutigen Verlauf durch ein Wohngebiet führen würde.

Der Standort Rottwerk soll daher vorrangig als zusammenhängender Industriestandort erhalten und im Rahmen eines zukünftigen Gesamtkonzeptes revitalisiert werden. Die vorhandenen Entwicklungsflächen stehen für die gegenständliche Gewerbeentwicklung nicht zur Verfügung; zusätzliche Erweiterungen über diese Flächen hinaus sind aufgrund der bestehenden städtebaulichen, landschaftlichen, wasserwirtschaftlichen und denkmalpflegerischen Restriktionen nicht sachgerecht.

10.9 Gesamtstädtische Bewertung der Standortalternativen

Die Untersuchung der bestehenden Gewerbe- und Industriestandorte zeigt, dass die Möglichkeiten zur Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen in der für die geplanten Nutzungen erforderlichen Größenordnung erheblich eingeschränkt sind.

Die einzelnen Standorte erfüllen jeweils unterschiedliche Funktionen innerhalb der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Stadt Pocking oder unterliegen räumlichen, städtebaulichen beziehungsweise landschaftlichen Restriktionen.

Insbesondere zeigt die Gewerbeflächenstandortanalyse, dass eine Anbindung zusätzlicher Gewerbeflächen in einer Größenordnung von rund 3,8 ha grundsätzlich allenfalls am Standort Thalling räumlich denkbar wäre. Dort sprechen jedoch insbesondere die bereits erreichte Größe des Gewerbestandortes sowie die Auswirkungen einer weiteren großflächigen Entwicklung auf Orts- und Landschaftsbild gegen eine weitere Ausdehnung.

Die übrigen Standorte stellen für die gegenständlich geplanten Nutzungen insbesondere aufgrund fehlender bzw. bereits anderweitig gebundener räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten, entgegenstehender städtebaulicher Zielvorstellungen, bestehender Nutzungskonflikte oder erheblicher landschaftlicher und sonstiger räumlicher Restriktionen keine gleichwertigen Standortalternativen dar.

Die Untersuchung bestätigt damit, dass keine angebundene Standortalternative vorhanden ist, an der die geplante gewerbliche Entwicklung in der erforderlichen Größenordnung unter Wahrung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklungsziele der Stadt Pocking gleichermaßen umgesetzt werden könnte.

10.10 Ergebnis der Alternativenprüfung

Die zweistufige Untersuchung führt damit zu einem nachvollziehbaren Gesamtergebnis.

In einem ersten Schritt wurde im Rahmen der Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse festgestellt, dass ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf besteht und geeignete Innenentwicklungspotenziale für die konkret vorgesehenen Nutzungen nicht zur Verfügung stehen.

In einem zweiten Schritt wurde mit der Gewerbeflächenstandortanalyse geprüft, ob die erforderlichen zusätzlichen Gewerbeflächen an bestehende Gewerbe- oder Industriestandorte angebunden entwickelt werden können. Auch diese Untersuchung hat keine gleichwertige Standortalternative ergeben.

Für den geplanten großflächigen produzierenden Betrieb zeigt die Untersuchung insbesondere, dass eine Anbindung an die grundsätzlich in Betracht kommenden Gewerbestandorte mit erheblichen Auswirkungen auf bestehende Orts- und Landschaftsstrukturen verbunden wäre beziehungsweise den langfristigen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt entgegenstünde.

Der Standort „Haidequartier“ weist demgegenüber aufgrund der Verfügbarkeit einer ausreichend großen zusammenhängenden Fläche, seiner räumlichen Distanz zu empfindlichen Siedlungsbereichen sowie der bestehenden technischen Vorprägung durch die Bundesautobahn A94 und die Anschlussstelle Pocking / Bad Füssing besondere Standortvoraussetzungen auf.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse beider Untersuchungsstufen kommt die Stadt Pocking daher zu dem Ergebnis, dass der Standort „Haidequartier“ im Rahmen der gesamtstädtischen planerischen Abwägung die am besten geeignete Lösung für die vorgesehene gewerbliche Entwicklung darstellt.

11 Raumordnerische Gesamtwürdigung nach LEP 3.2 (Z) und LEP 3.3 (Z)

11.1 Prüfstruktur

Die raumordnerische Beurteilung der geplanten gewerblichen Entwicklung erfolgt in zwei aufeinander aufbauenden Prüfschritten.

Zunächst ist nach LEP 3.2 (Z) zu prüfen, ob der bestehende Gewerbeflächenbedarf durch geeignete Potenziale der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Erst wenn entsprechende Potenziale begründet nicht zur Verfügung stehen, kommt die Entwicklung zusätzlicher Siedlungsflächen in Betracht.

In einem zweiten Schritt ist die geplante Außenentwicklung am Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z) zu messen. Da der Standort „Haidequartier“ nicht unmittelbar an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden ist, ist zu prüfen, ob für die beiden vorgesehenen Nutzungen die jeweils einschlägigen Ausnahmetatbestände des LEP 3.3 (Z) vorliegen.

