Stadt Pocking

LANDKREIS PASSAU

Stand:
12.08.2026

Gewerbeflächenstandortanalyse

Stadt Pocking

Stadt Pocking

Simbacher Straße 16
94060 Pocking

Tel. 08531/709-0

Stadt Pocking

Gewerbeflächenstandortanalyse

für die Stadt Pocking

Inhaltsverzeichnis

A	**Grundlagen**	**3**
A.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	3
B	**Analyse**	**4**
B.1	Gemeindeübersicht Standorte	4
B.2	Standorte	5
B.2.1	Standort 1 „Thalling“	5
B.2.2	Standort 2: „Pocking Süd“	10
B.2.3	Standort 3: Pocking West	15
B.2.4	Standort 4: „Rottau“	20
B.2.5	Standort 5 „Hartkirchen West“	25
B.2.6	Standort 6 „Gewerbepark Königswiese“	30
B.2.7	Standort 7: „Rottwerk“	34
C	**Fazit**	**39**
D	**Datengrundlage**	**39**

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

In Pocking sollen aktuell neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Insbesondere soll ein ca. 3,8 ha großer Schreinereibetrieb angesiedelt werden. Im Rahmen einer Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse aus dem Jahr 2024 wurde ermittelt, dass die Unterbringung eines entsprechenden Betriebs in einem der bestehenden Gewerbegebiete nicht möglich ist und insgesamt bis ca. 2037 ein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen besteht.

In einem zweiten Schritt stellt sich die Frage, wo diese Gewerbeflächen entstehen könnten. Im Hinblick auf die Entwicklung neuer Wohnbauflächen gibt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) unter 3.3 "Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot" klare Bedingungen zur Entwicklung neuer Bauflächen vor.

Hierzu heißt es im LEP:

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

-Aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,

-[...]

-Ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,

-Von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,

-[...]

Vor diesem Hintergrund wird nun in der vorliegenden Untersuchung geprüft, ob eine Anbindung des 3,8 ha großen Schreinereibetriebes insbesondere unter Berücksichtigung der Ortsgestaltung an die vorhandenen Siedlungsflächen angebunden werden kann. Ferner wird in diesem Zusammenhang auch berücksichtigt, ob schützenswerte Landschaftsbestandteile, die Topographie oder die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen insbesondere im Hinblick auf Immissionen (Lärm etc.) einer Anbindung entgegenstehen.

Dem folgend wird ausschließlich eine Anbindung an bestehende Gewerbe und Industriegebiete geprüft. Bereiche mit einem signifikanten Wohnanteil wie Misch-, Dorf- und insbesondere Wohngebiete eignen sich schon aufgrund ihrer Empfindlichkeit gegenüber Emissionen, aber auch aufgrund der zu erwartenden kleinteiligen Siedlungsstruktur per se nicht für die Anbindung großflächiger gewerblicher Strukturen mit einer Betriebsgröße von ca. 3,8 ha.

Im Gemeindegebiet von Pocking liegen insgesamt 7 entsprechende Gewerbestandorte vor, deren Eignung zur Anbindung neuer Flächen untersucht wird. Dabei wird eine Anbindung von Flächen mit einer Größe über 3,0 ha als Maßstab angelegt.

B Analyse

B.1 Gemeindeübersicht Standorte



Abbildung 1: Übersicht Gemeindegebiet, Standorte

B.2 Standorte

B.2.1 Standort 1 „Thalling“



Abbildung 2: Vorortung Thalling- Ohne Maßstab!

Räumliche Einordnung:

Der heutige, erst in Teilen realisierte Gewerbebereich liegt vorgelagert vor der Ortschaft Thalling und der dahinter verlaufenden Geländekante auf welcher sich das denkmalgeschützte Schluss Schönburg befindet. Im Süden wird der Bereich durch einen kleinen Weiler und südöstlich durch ein Kieswerk abgeschlossen. Nördlich wird der Landschaftsraum durch eine Grünzäsur von weiteren offenen Landschaftsräumen in Richtung Pocking und Baggerseen getrennt.



Abbildung 3: Foto Standpunkt 1



Abbildung 4: Foto Standpunkt 2

Naturräumliche und sonstige Entwicklungshemmnisse:

Östlich der bestehenden Gewerbefläche grenzen kleinräumig Geländesenken und Aufstaubereiche bei Starkregen an. Diese werden entlang der Zufahrtsstraße zur B12 von potenziellen Fließwegen „Starker Abfluss“ durchzogen. Der Bereich nördlich in Erweiterung des Ortes Thalling ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet.

Westlich des Standorts befindet sich auf einer Hangkante oberhalb der Ortschaft Thalling das denkmalgeschützte Schluss Schönburg mit der Kirche St. Laurentius. Der heutige Gewerbebereich steht in einem wesentlichen Zusammenhang mit der Wahrnehmung von Schloss und Kiche auf der Hangkante von Osten.

Weitere strukturelle Entwicklungshemmnisse liegen nicht vor.

Entwicklungsflächen FNP:

Nördlich des bestehenden Gewerbegebiets bis zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist Gewerbefläche dargestellt. Dieser Bereich soll jedoch aus Rücksicht auf das Landschaftsbild wieder als Landwirtschaftsfläche dargestellt werden. Eine Entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans wird seitens der Stadt angestrebt.

Die westlich angrenzenden Flächen des Ortes Thalling sind als Mischgebiet dargestellt. Der Bereich des südlich angrenzenden Weilers ist als Grünland dargestellt. Die übrigen angrenzenden Flächen sind als Landwirtschaftsflächen dargestellt.

Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe:

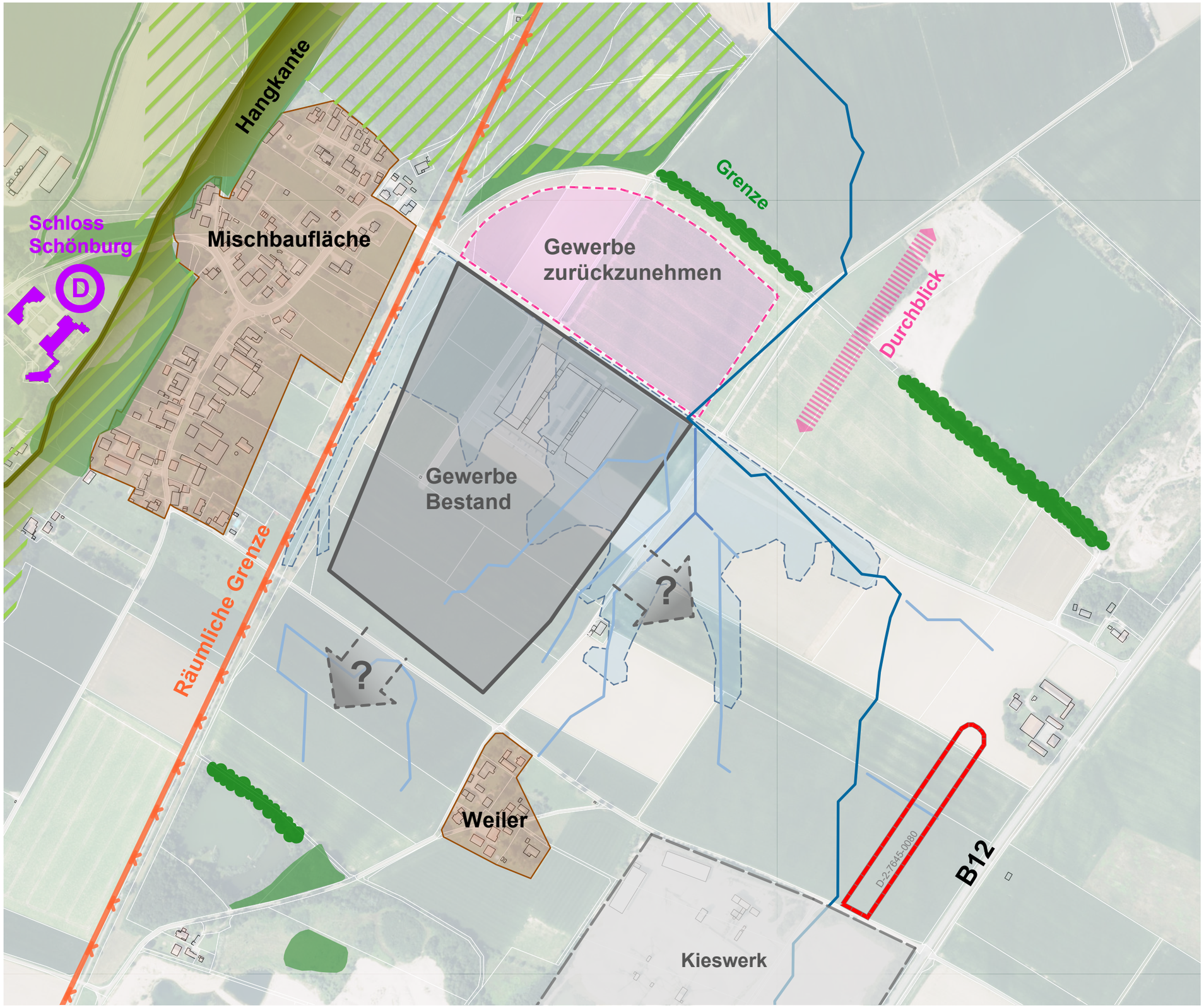
Nach Westen erscheint eine Angliederung neuer Gewerbeflächen an die bestehenden Gewerbeflächenstandort aufgrund der direkt angrenzenden Ortschaft Thalling nicht möglich.