Die Prüfung stützt sich dabei auf zwei fachlich aufeinander aufbauende Untersuchungen. Die Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse untersucht den grundsätzlichen Gewerbeflächenbedarf sowie die innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete vorhandenen Flächenpotenziale. Die ergänzend erstellte Gewerbeflächenstandortanalyse untersucht anschließend, ob die

erforderlichen zusätzlichen Gewerbeflächen an bestehende Gewerbe- und Industriestandorte angebunden entwickelt werden können.

11.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach LEP 3.2 (Z)

Im Rahmen der Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse wurde untersucht, ob innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete geeignete Flächen zur Deckung des bestehenden Gewerbeflächenbedarfs vorhanden sind.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2037 ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf besteht. Gleichzeitig stehen innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete keine geeigneten zusammenhängenden Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung, die insbesondere den Anforderungen des geplanten großflächigen produzierenden Schreinereibetriebes mit einer Betriebsfläche von rund 3,8 ha entsprechen.

Zwar bestehen innerhalb einzelner Gewerbestandorte noch unbebaute beziehungsweise in Entwicklung befindliche Flächen. Diese sind jedoch entweder nicht in der erforderlichen zusammenhängenden Größenordnung verfügbar, aufgrund bestehender beziehungsweise vorgesehener Nutzungen gebunden oder Bestandteil eigenständiger städtebaulicher Entwicklungskonzepte.

Dies zeigt sich insbesondere an den vertieft untersuchten Standorten. Im Gewerbegebiet Thalling stehen zwar mehrere unbebaute Teilflächen zur Verfügung; eine zusammenhängende Fläche in der für den geplanten Schreinereibetrieb erforderlichen Größenordnung besteht jedoch nicht. Auch an den übrigen bestehenden Gewerbestandorten stehen keine geeigneten zusammenhängenden Flächen zur Verfügung, die den konkreten betrieblichen und städtebaulichen Anforderungen des Vorhabens entsprechen.

Der Gewerbepark Königswiese befindet sich bereits in der konkreten Umsetzung als eigenständiger gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt. Die Erschließung ist bis auf kleinere Restarbeiten abgeschlossen; der Beginn der Hochbaumaßnahmen ist für Anfang 2027 vorgesehen. Der Standort ist damit Bestandteil einer bereits eingeleiteten und konkret in Umsetzung befindlichen Gewerbeflächenentwicklung.

Auch der Gewerbe- und Industriestandort Rottwerk kann nicht ohne Weiteres als verfügbares Innenentwicklungspotenzial herangezogen werden. Zwar ist der bisherige industrielle Betrieb seit Anfang 2026 eingestellt, die Stadt Pocking verfolgt jedoch das Ziel, den Standort einschließlich der zugeordneten Entwicklungsflächen als zusammenhängenden Industriestandort zu revitalisieren und für eine geeignete Nachnutzung zu sichern. Die vorhandenen Flächen sollen daher zunächst dem Gesamtkonzept des Industriestandortes vorbehalten bleiben. Die Gewerbeflächenstandortanalyse bestätigt diese planerische Zielsetzung.

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale reichen damit nicht aus, um die konkret geplanten Nutzungen in geeigneter Weise aufzunehmen. Aus Sicht der Stadt Pocking stehen geeignete Potenziale der Innenentwicklung im Sinne des LEP 3.2 (Z) begründet nicht zur Verfügung.

Die Voraussetzungen für die Prüfung einer ergänzenden gewerblichen Außenentwicklung sind damit gegeben.

11.3 Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z) – Logistiknutzung

Für die vorgesehene Logistiknutzung ist der innerhalb des LEP 3.3 (Z) geregelte Ausnahmetatbestand für Logistikunternehmen beziehungsweise Verteilzentren maßgeblich, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer angewiesen sind und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant werden können.

Das geplante Logistikzentrum weist aufgrund seiner betrieblichen Funktion einen unmittelbaren Bezug zum überregionalen Straßennetz auf. Die Lage des „Haidequartiers“ in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Pocking / Bad Füssing der Bundesautobahn A94 ermöglicht eine direkte und leistungsfähige Erschließung.

Die mit dem Logistikbetrieb verbundenen Schwerverkehrsströme können dadurch auf kurzem Wege auf das übergeordnete Straßennetz geführt werden. Eine zusätzliche Belastung zentraler innerörtlicher Straßen und bestehender Wohnbereiche kann weitgehend vermieden werden.

Die Standortwahl steht damit in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der vorhandenen Autobahninfrastruktur.

Daneben ist die Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich zwar innerhalb eines bislang überwiegend landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraumes, dieser ist jedoch durch die unmittelbar angrenzende Bundesautobahn A94 und die zugehörige Anschlussstelle bereits deutlich technisch vorgeprägt.

Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehende Gliederung der Bauflächen, die Anordnung und Höhenentwicklung der Baukörper sowie entsprechende grünordnerische und landschaftsgestalterische Maßnahmen soll eine angemessene Einbindung des Gewerbestandortes in den Landschaftsraum sichergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der funktionalen Abhängigkeit von der Autobahnanbindung, der bestehenden infrastrukturellen Vorprägung des Standortes und der Möglichkeiten

zur landschaftlichen Einbindung sieht die Stadt Pocking die Voraussetzungen des für Logistiknutzungen einschlägigen Ausnahmetatbestandes nach LEP 3.3 (Z) als erfüllt an.