Nördlich ist im Flächennutzungsplans bereits eine Gewerbefläche dargestellt. Diese soll jedoch aufgrund der räumlichen Lage im Kontext zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und der so entstehenden, kritischen Gesamtgröße des Gewerbeareals wieder zurückgenommen werden.

Auch eine mögliche Erweiterung des Gewerbestandorts nach Südosten würde ohne weitere Maßnahmen zu einem in sich für den landschaftlichen Kontext zu großen Gewerbestandort führen. Insbesondere würde so die Gewerbefläche mit dem südlich angrenzenden Kieswerk zusammenwachsen. Durch den weiteren Abstand des Gewerbeareals würde sich dieses landschaftlich der westlichen Hangkante nicht mehr unterordnen. Der südlich gelegene Weiler würde sämtlich von den neuen Gewerbeflächen dominiert. Insbesondere würde so auch die Wahrnehmung des auf der Hangkante befindlichen denkmalgeschützten Schloss Schönburg mit der Kirche St. Laurentius wesentlich beeinträchtigt. Die Gewerbefläche würde den gesamten Bereich sowohl im Hinblick auf die Wahrnehmung des Schlosses von Osten aus als auch den landschaftlichen Kontext nach Osten vom Schloss aus gesehen dominieren.

Auch eine Erweiterung nach Süden bzw. Südwesten erscheint nicht zielführend. Durch den Weiler, südlich angrenzende Grünstrukturen und die trennende Wegeachse ist der Bereich räumlich wesentlich eingeengt. Darüber hinaus würde eine über die heutige Planung hinausreichende Gewerbeentwicklung auch von Süden kommend zu einer Dominanz dieser gegenüber Thalling führen. Diese ist heute bereits von Osten zu erwarten.

➔ **Der Standort ist nicht für die Angliederung weiterer größerer Gewerbeflächen geeignet.**



Legende

- FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)
- Regionaler Grünzug
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Bodendenkmal
- Baudenkmal
- Biotop
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "Mäßiger Abfluss"
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "erhöhter Abfluss"
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "Starker Abfluss"
- Geländesenken und Aufstaubereiche
- HQ 100
- HQ extrem

gemäß Umweltatlas des Bayrischen Landesamt für Umwelt (19.05.2026)

B.2.2 Standort 2: „Pocking Süd“

(Gewerbe- und Sondergebiet Bürgermeister-Schönbauer-Straße)

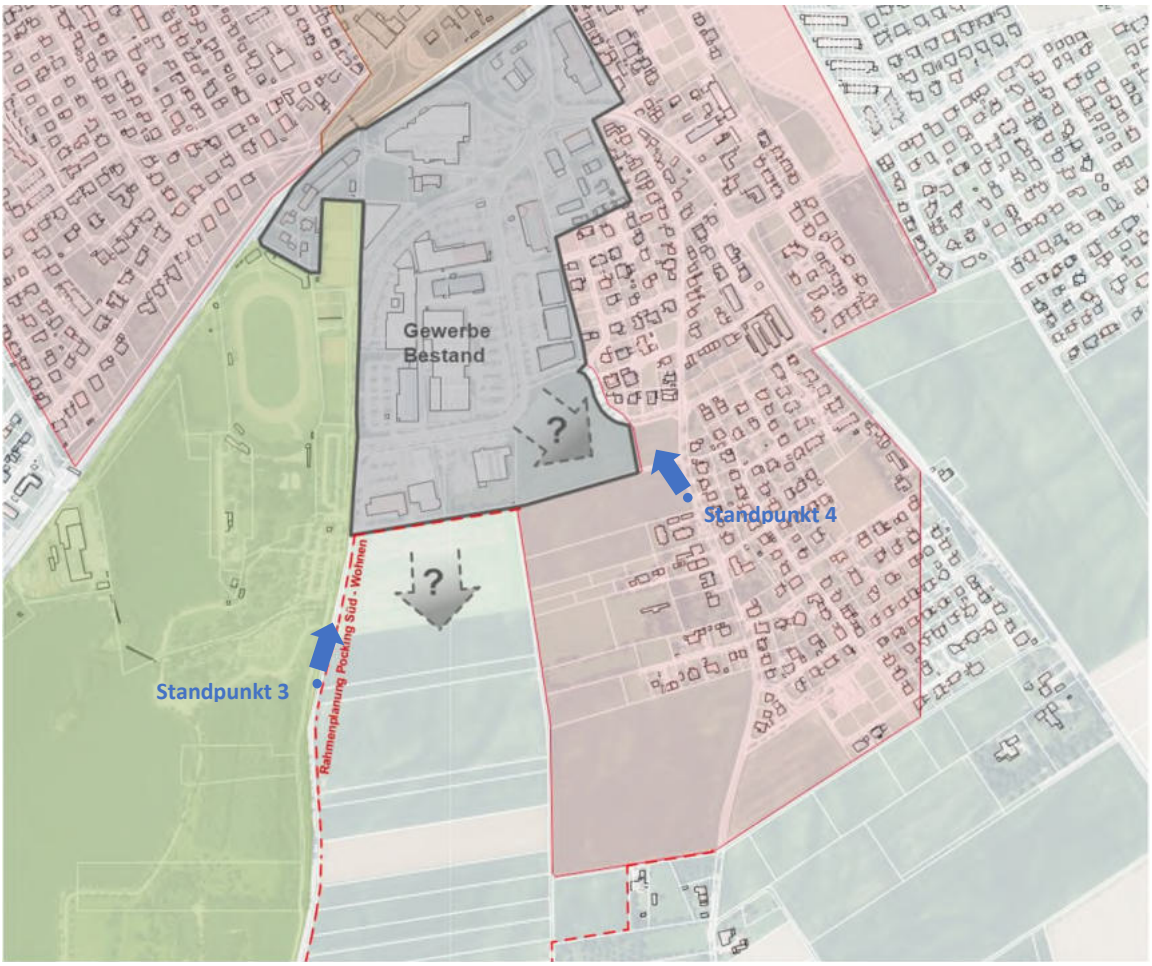


Abbildung 5: Verortung Pocking Süd- Ohne Maßstab!

Räumliche Einordnung:

Es handelt sich um einen im Norden und Osten in den Stadtbereich von Pocking eingebundenen Gewerbestandort. Im Westen jenseits der Kreisstraße PA 58 liegt das Freizeitgelände des Baggersees Pocking. Es handelt sich um die Ortseinfahrt von Bad Füssing (Süden) nach Pocking.

Die weiter südlich angrenzenden heutigen landwirtschaftlichen Flächen bilden einem ca. 300m breiten Siedlungseinschnitt zwischen den östlich gelegenen Wohnbereichen und dem westlich gelegenen Freizeitgelände.



Abbildung 6: Foto Standpunkt 3



Abbildung 7: Foto Standpunkt 4

Naturräumliche und sonstige Entwicklungshemmnisse:

Der potenzielle Entwicklungsbereich nach Süden wird von potentiellen Fließwegen bei Starkregen „starker Abfluss“ durchzogen. Diese geht im nördlichen Bereich jedoch in die bestehende Bebauung über.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Pocking-Südwest 1“ wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, welcher für Teile der Fläche perspektivisch eine Wohnbauentwicklung vorsieht. Dieser städtebauliche Rahmenplan wurde vom Stadtrat als weitere perspektivische Entwicklungsabsicht beschlossen.

Weitere strukturelle Entwicklungshemmnisse liegen nicht vor.