11.4 Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z) – großflächiger produzierender Betrieb

Für den geplanten Schreinereibetrieb ist der Ausnahmetatbestand des LEP 3.3 (Z) für großflächige produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha maßgeblich, die aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden werden können.

Der geplante Schreinereibetrieb umfasst eine Betriebsfläche von rund 3,8 ha und überschreitet damit die maßgebliche Mindestgröße. Aufgrund der vorgesehenen Produktions- und Lagerhallen, der umfangreichen Verkehrs- und Rangierflächen sowie des rund 25 m hohen betriebsnotwendigen Späneturms weist das Vorhaben eine erhebliche bauliche Dimension und Fernwirkung auf.

Im Rahmen der Gewerbeflächenstandortanalyse wurde daher vertieft geprüft, ob der Betrieb an einen bestehenden Gewerbe- oder Industriestandort angebunden werden könnte, ohne dort zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu führen.

Die Untersuchung hat ergeben, dass eine Angliederung zusätzlicher Gewerbeflächen in der erforderlichen Größenordnung grundsätzlich allenfalls am Gewerbestandort Thalling räumlich denkbar wäre. Eine weitere großflächige Entwicklung würde dort jedoch zu einer erheblichen

Ausdehnung des bereits bestehenden Gewerbestandortes führen und die vorhandene landschaftliche Gliederung zunehmend überprägen.

Von besonderer Bedeutung sind dabei die westlich verlaufende Geländekante, die Sichtbeziehungen zum denkmalgeschützten Schloss Schönburg mit der Kirche St. Laurentius, der südlich gelegene Weiler sowie das bestehende Kieswerk. Eine zusätzliche großflächige Gewerbeentwicklung würde zu einer weiteren technischen Dominanz des Landschaftsraumes führen und die bisherige räumliche Einordnung des Gewerbestandortes wesentlich verändern.

Auch an den übrigen untersuchten Gewerbe- und Industriestandorten stehen entweder keine ausreichenden räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung oder einer entsprechenden Erweiterung stehen gewichtige städtebauliche und landschaftsplanerische Belange beziehungsweise langfristige kommunale Entwicklungsziele entgegen.

Die vertiefte Standortprüfung zeigt damit, dass der geplante großflächige

produzierende Betrieb aufgrund seiner erheblichen baulichen Dimension und der hiermit verbundenen Auswirkungen auf die jeweiligen Orts- und Landschaftsstrukturen nicht in städtebaulich vertretbarer Weise an eine geeignete bestehende Siedlungseinheit angebunden werden kann. Aus Sicht der Stadt Pocking stehen einer entsprechenden Anbindung damit insbesondere Gründe der Ortsbildgestaltung entgegen.

Demgegenüber weist der Standort „Haidequartier“ aufgrund seiner räumlichen Lage außerhalb bestehender Ortslagen, der vorhandenen technischen Vorprägung durch die Bundesautobahn A94 sowie der Möglichkeit einer eigenständigen landschaftlichen Einbindung günstigere Voraussetzungen für die Unterbringung der großmaßstäblichen Betriebsanlagen auf.

Die Stadt Pocking kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes nach LEP 3.3 (Z) für den geplanten großflächigen produzierenden Betrieb erfüllt sind.

11.5 Zusammenfassende raumordnerische Bewertung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern in zwei aufeinander aufbauenden Prüfschritten.

Zunächst wurde nach LEP 3.2 (Z) untersucht, ob geeignete Innenentwicklungspotenziale zur Deckung des bestehenden Gewerbeflächenbedarfs zur Verfügung stehen. Die Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse zeigt, dass dies für die konkret vorgesehenen großflächigen Nutzungen nicht der Fall ist.

Anschließend wurde unter Berücksichtigung des Anbindegebotes nach LEP 3.3 (Z) geprüft, ob die erforderlichen zusätzlichen Gewerbeflächen an bestehende Gewerbe- oder Industriestandorte angebunden werden können. Die Gewerbeflächenstandortanalyse hat ergeben, dass keine gleichwertige angebundene Standortalternative vorhanden ist.

Für die geplante Logistiknutzung ergibt sich die raumordnerische Rechtfertigung aus ihrer unmittelbaren funktionalen Abhängigkeit von einer leistungsfähigen Autobahnanbindung in Verbindung mit der Möglichkeit einer verträglichen landschaftlichen Einbindung. Für den geplanten Schreinereibetrieb ergibt sich die Ausnahme vom Anbindegebot aus seiner Eigenschaft als großflächiger produzierender Betrieb mit einer Betriebsfläche von mindestens 3 ha und dem Ergebnis der vertieften Standortprüfung, wonach eine Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht in städtebaulich vertretbarer Weise möglich ist.