Entwicklungsflächen FNP:

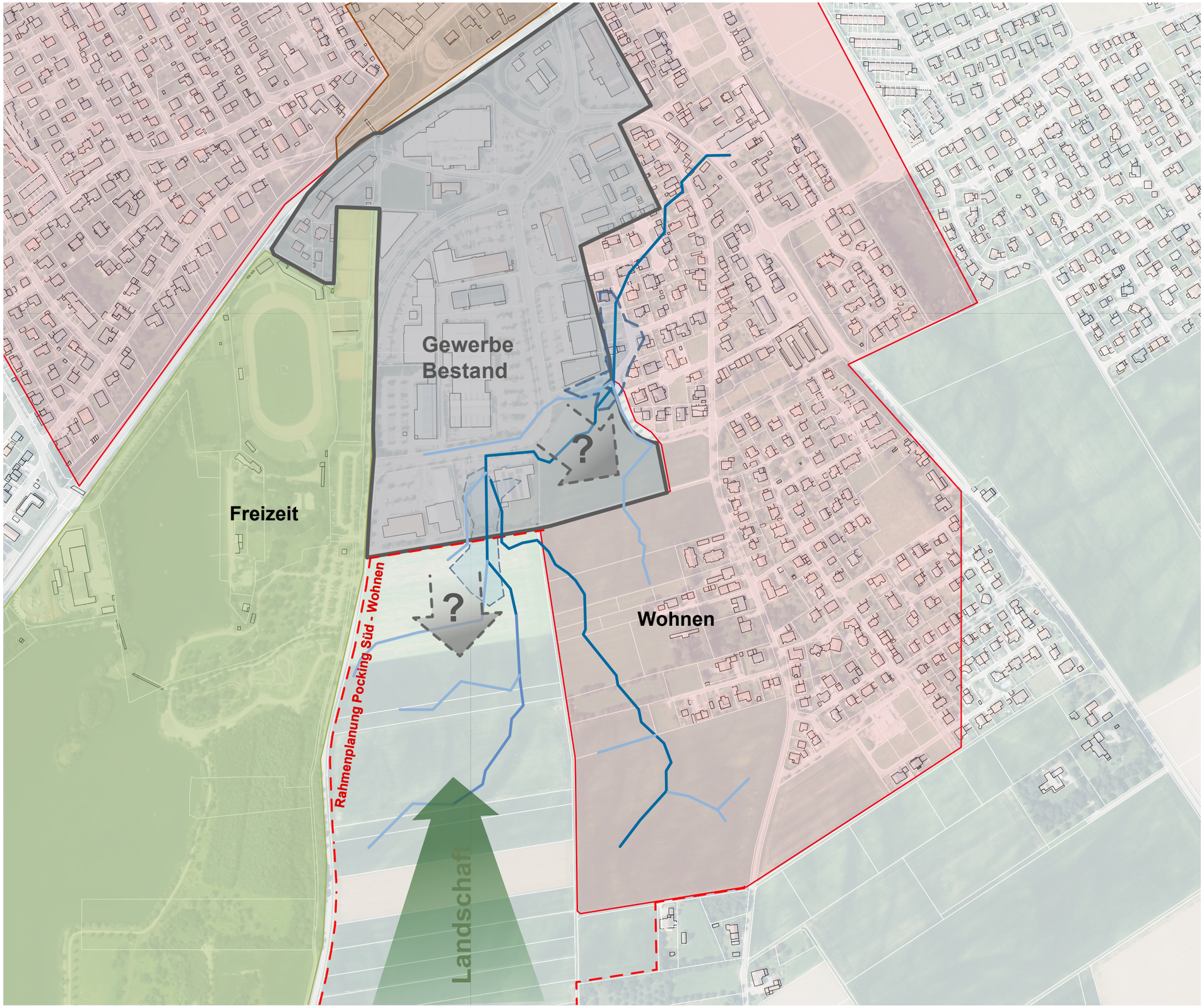
Der östliche Teil des heute unbebauten möglichen Entwicklungsgebietes ist im Flächennutzungsplan großflächig als Wohnbaufläche dargestellt. Im westlichen Teil ist Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe:

Durch die Lage des möglichen Entwicklungsbereichs in südlicher Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet in der bestehenden Siedlungszäsur zwischen Wohnen und Gewerbe erscheint räumlich grundsätzlich eine bauliche Entwicklung möglich.

Die östlich angrenzenden bestehenden und im Rahmen des Flächennutzungsplans zukünftig geplanten Wohnbauflächen wie auch die westlich angrenzenden Freizeitbereiche weisen eine hohe Schutzbedürftigkeit im Hinblick auf insbesondere Lärmimmissionen auf. Somit wäre bei einer gewerblichen Entwicklung mit einer wesentlichen Einschränkung der Emissionsmöglichkeiten zu rechnen. Dies stellt eine Gewerbeentwicklung grundsätzlich infrage. Weiter sind Teile der Fläche im Rahmen eines städtebaulichen Strukturkonzeptes perspektivisch für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen. Der Bereich soll somit großflächig für eine Entwicklung primär in diese Richtung vorgehalten werden.

➔ **Der Standort ist nicht für die Angliederung größerer Gewerbeflächen geeignet.**



Legende

- FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)
- Regionaler Grünzug
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Bodendenkmal
- Baudenkmal
- Biotop
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "Mäßiger Abfluss"
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "erhöhter Abfluss"
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "Starker Abfluss"
- Geländesenken und Aufstaubereiche
- HQ 100
- HQ extrem

gemäß Umweltatlas des Bayrischen Landesamt für Umwelt (19.05.2026)

B.2.3 Standort 3: Pocking West

(Bereich Am Schmiedweg und an der Gstetter Straße)

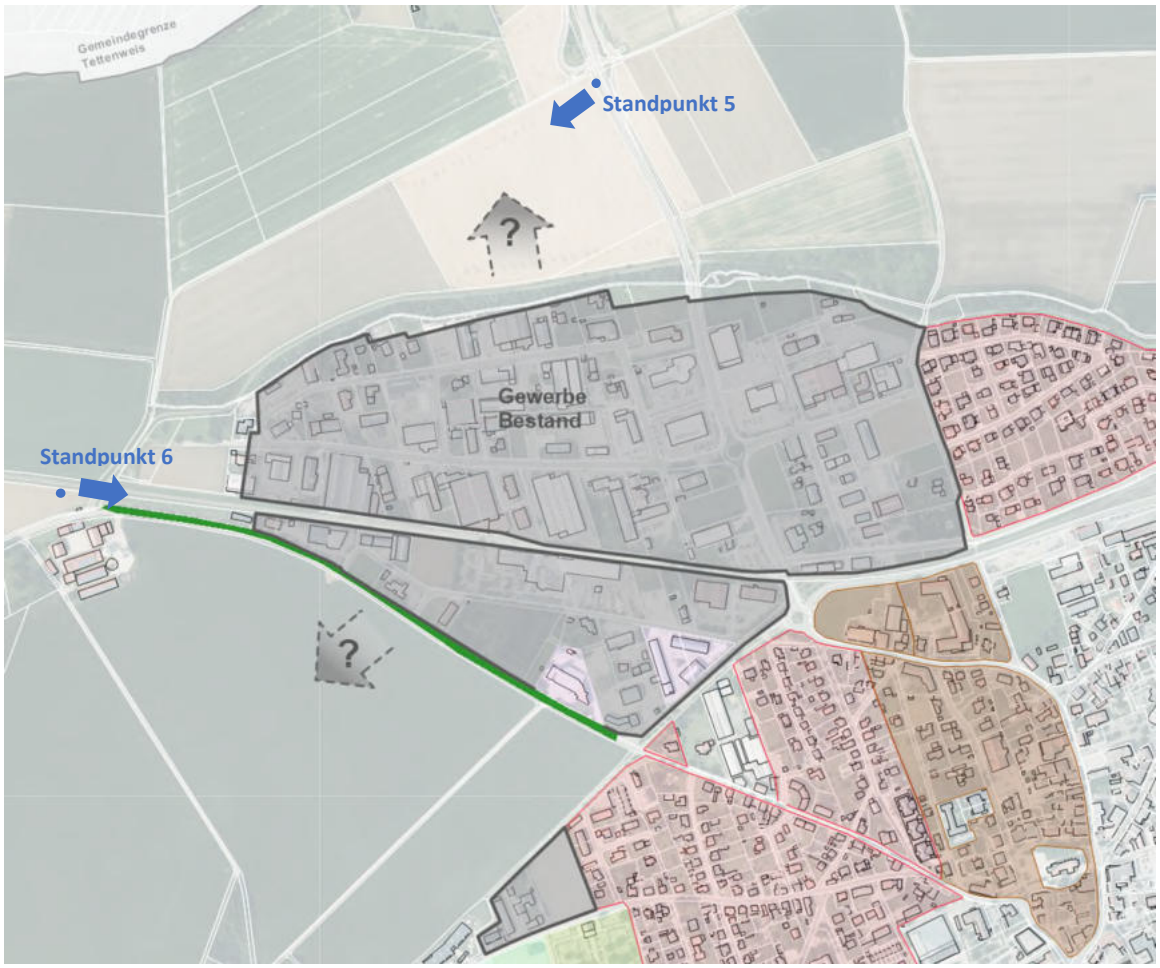


Abbildung 8: Verortung Pocking West- Ohne Maßstab!

Räumliche Einordnung:

Es handelt sich um einen in sich kleinteilig strukturierten, jedoch insgesamt größeren Gewerbebereich im direkten westlichen Anschluss an Pocking. Der Bereich befindet sich zwischen dem Ausbach im Norden und der Bahnstrecke bzw. der Kreisstraße PA 64 im Süden

Im Norden und Nordosten wird der Siedlungsbereich durch den Verlauf des Aubaches mit seinem begleitenden Damm und als Biotop geschützten Gehölzbeständen begrenzt. Diese Grenze zieht sich auch im Osten im Rahmen von Wohngebieten weiter. Durch diese einheitliche Siedlungsgrenze ergibt sich nördlich von Pocking bis zum Bereich der Rott hin ein charakteristischer und offener Landschaftsbereich.

Im Osten und Südosten geht der Gewerbebereich heterogen in die hier primär von Wohnnutzungen geprägten Siedlungsflächen von Pocking über.

Im Süden stellt die von Allee begleitete Kreisstraße PA 64 eine deutliche Zäsur dar. Jenseits dieser befindet sich ein trapezförmiger, landwirtschaftlich genutzter, offener Landschaftsraum im Vorfeld der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung.

Im Westen laufen der Verlauf des Ausbaches, die Bahnlinie sowie die PA 64 in einem Punkt zusammen. Durch eine weiter westlich gelegene Hangkante entsteht auch bezüglich des südlich der PA 64 gelegenen Landschaftsraum ein Abschluss. An dieser Stelle befindet sich privilegiertes

größeres lanwirtschaftlich / gewerbliches Anwesen im Außenbereich. Dieses stellt jedoch keine zur Anbindung geeignete Siedlungseinheit dar.



Abbildung 9: Foto Standpunkt 5



Abbildung 10: Foto Standpunkt 6

Naturräumliche und sonstige Entwicklungshemmnisse:

Südlich der PA 64 verläuft ein potenzieller Fließweg mit starkem Abfluss im Rahmen von Starkregenereignissen. Der gesamte Bereich ist großräumig als Geländesenke und Aufstaubereich verzeichnet.

Der gesamte Bereich nördlich der Bahnlinie in Richtung der Rott ist als Überschwemmungsgebiet bei einem HQextrem-Ereignis dargestellt. Darüber hinaus ist zwischen der Rott und dem Ausbach ein HQ100-Gebiet verzeichnet.

Entlang der nördlichen Siedlungsgrenze verläuft entlang des Ausbaches ein durchgehender, als Biotop kartierter Gehölzsaum.

Der Bereich weiter nördlich ist in Teilen als Geländesenke und Aufstaubereich im Rahmen von Starkregenereignissen verzeichnet. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieser Bereich insgesamt nach Norden in Richtung der Rott entwässert.

Entwicklungsflächen FNP:

Im Flächennutzungsplan sind sämtliche an die bestehenden Siedlungsflächen angrenzenden Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe:

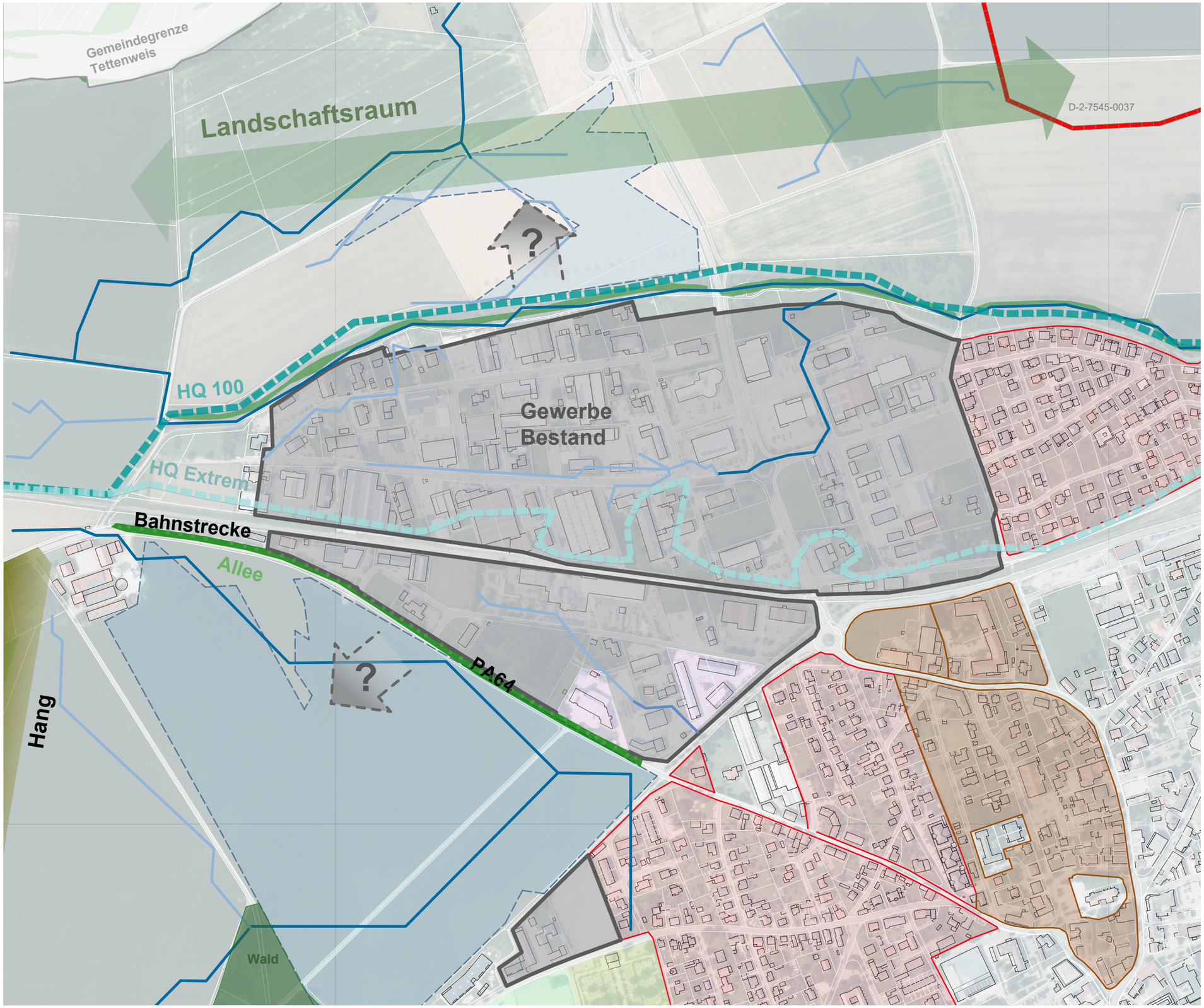
Der Bereich stellt eine wichtige westliche Stadteinfahrt dar und prägt insbesondere entlang der PA 64 die Wahrnehmung des Siedlungsrandes. Der PA 64 kommt hier am Siedlungsrand eine wesentliche trennende Wirkung zu. Dies Stadt Pocking verfolgt das Ziel diesen klaren und aufgrund seiner Struktur sinnvollen Siedlungsrand zu erhalten. Aufgrund der alleeartigen Straßenführung, der topographischen Situation und der bestehenden Sichtbeziehungen zu den südlich gelegenen Wohnbereichen kommt dem Bereich eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu. Großflächige Gewerbeentwicklungen würden hier zu wesentlichen Veränderungen führen. Darüber hinaus wären im westlichen Bereich Einschränkungen im Hinblick auf mögliche Emissionen bezüglich der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten.

Auch im Hinblick auf die örtliche Abflusssituation bei Starkregenereignissen ist eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich kritisch zu beurteilen.

Im Westen ist aufgrund der des bestehenden, auf einen Punkt zulaufenden Siedlungskörpers unter Berücksichtigung der Topographie, des Verlaufs des Ausbaches und der Bahnlinie von einer Siedlungsentwicklung abzusehen.

Der nördlich des bestehenden Siedlungskörpers gelegene Bereich ist durch seine Lage innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 bereits aus Gründen des Hochwasserschutzes nur eingeschränkt für eine bauliche Entwicklung geeignet. Diese Einschränkung deckt sich mit der städtebaulichen Bewertung des Bereichs: Durch die präzise Siedlungskante im Norden ergibt sich ein Charakteristisches Orts und Landschaftsbild. Insbesondere entsteht so ein großräumig erlebbarer, durchgehend offener Landschaftsraum zwischen dem Bereich entlang der Rott und dem Siedlungskörper von Pocking. Ein Überspringen dieser Siedlungskante mit neuen Gewerbegebieten erscheint nicht sinnvoll und im Hinblick auf das Landschaftsbild und die ökologischen Funktionen des bestehenden Ortsrands abzulehnen.

➔ **Der Standort ist nicht für die Angliederung größerer Gewerbeflächen geeignet.**



Legende

- FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)
- Regionaler Grünzug
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Bodendenkmal
- Baudenkmal
- Biotop
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "Mäßiger Abfluss"
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "erhöhter Abfluss"
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "Starker Abfluss"
- Geländesenken und Aufstaubereiche
- HQ 100
- HQ extrem

gemäß Umweltatlas des Bayrischen Landesamt für Umwelt (19.05.2026)

B.2.4 Standort 4: „Rottau“



Abbildung 11: Verortung Rottau- Ohne Maßstab!

Räumliche Einordnung:

Die kleinteilig strukturierten Gewerbeflächen sind bereits weitgehend realisiert und befinden sich im Kontext anderer Siedlungsstrukturen. Nördlich und westlich, jenseits der B388 ist der Bereich durch kleinteilige Wohnnutzungen begrenzt. Im Osten grenzen eine Gärtnerei und einige dörflich geprägte Strukturen an.