Die beiden Ausnahmetatbestände werden damit nicht miteinander vermengt, sondern jeweils vorhabenbezogen innerhalb des LEP 3.3 (Z) angewendet. Gleichzeitig ist durch die vorgelagerte Prüfung nach LEP 3.2 (Z) nachvollziehbar dargelegt, weshalb eine zusätzliche gewerbliche Außenentwicklung überhaupt erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung des nachgewiesenen Gewerbeflächenbedarfs, der fehlenden geeigneten Innenentwicklungspotenziale, der umfassenden Standort- und Alternativenprüfung sowie der unterschiedlichen funktionalen Anforderungen der beiden geplanten Nutzungen kommt die Stadt Pocking zu dem Ergebnis, dass die gewerbliche Entwicklung am Standort „Haidequartier“ mit den maßgeblichen Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern vereinbar ist.

12 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der offenen Landschaft der Pockinger Heide und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der weitgehend ebenen Topographie und der großräumigen offenen Flächen bestehen grundsätzlich weiträumige Sichtbeziehungen. Die geplante gewerbliche Entwicklung wird daher zu einer deutlich wahrnehmbaren Veränderung des bisherigen Landschaftsbildes führen.

Gleichzeitig weist der Standort bereits heute eine erhebliche technische Vorprägung auf. Unmittelbar angrenzend verläuft die Bundesautobahn A94 mit der Anschlussstelle Pocking / Bad Füssing. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur stellt ein großmaßstäbliches technisches Element innerhalb des Landschaftsraumes dar und prägt dessen Erscheinungsbild bereits heute wesentlich.

Die geplanten Nutzungen weisen aufgrund der vorgesehenen Hallen-, Verkehrs- und Betriebsflächen eine erhebliche bauliche Dimension auf. Beim produzierenden Schreinereibetrieb kommt insbesondere dem rund 25 m hohen Späneturm eine besondere Fernwirkung zu. Der landschaftlichen Einbindung der geplanten Gewerbeflächen kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst zu begrenzen. Hierzu zählen insbesondere eine angemessene Anordnung und Höhenentwicklung der Baukörper, randliche Eingrünungen, Pflanzstreifen entlang der Gebietsgrenzen sowie interne Grünstrukturen. Ziel ist es, die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu reduzieren, einen gestalterisch verträglichen Übergang zur freien Landschaft auszubilden und die großflächige gewerbliche Entwicklung möglichst wirksam in den Landschaftsraum einzubinden.

Die konkrete Ausgestaltung der grünordnerischen und landschaftsgestalterischen

Maßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung festgelegt.

Bei der Bewertung des Standortes ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die vertiefte Alternativenprüfung für die grundsätzlich in Betracht kommenden angebundenen Standorte teilweise erhebliche Konflikte mit bestehenden Ortsrändern, landschaftlichen Gliederungsstrukturen, Sichtbeziehungen oder langfristigen städtebaulichen Entwicklungszielen aufgezeigt hat.

Insbesondere am Standort Thalling würde eine zusätzliche großflächige gewerbliche Entwicklung die vorhandene landschaftliche Gliederung weiter verändern und die technische Prägung des Landschaftsraumes verstärken. Dabei sind auch die bestehenden Sichtbeziehungen zum denkmalgeschützten Schloss Schönburg mit der Kirche St. Laurentius zu berücksichtigen. Auch an weiteren untersuchten Standorten stehen einer entsprechenden Entwicklung gewichtige städtebauliche und landschaftsplanerische Belange entgegen.

Der Standort „Haidequartier“ weist demgegenüber aufgrund seiner bestehenden technischen Vorprägung und der räumlichen Distanz zu geschlossenen Ortslagen günstigere Voraussetzungen für die Unterbringung der großmaßstäblichen gewerblichen Nutzungen auf. Die unvermeidbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild können hier durch geeignete grünordnerische und gestalterische Maßnahmen begrenzt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter konkretisiert werden.

In der Gesamtabwägung kommt die Stadt Pocking daher zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung auf das Orts- und Landschaftsbild am Standort „Haidequartier“ unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägung sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung planerisch vertretbar sind.

13 Verkehrliche Einordnung und Bündelungswirkung

Die verkehrliche Erschließung stellt einen wesentlichen Gesichtspunkt bei der Standortwahl dar. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Pocking / Bad Füssing der Bundesautobahn A94 und verfügt damit über eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Insbesondere für die geplante Logistiknutzung ist diese Lage von besonderer Bedeutung. Die mit dem Betrieb verbundenen Güter- und Schwerverkehrsströme können auf kurzem Wege auf das übergeordnete Straßennetz geführt werden. Hierdurch kann eine zusätzliche Belastung zentraler innerörtlicher Straßenzüge sowie bestehender Wohnbereiche weitgehend vermieden werden.

Auch der geplante produzierende Schreinereibetrieb profitiert von der unmittelbaren Nähe zur überregionalen Verkehrsinfrastruktur. Die mit dem Betrieb verbundenen Liefer- und Transportverkehre können auf kurzem Wege an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden, wodurch eine zusätzliche Inanspruchnahme innerörtlicher Verkehrswege weitgehend vermieden werden kann.