Raumstrukturell stellt die südlich angrenzende B12 eine starke Trennung dar. Auch die B388 im Westen stellt, insbesondere durch die Topographie des Überführungsbauwerks über die B12 Richtung Osten eine Trennung da.



Abbildung 12: Foto Standpunkt 7



Abbildung 13: Foto Standpunkt 8

Naturräumliche und sonstige Entwicklungshemmnisse:

Westlich der B288 grenzen großräumige Aufstaubereiche in Zusammenhang mit Starkregenereignissen an. Dieser Bereich ist auch großflächig als Hochwassergefahrenfläche HQ 100 kartiert. Das bestehende Gewerbegebiet wie die östlich angrenzenden Flächen sind als HQ extrem kartiert. Darüber hinaus grenzen keine Entwicklungshemmnisse wie Bodendenkmäler, Biotope oder Überschwemmungsgebiete etc. an.

Entwicklungsflächen FNP:

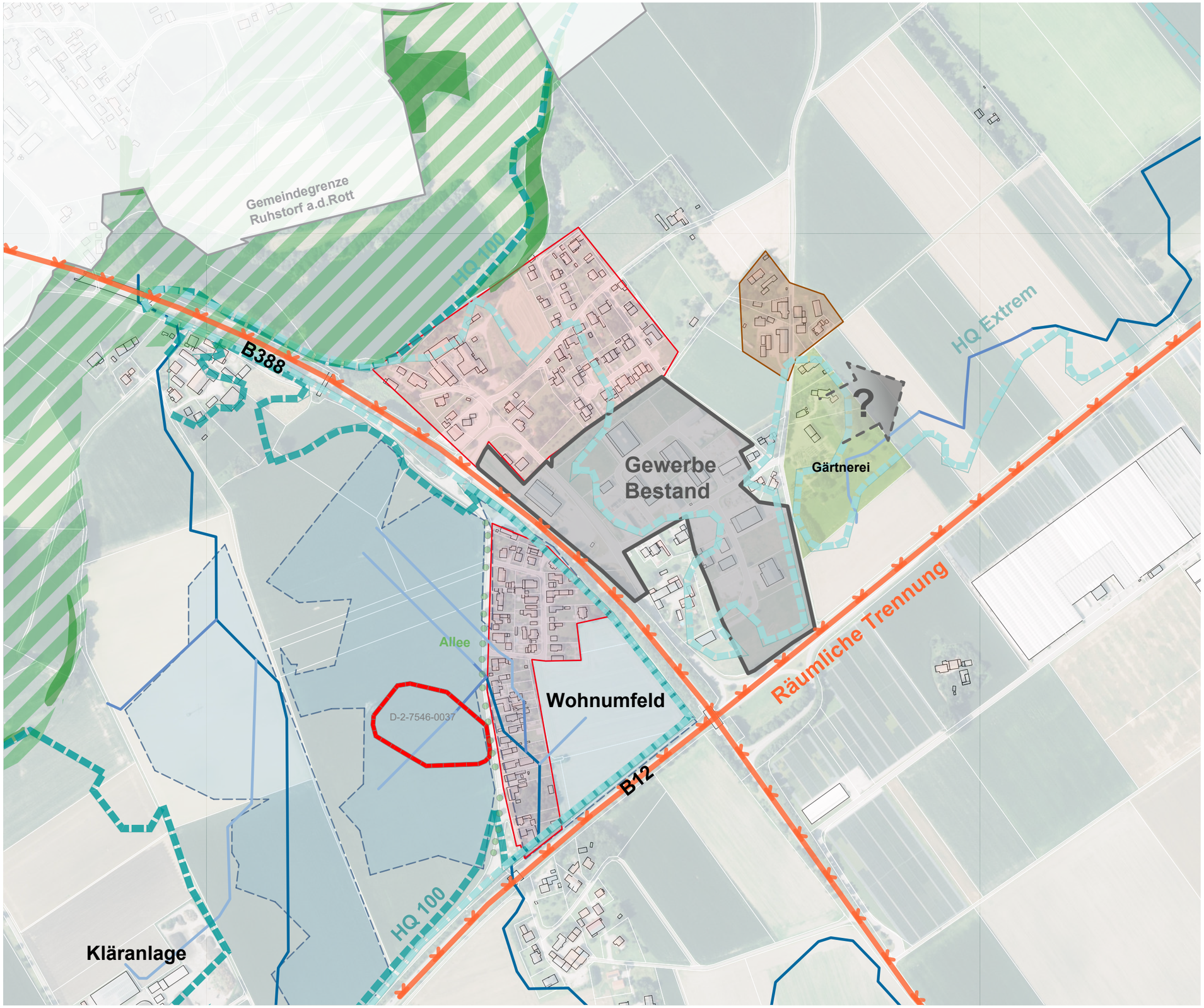
In unbebauten Flächen im Anschluss an den heutigen Gewerbestandort sind sämtlich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die nördlich und westlich angrenzenden Bundesstraßen sind als überörtliche Straßen dargestellt.

Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe:

Durch die östlich und nördlich angrenzenden Wohnbereiche und die südlich angrenzende starke Trennung der B12 sind in diese Richtungen keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Richtung Osten ist die Entwicklung wesentlich durch den bestehenden Gärtnereibetrieb eingeschränkt. Somit erscheint eine Entwicklung lediglich auf kleinteiligen Einzelflächen zwischen B12 und Gärtnerei, den dörflichen Strukturen und der Wohnbebauung möglich. Diese Flächen eignen sich jedoch nur für kleinteilige Gewerbeansiedlungen und sind durch die zum Teil angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen im Hinblick auf Emissionsmöglichkeiten wesentlich eingeschränkt.

Die Flächen östlich der Gärtnerei sind nur untergeordnet erschlossen, und wären von den übrigen Gewerbeflächen getrennt. Eine großflächige Gewerbeentwicklung würde hier somit auch die dörflichen Strukturen wesentlich einschränken und wäre im Hinblick auf die möglichen Emissionen eingeschränkt.

➔ **Der Standort ist nicht für die Angliederung größerer Gewerbeflächen geeignet.**



Legende

- FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)
- Regionaler Grünzug
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Bodendenkmal
- Baudenkmal
- Biotop
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "Mäßiger Abfluss"
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "erhöhter Abfluss"
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "Starker Abfluss"
- Geländesenken und Aufstaubereiche
- HQ 100
- HQ extrem

gemäß Umweltatlas des Bayrischen Landesamt für Umwelt (19.05.2026)

B.2.5 Standort 5 „Hartkirchen West“

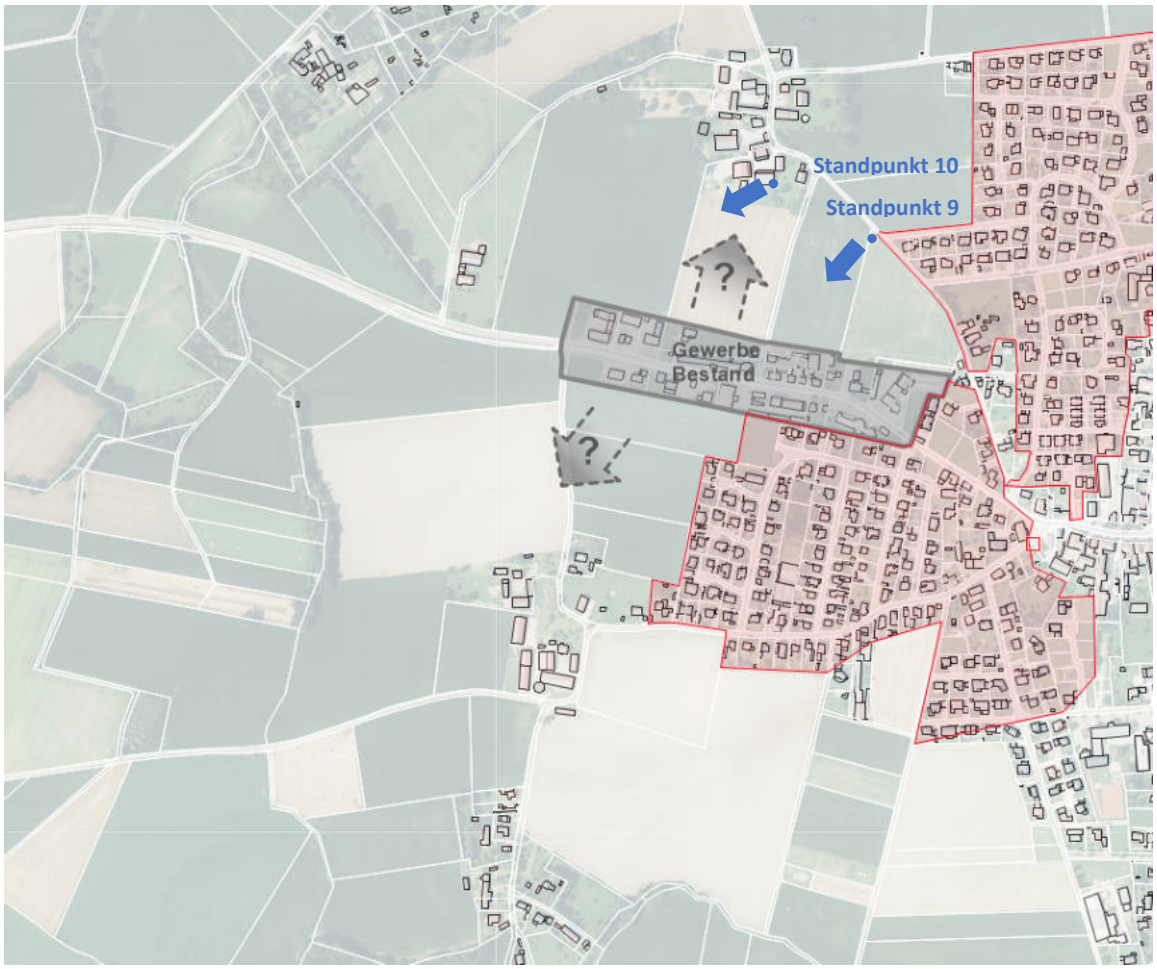


Abbildung 14: Verortung Hartkirchen West - Ohne Maßstab!