Die gemeinsame Entwicklung der beiden Nutzungen am Standort „Haidequartier“ ermöglicht zudem eine räumliche Bündelung verkehrsintensiver gewerblicher Nutzungen. Erschließungsanlagen und Verkehrsinfrastruktur können konzentriert an einem Standort vorgehalten und genutzt werden. Eine Verteilung vergleichbarer Nutzungen auf mehrere Standorte mit jeweils eigenständigen Erschließungsmaßnahmen kann dadurch vermieden werden.

Die unmittelbare Lage an der Bundesautobahn A94 und der Anschlussstelle Pocking / Bad Füssing stellt damit einen wesentlichen funktionalen Standortvorteil dar. Sie unterstützt eine leistungsfähige Erschließung, trägt zur Bündelung der betriebsbedingten Verkehrsströme auf dem übergeordneten Straßennetz bei und reduziert zusätzliche verkehrliche Belastungen innerhalb bestehender Siedlungsbereiche.

In der Gesamtabwägung ist die verkehrliche Lage des „Haidequartiers“ daher ein wesentlicher Bestandteil der Standortentscheidung und ergänzt die Ergebnisse der Bedarfs-, Innenentwicklungs- und Alternativenprüfung.

14 Nachhaltigkeits- und Energiekonzept

Für die geplante gewerbliche Entwicklung am Standort „Haidequartier“ sollen Belange des Klimaschutzes, der Energieeffizienz sowie eines möglichst ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt werden.

Für das geplante Logistikzentrum sind nach dem derzeitigen Planungsstand verschiedene Maßnahmen zur nachhaltigen und energieeffizienten Ausgestaltung vorgesehen.
Hierzu zählen insbesondere:

- Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen,
- fossilfreie Wärmeversorgung mittels Wärmepumpen,
- extensive Begrünung geeigneter Dachflächen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge, soweit dies mit den betrieblichen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen vereinbar ist, sowie
- Verwendung standortheimischer Saatmischungen bei der Gestaltung der Grünflächen.

Aufgrund der großflächigen Dachflächen der geplanten Gewerbebauten besteht ein erhebliches Potenzial für die Nutzung solarer Energie. Die Kombination von Photovoltaikanlagen mit einer energieeffizienten und möglichst fossilfreien Wärmeversorgung kann dazu beitragen, den Energiebedarf der geplanten Nutzungen zumindest teilweise durch erneuerbare Energien zu decken.

Die vorgesehene Dachbegrünung kann darüber hinaus einen Beitrag zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten. Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge sollen, soweit betrieblich und fachlich möglich, dazu beitragen, die Auswirkungen der Flächenversiegelung zu begrenzen.

Ergänzend sollen die im Rahmen der grünordnerischen Planung vorgesehenen Grün- und Pflanzflächen unter Verwendung standortgerechter beziehungsweise standortheimischer Pflanzen und Saatmischungen entwickelt werden. Diese Maßnahmen dienen zugleich der landschaftlichen Einbindung des Gewerbestandortes und können zur ökologischen Aufwertung der nicht überbauten Grundstücksflächen beitragen.

Die konkrete Ausgestaltung und verbindliche Sicherung der vorgesehenen Maßnahmen erfolgt, soweit hierfür eine planungsrechtliche Regelungsmöglichkeit besteht, im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. Weitergehende projektbezogene Maßnahmen können im Zuge der konkreten Gebäude- und Freianlagenplanung umgesetzt werden.

15 Flächeninanspruchnahme und städtebauliche Bewertung

Die geplante gewerbliche Entwicklung am Standort „Haidequartier“ ist mit der Inanspruchnahme bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen verbunden. Aufgrund der Größe und der betrieblichen Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen lässt sich eine entsprechende Flächeninanspruchnahme nicht vermeiden.

Der Flächenbedarf ergibt sich insbesondere aus den funktionalen Anforderungen des geplanten großflächigen produzierenden Schreinereibetriebes sowie des Logistikzentrums. Neben den eigentlichen Produktions-, Lager- und Hallenflächen werden betriebsbedingt Verkehrs-, Rangier-, Umschlags- und Stellplatzflächen sowie technische und grünordnerische Flächen benötigt.

Die Erforderlichkeit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme wurde im Rahmen der vorangegangenen Untersuchungen umfassend geprüft. Die Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse zeigt, dass ein

zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf besteht und innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete keine geeigneten zusammenhängenden Innenentwicklungspotenziale für die konkret vorgesehenen Nutzungen zur Verfügung stehen.

In einem zweiten Schritt wurde im Rahmen der Gewerbeflächenstandortanalyse untersucht, ob die erforderlichen zusätzlichen Gewerbeflächen an bestehende Gewerbe- oder Industriestandorte angebunden entwickelt werden können. Auch hierbei konnte keine gleichwertige Standortalternative festgestellt werden, an der die geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen, landschaftsplanerischen und funktionalen Anforderungen in vergleichbarer Weise umgesetzt werden könnten.

Die gemeinsame Entwicklung der beiden gewerblichen Nutzungen am Standort ‚Haidequartier' ermöglicht eine räumliche Bündelung der Flächeninanspruchnahme. Erschließungs-, Verkehrs- und Grünstrukturen können dabei aufeinander abgestimmt und soweit möglich gemeinsam genutzt werden. Gegenüber einer Entwicklung an mehreren räumlich voneinander getrennten Standorten können dadurch zusätzliche Erschließungsansätze vermieden und die gewerblichen Nutzungen räumlich konzentriert werden.

Bei der weiteren Planung ist auf einen möglichst sparsamen und effizienten Umgang mit Grund und Boden hinzuwirken. Die konkrete Anordnung der Bau-, Verkehrs- und Freiflächen sowie Möglichkeiten zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter konkretisiert.

Unter Berücksichtigung des nachgewiesenen Gewerbeflächenbedarfs, der fehlenden geeigneten Innenentwicklungspotenziale, der durchgeführten Standort- und Alternativenprüfung sowie der Möglichkeit einer gebündelten Entwicklung kommt die Stadt Pocking zu dem Ergebnis, dass die mit der Planung verbundene Flächeninanspruchnahme städtebaulich begründet und vertretbar ist.

16 Zusammenfassende Würdigung

Die Stadt Pocking beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 77 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes im Bereich „Haidequartier" zu schaffen. Vorgesehen sind die Ansiedlung eines großflächigen produzierenden Schreinereibetriebes mit einer Betriebsfläche von rund 3,8 ha sowie die Entwicklung eines Logistikzentrums.

Der Standortentscheidung liegt eine zweistufige Untersuchung zugrunde. In einem ersten Schritt wurde im Rahmen der Gewerbeflächenbedarfsermittlung und

Potenzialflächenanalyse der mittel- bis langfristige Gewerbeflächenbedarf der Stadt Pocking ermittelt und geprüft, in welchem Umfang dieser innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete gedeckt werden kann. Die Untersuchung zeigt, dass ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf besteht und für die konkret vorgesehenen großflächigen Nutzungen keine geeigneten zusammenhängenden Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen.

Damit ist aus Sicht der Stadt Pocking nachvollziehbar begründet, weshalb der bestehende Flächenbedarf nicht allein durch Innenentwicklung gedeckt werden kann und eine ergänzende Außenentwicklung im Sinne des LEP 3.2 (Z) zu prüfen ist.

In einem zweiten Schritt wurde mit der Gewerbeflächenstandortanalyse untersucht, ob die erforderlichen zusätzlichen Gewerbeflächen an bestehende Gewerbe- oder Industriestandorte angebunden entwickelt werden können. Hierzu wurden die relevanten Gewerbestandorte im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie ihrer städtebaulichen, landschaftsplanerischen und funktionalen Rahmenbedingungen untersucht.

Die Standortprüfung zeigt, dass keine gleichwertige angebundene Standortalternative zur Verfügung steht. Eine Erweiterung in der für den geplanten großflächigen produzierenden Betrieb erforderlichen Größenordnung erscheint räumlich grundsätzlich allenfalls am Gewerbestandort Thalling möglich. Einer entsprechenden Entwicklung stehen dort jedoch insbesondere die bereits erreichte Ausdehnung des Gewerbestandortes sowie erhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Orts- und Landschaftsstrukturen entgegen. An den übrigen untersuchten Standorten bestehen entweder keine ausreichenden räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten oder gewichtige städtebauliche, landschaftsplanerische beziehungsweise funktionale Restriktionen.

Da der Standort „Haidequartier“ selbst nicht unmittelbar an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden ist, wurde die Planung darüber hinaus anhand der einschlägigen Ausnahmetatbestände des Anbindegebotes nach LEP 3.3 (Z) beurteilt.

Für die geplante Logistiknutzung ergibt sich die besondere Standorteignung aus ihrer funktionalen Abhängigkeit von einer unmittelbaren Anbindung an die Autobahn. Die Nähe zur Anschlussstelle Pocking / Bad Füssing der Bundesautobahn A94 ermöglicht eine direkte Führung der betriebsbedingten Verkehrsströme auf das übergeordnete Straßennetz. Gleichzeitig ist der Landschaftsraum durch die vorhandene Autobahninfrastruktur bereits technisch vorgeprägt. Durch geeignete grünordnerische und landschaftsgestalterische Maßnahmen können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt werden.

Der geplante Schreinereibetrieb erfüllt mit einer Betriebsfläche von rund 3,8 ha die Größenanforderung des Ausnahmetatbestandes für großflächige produzierende

Betriebe. Die vertiefte Standortprüfung zeigt, dass eine Anbindung des Betriebes an eine geeignete bestehende Siedlungseinheit aufgrund seiner großmaßstäblichen Betriebsstruktur, der erforderlichen Produktions-, Lager- und Verkehrsflächen sowie des rund 25 m hohen Späneturms zu erheblichen Auswirkungen auf bestehende Orts- und Landschaftsstrukturen führen würde. Aus Sicht der Stadt Pocking kann der Betrieb daher aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht in städtebaulich vertretbarer Weise an eine geeignete bestehende Siedlungseinheit angebunden werden.