Räumliche Einordnung:

Es handelt sich um einen kleinteilig strukturierten, auf Handwerk ausgerichteten Gewerbestandort an der Zufahrtsstraße des Ortes Hartkirchen. Im Osten und Südosten grenzt der Ortsbereich von Hartkirchen mit einem Fokus auf Wohnen an. Nördlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 170 m der landwirtschaftlich geprägte Weiler Schnellham. Der hier bestehende Landschaftsraum wird im Osten ebenfalls von Wohnen im Westen und Nordwesten durch eine Gehölzstruktur kleinräumig begrenzt.

Insgesamt handelt es sich bei der heutigen Gewerbefläche bereits um eine bandartige Entwicklung entlang der Zufahrtsstraße.



Abbildung 15: Foto Standpunkt 9



Abbildung 16: Foto Standpunkt 10

Naturräumliche und sonstige Entwicklungshemmnisse:

Nordwestlich zwischen dem bestehenden Gewerbestandort sowie der Wohnbebauung des Ortes und dem Weiler Schnellham ist das Bodendenkmal D-2-7645-0080 kartiert.

Darüber hinaus grenzen keine Entwicklungshemmnisse wie Bodendenkmäler, Biotope oder Überschwemmungsgebiete an.

Entwicklungsflächen FNP:

Die angrenzenden Flächen sind sämtlich als Landwirtschaftsflächen dargestellt.

Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe:

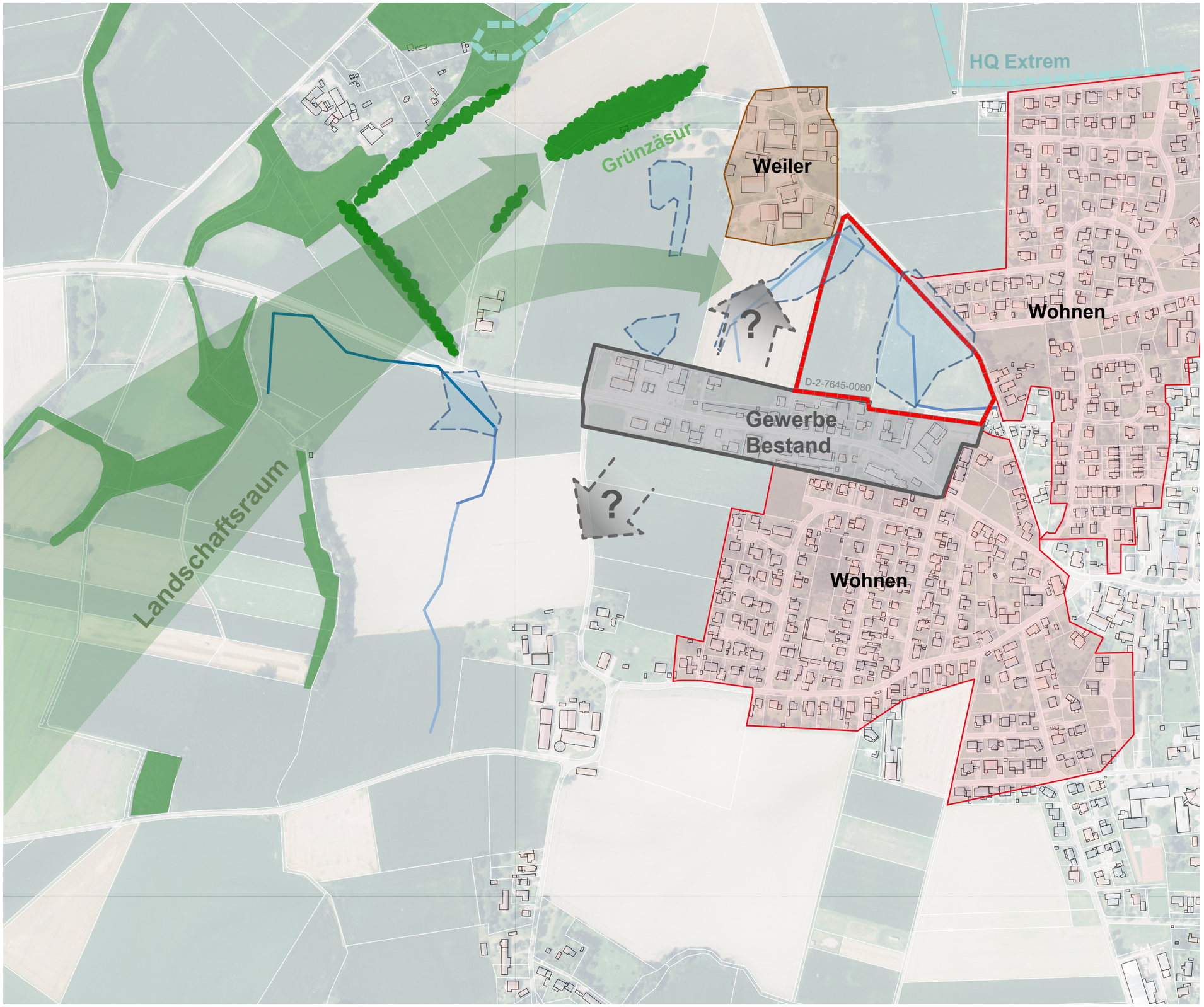
Aufgrund der kleinteiligen Struktur und den Kontext mit dem Ort Hartkirchen eignet sich der Bereich grundsätzlich nur sehr eingeschränkt für die Angliederung größerer gewerblicher Strukturen. In Richtung Süden erscheint dies aufgrund der angrenzenden Wohnstrukturen und den daraus zu erwartenden Emissionskonflikten grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Richtung Norden bestehende Landschaftsraum stellt eine Zäsur zwischen Hartkirchen und dem Weiler Schnellham dar. Diese Zäsur sollte im Hinblick auf den Erhalt der ländlichen Struktur

des Weilers Schnellham erhalten werden. Darüber hinaus würde eine größere gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich ebenfalls voraussichtlich zu Emissionskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung bzw. dem Weiler Schnellham führen.

Eine Entwicklung wäre somit grundsätzlich nur nach Nordosten denkbar. Hier würde diese jedoch die bandartige Struktur des heutigen Gewerbes noch erweitern und würde durch das Abschneiden der westlichen Grünstrukturen den Landschaftsraum zwischen Schnellham und Hartkirchen wesentlich beeinträchtigen und diesen zu einem Binnenraum degradieren.

➔ **Der Standort ist aufgrund des landschaftsräumlichen Kontextes und der angrenzenden auf Wohnen ausgerichteten Siedlungsbereiche nicht für die Angliederung größerer Gewerbeflächen geeignet.**



Legende

- FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)
- Regionaler Grünzug
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Bodendenkmal
- Baudenkmal
- Biotop
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "Mäßiger Abfluss"
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "erhöhter Abfluss"
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "Starker Abfluss"
- Geländesenken und Aufstaubereiche
- HQ 100
- HQ extrem

gemäß Umweltatlas des Bayrischen Landesamt für Umwelt (19.05.2026)

B.2.6 Standort 6 „Gewerbepark Königswiese“



Abbildung 17: Verortung Gewerbepark Königswiese - Ohne Maßstab!

Räumliche Einordnung:

Der Bereich ist wesentlich durch die beiden Autobahnen A94 (im Bau) im Norden und A3 im Osten geprägt. Diese grenzen den Bereich östlich und nördlich von den übrigen Landschaftsräumen ab. Im Süden und Westen besteht eine räumliche Trennung durch eine Grabensystem mit begleitendem Gehölzsaum.

Der Bereich liegt isoliert, abseits sonstiger Siedlungsstrukturen.