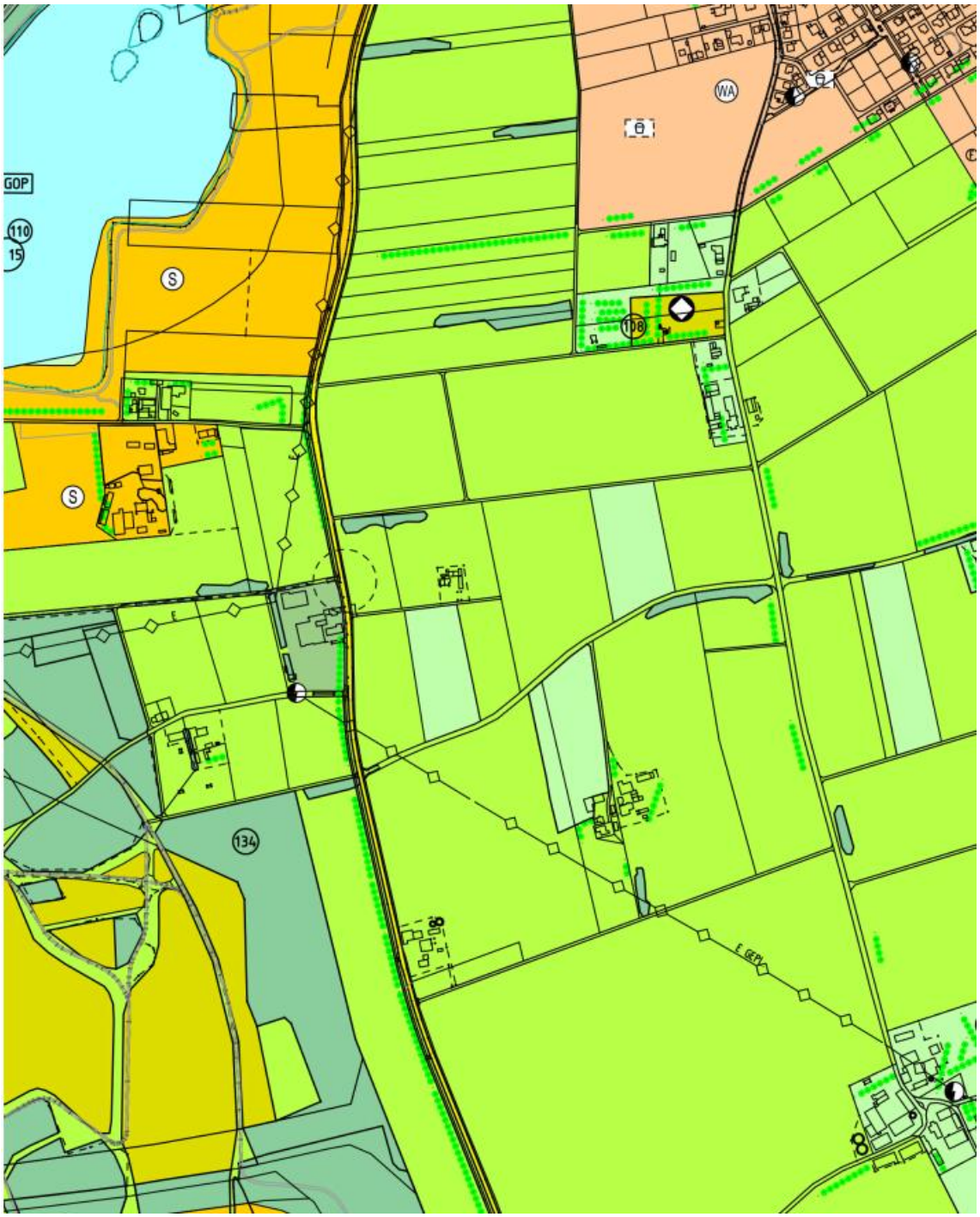
Der Standort „Haidequartier“ bietet demgegenüber die Möglichkeit, die beiden großflächigen gewerblichen Nutzungen räumlich zu bündeln, die betriebsbedingten Verkehrsströme unmittelbar an das überregionale Straßennetz anzubinden und zugleich einen ausreichenden Abstand zu bestehenden geschlossenen Siedlungsbereichen zu wahren. Die vorhandene technische Vorprägung durch die Bundesautobahn A94 und die Anschlussstelle Pocking / Bad Füssing sowie die Möglichkeiten einer eigenständigen landschaftlichen Einbindung sind dabei wesentliche Bestandteile der Standortbewertung.

Die Stadt Pocking kommt daher unter Berücksichtigung des nachgewiesenen Gewerbeflächenbedarfs, der fehlenden geeigneten Innenentwicklungspotenziale, der durchgeführten gesamtstädtischen Standort- und Alternativenprüfung, der spezifischen Anforderungen der beiden geplanten Nutzungen sowie der Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu dem Ergebnis, dass die gewerbliche Entwicklung am Standort „Haidequartier“ städtebaulich und raumordnerisch begründet ist.