Zentral wird die Fläche durch Flächen der Nachbargemeinde Neuhaus am Inn unterbrochen. Für diese ist jedoch gemeinsam mit den Flächen der Stadt Pocking eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen.

Insgesamt soll hier eine Gewerbefläche von 30 ha (inkl. Flächenentwicklung auf den Flächen von Neuhaus am Inn) entstehen. Aktuell laufen in diesem Kontext die Erschließungsarbeiten.



Abbildung 18: Foto Standpunkt 11

Naturräumliche und sonstige Entwicklungshemmnisse:

Der östliche Teil des aktuell in Planung befindlichen Gewerbegebiets ist als Hochwassergefahrenfläche HQ 100 kartiert. Der gesamte Untersuchungsbereich ist als HQ extrem kartiert. Über die oben beschriebenen räumlichen Entwicklungshemmnisse hinaus grenzen keine weiteren Entwicklungshemmnisse wie Bodendenkmäler, Biotope oder Überschwemmungsgebiete etc. an.

Entwicklungsflächen FNP:

Die im Südwesten angrenzenden Flächen sind als Landwirtschaftsflächen dargestellt. Nördlich ist die Bundesautobahn dargestellt. Östlich grenzen die in Entwicklung befindlichen Gewerbeflächen direkt an die Stadtgrenze an.

Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe:

Nach Norden und Osten ist durch die angrenzenden Autobahnen eine Erweiterung der Gewerbeflächen ausgeschlossen. Auch nach Süden und Südosten erscheint aufgrund der bestehenden, sehr guten Eingrünung eine Erweiterung der Gewerbeflächen über die Gehölzstrukturen hinaus nicht sinnvoll.

Die Fläche zwischen den nun vorgesehenen Gewerbeflächen und diesen Gehölzstrukturen würde sich jedoch grundsätzlich für eine Erweiterung eignen. Hemmnisse im Hinblick auf die Landschaftsstruktur, Emissionsmöglichkeiten sowie die naturräumlichen Gegebenheiten sind nicht erkennbar. Im Hinblick auf die Hochwassersituation ist jedoch damit zu rechnen, dass durch die Entwicklung der vorgesehenen Gewerbeflächen eine Verdrängung im Hinblick auf die Gefahrenfläche HQ 100 nach Westen erfolgt. Eine weitere Entwicklung in diesem Bereich würde voraussichtlich zu einer wesentlichen Verschärfung dieses Problems und Gefahren für neue Gewerbeflächen führen. Somit erscheint eine Entwicklung ohne umfängliche Hochwasserschutzmaßnahmen nicht sinnvoll möglich.

Darüber hinaus entsteht an diesem Ort aktuell bereits eine Gewerbefläche mit ca. 30 ha. Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss nach Westen zur neuen Auffahrt.

➔ **Der Standort ist nicht für die Angliederung größerer Gewerbeflächen geeignet.**



Legende

- FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)
- Regionaler Grünzug
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Bodendenkmal
- Baudenkmal
- Biotop
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "Mäßiger Abfluss"
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "erhöhter Abfluss"
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "Starker Abfluss"
- Geländesenken und Aufstaubereiche
- HQ 100
- HQ extrem

gemäß Umweltatlas des Bayrischen Landesamt für Umwelt (19.05.2026)

B.2.7 Standort 7: „Rottwerk“

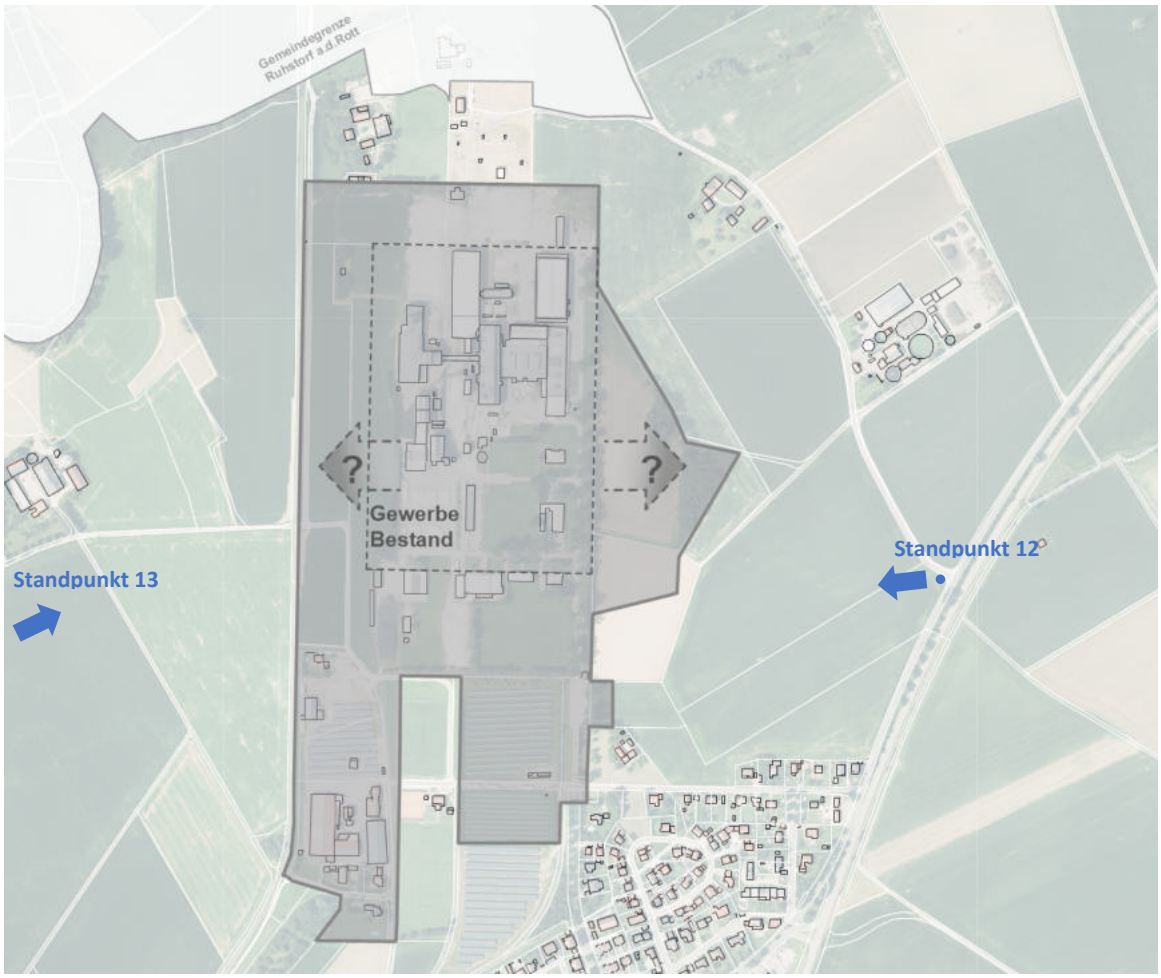


Abbildung 19: Verortung Rottwerk - Ohne Maßstab!

Räumliche Einordnung:

Es handelt sich um einen in sich abgeschlossenen Werksstandort. Das hier ansässige Siliziumwerk ist jedoch seit Anfang 2026 außer Betrieb. Im Westen wird der Werksstandort (inkl. Werkserweiterungsflächen) von einer bestehenden Bahnlinie begrenzt. Jenseits dieser erstreckt sich ein großräumig offener Landschaftsraum bis zum Bereich der Rott im Norden und Neuindling im Süden. Im Süden grenzt der Gewerbebereich, vermittelt durch einige Freiflächensolaranlagen und Sportfelder, an den Siedlungsbereich von Pocking an.

Östlich ist der Bereich der Rottwerke durch alten Baumbestand und weitere vorgelagerte Gehölzstrukturen vom weitgehend offenen (lediglich durch die zentral gelegene Klär- und Kompostieranlage unterbrochen) Landschaftsraum zwischen Pocking und Rottau getrennt. Im Norden grenzt der erweiterte Bereich der Rott an. Der Gewerbebereich reicht hier direkt bis an die Gemeindegrenze von Ruhstorf a. d. Rott.



Abbildung 20: Foto Standpunkt 12



Abbildung 21: Foto Standpunkt 13

Naturräumliche und sonstige Entwicklungshemmnisse:

Im Westen der Bahnlinie ist etwa auf der nördlichen Hälfte des bestehenden Gewerbestandorts, wie auch im Norden im Bereich der Rott großflächig eine Hochwassergefahrenfläche HQ 100 verzeichnet. Westlich der Bahnlinie verläuft hier darüber hinaus ein potenzieller Fließweg bei Starkregen mit „starkem Abfluss“ sowie ein System von Zuflusskorridoren. Der Bereich ist großräumig als Geländesenke und Aufstaubereich bei Starkregen verzeichnet. Der bestehende Bereich der Rottwerke als auch sämtliche angrenzende Flächen sind als Hochwassergefahrenflächen HQ extrem kartiert.