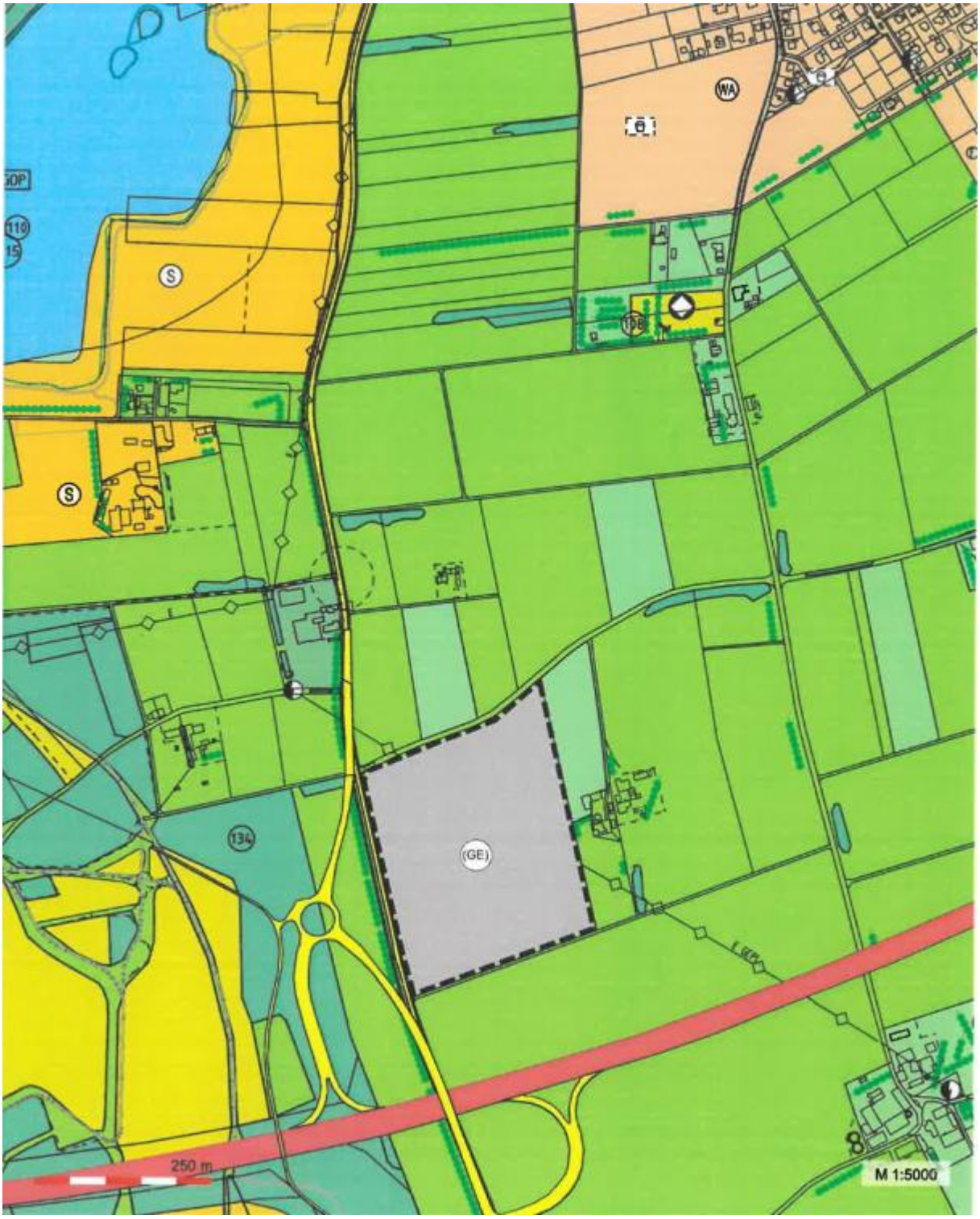
Die Planung berücksichtigt sowohl den Vorrang der Innenentwicklung nach LEP 3.2 (Z) als auch das Anbindegebot und die für die beiden geplanten Nutzungen jeweils einschlägigen Ausnahmetatbestände nach LEP 3.3 (Z). Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes stellt damit aus Sicht der Stadt Pocking eine sachgerechte und nachvollziehbar begründete Grundlage für die weitere verbindliche Bauleitplanung dar.

17 Planliche Darstellung Flächennutzungsplan

17.1. Gültiger Flächennutzungsplan



17.2. Änderung Flächennutzungsplan mit Deckblatt 77



18 Umweltbericht

Albert Krah, Dipl.-Geograph Univ & Ruth Kappendobler, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur, siehe nachfolgende Seiten

Anlagen zur Begründung

- **Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potentialanalyse**, Wüstinger Rickert, 20.08.2024
- **Gewerbeflächenstandortanalyse**, Wüstinger Rickert, 12.08.2026

Pocking, den_____

LUEHRS & BACHMANN
Architekten & Ingenieure

Stadt Pocking
Ernst Geislberger-Schießleder
1. Bürgermeister