Östlich der Rottwerke liegt im südlichen Bereich bis zur B12 das großflächige Bodendenkmal D-2-7546-0039. Auch dieser Bereich ist zusätzlich als Geländesenke und Aufstaubereich im Starkregenfall verzeichnet.

Entwicklungsflächen FNP:

Die jenseits der als Industriegebiet dargestellten Entwicklungsflächen des Rottwerkes liegenden Flächen sind sämtlich als Landwirtschaftsflächen dargestellt.

Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe:

Insgesamt stellt der Bereich der heutigen Rottwerke inkl. der umliegend bestehenden Erweiterungsflächen einen in sich geschlossenen Gewerbestandort dar. Zwar ist das Werk aktuell nicht in Betrieb, jedoch strebt die Stadt Pocking eine Revitalisierung des Standorts als Ganzes, ggf. mit einem angepassten Nutzungskonzept an. Um eine langfristige Entwicklungsperspektive bzw. ausreichend Spielraum für im Rahmen einer Revitalisierung ggf. notwendige Anpassungen zu erhalten, sollen die Entwicklungsflächen im direkten Kontext erhalten bleiben. Diese Flächen sind jedoch der Rottwerk selbst zuzuordnen und können somit nicht für anderweitige Gewerbeentwicklungen herangezogen werden. Wenn ein entsprechendes konkretes Revitalisierungskonzept vorliegt, welches langfristig ohne diese entsprechenden Entwicklungsflächen auskommt, können diese zurückgenommen werden.

Grundsätzlich wären potenzielle Erweiterungen des Gewerbestandorts aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nur Richtung Osten und Westen möglich.

Eine Erweiterung über die bestehenden Entwicklungsflächen hinaus nach Westen erscheint aufgrund der Siedlungszäsur der Bahn und der Überschwemmungsgefahren an dieser Stelle nicht sinnvoll. Auch würde so der durchgehende offene Landschaftsraum zwischen Pocking und dem Verlauf der Rott unterbrochen, bzw. würde die Zäsur der Rottwerke verunklärt und erweitert.

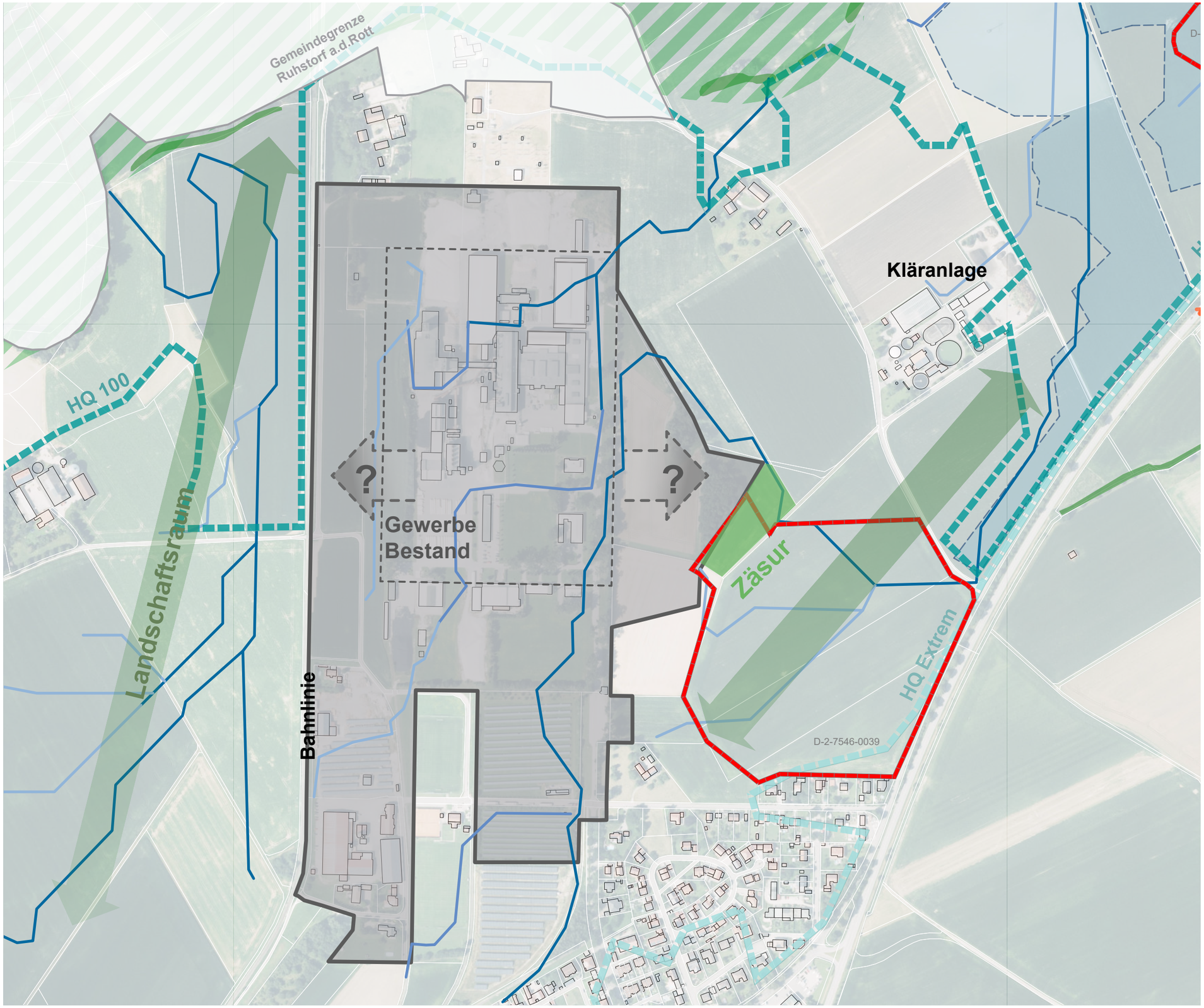
Insgesamt erscheint auch im Hinblick auf die Erschließung eine Erweiterung kritisch. Die mögliche verkehrliche Erschließung einer westlichen Erweiterung zum übergeordneten Straßennetz der B12 bzw. der zukünftigen Autobahn würde in ihrem heutigen Verlauf im Osten durch ein Wohngebiet verlaufen.

Im Westen erscheint eine großflächigere Erweiterung jenseits der bereits vorgesehenen Vorratsflächen durch den bestehenden Aufstaubereich und das Bodendenkmal in Frage zu stellen. Dies gilt insbesondere, da das Bodendenkmal hier direkt anschließt und nahezu den gesamten Bereich bis zur Bundesstraße B12 einnimmt. Zusätzlich wäre eine Entwicklung an dieser Stelle voraussichtlich durch die südlich angrenzende Wohnbebauung im Hinblick auf Emissionen eingeschränkt.

Eine Erweiterung an dieser Stelle aber auch weiter nördlich würde durch ein potenzielles Zusammenwachsen mit dem Standort der Kläranlage und Kompostieranlage zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Siedlungszäsur zwischen Pocking und Rottau führen.

Eventuelle Einschränkungen durch die Emissionen der Kläranlage für eine Erweiterungsfläche wären abhängig von der konkreten gewerblichen Nutzung zu untersuchen.

➔ **Der Standort ist über die bestehenden Erweiterungsflächen des Rottwerkes hinaus nicht für die Ansiedlung weiterer größerer Gewerbeflächen geeignet.**



Legende

- FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)
- Regionaler Grünzug
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Bodendenkmal
- Baudenkmal
- Biotop
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "Mäßiger Abfluss"
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "erhöhter Abfluss"
- Potentielle Fließwege bei Starkregen - "Starker Abfluss"
- Geländesenken und Aufstaubereiche
- HQ 100
- HQ extrem

gemäß Umweltatlas des Bayrischen Landesamt für Umwelt (19.05.2026)

C Fazit

Nach Prüfung der einzelnen bestehenden Gewerbeflächen im Hinblick auf die Verträglichkeit der Angliederung neuer Gewerbeflächen im Umfang von ca. 3,8 ha ergibt sich, dass dies Grundsätzlich lediglich in Thalling möglich erscheint. Hier entstehen aktuell jedoch bereits eine sehr große Gewerbeansiedlungen. Eine zusätzliche Erweiterung erscheint in diesem Fall, durch die dann entstehende Größe des jeweiligen Gewerbebereichs nichtmehr vereinbar mit einem angemessenen Orts- und Landschaftsbild.

Somit erscheint auch vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des LEP 3.3 (Z) und 3.3 (G) eine Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Haidequartier südlich von Pocking möglich und sinnvoll.

D Datengrundlage

Die aufgeführten Informationen zu Hochwassergefahrenflächen, Geländesenken und Aufstaubereichen, Potenziellen Fließwegen bei Starkregen, Biotopen, Bodendenkmälern, regionalen Grünzügen etc. beruhen auf den Daten des Bayernviewers des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

Die Aussagen zu den im FNP vorgesehen Entwicklungsflächen beruhen auf dem Flächennutzungsplan der Stadt Pocking vom 27.02.2024, zuletzt geändert mit der 96. Änderung.